



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUiH)
de la communauté de communes du Pays de Mortagne (85)**

N° PDL 013804 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe) a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion collégiale du 4 mai 2026 sur l'avis relatif au projet de révision allégée n°3 du PLUiH de la communauté de communes du Pays de Mortagne (85).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Vincent Degrotte, Mireille Amat et Daniel Fauvre.

* * *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes du Pays de Mortagne, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 16 février 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 17 février 2026 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent de la procédure d'évaluation environnementale obligatoirement ou après examen au cas par cas. Lors de son élaboration le PLUiH du Pays de Mortagne avait fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une décision datant du 21 juin 2017. Désormais le projet de révision allégée n°3 relève de l'évaluation environnementale systématique au regard des dispositions de l'article R104-11-I-2°-c) du code de l'urbanisme.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision allégée n°3 du PLUiH et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire du Pays de Mortagne est constitué de 11 communes, d'une superficie de 228 km² et comptait 28 234¹ habitants en 2022 (Insee 2026). Cette communauté de communes est située en limite nord-est de la Vendée, au contact des départements du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres.

Le territoire communautaire est à l'écart de tout site Natura 2000, mais offre une richesse naturelle qui repose sur la densité de son réseau hydrographique et des zones humides associées, de son maillage bocager et de quelques boisements, reconnue au travers des 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF²) de type I et de type II couvrant la moitié de son territoire. La vallée de la Sèvre Nantaise constitue également un élément caractéristique du territoire, à la fois du point de vue du paysage naturel et du patrimoine architectural qui témoigne de son passé industriel.

C'est un territoire dont l'occupation du sol est encore principalement tournée vers l'agriculture, elle-même majoritairement consacrée à l'élevage (68 %). Cette occupation historique se caractérise par la présence de nombreux hameaux développés autour de corps de fermes et de bâtiments agricoles, dont certains constituent des éléments de patrimoine bâti intéressants.

Ce territoire est sous l'influence des aires urbaines de Nantes, Angers et de La Roche-sur-Yon situées à moins d'une heure de voiture et bénéficie d'un bon niveau de desserte avec des axes routiers importants qui le traversent ou qui le bordent (A87, A83, N 249, RD 149, RD 160, RD 755 RD 752). En dehors de l'agriculture, son activité économique principale se caractérise par

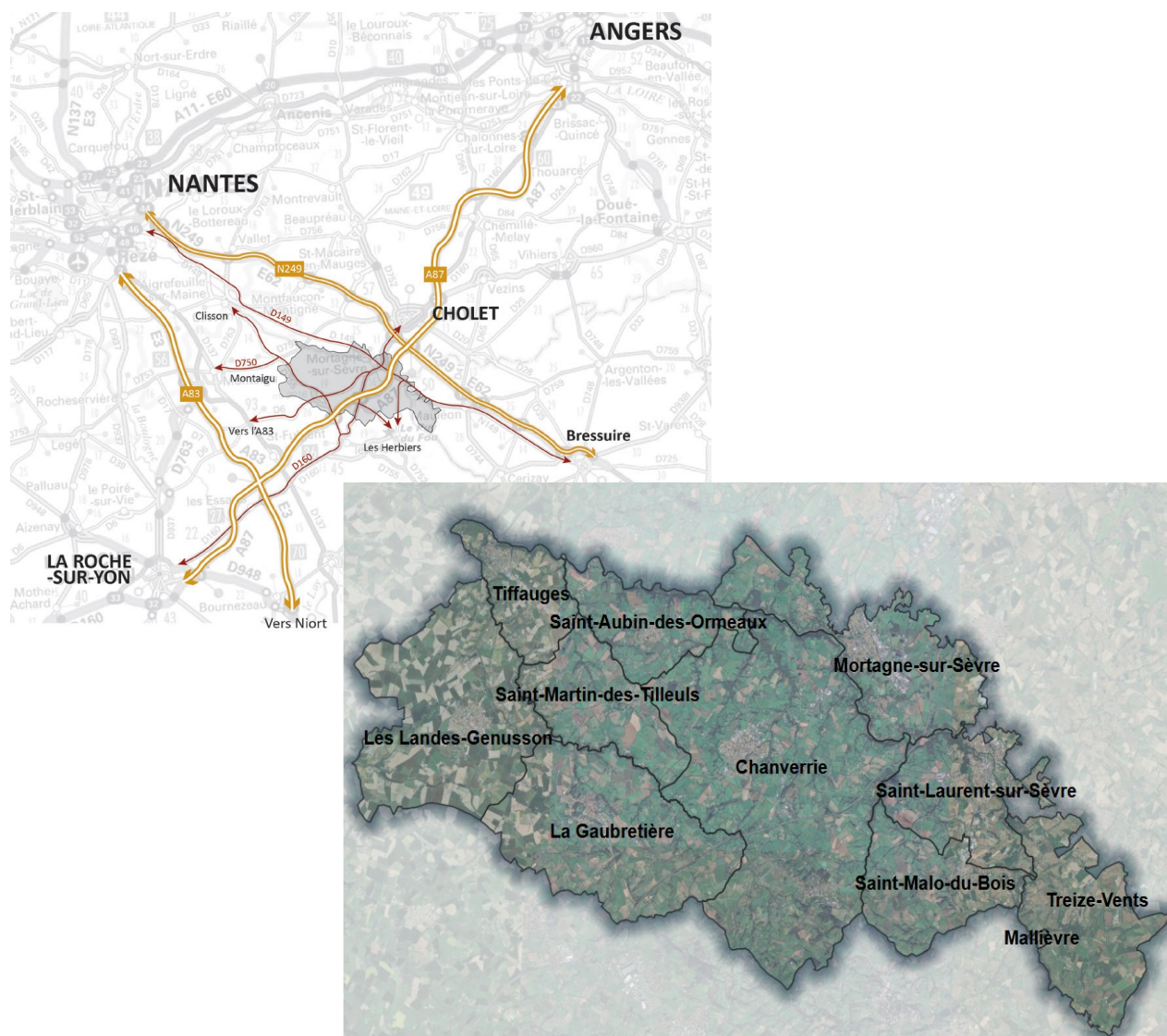
1 Source Insee : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-248500662>

2 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On en distingue deux types : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

l'industrie et la logistique, ainsi qu'un tissu artisanal important et une tendance au développement des activités tertiaires (diversification).

Le PLUiH du Pays de Mortagne a été approuvé le 3 juillet 2019 et la dernière procédure relative à une modification simplifiée n°3 a été approuvée le 2 avril 2025.

Le territoire s'inscrit au sein du schéma de cohérence territorial (Scot) du Pays du bocage vendéen dont l'approbation est intervenue le 29 mars 2017.



Situation de la communauté de communes du Pays de Mortagne - source rapport de présentation initial du PLUiH

1.2 Présentation du projet de révision allégée n°3 du PLUiH

La communauté de communes du Pays de Mortagne a mené une étude du foncier de ses zones d'activités, qui a fait apparaître d'une part que certaines parcelles n'étaient plus pertinentes pour accueillir des implantations économiques et d'autre part que des besoins nouveaux s'exprimaient pour l'installation de nouvelles entreprises ou l'extension d'activités existantes.

Une précédente révision allégée n°1 du PLUiH menée en 2024 avait déjà conduit à des évolutions dans ce sens, avec l'inscription de 10 hectares de nouveaux secteurs économiques sur quatre communes. Parallèlement, une surface équivalente de parcelles de zone d'activité avaient été

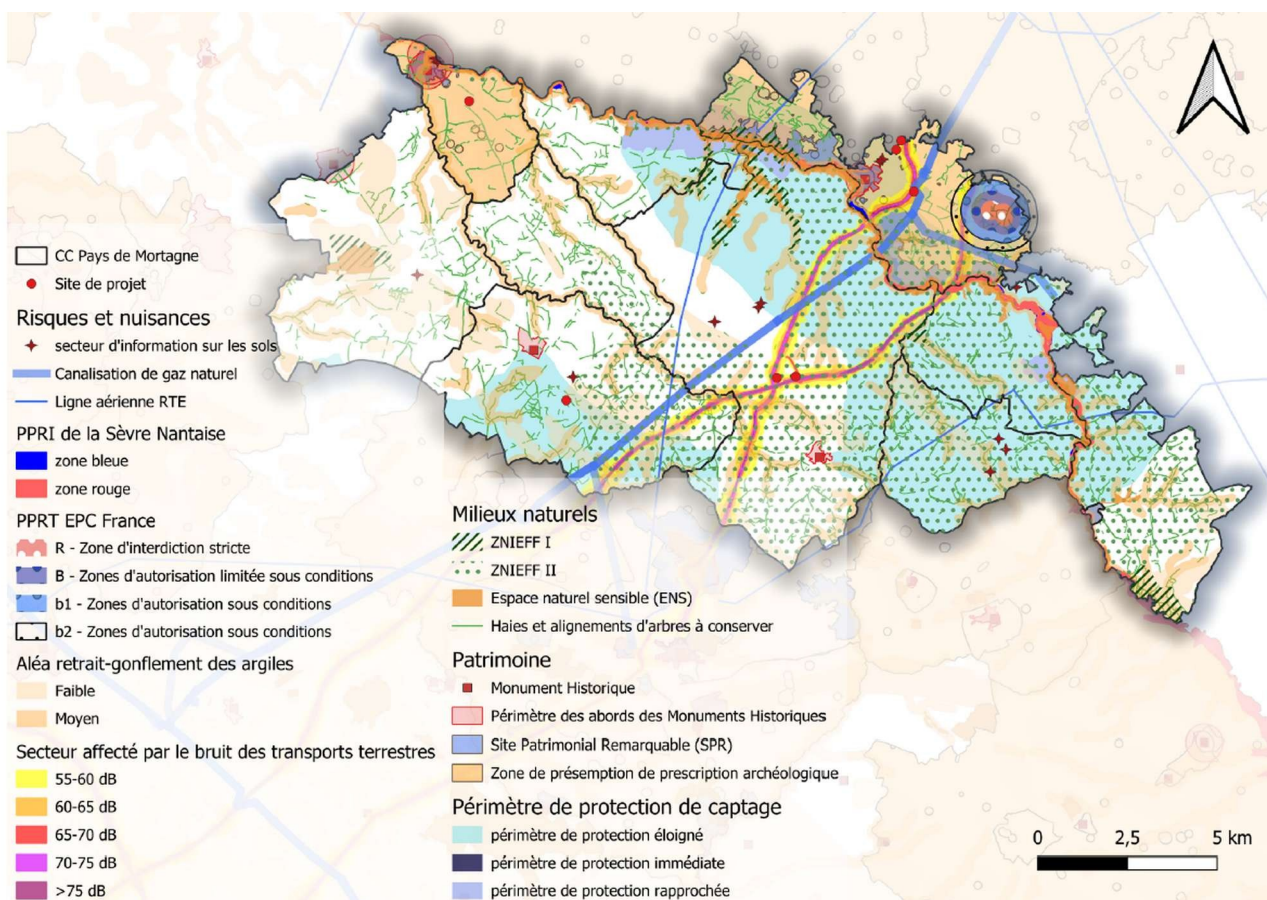
restituée en zone agricole.

La présente révision allégée n°3 vise de la même manière à répondre à un besoin exprimé sur trois autres communes en contrepartie duquel des espaces situés dans d'autres zones économiques vont être restitués en zone agricole.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des évolutions ainsi envisagées par la présente procédure :

ZONAGES AGRICOLES MODIFIÉES EN ZONAGES ÉCONOMIQUES					
N°	SITE	Zone avant révision	Zone après révision	commune	Surface en m ²
1	ZAC de l'Horizon	Ap1	UEm	La Gaubretière	30 600
2	Zone d'activité de Tiffauges	Ap1	UEp	Tiffauges	23 000
3	Zone d'activité du GAUTREAU	N	UEv	Mortagne-sur-Sèvre	3 100
4	Zone d'activité du Soleil Levant	Ap1	AUEz	Mortagne-sur-Sèvre	7 816
Total					64 516
ZONAGES ÉCONOMIQUES MODIFIÉS EN ZONAGES AGRICOLES					
N°	SITE	Zone avant révision	Zone après révision	commune	Surface en m ²
1	Zone du Vendéopole	UEvp	A	Chanverrie	56 000
2	Zone du Vendéopole	UEvp	A	Chanverrie	9 857
3	ZA du Soleil LEVANT	UEz	Ap1	Mortagne-sur-Sèvre	1 800
Total					67657

Les trois secteurs proposés pour être restitués à l'activité agricole sont chacun d'un seul tenant.



Localisation des 7 objets de la révision et zonages environnementaux (source dossier)

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°3 du PLUiH identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus par la mise en œuvre de cette procédure de révision allégée du PLUiH d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- l'organisation spatiale, la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- le patrimoine architectural et le paysage ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le changement climatique .

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier transmis à la MRAe est constitué d'une part, de la notice explicative présentant le contexte, les motifs, la justification des objets de la révision, la synthèse des changements apportés aux zonages d'urbanisme, et d'autre part de l'évaluation environnementale. Sont joints

également des diagnostics de terrains relatifs à la recherche de zones humides sur 3 secteurs, un diagnostic faune flore pour un secteur et une note relative à la mise en place d'une mesure de compensation, ainsi que l'atlas des zones économiques.

Ces documents ayant vocation à compléter le rapport de présentation et l'évaluation environnementale initiale du PLUiH, le dossier est centré sur la présentation des 7 secteurs objets de la révision pour lesquels il reprecise l'état initial, l'occupation et l'usage du sol, les divers enjeux environnementaux qui en découlent, les incidences éventuelles du fait des changements apportés et les mesures destinées à éviter et/ou réduire celles-ci.

2.1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

Le dossier au travers de l'atlas annexé présente un inventaire précis des zones d'activités économiques (ZAE). L'article 220 de la loi Climat et résilience prévoit en effet que les inventaires de ZAE sont à réaliser en application de l'article L. 318-8-1 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux 3 espaces à vocation économique destinés à être reclassés en zone agricole, le dossier propose un rappel descriptif de la nature des terrains et de leur configuration inappropriée à leur aménagement telle que pressentie initialement.

Pour les quatre changements proposés dans le sens inverse de zones agricoles vers un zonage à vocation économique le dossier présente pour trois d'entre-eux des inventaires zones humides complétés par un inventaire faune flore pour ce qui concerne le site d'une entreprise sur la ZAE du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre. La MRAe relève ainsi qu'aucune prospection particulière destinée à évaluer plus précisément les enjeux faune-flore sur les autres sites n'a été effectuée et que concernant le secteur de la ZA du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre aucun inventaire ZH ni faune flore n'apparaît avoir été mené alors même que le plan d'aménagement indique sur ce secteur un projet très avancé dans sa conception.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la base de niveaux d'investigations comparables pour les quatre secteurs destinés à devenir de nouveaux espaces à vocation économique, ceci afin d'apprécier de façon uniforme et suffisante les niveaux d'enjeux.

2.2 Articulation du projet de révision allégée n°3 du PLUiH avec les autres plans et programmes

L'évaluation environnementale aborde divers documents avec lesquels le PLUiH doit s'inscrire en compatibilité, à commencer par le Scot vis-à-vis duquel la démonstration s'effectue au regard du respect des surfaces consacrées à l'activité économique pour le territoire du Pays de Mortagne. Depuis l'approbation du Scot et du PLUiH, plusieurs documents cadres ont été révisés ou ont été créés. Ainsi le dossier présente également l'articulation des différents axes du PLUiH avec les règles du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradett) des Pays de la Loire, les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) Loire Bretagne 2022-2027, des deux Sage (bassin du Lay et bassin de Logne, Boulogne, Ognon, Grad Lieu) concernant le territoire et les objectifs et dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne 2022-2027, ainsi que vis-à-vis des axes et objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) avec lequel le document de planification urbaine se doit d'être compatible.

Sur la forme, la présentation adoptée des tableaux composés de deux colonnes, « thèmes/objectifs/mesures » selon le document supra d'une part et « appropriation dans le PLUiH » d'autre part, ne permet pas au lecteur de faire aisément le lien entre les éléments du document supra à prendre en compte et l'ensemble des axes et dispositions du PLUiH, dans la mesure où ceux-ci ne coïncident pas toujours.

Sur le fond, au-delà du sujet de la consommation d'espace abordée par ailleurs dans la notice et dans l'évaluation environnementale notamment vis-à-vis du respect des surfaces à vocation économiques allouées au territoire par le Scot, il était normalement attendu un développement plus particulier concernant la cohérence entre les évolutions objet de la présente révision et les orientations, dispositions et règles divers de ces documents de rang supérieur.

La MRAe recommande d'adopter une présentation permettant d'établir plus aisément le lien entre les thèmes des documents supra et les axes et dispositions du PLUiH ainsi que la façon dont les évolutions envisagées s'articulent avec les documents de rang supérieur.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le dossier explique clairement le contexte de la révision et la justification des choix qui découlent d'une démarche engagée par la collectivité afin de maîtriser la consommation d'espace à vocation économique en requestionnant les zonages initialement définis afin de déterminer les zones au plus près des besoins réels des activités en place, réduisant ainsi certains espaces pour en proposer d'autres plus pertinents à ses yeux au regard des éléments actuels et des prévisions de certains projets, portés notamment par des acteurs du territoire et entreprises du secteur.

La justification repose notamment sur la présentation du bilan de l'occupation et des espaces disponibles au sein de l'ensemble de zones économique du territoire tel que présenté dans l'atlas joint au dossier.

Pour Mortagne-sur-Sèvre, les besoins exprimés reposent sur deux projets d'extension concernant d'une part une entreprise au sein de la ZAE de Gautreau et pour, d'autre part, la création d'une station service au sein de la ZA du Soleil Levant en remplacement de celle du centre bourg.

Sur la commune de Tiffauges, le dossier indique que la zone d'activités est désormais totalement occupée et sur la commune de La Gaubretière que seul un terrain reste disponible parmi les deux ZA que compte la commune. Toutefois cette situation ne suffit pas à elle seule à justifier le choix d'extension sur ces communes au regard des espaces encore disponibles sur le reste du territoire intercommunal. Ainsi la MRAe relève que sur l'ensemble du territoire les surfaces disponibles au sein des ZA telles que figurant à l'atlas des zones économiques représentent environ 48 hectares, surface largement à même de permettre l'accueil d'autres implantations d'entreprises locales.

Le dossier ne présente aucune justification du choix de leur localisation ni de leur dimensionnement par rapport à des solutions alternatives de moindre impact prenant en compte l'objectif de développement économique, le bilan des zones d'activités et l'équilibre territorial précédemment recherché lors de l'élaboration du PLUi.

La MRAe recommande :

- au regard des surfaces encore disponibles à l'échelle du territoire et en l'absence de besoins clairement définis sur les communes de Tiffauges et de La Gaubretière, à défaut d'une argumentation renforcée, de reconsidérer la création de nouveaux espaces à vocation économiques sur ces communes quand bien même ceux-ci seraient compensés par ailleurs en termes de surface restituées à l'agriculture ou la nature ;***
- de présenter l'argumentation permettant d'apprécier l'adéquation du dimensionnement des nouvelles zones AUE au regard du besoin exprimé et du bilan des zones d'activités ;***
- d'exposer comment s'est opérée la recherche de solutions alternatives de moindre impact pour ces zones AUE au travers de la démarche d'évaluation environnementale.***

2.4 Dispositif de suivi des effets du projet de révision allégée n°3 du PLUiH sur l'environnement

Au chapitre consacré aux critères, indicateurs et modalités de suivi, l'évaluation environnementale se limite à rappeler que le PLUiH comporte 43 indicateurs répartis selon 4 axes et d'indiquer l'intitulé des indicateurs concernés par la présente révision allégée n°3. Toutefois pour ces derniers, il ne propose pas de rappel de leur valeur à l'état zéro ni à l'avancement au stade de la présente procédure.

La MRAe recommande de présenter les valeurs renseignées pour l'ensemble des indicateurs concernés par la révision allégée n°3 du PLUiH permettant de suivre les incidences environnementales cumulées de la présente procédure avec celles qui ont précédé depuis l'approbation initiale du PLUiH.

2.5 Résumé non technique

Le dossier ne comporte pas de résumé non technique relatif aux évolutions du rapport de présentation et de son évaluation se rapportant à la présente procédure.

Tout en restant proportionné à l'importance des changements apportés, il est attendu qu'un résumé non technique soit présenté ainsi qu'une description de la façon dont l'évaluation environnementale a été conduite.

La MRAe rappelle que conformément aux dispositions de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée et qu'il comprend notamment un résumé non technique des éléments qui le composent et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°3 du PLUiH

3.1 Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets³ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Cet objectif se traduit, à l'échelle de la région Pays de la Loire, par un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 54,5 %.

Dans le précédent dossier de révision allégée n°1 du PLUiH qu'elle a eu à examiner, la MRAe avait constaté que la démarche engagée par la collectivité lui avait permis d'aboutir à une équivalence entre les surfaces basculées d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel et les surfaces agricoles basculées en espace économique par rapport au besoin défini initialement en 2019 au PLUiH qui lui-même respectait l'enveloppe maximale accordée au territoire par le Scot en matière de développement économique.

Le dossier présente le tableau comparatif permettant d'établir le bilan de l'évolution globale des espaces à vocation économique avant et après révision allégée n°3 du PLUiH. Ainsi, les surfaces basculées d'un zonage économique vers un zonage agricole sont de 67 657 m² et inversement les surfaces de zones agricoles ou naturelles basculées en espace économique s'élèvent à 64 516 m².

³ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

L'exercice mené par la collectivité a donc abouti à une quasi équivalence (- 3 141 m²) des surfaces économiques par rapport au besoin défini initialement en 2019 au PLUiH et révisé en 2024.

Le PLUiH a été bâti sur un objectif de réduction de 30 % de la consommation foncière d'ici 2030. La notice explicative et l'évaluation environnementale présentent un schéma récapitulatif comprenant le bilan de la consommation d'espace de 188 ha⁴ sur la période 2011-2021, la consommation constatée en 2021 depuis la mise en œuvre du PLUiH en 2019 soit 42 ha sur les 116 ha de l'enveloppe du PLUiH pour la période 2019-2029, ainsi que les 4,25 ha consécutifs à la création de STECAL dans le cadre de la révision allégée n°2. Ainsi l'objectif intermédiaire de 94 ha (50 % des 188 ha) correspondant de la trajectoire du ZAN sur la période 2021-2031 apparaît pouvoir être tenu, dès lors que pour la période théorique de 2029-2031 au-delà de laquelle le PLUiH a été construit, la consommation n'excéderait pas 16 hectares.

En ce qui concerne l'artificialisation des sols, le dossier s'en remet aux seules dispositions du règlement des zones UE qui impose au minimum la plantation d'un arbre pour huit places de stationnement sans évaluer précisément la part maximale d'artificialisation possible des nouveaux secteurs d'activités économiques en tenant compte des autres dispositions du règlement et des éventuelles OAP par comparaison aux secteurs restitués en zone A.

Par ailleurs, alors que le site de la ZA du Soleil Levant est appelé à accueillir une station-service en remplacement de celle du centre bourg de Mortagne qui ne peut plus se développer, le dossier gagnerait également à aborder le devenir de cet espace urbain ainsi libéré.

La MRAe recommande d'apporter une appréciation des possibilités d'artificialisation des sols au sein des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation en comparaison de celles initialement possibles au sein des zones restituées en zone agricole en fonction des différentes dispositions réglementaires et des OAP du PLUiH.

3.2 Patrimoine naturel

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, et l'obligation de respecter la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) pour tout projet ayant un impact sur la biodiversité et les services qu'elle fournit est inscrit dans la loi. En outre, la nouvelle stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

La MRAe note que le PLUiH ne comporte pas d'OAP thématique consacrée à la préservation de la trame verte et bleue. Ainsi, seuls les éléments repérés sur le règlement graphique : zones humides, boisements, haies, arbres isolés ou d'alignements bénéficient d'une protection. Aucun des secteurs objets de la révision n'est concerné par des corridors ou des réservoirs de biodiversité identifiés au titre de la trame verte et bleue du PLUiH.

Pour chaque secteur objet d'une modification de zonage, l'évaluation environnementale indique au travers d'une fiche descriptive les éléments composant les milieux naturels présents (haies, mares, zones humides, prairie) à la suite de laquelle le dossier expose les incidences potentielles sur ceux-ci.

Pour les trois secteurs passant d'un zonage à vocation économique à un zonage agricole, le dossier argumente les effets positifs dus principalement au fait que la constructibilité y sera désormais plus limitée et par conséquent le risque d'atteinte aux éléments de patrimoine naturel plus réduit.

En ce qui concerne les quatre secteurs passant d'un zonage naturel ou agricole vers un zonage à vocation économique, l'analyse de l'état initial n'a pas été effectuée avec le même niveau d'investigation comme évoqué précédemment et il en résulte nécessairement une possible sous

4 Valeur cohérente avec les données du portail national de l'artificialisation des sols

estimation des incidences liée à des enjeux qui n'auraient ainsi pas pu être relevés. Comme indiqué en préambule du présent avis, la MRAe rappelle que c'est justement le rôle de la planification urbaine d'identifier le plus en amont possible les enjeux environnementaux, de les prendre en compte dans les dispositions du PLUiH et également d'assurer la faisabilité opérationnelle au moindre impact au sein des zones précisément destinées à être aménagées.

Nonobstant la recommandation précédente concernant la justification de son besoin, pour le secteur d'extension de la zone d'activité de La Gaubretière, si les sondages ont permis d'établir l'absence de zone humide sur les trois hectares concernés, en revanche aucune investigation particulière visant à cerner les enjeux liés à la présence de haies autour du site et au sein de celui-ci n'a été effectuée. Contrairement à ce qu'indique l'évaluation environnementale, seule la haie en lisière ouest figure au règlement graphique du PLUiH comme élément à préserver. Cependant, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur prévoit de conserver ces haies qui pour certaines seront à compléter d'une bande boisée de 5 m de large afin de constituer un espace tampon par rapport aux futures constructions et aménagements, mais sans proposer parallèlement leur inscription au règlement graphique du PLUiH comme éléments à préserver. Ainsi la pérennité des plantations existantes et complémentaires peut se poser au-delà de la phase initiale d'aménagement du secteur. Par ailleurs, il est à noter que pour la haie située au sein de la parcelle, l'intégralité de son linéaire n'est pas conservé et qu'elle ne bénéficiera pas d'une bande boisée de retrait comme pour les haies périphériques. Il en résulte nécessairement un niveau de pression plus élevé et une dégradation inévitable de ses fonctionnalités par les aménagements. A ce stade, la démarche éviter-réduire-compenser n'apparaît pas pleinement aboutie sur ce point particulier.

Au delà des éléments de justification attendus concernant le besoin d'extension dans ce secteur, les mêmes principes d'identification des haies et de mise en place de bande boisées sont proposées au sein d'une OAP pour l'extension de la ZA à Tiffauges. Cependant il est relevé qu'aucune investigation particulière relative à la faune et à la flore n'a été menée pour ce site, sans que cela ne soit argumenté alors même qu'une haie arbustive est présente au sein du site et que l'OAP ne prévoit visiblement d'en conserver qu'une partie. Là encore, l'atteinte directe à une partie du linéaire de cette haie et indirecte pour la section conservée mais soumise à la pression des aménagements à sa proximité, n'est pas évaluée.

Alors que le dossier met en avant le besoin de nouveaux espaces à vocation économique, notamment du fait de contraintes et d'enjeux environnementaux présents sur des zones existantes comme des zones humides (ex Vendéopole de Chanverrie), la MRAe constate que l'extension de la ZA du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre va conduire à porter atteinte à une zone humide identifiée sans que soit démontrée à ce stade l'absence d'alternative permettant un évitement et une réduction de cette atteinte. Alors que le dossier ne propose pas d'OAP sectorielle sur ce site, le dossier se limite à présenter la superposition du projet d'extension de l'entreprise SIB sans faire état des réflexions menées dans la conception du projet tenant compte des enjeux environnementaux.

La mesure de compensation proposée vise à restaurer un espace dont il est indiqué qu'il a fait l'objet antérieurement d'un remblaiement. Les images aériennes proposées au dossier révèlent clairement une relation depuis les espaces de stockages industriels voisins, raison pour laquelle la délimitation de la zone humide figurant au plan de zonage du PLUiH ne correspond plus à la réalité de l'occupation du sol. Aussi la présente mesure de compensation, telle que proposée, revient simplement à rétablir des fonctionnalités qui n'auraient normalement pas dû être dégradées.

Le dossier indique que les fonctions de zone humide impactée et de compensation ont été évaluées selon la méthode du bureau d'étude ATLAM sans que celle-ci ne soit exposée ni que sa

cohérence avec la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides faisant référence ne soit indiquée.

En ce qui concerne la zone d'activité économique du Soleil Levant destinée à accueillir un projet de station service sur 0,78 ha, le dossier ne fait état d'aucune prospection destinée à s'assurer de l'absence de zone humide ni à identifier des enjeux faune-flore. Il est simplement fait état d'une haie et d'éléments végétaux sur le pourtour du terrain tout en indiquant qu'ils ne font pas l'objet de prescription particulière au PLUiH. L'OAP prévoit le maintien de la haie et des arbres qui la composent en frange ouest sans toutefois que celle-ci ne soit doublée d'une bande boisée ou d'un espace tampon dont la largeur permettrait de limiter à la fois les incidences en phase travaux et d'en garantir les fonctionnalités à plus long terme. L'absence de description précise des éléments de végétation sur le reste du pourtour du terrain ne permet pas d'appréhender leur sensibilité ni la nécessité de les préserver et/ou de les compléter dans le cadre du projet.

Pour ces deux derniers secteurs, dans la mesure où ceux-ci font l'objet de projets visiblement bien définis, la question de l'évaluation plus précise des incidences repose principalement sur une analyse détaillée à l'échelle de chaque projet pour lesquels il aurait été opportun de disposer à la fois des éléments de justification de choix de parti d'aménagement au sein de ces zones et d'une évaluation des incidences en fonction des travaux nécessaires et de la nature des activités. A défaut d'une telle analyse, à ce stade le PLUiH n'est pas à même d'apporter toutes les garanties en matière de prise en compte de l'environnement et s'en remet aux étapes ultérieures d'autorisation auxquelles ces projets seront soumis.

La MRAe recommande :

- ***pour les secteurs d'extension de ZA à La Gaubretière et à Tiffauges, d'assurer la pérennité des haies ne figurant pas au règlement graphique du PLUiH en les inscrivant comme éléments à préserver en compléments des dispositions prévues au sein de leurs OAP respectives et de conduire une démarche ERC plus aboutie en ce qui concerne les haies présentes au sein de ces deux sites ;***
- ***pour le secteur du Gautreau, d'apporter les éléments de démonstration quant à l'absence d'alternatives concernant l'atteinte à la zone humide et de proposer une mesure de compensation, au-delà de l'espace antérieurement dégradé en justifiant d'une équivalence fonctionnelle sur la base de la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides ;***
- ***pour le secteur de la ZA du Soleil Levant, sur la base d'un état initial consolidé et d'une évaluation actualisée des incidences, de compléter les dispositions de l'OAP visant à un meilleur encadrement des projets.***

3.3 Paysage

Du point de vue du paysage, l'évaluation environnementale ne procède à aucune nouvelle forme d'analyse par rapport à celle produite dans le cadre du PLUiH alors que plusieurs des nouveaux espaces à vocation économique se situent en bordure de voie de circulation et notamment en frange urbaine et/ou en entrée de ville. Il est constaté que l'évaluation environnementale se limite au rappel des dispositions du règlement des zones concernées pour considérer qu'elles constituent des mesures suffisantes de réduction des incidences. En l'absence d'analyse étayée par une représentation des perceptions, notamment depuis les axes concernés, il n'est pas possible d'apprécier cette simple affirmation au regard de la faiblesse de l'argumentation proposée. Ce point avait également été soulevé pour la précédente révision allégée n°1 qui portait également sur la création de nouveaux espaces à vocation économique.

La MRAe recommande de présenter une analyse des perceptions des nouveaux espaces d'activités afin d'apprécier le caractère adapté des dispositions réglementaires du PLUiH en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère et, le cas échéant, de proposer des mesures complémentaires.

3.4 Gestion des eaux pluviales

Les espaces à vocation économique sont destinés à être pour partie imperméabilisés et, comme pour le paysage, le dossier se limite au rappel des dispositions réglementaires en matière de gestion des écoulements d'eaux pluviales pour considérer ainsi qu'elles constituent des mesures de réduction à même d'assurer une prise en compte satisfaisante de l'enjeu. Il est attendu que la collectivité appréhende en amont les capacités des réseaux existants auxquels les projets seraient amenés à se raccorder. Cette remarque avait déjà été formulée dans le cadre de la révision allégée n°1 qui portait sur des objets similaires.

La MRAe relève que le dossier ne mentionne pas l'existence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, alors même que dans son PCAET la collectivité intégrait à sa fiche action 4.4.3 l'élaboration d'un schéma directeur et un zonage des eaux pluviales. Le SDAGE Loire Bretagne rappelle par sa disposition 3D-1 que *« Les collectivités réalisent, en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026 »*. En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales, aucune indication précise n'est ainsi donnée en matière de règles d'imperméabilisation maximales. Aussi, lorsque le règlement du PLUiH indique qu'en l'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, il en résulte une incertitude quant à l'évaluation du caractère adapté de ces dispositifs dès lors qu'ils ne relèveraient d'aucune obligation de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La MRAe recommande :

- pour les trois nouveaux secteurs à vocation économique de préciser la présence et la capacité des réseaux à assurer la gestion des eaux pluviales de ces sites ;***
- en l'absence de réseau ou de capacité suffisante, de renforcer les exigences en matière de gestions des eaux pluviales sur les unités foncières concernées ;***
- de préciser l'avancement de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales comme rappelé par le SDAGE Loire-Bretagne et ayant vocation à être annexé au PLUiH.***

3.5 Prise en compte du changement climatique

La MRAe rappelle qu'en vertu des dispositions des articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer ***« [...] la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de GES, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables »***.

Au-delà de la présentation de l'articulation des axes du PADD du PLUiH avec les actions et objectifs du PCAET, le dossier n'aborde pas précisément les effets positifs comme négatifs des changements apportés par la révision n°3 sur le plan du climat.

La MRAe rappelle que selon les dispositions du IV de l'article R 229-51 du code de l'environnement, après trois ans d'application, la mise en œuvre du plan climat-air-énergie territorial fait l'objet d'un rapport mis à la disposition du public.

Alors même que le PCAET a été approuvé en 2021 pour une durée de 6 ans, les éléments du bilan intermédiaire normalement établi à 3 ans auraient constitué un éclairage utile du point de vue de la compréhension de la situation du territoire par rapport aux divers objectifs de la collectivité en la matière.

Le PADD indique que certaines entreprises/artisans pourraient installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings et/ou sur les toitures de bâtiments pour être intégrés à la boucle d'autoconsommation collective de production d'énergie renouvelable. La MRAe relève cependant qu'à ce stade, la collectivité ne s'est pas emparée de la possibilité d'introduire au sein de son règlement ou encore au sein de ses OAP des dispositions de nature à inciter davantage au déploiement des énergies renouvelables et ce au-delà des obligations qui s'imposent par ailleurs en matière de solarisation des bâtiments et des aires de stationnement.

A l'inverse, l'intégration de la mise en place d'une aire de covoiturage multimodale pressentie au sein de l'OAP du secteur de la ZA du Soleil Levant n'est pas particulièrement mise en avant du point de vue de l'objectif de réduction des émissions liées aux déplacements automobiles.

Aussi, en analysant plus précisément les actions du PCAET en lien avec la planification urbaine et les projets et opérations d'aménagement qui en découlent sur la base d'une analyse du plan d'actions du PCAET, il est attendu que la collectivité présente de quelle manière les évolutions du PLUiH participent, ou à tout le moins n'entrent pas en contradiction avec l'atteinte des objectifs de la stratégie que la collectivité s'est fixée en tant que cheffe de file de la transition énergétique de son territoire.

4. Conclusion

Le projet de révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Mortagne est perfectible et doit être approfondie pour améliorer la démonstration de la suffisante prise en compte de certains enjeux environnementaux.

Comme cela avait été le cas dans le cadre de la révision allégée n°1, la démarche engagée par la collectivité pour questionner la pertinence des espaces à vocation économique de son territoire est à souligner. Bien que respectant les objectifs initiaux assignés au territoire par le Scot en matière d'espaces à vocation économique et restant cohérent avec l'objectif intermédiaire fixé par les dispositions législatives pour la période 2021-2031 en matière de limitation de la consommation d'espace, force est de constater que le territoire dispose encore de nombreux espaces disponibles au sein de ses diverses zones économiques, ce qui renforce l'exigence d'argumentation du choix d'étendre de nouvelles zones sur certaines communes, et ceci quand bien même cette révision s'effectue à surface constante entre zones agricoles transformées et zone économique et inversement.

Malgré le nombre limité de nouveaux secteurs en zone à vocation économique, il est constaté que la procédure ne s'est pas attachée à cerner précisément les enjeux, et avec le même niveau de détail notamment, concernant les milieux naturels et les zones humides. Cela ne permet pas d'apporter toutes les garanties du point de vue de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces secteurs et pour lesquels la MRAe indique la nécessité de mieux prendre en compte la préservation et/ou le rétablissement des fonctionnalités écologiques qui seront appelées à être perturbées ou à disparaître.

La pertinence des dispositions réglementaires actuelles du PLUiH en matière d'intégration architecturale et paysagère nécessite d'être évaluée à partir d'éléments reposant sur la réalité des perceptions visuelles offertes sur les divers secteurs destinés à accueillir de nouvelles activités.

La gestion des eaux pluviales requiert une attention particulière concernant la capacité des réseaux ou des ouvrages à mettre en place, et ne peut se limiter à une analyse très superficielle des effets de l'imperméabilisation des sols.

L'analyse des effets de la présente procédure vis-à-vis des enjeux climatiques est très sommaire, et gagnerait à être mise en perspective avec les éléments de bilan du PCAET portant sur la planification urbaine et l'aménagement du territoire.

Nantes, le 18 mai 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel Fauvre