



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PAYS DE MORTAGNE

ANNEXES

ZAC SU SOLEIL LEVANT

Pièce de PLUiH

4.2.1

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	17/12/2024
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		

Département de LA VENDEE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE MORTAGNE SUR SEVRE



**Z.A.C du SOLEIL LEVANT
DOSSIER DE CREATION**

COMMUNE DE MORTAGNE SUR SEVRE

Réalisation



Société Civile Professionnelle

**& Maïore
Vrignon
Jouck**

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

9, place Hullin 85290 MORTAGNE SUR SEVRE

Tél 02 51 63 05 98 - Fax 02 51 63 05 99 - mortagne@maiore-vrignon.com

Dossier: M71733

Février 2008

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

1.	<i>RAPPORT DE PRESENTATION</i>	5
1.1	Objet de l'opération	5
1.2	Justification de l'opération	5
2	<i>DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</i>	7
2.1	Plan de situation	7
2.2	Plan périmétral	8
2.3	Climatologie	9
2.4	Milieu physique	9
2.4.1	Topographie	9
2.4.2	Perception	9
2.4.3	Hydrologie	10
2.4.4	Géologie et pédologie	10
2.4.5	Paysage	11
2.4.6	Milieu biologique	12
2.5	Aspect foncier	13
2.6	Activités humaines	13
2.6.1	Proximité d'activités économiques et de loisirs	13
2.6.2	Circulations	13
3	<i>PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT</i>	15
3.1	Programme global prévisionnel des constructions	15
3.2	Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	15

3.3 Synthèses des études préalables : Principes d'aménagement de la zone

3.3.1	Les accès	17
3.3.2	La voirie et l'aménagement paysager	17
3.3.3	Les réseaux	17

4 *SYNTHESE : ANALYSE DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT – MESURES COMPENSATOIRES*

4.1	Impact sur la qualité des eaux	21
4.1.1	Les eaux usées	21
4.1.2	Les eaux pluviales	21
4.2	Impact sur le paysage	21
4.2.1	L'utilisation du sol	21
4.2.2	Le milieu naturel	21
4.3	Impact sur l'agriculture	21
4.4	Impact sur la circulation	22
4.4.1	Circulation routière liée aux habitations et activités	22
4.4.2	Circulation agricole	22
4.4.3	Circulation pédestre et cyclotouriste	22
4.5	Impact lié aux terrassements	22
4.6	Impact temporaire pendant la période des travaux	23
5	<i>INFORMATIONS ANNEXEES</i>	25
5.1	Régime de la ZAC eu égard à la Taxe Locale d'Equipement	25
5.2	Mode de réalisation	25

AVANT PROPOS

La **Zone d'Aménagement Concerté** est un instrument « volontariste », d'initiative et d'intérêt public, servant de cadre pour aménager et équiper des terrains.

« Les opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre **un projet urbain** résultat d'une politique locale permettant d'organiser l'accueil des activités économiques, favoriser le développement de commerces et de loisirs et réaliser des équipements publics.

L'aménagement, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. » *d'après le code de l'urbanisme.*

L'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concerté se déroule suivant plusieurs étapes. Elle nécessite notamment la création d'un dossier de création.

Selon l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création de la ZAC doit comprendre :

- un rapport de présentation :
 - objet et justification de l'opération
 - description de l'état du site et de son environnement
 - programme global prévisionnel des constructions
 - raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain
- documents graphiques :
 - plan de situation
 - plan de délimitation du périmètre de la zone
- étude d'impact réalisée précédemment dont le contenu sera synthétisé,
- régime de la zone au regard de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.),
- indication du mode de réalisation.

**(Même si ces informations ne se suivront pas telles que listées ci-dessus, elles seront présentées intégralement dans ce dossier)*

PREMIERE PARTIE
RAPPORT DE PRESENTATION :
OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 Objet de l'opération

La Communauté de communes du Canton de Mortagne sur Sèvre (85-Vendée) et la SEMMO Société d'Economie Mixte Mortagnaise (comme mandataire) travaillent ensemble sur la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) au NORD-EST de son territoire, sur la commune de Mortagne sur Sèvre.

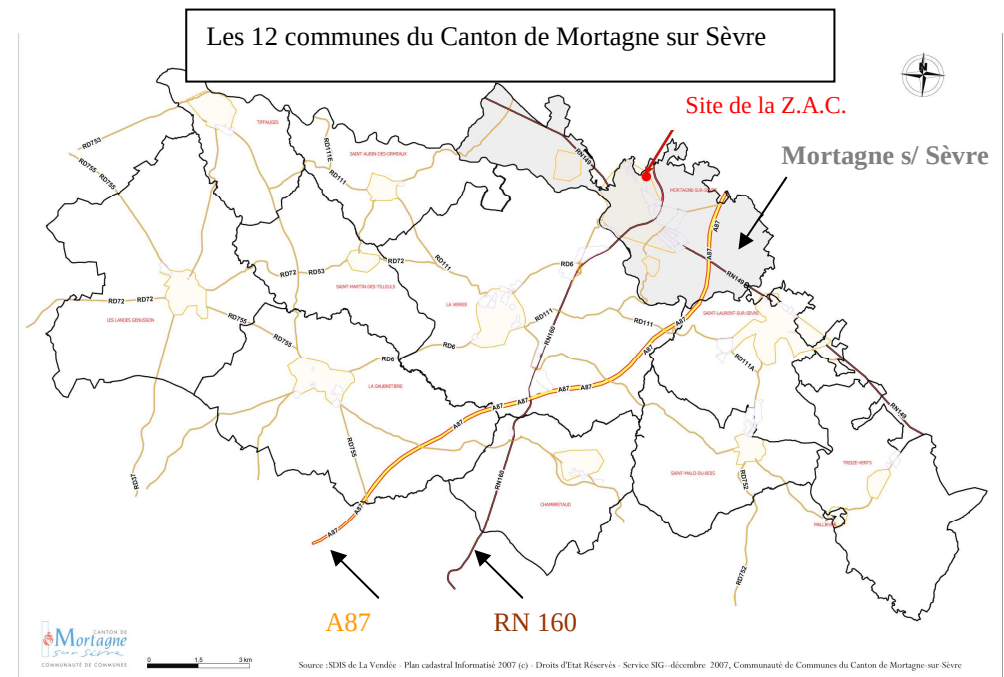
La future Z.A.C. portera le nom de "**ZAC DU SOLEIL LEVANT**". Elle est destinée à permettre la réalisation de constructions à usage d'activités commerciales et de loisirs.

1.2 Justification de l'opération

La réalisation de la Z.A.C. a pour objectif principal de répondre aux besoins d'activités sur la commune et sur le territoire intercommunal, elle permet :

- à la Communauté de Communes du Canton de Mortagne de mener les opérations d'aménagement dans un but d'intérêt général
- d'assurer une diversité d'offre (activités et espaces publics...)
- de créer des surfaces constructibles sur un site intéressant
- de créer et organiser des équipements publics nécessaires afin de faciliter leur implantation
- d'assurer une bonne information de la population à tous les stades de son déroulement (concertation...)
- à travers l'étude d'impact, de bien analyser les incidences sur l'environnement.

Le site s'inscrit au Nord de la Communauté de Communes du Canton de Mortagne et de la commune de Mortagne, qui connaît depuis quelques temps une dynamique importante liée notamment à sa proximité des deux fois deux voies de la Route Nationale n°160 et par la proximité de l'Autoroute 87.



Carte de situation du site d'étude sur la Communauté de Communes du Canton de Mortagne S/ Sèvre

Source : Communauté de Communes du Canton de Mortagne

DEUXIEME PARTIE

DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

DOCUMENTS GRAPHIQUES

SYNTHESES ETUDES PREALABLES ET ETUDE D'IMPACT



Panorama : vue à 180° sur l'intérieur du site d'étude

2 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 Plan de situation



Carte des Pays de la Loire

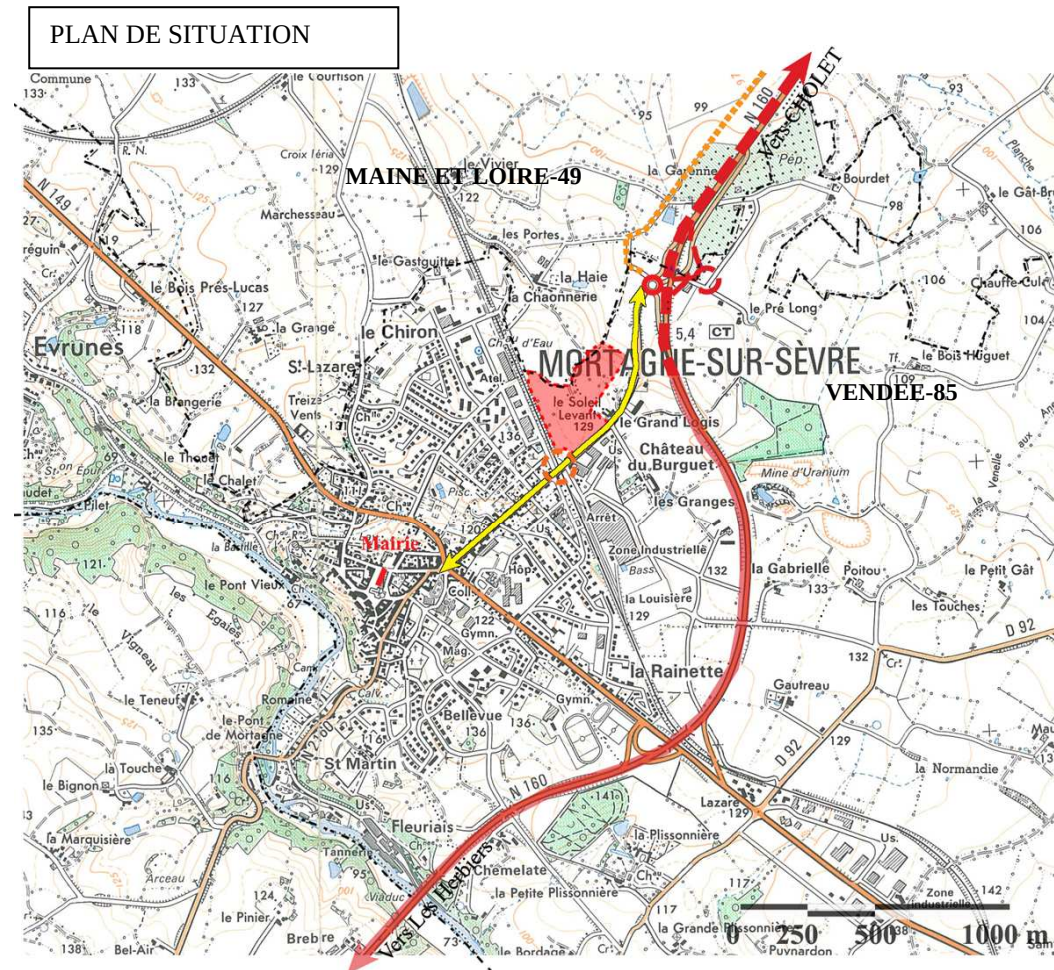
Le site d'étude se trouve au Nord de la Vendée (85) à la limite Sud du Maine-et-Loire (49).

La commune de Mortagne sur Sèvre se situe sur la "porte Nord" du département de la Vendée (85), du Canton de Mortagne, à une dizaine de kilomètres de Cholet et à la croisée de principaux axes routiers : RN 160, RN 149 et RD 960.

Actuellement en cours d'aménagement en deux fois deux voies : le tronçon Cholet (49) / Mortagne sur Sèvre (85) de la Route Nationale 160, va rejoindre le tronçon Sud de cette RN 160 venant des Herbiers (déjà en deux fois deux voies). Un futur échangeur va permettre une sortie de la RN 160 dans le sens Sud/Nord, tel qu'il existe dans le sens Nord/Sud. Parallèlement à la RN 160 et venant de Cholet, une voie dite "douce" est en cours de réaménagement, elle accueillera le trafic dit lent : piéton, tracteur...

Le site s'accroche également sur un des axes principaux de Mortagne : la Route Départementale 960, celle-ci débute au Nord de la commune : rond point de la RN 160 et mène jusqu'au centre-ville. Cette voie est l'axe historique de liaison entre la Vendée et le Maine-et-Loire.

Transient, actuellement sur cette voie, environ 5000 véhicules/jour et environ 450 poids lourds (étude réalisée par le service: Agence routière de Montaigu). Le site d'étude longe aussi à l'Ouest, la voie ferrée dont son trafic est très faible. Avec le réaménagement du carrefour RD 960/voie ferrée, projeté par la commune, la future Z.A.C. pourra avoir un premier accès adapté sur la ville.



Carte de situation sur MORTAGNE SUR SEVRE (Source IGN)

2.2 Plan périmétral

Le plan périmétral est fondamental. Ce plan définit précisément les parcelles susceptibles d'être acquises en vue d'être équipées et cédées à des constructeurs pour la réalisation de l'opération.

Ce choix est particulièrement important car les effets de la création de la Z.A.C. s'appliqueront aux parcelles situées à l'intérieur de ce périmètre.

Le site est actuellement composé de parcelles agricoles.

La délimitation du site comprend de nombreuses parcelles clôturées qui seront regroupées d'un seul tenant pour la réalisation de la Z.A.C.. Les actuelles parcelles cadastrales incluses dans le périmètre ont 5 propriétaires différents, dont la commune.

**La superficie cadastrale totale de la ZAC du Soleil Levant est de :
7 ha 80 a 93 ca**

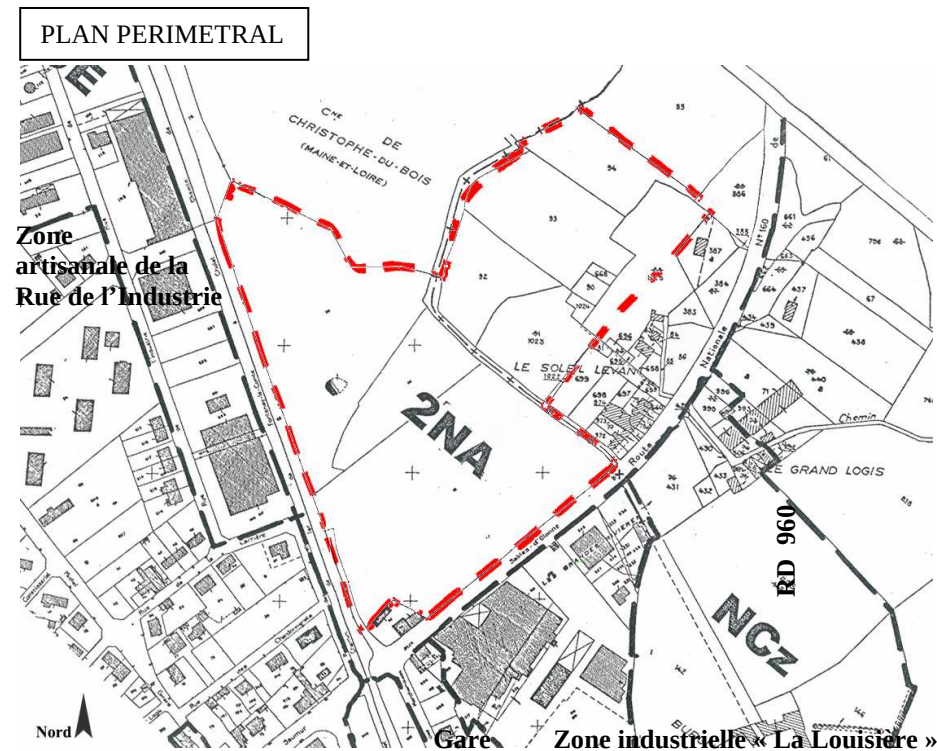
Le secteur considéré se situe à environ 800 mètres du Centre Ville de Mortagne sur Sèvre et se trouve :

- ♦ à l'Ouest et au Nord de la Route Départementale 960 (Route de Cholet) au niveau de l'entreprise « Migout ».

Dans le contexte urbain, la zone étudiée se trouve :

- ♦ à l'Est de la voie ferrée et du quartier artisanal de la rue de l'Industrie,
- ♦ au Nord de la gare et du quartier industriel « La Louisière »,
- ♦ au Sud de la zone agricole de la commune de Saint-Christophe-du-Bois (49-Maine et Loire).

Et donc à toute proximité de la Route Nationale 160 et de l'Autoroute 87 (Axe entre Angers et La Roche Sur Yon).



La carte du périmètre d'étude ci-jointe a été établie à partir du fond de plan du Plan d'Occupation du Sol. Sur cette carte la délimitation de la zone II NA suit la définition cadastrale des parcelles. Dernièrement avec la réalisation du Plan Local d'Urbanisme, ce périmètre correspond exactement à la zone 1AU.

Le périmètre de la zone d'étude est représenté par un tiret rouge sur cette carte.

Synthèses des études préalables et étude d'impact

2.3 Climatologie

La zone d'étude est soumise à un climat océanique tempéré caractérisé par des températures douces et une pluviométrie moyenne. Elle se situe au sein d'une zone climatique dénommée « Haut bocage et Massif des Mauges ».

Les relevés fournis par la station de Cholet indiquent une pluviométrie moyenne annuelle de 765 mm et une température moyenne annuelle de 11.5°C.

La station météorologique de La Roche-sur-Yon fait apparaître une prédominance des vents de secteur Sud-Ouest et Nord-Est.

2.4 Milieu physique

2.4.1 Topographie

D'après le fond de plan topographique de juin 2007 à l'échelle du 1/500, le site est installé sur un relief mouvementé.

Le périmètre :

- au Sud, culmine une butte à 133 mètres ngf,
- au Nord-Ouest, le point le plus haut se situe à 136.00 mètres environ,
- au Nord-Est, une légère butte ou replat atteint 131.50 mètres ngf.

Les pentes principales descendent d'abord d'Ouest en Est et du Sud au Nord-Est en direction du bassin versant de la Moine B1. Une autre pente descend de la butte (133 mètres ngf) à la limite Sud du périmètre à 130,50 mètres ngf, vers le bassin versant de la Sèvre Nantaise B2.

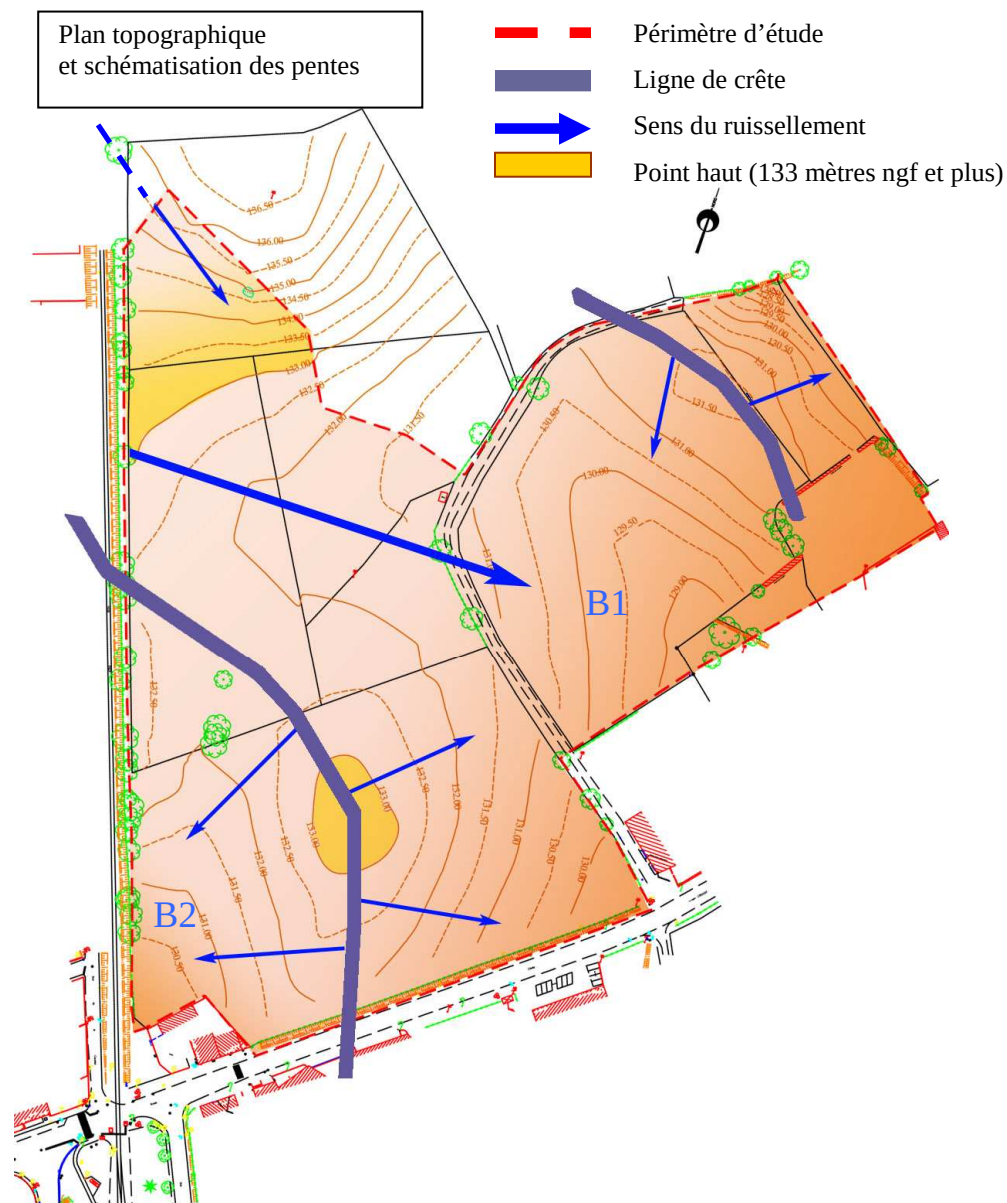
2.4.2 Perception

Depuis le centre du site, se dégage un panorama sur le territoire Nord en direction de St Christophe-du-Bois et Cholet.

Seul le point de vue depuis la Nationale 160 offre une ouverture visuelle lointaine.

Les autres côtés du site sont soit cachés derrière les végétaux de la voie ferrée, soit ouverts sur le territoire Nord, peu fréquenté.

Le secteur concerné ne présente pas de caractère particulier d'un point de vue historique et patrimoine bâti. Par contre, il présente une sensibilité du point de vue paysager au niveau de sa situation topographique.



2.4.3 Hydrologie

L'étude du site montre la présence de deux bassins versant :

Au Nord-Est, les eaux de ruissellement du bassin versant B1 coulent vers les premiers ruisseaux de la Bataillière et de la Planche, en passant d'abord par les fossés du secteur, pour terminer dans le ruisseau de la Copechanière avant de s'écouler dans La Moine.

Au Sud-Ouest, les eaux de ruissellement du bassin versant B2 coulent vers le talweg de la zone urbaine de Mortagne sur Sèvre, en passant d'abord par les fossés notamment ceux de la voie ferrée puis dans les canalisations de ville, avant de se rejeter dans la Sèvre Nantaise.

B1-Bassin versant de La Moine :

Le Bassin versant de la rivière La Moine est suivi par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Moine.

La Moine fait l'objet de suivis notamment par la mise en place de zones concernées par le risque d'inondation.

La situation éloignée et en altitude de la zone d'étude fait qu'elle n'est pas concernée par ce zonage.

B2-Bassin versant de la Sèvre Nantaise :

Le Bassin versant de la rivière Sèvre Nantaise est suivi par le Syndicat Hydraulique de la Sèvre-aux-Menhirs-Roulants.

La Sèvre Nantaise sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 5 mai 2004 qui, au titre de l'arrêté préfectoral du 15 février 2006, cartographie les zones inondables non constructibles.

La zone d'étude située en altitude par rapport à la Sèvre, n'est donc pas concernée par ce zonage.

Un barrage à usage d'eau potable pour le Nord-Est vendéen, a été construit en 1953 sur la Sèvre Nantaise, entre les communes du Longeron en Maine-et-Loire et Saint-Aubin-des-Ormeaux en Vendée.

Aucune protection réglementaire : Natura 2000 ou autres zonages, n'intervient directement sur le site d'étude.

2.4.4 Géologie et pédologie

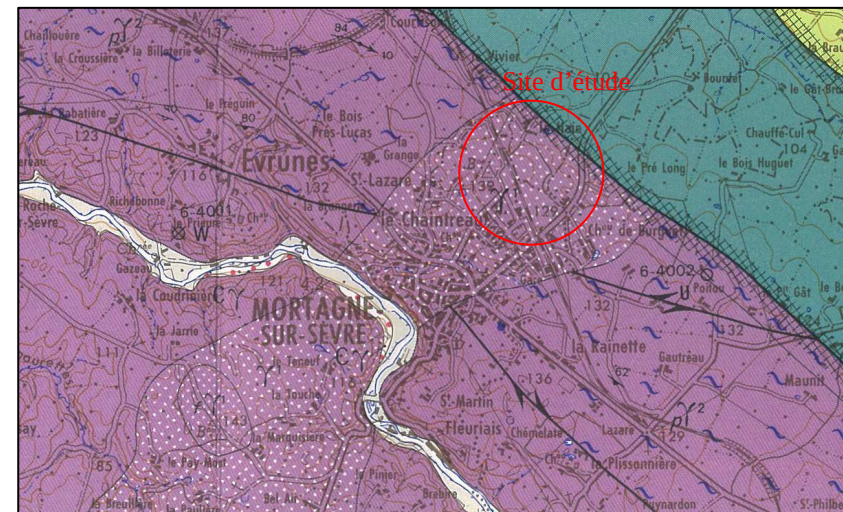
Dans un contexte général, la commune de Mortagne se trouve dans le haut bocage vendéen, au Nord-Est du département de la Vendée, dans le prolongement des collines vendéennes.

A l'échelle du centre bourg, le site du Soleil Levant ne présente que des sous-sols granitiques et des formations superficielles provenant du Massif de Mortagne. Le site d'étude est installé sur un petit massif « le Chaintreau » (γ^1).

On peut voir :

- le granite sain à l'affleurement parfois en boule (chaos granitique)
- Les arènes granitiques riches en quartz, résultat de l'altération du feldspath et du mica, avec un peu d'argile dont l'épaisseur peut varier de quelques centimètres à quelques mètres.
- Les argiles, résultat ultime de la dégradation des arènes granitiques. Situées principalement sur les plateaux, on les retrouve également en fond de vallée en colluvions et alluvions d'épaisseurs variables.

Des sondages devront être réalisés par les acquéreurs des parcelles avant les constructions.



La carte donne un aperçu de la géologie du secteur.

2.4.5 Paysage

Contexte paysager :

La zone étudiée s'insère dans une zone contact entre la campagne et la ville.

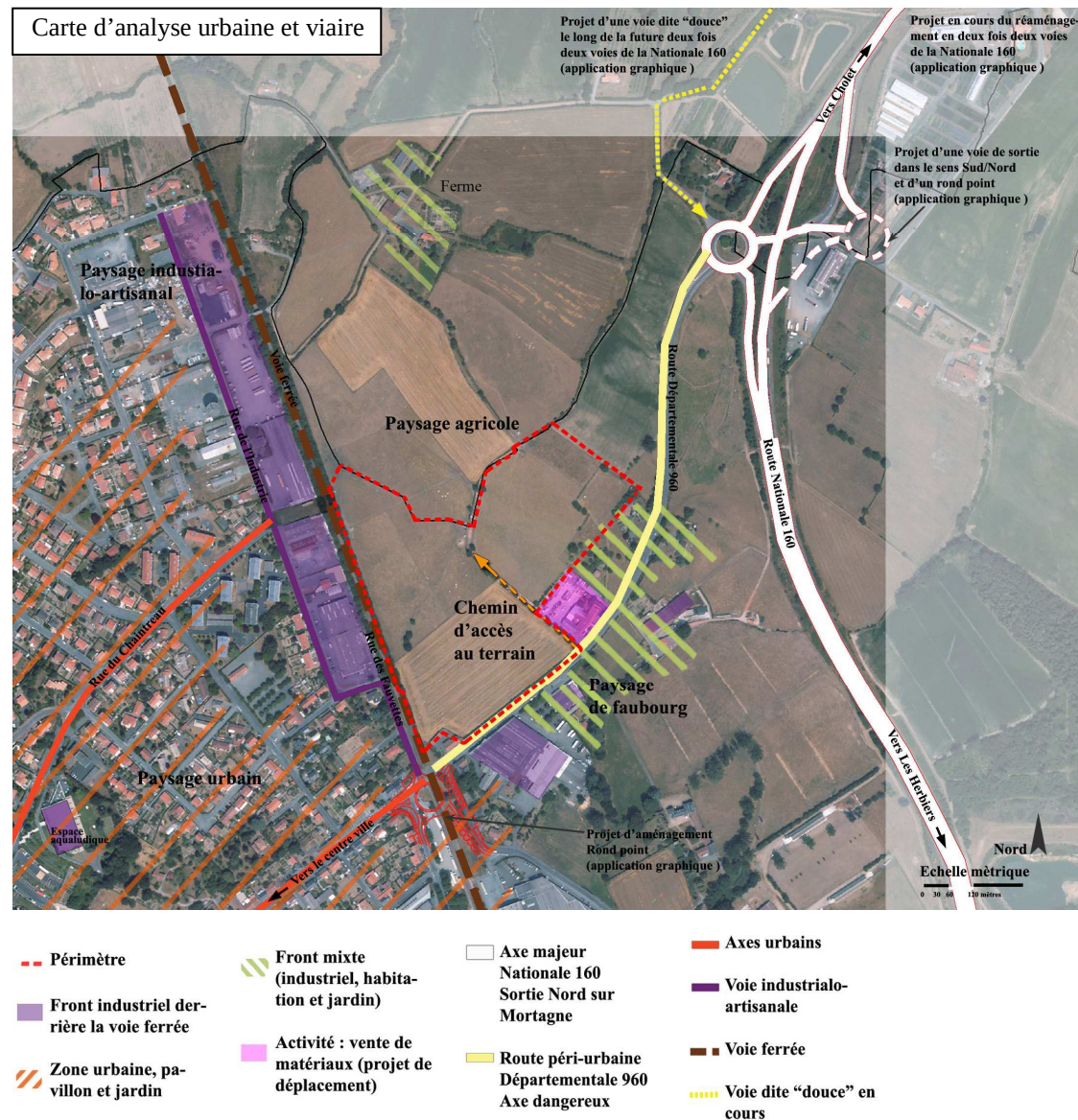
Au Nord, le site participe à un paysage de bocage marqué par des prairies ouvertes, bordées de haies.

Les limites Sud, Est et Ouest sont composées par les zones d'habitat urbain et péri-urbain de la ville de Mortagne, situées derrière la RD 960 et la voie ferrée.

C'est à partir du carrefour de la RD 960 et de la voie ferrée que commence la zone urbaine de Mortagne S/Sevre, composée de parcelles pavillonnaires (pavillons et jardins). C'est aussi un lieu de contact avec le périmètre de la Z.A.C.

Le côté Ouest de la ZAC est longé par la voie ferrée (en friche), encaissée et jouxtée par une frange arbustive qui la sépare de la zone artisanale de la Rue de l'Industrie.

On remarque un vide urbain dans cette zone artisanale, situé face à l'avenue du Chaintreau et qui descend vers le centre ville en passant devant l'espace aqualudique.



Paysager ouvert :

Le site et ses environs sont principalement des terres agricoles mis en pâture (présence de tête de roche). Les parcelles sont limitées par des haies bocagères composées de vieux chênes taillés en têtards ou de frênes. On les retrouve isolés ou en bosquet : quelques abattages ont été effectués fin 2007.

Les haies du Centre (H1) et Sud-Est (H2) sont composées essentiellement d'épines vinette et de ronces. Elles ne sont pas d'un grand intérêt et perturbent la visibilité de la Route Départementale 960. On remarque que les haies H3 et H4 situées sur la périphérie du secteur d'étude (hors périmètre) sont intéressantes et riches d'essences arborées et arbustives diverses (Aubépine, Prunellier, Châtaignier, Chêne, Orme, Noisetier, etc.) mais nécessiteraient un entretien.

Les arbres peuvent contribuer à l'identité historique du site et participer à l'aménagement paysager. Après un diagnostic de leur état sanitaire, les arbres devront être taillés (taille douce) et éventuellement être protégés avant l'intervention des engins de chantier.

Enfin, le terrain est traversé du Nord-Ouest en Sud-Ouest par une ligne électrique de Moyenne Tension supportée en deux endroits par des poteaux. Il sera proposé l'enfouissement du réseau au moment de l'aménagement de la ZAC.

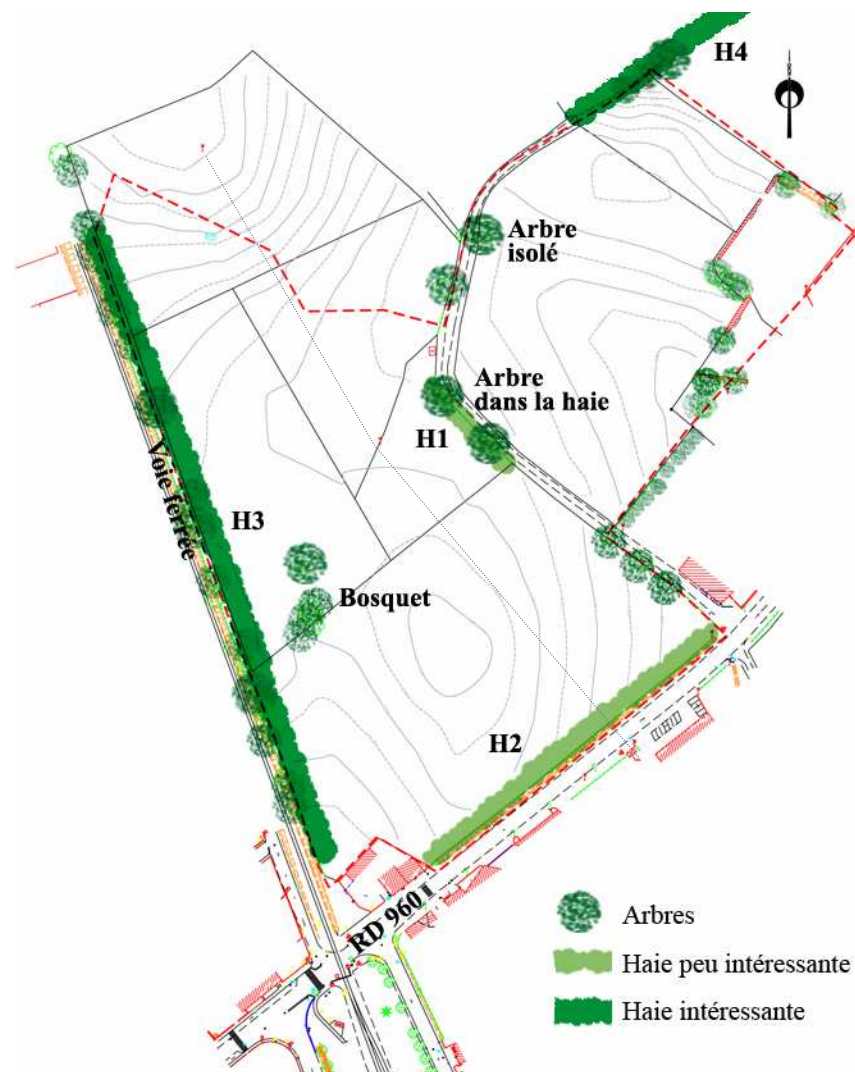
2.4.6 Milieu biologique

Le site étudié n'est pas directement concerné par les différents périmètres de protections.

La végétation banale des prairies ne constitue pas un obstacle au projet d'aménagement.

Le niveau de diversité des haies du site est moyen à médiocre. Seules, celles situées hors périmètre présentent des qualités.

Le projet d'aménagement prendra en compte, autant que faire se peut, les haies et les arbres restant, après un diagnostic de leur état sanitaire, afin de contribuer à l'identité historique du site et à l'aménagement paysager de la future Z.A.C.



Le schéma visualise l'implantation des végétaux.

2.5 Aspect foncier

Les parcelles incluses dans le périmètre de la Z.A.C. de la communauté de communes du Canton de Mortagne sont actuellement propriété de :

- Monsieur Du Réau de la Gaignonniere,
- Monsieur Bouchonneau, Madame Durand,
- Monsieur Rautureau,
- Monsieur Etienne, Madame Thiery
- Commune de Mortagne sur Sèvre

La superficie cadastrale totale graphique de la Z.A.C. du Soleil Levant est de :
7 ha 80 a 93 ca

2.6 Activités humaines

2.6.1 Proximité d'activités économiques et de loisirs

Le secteur d'étude est entre 1 et 3 km des zones d'activités :

- artisanale de la rue de l'Industrie située à l'Ouest,
- industrielle de « la Louisière » rue des Marronniers située au Sud après la Gare

La future ZAC est située à 800 mètres environ au NORD OUEST du centre-ville.

La commune de Mortagne sur Sèvre dispose :

- l'espace aquatique sur l'avenue du Chaintreau
- le complexe sportif : stade, salle polyvalente, salle de tennis et salle de gymnastique, terrains de tennis
- la salle omnisports
- la salle culturelle « Le Piment Familial »
- la ferme du Chaintreau, salle communale
- le train touristique à vapeur
- l'aire de loisirs de Gazeau

2.6.2 Circulations

A proximité du site d'étude, la Route Nationale 160 génère des circulations constantes, liées aux déplacements entre Angers et La Roche sur Yon- Les Sables d'Olonne. L'échangeur sur Mortagne se trouve seulement à quelques mètres du site.

La Départementale 960 qui longe le site d'étude à l'Ouest et au Sud est un axe principal de circulation, alors qu'à l'inverse, la voie ferrée qui longe le site à l'Est a un trafic extrêmement faible. Par contre, le tronçon Sud est emprunté par le "fameux" petit train Vendéen et touristique.

La RD 960 pénètre réellement dans la zone urbaine de Mortagne qu'au niveau du carrefour : voie ferrée/RD 960.

On remarque, à cet endroit, de nombreuses sorties de camions depuis la rue des Fauvettes et de la rue des Marronniers.

C'est aussi pour cette raison que la commune a décidé de réaménager ce carrefour en giratoire afin de le mettre en valeur tant au niveau local, qu'au niveau de la ville mais aussi dans un souci de sécurisation et de ralentissements. Il permettra surtout d'amorcer une entrée (Sud) à la future ZAC.

Sur le site, seul le chemin communal dit de la Haie est emprunté par les exploitants agricoles.

TROISIEME PARTIE
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT :
SYNTHESES ETUDES PREALABLES ET ETUDE D'IMPACT

3 PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

3.1 Programme global prévisionnel des constructions

La création d'une Z.A.C. est une procédure d'urbanisme opérationnel, adaptée pour, entre autre, engager une nouvelle urbanisation. Elle est conçue pour créer de nouvelles parcelles de terrain, où infrastructures et équipements sont nécessaires, les équiper puis les revendre à des constructeurs selon un prix et un cahier des charges.

Cette Z.A.C. est destinée à accueillir des activités commerciales et de loisirs, pour la Communauté de Communes.
Le projet d'un Multiplex Cinématographique est à l'étude et permettra de renforcer l'attractivité des lieux.

L'aménageur réalisera les équipements publics (eau potable, égouts, routes, espaces verts, etc..) en vue d'aménager les terrains, c'est-à-dire 7 îlots, incluant celui du Multiplex Cinématographique.
Par la suite, l'élaboration d'un cahier des charges permettra la définition de certains critères par exemple l'implantation du bâtiment sur la parcelle par rapport à la voie publique.

3.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

L'objectif du projet d'aménagement est :

- d'organiser un projet cohérent par rapport au réseau viaire environnant,
- de concevoir un axe structurant et fondateur, un lieu de vie avec des espaces publics de qualité adaptés aux usagers,
- d'offrir une façade commerciale, des accès (de clientèles de particuliers), et une capacité d'accueil suffisante pour satisfaire les candidats à la construction (terrains libres de constructeur),
- de rendre lisible la topographie du site : de voir et d'être vu,
- d'équiper cette zone d'activités située à l'entrée Nord de la commune et d'en supposer son extension (afin de renforcer son attractivité par rapport à sa position géographique).

Par rapport aux dispositions d'urbanisme sur le territoire

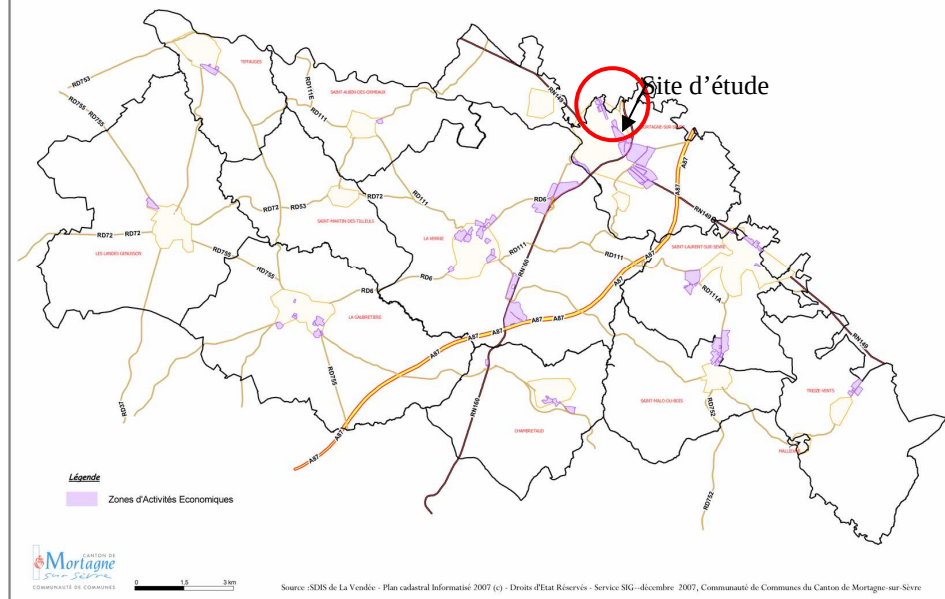
Ce secteur étant précédemment classé au POS en zone II NA « zone à vocation d'urbanisation future pour habitat ou activités », les démarches pour l'aménagement de cette zone se sont confirmées par la réalisation du Plan Local d'Urbanisme courant février 2008. Le secteur s'inscrit actuellement dans le secteur classé 1AU : « Zone d'urbanisation en cours ».

Par rapport à l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

La Communauté de Communes connaît depuis quelques temps, une dynamique importante liée notamment au développement autoroutier avec la proximité de l'A 87 et la RN 160 dont la mise en deux fois deux voies se termine.

Pour répondre aux besoins actuels et à moyen terme, la Communauté de Communes souhaite développer un nouveau quartier d'activités à vocation différente mais complémentaire des autres zones d'activités économiques actuelles.

Carte de situation des zones d'activités économiques sur la Communauté de Communes du Canton de Mortagne sur Sèvre



Source : Communauté de Communes du Canton de Mortagne

Le dynamisme croissant de la ville de Mortagne lui a permis d'accueillir entre autres :

- des zones d'activités industrielles et artisanales dans les années 60. (situées au Nord sur la rue de l'Industrie, à l'Est « la Louisière »)
- d'autres activités implantés sur la Route Départementale 960 : « l'usine ONREV »)
- un espace aquatique sur l'avenue du Chaintreau il y a 5 ans environ.

Elle a réalisé dernièrement des travaux importants d'aménagement sur les rues du Querry (à Evrunes) et du Centre.

D'autres aménagements ont été lancés notamment avec l'extension des réseaux de la station d'épuration de St Hilaire et de la piste cyclable située entre le centre du bourg et le quartier de Saint-Hilaire.

Des projets communaux se porteraient sur la création d'une zone d'habitation destinée aux personnes âgées sur la périphérie d'Evrunes et de St Hilaire, ainsi que la réhabilitation de locaux en centre ville : la gendarmerie ou les chais Retaillieu.

Mortagne et la Communauté de Communes du Canton offrent diverses activités commerciales et de loisirs ponctuelles mais non regroupées. La future Z.A.C. du Soleil Levant sera identifiée comme un lieu de regroupement d'activités.

Ainsi la création de la Z.A.C. du Soleil Levant vient compléter et dynamiser l'urbanisation et les activités existantes.

En vue de l'aménagement de la ZAC, la commune souhaite réaliser le réaménagement du carrefour de la Route Départementale n°960 et de la voie ferrée. Cet aménagement va affirmer l'entrée du centre-ville de Mortagne, par la création d'un rond-point en permettant aussi une entrée directe à la future ZAC.

Sa situation géographique par rapport :

- aux zones d'habitats actuelles ou projetées,
- aux zones d'activités existantes,
- à l'ensemble même de la zone agglomérée de Mortagne sur Sèvre,
- au réseau autoroutier (A87) et routier (RN160),
- et aux villes environnantes,

permet un fonctionnement de cette zone d'activités à vocation commerciale et de loisirs en minimisant les nuisances apportées à l'agglomération actuelle tout en favorisant des liens étroits avec les quartiers d'habitations.

3.3 Synthèses des études préalables : Principes d'aménagement de la zone

3.3.1 Les accès

L'accès principal des véhicules sera réalisé à partir du futur giratoire (lors du réaménagement du carrefour de la RD 960 et de la voie ferrée).

Un deuxième accès, provisoire et en sens unique, sera sur la RD 960, il devra être accompagné d'un aménagement sur la RD 960 permettant une requalification urbaine et plus sécuritaire.

Un accès destiné aux exploitants agricoles sera aménagé le long du périmètre Nord jusqu'au rond-point Nord de la RN 160.

Un accès uniquement destiné à la circulation « douce » sera aménagé dans le prolongement de l'avenue du Chaintreau, au travers la zone artisanale et de la voie ferrée à l'aide de la réalisation d'une passerelle.

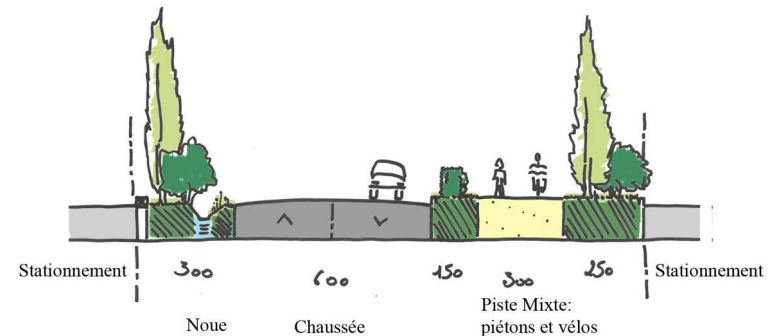
Avec le probable développement de l'urbanisation vers le Nord, un accès, primordial pour la bonne circulation du secteur, sera réalisé depuis le rond-point Nord de la RN 160.

3.3.2 La voirie et l'aménagement paysager

La voirie est un axe structurant du projet.

Cet axe s'appuie essentiellement sur la topographie du site et l'ouverture visuelle. Il passe par un rond-point/esplanade permettant de créer un lieu de convergence des voies et de repère visuel.

La voirie, de 16 mètres de large, se compose d'une voie de circulation en double sens et d'une piste mixte piéton/vélo. Elle permet aussi la constitution d'un dispositif végétal interne et situé de part et d'autre de l'axe.



3.3.3 Les réseaux

L'étude des différents réseaux de la ville sur le terrain révèle leur proximité qui facilitera les raccordements.

Le principe d'implantation des réseaux est figuré sur le Plan Travaux.

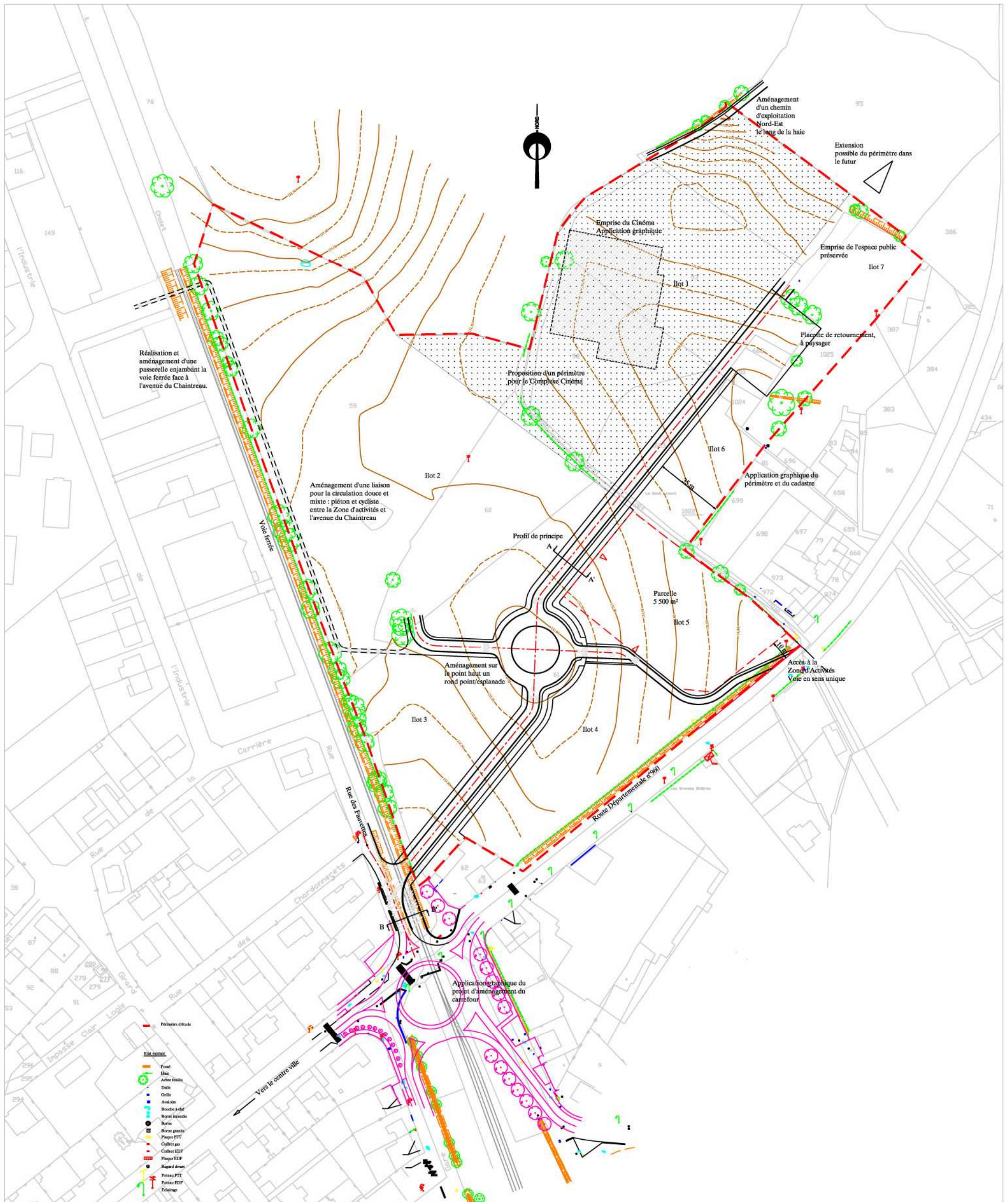
Les eaux usées seront évacuées sur un poste de refoulement à l'ouest de l'opération puis vers la station d'épuration du Thouet.

Les eaux de ruissellement seront collectées vers des bassins de rétention (un bassin de rétention au Nord-Est et une tranchée drainante au Sud-Ouest) puis canalisées vers les fossés au Nord d'une part et vers le Sud-Ouest d'autre part.

Le SYDEV réalisera une étude pour l'extension des réseaux.

PROPOSITION D'AMENAGEMENT - AVANT PROJET

Mortagne-sur-Sèvre - ZAC du Soleil Levant



Société Civile Professionnelle
**Maïore
 & Vrignon
 Jouck**
 Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
 9, place Hullin 85290 MORTAGNE SUR SEVRE
 Tél 02 51 63 05 98 - Fax 02 51 63 05 99 - mortagne@maïore-vrignon.com



PLAN TRAVAUX

Mortagne-sur-Sèvre - ZAC du Soleil Levant

-  Périimètre d'étude
 Périimètre Complexe Cinéma
 Ligne de crête
 Sens de ruissellement

PRINCIPE DE DISTRIBUTION

-  Réseau EU existant
-  Réseau EU gravitaire
-  Réseau EU de refoulement
-  Poste de refoulement
-  Réseau EP gravitaire
-  Principe de distribution des réseaux souples- branchements
-  P.I.I. Poteau d'incendie incongelable

NORD

Bassin de rétention enterré
Position et dimension données à
titre indicatif
Exutoire : fossé à recréer le long
de la haie

Tranchée drainante
Position et
dimension données
à titre indicatif.
Exutoire : fossé
existant le long de
la voie ferrée.

Poste de ⁶⁶⁴ -refoulement

Rejet partiel de la parcelle dans le fossé existant

Raccordement des réseaux au domaine public

Aménagement d'entrée via un "tourne à droite"

Société Civile Professionnelle



**Maïore
Vrignon
Jouck**

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
9, place Hullin 85290 MORTAGNE SUR SEVRE
Tél 02 51 63 05 98 - Fax 02 51 63 05 99 - mortagne@maioire-vrignon.com



Jean-Luc GUINEBERTEAU
Architecte dpl.a.

***QUATRIEME PARTIE
SYNTHESE ETUDE D'IMPACT :***

***ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT
MESURES COMPENSATOIRES***

4 SYNTHESE : ANALYSE DES EFFETS PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT – MESURES COMPENSATOIRES

4.1 Impact sur la qualité des eaux

4.1.1 Les eaux usées

Un réseau d'eaux usées sera aménagé et aura pour objectif de recueillir les eaux usées qui circuleront à l'intérieur du périmètre d'étude.

4.1.2 Les eaux pluviales

Il y aura une augmentation du ruissellement des eaux pluviales.

Les mesures compensatoires :

L'évacuation des eaux se fera au travers d'un réseau de canalisation et par l'aménagement de fossés/noues.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le milieu, seront mis en place :

- bassin de rétention,
- tranchée drainante.

4.2 Impact sur le paysage

4.2.1 L'utilisation du sol

L'affectation du sol de la zone va changer de nature : les pâturages agricoles vont laisser la place à un quartier d'activités commerciales et de loisirs urbanisé.

4.2.2 Le milieu naturel

Aucune protection réglementaire, Natura 2000 ou autres zonages, n'intervient directement sur le site d'étude. Il n'y a pas de recensement des espèces faunistiques ou floristiques.

Il n'y a pas de boisement dense, mais des sujets localisés dans les haies bocagères, isolés ou en bosquet. Ces arbres possèdent un intérêt paysager et historique.

Les haies rencontrées sur le parcellaire du site, sont de faible intérêt.

La suppression des haies de faible intérêt n'aura qu'un impact limité sur le plan biologique (haies à une seule strate, faible diversité spécifique, potentialités paysagères et biologiques réduites).

Les impacts du projet d'aménagement de la Z.A.C. du Soleil Levant sur la faune et la flore du secteur d'étude sont considérés comme faibles à nuls.

Les mesures compensatoires :

Le projet d'aménagement prendra en compte les arbres restant après un diagnostic de leur état sanitaire afin de contribuer à l'identité historique du site et à l'aménagement paysager de la future ZAC.

Des plantations sont prévues de façon à participer à l'aménagement de la zone notamment en bordure de voirie.

4.3 Impact sur l'agriculture

La réalisation du projet se traduira par une diminution de la surface agricole exploitée sur la périphérie Nord de Mortagne sur Sèvre.

Il est envisageable que la Zone d'activités puisse s'étendre vers les parcelles du Nord-Est jusqu'au rond point de la RN 160/RD 960 au Nord de la commune.

Les mesures compensatoires :

La SEMMO, préalablement au démarrage de l'opération, devra s'attacher à libérer les terrains de toute occupation avant l'intervention de l'aménageur.

4.4 Impact sur la circulation

L'aménagement et l'attractivité de la ZAC du Soleil Levant aura un impact relativement important sur la circulation locale.

4.4.1 Circulation routière liée aux habitations et activités

Un seul axe dessert les entrées de la Z.A.C. : la RD 960.

Le développement économique de la ZAC du Soleil Levant va naturellement augmenter sensiblement le risque actuel :

- par l'augmentation du trafic routier,
- par l'augmentation prévisible également du trafic des deux roues,

en provenance de l'agglomération de Mortagne sur Sèvre mais aussi de Cholet du fait des équipements envisagés.

Les mesures compensatoires :

La commune aménage un giratoire "d'entrée de ville" avec une requalification de ses abords notamment l'accès Sud à la Z.A.C.

Toutes les précautions devront être prises lors des tracés finaux des accès à la zone d'activités pour assurer la sécurité des échanges avec la RD 960 pour tous les types d'utilisateurs.

Avec le probable développement de l'urbanisation vers le Nord-Est du secteur, l'accès envisagé depuis le rond-point RN 160/RD 960, permettrait une circulation du Nord au Sud indépendamment de la RD 960.

4.4.2 Circulation agricole

Une portion du chemin communal dit de la Haie permettant l'accès des exploitants aux parcelles agricoles du site et des environs est supprimée.

Les mesures compensatoires :

L'aménagement d'un chemin agricole longera la limite communale Nord depuis le rond-point de la RN 160/RD 960.

4.4.3 Circulation pédestre et cyclotouriste

Il n'y a pas de circulation pédestre ou cyclotouriste actuellement sur le site.

Mesures d'aménagement du projet :

Dans le même principe que la réalisation de la voie dite "douce", réservée aux véhicules agricoles et aux deux roues, située en parallèle à la RN 160 et permettant de relier l'agglomération de Cholet au rond-point de la RN 160/RD 960 au Nord de Mortagne. (Contrat Etat-Région).

Une continuité de cette voie « douce » pourra se faire sur la Z.A.C. par la réalisation du nouveau chemin agricole Nord. Le projet d'aménagement favorise les liaisons de tous types d'utilisateurs.

A l'intérieur de la Z.A.C., l'axe structurant permet une cohabitation sur la piste mixte des piétons et des vélos.

De plus, le projet propose de créer des liaisons entre la Z.A.C. et le centre-ville. Notamment, celle qui longera la voie ferrée, la traversera à l'aide d'une passerelle et enfin se raccordera à l'avenue du Chaintreau.

4.5 Impact lié aux terrassements

Lors de la réalisation des voies, des risques de dégradation du milieu peuvent apparaître.

Les mesures compensatoires :

Un décapage de la terre végétale devra préalablement être effectué. Celle-ci sera stockée sur place pour être réutilisée dans les zones d'espaces verts à créer.

Une protection pourra être mise en place contre le lessivage des terres par les eaux de ruissellement pendant les travaux de terrassement.

Les terrassements en déblais seront mis à la disposition du Maître d'Ouvrage s'ils peuvent être utilisés sur les parcelles libres ou évacués en décharge.

Il sera demandé par les acquéreurs une étude de sol au préalable à l'aménagement.

4.6 Impact temporaire pendant la période des travaux

Pendant les travaux de construction et d'aménagement de la zone (remblayage, terrassement, construction...), le site présentera toutes les nuisances caractéristiques d'un chantier liées à l'utilisation d'engins mécaniques (bruits, fumée, circulation importante).

Ces nuisances, inévitables pour le voisinage, seront cependant limitées dans le temps et atténuées notamment vis à vis des zones d'habitat par l'éloignement et par les écrans végétaux existants de part et d'autre à la voie ferrée.

Les mesures compensatoires :

Il serait intéressant de mettre en place un système de communication pour les habitants du secteur et des environs, entre panneau d'information et valorisation du projet dans les journaux locaux.

CINQUIEME PARTIE
ANNEXES :
TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT
MODE DE REALISATION

5 INFORMATIONS ANNEXEES

5.1 Régime de la ZAC eu égard à la Taxe Locale d'Equipement

Le dossier de création indique si la TLE sera ou non exigible dans la zone.

Le prix de cession des terrains intégrant le coût de viabilité, la TLE ne sera pas exigible dans la zone.

5.2 Mode de réalisation

Ce chapitre indique le mode de réalisation choisi suivant l'article R.311-6. Lorsque la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L.123-3.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

1° soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création

2° soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L.300-4 à L.300-5-2

Il ne s'agit, à ce stade, que de préciser le mode de réalisation et non de désigner l'aménageur.

L'opération de la ZAC du Soleil Levant sera réalisée en concession, une consultation est en cours.

MORTAGNE SUR SEVRE, Février 2008