



**PRÉFET  
DE LA VENDÉE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination, du  
Pilotage, de l'Appui territorial  
et de l'Environnement**

### Arrêté N°2024-DCPATE-646

déclarant d'utilité publique la deuxième phase du projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations, sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Le préfet de la Vendée,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L. 1, L. 110-1 à L. 122-7 et R. 111-1 à R. 122-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-DCPATE-143 du 23 avril 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe, du 28 mai 2024 au 17 juin 2024, nécessaire à la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière pour la deuxième phase du projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, et portant sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-DCL-BCI-848 du 6 septembre 2024 portant délégation de signature à Madame Nadia SEGHIER, secrétaire générale de la préfecture de la Vendée ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mortagne-sur-Sèvre du 16 mai 2023, validant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, autorisant l'établissement public foncier (EPF) de la Vendée à saisir le Préfet afin qu'il prescrive les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation, autorisant l'EPF de la Vendée à mener la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale du secteur du quartier du Chaintreau (phase 2) sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre ;

Vu le dossier d'enquête d'utilité publique constitué conformément aux dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les pièces constatant qu'un avis annonçant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique a été publié :  
- par voie d'affiches dans la commune de Mortagne-sur-Sèvre du 30 avril 2024 au 17 juin 2024 inclus ;  
- par insertion dans les journaux Ouest France (édition de Vendée) et La Vendée Agricole le 17 mai 2024, et rappelé par une seconde insertion dans les journaux Ouest France (édition de Vendée) et La Vendée Agricole le 31 mai 2024 ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique resté déposé avec un registre, pendant 21 jours consécutifs, du 28 mai 2024 au 17 juin 2024 inclus, en mairie de Mortagne-sur-Sèvre ;

Vu le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées du 16 juillet 2024 ainsi que son avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la deuxième phase du projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre ;

Vu les réponses apportées par l'EPF de la Vendée dans son mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> juillet 2024, concernant notamment la nécessité du projet et la recherche d'alternative, les aspects socio-économiques du projet dont les conséquences sociales pour les entreprises actuellement présentes sur la zone d'activités, les conséquences pour les associations présentes, la présence d'un cénotaphe, les nuisances générées sur les futures habitations par le centre commercial voisin et par l'éventuelle réouverture de la voie ferrée ;

Vu la correspondance du directeur général de l'EPF de la Vendée du 5 novembre 2024 souhaitant la poursuite de la procédure afin de déclarer d'utilité publique le présent projet en vue de procéder à la maîtrise foncière nécessaire à sa réalisation ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Bocage Vendéen, élaboré par le Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen et rendu exécutoire le 22 juillet 2017, et notamment son objectif d'organiser la mixité sociale et générationnelle, grâce particulièrement à la construction de logements neufs à l'emplacement des friches urbaines ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Mortagne, approuvé le 3 juillet 2019 et modifié le 9 novembre 2022, et notamment les secteurs définis en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation essentiellement résidentielle, ainsi que l'objectif de production de logements pour la commune de Mortagne-sur-Sèvre défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu le zonage pour la programmation de l'offre nouvelle de logement social en Pays de la Loire, élaboré par la DREAL des Pays de la Loire pour la période 2025/2027, et validé en octobre 2024 par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement et le comité de l'administration régionale ;

Considérant que le projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations est concerné par un des secteurs définis, par le PLUi de la communauté de communes du Pays de Mortagne, en OAP à vocation essentiellement résidentielle ;

Considérant que le présent projet participe à l'atteinte des objectifs fixés par les documents d'urbanisme susvisés, notamment en termes d'accroissement de la mixité sociale et de réponse au besoin en logements sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre ;

Considérant que l'inscription de la commune de Mortagne-sur-Sèvre en zone dite « PDL2 » dans le zonage pour la programmation de l'offre nouvelle de logement social en Pays de la Loire, démontre une tension sur le marché locatif à vocation sociale ;

Considérant que le présent projet, visant à requalifier une zone d'activités constituée de friches industrielles ou d'entreprises dont la situation à proximité d'habitations n'est plus adaptée, limite la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;

Considérant que le présent projet, situé à proximité des services et commerces du centre bourg de Mortagne-sur-Sèvre, permet de limiter les distances de déplacement, de favoriser les mobilités douces et donc de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone ;

Considérant, au vu de l'article L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement, que le présent projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement, au vu de sa nature, sa dimension et sa localisation, et qu'il ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la zone dont des polluants ont été identifiés dans le sol, ne sera pas destinée à des espaces d'habitations, mais à des espaces paysagés ou des voiries, après recouvrement d'une épaisse couche de terre végétale ou d'enrobé ;

Considérant que la deuxième phase du projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre présente un caractère d'utilité publique ;

## Arrête

### Article 1 :

Est déclarée d'utilité publique la deuxième phase du projet de requalification de la zone d'activités du Chaintreau en quartier d'habitations sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, dont le périmètre est matérialisé par un trait rouge sur le plan général des travaux annexé au présent arrêté.

### Article 2 :

L'EPF de la Vendée est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

### Article 3 :

L'expropriation devra être accomplie dans le délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Ce délai pourra être prorogé une fois dans les conditions prévues à l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'éventuelle demande de prorogation sera adressée par l'Établissement Public Foncier de la Vendée au préfet de la Vendée, au minimum 2 mois avant l'expiration de la durée de validité de la déclaration d'utilité publique initiale.

Article 4 :

Le présent arrêté sera affiché pendant deux mois en mairie de Mortagne-sur-Sèvre. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat d'affichage.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vendée.

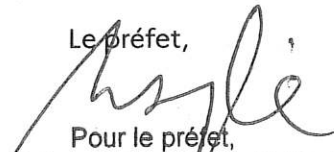
La présente décision pourra être contestée auprès du tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'île Gloriette – 44041 Nantes cedex 1), dans un délai de deux mois suivant son affichage en mairie. La juridiction administrative peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à l'adresse <https://www.telerecours.fr>.

Article 5 :

La secrétaire générale de la préfecture de la Vendée, l'Établissement Public Foncier de la Vendée et le maire de Mortagne-sur-Sèvre, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Roche-sur-Yon, le **27 NOV. 2024**

Le préfet,



Pour le préfet,  
la secrétaire générale de la Préfecture  
de la Vendée

**Nadia SEGHIER**





DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE MORTAGNE SUR SEVRE

Requalification de la zone d'activités du Chaintreau

Phase 2

Echelle: 1:1800 Date: Février 2024

Projection: Lambert 93 (SRID 2154)

Plan Général des Travaux

Périmètre DUP

Propriété de l'EPF de la Vendée.

Travaux



Voories internes



Zones de Logements



Espaces Paysagés

Sources:

DGFIP - PCI 2020 / EPF DE LA VENDEE



Vu pour être annexé à mon arrêté du 27 NOV. 2024 La Roche sur Yon, le 27 NOV. 2024

*Nadia Seghier*

Pour le préfet, la secrétaire générale de la Préfecture de la Vendée

Nadia SEGHIER

