



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PAYS DE MORTAGNE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièce de PLUiH

2

Procédures	Approbation	Procédures	Approbation
Elaboration	03/07/2019	Mise à jour	28/05/2025
Modification de droit commun n°1	09/11/2022	Modification simplifiée n° 4	17/12/2025
Modification simplifiée n°1	21/02/2024		
Révision allégée n°1	02/10/2024		
Modification simplifiée n° 2	17/12/2024		
Révision allégée n° 2	26/02/2025		
Modification simplifiée n° 3	02/04/2025		

PRÉAMBULE

Pourquoi élaborer le PLUi ? Rappel des objectifs intercommunaux	4
Le contexte législatif et réglementaire du PADD	5

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale	11
Valoriser le rôle d'interface du territoire	17
Consolider les bourgs du Pays de Mortagne	23
Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver	29

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

35

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

PRÉAMBULE

POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

RAPPEL DES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX

Le 24 juin 2015, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- en matière d'aménagement de l'espace :

> Rechercher un développement du territoire durable et de qualité, en trouvant l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain, la sauvegarde des espaces agricoles, la protection de l'environnement, du patrimoine et du paysage.

> Rendre le document compatible avec les orientations et les objectifs du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen en cours d'élaboration, notamment en matière de consommation du foncier.*

- en matière d'habitat :

> Elaborer et mettre en oeuvre une politique de l'habitat, permettant de mettre en adéquation l'offre et la demande en logement.

> Renouveler et diversifier les formes urbaines afin d'optimiser le foncier constructible.

- en matière économique :

> Offrir aux entreprises des conditions favorables au développement économique, y compris pour le développement agricole, et ainsi conforter l'emploi.

- en matière de mobilité :

> Définir une stratégie des mobilités communautaires combinant l'ensemble des modes de déplacement disponible, et permettant une meilleure efficacité des trajets entre les éléments structurants du territoire.

> Réaliser des partenariats avec les territoires environnants, notamment Les Herbiers et Cholet pour coordonner des actions en termes de mobilité et de déplacement.

- en matière d'environnement et de paysage :

> Préserver la biodiversité et les milieux naturels à travers l'identification de la trame verte et bleue.

> Préserver et mettre en valeur les différentes entités paysagères du territoire.

> Valoriser, préserver et promouvoir des espaces remarquables (urbains, naturelles et agricoles), à la fois comme label territorial et comme source d'affirmation d'un patrimoine qualitatif.

- en matière énergétique :

> Maîtriser la consommation d'énergie et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre, et notamment dans les projets d'aménagement.

Extrait de la délibération du 26 juin 2015 * : approuvé depuis, le 29 mars 2017

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être conforme avec le code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux besoins de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la Communauté de Communes doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois l'équité sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Lorsque le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (article R151-54 du Code de l'Urbanisme). Il faut donc que le PADD réponde aux principes et objectifs suivants :

- « *permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat* »,

- « *répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières* »

- « *guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux* »

- définir « *les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées* ».

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et dans le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017 (notamment).

Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux débats, d'échanges et de concertation.

Des ateliers thématiques ont été organisés avec les élus du territoire et des partenaires institutionnels les 7 et 8 novembre 2016. Ces ateliers avaient pour objectif une hiérarchisation des enjeux identifiés dans le diagnostic et de faire émerger les premières réflexions sur le projet intercommunal.



- Hiérarchisation des enjeux avec les élus -



La population a également été associée au projet par le biais de l'organisation de trois ateliers de concertation les 21, 22 et 24 novembre 2016 à Mortagne-sur-Sèvre, La Verrie et Saint-Malô-du-Bois. Ces temps d'échanges ont permis de faire émerger des orientations du PADD.



- Echanges sur le devenir du territoire avec les habitants -



Trois réunions publiques, les 11, 12 et 13 avril ont permis de présenter les orientations générales du PADD aux habitants intéressés.

Le Conseil Communautaire a débattu des orientations générales le 22 mars 2017 puis le 11 juillet 2018, afin d'intégrer des modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du document. Le PADD a également été débattu dans chacune des communes membres de l'EPCI.

Un projet pour la Communauté de Communes, imbriqué dans d'autres politiques intercommunales

À L'ÉCHELLE DU PAYS DU BOCAGE VENDÉEN : LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne fait partie du Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen, et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire intercommunal : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen. Encadrant le devenir du territoire à horizon 2030, le SCoT constitue le principal document de référence pour le PLUi. Il fixe notamment une consommation maximale d'espace à respecter.

Le PLUi devra être compatible avec les dispositions du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES : S'INSÉRER DANS UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne a lancé la mise en oeuvre d'une politique de développement durable coordonnée à l'échelle de son territoire à travers la rédaction d'une feuille de route qui définit 22 actions organisées en 4 axes : Participation, Energie, Alimentation et Mobilités. Les actions pouvant être réalisées via la mise en oeuvre d'outils dans le PLUi ont été intégrées dans le PADD.

La collectivité réalise en parallèle son Plan Climat Air Energie Territorial.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes s'exprime au moyen, d'un ensemble d'orientations générales et d'objectifs couvrant l'ensemble des thématiques à aborder au sein d'un PLUi.

Ces orientations se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat et le SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017.

Complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en quatre grands axes thématiques dont le premier qui constitue la base du projet politique. Ces axes stratégiques sont les suivants :

AXE 1 - Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale

AXE 2 - Valoriser le rôle d'interface du territoire

AXE 3 - Consolider les bourgs du Pays de Mortagne

AXE 4 - Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver

AXE 1

RENFORCER LA SOLIDARITÉ INTERCOMMUNALE ET CONFORTER L'ARMATURE TERRITORIALE

Le diagnostic territorial a mis en évidence la diversité au sein du Pays de Mortagne ; des communes touristiques en bord de Sèvre ou à proximité du Puy du Fou aux communes du bocage, des petits villages aux bourgs proposant l'ensemble des fonctions urbaines, etc. Cette diversité, nécessaire pour répondre à l'ensemble des attentes et besoins de la population et à l'origine de la richesse du territoire, peut tendre à disparaître si le développement n'est pas encadré. C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes souhaite affirmer aujourd'hui son unité. La construction de cette unité passe par la réalisation de projets communs et complémentaires mais également par l'affirmation d'une armature territoriale plus claire.

Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements

PERMETTRE LA CRÉATION DE LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
EN PRIVILÉGIANT LES PRINCIPALES POLARITÉS

➔ Produire environ 2000 logements à compter de la mise en application du PLUi et ce sur une période de 10 ans, soit environ 200 logements/an.

Parmi les 12 communes composant la CC du Pays de Mortagne, plusieurs émergent par leur taille et par leur offre d'emplois, de commerces et de services. Elles sont logiquement prioritaires en termes de développement car elles offrent un accès faciles à l'ensemble des fonctions urbaines. Le PLUi traduit cette logique en déclinant les objectifs de création de logements en fonction du potentiel de chaque type de pôle.

➔ Favoriser le développement de Mortagne-sur-Sèvre et de La Verrie en y prévoyant la production de 35% à 40% des logements prévus.

La production de logements prévue par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté sur le bi-pôle structurant a été modérée afin de prendre en compte les tendances des 15 dernières années.

➔ Conforter Saint-Laurent-sur-Sèvre et La Gaubretière comme polarités secondaires en y prévoyant la production de 20% à 25% des logements prévus.

La volonté politique est de poursuivre le développement des autres communes mais de manière plus mesurée afin de ne pas concurrencer les projets des principales polarités. L'offre proposée dans les autres communes doit être complémentaire.

➔ Rechercher la production de 35% à 45% des logements prévus sous une forme répartie au sein et aux marges des autres bourgs en fonction de leur capacité d'accueil des logements prévus.

➔ En cas de création d'une commune nouvelle, les objectifs sont évalués au niveau des communes déléguées. Au sein d'une commune nouvelle, une ventilation différente des objectifs est toutefois possible lorsque le bourg d'une commune déléguée n'est pas en mesure d'atteindre les objectifs qui lui sont fixés.

➔ Accorder le développement démographique entre les communes, en adéquation avec la capacité des équipements scolaires.

➔ Rechercher à travers les développements envisagés à maintenir et à exploiter le potentiel des équipements, notamment scolaires, et services existants.

➔ Se doter des outils de suivi des dynamiques de construction et des besoins en logements.

Produire une offre de logements diversifiée,
pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire

DÉVELOPPER UN HABITAT MIXTE DE QUALITÉ

➔ Rechercher la maîtrise du foncier dans les sites stratégiques des principaux bourgs.

- ➔ Mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée (taille de logements, de parcelles, etc.).
- ➔ Composer les gabarits des formes urbaines en prenant en compte les linéaires bâtis existants.
- ➔ Permettre la réalisation de petits collectifs en cœur de bourg. Rechercher alors, quand cela est souhaitable, la mise en place de jardins partagés. Soigner l'intégration de ces constructions.
- ➔ Orienter les constructions de manière à limiter les vis-à-vis.
- ➔ Au sein d'une même opération, envisager la mutualisation des espaces servants (stationnement, locaux, etc.), notamment au profit des logements de plus petite taille. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront permettre de définir les secteurs de projet susceptibles de regrouper ces espaces ainsi que les modalités d'aménagement.

PERMETTRE L'INSTALLATION DE JEUNES MÉNAGES EN DÉPLOYANT UNE OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ADAPTÉE

- ➔ Développer l'offre de petits logements familiaux, en locatif ou primo-accession, sous la forme de maisons individuelles denses ou d'habitat intermédiaire par exemple.
- ➔ Développer une offre de petits terrains constructibles.

MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE POUR LES SENIORS

- ➔ Mettre en place des logements adaptés à tous les âges et toutes les situations (personnes valides, dépendantes, seul ou en couple...).
- ➔ Maintenir l'offre en structures d'accueil pour les personnes âgées (EHPAD, EHPA...).
- ➔ Réaliser des offres d'habitat adaptées aux seniors valides par exemple sous la forme de MARPA, de résidences personnes âgées ou d'opérations de logements sociaux.
- ➔ Prioriser l'accès à un logement social adapté au sein des principaux bourgs pour les personnes âgées en difficulté dans leur logement actuel.

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT EN RENFORÇANT LE LIEN INTER-GÉNÉRATIONNEL

- ➔ Faciliter l'émergence de petits logements en centre-bourg, notamment adaptés aux besoins des personnes âgées.

VEILLER À MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ACCESSIBLE AUX PERSONNES MAL-LOGÉES OU DÉFAVORISÉES

- ➔ Réserver une partie des logements dans les opérations d'ensemble au développement d'une offre d'habitat accessible aux personnes à faibles ressources.

RECHERCHER DES SOLUTIONS D'HÉBERGEMENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- ➔ Mettre en place une stratégie de réponse pour l'hébergement d'urgence (logement incendié / sinistré, divorces).
- ➔ Développer une offre d'habitat social diversifiée (taille et configuration de logements, type de logement social, etc.) et organiser leur attribution pour répondre aux besoins ne trouvant pas réponse dans le parc existant.
- ➔ Permettre l'évolution et la création de structures destinées aux personnes handicapées.
- ➔ Travailler au développement d'une offre adaptée aux étudiants, stagiaires et aux apprentis.
- ➔ Veiller au maintien de l'offre d'accueil pour les gens du voyage.

ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DE L'ENSEMBLE DU PARC, ET NOTAMMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS

- Guider les choix techniques en cohérence avec la sensibilité patrimoniale du bâtiment et des constructions alentours.
- Restructurer le parc de logements locatifs aidés anciens, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
- Améliorer la qualité du parc locatif, mode d'habiter complémentaire et nécessaire à l'insertion des jeunes dans le parc de logements.
- Mettre en place des outils opérationnels visant l'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, etc.).

PRODUIRE PRÈS DE 10% DE LOGEMENTS AIDÉS EN S'APPUYANT SUR LES PÔLES STRUCTURANTS

- Prévoir 10% de logements aidés (soit environ 20 logements par an d'ici 2030) sur l'ensemble du territoire en privilégiant les pôles afin de valoriser la proximité aux services et équipements, à l'emploi.
- Orienter plus de la moitié de la production de logements aidés sur le bi-pôle structurant Mortagne-sur-Sèvre / La Verrie.

Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources

CONSOLIDER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS LOCAUX EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE, LES VOCATIONS DES COMMUNES

- Conforter les pôles de services existants selon leurs spécificités : pôles scolaires, pôles médicaux, etc.
- Rechercher la mutualisation des locaux et des équipements entre les communes.
- Accompagner la mise en place de maisons de santé pluridisciplinaires dans une logique intercommunale à Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre et à La Gaubretière.
- Renforcer l'offre en structures de petite enfance (par exemple : système intercommunal de crèches s'appuyant sur les pôles d'appuis et le bi-pôle structurant et les Maisons d'Assistants Maternelles dans les pôles de proximité).
- Renforcer l'offre d'équipements de loisirs (par exemple : création d'une école de musique et/ou de danse intercommunale).

DÉVELOPPER L'ACCÈS AUX SERVICES NUMÉRIQUES

- Faciliter l'amélioration des performances de réseaux (4G et technologie ultérieure, très haut débit).

ORGANISER LE COMMERCE LOCAL DANS UNE LOGIQUE INTERCOMMUNALE

- Implanter préférentiellement le grand commerce (achats exceptionnels et hebdomadaires) dans les pôles structurants de Mortagne-sur-Sèvre et La Verrie.
- Localiser de manière préférentielle les commerces d'achat hebdomadaire sur les pôles d'appuis.
- Permettre l'évolution des structures commerciales existantes.

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES TOUT EN LIMITANT LES NUISANCES, NOTAMMENT DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE

- ➔ Rechercher les effets de masque pour limiter les nuisances visuelles, auditives, des installations individuelles.
- ➔ Maintenir la centrale photovoltaïque au sol à Treize-Vents et permettre son extension.
- ➔ Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables.
- ➔ Permettre l'implantation de fermes photovoltaïques dans des espaces de friche totalement ou partiellement imperméabilisés et n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture.
- ➔ Accorder la valorisation du potentiel de méthanisation avec le gabarit des infrastructures routières.

ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT AVEC LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX

- ➔ Veiller à la cohérence entre les capacités d'acheminement d'eau potable et les velléités de développement.
- ➔ Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur.
- ➔ Permettre l'amélioration des systèmes de traitement des eaux usées existants.
- ➔ Permettre les projets de création de nouvelles stations d'épuration pour les communes de Treize-Vents, Mal-lièvre et Chambretaud.
- ➔ Développer les économies d'eau.

POURSUIVRE ET AFFINER LA GESTION DURABLE DES DÉCHETS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

- ➔ Limiter les volumes traités en intégrant la problématique déchets dans la conception des nouvelles opérations.
- ➔ Faciliter le tri sélectif.
- ➔ Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets (méthanisation, copeaux bois, etc.).
- ➔ Soutenir le projet d'Ecologie Industrielle et Territoriale.

Améliorer les liaisons entre les communes

- ➔ Accompagner le développement du transport solidaire.
- ➔ Assurer la connexion entre les bourgs en posant comme jalons les principaux hameaux et les sites touristiques emblématiques : le Château de Tiffauges, le site de Poupet, la Cité des Oiseaux, etc.
- ➔ Appuyer ces liaisons sur le réseau de chemins existant.
- ➔ Appuyer le développement des liaisons cyclables à partir du tracé de la véloroute départementale.
- ➔ Aménager progressivement les liaisons entre les communes, à l'image de la jonction entre La Verrie et Mortagne-sur-Sèvre, ou encore entre Saint-Martin-des-Tilleuls, La Gaubretière et La Verrie.

AXE 2

VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE

Le territoire du Pays de Mortagne s'inscrit dans un contexte supra-intercommunal particulier. En effet, en raison de son positionnement géographique entre plusieurs pôles urbains (Cholet, Les Herbiers, Montaigu), de l'existence d'un réseau routier bien développé, de la proximité avec un grand site touristique (le Puy du Fou) et d'un environnement riche entre la vallée de la Sèvre et le bocage vendéen, le territoire est au coeur de dynamiques extérieures (économiques, paysagères, etc.) qui influence son fonctionnement au quotidien. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte ces dynamiques mais aussi de profiter de ces dernières et ainsi afficher le Pays de Mortagne comme un territoire à part entière.



- Des pôles urbains rapidement accessibles grâce à un réseau routier développé -



- Une proximité immédiate avec le Puy du Fou -



- La traversée du territoire par la vallée de la Sèvre et ses nombreux affluents -

Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation

- ➔ Conforter le site du Vendéopôle.
- ➔ Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
- ➔ Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, complémentaire aux autres espaces économiques du territoire.
- ➔ Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales, notamment:
 - > en offrant à travers les parcs d'activités des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà
 - > en permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations.

Faciliter les connexions vers l'extérieur

DÉVELOPPER LE COVOITURAGE

- ➔ Sécuriser les points de dépose du transport.
- ➔ Développer le covoiturage en préservant les aires existantes.
- ➔ Orienter le développement de nouvelles aires de dépose vers l'autoroute, la RN149, la RD160 et la RD753.

FACILITER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

- ➔ Anticiper la perspective de l'ouverture de la ligne Voyageurs TER entre Les Herbiers et Cholet.
- ➔ Faciliter les accès à la future halte ferroviaire de Torfou depuis les communes pour inciter à l'utilisation du train.
- ➔ Faciliter l'accès aux infrastructures et services de transport en commun en général.

SÉCURISER LES ABORDS DES AXES PASSANTS

- ➔ Sécuriser les abords des équipements publics et notamment des écoles afin de prendre en compte les passages de poids lourds.
- ➔ Faciliter la circulation piétonne et cycliste au sein des zones d'activités.
- ➔ Connecter les bourgs et les zones industrielles par des pistes cyclables.

Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre

VALORISER LES ABORDS DE LA SÈVRE ET DE SES AFFLUENTS

- ➔ Poursuivre le réaménagement des centres-bourgs en renforçant leur qualité, leur fonctionnalité et leurs liens avec la vallée de la Sèvre (exemples : le centre-bourg de Tiffauges, le château et la Sèvre / le centre-bourg de Saint-

Malô-du-Bois, la coulée verte et le site de Poupet) en prenant en compte le fonctionnement du milieu naturel et agricole.

- ➔ Préserver les points de vue sur la Sèvre depuis les bourgs concernés.
- ➔ Travailler le rapport à l'eau des ensembles bâtis les plus proches de la Sèvre.
- ➔ Permettre les aménagements concourant à la mise en valeur du site de Poupet.
- ➔ Veiller à l'accessibilité des sites bordant la Sèvre.
- ➔ Aménager l'accès à la Sèvre Nantaise depuis le tracé de la véloroute du Bocage Vendéen.
- ➔ Travailler la mise en valeur des affluents, à l'image de la Crême.
- ➔ Soigner les abords des franchissements, que ce soit par une attention plus particulière à l'aspect extérieur des constructions, à l'ouverture du paysage, ou encore à la végétalisation des abords du cours d'eau.
- ➔ Aménager les franchissements pour sécuriser le passage des piétons et des cycles.
- ➔ Aménager l'accès aux sites d'escalade, aux sites de loisirs (pêche, canoë, etc.) liés à l'eau.
- ➔ Prendre en compte le risque de pollution du cours d'eau du fait du réaménagement des anciens sites industriels en bords de Sèvre.

RENFORCER L'HOSPITALITÉ DU TERRITOIRE

- ➔ Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes.
- ➔ Développer une offre d'hébergement de qualité, notamment dans les communes à proximité du Puy du Fou.
- ➔ Permettre l'évolution des campings existants.
- ➔ Aménager des aires équipées pour l'accueil de camping-cars.

METTRE EN RÉSEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- ➔ Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire (hébergement, loisirs).
- ➔ Aménager les principaux circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, automobiles, camping-cars, etc.
- ➔ Mettre en valeur auprès des visiteurs en les préservant la Sèvre nantaise et ses abords, le paysage de bocage et la cité des Oiseaux.
- ➔ Valoriser le grand paysage et les sites touristiques en préservant les points de vue par exemple.
- ➔ Préserver les motifs paysagers remarquables
- ➔ Structurer un réseau de bases de loisirs en s'appuyant sur les nœuds existants.
- ➔ Permettre le développement dans les espaces adaptés des activités sportives et ludiques liées au tourisme vert.

METTRE EN AVANT L'HISTOIRE DU TERRITOIRE DANS LE PROJET TOURISTIQUE

- ➔ Valoriser le patrimoine religieux de Saint-Laurent-sur-Sèvre, en aménageant de manière qualitative les sites et espaces publics et en confortant l'offre d'hébergement touristique.
- ➔ Encadrer les travaux au sein des séquences urbaines des coeurs de bourg, caractérisées par la présence de bâtisses anciennes.
- ➔ Permettre la mutation, la transformation des constructions remarquables en bord de Sèvre (le château de Mortagne, les sites de Gazeau, Fleuriai, les anciens moulins, etc.) dans le respect du PPRI.
- ➔ Préserver les ouvrages et bâtiments anciens d'intérêt patrimonial en bord de Sèvre lorsqu'ils participent à la valorisation touristique de ce site stratégique pour l'image du territoire. Cet objectif respectera les enjeux de continuité écologique et les risques liés au PPRI.
- ➔ Accompagner la valorisation touristique de sites patrimoniaux d'intérêt.
- ➔ Préserver les sentiers historiques.
- ➔ Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques.
- ➔ Valoriser le petit patrimoine rural : chapelles, croix, calvaires, moulins, etc.

Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles

PROTÉGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- ➔ Protéger les coeurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol.
Seuls pourront être autorisés les Projet d'Intérêt Général (PIG) sans autre possibilité d'implantation, l'entretien des espaces, la valorisation agricole et forestière et l'accueil du public, les extensions mesurées de l'urbanisation dans la trame bocagère si le projet est d'intérêt général et respecte les sensibilités des milieux.
- ➔ Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise.
- ➔ Préserver dans les opérations d'aménagement des principaux bourgs les espaces naturels participant au bon fonctionnement de la biodiversité.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES

- ➔ Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation.
- ➔ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles.
- ➔ Pérenniser les dispositifs de bandes enherbées et végétalisées.
- ➔ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur.
- ➔ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pu être évitées.
- ➔ Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable.

PRÉSERVER LES ESPACES BOISÉS ET LA TRAME BOCAGÈRE

- ➔ Préserver les principaux boisements ayant un rôle environnemental, économique et paysager.
- ➔ Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole.
- ➔ Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire.

MAINTENIR ET RESTAURER LES CONTINUITÉS VERTES ET BLEUES

- ➔ Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc.
- ➔ Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques.

Les nouvelles constructions seront interdites sauf dans le cas de constructions agricoles et d'équipements d'intérêt général si il n'y a pas de rupture de la continuité d'un corridor trop étroit et dans le cas où l'aménagement assure la continuité fonctionnelle du corridor.

- ➔ Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans l'existant ou en profondeur et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant la création ou le réaménagement des voies de circulation.

AXE 3

CONSOLIDER LES BOURGS DU PAYS DE MORTAGNE

Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs du Pays de Mortagne : des formes urbaines dense qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation récents ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales, etc.) et à réduire les fonctions urbaines des bourgs, la collectivité à travers son projet de territoire souhaite afficher sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs du Pays de Mortagne en préservant une mixité des fonctions urbaines et en densifiant.



- Bourg de Mortagne-sur-Sèvre -



- Bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre -



- Bourg de Saint-Aubin-les-Ormeaux -

Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs

RENOUVELER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DES BOURGS

- ➔ Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres – en dent creuse –, par division parcellaire) ou en renouvellement (réhabilitation des bâtiments anciens, changement de destination) du tissu existant.
- ➔ Accompagner le renouvellement des sites conventionnés par l'Etablissement Public Foncier de Vendée.
- ➔ Stimuler les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment les friches.
- ➔ Mettre en place des outils de maîtrise foncière à l'échelle intercommunale, notamment pour accompagner le volet opérationnel des Contrats Communaux d'Urbanisme.

CONCILIER LA RECHERCHE DE DENSITÉ AU SEIN DES BOURGS AVEC LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AINSI REMODELÉ

- ➔ Rechercher la continuité de l'espace public entre les nouvelles opérations et le bourg
- ➔ Donner des objectifs de qualité paysagère aux opérations s'insérant dans le tissu du bourg
- ➔ Prendre en compte le gabarit et les emprises au sol, les alignements des constructions alentours

ADAPTER L'OBJECTIF DE DENSITÉ AUX SPÉCIFICITÉS DES COMMUNES

- ➔ Optimiser le potentiel foncier au coeur des enveloppes urbaines, tout en adaptant la programmation de ces sites au contexte de construction.
- ➔ Dans les opérations en extension, viser une densité brute globale de 19 logements par hectare à l'échelle des communes du bi-pôle structurant.
 - A cet effet, la production de logements sur Mortagne-sur-Sèvre se fera de manière notable en renouvellement des secteurs résidentiels existants (secteur du Chaintreau, par exemple). Les opérations permettront de ménager la continuité des accès à la Sèvre et aux équipements publics. Le gabarit des constructions sera étudié au regard des enjeux de covisibilité du site.
 - La densification sur le bourg de La Verrie s'inscrira dans la dynamique du Contrat Communal d'Urbanisme, en cherchant à connecter les différents pôles d'équipements et de services au sein du bourg. Cette connexion s'organisera notamment à partir de la coulée verte. Dans le Nord du bourg, la densification devra prendre en compte la proximité d'activités économiques.
- ➔ Dans les opérations en extension, viser une densité brute globale de 17 logements par hectare à l'échelle des pôles d'appui.
- ➔ Dans les opérations en extension, viser une densité brute globale de 15 logements par hectare à l'échelle des pôles de proximité.
- ➔ Promouvoir des formes urbaines adaptées à la taille des parcelles et au tissu dans lequel elles s'inscrivent.

- ➔ Repenser l'espace public (stationnement, trottoirs).
- ➔ Permettre l'amélioration de la performance énergétique de ces constructions.
- ➔ Rechercher la diversification des usages au sein des anciens quartiers pavillonnaires, en cohérence avec la capacité d'accueil et le renouvellement de l'espace public.
- ➔ Repenser ponctuellement les espaces verts au profit de nouveaux usages (locaux ou jardins partagés, construction partielle)
- ➔ Encadrer la densification via les divisions parcellaires dans ces tissus.

Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs

ENCOURAGER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG

- ➔ Implanter prioritairement les commerces de proximité en centre-bourg.
- ➔ Permettre l'installation de nouveaux commerces et l'évolution des commerces de proximité dans toutes les communes.
- ➔ Faciliter l'installation de magasins de vente de produits locaux.
- ➔ Améliorer l'accessibilité aux commerces dans l'aménagement des centres-bourgs.

ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ TERTIAIRE ET LE PETIT ARTISANAT EN CŒUR DE BOURG

- ➔ Permettre l'installation de lieux d'activités partagés : espaces de coworking, locaux mutualisés pour faciliter l'exercice des TPE/PME, etc.
- ➔ Regrouper le tertiaire pour faciliter les possibilités de mutualisation, de rencontres.
- ➔ Donner les conditions d'exercice du télé-travail.
- ➔ Permettre l'installation d'activités tertiaires.

RENOUVELER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN CŒUR DE BOURG

- ➔ Permettre l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité des habitations.
- ➔ Réemployer les anciens ateliers industriels dans les bourgs, vers de nouveaux usages économiques ou mixtes.
- ➔ Faciliter l'évolution des établissements en place.
- ➔ Donner des possibilités d'évolution des activités économiques situées en cœur de bourg.

Organiser le traitement continu de l'espace public

FACILITER LA CONTINUITÉ DES CIRCULATIONS PIÉTONNES ET CYCLISTES

- ➔ Sécuriser les liaisons douces en cœur de bourg, en particulier dans les bourgs accueillant un trafic routier plus

important.

- Connecter les liaisons douces aux coulées vertes.
- Connecter les différents secteurs résidentiels.
- Prolonger les circulations piétonnes jusqu'à l'entrée du bourg.
- Faciliter l'accès des commerces et services.
- Prendre en compte la circulation des engins agricoles dans l'aménagement des bourgs.

METTRE EN PLACE DES DISPOSITIONS POUR LA RÉNOVATION DES FAÇADES

- Intégrer les règles des Secteurs Patrimoniaux Remarquables (anciennes AVAP et ZPPAUP) dans le PLUi.
- Réfléchir à une modification des périmètres de protection modifiés autour de certains Monuments Historiques en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Penser globalement la rénovation des façades sur la base d'une liste de critères communs : couleurs, matériaux, etc.
- Accompagner la reprise des façades par un appui technique.

SOIGNER LES CLÔTURES PRIVATIVES À PROXIMITÉ D'ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET SUR LES AXES LES PLUS FRÉQUENTÉS

- Harmoniser les murs de clôture le long des axes routiers traversant les bourgs.
- Favoriser la présence de clôtures végétalisées en intégrant des essences locales.
- Intégrer la haie comme élément structurant de l'aménagement urbain (lisière, limite parcellaire).

ARTICULER L'AMÉNAGEMENT DES BOURGS AUTOUR D'ESPACES NATURELS

- Structurer le développement du bourg en prenant en compte les inclusions naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements.
- Ménager des franges non constructibles aux abords des bourgs, afin de limiter les conflits d'usage.
- Permettre la culture de jardins collectifs.
- Organiser les futures opérations autour d'espaces publics communs.
- Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espace public ou privé : plantation en pied de mur, haies végétales, etc.

AXE 4

CONCILIER DÉVELOPPEMENT PROJETÉ, CADRE DE VIE ET RESSOURCES À PRÉSERVER

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources mais aussi de la préservation de son cadre de vie (concourant à son attractivité) lié à sa ruralité historique. Si le projet doit conduire à une vision globale de l'aménagement, respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec les capacités des réseaux, il doit également intégrer et anticiper les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et d'expositions aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long termes afin de ne pas compromettre les potentiels de développement pour les générations futures.



- Entre projet d'urbanisation, préservation des terres agricoles et du paysage -



- Entre projet de développement et préservation du patrimoine bâti -



- Entre projet de développement et énergie -

Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants

ACCENTUER L'EFFORT DE LIMITATION DE L'EXTENSION DES BOURGS

- ➔ Limiter l'extension des bourgs au-delà des enveloppes urbaines définies, en prenant en compte les vocations communales.
- ➔ Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole.
- ➔ Rechercher des extensions d'urbanisation en continuité directe des espaces urbanisés.
- ➔ Réduire d'au moins 30% la consommation foncière d'ici à 2030.

La consommation d'espace en zones d'activités est limitée aux réserves identifiées par le SCoT, soit 62 ha dont 16 ha sur le site du Vendéopôle.

SOIGNER LES LISIÈRES DE BOURGS

- ➔ Limiter la densité en limite de bourg pour ménager des transitions visuelles entre espaces naturels/agricoles et urbains.
- ➔ Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg.

COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSÉE POUR PERMETTRE SON ÉVOLUTION EN PRÉSERVANT LES RICHESSES DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET LES COUPURES PAYSAGÈRES

- ➔ Identifier au sein des groupements bâtis du territoire les lieux les plus propices pour accueillir ce potentiel de développements ponctuels, en s'appuyant sur ces critères :
 - Taille du groupement bâti ;
 - Caractère de l'urbanisation : densité de constructions, continuité du bâti, épaisseur de l'espace urbanisé, présence d'un noyau ancien significatif ;
 - Accessibilité, position par rapport aux axes routiers structurants de la commune, facilité de desserte par les réseaux et d'accès aux services publics ;
 - Présence de lieux d'animations et d'équipements d'intérêt public (mairie, église, terrain de loisirs, site des fêtes de village, ancienne école, etc.) ;
 - Sensibilité environnementale et patrimoniale
- ➔ Ne pas étendre les hameaux pour une vocation résidentielle, afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture.
- ➔ Permettre sauf contraintes particulières la réutilisation du bâti existant et son confortement (extension, bâtiments annexes) de manière mesurée.
- ➔ Permettre l'évolution de sites industriels isolés, tout en limitant leur développement en cohérence avec la sensibilité des milieux alentours..

- ➔ Protéger les sites d'exploitation agricole existants et anticiper les évolutions de l'agriculture en permettant le développement des exploitations.
- ➔ Préserver au maximum les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, notamment les pâtures autour des sites d'exploitations.
- ➔ Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.
- ➔ Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à ne pas créer de contraintes, d'obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.
- ➔ Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées
- ➔ Favoriser le développement de l'agrotourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté et en permettant dans les secteurs propices la création de camping à la ferme et d'aires naturelles de loisirs.
- ➔ Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles ne remettant pas en cause l'activité agricole, ou permettant la coopération entre les exploitants.

SOUTENIR L'EXPLOITATION DE LA CARRIÈRE

- ➔ Permettre les activités liées à la carrière.

Préserver le patrimoine bâti et paysager

RECHERCHER LA PRÉSERVATION DES HAIES EN ADÉQUATION AVEC LEURS RÔLES MULTIPLES ET EN LIEN AVEC LES BESOINS DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ➔ Préserver les haies en rupture de pente pour éviter le ruissellement.
- ➔ Rechercher la préservation des haies en bordure de voies et de chemins publics.
- ➔ Préserver les secteurs de haies les plus denses.
- ➔ Compenser les arrachages par des actions de plantation.

ACCOMPAGNER LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL LOCAL

- ➔ Préférer les implantations et les gabarits de bâtiments mettant en valeur le grand paysage.
- ➔ Rechercher une cohérence dans l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions à proximité de constructions anciennes.
- ➔ Composer en cohérence avec les formes architecturales anciennes à proximité, que ce soit pour une opération neuve ou une réhabilitation.
- ➔ Protéger les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial
- ➔ Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine.
- ➔ Hors espace urbanisé, permettre la réhabilitation et les changements de destination des constructions d'intérêt patrimonial.

Le changement de destination ou la réhabilitation sera possible sous respect des conditions suivantes :

- *le projet ne porte pas atteinte au bon fonctionnement des exploitations agricoles*
- *la construction comporte un intérêt patrimonial*
- *les réseaux et sols sont en capacité d'accueillir le projet.*

Encadrer les installations humaines

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'EAU

- ➔ Favoriser le développement du bocage autour des affluents.
- ➔ Préserver les zones d'expansion des crues.
- ➔ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation.
- ➔ Maîtriser les ruissellements agricole, urbain et routier.
- ➔ Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers.
- ➔ Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles.
- ➔ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales.
- ➔ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.

GARANTIR L'EXEMPLARITÉ DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- ➔ Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.
- ➔ Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.
- ➔ Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.
- ➔ Accompagner l'évaluation des performances énergétiques des constructions existantes.
- ➔ Mettre à disposition des citoyens une information objective sur l'énergie et développer le conseil individualisé.

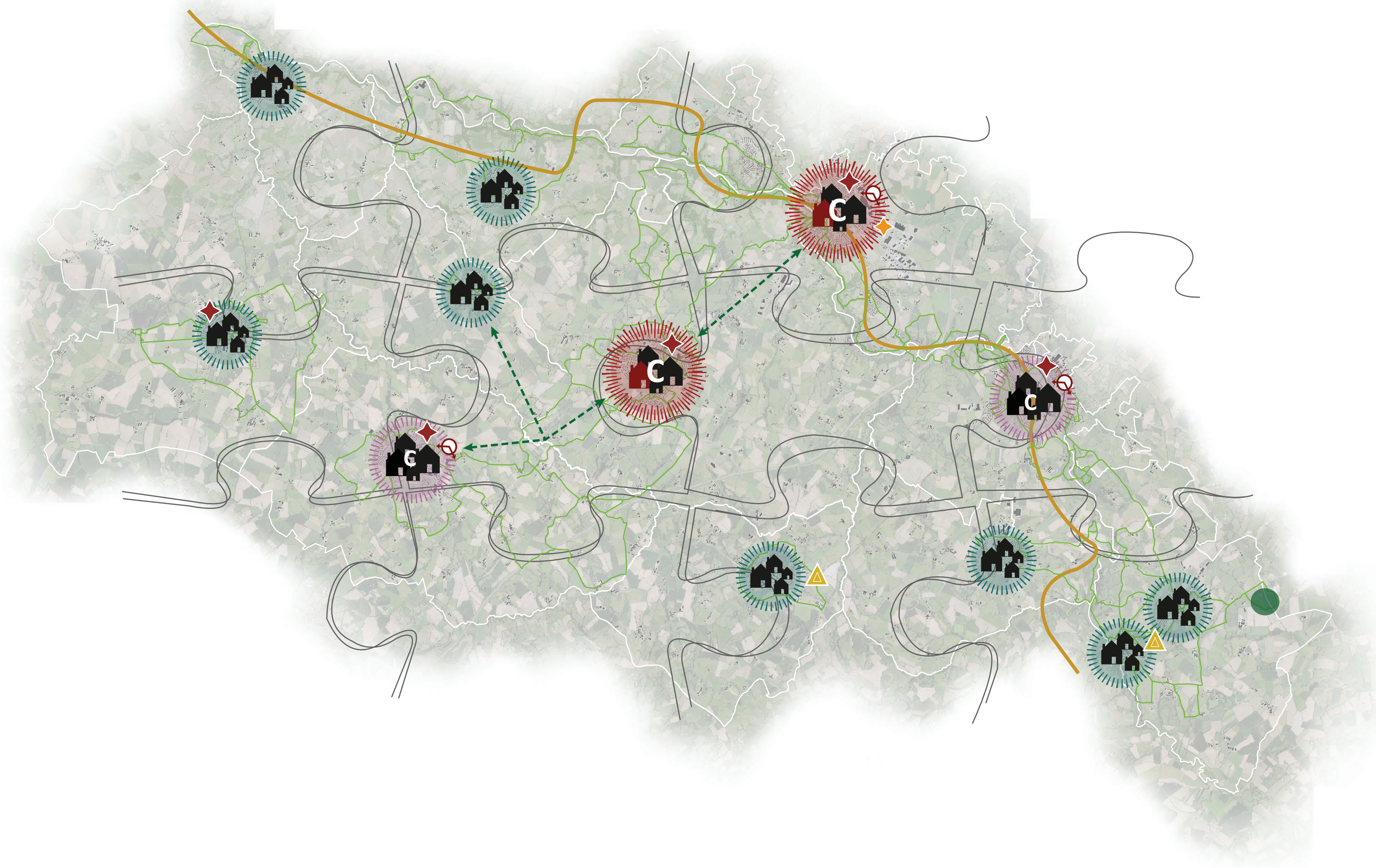
PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DE RISQUES

- ➔ Intégrer les risques technologiques notamment liés à la présence d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.
- ➔ Intégrer le risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE



AXE 1

RENFORCER LA SOLIDARITE INTERCOMMUNALE ET CONFORTER L'ARMATURE TERRITORIALE

Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire en privilégiant les principales polarités

Produire environ 2000 logements à compter de la mise en application du PLUi et ce sur une période de 10 ans, soit environ 200 logements/an.



Favoriser le développement de Mortagne-sur-Sèvre et de La Verrie en y prévoyant la production de 35% à 40% des logements prévus.



Conforter Saint-Laurent-sur-Sèvre et La Gaubretière comme polarités secondaires en y prévoyant la production de 20% à 25% des logements prévus.



Rechercher la production de 35% à 45% des logements prévus sous une forme répartie au sein et aux marges des autres bourgs en fonction de leur capacité d'accueil des logements prévus.



Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire



Maintenir l'offre en EHPAD



Veiller au maintien de l'offre d'accueil pour les gens du voyage



Produire près de 10% de logements aidés en s'appuyant sur les pôles structurants.

Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources



Accompagner la mise en place de maisons de santé pluridisciplinaires dans une logique intercommunale



Implanter préférentiellement le grand commerce (achats exceptionnels et hebdomadaires) à Mortagne-sur-Sèvre et La Verrie



Localiser de manière préférentielle les commerces d'achat hebdomadaire à Saint-Laurent-sur-Sèvre et La Gaubretière



Maintenir la centrale photovoltaïque au sol à Treize-Vents et permettre son extension.



Permettre les projets de création de nouvelles stations d'épuration pour les communes de Treize-Vents, Mallièvre et Chambreaud.

Améliorer les liaisons entre les communes



Assurer la connexion entre les bourgs en posant comme jalons les principaux hameaux et sites touristiques emblématiques.



Appuyer ces liaisons sur le réseau de chemins existants



Appuyer le développement des liaisons cyclables à partir du tracé de la véloroute départementale



Aménager progressivement les liaisons entre les communes, à l'image de la jonction entre La Verrie et Mortagne-sur-Sèvre, ou encore entre Saint-Martin-des-Tilleuls, La Gaubretière et La Verrie.



AXE 2

VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE

39

Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation

-  Permettre l'extension du Vendéopôle
-  Permettre la densification des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles
-  Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, complémentaire aux autres espaces économiques du territoire.

Faciliter les connexions vers l'extérieur

-  Développer le covoiturage en préservant les aires existantes
-  Orienter le développement de nouvelles aires de dépose vers l'autoroute, la RN149, la RD160 et la RD753
-  Anticiper la perspective de l'ouverture de la ligne Voyageurs TER entre Les Herbiers et Cholet
-  Faciliter les accès à la future halte ferroviaire de Torfou depuis les communes pour inciter à l'utilisation du train.
-  Connecter les bourgs et les zones industrielles par des pistes cyclables



AXE 2

VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE

41

Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre



Permettre les aménagements concourant à la mise en valeur du site de Poupet



Poursuivre l'aménagement des centres-bourgs en renforçant leur qualité, leur fonctionnalité et leurs liens avec la vallée de la Sèvre en prenant en compte le fonctionnement du milieu naturel et agricole



Travailler la mise en valeur des affluents, à l'image de la Crûme



Valoriser le grand paysage et les sites touristiques en préservant les points de vue par exemple



Aménager l'accès à la Sèvre Nantaise depuis le tracé de la véloroute



Développer une offre d'hébergement de qualité dans les communes à proximité du Puy du Fou



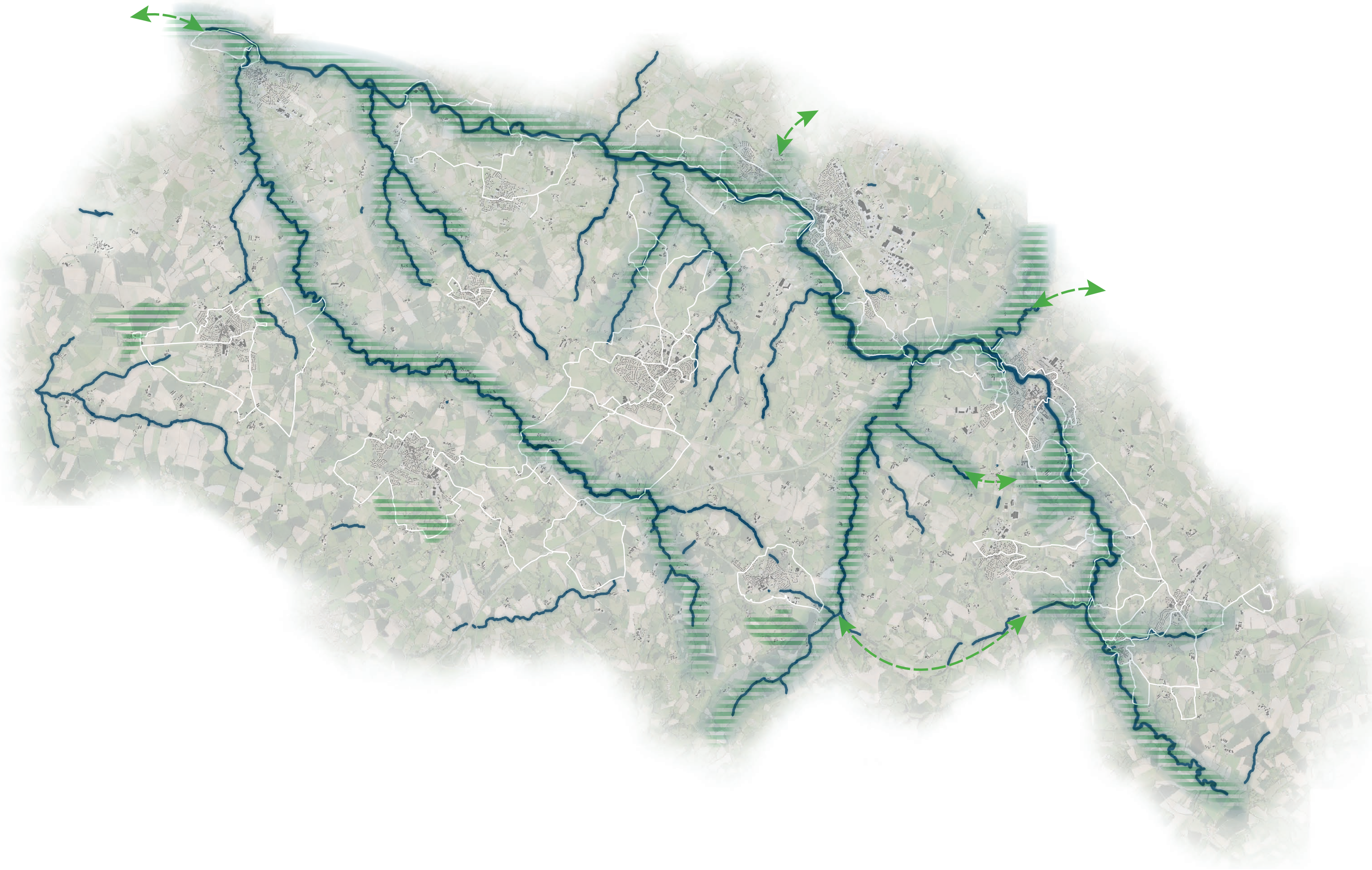
Permettre la mutation, la transformation des constructions remarquables en bord de Sèvre



Préserver les points de vue sur la Sèvre depuis les bourgs concernés



Valoriser le patrimoine religieux de Saint-Laurent-sur-Sèvre



AXE 2

VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE

Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles

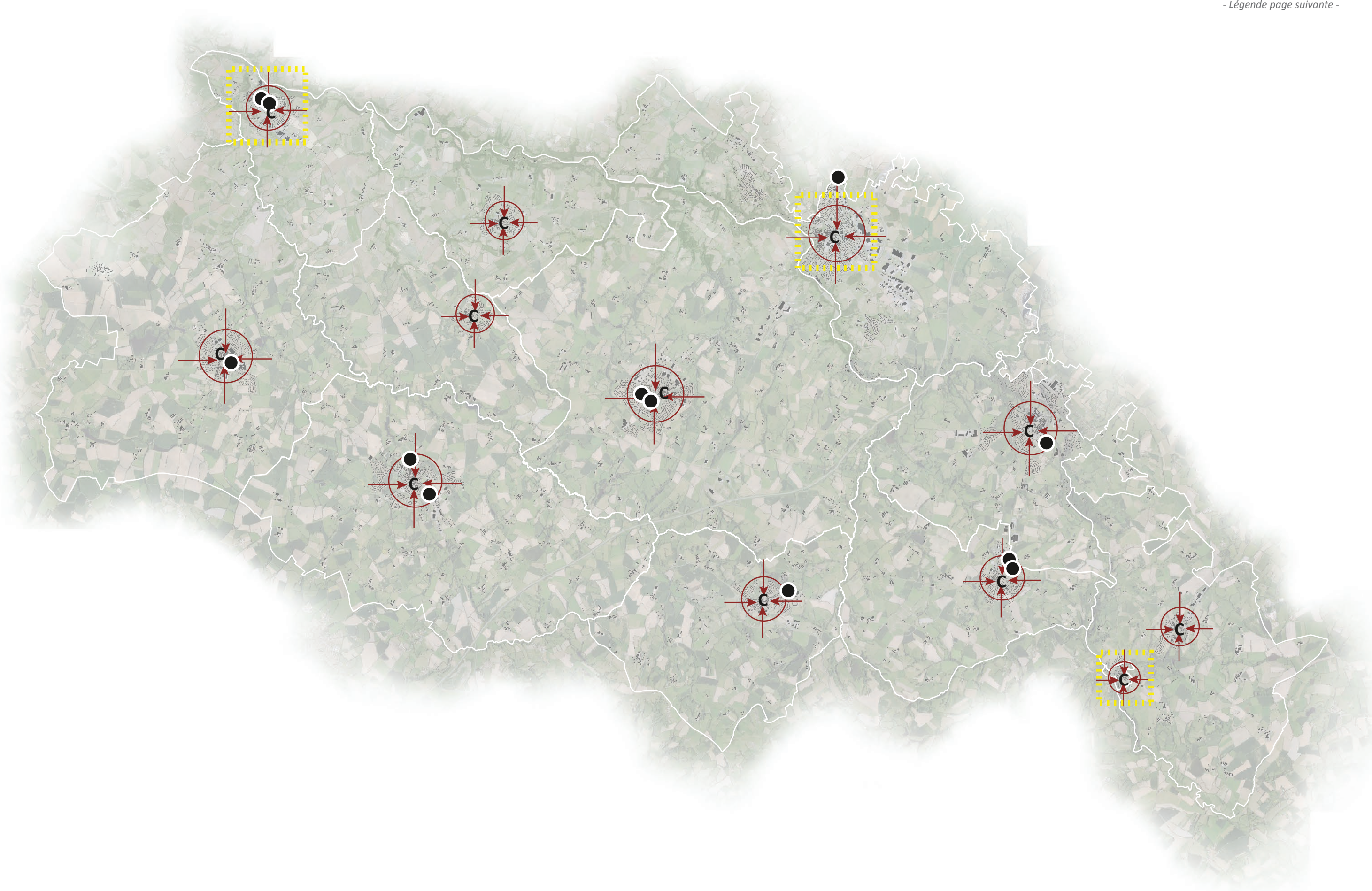
 Protéger les coeurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol

 Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise

 Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant l'imperméabilisation de ces derniers

 Maintenir et créer des haies le long des liaisons douces existantes sur le territoire

 Restaurer des continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc.



AXE 3

CONSOLIDER LES BOURGS DU PAYS DE MORTAGNE

45

Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs



Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification ou renouvellement du tissu existant.



Accompagner le renouvellement des sites conventionnés par l'Etablissement Public Foncier de Vendée

Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs

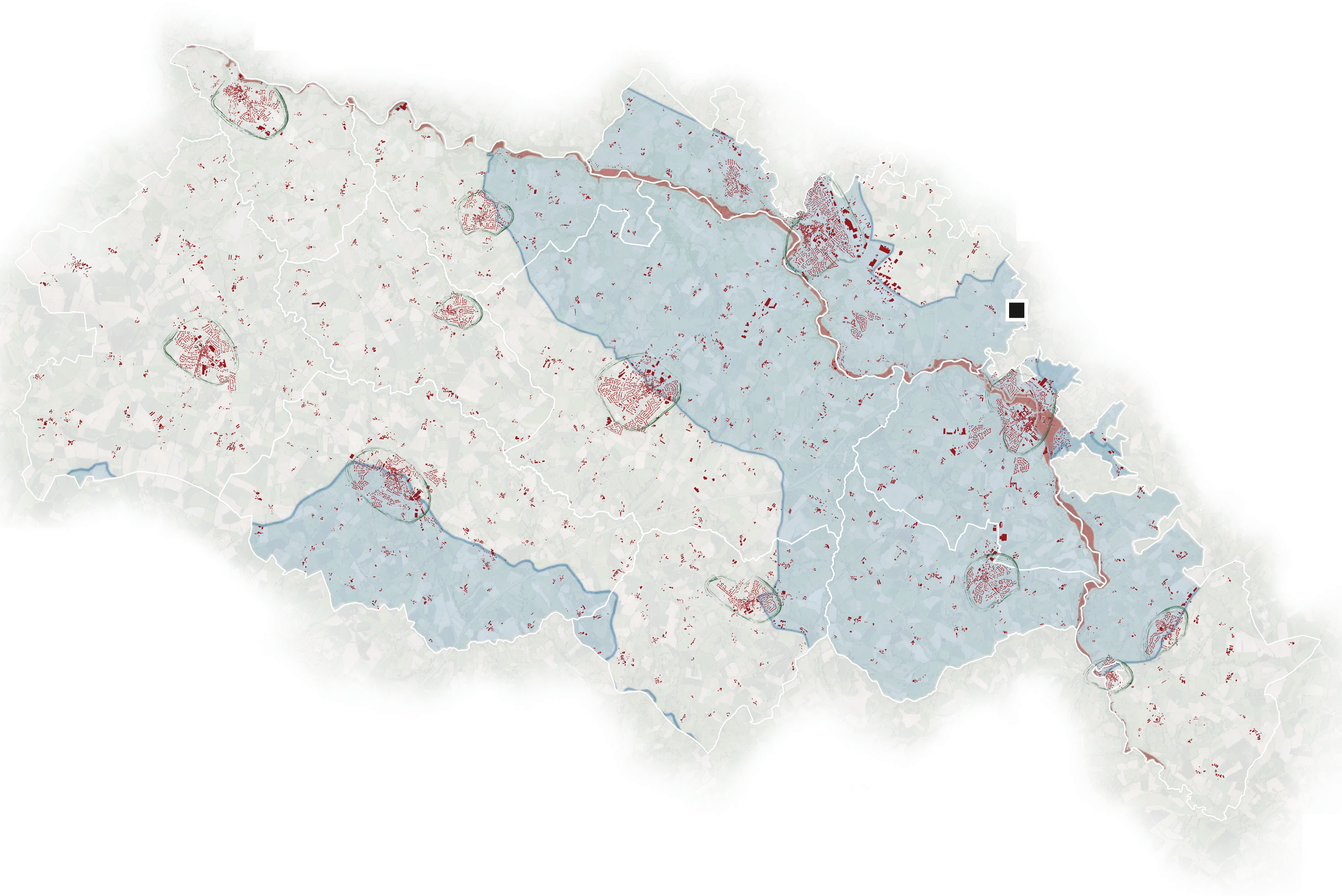
Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centre-bourgs

- C** Permettre l'installation de nouveaux commerces et l'évolution des commerces de proximité dans toutes les communes

Organiser un traitement continu de l'espace public



Intégrer les règles des Secteurs Patrimoniaux Remarquables (anciennes AVAP et ZPPAUP)



AXE 4

CONCILIER DEVELOPPEMENT PROJETE,
CADRE DE VIE ET RESSOURCES A PRESERVER

47

Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants



Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg



Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole et les coupures paysagères



Soutenir l'exploitation de la carrière

Encadrer les installations humaines



Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles



Intégrer le risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du PPRI



**Pays de
Mortagne**



**MAIRIE
PAYS DE LA LOIRE**

