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

Avis

5

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de communes Pays de Mortagne
SIRET/SIREN
248 500 662 00015 / 248 500 662
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
21 rue Johannes Gutenberg, 85130 Chanverrie 02 51 63 06 06 www.paysdemortagne.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
MERCERON Manon Responsable service urbanisme et planification 02 51 63 58 53 / 06 66 70 79 79 manon.merceron@paysdemortagne.fr

Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
NORRITO Benjamin benjamin.norrito@agence-scale.com Urbaniste, co-gérant Agence Scale, 4 rue du ponant 85500 les Herbiers
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
BREHERET Benjamin Chargé de mission environnement 07-68-34-13-99 Benjamin.breheret@agence-scale.com
2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLUiH
2.2 Intitulé du document
PLUiH Pays de Mortagne
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
03/07/2019 et en cours de révision https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLUi
Chanverrie, La Gaubretière, Les Landes Genusson, Mallièvre, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malo-du-bois, Saint Martin des Tilleuls, Tiffauges, Treize-Vents
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)


3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui
☐ Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Pays de la Loire approuvé le 07 février 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☒Oui ☐ Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29/03/2017
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 PGRI Loire-Bretagne approuvé le 23 novembre 2015 PPRI Sèvre-Nantaise approuvé le 29 décembre 2003 SAGE Sèvre Nantaise approuvé le 07 avril 2015 PCAET Pays de Mortagne approuvé le 5 mai 2021 SRCAE Pays de la Loire adopté le 18 avril 2024

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Délibéré n°2019APDL5/2018-3585 du 7 février 2019
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Deux procédures qui ont entrainé l'élaboration d'une évaluation environnementale :

Révision allégée n°1 approuvée le 02 octobre 2024 Révision allégée n°2 approuvée le 26 février 2025
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Modification de droit commun n°1 approuvée le 09 avril 2022 Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 février 2024 Modification simplifiée n°3 approuvée le 02 avril 2025 Modification simplifiée n°4 approuvée le 17 décembre 2025

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Révision allégée n°4 du PLUiH en vertu de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
28 234 habitants en 2022 – Communauté de communes Pays de Mortagne

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	La procédure consiste à créer une nouvelle zone à vocation à urbaniser (AUh) et de modifier la superficie de la zone AUh actuelle.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en m²)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en m²)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	16 099 608	7	16 099 608	7
zones AU	1 151 932	0,5	1 151 932	0,5
zones A	177 498 765	77,5	177 492 665	77,5
zones N	34 274 722	15	34 280 822	15
Total	229 025 027	100	229 025 027	100

Projet de révision allégée :

Zone N = + 5 514 m²

Zone A = - 8 117 m²

Zone Au = + 2 602 m²

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Communes	SCoT 15 ans		PLUih en extension de l'enveloppe urbaine					
			Objectif		Réalité		Disponible	
	Plafond de consommation en extension m²	Objectif de production de logements	PLUiH Superficie des zones Auh en m²	Capacité théorique maximun (nombre de logements)	Superficie cosommée depuis 2019 (en m²)	Nombre de logementen cours de réalisation depuis 2019	Resta à consommer en M²	Reste à produire en logement
Mortagne-sur Sèvre	420 000	1199	141 000	270	55 132	89	85 868	181
La Verrie			95 000	228	27 205	53	67 795	175
Total pôle structurant			**236 000**	**498**	**82 337**	**142**	**153 663**	**356**
BI POLE STRUCTURANT								
La Gaubretière	280 000	714	63 000	55	17 906	28	45 094	27
Saint-Laurent-sur-Sèvre			112 000	210	111 305	168	695	42
Total pole d'appui			**175 000**	**265**	**129 211**	**196**	**45 789**	**69**
POLE D'APPUI								
Les Landes Genusson	580 000	1253	30 000	60	9 479	18	20 521	42
Mallièvre			0	0	0	0	0	0
St Aubin des Ormeaux			43 000	74	26 832	42	16 168	32
St Malo du Bois			66 000	87	0	0	66 000	87
St Martin des Tilleuls			48 000	50	30 680	50	17 320	0
Tiffauges			35 000	56	8 503	14	26 497	42
Treize-Vents			29 000	54	0	0	29 000	54
Chambretaud			33 000	51	33 181	13	0	38
Total pole de proximité			**284 000**	**432**	**108 675**	**137**	**175 506**	**295**
POLE DE PROXIMITE								
Total communauté de communes du pays de Mortagne	**1 280 000**	**3166**	**695 000**	**1195**	**320 223**	**475**	**374 958**	**720**

La révision allégée du PLUiH entraine les modifications suivantes :

Zone N = + 5 514 m²
Zone A = -8 117 m²
Zone AU = +2 602 m²

Les évolutions des surfaces respectent les objectifs du SCoT et du PLUiH.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La présente révision a pour objet le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh), sur la commune de Treize-Vents.

Ce déplacement de zonage est réalisé à surface égale, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être réalisables.

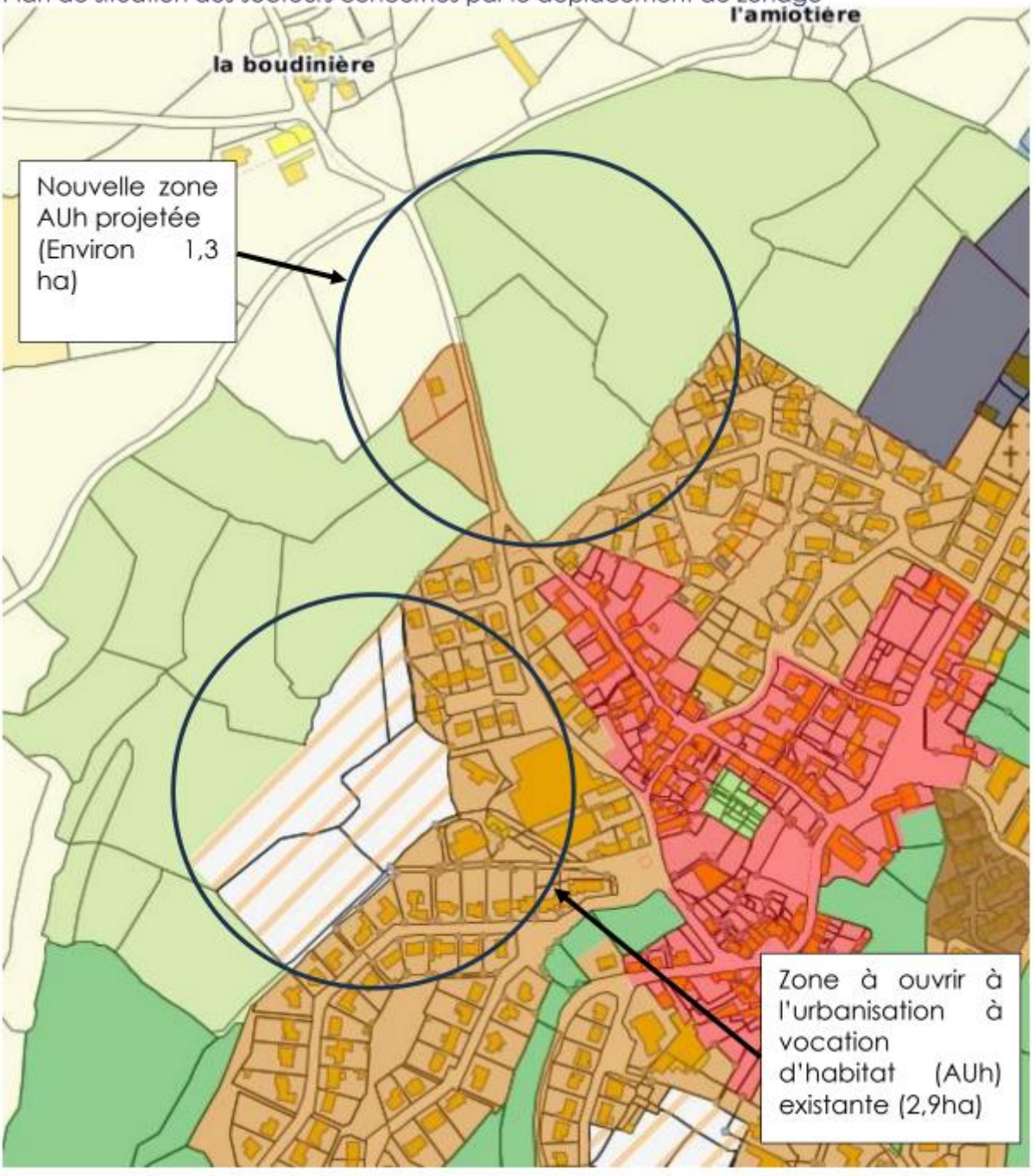
La procédure a pour objectif de faire évoluer le zonage à vocation d'habitat (zone AUh) vers un zonage à vocation agricole (A), et inversement, à surface équivalente.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☒Oui
☐ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie
La procédure vise à ouvrir une zone à vocation à urbaniser (AUh) au nord du bourg de Treize-Vents. Celle-ci vient en contrepartie d'une diminution du zonage AUh actuel, pour une superficie équivalente.

Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage



Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
/
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Secteur OAP Bel air : 13 330 m² reclassé en zone agricole (AP1) Secteur OAP la Boudinière : 6 100 m² classé en zone naturelle (N)
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Secteur OAP la Boudinière : 13 330 m² reclassé en zone à vocation à urbaniser (AUh)

- de créer de nouvelles protections environnementales

☒Oui

☐Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Arbres à préserver au sein de l'OAP de la Boudinière

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

☒Oui

☐Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Suppression d'une portion du linéaire de haies à préserver sur l'OAP Bel Air (haie actuellement disparue, cf annexes obligatoires).

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☒Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Modification de zonage au niveau de la zone de Bel air avec la suppression de 13 330 m² de zone AUh vers un zonage AP1.

Création d'une nouvelle zone AUh au niveau de la Boudinière avec 13 330 m² passant de zonage AP1 vers un zonage AUh et création d'une zone naturelle

(N) de 6 100 m² (d'une zone AP1 vers N).

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur LA PROCEDURE **D'EVOLUTION N'EST** PAS CONCERNEE

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

5.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Au sein de la communauté de communes, aucun site Natura 2000 n'est présent. Les sites les plus proches sont les sites Natura 2000 « Vallée de l'Argenton » (FR5400439), à environ 27 km, ou encore le site Natura 2000 « Marais de Goulaine » (FR5202009), à environ 25 km.

Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, il existe un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Il se situe sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre et correspond au PPRT EPC-France.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	La communauté de communes est concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la Sèvre Nantaise.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☒	☐	Il existe, au sein de la communauté de communes, 118 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, trois sites patrimoniaux remarquables sont

			présents (Mallièvre, Tiffauges et Mortagne-sur-Sèvre).
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Sur la communauté de communes, il existe des monuments classés au titre du code du patrimoine. En effet, on recense cinq sites protégés au titre des Monuments historiques (Mortagne, Tiffauges, La Gaubretière et Chanverrie).
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Une prélocalisation des zones humides a été réalisée au sein de la communauté de communes. Celle-ci, réalisée par la DREAL, permet d'identifier des potentielles zones humides. Il en existe une multitude au sein de la communauté de communes, en particulier aux abords des cours d'eau et au sein des boisements.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	La trame verte et bleue identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein de la communauté de communes. La communauté de communes est concernée par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, il existe différentes ZNIEFF. On recense en effet six ZNIEFF de type I : • Le Moulin Vieux (Tiffauges) • Étangs des Boucheries – Les Landes Genusson • Vallée des Amourettes et de la Tour (La Verrie, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Mortagne-sur-Sèvre)

			• Étang du Blanc (La Verrie, Saint-Laurent-sur-Sèvre) • Coteau sur la Sèvre au sud de Mallièvre (Treize-Vents) • Vallée de la Sèvre Nantaise en aval de Saint-Amand-sur-Sèvre (Treize-Vents) Il existe également deux ZNIEFF de type II : • Vallée de la Sèvre Nantaise de Cugand à Tiffauges (Tiffauges) • Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise (Saint-Martin-des-Tilleuls, La Gaubretière, La Verrie, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Chambretaud, Saint-Malo-du-Bois, Treize-Vents, Mallièvre).
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	La communauté de communes n'est pas concernée par un espace faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope. Le plus proche se situe à proximité (1,5 km au nord) et correspond à l'étang du Pavillon au Longeron.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, de nombreux bois sont classés espaces boisés classés. En effet, la majorité de ces bois classés se situent le long de la Sèvre Nantaise.

Autre protection	☐	☒	

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	La commune de Treize-Vents est concernée par le PPRi de la Sèvre Nantaise, mais les différents secteurs concernés par la révision allégée ne se situent pas au sein de la zone du PPRi.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Les sites ICPE les plus proches se situent à environ 500 m du site concerné par la modification de zonage agricole (AP1) vers un zonage à vocation à urbaniser (AUh).
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	

Autre protection	☐	☒	

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune ni à proximité. Le site le plus proche correspond au site Natura 2000 « Vallée de l'Argenton » (FR5400439), situé à environ 27 km des sites concernés par la révision allégée du PLUiH.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Aucun site patrimonial remarquable n'est présent sur la commune ; le plus proche se situe à proximité et correspond au SPR de Mallièvre.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☐	☒	Les sites concernés par la révision allégée ne se situent pas au sein d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique. Aucun monument historique n'est présent sur la commune.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Une étude des zones humides a été réalisée sur le secteur concerné par la modification de

			zonage agricole (AP1) vers une zone à urbaniser (AUh). L'étude révèle la présence de 13 030 m² de zones humides (cf. annexes obligatoires). L'aménagement du site prend alors en compte la présence de zones humides dans son aménagement (zone en espace naturel (N), aménagement dans les espaces non concernés par les zones humides, gestion des eaux pluviales…).
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Les deux sites concernés par la révision allégée du PLUiH sont situés au sein d'un espace identifié comme réservoir de biodiversité. Ils se situent à la limite du bourg ; la conservation et la création de haies sur les pourtours des sites concernés sont prévues afin de conserver l'intérêt écologique des sites et de limiter l'impact des futures constructions.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Les deux sites concernés par la révision allégée se situent au sein de la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	

D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Les espaces boisés classés identifiés par le PLUiH se situent le long de la Sèvre Nantaise ; aucun de ces sites n'est présent à proximité des sites concernés par la révision allégée.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Autre protection	☐	☒	

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐Oui
☒Non

Si oui, précisez :

La zone actuellement en zone à urbaniser (AUh) du secteur de Bel Air prévoit, après la révision allégée du PLUiH, entre 24 et 29 logements. Pour la zone concernée par la modification de zonage agricole (AP1) vers un zonage à vocation urbaniser (AUh) du secteur de la Boudinière, l'OAP prévoit la création de 21 à 25 logements.

Les deux secteurs ne se situent pas dans des zones de nuisances.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Septembre 2026
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- Enquête publique ☐Oui ☐Non
- Participation du public par voie électronique ☐ Oui ☐Non
- Enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser lesquelles
Enquête publique liée avec la révision allégée n°5
- autre, préciser les modalités

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	CHANVERRIE	le,	24/04/2026
Nom	JEAN	Prénom	Guillaume
Qualité	Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne		
Signature			



Demande d'étude cas par cas

Projet de révision allégée n°4 du PLUiH

Annexes obligatoires

Version Avril 2026

1. Dossier d'élaboration de la révision allégée du PLUiH....4
2. Les documents graphiques....4
2.1. Le projet de révision allégée....5
3. L'auto-évaluation....7
3.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000....7
3.2 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité....8
Les ZNIEFF :....8
La trame verte et bleue :....11
3.3 L'impact sur les zones humides et les cours d'eau....13
3.4 L'impact sur l'eau potable....16
3.5 L'impact sur la gestion des eaux pluviales....18
3.6 Impact sur l'assainissement....18
3.7 L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti....20
3.8 L'impact sur les sols pollués....22
3.9 Impact sur les déchets....24
3.10 L'impact sur les risques et les nuisances....25
3.11 Impact sur les déplacements....27
4. Annexes....29

1. Dossier d'élaboration de la révision allégée du PLUiH

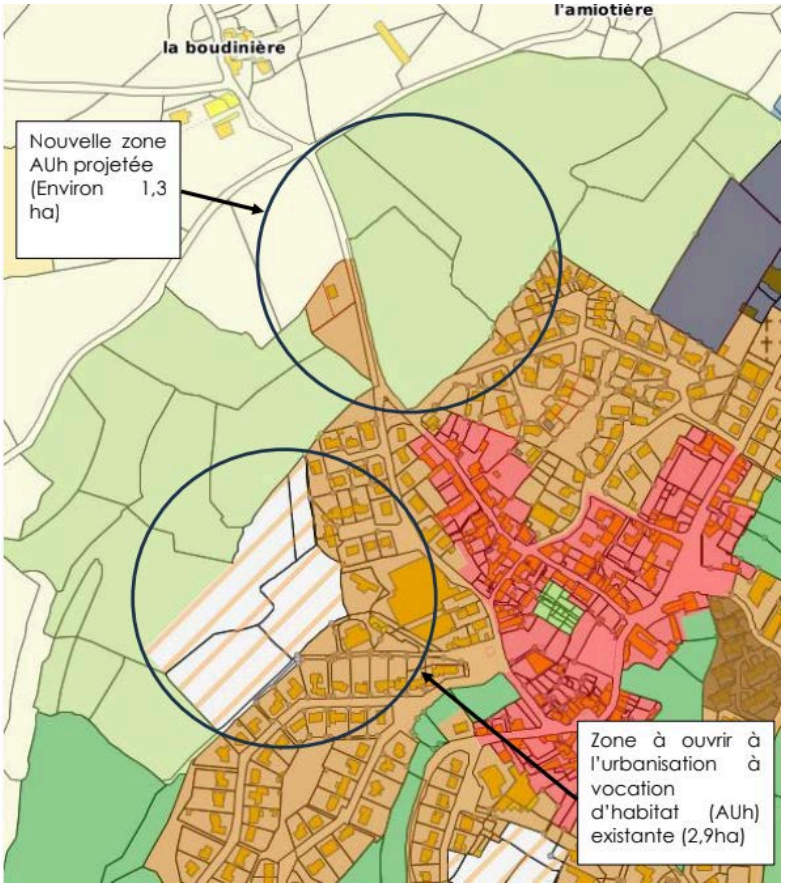
Le dossier de révision allégée du PLUiH est joint au présent dossier. Il comprend les justifications et les modifications des pièces du PLUiH.

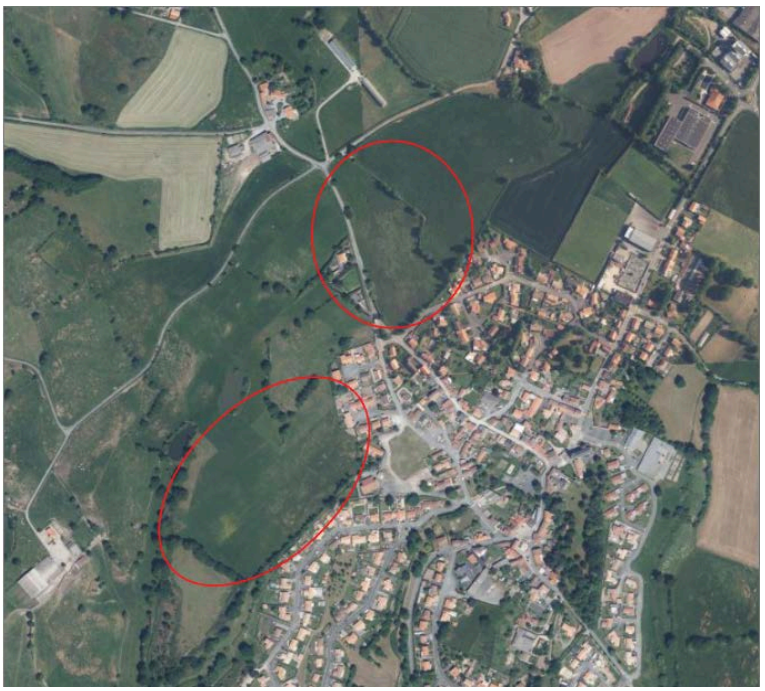
2. Les documents graphiques

La partie « documents graphiques » accompagne la rubrique 2.5 du formulaire, qui permet de visualiser la localisation, à plus petite échelle, des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

Les cartographies permettent également d'illustrer la rubrique 4.3.1 du formulaire.

Le projet de révision allégée n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne est consacré à une modification de zonage au sein de la commune de Treize-Vents. En effet, l'objectif est de permettre l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation (AUh) tout en déclassant une partie d'une zone AUh actuelle.





Règlement graphique et photographie satellite de la zone concernée par la révision allégée

2.1. Le projet de révision allégée

La révision allégée n°4 du PLUiH a pour objectif le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh), sur la commune de Treize-Vents.

Ce déplacement de zonage est réalisé à surface égale, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être réalisés, et s'inscrit dans une logique de cohérence urbaine et de faisabilité opérationnelle, en conformité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PLUiH.

La procédure a pour objet l'évolution d'un zonage à vocation d'habitat (zone AUh) vers un zonage à vocation agricole (AP1), et inversement, à surface équivalente.

Le secteur concerné correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) d'une superficie totale d'environ 2,9 ha, située sur la commune de Treize-Vents. Ce secteur présente des contraintes techniques.

Initialement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée à la zone AUh prévoyait la réalisation d'environ 45 à 54 logements, correspondant à une densité moyenne d'environ 15 à 18 logements par hectare.

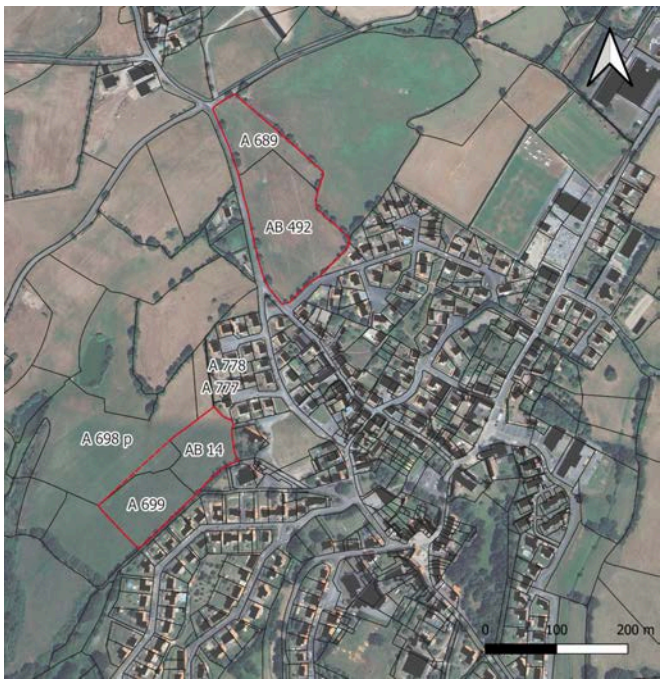
Dans le cadre de la présente révision, cette OAP est modifiée afin d'adapter les objectifs de production de logements au secteur.

La partie maintenue sur le secteur initial aura un objectif de 24 à 29 logements. En parallèle, une nouvelle OAP sera créée sur le nouveau secteur AUh, avec un objectif de production compris entre 21 et 25 logements.

La révision consiste à reclasser environ 1,3 ha de la zone AUh initialement prévue en zone agricole (AP1) et, en contrepartie, à créer une nouvelle zone AUh de superficie équivalente sur un secteur aujourd'hui classé en zone agricole (AP1). Ce nouveau secteur présente des conditions plus favorables à l'urbanisation et relève de la maîtrise foncière communale. Une zone naturelle (N) d'environ 0,6 ha sera également créée afin de préserver la zone humide présente sur le terrain.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Treize-Vents	A 778	AUh	AP1
	A 777	AUh	AP1
	A 698p	AP1 et AUh	AP1 et AUH
	A699	AUh	AP1 et AUh
	AB 14	AUh	AUh
	AB 492	AP1	AP1, AUh et N
	A 689	AP1	AP1 et AUh



Carte des parcelles concernées par la révision allégée

3. L'auto-évaluation

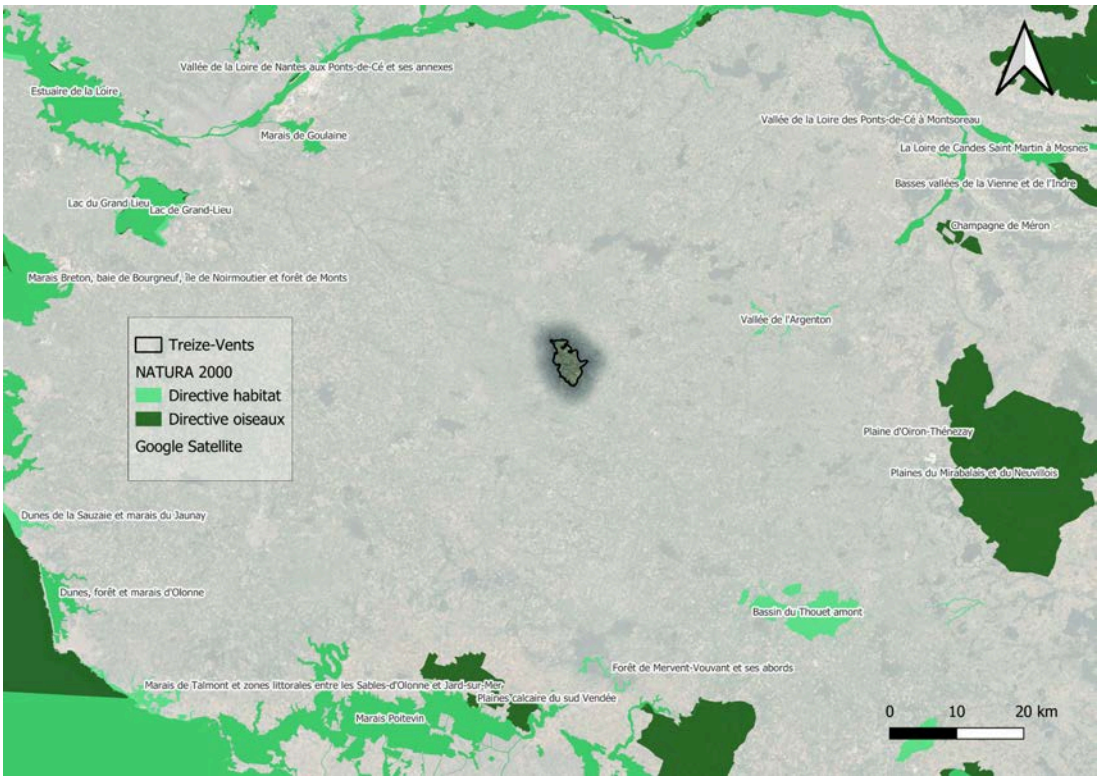
L'auto-évaluation (section 6) doit préciser les impacts potentiels des modifications apportées par la révision allégée, en considérant leur nature et leur emplacement — donc la sensibilité du territoire — et justifier pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

3.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000

Le département de la Vendée compte 20 sites Natura 2000 : 12 bénéficient d'un classement comme zones spéciales de conservation (ZSC) et 8 comme zones de protection spéciale (ZPS).

La commune de Treize-Vents n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site NATURA 2000 le plus proche se situe à environ 27 km de la commune. Il correspond au site NATURA 2000 "Vallée de l'Argenton" FR5400439.

Les sites concernés par le projet de révision allégée ne sont pas non plus concernés par un site Natura 2000. En effet, ils se situent sur la partie est de la commune et donc à plus de 28 km du site NATURA 2000 le plus proche.



Carte de situation de la commune et des sites concernés par la révision par rapport aux sites NATURA 2000

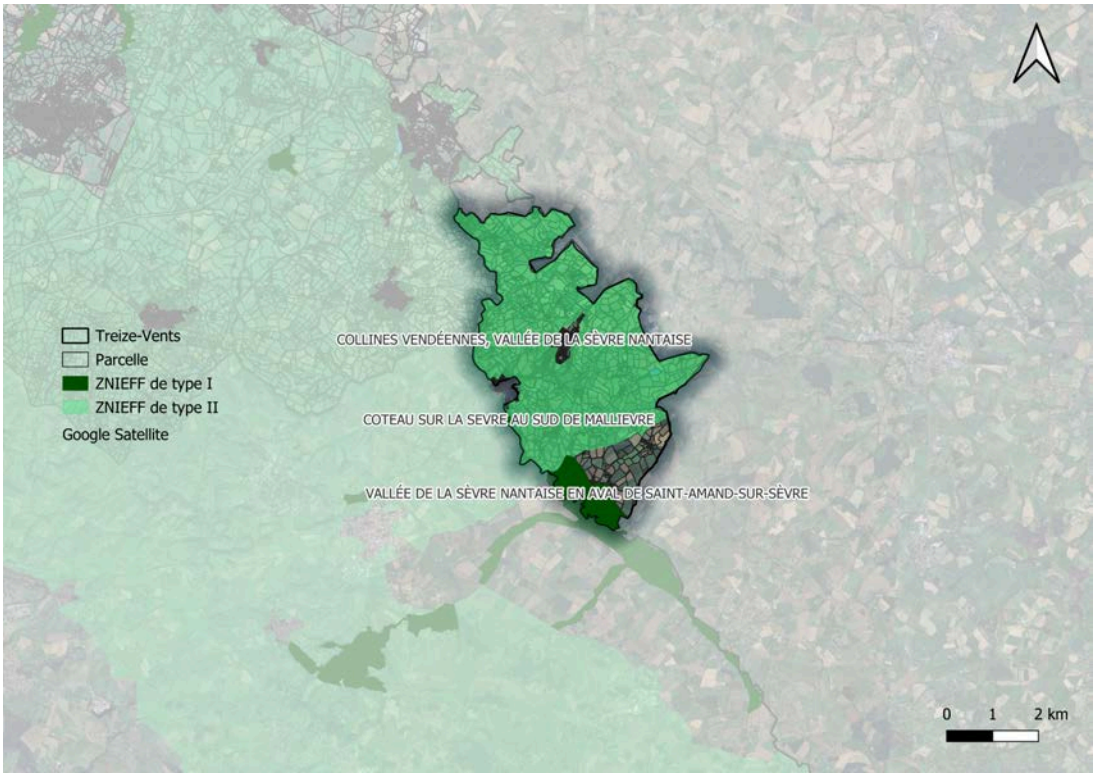
Ainsi, compte tenu de la situation géographique et de l'évaluation des incidences Natura 2000, le PLUiH du Pays de Mortagne conclut à l'absence d'incidences directes sur les sites Natura 2000.

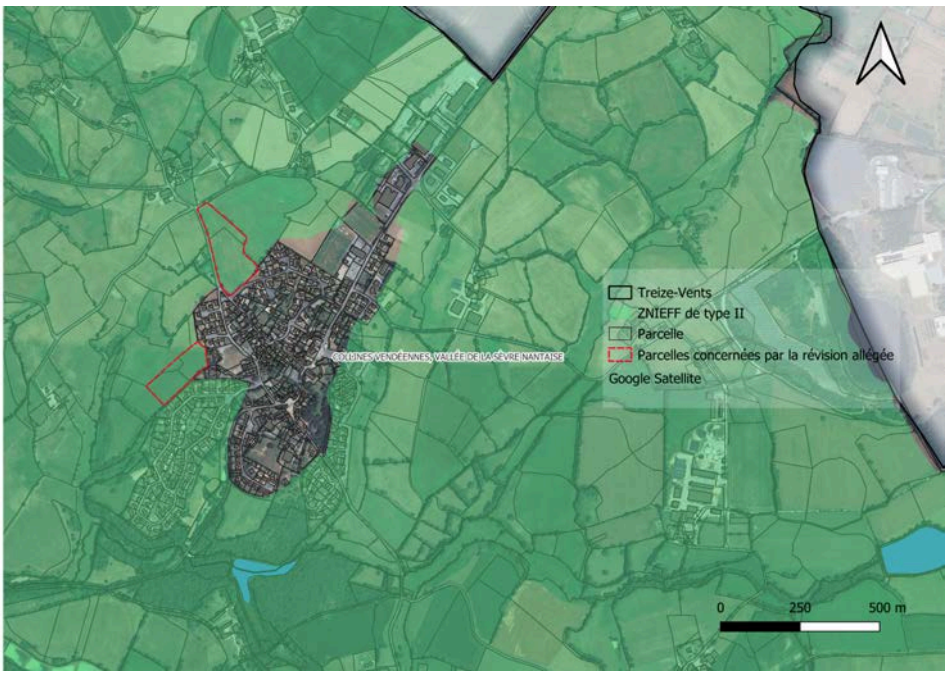
3.2 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Les ZNIEFF :

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Trois zones sont présentes sur la commune de Treize-Vents :

- ZNIEFF de type I "Coteau sur la Sèvre au Sud de Mallièvre" 520616289
- ZNIEFF de type I "Vallée de la Sèvre Nantaise aval de Saint-Amand-sur-Sèvre" 520616313
- ZNIEFF de type II "Collines Vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise" 520616288





Carte de situation de la commune et des sites concernés par la révision par rapport aux sites ZNIEFF

ZNIEFF de type I "Coteau sur la Sèvre au Sud de Mallièvre" :

Ont été pris en compte: - le coteau sec à affleurements rocheux et pelouse rase abritant les insectes patrimoniaux. - le bois voisin, ainsi que le lit de la Sèvre, en lien avec le coteau notamment pour les libellules. Le coteau surplombant la Sèvre Nantaise comprend des pelouses rases siliceuses pâturées par des bovins, avec des affleurements rocheux, et une zone boisée au Sud. Ce coteau sec est extrêmement favorable à divers insectes: la Mélitée orangée, papillon typique des coteaux secs, et le Gomphocère tacheté, criquet affectionnant les pelouses siliceuses et très localisé en Vendée. Le milieu est entretenu par le pâturage, dont l'abandon serait préjudiciable à l'habitat et aux espèces. Une prospection botanique poussée est à faire.

ZNIEFF de type I "Vallée de la Sèvre Nantaise aval de Saint-Amand-sur-Sèvre" :

Cette ZNIEFF correspond au bocage conservé et surtout à la zone d'expansion des crues de la Sèvre Nantaise. La zone s'arrête toutefois à la limite de la Vendée pour des raisons administratives. Les affluents (ruisseaux de Bois de Cené et de la Landette de Nouzillac) ont également été inclus. En revanche, les zones de cultures intensives (dès qu'on sort du lit majeur) n'ont pas été prises en compte.
Cette zone d'expansion des crues de la Sèvre Nantaise est composée de prairies inondables, et le bocage est très bien conservé (haies nombreuses) sur une partie des versants. Ces prairies abritent des plantes patrimoniales, dont la Gratiole officinale (protégée en Vendée). La zone inondable est par ailleurs accueillante pour de nombreux canards en hiver. La Pie-Grièche écorcheur et la Chouette chevêche nichent dans le bocage proche. Le Courlis cendré et le Bihoreau gris pourraient trouver ici des conditions

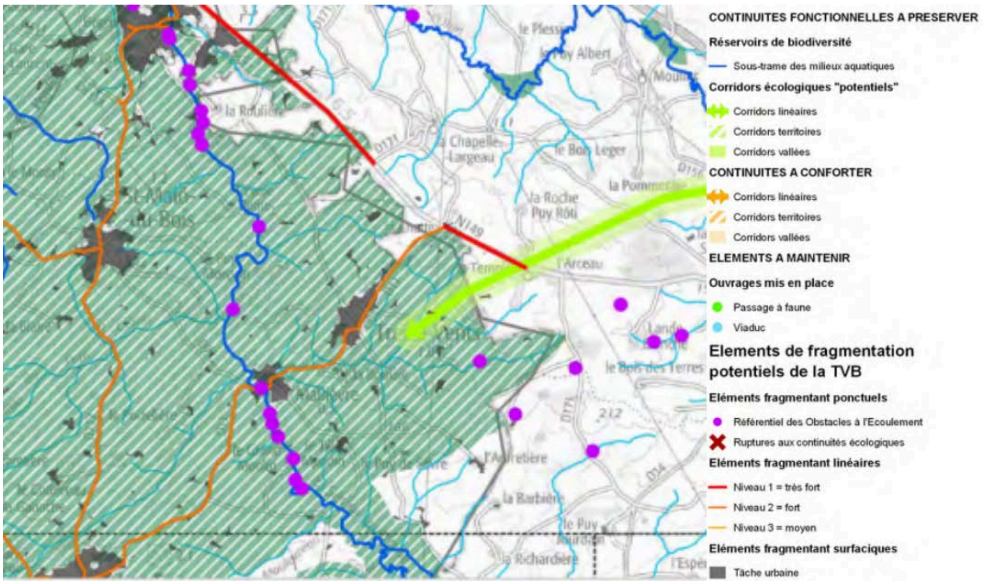
favorables pour nicher. Ces deux espèces devront être recherchées. La prospection reste à approfondir dans tous les groupes de faune et de flore. Le pâturage, la fauche tardive et le régime régulier d'inondation maintiennent le fort potentiel écologique de ce site, qui souffre par ailleurs de la pression agricole (drainage, effluents d'élevage, mise en culture, prélèvement d'eau dans la Sèvre pour irrigation…). Si la zone s'arrête à la Sèvre pour des raisons administratives, il est impératif qu'une ZNIEFF soit créée sur le côté Deux-Sèvres.

ZNIEFF de type II "Collines Vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise" :

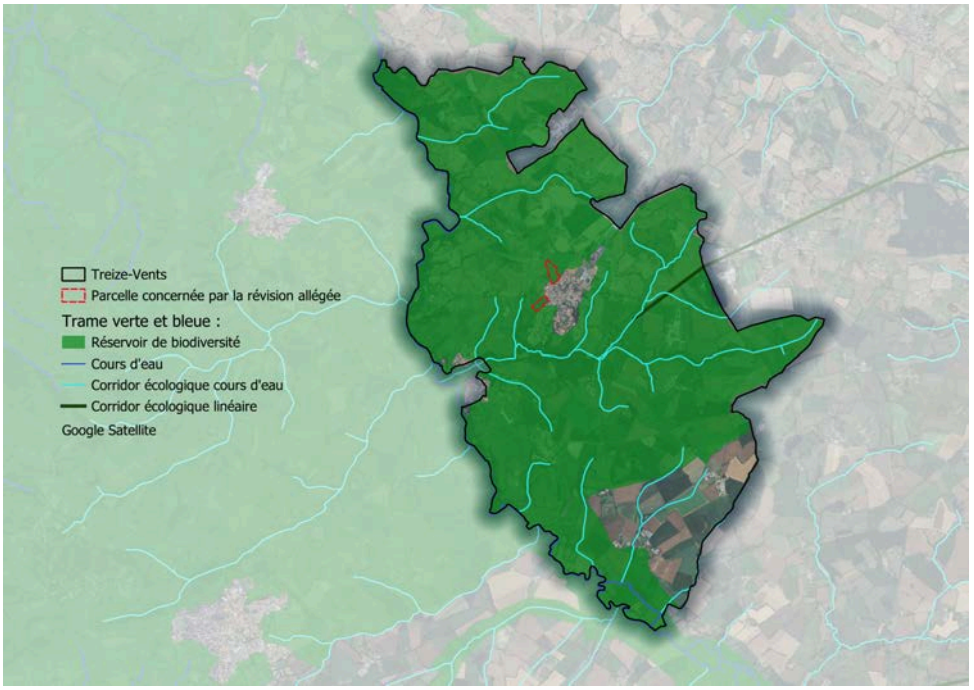
La majeure partie du "Haut Bocage" Vendéen, dont le paysage de collines présente un fort intérêt, a été prise en compte. Au Sud-Ouest, la ZNIEFF est délimitée par la faille géologique séparant le Bas-Bocage (plaine) du Haut-Bocage (colline) au niveau des Herbiers. A l'Est, la limite du département forme la limite de la ZNIEFF, sauf en aval immédiat de Saint-Amand-sur-Sèvre, ou la plaine inondable de la Sèvre fait l'objet d'une autre zone (différente d'un point de vue géomorphologique). Au Nord, la Sèvre marque à nouveau la limite de la zone (vallée encaissée, faisant partie de ce Haut-Bocage de collines). Une partie de la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls a été ajoutée pour prendre en compte les rassemblements postnuptiaux d'Oedicnèmes. Les zones urbanisées les plus importantes ont été exclues.
Les collines du Haut-Bocage Vendée, entre les Herbiers et la vallée de la Sèvre Nantaise, dont le point culminant se trouve à Saint-Michel-Mont-Mercure, présentent une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturage mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorna, d'intérêt européen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucédan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges). Cet ensemble de milieux reste très riche malgré la mise en culture et l'extension des bourgs. L'autoroute Cholet/La Roche-sur-Yon constitue une menace à court terme dans le Nord de la zone. Une ligne haute tension est également prévue dans le secteur de Pouzauges.

Les secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH se situent au sein d'un des sites ZNIEFF mentionnés ci-dessus. En effet, ils se situent à la limite de la ZNIEFF « Collines Vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ». Les différentes modifications prévues pourraient avoir un certain impact sur la faune présente au sein des sites. Ces impacts seront les plus importants sur la zone passant d'un zonage agricole (AP1) vers un zonage à vocation urbanisable (AUh). Les impacts seront à prendre en compte lors de la phase d'aménagement du site. Certains aménagements prévus permettront de maintenir les corridors écologiques autour de la zone, favorisant le passage de la faune sur les pourtours (conservation d'arbres, aménagement de franges paysagères et création d'une bande boisée).

La trame verte et bleue :



Carte de la trame verte et bleue, source : SRCE Pays de la Loire



Carte de la trame verte et bleue à Treize-Vents, source : SRCE Pays de la Loire

En ce qui concerne la trame verte et bleue régionale identifiée pour la commune, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire recense les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques. Les secteurs concernés par la révision allégée se situent au sein d'éléments constitutifs de cette trame.

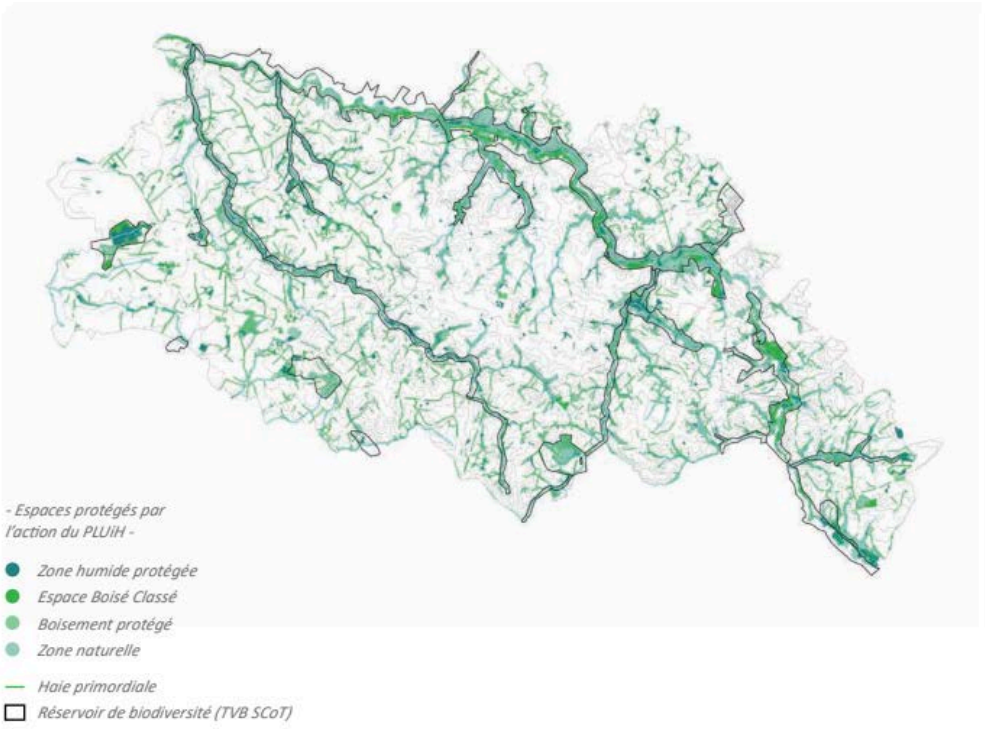
En effet, selon le SRCE, ils se situent au sein d'un réservoir de biodiversité. Les réservoirs de biodiversité sont définis en application de l'article R.371-19 II du Code de l'Environnement : des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée

ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Au regard des enjeux identifiés sur le site et à proximité immédiate, les modifications apportées par la révision allégée du PLUiH peuvent impacter la trame verte et bleue. Une attention particulière à l'aménagement des franges devra être apportée afin de limiter les impacts de la révision. Le maintien et la création de corridors écologiques sur les pourtours des zones à urbaniser, favorisant le déplacement de la faune, devront être réalisés.

3.3 L'impact sur les zones humides et les cours d'eau

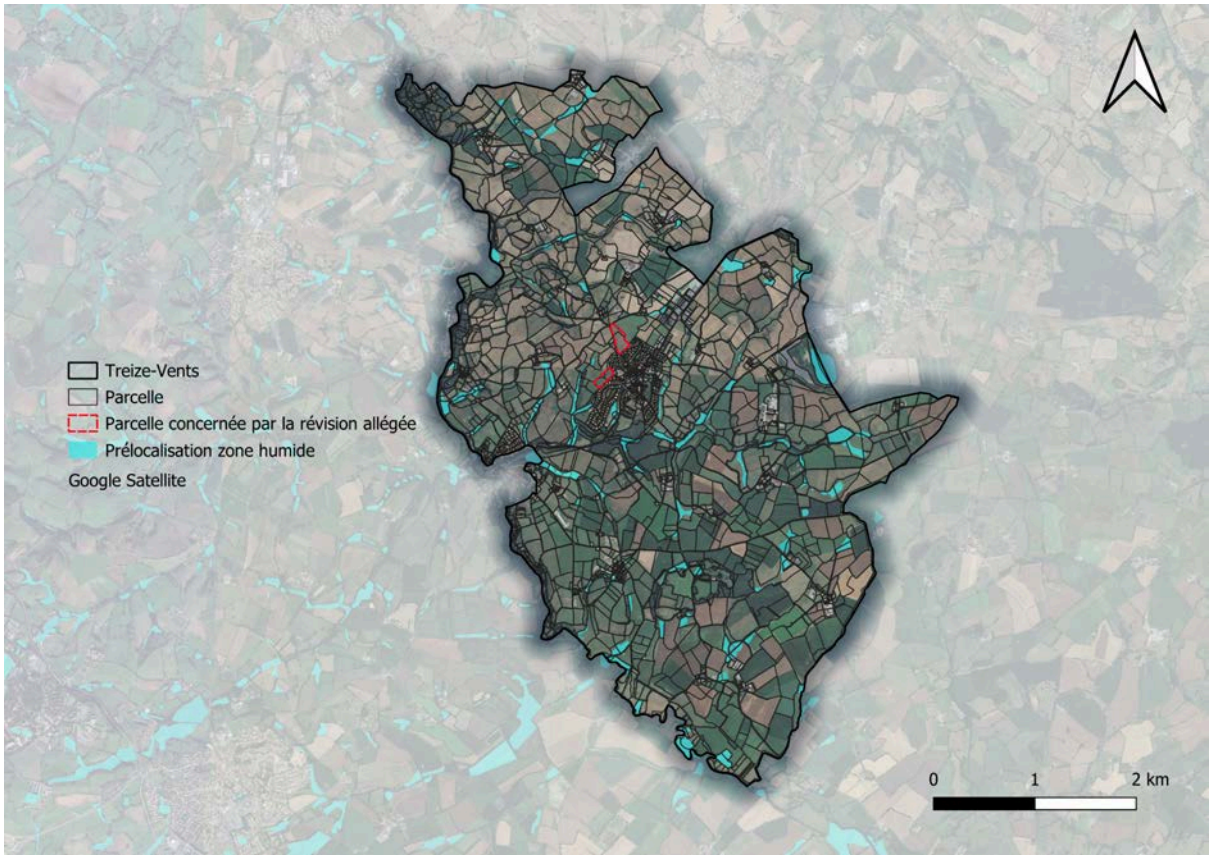
Les zones humides regroupent une diversité de milieux tels que les marais, les tourbières, les lagunes, etc.



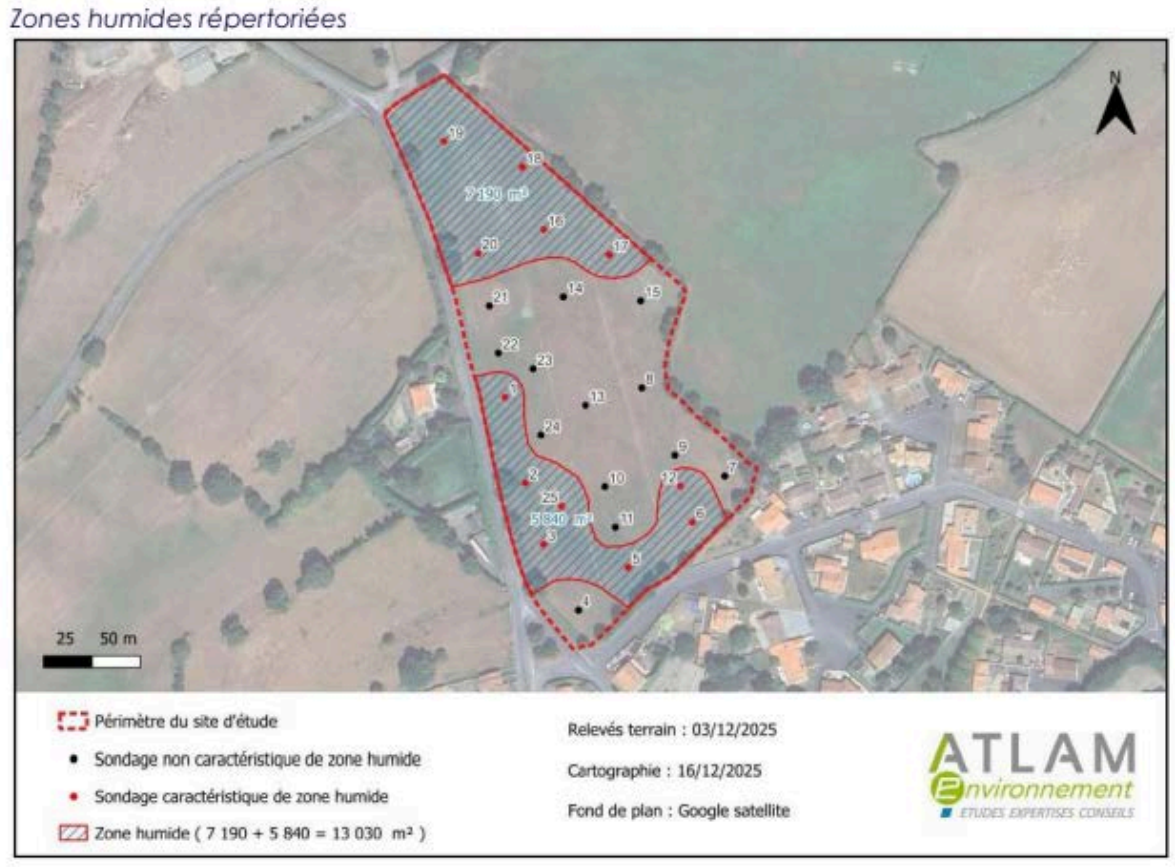
Carte de prélocalisation des zones humides, source : PLUiH Pays de Mortagne

Les zones humides sont majoritairement présentes sous forme de prairies humides le long des cours d'eau dans la commune de Treize-Vents. La plupart des zones humides identifiées se situent en effet le long des cours d'eau (Sèvre Nantaise, etc.). Une fois repérées et répertoriées, ces zones bénéficient d'une protection réglementaire, notamment par le Code de l'environnement.

La prélocalisation des zones humides à l'échelle du PLUiH du Pays de Mortagne, réalisée par la DREAL Pays de la Loire, n'identifie aucune zone humide au sein des sites concernés par la révision allégée du PLUiH. Des études plus poussées, à l'échelle des sites, ont été réalisées afin de définir les potentielles zones humides présentes.



Carte de prélocalisation des zones humides, source : DREAL Pays de la Loire



Etude zone humide secteur passant d'agricole (AP1) à à urbaniser (AUh), source : ATLAM

À l'échelle du secteur concerné par un changement de zonage agricole (AP1) vers une zone à urbaniser (AUh), les sondages relatifs aux zones humides réalisés révèlent 13 030 m² de zones humides. Ces zones humides sont réparties en deux ensembles, avec une partie de 7 190 m² au nord et de 5 840 m² au sud-ouest. La présence de zones humides remet alors en cause l'aménagement du site ; en effet, les zones humides sont des espaces à protéger et à conserver. La démarche ERC (éviter, réduire, compenser) est alors mise en œuvre afin de limiter au maximum l'impact du projet sur les zones humides.

La modification de zonage est alors revue en intégrant une zone naturelle (N) sur la partie sud-ouest du projet afin de préserver la qualité naturelle de la zone humide. Pour la partie nord du site, la zone restera en zone agricole (AP1) afin de préserver également la zone humide.



Zonage après révision allégée

Compte tenu de la présence de zones humides au sein du site concerné par la modification de zonage AP1 → AUh , l'évaluation des incidences conclut à un impact fort sur le milieu hydrographique et les zones humides. Les aménagements devront être réalisés de façon à respecter la mesure ERC. Le reclassement d'un espace en zone naturelle (N) permet de protéger la zone humide en partie sud/ouest du site du projet. Les aménagements au sein du site seront également adaptés à la présence des zones humides (ZH dans les fonds de jardin, mesure ERC, etc…).

3.4 L'impact sur l'eau potable

La gestion de l'eau potable sur le territoire du PLUiH du Pays de Mortagne est assurée par Vendée Eau. Elle organise la production, le transport et la distribution de l'eau potable à l'échelle intercommunale.

Sur la commune de Treize-Vents, le service d'eau potable est exploité par SUEZ via une délégation de service public, qui assure directement la distribution aux usagers ainsi que l'entretien des infrastructures.

Le PLUiH du Pays de Mortagne n'assure pas la gestion opérationnelle du service, mais encadre le développement urbain en tenant compte des capacités des réseaux existants et de la disponibilité de la ressource en eau potable.

Le passage d'un zonage agricole (AP1) à un zonage à urbaniser (AUh) est susceptible d'entraîner une augmentation des besoins en eau potable, liée à l'accueil de nouvelles populations. Les modifications n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements par rapport au PLUiH en vigueur. Les logements seront simplement répartis sur différents sites, sans hausse globale de la production. Cette évolution implique :

- Une sollicitation accrue de la ressource en eau, pouvant accentuer les tensions en période d'étiage
- Une augmentation des volumes distribués, nécessitant la vérification de la capacité des infrastructures existantes (réseaux, réservoirs, pression)
- D'éventuels travaux d'extension ou de renforcement du réseau, afin d'assurer la desserte du futur secteur à urbaniser.

Dans la mesure où ces ouvertures à l'urbanisation sont encadrées par le PLUiH et conditionnées à la capacité des réseaux, et que le territoire est intégré dans une gestion mutualisée à l'échelle intercommunale, l'impact sur la ressource en eau potable et sur le fonctionnement du service peut être considéré comme modéré à faible, sous réserve de la compatibilité du projet avec les capacités locales d'alimentation en eau et les orientations des documents de gestion de l'eau (notamment le SAGE).

La desserte en eau potable sur la commune de Treize-Vents est assurée dans des conditions globalement satisfaisantes. La qualité sanitaire de l'eau distribuée est très bonne, avec un taux de conformité proche de 100% tant sur le plan microbiologique et physico-chimique, garantissant une eau potable sans restriction pour les usagers. Le réseau présente un rendement d'environ 87%, traduisant une performance correcte pour un territoire à dominante rurale, bien que des pertes en réseau subsistent. La desserte repose sur un organisation homogène, assurant une alimentation régulière de l'ensemble de la commune.

Toutefois, le territoire demeure sensible aux périodes de tension sur la ressource en eau, notamment en contexte de sécheresse estivale. Dans ce cadre, toute ouverture à l'urbanisation devra veiller à rester compatible avec les capacités du réseau et de la disponibilité de la ressource.

Il est indiqué dans le règlement pour l'eau potable :

L'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit permettre la réalisation d'un aménagement d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de raccordement au réseau public, une alimentation par forage ou puits particulier peut être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

Au sein de la commune de Treize-Vents, le réseau d'eau potable est présent sur l'ensemble du bourg. Les différents sites pourront être raccordés au réseau existant, à proximité immédiate.



Ainsi, le changement de zonage n'est pas de nature à engendrer un impact notable sur la gestion de l'eau potable, sous réserve de la mise en œuvre des adaptations techniques nécessaires.

3.5 L'impact sur la gestion des eaux pluviales

Dans le règlement écrit du PLUiH, il est indiqué pour la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018).
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Ainsi, compte tenu de la révision allégée, l'évaluation des incidences conclut à un potentiel impact sur la gestion des eaux pluviales. Le règlement indique comment gérer les eaux pluviales en fonction des enjeux du site. Les nouvelles constructions devront respecter le règlement écrit du PLUiH du Pays de Mortagne.

3.6 Impact sur l'assainissement

La gestion de l'assainissement sur la commune de Treize-Vents à été déléguée à la SAUR. Elle gère la gestion et le fonctionnement du réseau des systèmes de traitement et le bon fonctionnement de chaque station d'épuration du réseau. L'entretien des réseaux publics est assuré par le Pays de Mortagne. Il investit annuellement dans leur extension et leur réhabilitation. Cela exclut la partie privée des branchements individuels.

Sur la commune, l'assainissement collectif est mis en œuvre via le réseau de collecte des eaux usées. Les eaux recueillies sont acheminées vers la ou les installations de traitement proche (station d'épuration intercommunale).

La capacité de traitement de ces installations est dimensionnée pour répondre aux besoins actuels de la population desservie, avec des marges suffisantes pour absorber des variations de charge, ce qui contribue à assurer une performance épuratoire conforme aux normes réglementaires. Dans les rapports de suivi et de travaux, des opérations de mise en séparatif ou de renforcement des collecteurs ont été programmées afin d'améliorer la qualité du service et la performance environnementale du traitement.

Dans le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable de 2024, il est indiqué pour la station de Treize-Vents une capacité nominale de 1194 EH pour un débit de référence admissible journalier de 179 m³/j.

Pour l'assainissement, le règlement écrit indique :

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filières ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La création d'un nouveau secteur à vocation d'urbanisation (AUh) va entraîner une hausse de la gestion des eaux usées.Toutefois, la révision allégée n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements, mais plutôt une répartition différente des zones constructibles. Les aménagements devront respecter les prescriptions du règlement écrit.

Ainsi, compte tenu de la capacité du réseau d'assainissement, la révision allégée conclut à des incidences minimes sur l'assainissement et à la possibilité de gérer les eaux usées même en cas de nouvelles constructions. Les ouvrages sont dimensionnés pour l'accueil d'un nouveau quartier d'habitat.

3.7 L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti

Le paysage :

Les secteurs concernés par la révision allégée se situent sur la partie nord de la commune.

La zone initialement classée en zone AUh présente plusieurs contraintes naturelles qui limitent sa capacité d'aménagement. En effet, elle se caractérise par une topographie marquée, avec un dénivelé d'environ 13 mètres sur une longueur d'environ 200 m, soit une pente moyenne de 6 %. La nature du sol, constituée de roches affleurantes de type leucogranite, complique également les aménagements.



Photos du site de la Rue de Bel air

Le site concerné par le changement de zonage agricole (AP1) vers un zonage à urbaniser (AUh) est actuellement à usage de prairie non cultivée. Les parcelles appartiennent à la commune de Treize-Vents. Certains éléments naturels sont également présents sur les pourtours du site. En effet, une haie est présente à l'est du site et sera à conserver ; elle permet de maintenir la coupure entre la future zone à urbaniser et les espaces agricoles (une ZNT de 5 m sera créée).

Sur la partie ouest et sud du site du projet, se trouvent des linéaires de haies avec quelques arbres. Celles-ci seront conservées en grande partie. L'entrée du site se fera au nord-ouest, sur un espace où la haie n'a pas un intérêt écologique important (ronces).



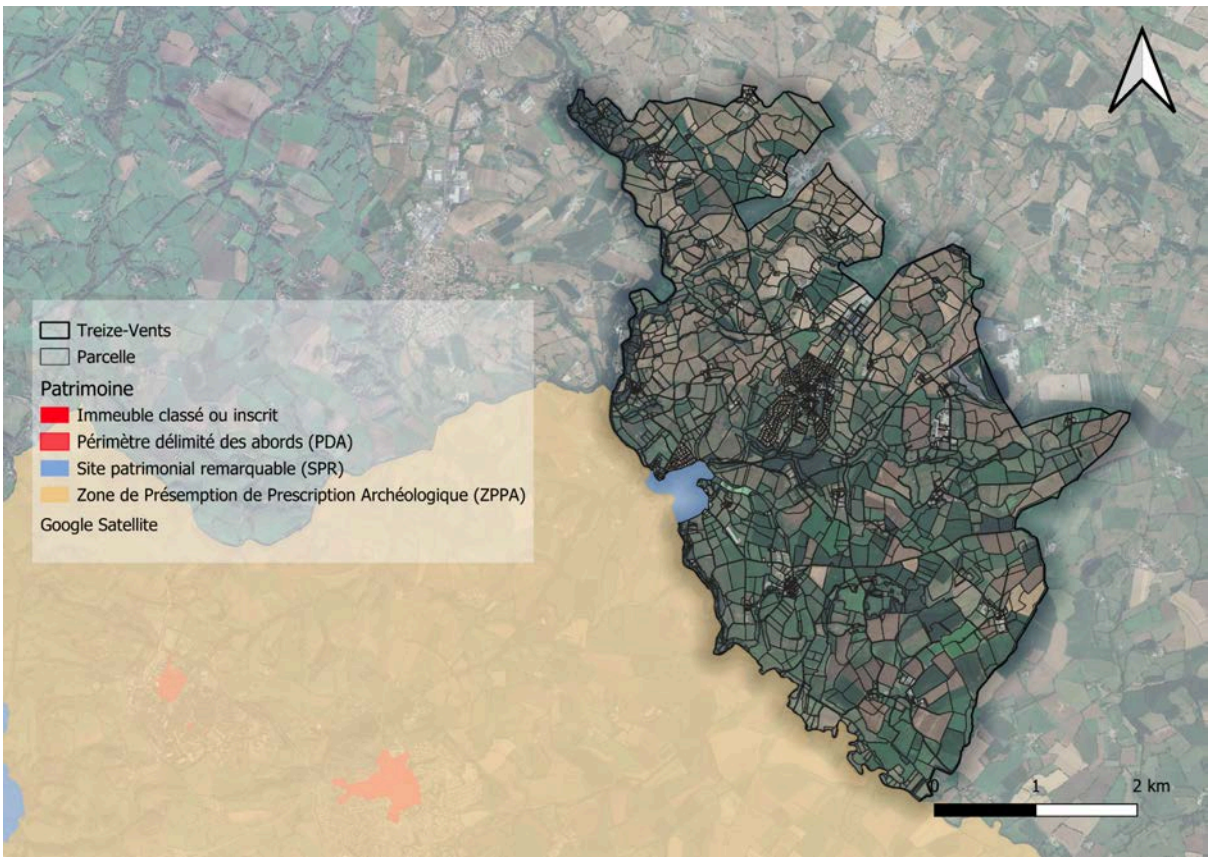
Photos du site de la Boudinière

Ainsi, compte tenu de l'impact de la révision allégée sur le paysage, l'évaluation des incidences conclut à une absence d'incidences négatives. En effet, l'entrée du futur quartier d'habitat prend en compte la qualité paysagère de la haie et la création d'une OAP permet de valoriser les éléments paysagers du site et de créer une bande boisée sur la partie est du site (ZNT 5 m).

Le patrimoine :

La commune de Treize-Vents n'est pas concernée par des éléments patrimoniaux. Les éléments patrimoniaux les plus proches se situent sur les communes de Mallièvre et des Épesses.

La commune de Treize-Vents n'est pas non plus concernée par une présomption de prescription archéologique (ZPPA). En effet, la ZPPA s'arrête à la limite administrative ouest de la commune.



Carte du patrimoine à Treize-Vents, source : Atlas du patrimoine

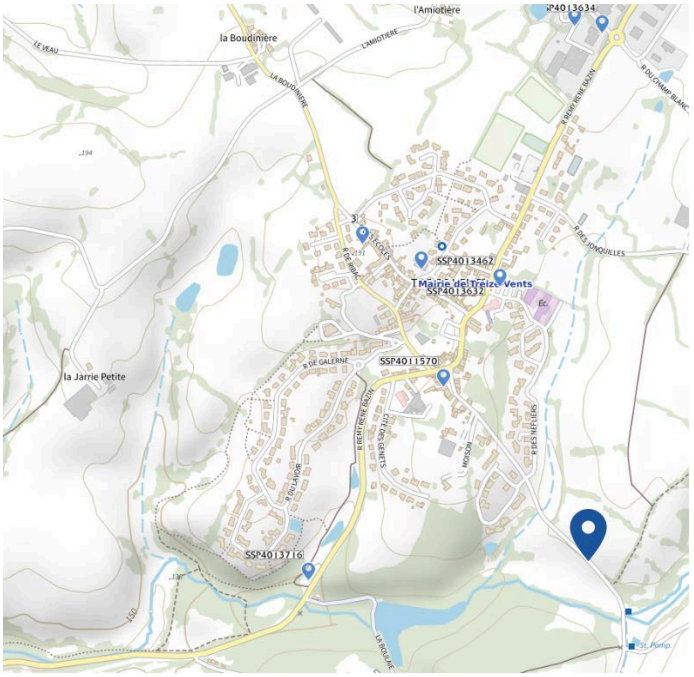
En ce qui concerne le patrimoine, l'évaluation des incidences conclut à une absence d'incidences. En effet, les secteurs concernés par la révision allégée ne se situent pas au sein ou à proximité de zones de protection ou de présomption archéologiques ni de sites inscrits et/ou classés.

3.8 L'impact sur les sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Sur la commune de Treize-Vents, 10 sites pollués ou potentiellement pollués sont identifiés :

- SSP4014365 - Déchèterie
- SSP4014364 - La Boissellerie/fabrication de meubles, application de vernis et de peinture
- SSP4013716 - Station d'épuration
- SSP4013634 - Mutec France/produits chimiques
- SSP4013633 - Peltreau/Mécanique générale
- SSP4013632 - Godet/garage et tôlerie
- SSP4013462 - Bertreau/teinturerie et tissage
- SSP4011570 - Chaillou Camille/mécanicien/DLI
- SSP4011368 - COGEMA/mine d'uranium de la commanderie
- SSP572095 - La Boissellerie SA



La commune est également concernée par 8 ICPE (source DREAL Pays de la Loire) :

- GAEC Beaufreton père et fils, Villeneuve (non seveso)
- GAEC l'Oiseau, Rocheneuve (non seveso)
- EARL Albert, Le Tille Mandin (non seveso)
- La Boissellerie SA, Zone artisanale
- SAS 13 Vents énergies, Le Cou Chapon (non seveso)
- GAEC Gate-Bourse, Gate Bourse (non seveso)
- Orano Mining - Commanderie, La Commanderie (ex AREVA Mines) (non seveso)
- GAEC les Collines, La Renollière

Ainsi, compte tenu de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de sites et sols potentiellement pollués au sein de la commune, l'évaluation des incidences conclut à un potentiel impact sur le secteur concerné par la révision allégée. Les sites identifiés comme pollués ou potentiellement pollués ne se situent pas à proximité immédiate des sites concernés par la révision allégée. De plus, la révision allégée ne modifie pas et n'intensifie pas les risques liés à la pollution des sols. En effet, au sein des sites concernés par la révision allégée, les industries, entrepôts, exploitations agricoles et forestières et les carrières seront interdits, comme indiqué dans le règlement écrit.

3.9 Impact sur les déchets

La gestion des déchets sur le territoire s'inscrit dans les orientations du Plan de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire, qui définit les objectifs de prévention, de réduction, de valorisation et de traitement des déchets à l'échelle régionale. Ce plan fixe notamment les objectifs suivants :

- Réduire la production de déchets à la source, notamment par des actions de prévention et de sensibilisation des acteurs publics et privés.
- Diminuer de 10 % la production de déchets ménagers et assimilés (DMA) d'ici 2025, et de 15 % à l'horizon 2031 par rapport à 2010.
- Développer le réemploi, la réutilisation et la réparation afin d'allonger la durée de vie des produits et limiter la production de déchets.
- Améliorer le tri à la source et le recyclage, avec un objectif national de 65 % de valorisation matière des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2025.
- Valoriser 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, notamment par le recyclage des matériaux.
- Réduire de 50 % les tonnages enfouis en 2025 par rapport à 2010.
- Réduire la nocivité des déchets non dangereux et améliorer leur collecte et leur traitement, notamment par le renforcement du tri et du captage de ces déchets.
- Développer l'économie circulaire, en favorisant la valorisation des matières issues des déchets et la coopération entre acteurs économiques.

Sur la commune de Treize-Vents, la gestion des déchets repose sur une organisation intercommunale. La collecte des ordures ménagères est assurée directement auprès des habitants, en porte-à-porte. Chaque foyer dispose d'un bac individuel, généralement équipé d'un système de puce permettant de suivre l'utilisation du service.

Le tri sélectif est encouragé grâce à une collecte en porte-à-porte.

Pour les déchets plus volumineux ou spécifiques, tels que les encombrants, les déchets verts ou les gravats, les habitants ont accès à plusieurs déchèteries situées à proximité, notamment à Saint-Laurent-sur-Sèvre et Saint-Martin-des-Tilleuls.

Au sein du règlement écrit du PLUiH du Pays de Mortagne il est écrit :

La gestion des déchets :

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ainsi, au regard de la révision allégée du PLUiH, la gestion des déchets va être impactée. En effet, la création d'un nouveau secteur à vocation à urbaniser va entraîner de nouveaux espaces de collecte des déchets ménagers. L'impact devrait être minime, mais devrait entraîner une modification du planning de collecte des déchets sur la commune.

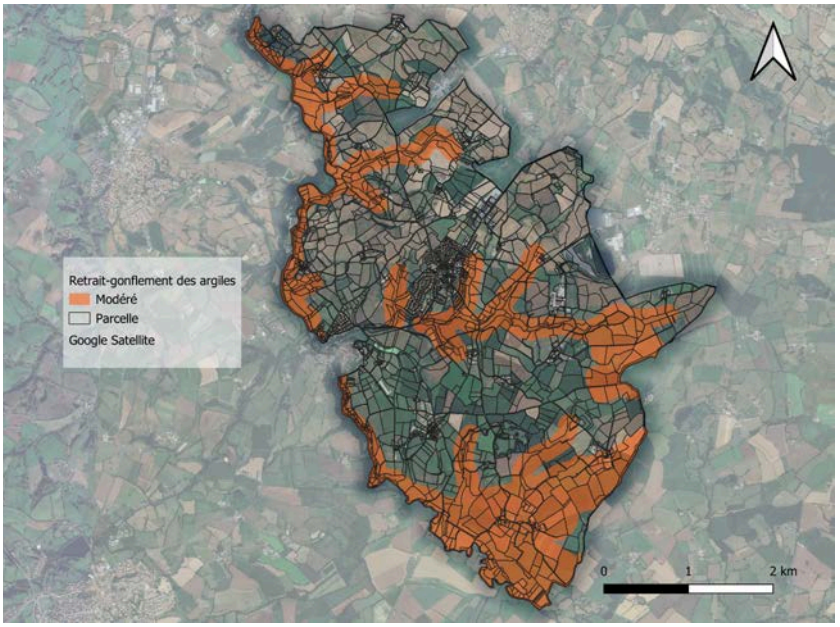
3.10 L'impact sur les risques et les nuisances

La commune de Treize-Vents est concernée par différents risques naturels et technologiques :

- **Inondation :** la partie ouest de la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de la Sèvre Nantaise. Au sein de la commune, six inondations ont été classées en catastrophe naturelle (inondations et coulées de boue en 1983, 1984, 1999 et 2010).
- **Remontées de nappe :** la commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. Les sites concernés par la révision allégée se situent dans une zone identifiée comme ne présentant ni débordement de nappe ni inondation de nappe.



- **Séisme :** la commune est classée en risque de sismicité modéré.
- **Retrait-gonflement des argiles :** la commune est concernée par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles. Les sites concernés par la révision allégée ne se situent pas au sein ou à proximité immédiate d'une zone à risque.



- **Radon :** la commune de Treize-Vents se situe dans une zone de risque important de radon.
- **Pollution des sols :** un site pollué ou potentiellement pollué, dix anciens sites industriels ou activités de services et huit ICPE sont recensés sur la commune.

- **Risque minier :** la commune est concernée par un classement pour les aléas et sous-aléas suivants : affaissement minier, effondrements localisés, affaissements progressifs, tassements, glissements ou mouvements de terrain.

Ainsi, les incidences liées aux risques naturels et technologiques sont, de manière générale, faibles pour les secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH. L'aménagement du quartier d'habitat devra toutefois prendre en compte les différents risques présents lors de la phase de travaux.

Nuisances : la création d'un nouveau quartier d'habitat va entraîner une hausse des nuisances liées aux mobilités. En effet, l'objectif de création de 21 à 25 logements va entraîner une hausse des déplacements routiers aux alentours et au sein du site du projet. Celles-ci seront toutefois limitées et ne devraient pas avoir de conséquences directes sur la faune de proximité.

3.11 Impact sur les déplacements

La principale voie de circulation de Treize-Vents est la RD 11, qui traverse la commune du nord au sud. Les deux projets ne se situent pas à proximité de cet axe routier.

Pour la zone actuellement en zone à urbaniser (AUh), l'entrée du site se ferait par la rue de Bel Air. L'aménagement de la zone et la création d'un quartier d'habitat de 21 à 25 logements entraînera alors une hausse du flux routier au sein du quartier existant.



Photos des entrées, secteur Bel air

Le secteur actuellement en zonage agricole (AP1), qui a pour vocation de passer en zone à urbaniser (AUh), est situé le long de la route de la Boudinière. L'entrée du quartier d'habitat se fera par cet axe routier et permettra de desservir l'ensemble du quartier d'habitat. La création de 21 à 25 logements va entraîner une hausse des flux dans les quartiers voisins et au sein du site.



Photos de l'entrée du site la Boudinière

La révision allégée du PLUiH vise à créer un nouveau secteur à vocation à urbaniser (AUh) et à redimensionner un secteur actuellement AUh, ce qui va entraîner une augmentation des déplacements au sein du secteur et de ses abords. La rue de Bel Air et la route de la Boudinière sont dimensionnées pour un trafic limité. La rue de Bel Air fera l'objet d'un réaménagement pour s'adapter aux besoins liés au développement du nouveau quartier d'habitation. Au sein des sites, les axes seront dimensionnés pour gérer la capacité d'accueil.

Ainsi, au regard de la nature du projet de révision allégée du PLUiH, la création d'un nouveau secteur AUh et le redimensionnement du secteur actuel AUh devraient impacter les déplacements de manière minime et ponctuelle. En effet, la capacité des sites va entraîner une hausse des déplacements, qui seront gérés par les axes créés au sein des sites et par les axes déjà présents aux abords des sites concernés par la révision allégée du PLUiH.

4. Annexes

OAP secteur de Bel air

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

24 à 29 logements
Opération d'ensemble

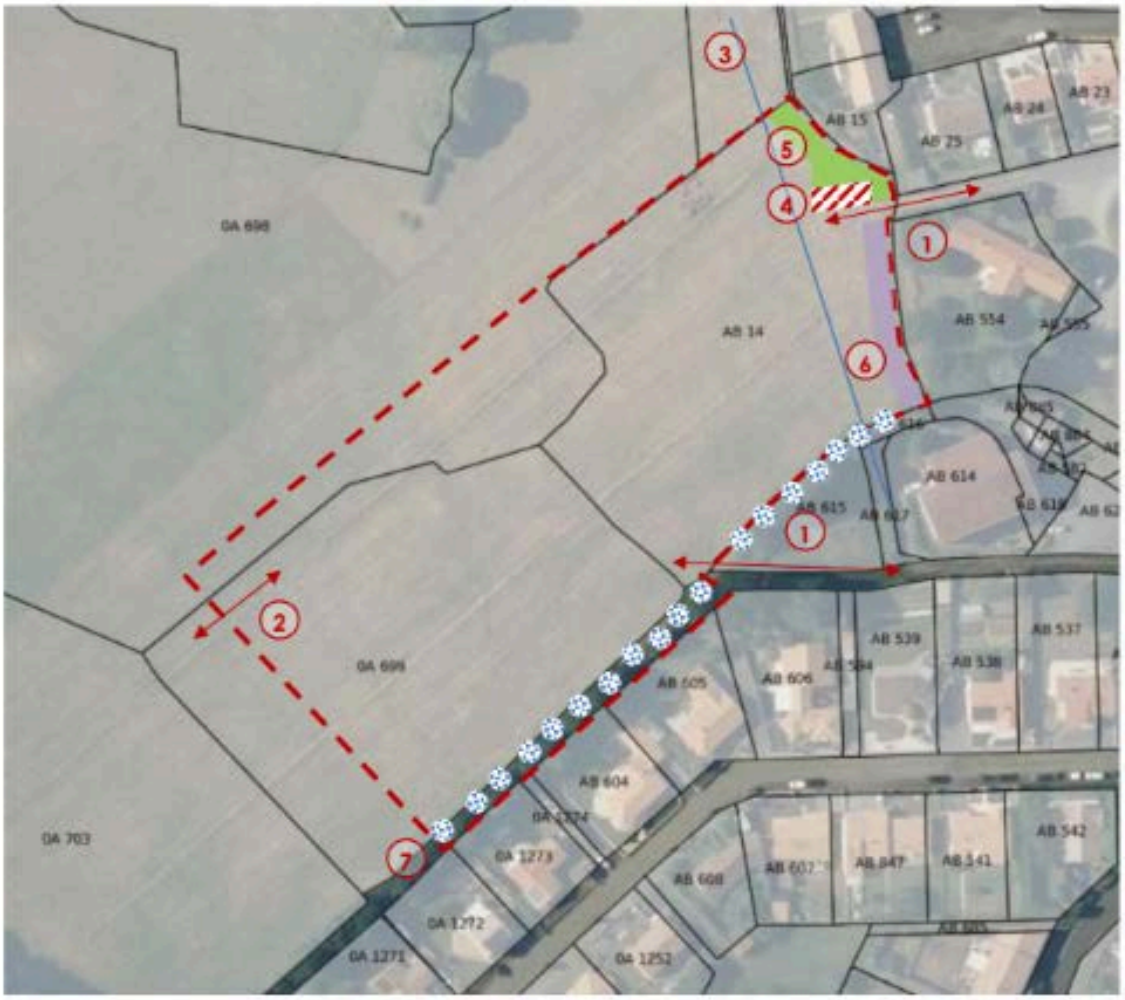
PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles (sens unique obligatoire).
2. Amorce de voirie.
3. Ligne électrique aérienne à haute tension, à enterrer ou à déplacer.
4. Aire stationnement.
5. Bande technique pour réseaux (non constructible et non aménageable).
6. Bande de passage réseaux (non constructible mais aménageable en voirie).
7. Conservation des haies.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP secteur de la Boudinière

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

21 à 25 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers.
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
3. Chemin piétonnier
4. Arbres et haies existants à conserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne (85)

N° PDL 017920 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;

Vu la réception initiale en date du 7 mai 2026 relative au projet de révision allégée n°4 du PLUi du Pays de Mortagne présentée par Mme Manon MERCERON responsable du service urbanisme et planification de la communauté de communes du Pays de Mortagne, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 11 mai 2026 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 23 juin 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°4 du PLUi du Pays de Mortagne qui consiste sur la commune de Treize-Vent à :

- inscrire en zone d'urbanisation à vocation d'habitat (AUh) 1,3 hectare d'un secteur jusqu'à présent figurant en zone Agricole protégé (AP1) et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à ce nouveau secteur Auh ;
- reclasser 0,6 ha de zone AP1 en zone naturelle (N) ;
- reclasser 1,3 hectare de zone AUh en zone AP1 et adapter l'OAP sectorielle à cette nouvelle délimitation de la zone Auh ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire du Pays de Mortagne s'étend sur 228 km², comprend 11 communes pour une population de 28 234 habitants (INSEE 2022) ;
- le PLUi du Pays de Mortagne approuvé le 3 juillet 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- le territoire du Pays de Mortagne n'est concerné par aucun site Natura 2000 ;
- le secteur AP1 sur la commune de Treize-Vent en extension d'urbanisation au nord du bourg est situé en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique floristique de type 2 « Collines Vendéennes,

vallée de la Sèvre nantaise » comme l'essentiel du territoire communal à l'exception du bourg ;

- un inventaire de terrain a permis d'identifier des zones humides sur la parcelle prévue d'être classée en AUh qui a ainsi été réduite à 1,3 ha afin de les éviter, le secteur humide au nord sera maintenu en zone AP1 et le secteur humide au sud de 0,6 ha sera reclassé en zone N ;
- l'OAP n°4 sectorielle de La Boudinière créée pour ce nouveau secteur d'urbanisation identifie les arbres et haies existantes à conserver ainsi que la création d'une bande boisée d'une largeur minimale de 5 m à l'interface est avec le secteur agricole ;
- l'inscription de cette nouvelle zone AUh vise à compenser à surface identique la partie de 1,3 ha de secteur AUh rue du Bel Air reclassé en zone AP1 en raison de contraintes techniques rendant difficile son aménagement ;
- le projet de modification par sa situation, ses caractéristiques et les surfaces concernées n'est pas de nature à porter atteinte à des éléments caractéristiques à l'origine de la détermination de la ZNIEFF de type 2 pré-citée ;
- par ailleurs la procédure permet de garantir la part de logements prévue initialement à produire à l'échelle de la commune ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de révision allégée n°4 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Mortagne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande de reporter au règlement graphique les deux secteurs humides identifiés au nord et au sud de la nouvelle zone AUh afin d'en garantir la prise en compte de manière pérenne au-delà de la présente procédure et de les faire également apparaître clairement sur le plan de l'OAP sectorielle n°4 de La Boudinière compte tenu de leur proximité avec la future zone à urbaniser.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : monsieur le président de la communauté de communes du Pays de Mortagne rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 7 juillet 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation
Signé
Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de communes Pays de Mortagne
SIRET/SIREN
248 500 662 00015 / 248 500 662
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
21 rue Johannes Gutenberg, 85130 Chanverrie 02 51 63 06 06 www.paysdemortagne.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
MERCERON Manon Responsable service urbanisme et planification 02 51 63 58 53 / 06 66 70 79 79 manon.merceron@paysdemortagne.fr

Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
NORRITO Benjamin Benjamin.norrito@agence-scale.com Urbaniste-co-gérant Agence Scale, 4 rue du ponant, 85500 les Herbiers
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
BREHERET Benjamin Chargé de mission environnement 07-68-34-13-99 Benjamin.breheret@agence-scale.com
2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLUiH
2.2 Intitulé du document
PLUiH Pays de Mortagne
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
03/07/2019 et en cours de révision https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLUi
Chanverrie, La Gaubretière, Les Landes Genusson, Mallièvre, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malo-du-bois, Saint Martin des Tilleuls, Tiffauges, Treize-Vents
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)



3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui
☐ Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Pays de la Loire approuvé le 07 février 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☒Oui ☐ Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29/03/2017
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 PGRI Loire-Bretagne approuvé le 23 novembre 2015 PPRI Sèvre-Nantaise approuvé le 29 décembre 2003 SAGE Sèvre Nantaise approuvé le 07 avril 2015 PCAET Pays de Mortagne approuvé le 5 mai 2021 SRCAE Pays de la Loire adopté le 18 avril 2024

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Délibéré n°2019APDL5/2018-3585 du 7 février 2019
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Deux procédures qui ont entrainé l'élaboration d'une évaluation environnementale :

Révision allégée n°1 approuvée le 02 octobre 2024 Révision allégée n°2 approuvée le 26 février 2025
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Modification de droit commun n°1 approuvée le 09 avril 2022 Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 février 2024 Modification simplifiée n°3 approuvée le 02 avril 2025 Modification simplifiée n°4 approuvée le 17 décembre 2025

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Révision allégée n°5 du PLUiH en vertu de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
28 234 habitants en 2022 – Communauté de communes Pays de Mortagne

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	La procédure consiste à créer une nouvelle zone à vocation à urbaniser (AUh) et de modifier la superficie de la zone AUh actuelle.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en m²)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en m²)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	16 099 608	7	16 099 608	7
zones AU	1 151 932	0,5	1 151 932	0,5
zones A	177 498 765	77,5	177 498 765	77,5
zones N	34 274 722	15	34 274 722	15
Total	229 025 027	100	229 025 027	100

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Communes	SCoT 15 ans		PLUih en extension de l'enveloppe urbaine					
			Objectif		Réalité		Disponible	
	Plafond de consommation en extension m²	Objectif de production de logements	PLUiH Superficie des zones Auh en m²	Capacité théorique maximun (nombre de logements)	Superficie cosommée depuis 2019 (en m²)	Nombre de logementen cours de réalisation depuis 2019	Resta à consommer en M²	Reste à produire en logement
Mortagne-sur Sèvre	420 000	1199	141 000	270	55 132	89	85 868	181
La Verrie			95 000	228	27 205	53	67 795	175
Total pôle structurant			**236 000**	**498**	**82 337**	**142**	**153 663**	**356**
BI POLE STRUCTURANT								
La Gaubretière	280 000	714	63 000	55	17 906	28	45 094	27
Saint-Laurent-sur-Sèvre			112 000	210	111 305	168	695	42
Total pole d'appui			**175 000**	**265**	**129 211**	**196**	**45 789**	**69**
POLE D'APPUI								
Les Landes Genusson	580 000	1253	30 000	60	9 479	18	20 521	42
Mallièvre			0	0	0	0	0	0
St Aubin des Ormeaux			43 000	74	26 832	42	16 168	32
St Malo du Bois			66 000	87	0	0	66 000	87
St Martin des Tilleuls			48 000	50	30 680	50	17 320	0
Tiffauges			35 000	56	8 503	14	26 497	42
Treize-Vents			29 000	54	0	0	29 000	54
Chambretaud			33 000	51	33 181	13	0	38
Total pole de proximité			**284 000**	**432**	**108 675**	**137**	**175 506**	**295**
POLE DE PROXIMITE								
Total communauté de communes du pays de Mortagne	**1 280 000**	**3166**	**695 000**	**1195**	**320 223**	**475**	**374 958**	**720**

La révision allégée du PLUiH ne modifie pas le nombre de m² de zone AUh. Les objectifs du SCoT et du PLUiH sont alors respectés.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La présente révision a pour objet le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) sur la commune de Tiffauges, afin de permettre la création d'un espace vert au cœur de bourg et la préservation d'une zone humide (10 532 m²). La partie restante de la zone AUh est maintenue à l'emplacement initial.

En contrepartie, deux nouvelles zones AUh seront créées sur des secteurs aujourd'hui classés en zonage agricole (AP1), et en continuité avec le tissu urbain existant.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

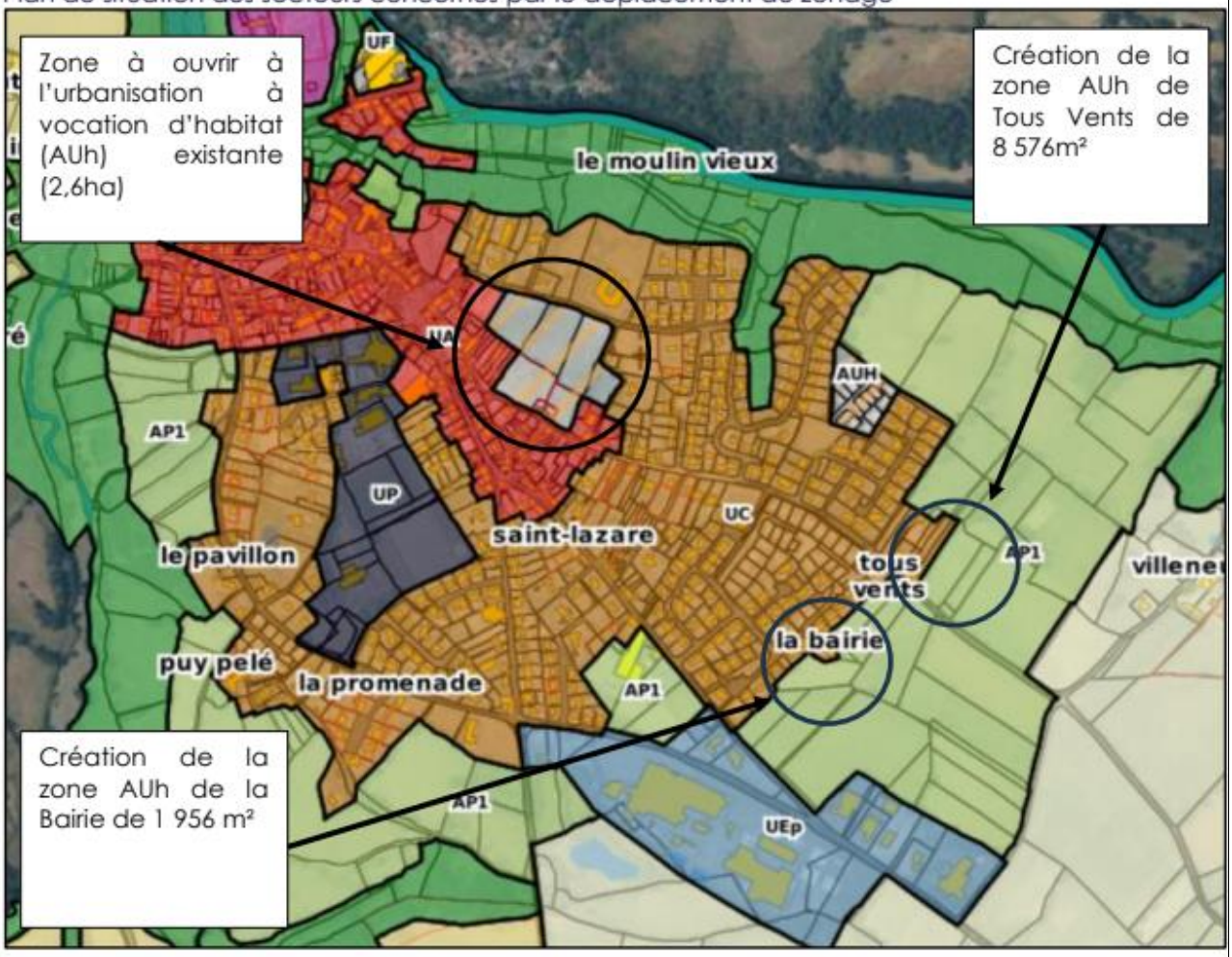
☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La procédure vise à ouvrir deux zones à vocation à urbaniser (AUh) à l'est du bourg de Tiffauges. Celles-ci viennent en contrepartie d'une diminution du zonage AUh actuel, pour une superficie équivalente.

Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage



Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

/

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Secteur OAP Centre : création d'une zone naturelle (N) de 10 532 m²
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Secteur OAP Tout Vent : Création d'une zone AUh sur un ancien espace agricole AP1 (8 576 m²) Secteur OAP la Bairie : Création d'une zone AUh sur un ancien espace agricole AP1 (1 956 m²)
- de créer de nouvelles protections environnementales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Suppression d'une portion du linéaire de haies à préserver sur l'OAP Tous Vents (haie actuellement disparue, cf annexes obligatoires).
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Modification de zonage au niveau de la zone du centre avec la suppression de 10 532 m² de zone AUh vers un zonage N.

Création d'une nouvelle zone AUh au niveau du secteur de Tout Vent avec 8 576 m² passant de zonage AP1 vers un zonage AUh.

Création d'une nouvelle zone AUh au niveau du secteur de la Bairie avec 1 956 m² passant de zonage AP1 vers un zonage AUh.

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur LA PROCEDURE **D'EVOLUTION N'EST** PAS CONCERNEE

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Au sein de la communauté de communes, aucun site NATURA 2000 n'est présent. Les sites les plus proches sont les sites NATURA 2000 « Vallée de l'Argenton » FR5400439 à 27 km environ, ou encore le site NATURA 2000 « Marais de Goulaine » FR5202009 à 25 km environ.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, il existe un plan de prévention des risques

			technologiques (PPRT). Il se situe sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre et correspond au PPRT EPC-France.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	La communauté de communes est concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la Sèvre Nantaise.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☒	☐	Il existe, au sein de la communauté de communes, 118 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, trois sites patrimoniaux remarquables sont présents (Mallièvre, Tiffauges et Mortagne-sur-Sèvre).
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Sur la communauté de communes, il existe des monuments classés au titre du code du patrimoine. En effet, on recense cinq sites protégés au titre des Monuments historiques (Mortagne, Tiffauges, La Gaubretière et Chanverrie).
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Une prélocalisation des zones humides a été réalisée au sein de la communauté de communes. Celle-ci, réalisée par

			la DREAL, permet d'identifier des potentielles zones humides. Il en existe une multitude au sein de la communauté de communes, en particulier aux abords des cours d'eau et au sein des boisements.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	La trame verte et bleue identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents au sein de la communauté de communes. La communauté de communes est concernée par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, il existe différentes ZNIEFF. On recense en effet six ZNIEFF de type I : • Le Moulin Vieux (Tiffauges) • Étangs des Boucheries – Les Landes Genusson • Vallée des Amourettes et de la Tour (La Verrie, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Mortagne-sur-Sèvre) • Étang du Blanc (La Verrie, Saint-Laurent-sur-Sèvre) • Coteau sur la Sèvre au sud de Mallièvre (Treize-Vents) • Vallée de la Sèvre Nantaise en aval de Saint-Amand-sur-Sèvre (Treize-Vents) Il existe également deux ZNIEFF de type II : • Vallée de la Sèvre Nantaise de Cugand à Tiffauges (Tiffauges) • Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise (Saint-Martin-des-Tilleuls, La Gaubretière, La Verrie,

			Saint-Aubin-des-Ormeaux, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Chambretaud, Saint-Malo-du-Bois, Treize-Vents, Mallièvre).
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	La communauté de communes n'est pas concernée par un espace faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope. Le plus proche se situe à proximité (1,5 km au nord) et correspond à l'étang du Pavillon au Longeron.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	Au sein de la communauté de communes, de nombreux bois sont classés espaces boisés classés. En effet, la majorité de ces bois classés se situent le long de la Sèvre Nantaise.
Autre protection	☐	☒	

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	La commune de Tiffauges est concernée par le PPRI de la Sèvre Nantaise, mais les

			différents secteurs concernés par la révision allégée ne se situent pas au sein de la zone du PPRI.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	La commune de Tiffauges n'est pas concernée par une ICPE.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	
Autre protection	☐	☒	

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Aucun site NATURA 2000 n'est présent sur la commune ni à proximité. Le site le plus proche correspond au site NATURA 2000 « Marais de Goulaine » FR5202009, situé à plus de 25 km des sites concernés par la révision allégée.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	

D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituée en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☒	☐	La commune est concernée par un site patrimonial remarquable. Le site actuellement en zone AUh se situe au sein du périmètre du SPR. Cela implique des prescriptions et obligations à respecter lors de la phase de construction.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	La commune est concernée par deux bâtiments classés et disposant d'un périmètre délimité des abords. Le site actuellement en zone AUh se situe au sein de l'un de ces périmètres.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Des études zones humides ont été réalisées sur les secteurs du Centre et de Tous Vent. L'étude de la zone du Centre révèle la présence de 9 080 m² de zone humide (cf. annexes obligatoires). L'aménagement du site prend alors en compte la présence de zones humides dans son aménagement (zone en espace naturel (N), aménagement dans les espaces non concernés par les zones humides, gestion des eaux pluviales…). Pour le secteur de Tous Vent, l'étude révèle la présence d'une zone humide de 810 m² sur la partie est du projet. Des aménagements seront également prévus afin de

			protéger la zone humide.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Les sites concernés par la révision allégée du PLUiH ne se situent pas au sein d'espaces identifiés par la trame verte et bleue. La commune est concernée par des réservoirs de biodiversité qui se situent sur les limites communales.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	Les sites ne sont pas concernés par une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est une ZNIEFF de type I « Le Moulin Vieux » 50150001.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Les espaces boisés identifiés par le PLUiH se situent le long de la Sèvre Nantaise ; aucun de ces sites n'est présent à proximité immédiate des sites concernés par la révision allégée.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	

D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Autre protection	☐	☒	

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☒Oui
☐ Non

Si oui, précisez :

La zone actuellement en zone à urbaniser (AUh) du secteur du Centre prévoit la création de 22 à 24 logements,

La zone de Tous Vent prévoit la création de 11 à 13 logements,

La zone de la Bairie prévoit la création de 2 à 3 logements.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Septembre 2026
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☐Oui ☐Non
- participation du public par voie électronique ☐ Oui ☐Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser lesquelles
Enquête publique liée avec la révision allégée n°4
- autre, préciser les modalités

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	CHANVERRIE	le,	24/04/2026
Nom	JEAN	Prénom	Guillaume
Qualité	Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne		
Signature			



Demande d'étude cas par cas

Projet de révision allégée n°5 du PLUiH

Annexes obligatoires

Version Avril 2026

1. Dossier d'élaboration de la révision allégée du PLUiH....4
2. Les documents graphiques....4
2.1. Le projet de révision allégée....5
3. L'auto-évaluation....7
3.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000....7
3.2 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité....8
Les ZNIEFF :....8
La trame verte et bleue :....10
3.3 L'impact sur les zones humides et les cours d'eau....12
3.4 L'impact sur l'eau potable....16
3.5 L'impact sur la gestion des eaux pluviales....18
3.6 Impact sur l'assainissement....18
3.7 L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti....19
3.8 L'impact sur les sols pollués....23
3.9 Impact sur les déchets....24
3.10 L'impact sur les risques et les nuisances....25
3.11 Impact sur les déplacements....27
4. Annexes....29

1. Dossier d'élaboration de la révision allégée du PLUiH

Le dossier de révision allégée du PLUiH est joint au présent dossier. Il comprend les justifications et les modifications des pièces du PLUiH.

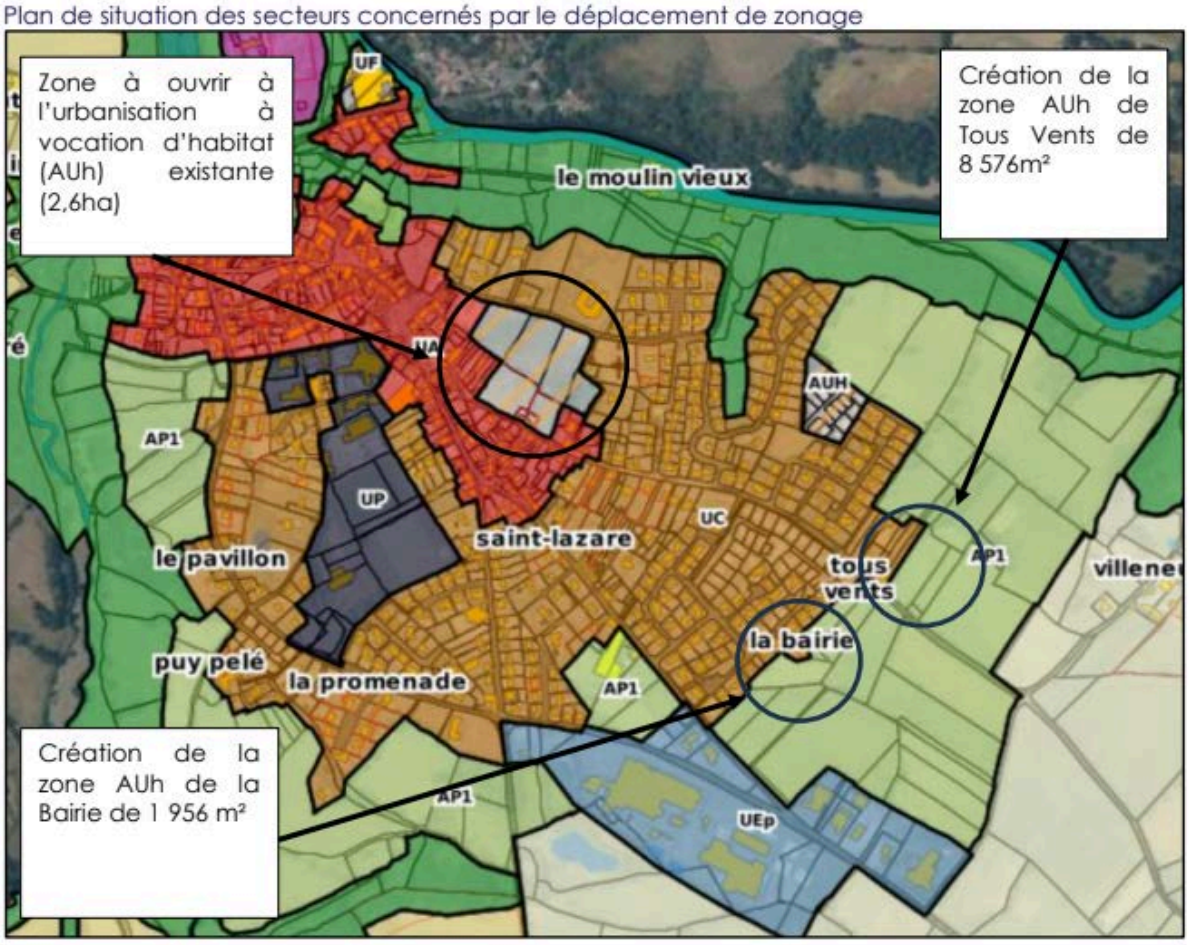
2. Les documents graphiques

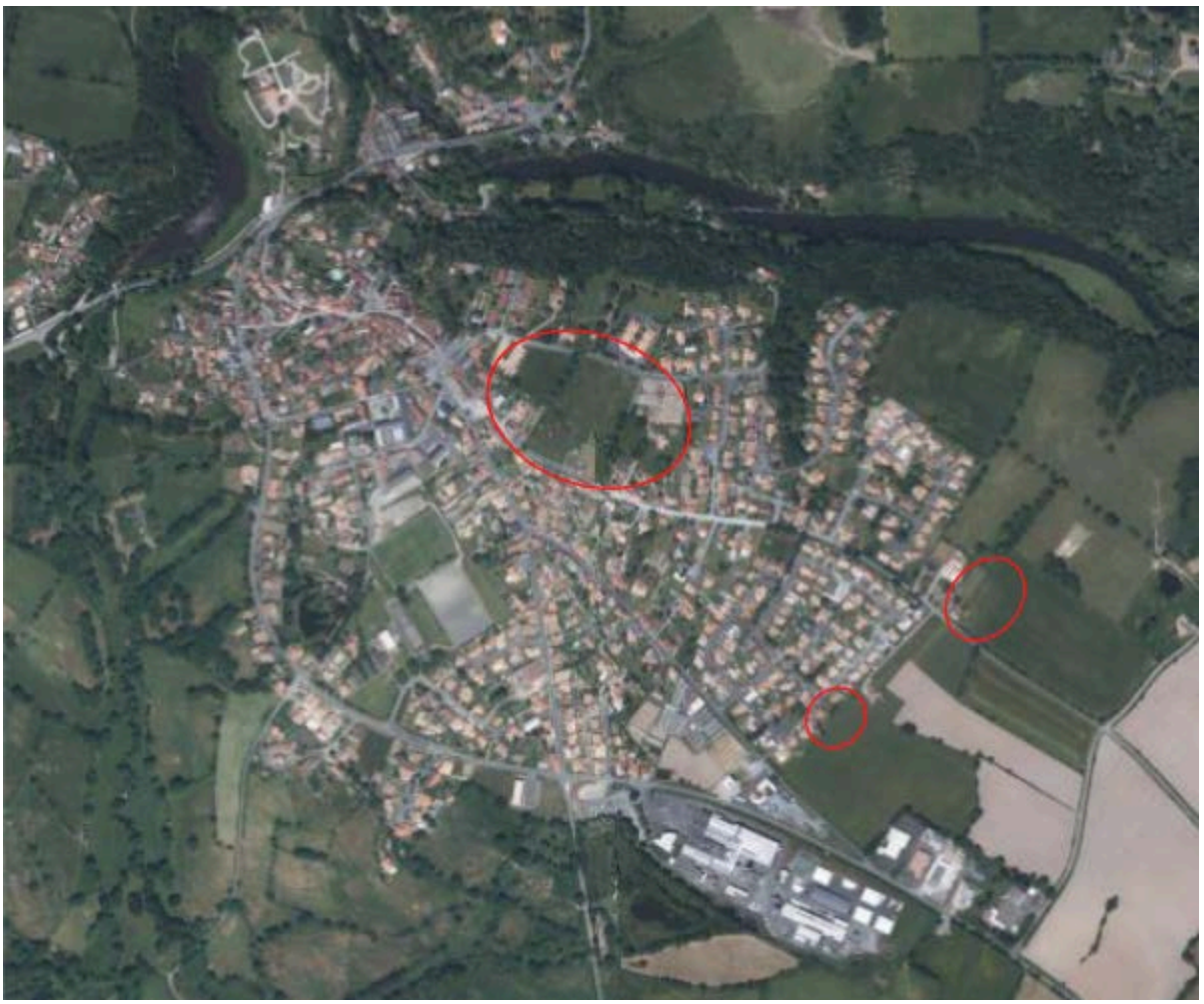
La partie « documents graphiques » accompagne la rubrique 2.5 du formulaire, qui permet de visualiser la localisation, à plus petite échelle, des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

Les cartographies permettent également d'illustrer la rubrique 4.3.1 du formulaire.

Le projet de révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne est consacré à une modification de zonage au sein de la commune de Tiffauges. En effet, l'objectif est de permettre l'ouverture de deux nouvelles zones à l'urbanisation (AUh) tout en déclassant une partie d'une zone AUh actuelle.

Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage





2.1. Le projet de révision allégée

La révision allégée n°5 du PLUiH du Pays de Mortagne a pour objet le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) sur la commune de Tiffauges.

Cette procédure consiste à reclasser 10 532 m² de la zone AUh existante en zone naturelle (N). En contrepartie, deux nouvelles zones AUh seront créées, de superficie équivalente, sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole AP1. Ces secteurs présentent des conditions favorables à l'urbanisation et sont en continuité de l'enveloppe urbaine existante, à savoir :

- un secteur d'environ 1 956 m² au lieu-dit La Bairie ;
- un secteur d'environ 8 576 m² au lieu-dit Tous Vents.

La partie restante de la zone AUh est maintenue à l'emplacement initial.

Ce déplacement de zonage à surface équivalente s'accompagne de la modification de l'OAP existante n°1 « Rue Saint-Aubin » et de la création de deux nouvelles OAP sur les secteurs reclassés en zone AUh, afin d'adapter les objectifs de production de logements à chacun des secteurs.

Projet de changement de zonage :

Secteur	Parcelles concernées	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Centre	AB 832	AUh	AUh et N
	AB 834		
	AB 94		
	AB 1132		AUh
	AB 1131		
	AB 1130		
	AB 90		
	AB 89		
	AB 88		
	AB 830		
	AB 1129		
La Bairie	A 435	AP1	AUh et AP1
Tous Vents	A 349	AP1	AUh
	A 347		
	A 348		



Carte des parcelles concernées par la révision allégée

3. L'auto-évaluation

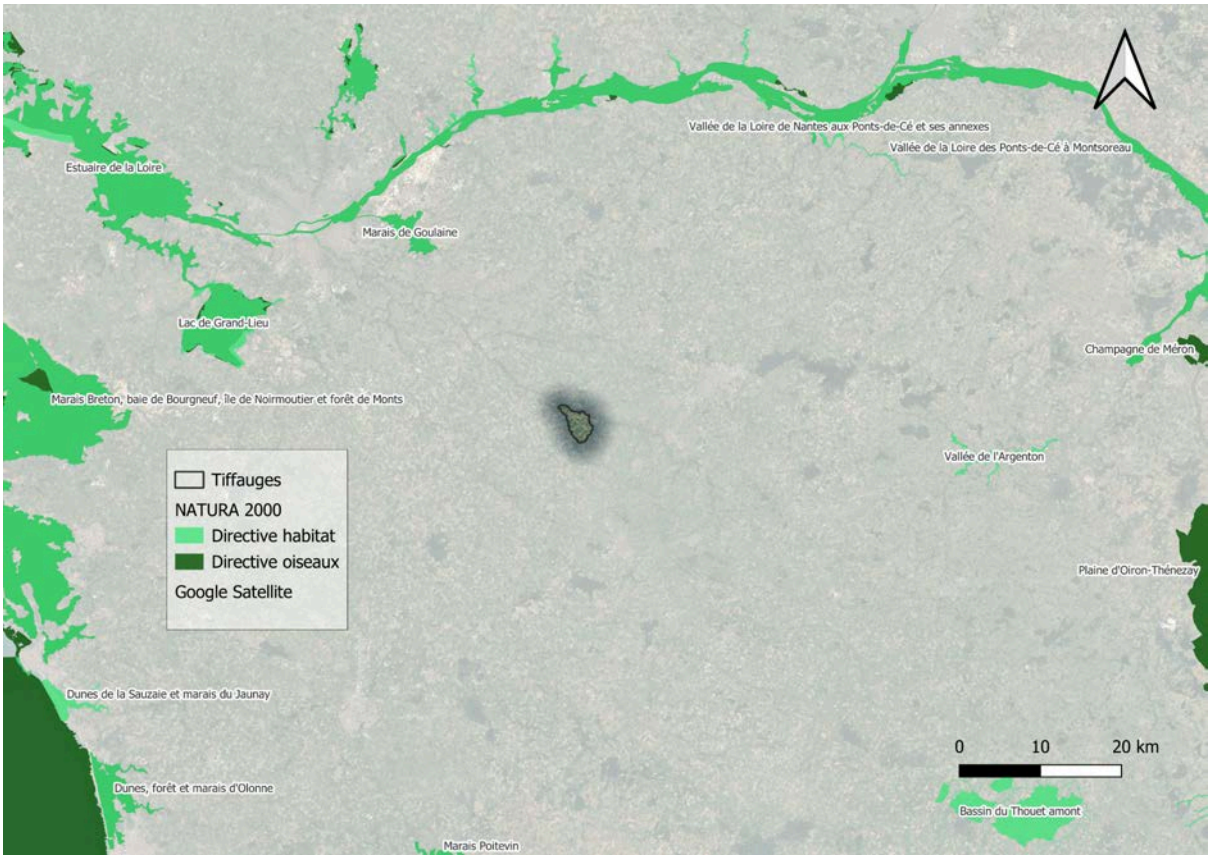
L'auto-évaluation (section 6) doit préciser les impacts potentiels des modifications apportées par la révision allégée, en considérant leur nature et leur emplacement — donc la sensibilité du territoire — et justifier pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

3.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000

Le département de la Vendée compte 20 sites Natura 2000 : 12 bénéficient d'un classement comme zones spéciales de conservation (ZSC) et 8 comme zones de protection spéciale (ZPS).

La commune de Tiffauges n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 25 km de la commune. Il correspond au site Natura 2000 « Marais de Goulaine » (FR5202009).

Les sites concernés par le projet de révision allégée ne sont pas non plus concernés par un site Natura 2000. En effet, ils se situent autour du bourg de la commune et donc à plus de 25 km du site Natura 2000 le plus proche.



Carte de situation de la commune et du site concerné par la révision par rapport aux sites NATURA 2000

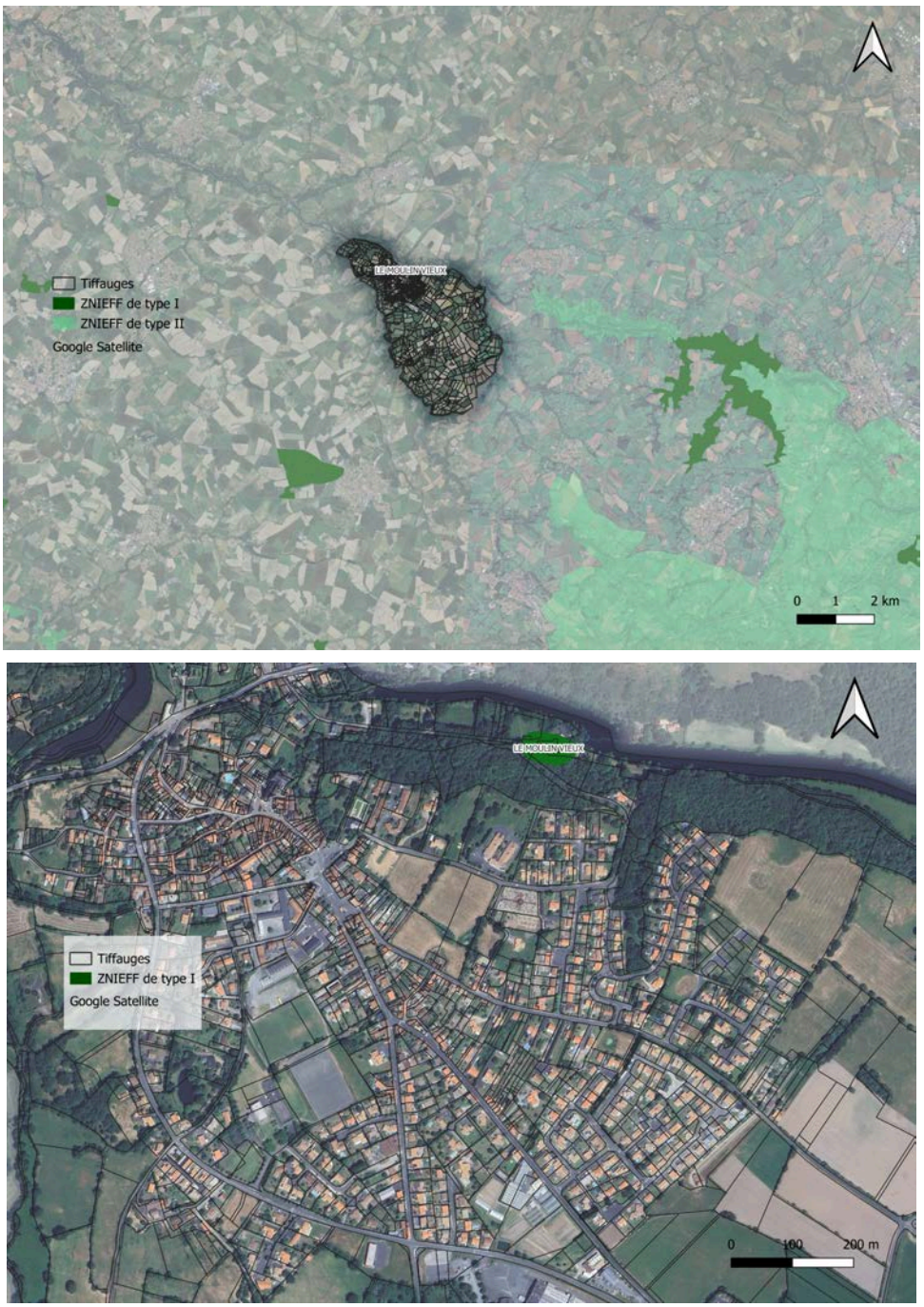
Ainsi, compte tenu de la situation géographique et de l'évaluation des incidences Natura 2000, le PLUiH du Pays de Mortagne conclut à l'absence d'incidences directes sur les sites Natura 2000.

3.2 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Les ZNIEFF :

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Un site est présent sur la commune de Tiffauges :

- ZNIEFF de type I « Le Moulin Vieux » (50150001).



Carte de situation de la commune et du site concerné par la révision par rapport aux sites ZNIEFF

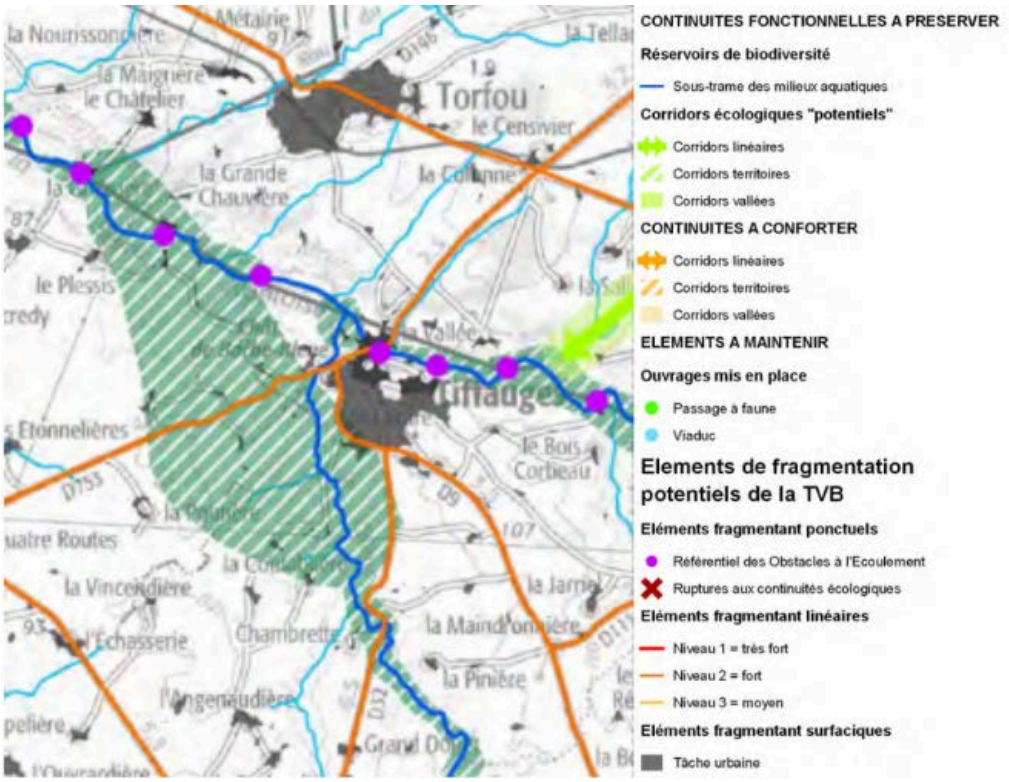
ZNIEFF de type I "Le Moulin Vieux" :

Sont pris en compte l'ancien moulin et les bâtiments annexes, abritant les 9 espèces de chauves-souris en hiver. Cet ancien moulin à eau et les bâtiments annexes, abandonnés, abritent en hiver une colonie de chauve-souris très importante pour le Nord Vendée. Neuf espèces sont présentes (dont 8 déterminantes), totalisant une quarantaine d'individus (dont 10 à 15 grands Rhinolophes et 10 à 15 grands Murins, espèces vulnérables en Pays de la Loire). La principale menace qui pèse sur ce site est le dérangement en période d'hibernation peut s'avérer fatal pour les chauves-souris. Le moulin risque par ailleurs

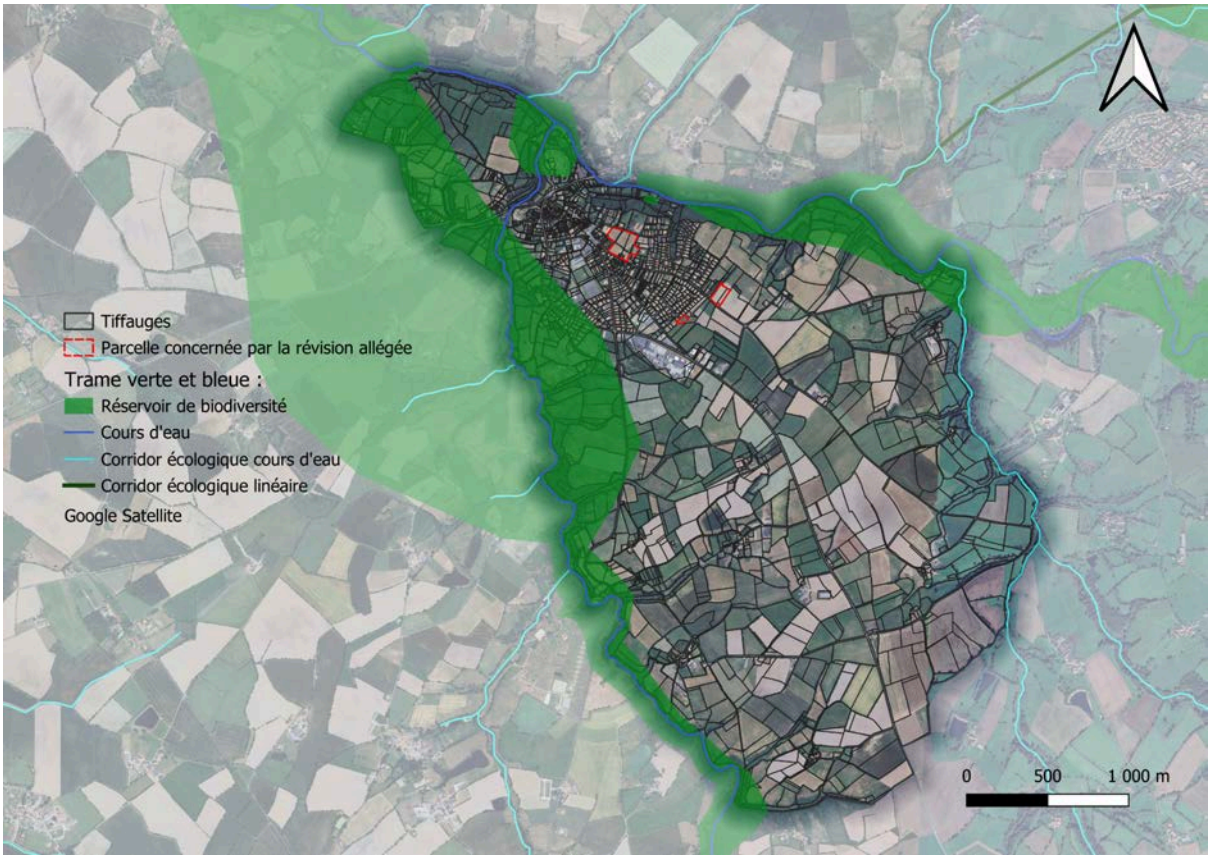
d'être démoli. Un entretien du site et la pose d'une grille à l'entrée des bâtiments permettrait d'assurer l'avenir de la zone.

Les secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH ne se situent pas au sein du site ZNIEFF mentionné ci-dessus. Ils se situent toutefois à proximité de celui-ci. Les différentes modifications prévues pourraient avoir un certain impact sur la faune présente au sein du site. Certains aménagements prévus permettront de maintenir et/ou de créer des corridors écologiques autour des zones ouvertes à l'urbanisation, favorisant le passage de la faune sur les pourtours (conservation d'arbres, aménagement de franges paysagères et création d'une bande boisée).

La trame verte et bleue :



Carte de la trame verte et bleue, source : SRCE Pays de la Loire



Carte de la trame verte et bleue, source : SRCE Pays de la Loire

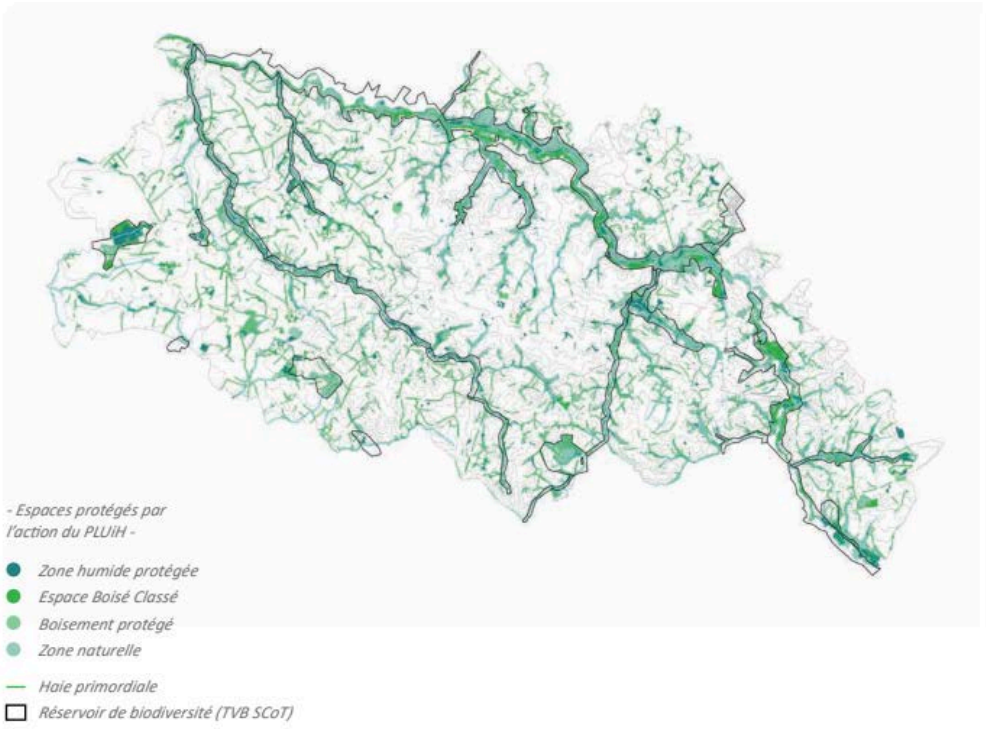
En ce qui concerne la trame verte et bleue régionale identifiée pour la commune, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire recense les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques. Le secteur concerné par la révision allégée se situe à proximité immédiate d'éléments constitutifs de cette trame.

La commune de Tiffauges est concernée par des espaces réservoirs de biodiversité. Les différents sites concernés par la révision allégée ne se situent pas dans les espaces définis comme réservoirs de biodiversité. Ils se situent cependant à proximité de ces espaces. Des aménagements sont prévus pour aménager les franges des projets afin de créer des corridors permettant d'éviter que les futurs aménagements viennent impacter la faune (conservation de bois, création de zones tampons…).

Au regard des enjeux identifiés sur les sites et à proximité immédiate, les modifications apportées par la révision allégée du PLUiH ne devraient pas impacter la trame verte et bleue. Une attention particulière à l'aménagement des franges est néanmoins prévue afin de limiter les impacts de la révision et de maintenir ou créer des corridors écologiques sur les pourtours des zones, favorisant ainsi le déplacement de la faune.

3.3 L'impact sur les zones humides et les cours d'eau

Les zones humides regroupent une diversité de milieux tels que les marais, les tourbières, les lagunes, etc.



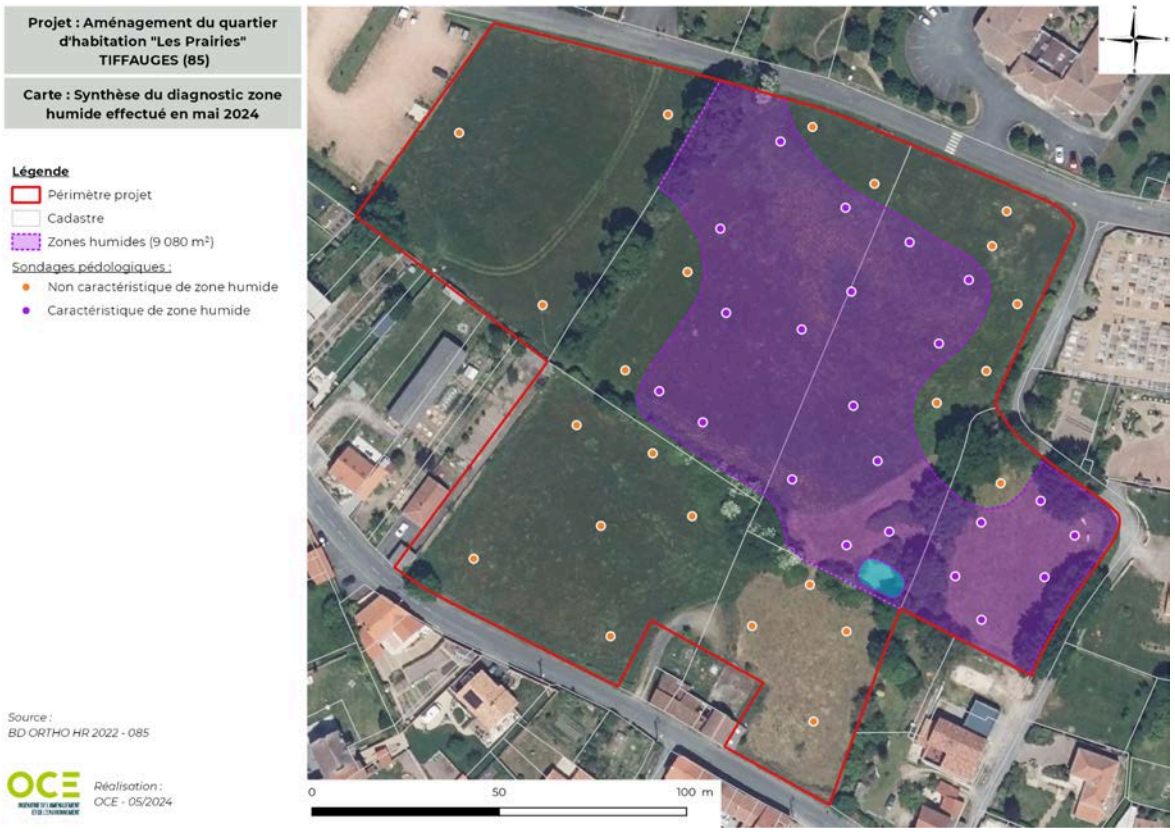
Carte de prélocalisation des zones humides, source : PLUi Saumur Val de Loire

Les zones humides sont majoritairement présentes sous la forme de boisements humides le long des cours d'eau. Une fois repérées et répertoriées, ces zones bénéficient d'une protection réglementaire, notamment par le Code de l'environnement.

La prélocalisation des zones humides à l'échelle du PLUiH du Pays de Mortagne, réalisée par la DREAL Pays de la Loire, n'identifie aucune zone humide au sein des sites concernés par la révision allégée du PLUiH. Des études plus poussées, à l'échelle des sites, ont été réalisées afin de définir les potentielles zones humides présentes.



Carte de prélocalisation des zones humides, source : DREAL Pays de la Loire



Etude zone humide secteur à urbaniser (AUh), source : OCE

Le secteur actuellement identifié en zone AUh présente, comme le montre la carte ci-dessus, une zone humide de 9 080 m² sur la partie centrale de la zone. La présence d'une zone humide implique des modifications afin de la protéger et d'éviter sa destruction. Le zonage de la zone va alors être modifié en intégrant une zone naturelle (N) sur le secteur concerné par la zone humide. L'OAP va également être modifiée afin d'intégrer les différents enjeux environnementaux décelés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles.
2. Liaison piétonne connectant la rue du Val de Sèvre et la rue Saint-Aubin.
3. Front bâti sur la rue du Val de Sèvre.
4. Conserver les haies existantes.
5. S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la rue Saint-Aubin tout en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret existant en pierre sera préservé.
6. Zone naturelle hors OAP

VOCATION

22 à 24 logements
Opération d'ensemble (trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP modifiée après révision allégé du PLUiH, source CC Pays de Mortagne



Etude zone humide lieu-dit Tous Vent (AUh), source : SICAA

Pour ce qui est de la zone du lieu-dit Tous Vents, qui va passer d'un zonage agricole (AP1) vers un zonage à vocation d'urbanisation (AUh), une étude zones humides a également été réalisée afin d'identifier les potentielles zones humides sur le site. L'étude indique la présence d'une zone humide d'une superficie de 810 m² sur la partie est de la zone. L'aménagement de la zone devra alors prendre en compte la présence de cette zone humide afin de l'éviter, de réduire son impact sur celle-ci et/ou de compenser la potentielle destruction de la zone humide (ERC).

Pour ce qui est du secteur au lieu-dit La Bairie, qui va également passer d'un zonage agricole (AP1) vers un zonage à vocation d'urbanisation (AUh), aucune étude n'a été réalisée du fait que les parcelles concernées n'appartiennent pas aujourd'hui à la commune. Une étude zones humides sera réalisée avant la phase d'aménagement du site et la séquence ERC devra être mise en œuvre afin de limiter au maximum l'impact des aménagements sur les potentielles zones humides présentes.

Compte tenu de la présence de zones humides au sein des sites concernés par la révision allégée du PLUiH, l'évaluation des incidences conclut à un impact fort sur les zones humides. Les aménagements devront être réalisés de façon à respecter la mesure ERC. Le reclassement d'un espace en zone naturelle (N) au sein de la zone AUh actuelle permet de protéger la zone humide située au centre de la zone. Les aménagements au sein des sites concernés par une modification de zonage AP1 → AUh seront également adaptés à la présence des zones humides (ZH dans les fonds de jardin, mesure ERC, etc.).

3.4 L'impact sur l'eau potable

La gestion de l'eau potable sur le territoire du PLUiH du Pays de Mortagne est assurée par Vendée Eau. Elle organise la production, le transport et la distribution de l'eau potable à l'échelle intercommunale.

Sur la commune de Tiffauges, le service d'eau potable est exploité par délégation de service public par Vendée Eau, qui assure directement la distribution aux usagers ainsi que l'entretien des infrastructures.

Le PLUiH du Pays de Mortagne n'assure pas la gestion opérationnelle du service, mais encadre le développement urbain en tenant compte des capacités des réseaux existants et de la disponibilité de la ressource en eau potable.

Le passage de zonage agricole (AP1) à un zonage à urbaniser (AUh) est susceptible d'entraîner une augmentation des besoins en eau potable, liée à l'accueil de nouvelles populations. Les modifications n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements par rapport au PLUiH en vigueur. Les logements seront répartis sur différents sites, sans que la révision allégée ne prévoit de hausse de la production de logements. Cette évolution implique :

- Une sollicitation accrue de la ressource en eau, pouvant accentuer les tensions en période d'étiage ;
- Une augmentation des volumes distribués, nécessitant la vérification de la capacité des infrastructures existantes (réseaux, réservoirs, pression) ;
- D'éventuels travaux d'extension ou de renforcement du réseau, afin d'assurer la desserte du futur secteur à urbaniser.

Dans la mesure où ces ouvertures à l'urbanisation sont encadrées par le PLUiH et conditionnées à la capacité des réseaux, et que le territoire est intégré dans une gestion mutualisée à l'échelle de la communauté de communes, l'impact sur la ressource en eau potable et sur le fonctionnement du service peut être considéré comme modéré à faible, sous réserve de la compatibilité du projet avec les capacités locales d'alimentation en eau et les orientations des documents de gestion de l'eau (notamment le SAGE).

La desserte en eau potable sur la commune de Tiffauges est assurée dans des conditions globalement satisfaisantes. La qualité sanitaire de l'eau distribuée est très bonne, avec un taux de conformité proche de 100% tant sur le plan microbiologique et physico-chimique, garantissant une eau potable sans restriction pour les usagers. Le réseau présente un rendement d'environ 87%, traduisant une performance correcte pour un territoire à dominante rurale, bien que des pertes en réseau subsistent. La desserte

repose sur un organisation homogène, assurant une alimentation régulière de l'ensemble de la commune.

Toutefois, le territoire demeure sensible aux périodes de tension sur la ressource en eau, notamment en contexte de sécheresse estivale. Dans ce cadre, toute ouverture à l'urbanisation devra veiller à rester compatible avec les capacités du réseau et de la disponibilité de la ressource.

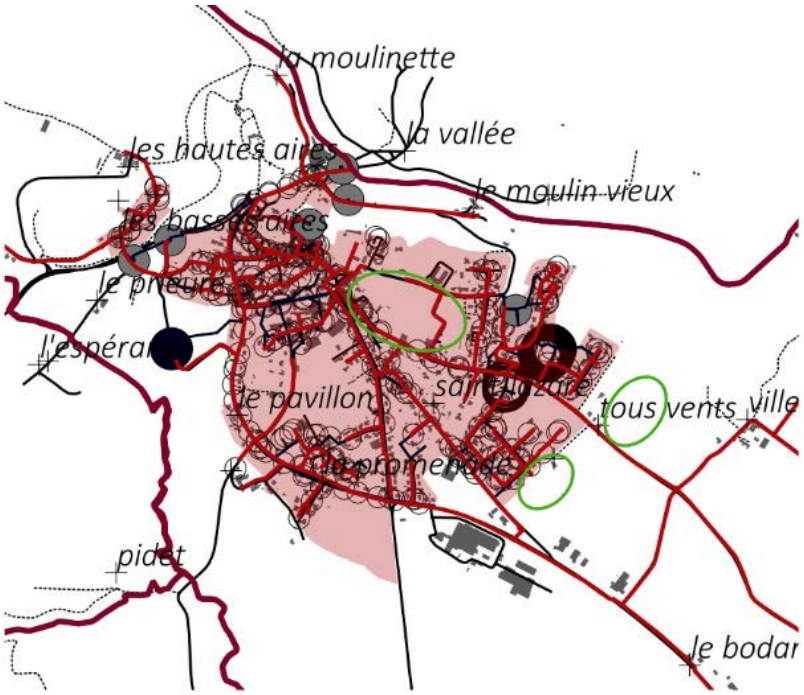
Il est indiqué dans le règlement pour l'eau potable :

L'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit permettre la réalisation d'un aménagement d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de raccordement au réseau public, une alimentation par forage ou puits particulier peut être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

Au sein de la commune de Tiffauges, le réseau d'eau potable est présent sur l'ensemble du bourg. Les différents sites pourront être raccordés au réseau existant, à proximité immédiate.



Ainsi, le changement de zonage n'est pas de nature à engendrer un impact notable sur la gestion de l'eau potable, sous réserve de la mise en œuvre des adaptations techniques nécessaires.

3.5 L'impact sur la gestion des eaux pluviales

Dans le règlement écrit du PLUiH, il est indiqué pour la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018).
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Ainsi, compte tenu de la révision allégée, l'évaluation des incidences conclut à un potentiel impact sur la gestion des eaux pluviales. Le règlement indique comment gérer les eaux pluviales en fonction des enjeux du site. Les nouvelles constructions devront respecter le règlement écrit du PLUiH du Pays de Mortagne. Les sites concernés par des zones humides devront également respecter les prescriptions d'aménagement et de gestion des eaux pluviales.

3.6 Impact sur l'assainissement

La gestion de l'assainissement sur la commune de Tiffauges à été déléguée à la SAUR. Elle gère la gestion et le fonctionnement du réseau des systèmes de traitement et le bon fonctionnement de chaque station d'épuration du réseau. L'entretien des réseaux publics est assuré par le Pays de Mortagne. Il investit annuellement dans leur extension et leur réhabilitation. Cela exclut la partie privée des branchements individuels.

Sur la commune, l'assainissement collectif est mis en œuvre via le réseau de collecte des eaux usées. Les eaux recueillies sont acheminées vers la ou les installations de traitement proche (station d'épuration intercommunale).

La capacité de traitement de ces installations est dimensionnée pour répondre aux besoins actuels de la population desservie, avec des marges suffisantes pour absorber des variations de charge, ce qui contribue à assurer une performance épuratoire

conforme aux normes réglementaires. Dans le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable de 2024, il est indiqué pour la station de Tiffauges une capacité nominale de 1 083 EH pour un débit de référence admissible journalier de 180 m³/j.

Pour l'assainissement, le règlement écrit indique :

La gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filières ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

La création de deux nouveaux secteurs à vocation d'urbanisation (AUh) va entraîner une hausse de la gestion des eaux usées. Toutefois, la révision allégée n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements, mais plutôt une réorganisation des zones constructibles. Les aménagements devront respecter les prescriptions du règlement écrit.

Ainsi, compte tenu de la capacité du réseau d'assainissement, la révision allégée conclut à des incidences minimes sur l'assainissement et à la possibilité de gérer les eaux usées même en cas de nouvelles constructions. Les ouvrages sont dimensionnés pour l'accueil de nouvelles habitations.

3.7 L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti

Le paysage :

Les secteurs concernés par la révision allégée se situent à l'entrée est du bourg de la commune et au sein du centre-bourg.

Pour le secteur actuellement en zone à vocation d'urbanisation (AUh), différents éléments paysagers sont identifiés. En effet, le site est concerné par différents arbres et haies, sur les pourtours et au sein du site. Une mare est également présente sur la partie est du site. Tous ces éléments sont à conserver et à protéger afin de limiter l'impact du projet sur le paysage et les éléments paysagers.



Photos des éléments paysagers site de la rue Saint-Aubin

La partie centrale, concernée par la présence de zone humide, sera classée en zonage N et aucune construction ou installation ne sera réalisée.

Le secteur de Tous Vents, concerné par le changement de zonage d'agricole (AP1) vers un zonage à vocation d'urbanisation (AUh), est également concerné par différents éléments paysagers. En effet, sur la partie sud du site, une haie multistrate est présente. Elle sera à conserver. L'axe routier de desserte du site se fera par le sud, sur un espace où la haie est la moins fournie afin de limiter sa destruction. La partie est du site sera également boisée afin de respecter les zones de non traitement.



Photos des éléments paysagers, site Tous vents 2

Enfin, le troisième secteur, La Bairie, concerné par le changement de zonage d'agricole (AP1) vers un zonage à vocation d'urbanisation (AUh), dispose également d'éléments paysagers. En effet, la partie ouest du site est concernée par la présence d'une haie d'arbres. Celle-ci se situe au niveau de l'entrée future du site. Les arbres présents au sein de cette haie ne présentent pas un fort intérêt écologique. La distance entre les deux sujets principaux est de 5,30 m, ce qui rend possible le passage d'un axe routier au milieu, mais cette solution ne semble pas la plus pertinente. En effet, la création d'une voirie pourrait contraindre le développement des systèmes racinaires des sujets les plus importants. Sur la partie sud du site, une bande boisée sera aménagée afin de respecter la zone de non traitement (ZNT 5 m).



Photos des éléments paysagers, secteur de la Bairie

Ainsi, compte tenu de l'impact de la révision allégée sur le paysage au sein des différents sites, l'évaluation des incidences conclut à la présence de potentielles incidences négatives liées à la construction de nouveaux bâtiments, mais celles-ci restent minimes au regard des prescriptions mises en place dans les différentes OAP.

L'objectif est de conserver au maximum les éléments paysagers présents sur les sites.
Pour le secteur concerné par le zonage AUh actuel, toute la partie centrale sera classée en zone naturelle (N) et permettra de créer un poumon vert au sein du bourg.
Pour les deux autres secteurs, peu d'enjeux environnementaux sont présents ; l'aménagement de ces secteurs ne devrait pas impacter le paysage.

Le patrimoine :

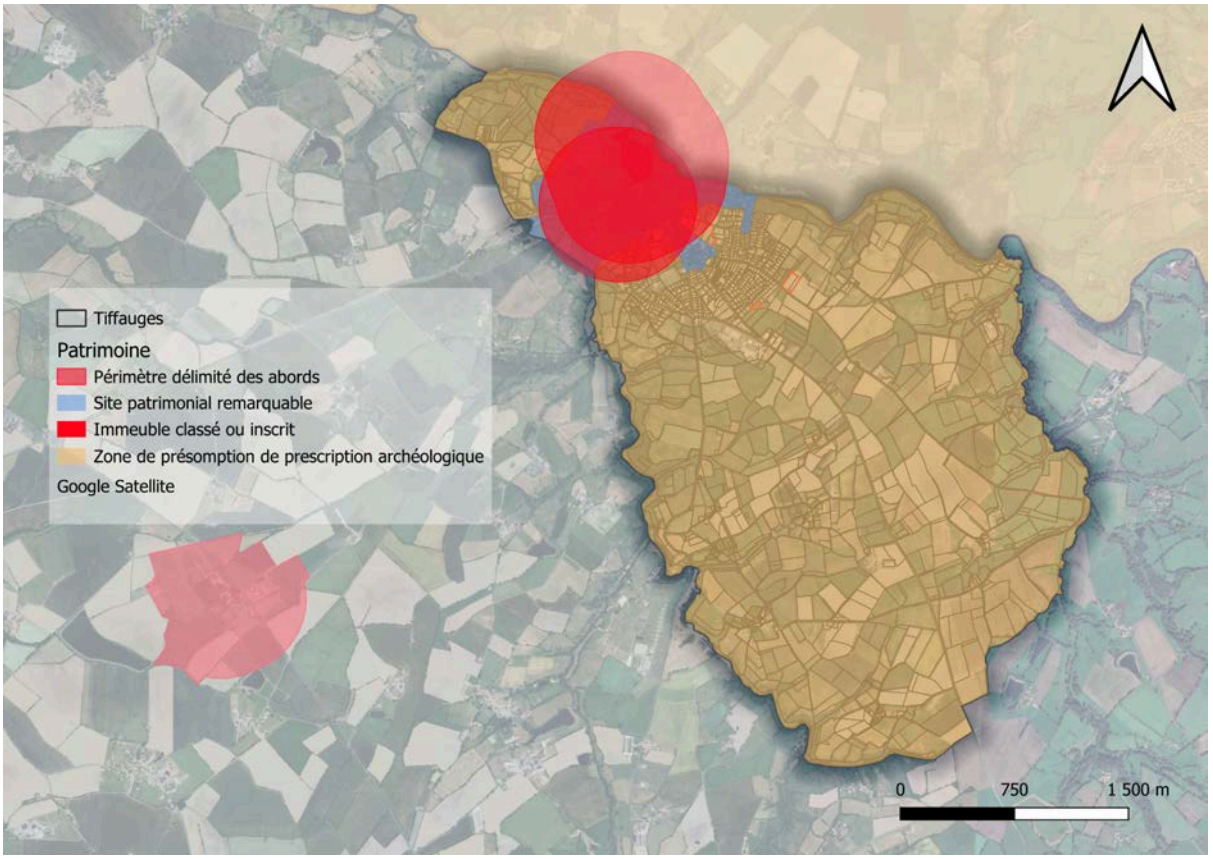
La commune de Tiffauges est concernée par différents éléments patrimoniaux qui entraînent des zones de protection. En effet, différents immeubles sont classés ou inscrits :

- Église (ancienne) ;
- Château (ensemble des vestiges) et digue.

Les deux sites classés ou inscrits disposent d'un périmètre de protection des abords (PDA) qui inclut en partie la zone AUh actuelle. En effet, une grande partie de la partie ouest de la zone est concernée par le PDA de l'église et du château.

La commune de Tiffauges est également concernée par un site patrimonial remarquable (SPR). Le secteur AUh actuel se situe en partie au sein de ce zonage. Cela implique que les aménagements devront respecter les prescriptions et obligations liées au site patrimonial remarquable (matériaux, formes architecturales, couleurs, etc.).

Enfin, la commune de Tiffauges est concernée par une présomption de prescription archéologique. Elle s'applique sur l'ensemble de la commune. Des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le secteur actuellement identifié AUh. Le dossier de la DRAC est présent en annexe du dossier.



Carte du patrimoine à Tiffauges, source : Atlas du patrimoine

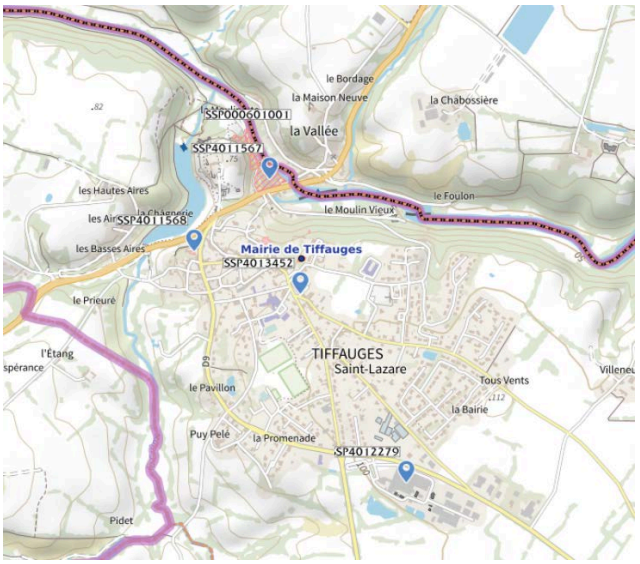
En ce qui concerne le patrimoine, l'évaluation des incidences conclut à la présence d'incidences. En effet, les secteurs concernés par la révision allégée se situent au sein de zones de protection ou de présomption archéologique. Ces éléments ont été pris en compte pour les futurs aménagements. Le site actuel AUh se situe au sein du périmètre délimité des abords et au sein du site patrimonial remarquable. Tous ces éléments sont alors pris en compte pour l'aménagement du site, en collaboration avec les architectes des bâtiments de France qui sont intégrés au projet afin de donner leur avis et d'orienter la commune sur les possibilités d'aménagement.

3.8 L'impact sur les sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Sur la commune de Tiffauges, 5 sites industriels ou activités de services sont identifiés :

- SSP4013452 - Garage
- SSP4012284 - Dépôt d'immondices
- SSP401279 - Travail de matière plastiques
- SSP4011568 - Garage
- SSP401167 - Tannerie



Localisation sites industriels ou d'activités, source : Géorisques

La commune est également concernée par un site pollué ou potentiellement pollué :

- SSP000601001 - Tanneries de la Vallée

À partir de 1991, la société Tanneries de la Vallée a exercé une activité de tannage de peaux de bovins, suite à la cessation d'activité de la société COUSIN-TESSIER qui exerçait une activité semblable sur le même site depuis 1939. En 2001, la société Tanneries de la Vallée a cessé ses activités. La société a été placée en liquidation judiciaire. L'activité de négoce a été maintenue jusqu'en 2002.

Le site est situé au niveau de la rive gauche de la Sèvre Nantaise.

Observations: En 2002, une analyse de sols a conclu que les concentrations retrouvées en chrome, chrome hexavalent et hydrocarbures totaux étaient faibles. Ainsi, la poursuite

d'investigations et la mise en place de mesures complémentaires n'étaient pas nécessaires.

Ainsi, compte tenu de la présence de sites et sols potentiellement pollués et d'industries ou activités de services, l'évaluation des incidences conclut à des impacts minimes. En effet, aucun secteur concerné par la révision allégée ne se situe à proximité immédiate de l'un de ces sites. La révision allégée ne modifie pas les risques liés à la pollution des sols. Aucune installation de sites polluants ou classés pour la protection de l'environnement n'est prévue ; en effet, au sein des sites concernés par la révision allégée, les industries, entrepôts, exploitations agricoles et forestières et les carrières seront interdits comme indiqué dans le règlement écrit.

3.9 Impact sur les déchets

La gestion des déchets sur le territoire s'inscrit dans les orientations du Plan de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire, qui définit les objectifs de prévention, de réduction, de valorisation et de traitement des déchets à l'échelle régionale. Ce plan fixe notamment les objectifs suivants :

- Réduire la production de déchets à la source, notamment par des actions de prévention et de sensibilisation des acteurs publics et privés.
- Diminuer de 10 % la production de déchets ménagers et assimilés (DMA) d'ici 2025, et de 15 % à l'horizon 2031 par rapport à 2010.
- Développer le réemploi, la réutilisation et la réparation afin d'allonger la durée de vie des produits et limiter la production de déchets.
- Améliorer le tri à la source et le recyclage, avec un objectif national de 65 % de valorisation matière des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2025.
- Valoriser 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, notamment par le recyclage des matériaux.
- Réduire de 50 % les tonnages enfouis en 2025 par rapport à 2010.
- Réduire la nocivité des déchets non dangereux et améliorer leur collecte et leur traitement, notamment par le renforcement du tri et du captage de ces déchets.
- Développer l'économie circulaire, en favorisant la valorisation des matières issues des déchets et la coopération entre acteurs économiques.

Sur la commune de Tiffauges, la gestion des déchets repose sur une organisation intercommunale. La collecte des ordures ménagères est assurée directement auprès des habitants, en porte-à-porte. Chaque foyer dispose d'un bac individuel, généralement équipé d'un système de puce permettant de suivre l'utilisation du service. Pour les parties écartées de la partie agglomérée, des points d'apport volontaire sont mis en place.

En complément, le tri sélectif est encouragé par un ramassage en porte à porte.

Pour les déchets plus volumineux ou spécifiques, tels que les encombrants, les déchets verts ou les gravats, les habitants ont accès à plusieurs déchèteries situées à proximité, notamment à Chanverrie, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Saint-Martin-des-Tilleuls.

Au sein du règlement écrit du PLUiH du Pays de Mortagne il est écrit :

La gestion des déchets :

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

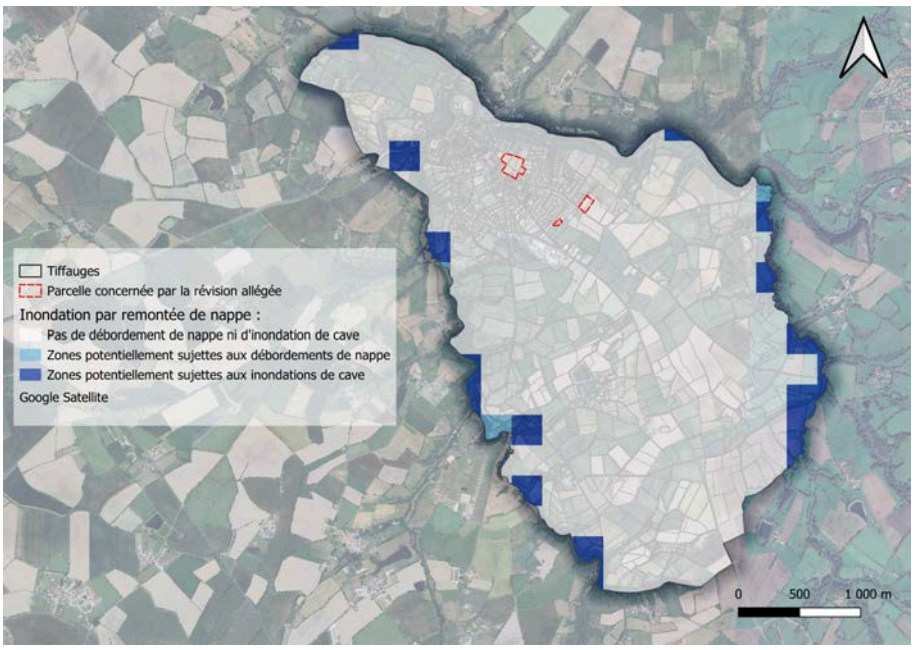
Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Ainsi, au regard de la révision allégée du PLUiH, la gestion des déchets va être impactée. En effet, la création de nouveaux secteurs à vocation d'urbanisation va entraîner de nouveaux espaces de collecte des déchets ménagers. L'impact devrait être minime mais devrait entraîner une modification du planning de collecte des déchets sur la commune.

3.10 L'impact sur les risques et les nuisances

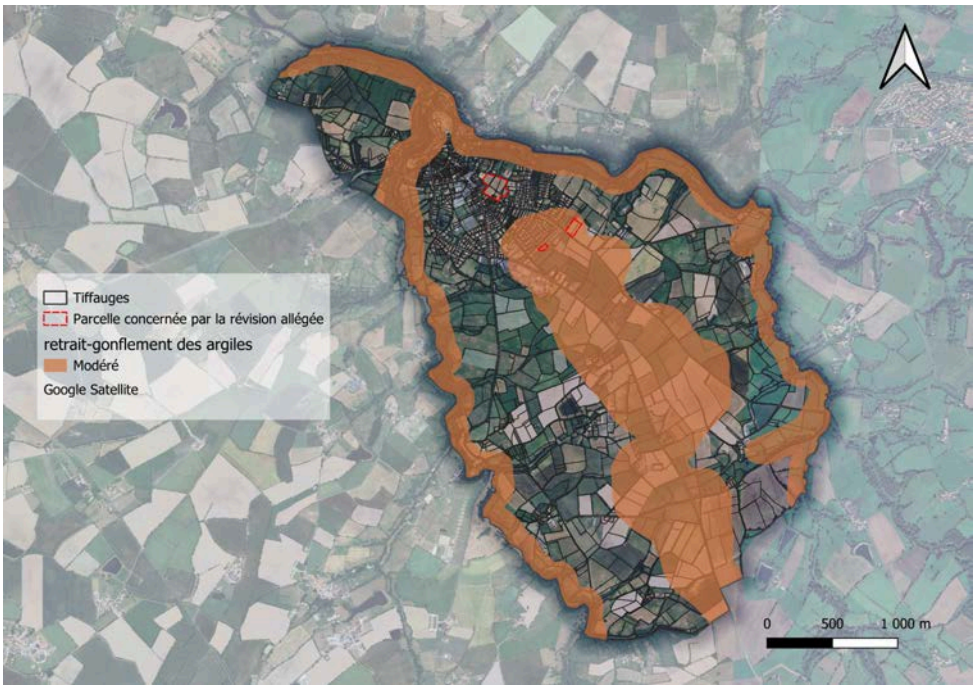
La commune de Tiffauges est concernée par différents risques naturels et technologiques :

- **Inondation :** la partie nord de la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Sèvre Nantaise. Cinq inondations ont été classées en catastrophe naturelle sur la commune (inondations et coulées de boue en 1983, 1993, 1995, 1999 et 2010).
- **Remontée de nappe :** la commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave. Les sites concernés par la révision allégée se situent dans une zone identifiée comme « pas de débordement de nappe ni d'inondation de nappe ».



Carte du risque inondation par remontée de nappe, source : géorisques

- **Séisme :** la commune est classée en risque de sismicité modéré.
- **Retrait-gonflement des argiles :** la commune est en partie concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. En effet, les limites ouest et est de la commune sont identifiées par un risque modéré. Une partie centrale, où se situent les deux secteurs passant d'un zonage agricole (AP1) à un zonage à vocation d'urbanisation (AUh), est également identifiée comme présentant un risque modéré de retrait-gonflement des argiles. Des études devront être réalisées lors de la phase travaux.



Carte du risque retrait-gonflement des argiles, source géorisques

- **Radon :** la commune de Tiffauges est concernée par un risque important de radon.
- **Pollution des sols :** un site pollué ou potentiellement pollué est recensé sur la commune, ainsi que cinq anciens sites industriels ou activités de service.

Ainsi, les incidences liées aux risques naturels et technologiques sont, de manière générale, faibles pour les secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH. L'aménagement des quartiers d'habitat devra toutefois prendre en compte les différents risques (retrait-gonflement des argiles) présents lors de la phase de travaux.

Nuisances : la création de nouveaux quartiers d'habitat va entraîner une hausse des nuisances liées aux mobilités. En effet, l'objectif de création de logements va entraîner une hausse des déplacements routiers aux alentours et au sein des sites des projets. Celles-ci seront toutefois limitées et ne devraient pas avoir de conséquences directes sur la faune de proximité.

3.11 Impact sur les déplacements

L'axe principal de la commune de Tiffauges est la D 753, qui passe au nord du bourg de la commune et le traverse d'ouest en est. Les deux axes secondaires de la commune sont la RD 37 et la RD 9. Ces axes permettent d'entrer dans le bourg par le sud.

Le secteur actuellement en zonage à vocation d'urbanisation est entouré de différents axes routiers. En effet, le site est accessible depuis la rue du Val de Sèvre, le chemin du Cimetière et la rue Saint-Aubin. L'OAP du site prévoit différentes entrées au sein du site, ce qui va entraîner une hausse des déplacements et des risques routiers. L'OAP prévoit entre 22 et 24 logements, ce qui devrait limiter l'impact sur les déplacements.

Pour le secteur de Tous Vents, en entrée est du bourg, l'aménagement du site va entraîner la création d'une entrée au niveau de la route de Tous Vents. Cette entrée peut également créer une augmentation des risques. La création de 11 à 13 logements ne devrait pas entraîner d'impact important sur l'entrée de bourg.

Pour le secteur de La Bairie, la création d'une voirie serait faite en prolongement de la rue de l'Aubépine. La création d'un nouveau secteur à vocation d'urbanisation (AUh) au sein d'un lotissement déjà existant ne devrait pas impacter de façon significative les déplacements. De plus, le projet prévoit la création de 2 à 3 logements, ce qui représente une augmentation très minime des déplacements.

La révision allégée du PLUiH, qui vise à créer des zones à urbaniser et à développer le secteur actuellement en zonage à vocation d'urbanisation, peut entraîner une augmentation des déplacements au sein de la commune et aux abords des secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH. Les nouvelles créations de voiries seront dimensionnées de façon à gérer les futurs déplacements. Les intersections avec les axes existants devront également être aménagées afin de garantir la sécurité.

Ainsi, au regard de la nature des projets concernés par la révision allégée du PLUiH, les aménagements prévus ne devraient pas impacter significativement les déplacements au sein de la commune et aux abords des sites des projets.

4. Annexes

OAP Centre :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles.
2. Liaison piétonne connectant la rue du Val de Sèvre et la rue Saint-Aubin.
3. Front bâti sur la rue du Val de Sèvre.
4. Conserver les haies existantes.
5. S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la rue Saint-Aubin tout en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret existant en pierre sera préservé.
6. Zone naturelle hors OAP

VOCATION

22 à 24 logements
Opération d'ensemble (trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP n°3 Tous Vent :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles depuis la rue de Saint-Aubin.
2. Haies et arbres existants à conserver.
3. Bande boise à créer d'une largeur minimale de 5m.
4. Préservation stricte de la zone humide de 810 m²

VOCATION

11 à 13 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP n°4 La Bairie :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès depuis le lotissement « les Erondes »
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5m.

VOCATION

2 à 3 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de révision allégée n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne (85)

N° PDL 017926 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;

Vu la réception initiale en date du 7 mai 2026 relative au projet de révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Mortagne présentée par Mme Manon MERCERON responsable du service urbanisme et planification de la communauté de communes du Pays de Mortagne, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 11 mai 2026 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 25 juin 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Mortagne qui consiste sur la commune de Tiffauges à :

- reclasser 1,05 ha des 2, 6 ha de zone Auh en zone naturelle (N) à vocation d'espace verts au centre du secteur à urbaniser Rue de Saint Aubin dont l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est adaptée en conséquence ;
- inscrire en zone d'urbanisation à vocation d'habitat (AUh) deux nouveaux secteurs figurant en zone Agricole protégé (AP1) et d'établir deux OAP correspondant à ces nouveaux secteurs Auh « Tous Vent 2 » 0,85 ha et « La Bairie » 0,2 ha ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire du Pays de Mortagne s'étend sur 228 km² , comprend 11 communes pour une population de 28 234 habitants (INSEE 2022) ;
- le PLUi du Pays de Mortagne approuvé le 3 juillet 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- le territoire du Pays de Mortagne n'est concerné par aucun site Natura 2000 ;
- le reclassement en zone N fait suite à l'identification de 9 080 m² de zone humide au sein du secteur à urbaniser en cœur de bourg, qui aurait nécessairement contraint son aménagement et sa constructibilité ;
- le reclassement en zone N à vocation d'espaces verts permet également de maintenir un îlot de

fraîcheur au sein du futur secteur à urbaniser ;

- la création des deux nouveaux secteurs à urbaniser AUh à surface équivalente de celle de la zone reclassée en N, vise à assurer le maintien de l'objectif de production de logements initialement établi au PLUi sur la commune de Tiffauges ;
- les deux nouveaux secteurs AUh à créer s'inscrivent en continuité de l'enveloppe urbanisée au sud du bourg de la commune ; en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager;
- des investigations de terrain ont permis de délimiter un secteur de 810 m² de zone humide au sein du secteur « Tous Vent 2 » mentionné au sein de la future OAP sectorielle comme devant faire l'objet d'une préservation stricte ; en revanche pour le secteur « La Bairie » le dossier ne fait état d'aucune démarche visant à déceler une éventuelle zone humide dont il conviendrait de tenir compte pour l'aménagement de ce secteur ;
- les deux OAP intègrent la création d'une bande boisée d'une largeur minimale de 5 m à l'interface avec le secteur agricole ainsi que la conservation des haies et arbres existant en périphérie du secteur de « Tous Vent 2 ».

Rend l'avis qui suit :

Le projet de révision allégée n°5 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Mortagne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande :
- de mener des investigations de terrain sur le futur secteur AUh de « La Bairie » afin de s'assurer de l'absence de zone humide ou dans le cas contraire d'en permettre la prise en compte dans le cadre de l'aménagement du secteur ;
- de reporter également au règlement graphique les zones humides identifiées au sein de la zone reclassée en N et sur le secteur « Tous-Vent 2 » ainsi que le cas échéant celle qui pourrait alors être décelée sur le secteur de « La Bairie » afin d'en garantir leur prise en compte et leur préservation de manière pérenne au-delà de la présente procédure.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : monsieur le président de la communauté de communes du Pays de Mortagne rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 7 juillet 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation
Signé
Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr

