



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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>