PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Dossier d'enquête publique unique des révisions allégées n°4 et n°5

Examen

4

Examen conjoint des PPA
Présentation des projets de révisions allégées n°4 et n°5 du PLUiH

02 novembre 2026

Pays de Mortagne

1.

OBJECTIFS DES RÉVISIONS

La Communauté de communes engage **deux procédures** de révision allégée du PLUiH, menées conjointement.

Ces procédures portent sur un même objet, à savoir le déplacement de **zones AUh**, l'une sur la commune de Treize-Vents et l'autre sur la commune de Tiffauges.

Objectifs des procédures de révisions allégées du PLUiH :



- Adapter le zonage AUh à la réalité du terrain par le déplacement de zones existantes
- Garantir une urbanisation maîtrisée et cohérente
- Sécuriser les projets par une procédure adaptée

2.

LES SECTEURS CONCERNÉS

Pays de Mortagne

2.1

TREIZE-VENTS

TREIZE-VENTS

Pourquoi déplacer la zone AUH existante ?

- La zone actuellement classée en AUh présente des contraintes d'aménagement :
  - Nature du sol difficilement aménageable (roche)
  - Accès à la zone d'aménagement non aisés (notamment par un lotissement potentiellement privé)
  - Absence de maitrise foncière communale
  - Fort dénivelé (13m sur 200m sur la longueur de la zone à aménager)



Topographie ancienne zone



Topographie zone projetée

TREIZE-VENTS

Quoi ?

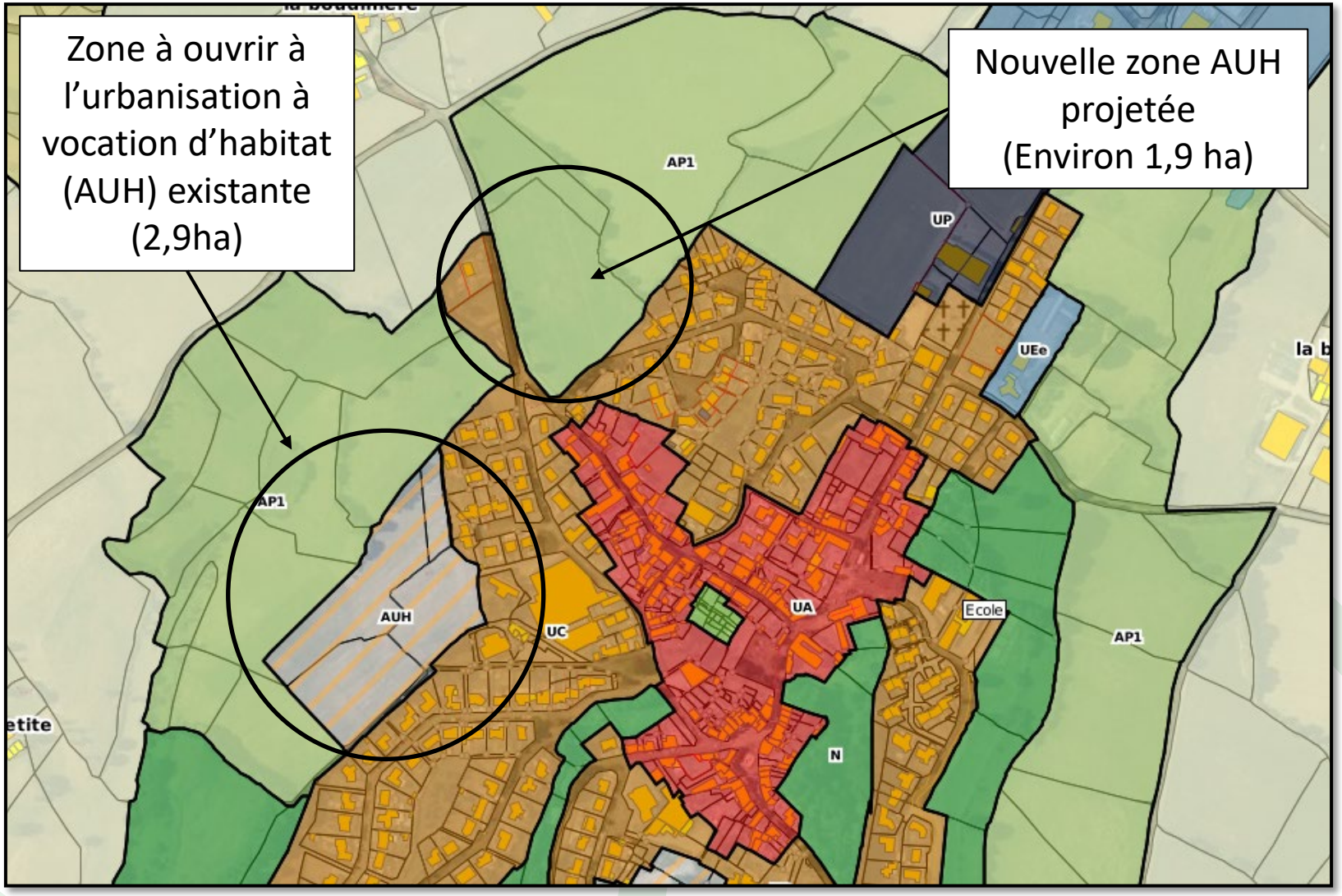
- La zone AUH existante (parcelles A 699, AB 14, A 698p et A 777) : 29 000 m2
  - Parcelles appartenant aux consorts GODET
  - Parcelles cultivées par Monsieur Jean-François GODET
- La zone AUH projetée (AB 492 et A 689) : environ 19 000m2
  - Parcelles appartenant à la commune
  - Parcelles en pâturage, par Monsieur Jean-François GODET
  - Pas de bail, ni convention, simple mise à disposition à titre gratuit (commodat)

= pas d'indemnités d'éviction mais délais de préavis raisonnable (environ 6 mois)

Pays de Mortagne

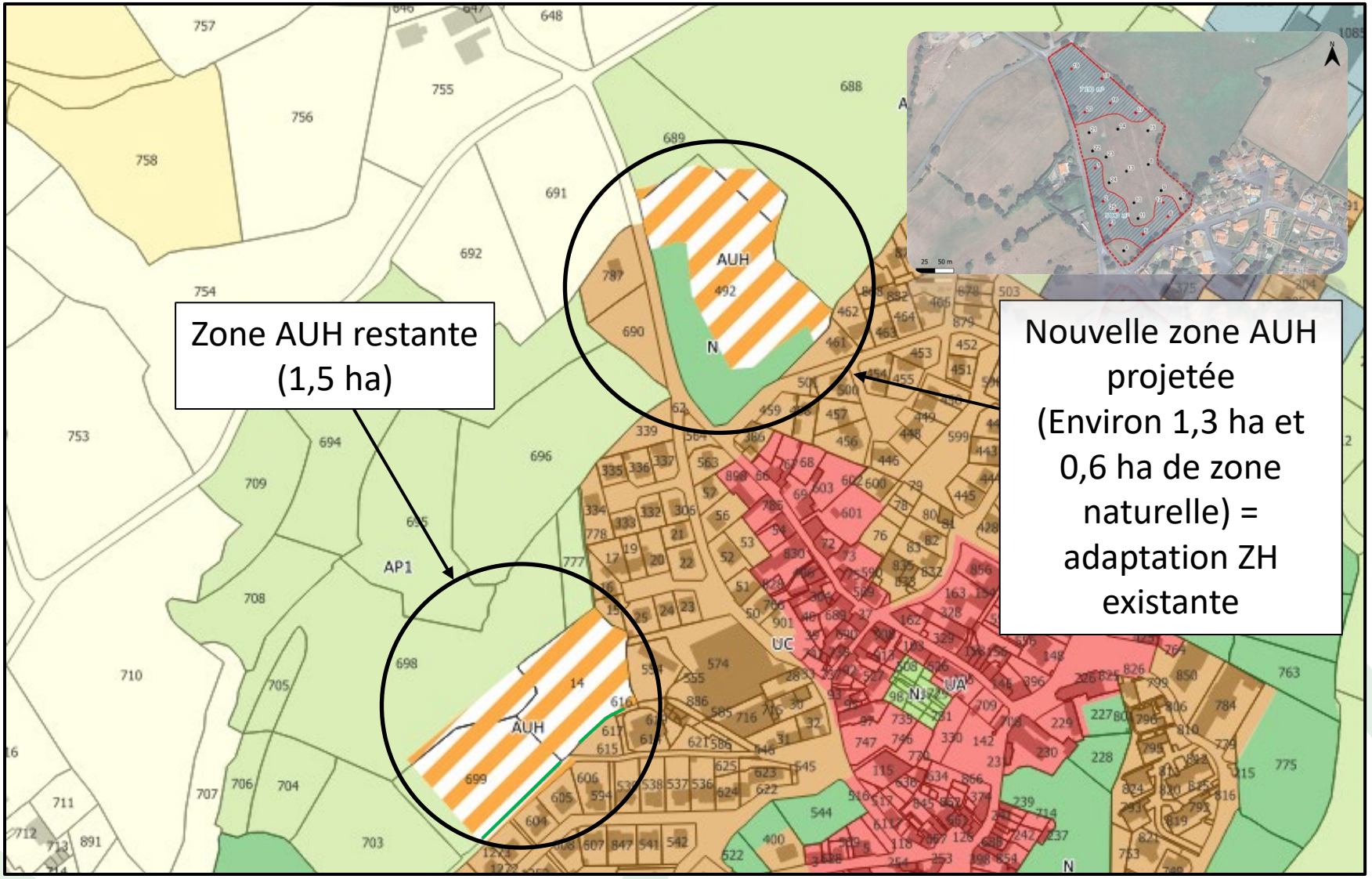
TREIZE-VENTS

Etat des lieux



TREIZE-VENTS

Etat projeté



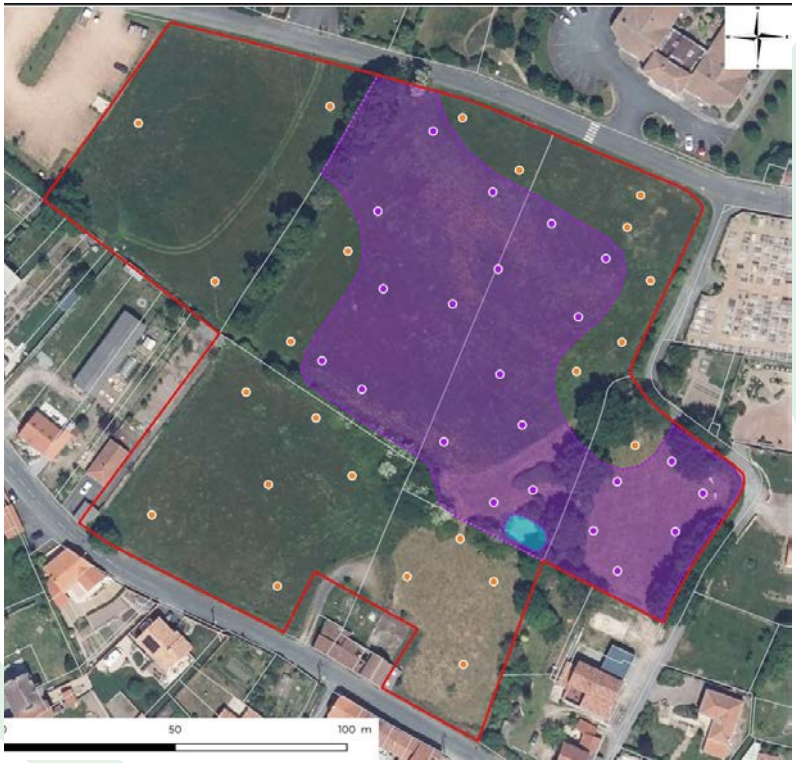
2.2

TIFFAUGES

Tiffauges

Pourquoi déplacer la zone AUH existante ?

- Découverte d'une zone humide sur le secteur à aménager
- Créer un espace vert en cœur de bourg, afin de répondre aux engagements pour la labellisation « Petites Cités de Caractère »



ENGAGEMENTS

La commune veillera, dans la mise en œuvre de tous ses engagements, à mettre en pratique les principes liés à l'expression des droits culturels et au développement durable.

A. **Engagement de la commune à entretenir, restaurer et mettre en valeur les patrimoines, à embellir et requalifier les espaces publics conformément aux exigences du site et à sa typologie**

Entretien et valorisation de l'espace public

- Aménagement paysager approprié au caractère des lieux. Encouragement à la mise en place d'un plan/guide pratique d'aménagement paysager et de fleurissement.

Charte de Qualité du 08.06.2018

Tiffauges

Quoi ?

- La zone est actuellement classée en AUh d'une superficie d'environ 26 000 m².

- La révision repose sur un principe d'échange de zonage :
  - Environ 10 532 m², situés au cœur de la commune, seront reclassés en zone N afin de constituer un espace vert central.
  - Environ 1 956 m², situés au lieu-dit La Bairie et actuellement classés en zone AP1, seront reclassés en zone AUh.
  - Environ 8 576 m², situés au lieu-dit Tous vents et actuellement classés en zone AP1, seront reclassés en zone AUh.

Tiffauges

Quoi ?

Les zones agricoles qui seront basculées en AUh :

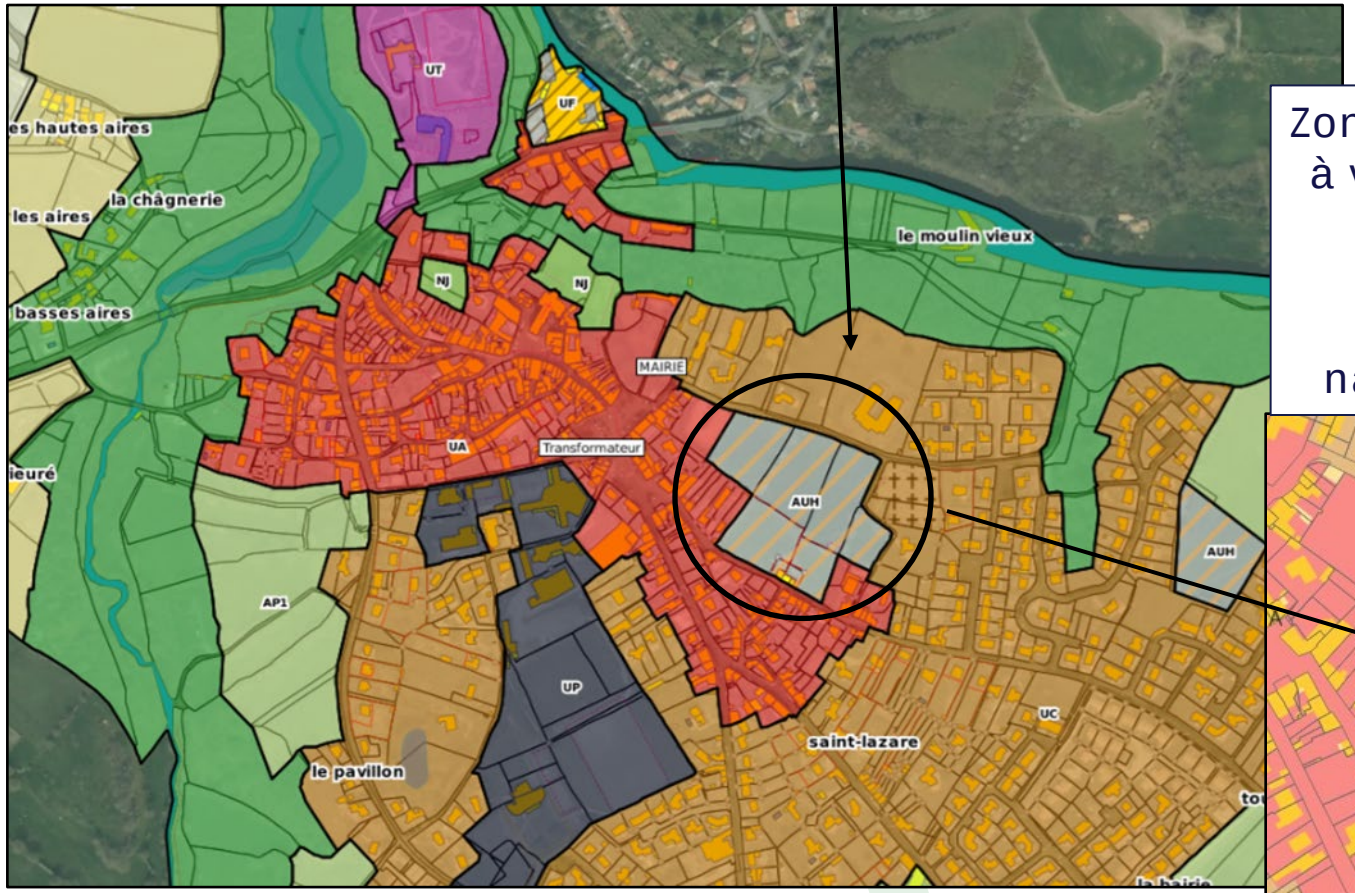
- La Bairie (A 435p) : 1 956 m²
  - Parcelle appartenant à M Alphonse MERIAU
  - Usage : jardin de M MERIAU
- Tous Vents (A347, A 348 et A349) : 8 576 m²
  - Parcelles appartenant à la commune
  - Parcelles simplement fauchées, par un privé

La zone AUH existante (parcelles AB 830, AB 832, AB 834, AB 94, AB 1129, AB 1132) : 29 000 m2

- Parcelles appartenant à la commune
- Prairie enherbée non cultivée ni pâturée

TIFFAUGES

Zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUH) existante(2,6 ha)

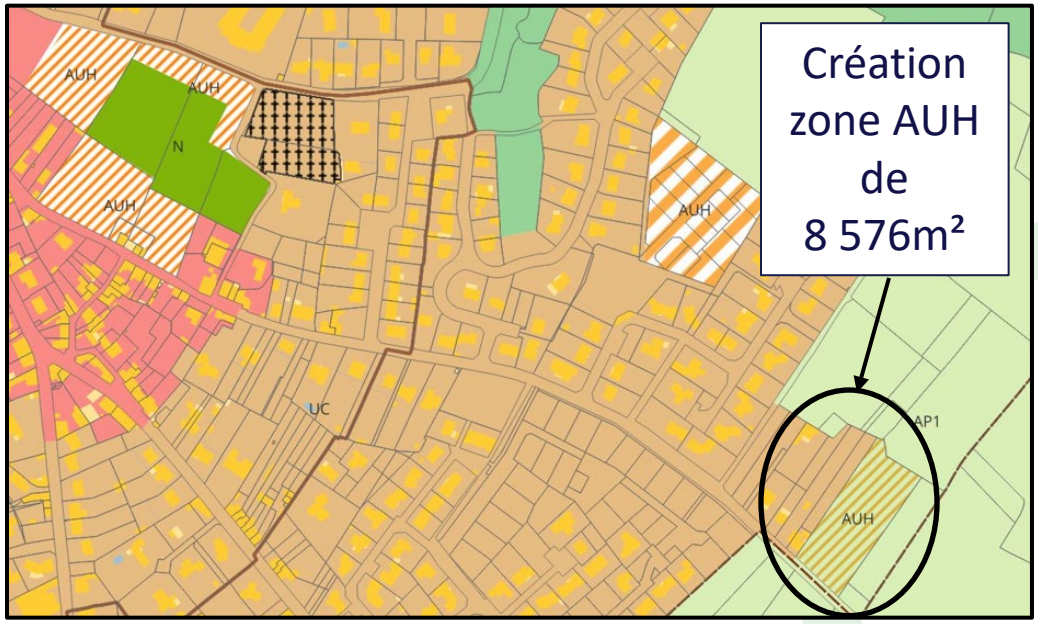


Zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUH) modifiée
2,6 ha => 1,5 ha
Et création d'une zone naturelle (N) de 10 532 m²



TIFFAUGES

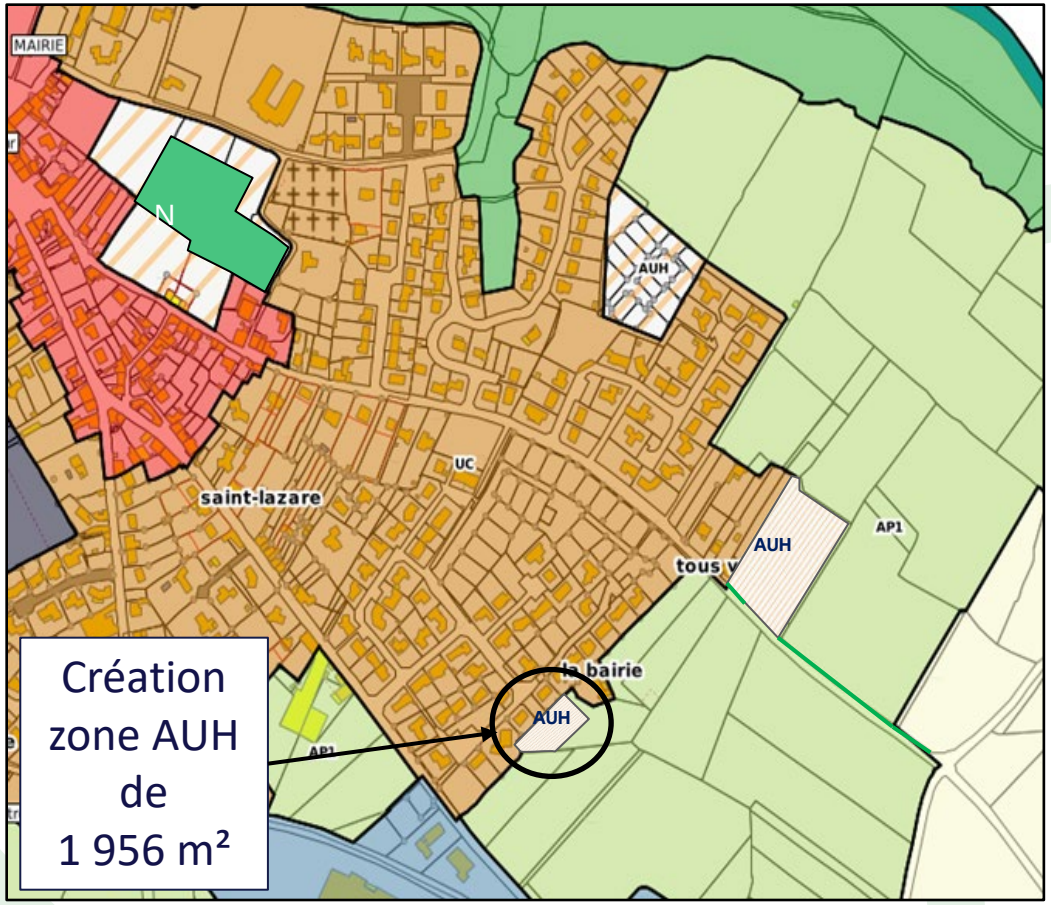
Déplacement d'une partie de la zone AUH existante sur le secteur **Tous Vents** avec l'aménagement envisageable





TIFFAUGES

Déplacement d'une partie de la zone AUH existante sur le secteur **Bairie** avec l'aménagement envisageable





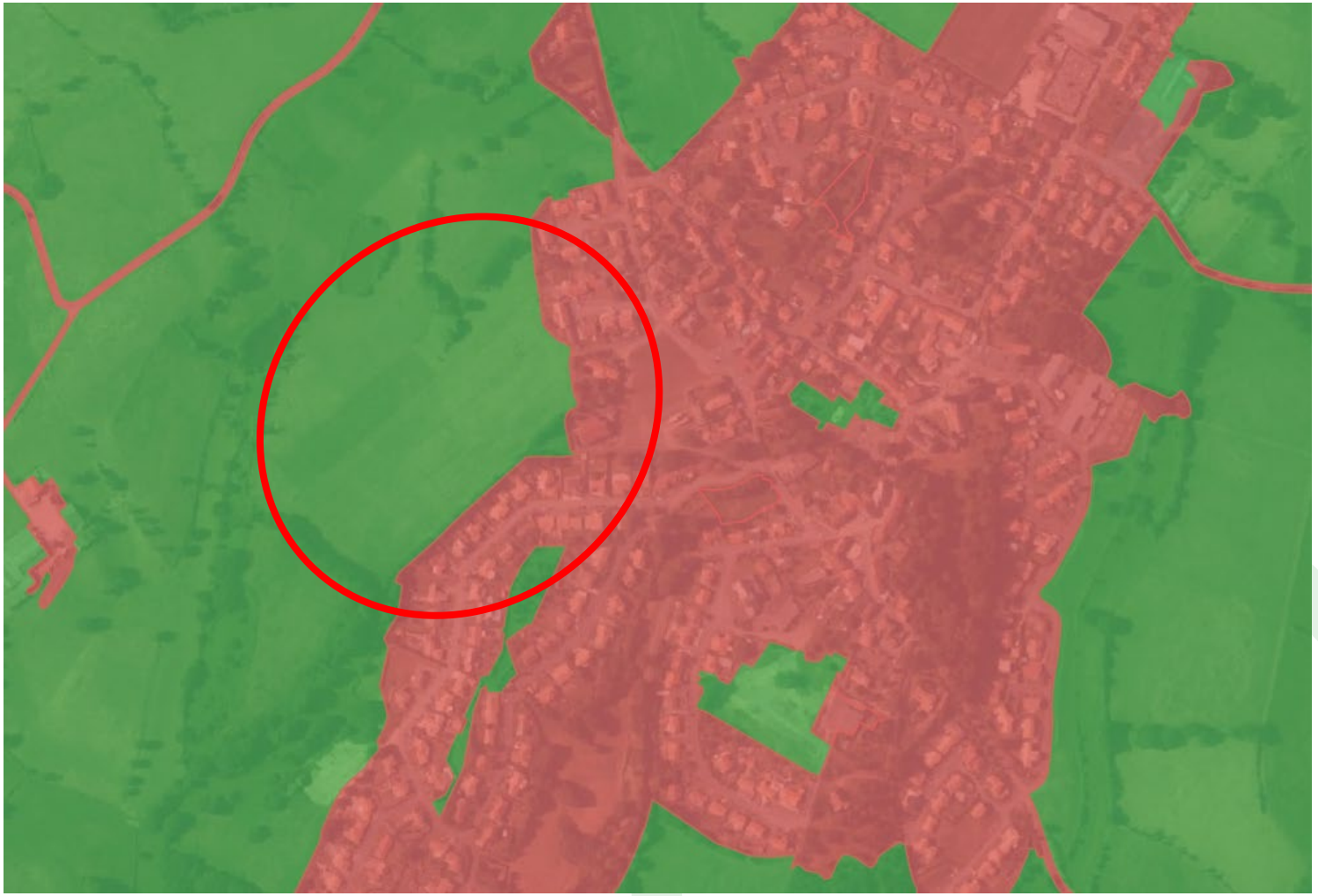
Pays de Mortagne

4.

JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN

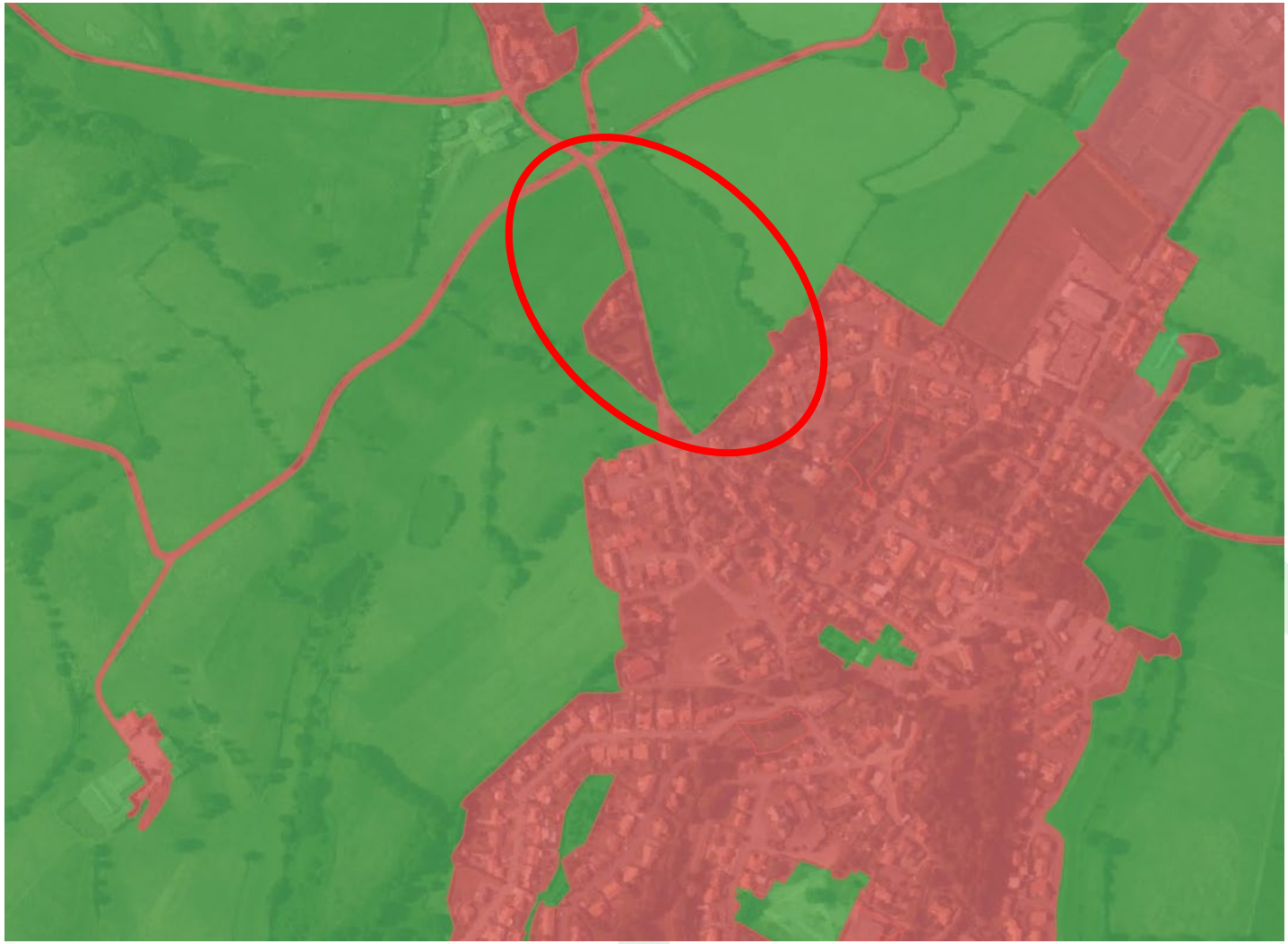
JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

Treize-Vents → zone AUh existante déjà considérée **en non consommée**



JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

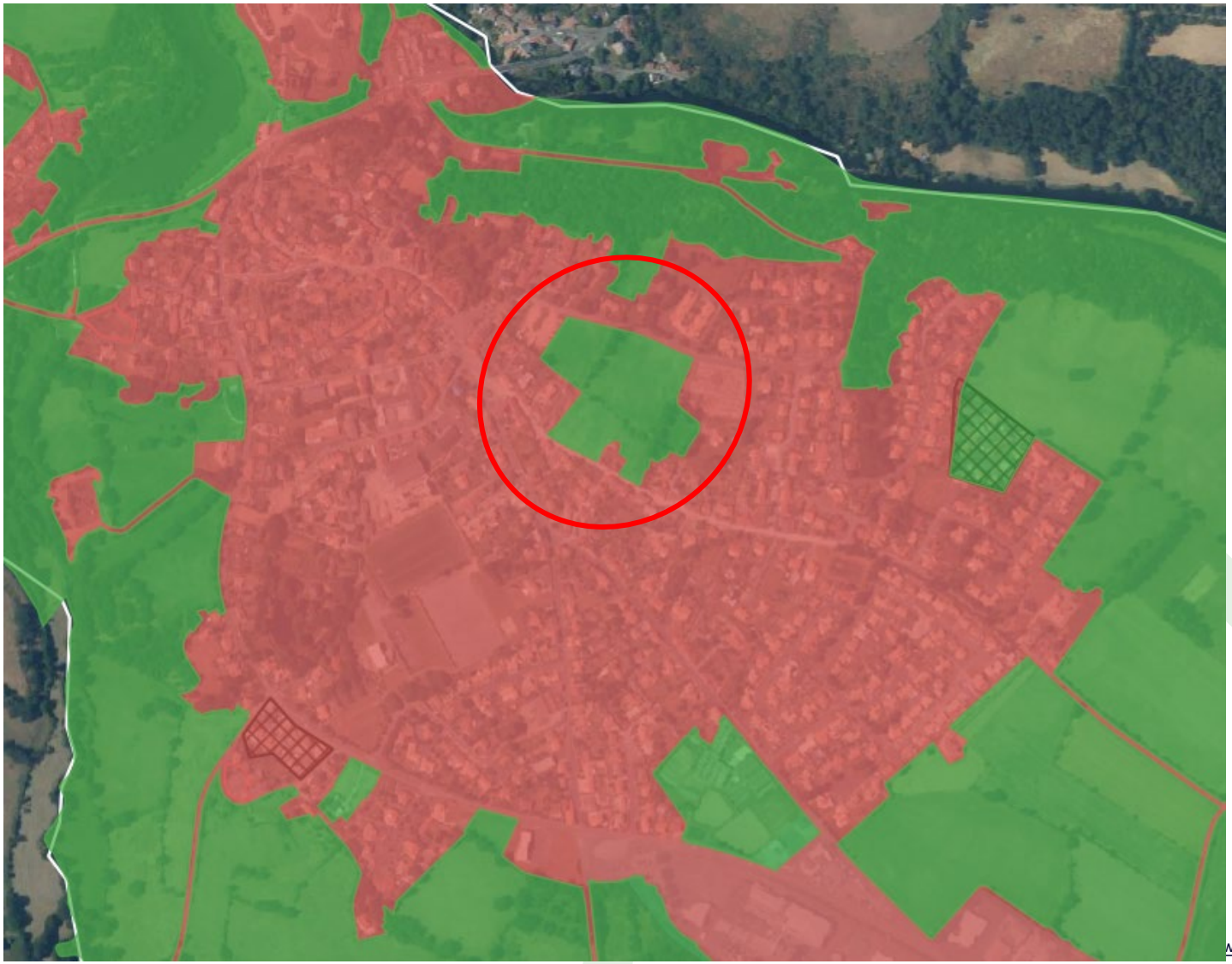
Treize-Vents → future zone Auh considérée **en non consommée**



= impact sur la consommation d'ENAF inchangé

JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

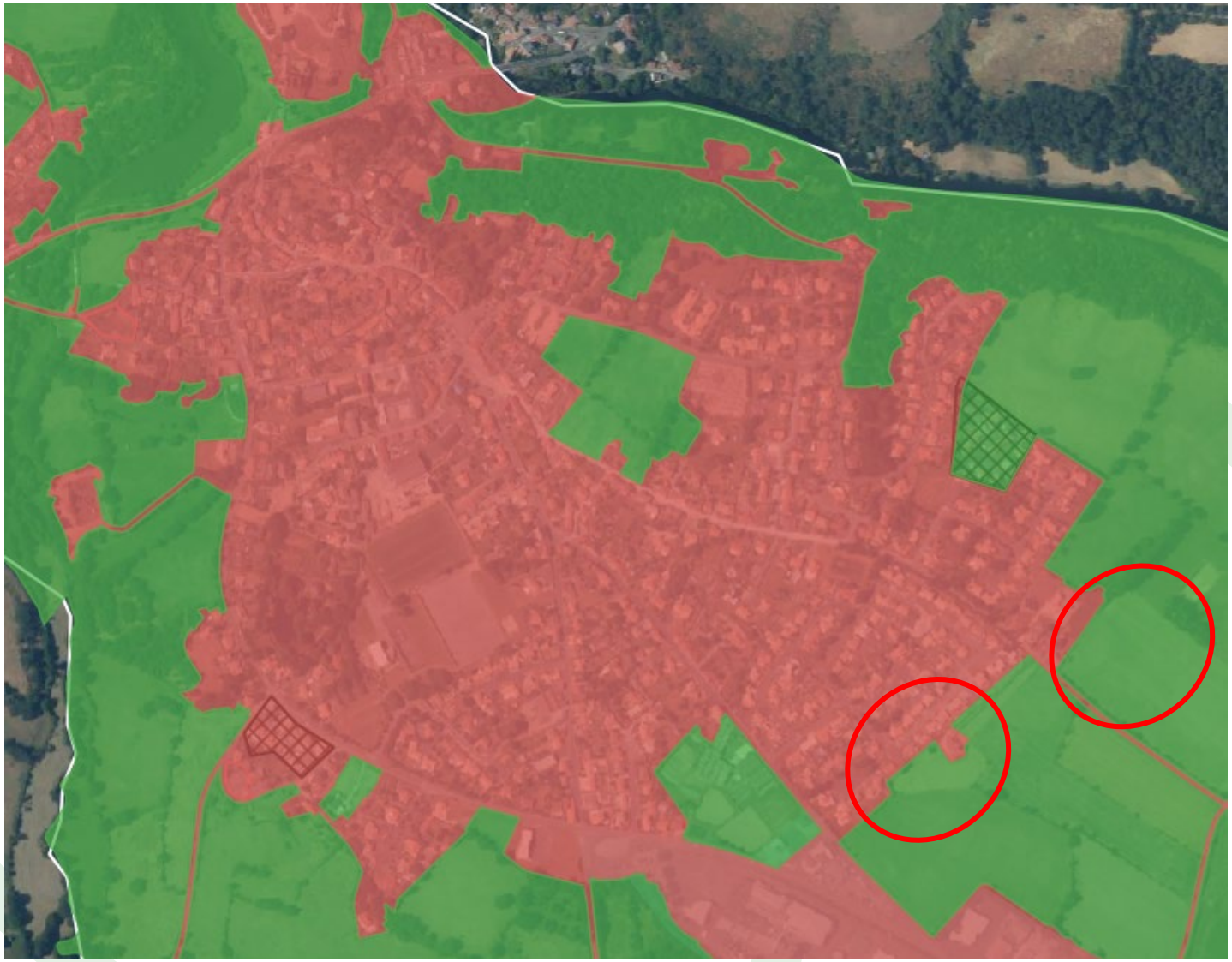
Tiffauges → zone AUh existante déjà considérée **en non consommée**



Pays de Mortagne

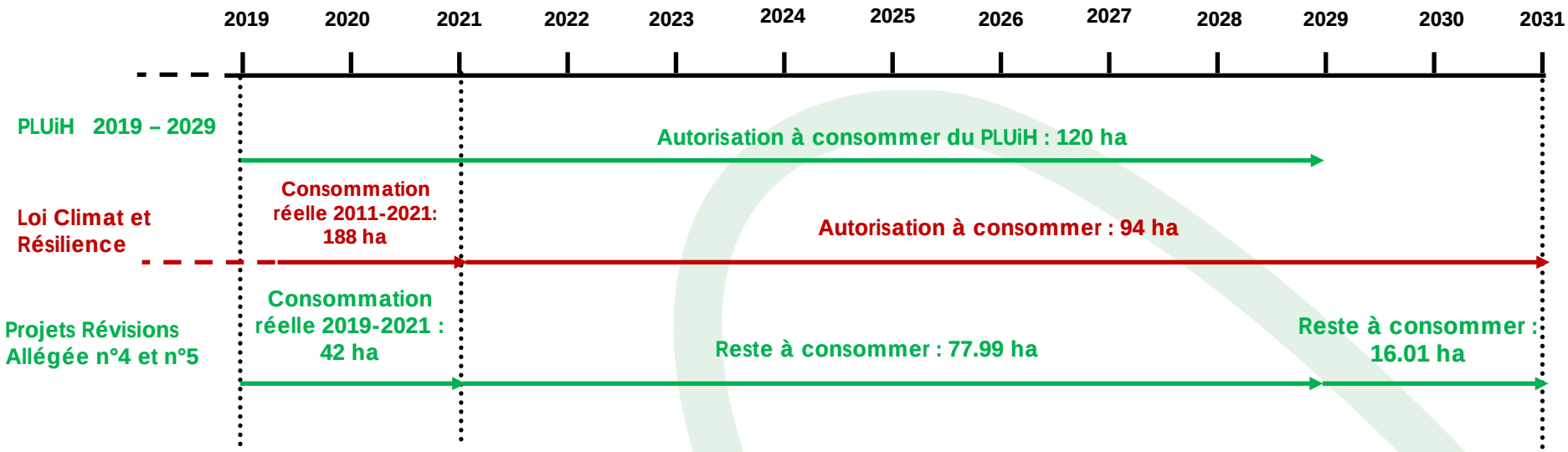
JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

Tiffauges → futures zones AUh également considérées **en non consommées**



= impact sur la consommation d'ENAF inchangé

JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN



Trajectoire ZAN maintenue

5.

REMARQUES PPA ET RÉPONSES

REMARQUES PPA - DDTM

1 – Justifier le besoin en matière de surfaces à urbaniser pour la commune de Tiffauges au delà de la seule compatibilité avec les objectifs des PLUiH/SCoT

1.1 - Une saturation des zones AUH existantes :

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 2 zones AUH ont été identifiées sur Tiffauges. L'une a été aménagée en 2021 et la seconde est celle concernée par le projet de révision. La commune ne dispose ainsi à ce jour de plus aucune possibilité d'accueil de nouveaux habitants hormis la zone AUH existante.



REMARQUES PPA - DDTM

1 – Justifier le besoin en matière de surfaces à urbaniser pour la commune de Tiffauges au delà de la seule compatibilité avec les objectifs des PLUiH/SCoT

1.2 – Une forte demande passée, existante et à venir

Passée :

Le précédent lotissement de 2021 comptabilisait 14 lots alors que la liste d'attente comptait 74 inscrits. Tous les lots ont été rapidement vendus

Existante :

A ce jour, la Commune dispose d'une liste d'attente comptant 38 personnes. Le projet de déplacement permettra de répondre à maximum 20 demandes

La zone AUH existante et maintenue permettra d'accueillir environ 15 lots.

A venir :

La Commune étant en cours de labellisation Petite Cité de Caractère, le dynamisme de la Commune devrait s'accroître avec cette nouvelle visibilité et attractivité

REMARQUES PPA - DDTM

2 – La justification au titre du critère des aménagements paysagers dans le cadre de la charte "petites cités de caractère" (risque de perte de ce label (?), charte de 2018, autres possibilités d'aménagements paysagers intégrés à l'habitat existant et projeté sur ce secteur...)

La Commune est labellisable mais pas encore labellisée. Afin de l'être des actions concrètes doivent être réalisées.
La découverte de la zone humide et la nécessité de favoriser « l'évitement » de cette dernière s'est avérée être l'opportunité de concilier ces deux objectifs

REMARQUES PPA - DDTM

3 – Si besoin avéré, l'implantation des nouveaux secteurs AUh et les alternatives possibles de moindre impact en matière de consommation d'espaces agricoles (possibilité en enveloppe urbaine, secteur amputé suffisant, dents creuses...)

La Commune mène d'ores et déjà des opérations de comblement des dents creuses mais celles-ci sont trop limitées pour répondre aux besoins.



REMARQUES PPA – Chambre d'Agriculture

***1*- Révision allégée N°4 , sur la commune de Treize Vents,**

- **le déclassement de 1.5 ha de AUH vers du AP1 et reclassement de 1.3 ha de AP1 vers du AUH et N. La partie en N est également à considérer comme perdant son potentiel économique agricole si l'activité agricole en place ne perdure pas suite à l'aménagement de la zone AUH.**
- **En page 14, merci d'indiquer que les parcelles AB 492 et A 689p sont en exploitation agricole et retirer le terme enherbé idem pour les parcelles cadastrales A 698P,699, 777 et 14 et A 778**
- **La surface soustraite et reclassée en AUH est identique mais le potentiel agricole n'est pas le même. Nous demandons à que ce point soit bien pris en compte.**
- **En page 21, nous souhaitons également que dans l'OAP une bande boisée de 5 mètres soit créée en lien avec les ZNT pour la zone AUH existante et adaptée**

***2*- Révision allégée N°5 sur la commune de Tiffauges,**

- **le déclassement de 10532 m2 de AUH vers du N et reclassement de 8576 m2+ 1956 m2 soit 10532 m2 de AP1 vers du AUH.**
- **En page 14, merci d'indiquer que les parcelles A349, 347 et 348 sont en exploitation agricole et retirer le terme enherbé.**
- **La surface soustraite et reclassée en AUH est identique mais le potentiel agricole n'est pas le même. Nous demandons à que ce point soit bien pris en compte.**
- **En pages 23 et 24, nous notons la prise en compte des ZNT dans l'OAP.**

1.1, 1.3, 2.1 et 2.3 Perte du potentiel économique agricole:

La perte de potentiel agricole et la différence de qualité des terres ont bien été identifiées. Les solutions d'aménagement ont été recherchées afin de préserver les zones humides et de limiter au maximum l'impact sur l'activité agricole, tout en permettant la réalisation des projets.

1.2 et 2.2 Corrections de la notice de présentation

Les corrections demandées seront apportées aux notices de présentation des deux révisions allégées.

1.4 et 2.4 Prise en compte des ZNT

Les demandes concernant la prise en compte des zones de non-traitement (ZNT) seront intégrées aux OAP

REMARQUES PPA – Département

Le dossier transmis n'appelle pas d'observation de ma part, autre que de porter une attention particulière à la qualité des eaux rejetées et leurs modalités d'écoulement, afin d'éviter d'éventuels désordres liés en particulier à la topographie du secteur, sur le futur espace naturel sensible (ENS). En effet, le Département est en train d'acquérir sur le secteur de la Boulaie à Treize-Vents, les parcelles A599 à A600, situées en contrebas du lotissement et du futur lotissement. Ces parcelles de prés ont vocation à être préservées et gérées de manière extensive, avec des agriculteurs locaux pour du pâturage ou de la fauche. Elles constitueront une coupure naturelle d'urbanisation, cohérente par rapport aux orientations portées dans le dossier transmis.

Le Département émet un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et lors de l'instruction du permis d'aménager du futur lotissement

REMARQUES PPA – Synthèse

transmises par écrit

Le Centre national de la propriété forestière, par courriel du 12 octobre 2026, a indiqué n'avoir aucune remarque à formuler sur les projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Mauges Communauté, par courriers du 26 octobre 2026, a émis un avis favorable aux projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

La commune de Mauléon, par courrier du 29 octobre 2026, a indiqué n'avoir aucune observation particulière à formuler sur les projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Révision allégée n° 4

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, par courrier du 19 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet. Elle a souligné l'intérêt de cette évolution, qui permet de maintenir les capacités d'accueil en logements tout en préservant les zones humides et sans augmenter les surfaces destinées à l'urbanisation.

Le Département de la Vendée, par courrier du 29 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de ses observations concernant la gestion des eaux pluviales et la préservation des écoulements naturels.

Révision allégée n° 5

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, par courrier du 19 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet. Elle a souligné l'intérêt de préserver un espace vert en centre-bourg, contribuant à la qualité du cadre de vie et à la valorisation du patrimoine, tout en maintenant les capacités d'accueil en logements.

Le Département de la Vendée, par courrier du 29 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet, sans observation particulière.

5.

PLANNING PRÉVISIONNEL

Pays de Mortagne

PLANNING PRÉVISIONNEL DES PROCÉDURES

Planning prévisionnel - Révisions allégées n°4 et n°5 PLUiH	2025-2026-2027															
	Nov	Déc	Janv	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	Févr
Validation des secteurs concernés par les élus (bureau communautaire)	12-nov															
Résultats des sondages pédologiques																
Présentation projet à chambre d'agriculture et DDTM																
Délibération en Conseil communautaire : prescription + modalités de la																
Concertation																
Montage du dossier RA en régie																
Montage du dossier k par k par le BE (- de 5 ha)																
Etude de l'autorité environnementale (2 mois)							07-mai		07-juil							
Délibération d'arrêt et bilan de la concertation											30-sept					
Notification d'arrêt aux PPA												01-oct				
Saisine du TA											15-sept					
1ère Rencontre du CE + organisation enquête publique												13-oct				
Examen conjoint des PPA													02-nov			
Arrêté du Président portant ouverture de l'EP												28-oct				
Mesures de publicité 1er avis													06-nov			
Mesures de publicité 2eme avis													27-nov			
Enquête publique (15j)													23-nov	08-déc		
Rapport et conclusions du commissaire enquêteur															07-janv	
Modifications éventuelles du dossier																
Délibération d'approbation en CA															Avant 22/01/27	
Document exécutoire (publication sur le Géoportail de l'urbanisme)																Avant 22/02/27

Pays de Mortagne

Projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH)

Objet : Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Date : 02 novembre 2026

Les présentes procédures de révisions allégées n° 4 et n° 5 s'inscrivent dans le cadre des articles L. 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, commune aux deux procédures, est organisée conformément aux articles L. 153-34 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme.

I – Présences

1- Personnes présentes :

-M. Jean-Daniel MENARD, Vice-président en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement et Maire de La Gaubretière ;
- M. Marcel BROSSET, Maire de Tiffauges ;
- M. Clément GUITTON Responsable urbanisme de la mairie de Tiffauges ;
- Mme Marielle DUDOGNON-HERAULT, Maire de Treize-Vents ;
- Mme Amandine POIRIER, Secrétaire général de la Mairie de Treize-Vents
- M. Jean-Louis LAUNAY, Maire des Epesses ;
- Mme Manon MERCERON, Responsable du service Urbanisme et Planification à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne ;
- Mme Emilie GITTARD, Chargée de planification à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne ;

2 - Personnes excusées :

- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de la Vendée
- Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
- Chambre de l'agriculture de la Vendée
- Direction des Territoire et de la mer de Vendée
-Centre National de la propriété forestière
- Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté
- Commune de la Boissière de Montaigu
- Commune de Mauléon
- Commune de Sain Amand sur Sèvre
- Commune Des Landes Genusson

- Commune de Mortagne sur Sèvre

II - Objet de la réunion

La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) relative aux projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne est organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les PPA ont été invitées par courriel à participer à cette réunion. Cette invitation était accompagnée des notices explicatives des deux projets, qui seront soumis à une enquête publique unique, ainsi que des délibérations tirant le bilan de la concertation et arrêtant les projets.

Un support de présentation au format diaporama, annexé au présent procès-verbal, est utilisé pour la présentation des deux dossiers.

1 – Présentation générale du projet

M. MÉNARD, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat, ouvre la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) relative aux projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Mme MERCERON, responsable du service Urbanisme et Planification, prend ensuite la parole pour présenter les deux projets à l'aide du diaporama annexé au présent procès-verbal.

Elle rappelle que ces deux procédures, sont menées conjointement et portent sur le déplacement d'une partie des zones à urbaniser à vocation d'habitat (AUh) sur les communes de Treize-Vents et de Tiffauges.

2 – Révision allégée n° 4 – Treize-Vents

Mme MERCERON présente le projet de révision allégée n° 4 sur la commune de Treize-Vents.

Elle explique que la zone AUh actuelle est difficile à aménager en raison du dénivelé, de la présence de roche, des difficultés d'accès et de l'absence de maîtrise foncière communale.
Elle poursuit en expliquant que le projet consiste à déplacer une partie de cette zone AUh vers un terrain appartenant à la commune, plus facilement aménageable. Elle précise qu'une zone humide est présente sur ce terrain et que le projet prévoit de l'éviter au maximum et de la classer en zone naturelle (N) afin de la préserver.

M. LAUNAY, maire des Epesses, demande si des études ont été réalisées concernant la faisabilité de l'accès du bas de la zone AUh maintenue.

Mme DUDOGNON-HÉRAULT, maire de Treize-Vents, précise qu'aucune étude n'a été réalisée, car les terrains sont privés. Elle indique que cet accès est possible, puisqu'il

existe déjà un chemin communal et que la commune est propriétaire du terrain longeant ce chemin.

M. BROSSET, maire de Tiffauges, demande quelle est la densité de logements prévue.

M. MÉNARD répond que la densité est de 15 logements par hectare.

M. LAUNAY indique que les secteurs à aménager sont de plus en plus petits, ce qui augmente les coûts d'aménagement pour les communes.

M. MÉNARD demande si la commune de Treize-Vents dispose encore de dents creuses ou si elles ont toutes déjà été aménagées.

Mme DUDOGNON-HÉRAULT répond qu'il n'y a plus de dents creuses sur la commune.

M. LAUNAY demande si, dans les communes du Pays de Mortagne, il y a des divisions parcellaires pour construire de nouveaux logements. Il précise que, sur sa commune, il y en a de plus en plus.

M. BROSSET répond qu'à Tiffauges, les divisions parcellaires sont plus difficiles à réaliser en raison des contraintes liées à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), mais qu'il y en a quand même.

M. LAUNAY indique que, finalement, la densification et la réduction de la superficie des terrains entrent petit à petit dans les mœurs.

3 – Révision allégée n° 5 – Tiffauges

Mme MERCERON poursuit la présentation avec le projet de révision allégée n° 5 sur la commune de Tiffauges. Elle explique qu'une zone humide est également présente sur le terrain et que le projet prévoit de déplacer une partie de la zone AUh vers deux nouveaux secteurs.

M. BROSSET explique que la situation est compliquée sur ce terrain et que lors de son acquisition, aucune zone humide n'avait été identifiée. Il précise que des fouilles archéologiques ont d'abord retardé l'aménagement et que, par la suite, des zones humides ont été recensées.

Mme MERCERON précise que la réglementation sur les zones humides s'est durcie.

Elle poursuit ensuite la présentation du diaporama.

M. BROSSET explique que la commune de Tiffauges ne dispose plus que de cette zone AUh au centre-bourg et que la seule possibilité de déplacer une partie de cette zone se situe sur le secteur de Tous Vents, car le centre-bourg est bordé par les communes de La Bruffière et de Torfou.

Mme DUDOGNON-HÉRAULT indique qu'elle trouve le projet cohérent avec la création de ce poumon vert au centre de la commune.

M. MÉNARD ajoute que le poumon vert est un très beau projet pour les résidents de l'EHPAD situé en face.

M. BROSSET explique que la commune souhaite créer un cheminement piéton qui traversera la commune, passera par cet espace vert au centre-bourg et continuera le long de la Sèvre. Il précise que la commune est en cours de négociation pour acquérir des parcelles appartenant au Département.

Il ajoute que des propriétaires privés ont cédé gratuitement à la commune des parcelles le long de la Sèvre et que ces acquisitions lui permettent de négocier avec le Département pour récupérer les tronçons manquants et avoir la maîtrise foncière de l'ensemble du cheminement, afin de pouvoir l'aménager et l'entretenir.

M. MÉNARD, indique que le chemin existant est déjà très agréable, mais que le projet finalisé sera un atout pour la commune.

Mme MERCERON, reprend ensuite le diaporama pour présenter l'évolution du ZAN et expliquer la consommation d'espaces.

4 - Remarques des Personnes Publiques Associées (PPA)

Mme MERCERON poursuit la présentation avec les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA). Elle explique que la DDTM et la Chambre d'agriculture n'ont pas pu être présentes à la réunion, mais qu'elles ont transmis leurs remarques. Elle indique que ces remarques ont été intégrées au diaporama afin de pouvoir en discuter lors de la réunion. Elle précise également que le Département a émis une réserve.

Elle commence par les remarques de la DDTM, qui concernent uniquement la commune de Tiffauges.

La première remarque porte sur la justification du besoin en surfaces à urbaniser.

Mme MERCERON explique que la commune disposait de deux zones AUh lors de l'élaboration du PLUiH en 2019. L'une a été aménagée en 2021 et la seconde est celle concernée par la révision allégée.

Elle précise que le lotissement réalisé en 2021 comptait 14 lots pour 74 personnes inscrites sur liste d'attente et que tous les lots ont été rapidement vendus.

Elle poursuit en indiquant que, pour le nouveau projet, 38 personnes sont inscrites sur la liste d'attente, et que le déplacement de la zone AUh permettrait de répondre à une vingtaine de demandes et que la zone AUh maintenue pourrait accueillir environ 15 lots.

Elle ajoute que la commune est en cours de labellisation « Petite Cité de Caractère », ce qui pourrait renforcer son attractivité.

M. BROSSET précise qu'un lotissement privé a également été réalisé à la même période que le dernier lotissement communal et que tous les terrains se sont vendus très rapidement.

M. MÉNARD demande quel était le prix des terrains.

M. BROSSET répond qu'en 2021, le prix était d'environ 72 € le m².

M. LAUNAY indique que sur sa commune le prix est d'environ 97€ le m².

M. MÉNARD précise que sur la Gaubretière, les prix est d'environ 108 € le m²

M. BROSSET indique que sur la commune des Epesses, il y a moins de roche et que l'aménagement est donc possiblement plus simple.

M. LAUNAY répond que sur sa commune, il y a un fort dénivelé, mais que, dans tous les cas, la demande reste importante.

Mme MERCERON reprend ensuite le diaporama avec le deuxième point de la DDTM.

Elle explique que la commune de Tiffauges est en cours de labellisation « Petite Cité de Caractère » et que plusieurs actions doivent encore être réalisées pour obtenir ce label.

Elle précise que la découverte de la zone humide a amené la commune à revoir son projet pour préserver cette zone.

Mme MERCERON poursuit avec la troisième remarque de la DDTM, qui concerne la consommation d'espaces agricoles et les possibilités de densification.

Elle explique que la commune réalise déjà des opérations de comblement des dents creuses, mais que celles-ci restent trop limitées pour répondre aux besoins en logements.

M. MÉNARD demande combien d'habitants compte la commune de Tiffauges.

M. BROSSET répond qu'elle compte environ 1 800 habitants.

M. LAUNAY soulève le problème des gîtes et des locations touristiques.

Un échange s'engage sur le nombre de locations touristiques dans les communes et la nécessité de les limiter. Les participants évoquent l'idée de mettre en place une règle commune aux différentes communautés de communes du Bocage.

Mme MERCERON précise que la Communauté de Communes du Pays de Mortagne applique les règles relatives au changement de destination et au changement d'usage. Elle indique que les locations touristiques sont autorisées uniquement dans les centres-bourgs et, en zones agricoles et naturelles, à condition que les bâtiments soient pastillés dans le PLUiH. Elle précise également que les logements doivent disposer d'un stationnement privatif.

Mme MERCERON poursuit la présentation avec les remarques de la Chambre d'agriculture concernant les deux révisions allégées.

Elle explique que la Chambre d'agriculture soulève la question de la perte de potentiel agricole des terrains. Elle précise que les différentes possibilités

d'aménagement ont été étudiées, mais qu'aucune autre solution n'est possible. Elle indique que tout a été fait pour limiter au maximum l'impact sur les terres agricoles.

M. MÉNARD évoque les échanges qui ont eu lieu lors du séminaire des maires concernant les difficultés à réaliser de nouveaux projets d'aménagement.

Un échange s'engage sur la perte de potentiel agricole. Les participants soulignent que les terrains concernés ne sont pas des surfaces agricoles cultivées, même s'ils sont classés en zone agricole. Ils précisent que les projets ont été adaptés au maximum, tout en étant conscients que la qualité des terres rendues à l'agriculture n'est pas la même

Mme MERCERON poursuit avec les remarques concernant les zones de non-traitement (ZNT). Elle explique que les demandes de la Chambre d'agriculture seront prises en compte dans les OAP.

M. LAUNAY fait remarquer que les ZNT sont encore assez récentes et que leur prise en compte est particulière, puisqu'elles sont positionnées sur les terrains non agricoles.

Mme MERCERON précise que la Communauté de Communes essaie désormais de les intégrer dans toutes les nouvelles OAP.

Mme MERCERON poursuit la présentation avec les remarques du Département concernant la révision allégée n° 4 sur la commune de Treize-Vents.

Elle explique que le Département attire l'attention sur la qualité des eaux rejetées et sur la gestion des eaux pluviales. Elle précise également que le Département est en train d'acquérir des parcelles sur le secteur de la Boulaie, situées entre le futur lotissement et l'espace naturel sensible (ENS). Ces parcelles sont actuellement entretenues par des agriculteurs locaux.

Mme DUDOGNON-HÉRAULT demande pourquoi le Département souhaite acquérir ces terrains.

Mme GITTARD explique que l'objectif est de créer une zone tampon entre les lotissements existants et futurs et l'espace naturel sensible.

M. LAUNAY évoque un problème sur sa commune concernant une ancienne activité textile située au bord de la Sèvre. Il explique que le site devra être dépollué, mais qu'aucune autre activité ne pourra être envisagée, car il se trouve en zone agricole.

Un échange s'engage sur cette ancienne activité textile.

Mme MERCERON poursuit la présentation avec la synthèse des avis reçus par écrit des Personnes Publiques Associées (PPA), concernant les révisions allégées n° 4 et n° 5.

Elle présente ensuite le calendrier des prochaines étapes des deux procédures.

M. MÉNARD demande s'il y a des questions, puis clôture la réunion d'examen conjoint.

Chacun ayant pu s'exprimer, la séance est levée à 11h00.

III - Avis des Personnes Publiques Associées absentes transmises par écrit

Le Centre national de la propriété forestière, par courriel du 12 octobre 2026, a indiqué n'avoir aucune remarque à formuler sur les projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Mauges Communauté, par courriers du 26 octobre 2026, a émis un avis favorable aux projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne accompagné de quelques remarques et recommandations concernant les documents de présentation et les OAP.

La commune de Mauléon, par courrier du 29 octobre 2026, a indiqué n'avoir aucune observation particulière à formuler sur les projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Terres de Montaigu, par courriers du 8 octobre 2026, a indiqué n'avoir aucune observation particulière à formuler sur les projets de révisions allégées n° 4 et n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

La Chambre d'agriculture, par courriel transmis en vue de la réunion du 2 novembre 2026, a formulé plusieurs observations sur les deux projets, concernant notamment la perte de potentiel agricole, les corrections à apporter aux notices explicatives et la prise en compte des zones de non-traitement (ZNT) dans les OAP. Ces remarques ont également été présentées et discutées lors de la réunion d'examen conjoint.

Révision allégée n° 4

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, par courrier du 19 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet. Elle a souligné l'intérêt de cette évolution, qui permet de maintenir les capacités d'accueil en logements tout en préservant les zones humides et sans augmenter les surfaces destinées à l'urbanisation.

Le Département de la Vendée, par courrier du 29 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte de ses observations concernant la gestion des eaux pluviales et la préservation des écoulements naturels.

Révision allégée n° 5

La Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), par courriel transmis en vue de la réunion du 2 novembre 2026, a formulé plusieurs observations concernant la révision allégée n° 5. Celles-ci portent notamment sur la justification des besoins en surfaces à urbaniser, les aménagements paysagers liés à la démarche « Petite Cité de Caractère » et les possibilités de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Ces remarques ont été présentées et discutées lors de la réunion d'examen conjoint.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, par courrier du 19 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet. Elle a souligné l'intérêt de préserver un espace vert en centre-bourg, contribuant à la qualité du cadre de vie et à la valorisation du patrimoine, tout en maintenant les capacités d'accueil en logements.

Le Département de la Vendée, par courrier du 29 octobre 2026, a émis un avis favorable au projet, sans observation particulière.

IV - Suite à donner

Établissement du présent procès-verbal, puis signature par M. Jean-Daniel Ménard, Vice-président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Habitat.

Ce procès-verbal sera joint au dossier soumis à l'enquête publique, prévue du 23 novembre au 8 décembre 2026.

Des modifications pourront être apportées au dossier au regard des avis des PPA, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, en vue de son approbation par le Conseil communautaire. Ces modifications ne pourront pas remettre en cause l'économie générale de la révision allégée.

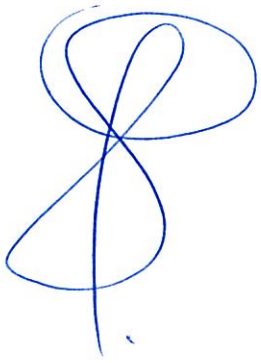
V- Annexes au PV de la réunion d'examen conjoint

- Diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint

- Avis reçus des personnes publiques associées

À Chanverrie, le 16 novembre 2026

Jean-Daniel MÉNARD,
Par délégation du Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,
Vice-Président en charge l'aménagement du territoire et de l'Habitat



Emilie GITTARD

Objet: TR: [INTERNET] RE: Examen conjoint des PPA r鵞sion all駈e 4 et 5

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir excuser la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne cette réunion d'examen conjoint en lien avec les projets de révisions allégées N°4 et N°5. Nos observations sont les suivantes :

- **Révision allégée N°4** sur la commune de Treize Vents avec le déclassement de 1.5 ha de AUH vers du AP1 et reclassement de 1.3 ha de AP1 vers du AUH et N. La partie en N est également à considérer comme perdant son potentiel économique agricole si l'activité agricole en place ne perdure pas suite à l'aménagement de la zone AUH.
    - En page 14, merci d'indiquer que les parcelles AB 492 et A 689p sont en exploitation agricole et retirer le terme enherbé idem pour les parcelles cadastrales A 698P,699, 777 et 14 et A 778
    - La surface soustraite et reclassée en AUH est identique mais le potentiel agricole n'est pas le même. Nous demandons à que ce point soit bien pris en compte.
    - En page 21, nous souhaitons également que dans l'OAP une bande boisée de 5 mètres soit créée en lien avec les ZNT pour la zone AUH existante et adaptée

- **Révision allégée N°5** sur la commune de Tiffauges avec le déclassement de 10532 m2 de AUH vers du N et reclassement de 8576 m2+ 1956 m2 soit 10532 m2 de AP1 vers du AUH.
    - En page 14, merci d'indiquer que les parcelles A349, 347 et 348 sont en exploitation agricole et retirer le terme enherbé.
    - La surface soustraite et reclassée en AUH est identique mais le potentiel agricole n'est pas le même. Nous demandons à que ce point soit bien pris en compte.
    - En pages 23 et 24, nous notons la prise en compte des ZNT dans l'OAP.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement

MAULÉON
INVENTER DEMAIN

Mauléon, le **29 octobre 2026**

Monsieur le Président de la Communauté
de communes du Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
85130 CHANVERRIE

Objet : Réunion d'examen conjoint le 2 novembre 2026, portant sur les révisions allégées n°4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne

Monsieur Le Président,

J'ai bien reçu votre invitation à assister à la réunion citée en objet, et je vous en remercie.

Cependant, je ne pourrai être présent, ni m'y faire représenter.

C'est pourquoi je vous informe en retour que les projets dont il s'agit n'appellent pas d'observation particulière de la part de la commune de Mauléon.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Denis PRISSET

MAIRIE de MAULEON (Deux-Sèvres)

Emilie GITTARD

Objet: TR: Examen conjoint des PPA r鴦sion all駁e 4 et 5

De : Landry.Robin <landry.robin@cnpf.fr>
Envoyé : lundi 12 octobre 2026 16:32
À : plui <plui@paysdemortagne.fr>
Objet : Re: Examen conjoint des PPA révision allégée 4 et 5

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre invitation à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées concernant les révisions allégées n°4 et 5 du PLUiH du Pays de Mortagne. Nos moyens en personnel étant limités, nous ne pourrons malheureusement pas y participer, vous voudrez bien nous excuser. Néanmoins, nous avons pris le soin de consulter les documents que vous nous avez transmis. Après lecture de ceux-ci nous n'avons aucune remarque à formuler.

Cordialement

Landry ROBIN
Technicien Forestier

Antenne Vendée – Sud Maine et Loire
Vendéopôle La Mongie
4 rue du Cerne
85140 LES ESSARTS
Tél. : 06 81 51 32 57
www.cnpf.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

CNPF

Le 06/10/2026 à 14:48, plui a écrit :

La Roche-sur-Yon, le 19 octobre 2026

Le Président
Vos réf. : GJ/CL/JG/MC/EG/2026
Nos réf. : DL/NR/CL/2026-32
Tél direct : 02.51.44.35.22
Courriel direct : direction85@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Communauté de Communes Pays de Mortagne
Monsieur le Président
Monsieur Guillaume JEAN
21 rue Johannes GUTENBERG
CS80055 - LA VERRIE
85130 CHANVERRIE

Objet : Révision allégée N°4 du PLUiH du Pays de Mortagne - Consultation des PPA

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 6 octobre 2026, vous nous avez transmis le projet de **révision allégée N°4** du PLUiH du Pays de Mortagne. Ne pouvant participer à la réunion d'examen conjoint le 2 novembre, nous vous transmettons notre avis par le présent courrier.

La procédure vise à adapter le zonage de la zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUh) située à l'ouest de la rue de Bel Air, sur la commune de Treize-Vents, afin de tenir compte des contraintes techniques rencontrées sur une partie du secteur initialement identifié et de privilégier un terrain présentant des conditions d'aménagement plus favorables (situé un peu plus au nord dans le secteur de La Boudinière).

A cet effet, il est prévu de faire évoluer le zonage à vocation d'habitat (zone AUh) vers un zonage à vocation agricole (A), et inversement, à surface équivalente.

Parallèlement, le projet s'accompagne de la modification de l'OAP n°3 existante sur le secteur maintenu et de la création d'une nouvelle OAP n°4 sur le secteur reclassé en zone AUh, afin d'adapter distinctement les objectifs de production de logements affectés à ces secteurs.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire souligne l'intérêt de cette évolution qui permet de rechercher une meilleure faisabilité opérationnelle du projet à vocation d'habitat, tout en maintenant une capacité d'accueil en logements globalement équivalente et sans augmentation de la surface destinée à l'urbanisation, conformément aux objectifs initialement définis.

Nous soutenons une démarche qui concilie développement résidentiel et prise en compte des enjeux environnementaux, notamment par la préservation de la zone humide identifiée sur le nouveau secteur.

Cette adaptation apparaît ainsi cohérente avec les objectifs de consolidation des bourgs, d'attractivité et de développement équilibré du territoire portés par le PLUiH. À ce titre, elle est susceptible de contribuer indirectement au maintien des conditions favorables à la vitalité économique locale et aux activités artisanales et de proximité.

En conclusion, au regard des éléments exposés dans le dossier, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire émet un avis favorable à la révision allégée n° 4 du PLUiH du Pays de Mortagne.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - VENDÉE
35 rue Sarah Bernhardt - CS 90075 - 85002 LA-ROCHE-SUR-YON Cedex - 02 51 44 35 00 - 02 51 46 09 13 - contact85@artisanatpaysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr
SIRET : 130 020 688 00136
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

Plus largement, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire rappelle que les activités artisanales constituent un levier essentiel du développement territorial. Elles contribuent au maillage économique de proximité, à l'attractivité des territoires, au maintien et à la création d'emplois locaux, ainsi qu'à la préservation et à la transmission des savoir-faire.

A ce titre, les équipes de la CMA des Pays de la Loire restent à votre écoute pour vous accompagner dans vos projets de développement économique (études d'implantation, conseils aux porteurs de projets artisanaux, animations collectives thématiques liées aux problématiques des chefs d'entreprise, …)

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental - Vendée,
Vice-Président de la CMA de Région des Pays de la Loire



Daniel LAIDIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - VENDÉE
35 rue Sarah Bernhardt - CS 90075 - 85002 LA-ROCHE-SUR-YON Cedex - 02 51 44 35 00 - 02 51 46 09 13 - contact85@artisanatpaysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr
SIRET : 130 020 688 00136
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

MAUGES COMMUNAUTE

A l'attention de Monsieur le Président,
Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
CS 80055 – La Verrie
85130 Chanverrie

Beaupréau-en-Mauges
Le 26 octobre 2026

Affaire suivie par : Aurélie BOULIC

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Révision allégée n°4 du PLUiH

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 6 octobre 2026, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » a été sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) pour le Pays de Mortagne.

Je vous informe que Mauges Communauté émet un avis favorable sur votre projet..

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Richard Cesbron
Vice-Président à l'Aménagement et Urbanisme

Le 26/10/2026

MAUGES COMMUNAUTE

Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
CS 80055 – La Verrie
85130 Chanverrie

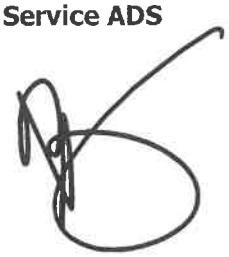
Réf : ADS/VG/AB – 26/00030

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veuillez trouver ci-joint, l'avis PPA de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne.	1	

Vous en souhaitant bonne réception,

Aurélie BOULIC
Responsable Service ADS



Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
Service ADS	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Favorable**	Sur la **notice explicative « RA4 »** : Aux pages 19 (bas de page) et 21 sur le document : Légender les cartographies et faire apparaître plus lisiblement la partie du linéaire de « Haies et alignements d'arbres à conserver » ou « à supprimer ». En effet, un linéaire de haies sera supprimé, au droit de la parcelle AB 14 (n° 1 sur le plan graphique), pour permettre « un accès routier possible (sens unique obligatoire)» tel que représenté dans l'OAP sectorielle après modification de TREIZE-VENTS dénommée « Site n° 3 : Rue de Bel Air ». Aux pages 21 (bas de page) et 23 du document : Une « amorce de voirie » (n° 2 sur le plan graphique de l'OAP sectorielle de la Rue de Bel Air) est matérialisée depuis la zone Ap1. Justifier si l'amorce de la voie est seulement représentée comme un principe de desserte future ou bien comme une voie à réaliser en zone A. Dans ce dernier cas, vérifier que cette création est compatible avec la vocation de la zone agricole. Mettre en adéquation le règlement graphique après la modification de la page 19 avec la pièce « D26_013 - Annexe Atlas » : La partie de la zone agricole « AP1 » en zone naturelle « N » (partie « En vert » sur la parcelle AB 492) figurant sur la notice n'est pas matérialisée sur l'annexe de l'atlas. Aux pages 22 (bas de page) et 24 du document : Préciser qu'il s'agit de la création d'une OAP sectorielle à TREIZE-VENTS dénommée « Site n° 4 : La Boudinière » (Zone A changée en zone Auh et N). **Les modifications projetées n'entrainent aucune incidence pour le territoire de Mauges Communauté.**

Service SCOT	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Sans observation**	-
Service HABITAT	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service MOBILITE	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service SIG	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Déchets	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Développement économique	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Agriculture	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Grand Cycle de l'Eau	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Sans observation**	-
MAUGES COMMUNAUTE	Mauges Communauté émet un **avis favorable sur le projet de révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne.**				

TERRES DE MONTAIGU
Communauté d'agglomération

Pays de Mortagne
Communauté de Communes
22 OCT. 2026
COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur Guillaume JEAN
Président de la Communauté de Communes
du Pays de Mortagne
21, rue Johannes Gutenberg – CS 80055 – La Verrie
85130 CHANVERRIE

Montaigu-Vendée, le 08 octobre 2026

N/Réf : ML – LTPLAN 053-2026
Affaire suivie par : Manon Léauté – Direction Urbanisme et Habitat
02 51 46 46 14 – m.leaute@terresdemontaigu.fr

Objet : Avis sur la révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 06 octobre 2026, vous avez bien voulu me faire part du dossier de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur votre projet de révision allégée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Antoine CHÉREAU

TERRES DE MONTAIGU
Communauté d'agglomération (85)

VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.86.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-26.0279
La Roche-sur-Yon, le 29 OCT. 2026

Monsieur Guillaume JEAN
Président de de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
Pôle du Landreau – CS 80055
85130 CHANVERRIE

Monsieur le Président et Cher Collègue, Guillaume,

Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et à l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre de la révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Le dossier transmis n'appelle pas d'observation de ma part, autre que de porter une attention particulière à la qualité des eaux rejetées et leurs modalités d'écoulement, afin d'éviter d'éventuels désordres liés en particulier à la topographie du secteur, sur le futur espace naturel sensible (ENS). En effet, le Département est en train d'acquérir sur le secteur de la Boulaie à Treize-Vents, les parcelles A599 à A600, situées en contrebas du lotissement et du futur lotissement. Ces parcelles de prés ont vocation à être préservées et gérées de manière extensive, avec des agriculteurs locaux pour du pâturage ou de la fauche. Elles constitueront une coupure naturelle d'urbanisation, cohérente par rapport aux orientations portées dans le dossier transmis.

Le Département émet un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président et Cher Collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire

Valentin JOSSE

Copies : Mme Cécile BARREAU, Conseillère départementale du canton de Mortagne-sur-Sèvre

Emilie GITTARD

Objet: TR: [INTERNET] RE: Examen conjoint des PPA r鶩sion all駩e 4 et 5

> Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de pascale.lhermite@vendee.gouv.fr. Pourquoi c'est important

Bonjour Mme Guittard,
Nous ne serons pas présents à l'examen conjoint le 2 novembre prochain et nous en excusons.
Je vous retransmets les observations envoyées par M. Audran le 26 mai dernier :
"Des justifications complémentaires seraient utiles afin de comprendre :
- le besoin en matière de surfaces à urbaniser pour la commune de Tiffauges au delà de la seule compatibilité avec les objectifs des PLUiH/SCoT,
- la justification au titre du critère des aménagements paysagers dans le cadre de la charte "petites cités de caractère" (risque de perte de ce label (?), charte de 2018, autres possibilités d'aménagements paysagers intégrés à l'habitat existant et projeté sur ce secteur...)
- (si besoin avéré) l'implantation des nouveaux secteurs AUh et les alternatives possibles de moindre impact en matière de consommation d'espaces agricoles (possibilité en enveloppe urbaine, secteur amputé suffisant, dents creuses...)
Je vous remercie pour les réponses que vous pourrez nous apporter qui seraient, par ailleurs, autant d'éléments de justifications à joindre au dossier ou en l'absence, l'opportunité d'une révision de ces implantations et d'une moindre consommation des espaces agricoles."

Cordialement,

Pascale LHERMITE
Chargée de mission
Unité planification urbaine
Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et Construction

19 rue Montesquieu 85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Bureau : 122
Tel : 02 51 44 32 69 - Mobile : 07 60 86 61 55
www.ecologie.gouv.fr

PRÉFET DE LA VENDÉE | **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée**

Liberté
Égalité
Fraternité

Le 23/10/2026 à 13:36, > plui (par Internet) a écrit :

> Bonjour Madame Jeanneau, Madame Lhermite et Monsieur Audran,

La Roche-sur-Yon, le 19 octobre 2026

Le Président
Vos réf. : GJ/CL/JG/MC/EG/2026
Nos réf. : DL/NR/CL/2026-33
Tél direct : 02.51.44.35.22
Courriel direct : direction85@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Communauté de Communes Pays de Mortagne
Monsieur le Président
Monsieur Guillaume JEAN
21 rue Johannes GUTENBERG
CS80055 - LA VERRIE
85130 CHANVERRIE

Objet : Révision allégée N°5 du PLUiH du Pays de Mortagne - Consultation des PPA

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 6 octobre 2026, vous nous avez transmis le projet de **révision allégée N°5** du PLUiH du Pays de Mortagne. Ne pouvant participer à la réunion d'examen conjoint prévue le 2 novembre 2026, nous vous faisons part, par le présent courrier, de notre avis sur ce projet.

Celui-ci concerne la commune de Tiffauges et vise à déplacer une partie d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUh), située dans le périmètre de l'OAP n°1 « Rue de Saint-Aubin », afin de préserver un espace vert en centre-bourg, tout en maintenant une capacité d'accueil en logements équivalente.

Le projet prévoit ainsi de reclasser 10 532 m² de la zone AUh existante, en zone naturelle (N). En contrepartie, deux secteurs actuellement classés en sous-secteur agricole AP1 situés aux lieux-dits La Bairie et Tous Vents, seront reclassés en zone AUh, sur une superficie totale équivalente. Ces secteurs s'inscrivent dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire salue la volonté de la Communauté de communes du Pays de Mortagne et de la commune de Tiffauges de concilier les objectifs de développement résidentiel avec la préservation du cadre de vie, la valorisation du patrimoine et la qualité paysagère du centre-bourg.

Le maintien d'un espace vert central, à proximité de la mairie et du cœur de bourg, constitue une orientation pertinente. Il contribue à la qualité du cadre de vie et s'inscrit pleinement dans la démarche de labellisation « Petites Cités de Caractère » engagée par la commune de Tiffauges, en complémentarité avec la mise en valeur de son patrimoine architectural et culturel.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire est particulièrement attentive à ces démarches de valorisation des centres-bourgs, qui participent à l'attractivité des territoires et contribuent à créer des conditions favorables au maintien et au développement des commerces, des services de proximité et des activités artisanales. La qualité des espaces publics, la préservation de l'identité locale et l'accueil des habitants comme des visiteurs constituent, à cet égard, des leviers importants pour la vitalité économique des communes.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - VENDÉE
35 rue Sarah Bernhardt - CS 90075 - 85002 LA-ROCHE-SUR-YON Cedex - 02 51 44 35 00 - 02 51 46 09 13 - contact85@artisanatpaysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr
SIRET : 130 020 688 00136
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

La réorganisation proposée présente également l'intérêt de prendre en compte les contraintes du site initial, notamment la présence d'une zone humide, tout en maintenant, selon les éléments présentés dans le dossier, une surface destinée à l'urbanisation et une capacité d'accueil en logements équivalentes. Cette démarche traduit une recherche d'équilibre entre développement urbain, préservation des ressources naturelles et cohérence de l'aménagement.

Au regard de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire émet un **avis favorable** à la révision allégée n° 5 du PLUiH du Pays de Mortagne, estimant que ce projet participe à la valorisation du patrimoine, à l'attractivité de Tiffauges et à la qualité de vie au sein du centre-bourg.

Plus largement, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire rappelle que les activités artisanales constituent un levier essentiel du développement territorial. Elles contribuent au maillage économique de proximité, à l'attractivité des territoires, au maintien et à la création d'emplois locaux, ainsi qu'à la préservation et à la transmission des savoir-faire.

A ce titre, les équipes de la CMA des Pays de la Loire restent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets de développement économique, notamment au travers d'études d'implantation, de conseils aux porteurs de projets artisanaux et d'animations collectives thématiques répondant aux besoins des chefs d'entreprise. Elles peuvent également vous apporter leur appui dans le cadre de la démarche de labellisation « Petites Cités de Caractère » engagée par la commune de Tiffauges.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la CMA de niveau départemental - Vendée,
Vice-Président de la CMA de Région des Pays de la Loire



Daniel LAIDIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - VENDÉE
35 rue Sarah Bernhardt - CS 90075 - 85002 LA-ROCHE-SUR-YON Cedex - 02 51 44 35 00 - 02 51 46 09 13 - contact85@artisanatpaysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr
SIRET : 130 020 688 00136
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

MAUGES COMMUNAUTÉ

A l'attention de Monsieur le Président,
Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
CS 80055 – La Verrie
85130 Chanverrie

Beaupréau-en-Mauges
Le 26 octobre 2026

Affaire suivie par : Aurélie BOULIC

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Révision allégée n°5 du PLUiH

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 6 octobre 2026, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » a été sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) pour le Pays de Mortagne.

Je vous informe que Mauges Communauté émet un avis favorable sur votre projet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Richard Cesbron
Vice-Président à l'Aménagement et Urbanisme

Le 26 octobre 2026

MAUGES COMMUNAUTE

Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
CS 80055 – La Verrie
85130 Chanverrie

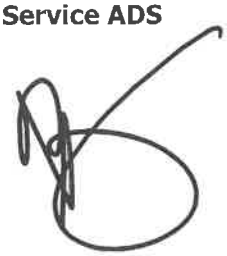
Réf : ADS/VG/AB – 26/00030

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veuillez trouver ci-joint, l'avis PPA de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne.	1	

Vous en souhaitant bonne réception,

Aurélie BOULIC
Responsable Service ADS



Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
Service ADS	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Favorable**	Sur le document « Notice de concertation » - page 22 : L'OAP sectorielle dénommée « Site n° 1 : Rue Saint-Aubin » : La légende du plan graphique mentionne des numéros de 1 à 6 mais les numéros suivants sont manquants sur le plan : ✓ n° 1 : « Accès routiers possibles » ; ✓ n° 2 : « Liaison piétonne connectant la Rue du Val de Sèvre et la Rue Saint-Aubin » ; ✓ n° 5 : « S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la Rue Saint-Aubin en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret en pierre sera préservé. ». L'OAP sectorielle dénommée « Site n° 4 : La Bairie » : ✓ Légender les arbres existants à conserver ou à supprimer. Des arbres semblent être présents à l'entrée de la parcelle A 435 où va s'effectuer l'accès depuis le lotissement « Les Erondes ». Les modifications projetées n'entrainent aucune incidence sur le territoire de Mauges Communauté.
Service SCOT	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Sans observation**	-
Service HABITAT	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service MOBILITE	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		

Service SIG	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Déchets	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Développement économique	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Agriculture	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026		
Service Grand Cycle de l'Eau	06/10/2026	06/10/2026	02/11/2026	**Sans observation**	-
MAUGES COMMUNAUTE	Mauges Communauté émet un **avis favorable sur le projet de révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne.**				

TERRES DE MONTAIGU
Communauté d'agglomération

Pays de Mortagne
Communauté de Communes
22 OCT. 2026
COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur Guillaume JEAN
Président de la Communauté de Communes
du Pays de Mortagne
21, rue Johannes Gutenberg – CS 80055 – La Verrie
85130 CHANVERRIE

Montaigu-Vendée, le 08 octobre 2026

N/Réf : ML – LTPLAN 053-2026
Affaire suivie par : Manon Léauté – Direction Urbanisme et Habitat
02 51 46 46 14 – m.leaute@terresdemontaigu.fr

Objet : Avis sur la révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 06 octobre 2026, vous avez bien voulu me faire part du dossier de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur votre projet de révision allégée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Antoine CHÉREAU

TERRES DE MONTAIGU Communauté d'agglomération (85)

VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.86.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-26.0280
La Roche-sur-Yon, le 29 OCT. 2026

Monsieur Guillaume JEAN
Président de de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne
21 rue Johannes Gutenberg
Pôle du Landreau – CS 80055
85130 CHANVERRIE

Monsieur le Président et Cher Collègue, Cher Guillaume,

Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et à l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre du projet de révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne.

Ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part. Le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président et Cher Collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire

Valentin JOSSE

Copies : Mme Cécile BARREAU, Conseillère départementale du canton de Mortagne-sur-Sèvre

