



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PAYS DE MORTAGNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

NOTE DE PRÉSENTATION

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS ET DISPOSITIONS
RÉGLEMENTAIRES AVANT/APRÈS

Pièce de PLUiH

1.11

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		

Envoyé en préfecture le 30/12/2025

Reçu en préfecture le 30/12/2025

Publié le



ID : 085-248500662-20251222-D25_158-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS
ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVANT/APRÈS

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	24/02/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Modification simplifiée n°3	13/12/2024	/	02/04/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	17/12/2025

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

A-Un territoire aux nombreux atouts

B-Contexte et objets de la procédure

1. Procédure retenue et objets
2. Déroulé de la procédure

II-JUSTIFICATION DES L'OBJETS DE LA MODIFICATION

Motif 1 – Création du sous-secteur UEc dans la zone d'activité économique du Chiron de la Roche sur la commune de Chanverrie

Motif 2 – Évolution du règlement écrit du sous-secteur UEz correspondant à la zone commerciale du Soleil Levant sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Motif 3 – Modification du périmètre du secteur UA, sur les communes des Landes-Genusson et de Saint-Laurent-sur-Sèvre

A – Commune des Landes Genusson

B – Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre (quartier du Chiron):

C – Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre (Place Grignon de Mont-fort)

Motif 4 – Modification du périmètre du secteur UC sur la commune de Treize-Vents

Motif 5 – Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP, site n°1 « rue de Ribac » sur la commune de Treize-Vents

Motif 6 – Modification de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP), site n°4 « Les hauts de Treize-Vents », sur la commune de Treize-Vents

Motif 7 – Suppression d'un linéaire de haie à préserver, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Motif 8 – Suppression de l'emplacement réservé SLS_09 sur la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre

Motif 9 – Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « Chemin de l'ouche », sur la commune de la Gaubretière

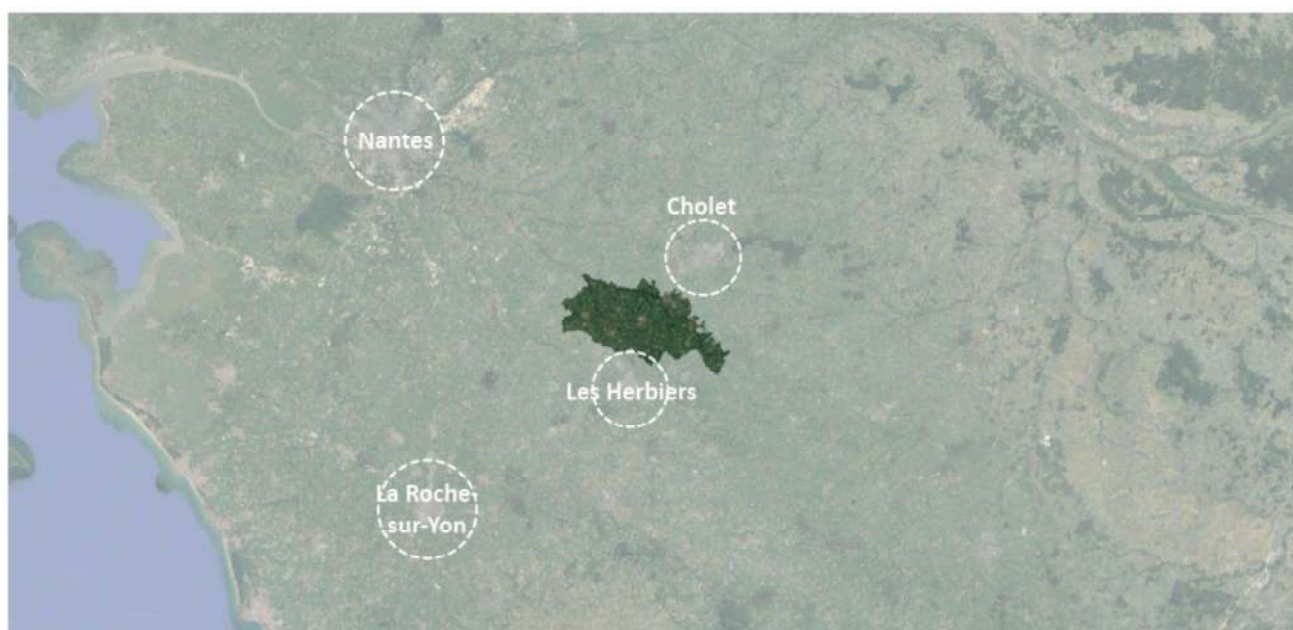
Motif 10 – Suppression d'un emplacement réservé ER_SMB_04, sur la commune de Saint-Malô-du-Bois

III-CONCLUSION

I-Présentation du territoire et contexte de la procédure

A-Un territoire aux nombreux atouts

La communauté de communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée. Elle est limitrophe des départements du Maine-et-Loire (Région Pays-de-la-Loire), des Deux-Sèvres (Région Nouvelle-Aquitaine) et également localisée à proximité de la Loire-Atlantique (Région Pays-de-la-Loire).



Localisation du Pays de Mortagne

Elle comprend **onze communes** couvrant une surface totale de **22 865 ha**, comptant **27 821 habitants** pour **11 209 ménages** (sources : Insee, RP2019 au 01/01/2022). On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretaud et de La Verrie, opérée le 01/01/2019. La ville centre, Mortagne-sur-Sèvre, est le chef-lieu de Canton et compte 6 059 habitants.

Le territoire est inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen, adopté le 22 juillet 2017.



Composition de la communauté de communes du Pays de

Le Pays de Mortagne constitue un pôle économique majeur du bocage vendéen. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif, en témoignent les chiffres clés suivants (données 2022, sources INSEE, BODACC et Pôle Emploi) :

- Plus de 2 400 établissements économiques, répartis de la manière suivante par tranche effective :
 - ◊ 1790 établissements sans salarié,
 - ◊ 475 établissements entre 1 et 9 salariés,
 - ◊ 52 établissements entre 10 et 19 salariés,
 - ◊ 42 établissements entre 20 et 49 salariés,
 - ◊ 15 établissements entre 50 et 99 salariés,
 - ◊ 16 établissements avec plus de 100 salariés,
- 9 620 emplois privés répartis de la manière suivante par secteur d'activité :
 - ◊ 43 % dans l'industrie,
 - ◊ 15 % dans le transport et la logistique,
 - ◊ 13 % dans les services,
 - ◊ 10 % dans la construction,
 - ◊ 8 % dans le commerce,
 - ◊ 5 % dans l'agriculture,
 - ◊ 3% dans l'hébergement et la restauration,
 - ◊ 3% dans la santé et l'enseignement
- Un taux de chômage très bas à l'échelle du bassin d'emploi de 3,3 % pour le 4^{ème} trimestre 2022,
- 230 créations d'entreprises sur l'année de référence.

Ce dynamisme économique est notamment dû aux nombreuses entreprises créées sur le territoire, qui ont favorisé le développement de plusieurs fleurons de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat.

Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire. En effet, le territoire est traversé par l'A87 ainsi que la RD 160 Cholet – Les Herbiers ainsi que par sa situation stratégique au carrefour de la Vendée, du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres.

Il repose également sur l'offre de services et le cadre de vie du territoire. On peut notamment citer la présence de services variés et complémentaires pour la garde d'enfants (5 micro-crèches, 1 multi-accueil, 11 maisons d'assistantes maternelles et environ 180 assistantes maternelles), des établissements scolaires pour tous les âges (des écoles maternelles et élémentaires, 3 collèges, 1 lycée et un établissement d'enseignement supérieur), des établissements et des professionnels de santé (3 maisons de santé intercommunales, 1 laboratoire d'analyse, 8 pharmacies et plus d'une centaine de professionnels de santé) et une offre commerciale diversifiée avec plus de 90 commerçants sur le territoire.

La qualité du cadre de vie concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par la Sèvre Nantaise, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique.

Le territoire est doté de sites touristiques majeurs, tels que le Château de Tiffauges, (premier site touristique culturel de la Vendée, 60.000 visiteurs/an), le Chemin de Fer de la Vendée (20.000 visiteurs/an), La Cité des Oiseaux (12.000 visiteurs/an) et Vendée Vitrail (3.000 visiteurs/an).

Il dispose d'un patrimoine riche. En témoignent les petites cités de Caractère de Mallièvre, ancien village de tisserands mais aussi plus petite commune des Pays de La Loire, et de Mortagne-sur-Sèvre.

Le tourisme vert s'impose naturellement sur le territoire, grâce à un environnement naturel et authentique. Pour le plus grand plaisir des randonneurs, la Vallée de la Sèvre Nantaise, qui longe le territoire du nord et sud, propose une très belle offre de chemins de randonnées.

Le dynamisme et l'attractivité du territoire ce sont aussi des rendez-vous culturels et festifs incontournables, comme le Festival de Poupet qui accueille chaque été les plus grands artistes dans son théâtre de verdure, l'emblématique Marché de Noël de Tiffauges qui attire des milliers de visiteurs, ou encore le Festival Bouge ton Bocage, événement gratuit qui rend accessible la culture à tous.

B-Contexte et objets de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat du Pays de Mortagne a été approuvé le 03 Juillet 2019. Depuis son approbation, le PLUiH a fait l'objet de plusieurs évolutions.

Une modification approuvée le 09 Novembre 2022 comprenant les 17 motifs suivants :

- Réhabilitation de la friche d'activités du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre
- Lisibilité de l'offre commerciale aux abords de l'ancien Super U à Mortagne-sur-Sèvre
- Augmentation de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme
- Suppression d'emplacements réservés et modification du règlement graphique pour permettre un projet d'aménagement sur le secteur « Haut de la Ville » à Mallièvre
- Modification de la constructibilité de secteurs d'OAP afin de permettre le débouché d'un mail piéton aux Landes-Genusson
- Modification des OAP du secteur « Cité des Genêts » pour tenir compte des contraintes de sol à Treize-Vents
- Modification des OAP du secteur « avenue Rémi René-Bazin » à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- Densification du bourg de Saint-Malô-du-Bois sur l'emprise d'équipements sportifs
- Création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sur des sites touristiques existants
- Précision de la vocation des zones d'activités du territoire
- Correction de la vocation de parcelles urbaines pour faciliter la densification du bourg de Chanverrie
- Ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un accès sur le bourg de Treize-Vents
- Suppression d'un emplacement réservé au bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre
- Suppression d'un emplacement réservé au bourg de la Verrie, commune déléguée de Chanverrie
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (densification et mixité programmatique des bourgs)
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (production énergétique)
- Mise à jour des annexes du PLUiH.

Une modification simplifiée n°1 approuvée le 21 février 2024 visant à corriger les éléments suivants :

- Intégration de l'ensemble du volume bâti présent sur la parcelle cadastrée YA n°53 au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- Autorisation de la sous-destination « bureau » en zone « UEp »
- Suppression de la limite de constructibilité de 1000m² pour la sous-destination « Industrie » en zone « UEe »
- Suppression du boisement à préserver sur une partie des parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie.

Une révision allégée n° 1 approuvée le 2 octobre 2024 comprenant le motif suivant :

- L'évolution du zonage de terrains à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle, et inversement.

une modification simplifiée n°2 a été approuvée le 17 décembre 2024 visant à corriger l'erreur matérielle suivante :

- Suppression sur les documents graphiques du linéaire de recul de la zone de Gatreau, sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

une révision allégée n°2 approuvée le 26 février 2025 comprenant le motif suivant:

- L'évolution des STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres, ainsi que l'ajout de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

une modification simplifiée n°3 a été approuvée le 02 avril 2025 pour le motif suivant (correction erreur matérielle) :

- Suppression de l'emplacement réservé n°3 de la commune de Tiffauges, sur la parcelle AB n° 646.

1- Procédure retenue et objets

Conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLUi peut être entrepris notamment dans les cas :

- autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

En effet, le présent projet de modification simplifiée porte sur les modifications suivantes :

1. Création d'un sous-secteur UEc dans la zone d'activité économique du Chiron de la Roche à Chanverrie ;
2. Évolution du règlement du sous-secteur UEz de la zone d'activité commerciale du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre ;
3. Modification du périmètre du secteur UA aux Landes-Genusson et à Treize-Vents ;
4. Modification du périmètre du secteur UC à Treize-Vents ;
5. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), rue de Ribac à Treize-Vents ;
6. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Les Hauts de Treize-Vents à Treize-Vents ;

7. Suppression d'un linéaire de haie à préserver à Mortagne-sur-Sèvre ;
8. Suppression de l'emplacement réservé ER-SLS-09 à Saint-Laurent-sur-Sèvre ;
9. Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP), Chemin de l'Ouche à La Gaubretière ;
10. Suppression de l'emplacement réservé ER-SMB-04 à Saint-Malô-du-Bois.

2 - Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- 1- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- 2- Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public,
- 3- Transmission de l'auto-évaluation environnementale à l'Autorité environnementale
- 4- Réception de l'avis de l'Autorité environnementale
- 5- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- 6- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- 7- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 Mairies du territoire. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- 8- Mise à disposition du public avec mise en place des modalités suivantes :
 - Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de modification simplifiée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée de l'étude sera mis à la disposition du public :
 - au siège de la Communauté de Communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes
 - dans les 11 mairies du territoire (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies
 - sur le site internet de la Communauté de Communes (www.paysdemortagne.fr)
 - Un article sur le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté de Communes.
 - Divers outils de collectes des observations seront déployés :
 - * Observations « papier » : un registre papier et la notice de mise à disposition (version papier) seront disponibles au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies.
 - * Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : plui@paysdemortagne.fr avec comme objet de mail « Concertation – modification simplifiée n°4 du PLUi »

- 9- Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation du Conseil Communautaire,

10- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :

-La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies du territoire pendant une durée d'un mois,

-Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

-La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

A l'issue de la procédure de modification simplifiée, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLUiH de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer la modification.

II – Justification des objets de la modification

Motif 1 – Création d'un sous-secteur UEc dans la zone du Chiron de la Roche sur la commune de Chanverrie.

Le secteur UE, tel que défini dans le règlement écrit du PLUiH, correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises, situées au sein ou en périphérie des bourgs. Il est actuellement subdivisé en plusieurs sous-secteurs, chacun répondant à des caractéristiques spécifiques :

- le secteur UEz, correspondant à la ZAC du soleil levant de Mortagne-sur-Sèvre
- le secteur UEvp, correspondant au Vendéopôle,
- le secteur UEv correspondant aux zones d'activités « vitrines »,
- le secteur UEm, correspondant aux zones d'activités « mixites »,
- le secteur UEp, correspondant aux zones d'activité de proximité
- Le secteur UEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités

Le secteur concerné

La zone concernée par cette modification se situe dans le périmètre de la zone d'activités du **Chiron de la Roche**, sur la commune de **Chanverrie**. Ce secteur est aujourd'hui classé en **sous-secteur UEv**, correspondant à une zone d'activités dite « vitrine », dont le règlement actuel ne permet pas certaines activités commerciales.



Contexte de la modification

Un porteur de projet envisage l'implantation d'un établissement de type **dancing/bar à ambiance** sur la parcelle cadastrée **ZC n°151**, située au sein de la zone d'activités précitée. Toutefois, ce type d'usage ne figure pas parmi les destinations autorisées par le règlement du sous-secteur UEv.

Pourtant, le site présente plusieurs atouts en faveur d'une telle activité :

- **Accessibilité** : proximité immédiate de la RD160, axe structurant reliant Cholet aux Herbiers ;
- **Capacité d'accueil** : existence d'un vaste espace de stationnement (environ 140 places) ;
- **Éloignement des zones résidentielles**, réduisant fortement les risques de nuisances sonores pour l'habitat environnant.

Objectifs de la modification

Afin de répondre aux besoins d'évolution de l'offre économique locale et de permettre la concrétisation de ce projet, il est proposé de créer un **nouveau sous-secteur UEc**, spécifiquement destiné à accueillir des activités artisanales, de commerce de détail et de restauration.

Ce nouveau zonage permettra d'adapter le règlement aux caractéristiques du site tout en maintenant une cohérence globale avec les orientations du PLUiH, notamment en matière de développement économique.

Effets sur le règlement graphique:

Le règlement graphique sera modifié pour faire évoluer la partie concernée du **sous-secteur UEv vers le nouveau sous-secteur UEc**



Le Chiron de la Roche

Règlement graphique avant modification

Le Chiron de la Roche
Règlement graphique après modification



Effets sur le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUiH sera enrichi d'un nouveau paragraphe décrivant les destinations et sous-destinations autorisées dans le **sous-secteur UEc**. Cela permettra d'encadrer précisément les activités possibles, en garantissant leur bonne insertion dans l'environnement existant.

UE

II.5 | LE SECTEUR UE

Page 59

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. titre I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUiH, et notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise.

Règlement écrit avant modification

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs. Il comprend plusieurs **sous-secteurs** :

- **UEz**, correspondant à la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre.
- **UEvp**, correspondant au Vendéopôle
- **UEv**, correspondant aux zones d'activités « vitrines » : le Pôle du Landreau et Chiron de la Roche à Chanverrie, La Louisière, Gautreau, Maunet 1-2 et le Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre
- **UEm**, correspondant aux zones d'activités « mixtes » : l'Horizon à La Gaubretière, la Barboire à Chambretaud (Chanverrie), la Perdriette 1 et 2 à Saint-Malô-du-Bois et la Paix à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- **UEp**, correspondant aux zones d'activités de proximité
- **UEe**, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur UE :

- orienter le développement économique productif le long des principaux axes de circulation, de manière à limiter les nuisances dans les bourgs liés aux passages d'engins lourds en mobilisant les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes,
- en permettant une évolution des grands sites d'activités économiques implantés au sein des bourgs, témoins de la mixité fonctionnelle de ces espaces, qui tend à se réduire. Ce secteur UE s'inscrit ici en complément des capacités de développement permises à l'activité économique dans les zones à vocation dominante résidentielle (notamment pour le petit artisanat).

UE

II.5 | LE SECTEUR UE

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. titre I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUiH, et notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise.

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs. Il comprend plusieurs **sous-secteurs** :

- **UEz**, correspondant à la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre.
- **UEvp**, correspondant au Vendéopôle
- **UEv**, correspondant aux zones d'activités « vitrines » : le Pôle du Landreau et Chiron de la Roche à Chanverrie, La Louisière, Gautreau, Maunet 1-2 et le Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre
- **UEm**, correspondant aux zones d'activités « mixtes » : l'Horizon à La Gaubretière, la Barboire à Chambretaud (Chanverrie), la Perdriette 1 et 2 à Saint-Malô-du-Bois et la Paix à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- **UEp**, correspondant aux zones d'activités de proximité
- **UEe**, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités
- **UEc**, correspondant aux zones d'activités autorisant l'artisanat, le commerce de détail et la restauration.

Page 59

Règlement écrit après modification

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur UE :

- orienter le développement économique productif le long des principaux axes de circulation, de manière à limiter les nuisances dans les bourgs liés aux passages d'engins lourds en mobilisant les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes,
- en permettant une évolution des grands sites d'activités économiques implantés au sein des bourgs, témoins de la mixité fonctionnelle de ces espaces, qui tend à se réduire. Ce secteur UE s'inscrit ici en complément des capacités de développement permises à l'activité économique dans les zones à vocation dominante résidentielle (notamment pour le petit artisanat).

	UEz	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEc
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V
Restauration	V	V	V	V	X	V
Commerce de gros	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V
Cinéma	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ²	V ²	V ²	V ²
Entrepôts	X	V	V ²	V ²	X	X

HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V	V
Restauration	V	V	V	V	X	V	V
Commerce de gros	X	V	V ¹	V ¹	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	X	V	X
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V	X
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V	X
Cinéma	V	X	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère							
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	V ²	V ²	V ²	V ²	V ²	X
Entrepôts	X	V	V ²	V ²	X	X	X

UE						
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m ²						
V ³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m ²						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	X	X	V ⁴	V ⁴	V ⁴	V ⁴
V ⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES						
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	X	X	V ⁵	V ⁵	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suivours solaires	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ⁵ : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.						

UE						
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m ²						
V ³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m ²						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	X	X	V ⁴	V ⁴	V ⁴	V ⁴
V ⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES						
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	X	X	V ⁵	V ⁵	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suivours solaires	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵	V ⁵
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ⁵ : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.						

Motif 2 – Evolution du sous-secteur UEz correspondant au Soleil Levant, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Contexte de la modification

Le sous-secteur UEz du PLUiH correspond à la ZAC du Soleil Levant, située sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques mixtes. Néanmoins, une restriction actuelle du règlement limite les possibilités de développement de certains types d'activités.

Dans le règlement en vigueur, les activités de services avec accueil de clientèle ne sont pas expressément autorisées au sein du sous-secteur UEz. Pourtant, ce type d'activité est déjà implanté dans la zone, comme en atteste la présence d'une salle de sport, activité qui relève précisément de cette catégorie réglementaire.

Cette situation entraîne un décalage entre l'usage effectif et la réglementation applicable.

Objectifs de la modification

Il est proposé de faire évoluer le règlement écrit du sous-secteur UEz afin d'y intégrer les activités de services avec accueil de clientèle parmi les destinations autorisées.

Cette mise à jour permet de régulariser la situation existante en assurant la compatibilité des activités déjà présentes avec le zonage et diversifier les possibilités d'activités dans cette zone.

Effets sur le règlement graphique

Aucun effet. Le périmètre du sous-secteur UEz demeure inchangé.

Effets sur le règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié pour ajouter la sous-destination "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" dans la liste des sous-destinations autorisées au sein du sous-secteur UEz.

	UEz	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V
Restauration	V	V	V	V	X	V
Commerce de gros	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V
Cinéma	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ¹	V ¹	V ¹	V ¹	V ¹
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X

Zonage UE _Règlement écrit avant modification _ page 60

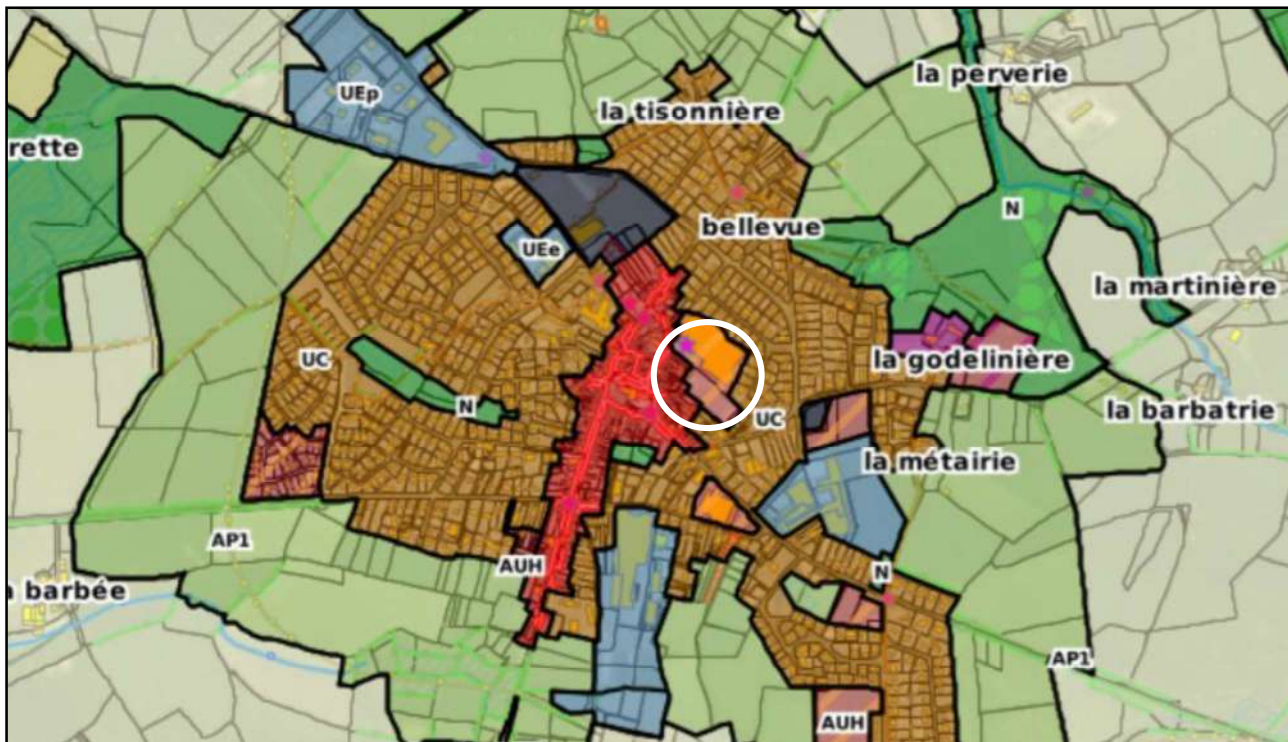
	UEz	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe	UEc
HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V	V
Restauration	V	V	V	V	X	V	V
Commerce de gros	X	V	V ¹	V ¹	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	X	V	X
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V	X
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V	X
Cinéma	V	X	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère							
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	V ¹	V ¹	V ¹	V ¹	V ¹	X
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X	X

Zonage UE _Règlement écrit après modification _ page 60

Publié le 31/05/2025
ID : 085-248500662-20251222-D25_158-DE

A- Commune des Landes Genusson

Les parcelles visées sont situées dans le centre-bourg des Landes-Genusson, à proximité de l'église Notre-Dame-de-l'Assomption.



Carte de situation extrait du PLUiH

Il s'agit des parcelles cadastrées AB n°88 et 89 , en violet sur le plan ci-dessous.



Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification

Les parcelles concernées sont situées à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue d'Auvergne. Elles sont actuellement classées en zone UC, correspondant à un secteur d'extension urbaine, réalisé principalement sous forme de lotissements. Ce classement n'est pas adapté aux caractéristiques du bâti existant, constitué de constructions anciennes.

L'ancienne caserne des pompiers

située sur les parcelles AB 1349, 1351, 1352 et 1348, édifée avant 1940, représentative de l'architecture des logis bourgeois en centre-bourg.



Le bâtiment rue d'Auvergne

implanté sur les parcelles AB 389, 1350 et 772, également typique du bâti ancien, avec un alignement sur rue caractéristique du centre ancien.

Objet de la modification

Il est proposé de reclasser ces parcelles en zone UA, correspondant aux secteurs anciens des bourgs, caractérisés par une plus forte densité bâtie, une implantation à l'alignement.

Ce reclassement permettra d'assurer la cohérence entre le zonage et les caractéristiques du tissu urbain existant.

Effets sur le règlement graphique

Les parcelles concernées seront reclassées de la zone UC vers la zone UA.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

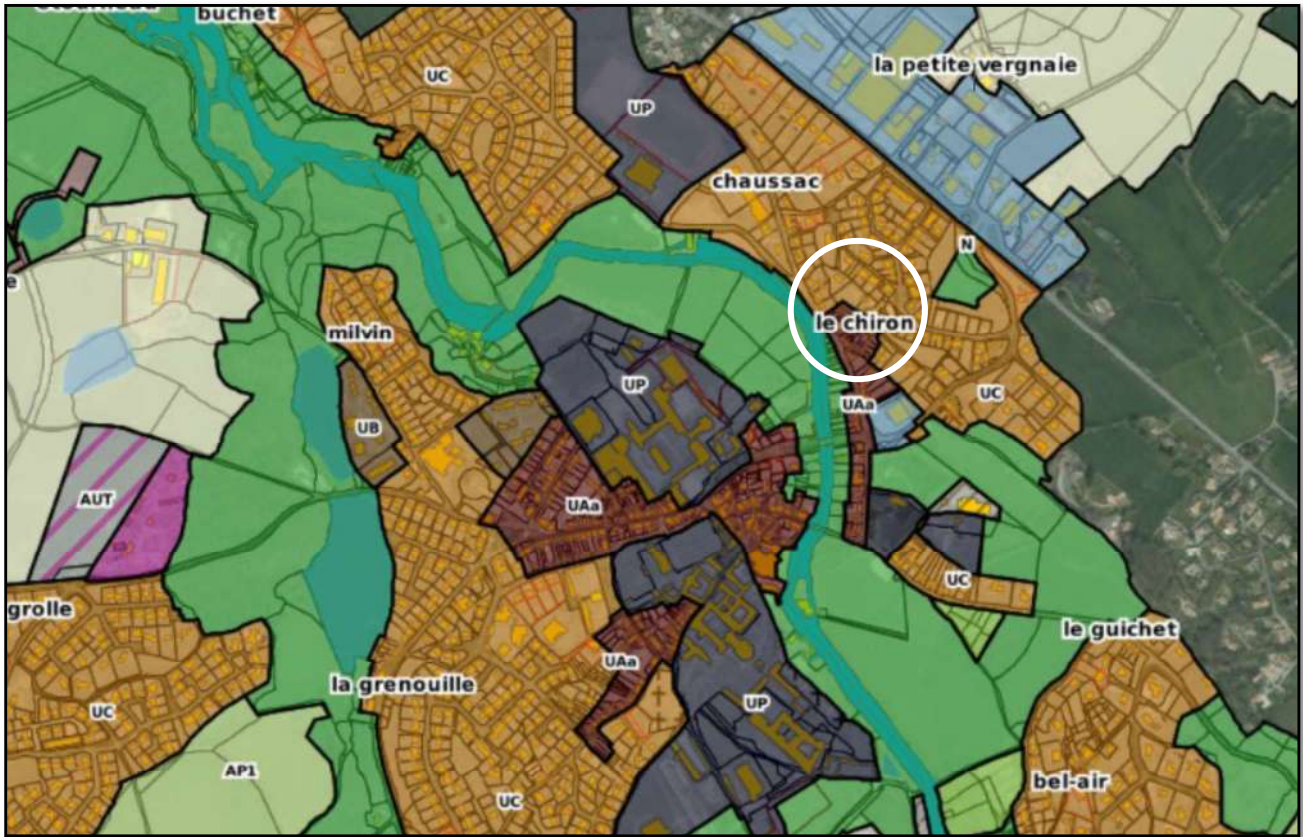
Effets sur le règlement écrit

Aucun changement. Le reclassement en zone UA n'entraîne pas de modification du règlement écrit.

B – Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre (quartier du Chiron):

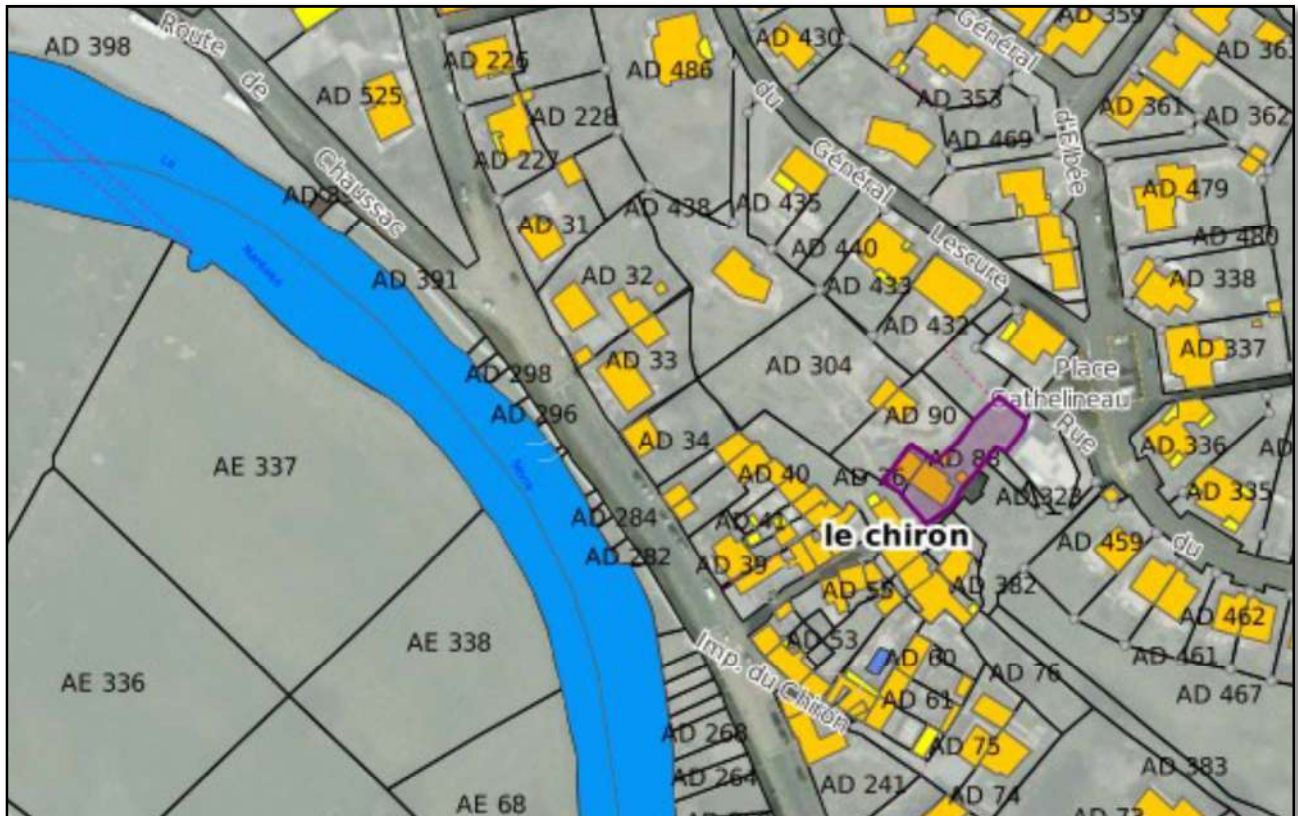
Secteur Concerné

Les parcelles concernées se situent dans le quartier du Chiron, en partie haute de l'impasse, sur la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il s'agit des parcelles cadastrées AD 88 et 89, en violet sur le plan ci-dessous.



Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification:

Actuellement classées en zone UC, ces parcelles accueillent un bâtiment en pierre à toiture en ardoise, implanté à l'alignement de la rue. Il s'agit d'un bâti ancien (XIX^{ème} siècle), typique du centre-bourg. Le classement actuel en zone pavillonnaire UC est donc inadapté.

Bâtiment impasse du Chiron

Situé sur les parcelles AD 88 et 89

Bâtiment ancien en pierre avec toiture en ardoise et aligné sur la rue.

Il présente les caractéristiques du bâti ancien de centre-bourg.

**Objet de la modification**

Afin d'assurer une meilleure cohérence avec le tissu urbain existant, il est proposé de reclasser ces parcelles en zone UAa, correspondant aux centres anciens.

Effets sur le règlement graphique

Reclassement des parcelles de la zone UC vers la zone UAa



Règlement graphique avant modification



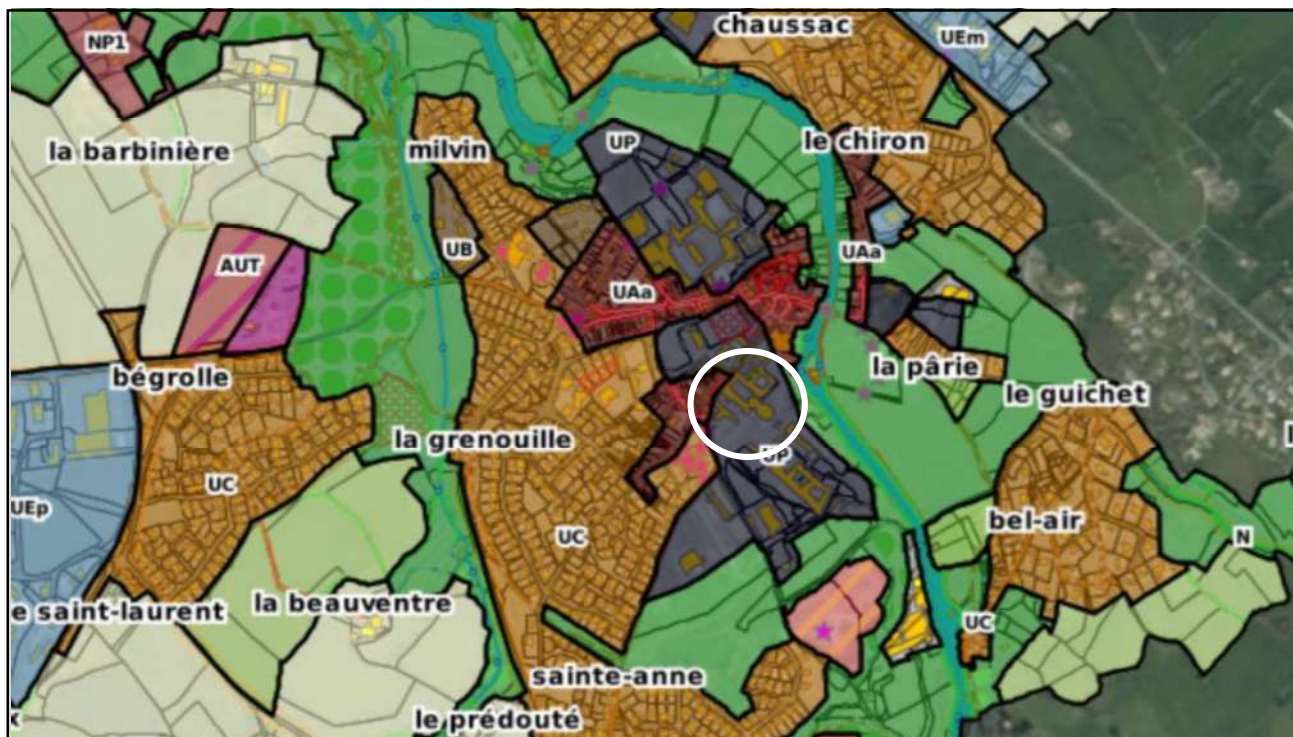
Règlement graphique après modification

Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire, pour le reclassement de ces parcelles en zone UAa.

C – Commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre (Place Grignon de Montfort)**Secteur concerné**

Le périmètre visé se situe en centre-bourg, à proximité immédiate de la basilique Saint-Louis-Marie Grignon de Montfort.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il englobe plusieurs parcelles cadastrées AI 162, 120, 119, 153, 118, 187, 188, 152, 189, 190, 183, 212, 207, 217 et 320, en violet sur le plan ci-dessous.



Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification

Ces parcelles sont actuellement classées en zone UP, affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Or, elles accueillent des constructions anciennes à usage résidentiel, implantées en continuité du bâti traditionnel, avec des façades en pierre alignées sur rue.

Les bâtiments

La présence de ces bâtiments sur le cadastre napoléonien de 1839, témoigne de leur valeur patrimoniale et de leur ancienneté.



Objet de la modification

Il est proposé de reclasser ces parcelles en zone UAa, cohérente avec leur affectation résidentielle et leur intégration au cœur du bourg. Ce changement permettra d'assurer une cohérence réglementaire avec l'usage réel et d'éviter des contraintes inappropriées liées à un classement en zone d'équipement public.

Effets sur le règlement graphique

Reclassement des parcelles de la zone UP vers la zone UAa



Règlement graphique avant modification



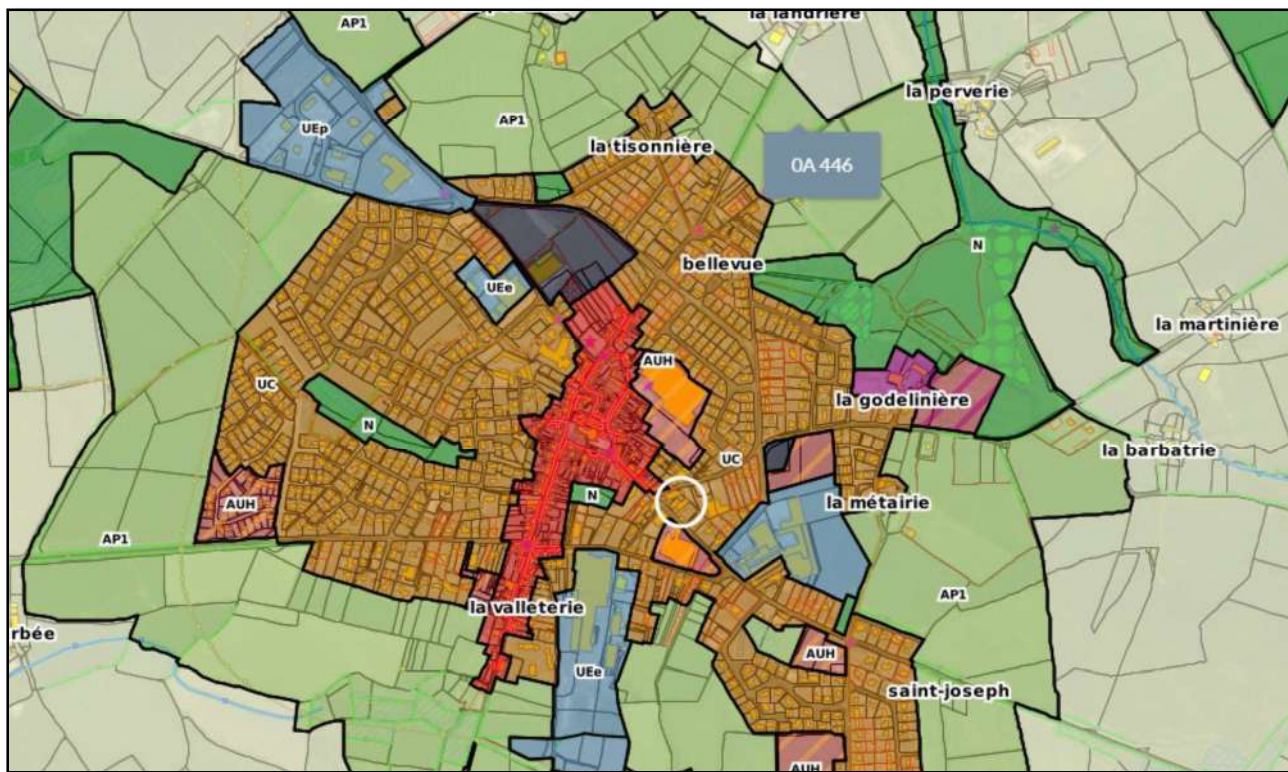
Règlement graphique après modification

Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est induite par ce reclassement.

Motif 4 – Modification du périmètre du secteur UC,**Treize-Vents*****Le secteur concerné***

Le périmètre visé se situe au cœur du bourg de Treize-Vents. Il s'agit de terrains non bâtis situés à proximité immédiate d'une zone à vocation résidentielle.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il concerne les parcelles suivantes : AB 48 et 49, en violet sur le plan ci-dessous.



Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification

Actuellement, les parcelles concernées sont classées en zone UA, correspondant aux centres anciens des communes. Ce zonage est généralement adapté aux tissus urbains denses, caractérisés par une implantation à l'alignement, une forte densité et des constructions anciennes.

Or, ces deux parcelles sont non bâties et occupées par un parking. De plus, elles sont intégrées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à un secteur de développement mixte à dominante résidentielle, en vue de la création d'un lotissement pavillonnaire. Cette OAP, localisée partiellement sur les parcelles se situant en face, est en zone UC du PLUiH.

Le classement actuel en zone UA est donc inadapté et incohérent par rapport aux caractéristiques actuelles et futures de ces parcelles.

Parcelles non-bâties

Les parcelles concernées sont actuellement artificialisées, non bâties et inscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP.



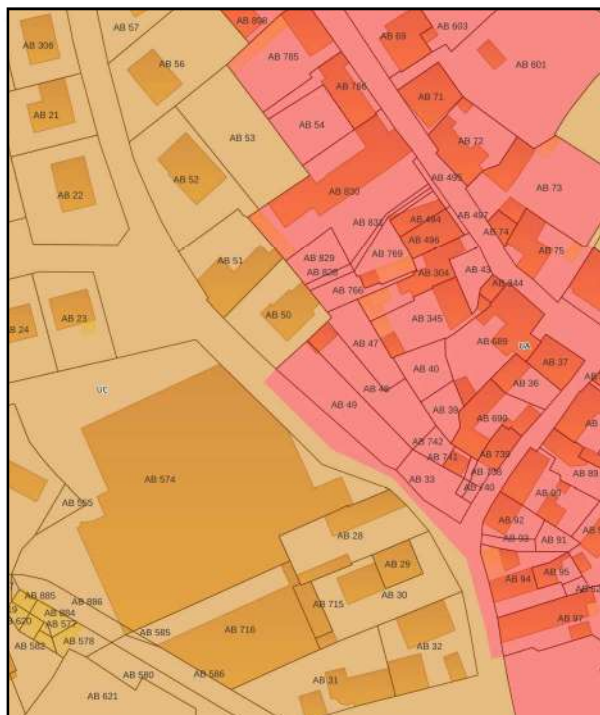
Objet de la modification

Il est donc proposé de reclasser ces deux parcelles en zone UC, plus appropriée au développement urbain de type pavillonnaire. La zone UC est en effet destinée aux secteurs résidentiels récents ou en extension, souvent réalisés sous forme de lotissements.

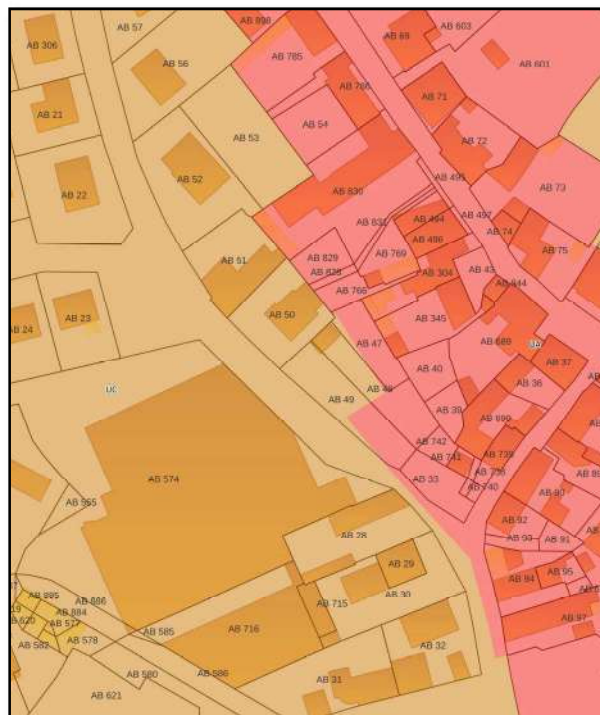
Ce reclassement permettra d'harmoniser le zonage et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, en appliquant des règles identiques sur l'ensemble du lotissement.

Effets sur le règlement graphique

Les deux parcelles seront reclassées de la zone UA vers la zone UC.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique près modification

Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire, le changement de zonage adaptera les règles à la situation du site.

Motif 5 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation OAP, site n°1 rue de Ribac sur la commune de Treize-Vents

Le secteur concerné

Le site est situé dans le centre-bourg de Treize-Vents. Il est inscrit au sein de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°1, qui concerne un secteur à dominante résidentielle, identifié comme une zone de développement futur.



Carte de situation _extrait du règlement graphique

Contexte de la modification

Lors de l’élaboration du PLUiH, le périmètre de l’OAP avait été délimité sur la partie basse d’un parking, situé à l’intersection de la rue de Ribac et de la rue de la Poste. Ce choix s’est principalement fondé sur une analyse cartographique du foncier disponible, sans qu’une étude approfondie du site n’ait été réalisée.

Une analyse plus approfondie de la zone a révélé plusieurs contraintes :

- La forme triangulaire du terrain , peu adaptée à l’implantation d’une construction;
- Le nature du sol (tête de rocher), limitant la constructibilité ;
- La situation en sortie de virage, posant des problèmes de sécurité et d’accessibilité.

Ces éléments rendent le terrain initialement retenu inapproprié pour accueillir un projet de construction.

Par ailleurs, le reste de l’OAP dispose également d’une nature de sol difficilement aménageable (roche).



En rouge la zone initiale du projet , inscrite sur l’OAP

Objet de la modification

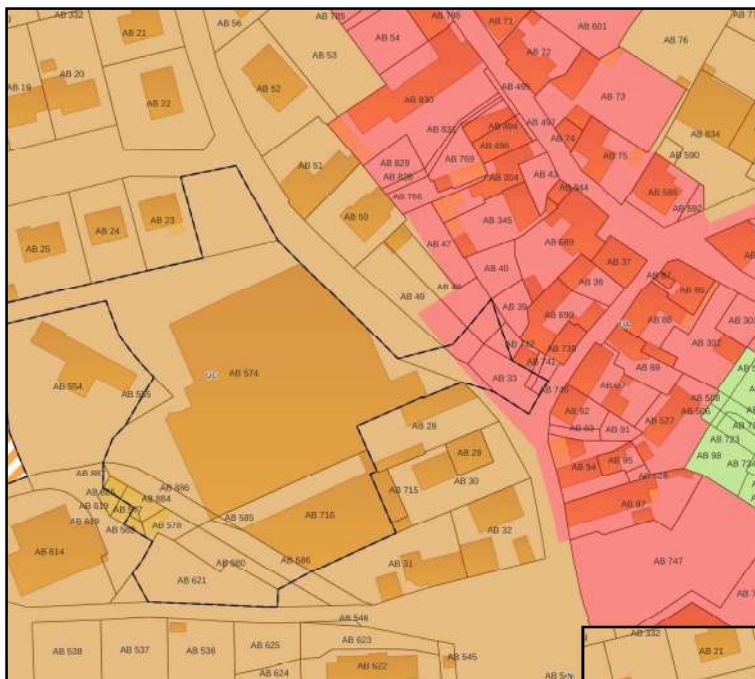
Il est proposé de :

- Redéfinir le périmètre de l'OAP en déplaçant la zone à urbaniser vers la partie haute du terrain, plus adaptée ;
- Réduire le nombre minimum de logements à construire au sein de l'OAP de 15 à 14, plus réaliste compte tenu des contraintes de sol.

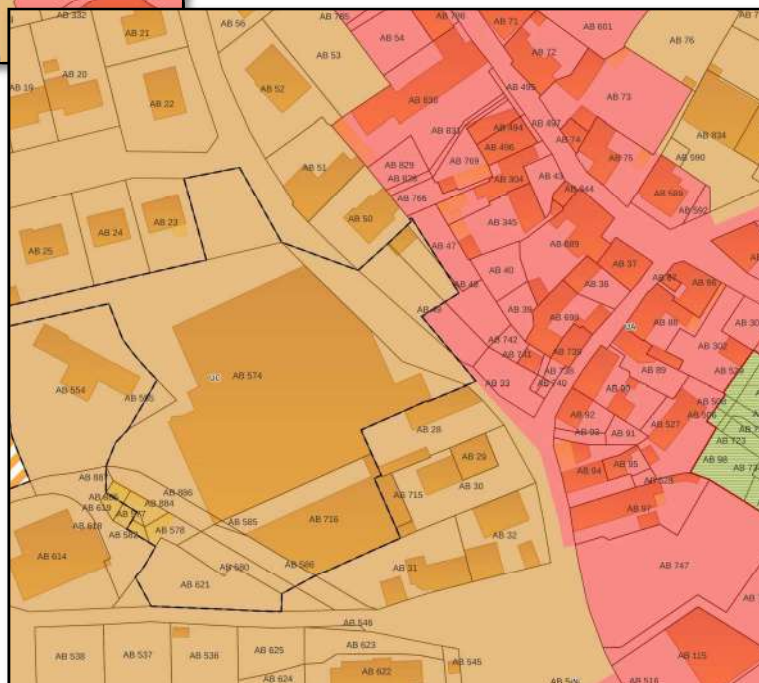
Le nouveau périmètre visé concerne un terrain de forme rectangulaire, d'une surface d'environ 485 m², ce qui permet une implantation plus rationnelle et sécurisée des constructions.

Effets sur le règlement graphique

Le périmètre de l'OAP sera modifié en conséquence pour refléter le nouveau positionnement de la zone constructible.



Règlement graphique_ zonage OAP _ avant modification



Règlement graphique_ zonage OAP _ après modification

Effets sur le écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

Effets sur l'OAP:

Les documents graphiques de l'OAP seront mis à jour, afin de supprimer la zone initialement identifiée comme constructible et de la reporter sur le terrain plus adapté. Le nombre minimum de logements à construire sera également rectifié.

TREIZE-VENTS

SITE N°1 : RUE DE RIBAC

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.0 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles datant des années 70

A l'est, l'environnement bâti ancien est composé de maisons de bourgs implantées le long de la voie

Densité : ~ 10 logts/ha

Situé au coeur du bourg, ce site est facilement accessible depuis :
la rue de Bel Air
et la rue de Ribac

Ce grand site est composé de bâtiments d'activités

Ce site est en proximité immédiate avec un autre site identifié

Bâtiments d'activités

Parkings

Sols bitumés



Communauté de Communes du Pays de Mortagne | Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

PHASAGE

15 à 18 logements

Hors phase

Opération d'ensemble

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière bouclant depuis la rue de Ribac vers la rue de Bel Air.

2. L'implantation et la hauteur des constructions sera justifiée de manière à conserver l'ouverture visuelle sur le paysage bocager depuis la rue de Ribac.

3. Sous-secteur résidentiel.

4. Sous-secteur résidentiel s'articulant autour d'un espace central non imperméabilisé, veillant ainsi à préserver le point de vue depuis le haut de la rue et organisant les liaisons piétonnes entre groupes de constructions mitoyennes.

5. Traversées piétonnes.

6. Liaison routière vers le secteur n°2 " rue de Bel Air "

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



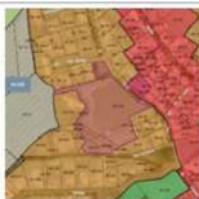
OAP

155

Communauté de Communes du Pays de Mortagne | Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°4 du PLUiH du Pays de Mortagne

26

TREIZE-VENTS**SITE N°1: RUE DE RIBAC****CONTEXTE****SURFACE OPÉRATIONNELLE**

1,0 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles datant des années 70.

A l'est, l'environnement bâti ancien est composé de maisons de bourgs implantées le long de la voie.

Densité : ~ 10 logts/ha

Situé au cœur du bourg, ce site est facilement accessible depuis :

la rue de Bel Air et la rue de Ribac.

Ce grand site est composé de bâtiments d'activités.

Ce site est en proximité immédiate avec un autre site identifié.



Photographies avant démolition



Photographies actuelles

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**VOCATION**

14 à 18 Logement

Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière bouclant depuis la rue de Ribac vers la rue de Bel Air.

2.1. Implantation et la hauteur des constructions sera justifiée de manière à conserver l'ouverture visuelle sur le paysage bocager depuis la rue de Ribac.

3. Sous-secteur résidentiel.

4. Sous-secteur résidentiel s'articulant autour d'un espace central non imperméabilisé, veillant ainsi à préserver le point de vue depuis le haut de la rue et organisant les liaisons piétonnes entre groupe de constructions mitoyennes.

5. Traversées piétonnes.

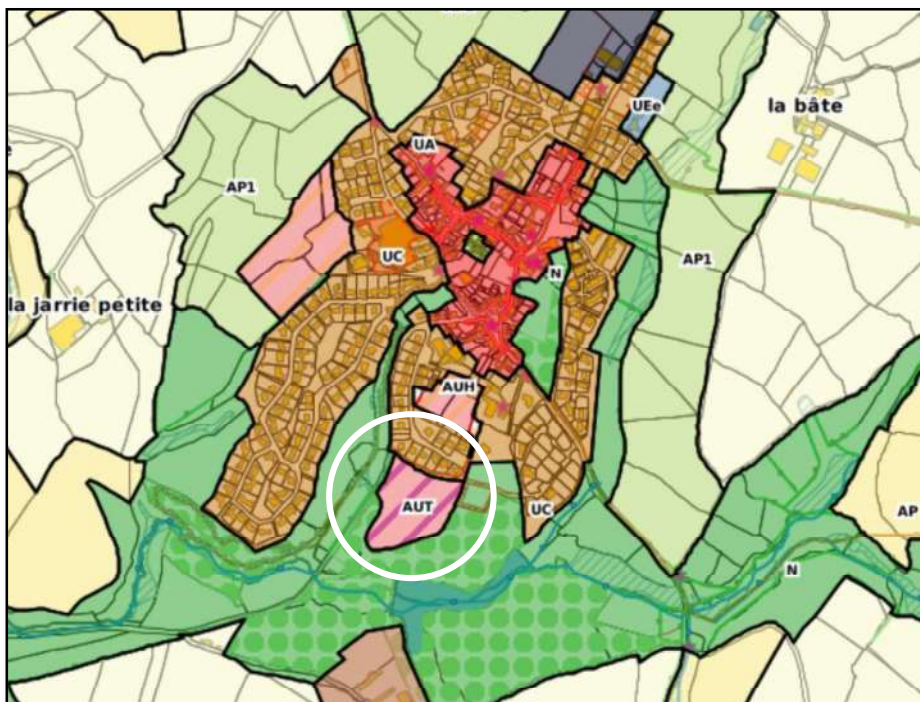
6. Liaison routière vers le secteur n°2 « rue de Bel Air »



Motif 6 – Modification de l’Orientation d’Aménagement (OAP), site n°4 « Les hauts de Treize-Vents », sur la commune de Treize-Vents

Le secteur concerné

Le site visé est situé à la périphérie du centre-bourg de Treize-Vents, dans un secteur classé AUT au PLUiH. Il correspond à une zone à urbaniser, encadrée par une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) en vue d’un développement à vocation touristique.



Contexte de la modification

Un projet d’installation d’un camping est actuellement à l’étude sur ce secteur. Plusieurs ajustements des documents d’urbanisme sont nécessaires pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement existant.

Objets de la modification

- 1- La première modification porte sur la **suppression de deux emplacements réservés** : l’un dédié à la réalisation d’un accès routier et le second à la réalisation d’un sentier pédestre. Ces projets de liaisons routière et pédestre ne sont plus envisagés par la collectivité.
- 2- La seconde modification concerne la **suppression d’un linéaire de haie** à préserver sur la parcelle B 217. Cette haie, davantage constituée de ronciers, n’a pas de valeur paysagère (cf photo ci-après).
- 3- Si la haie n’est pas qualitative, le secteur dispose d’arbres significatifs qu’il s’agit de préserver. Il est ainsi projeté d’ajouter à l’OAP des **arbres à conserver**.
- 4- Afin de préserver les riverains et maintenir le caractère paysager des abords de l’aménagement projeté, il est proposé de **créer une zone non constructible et non aménageable** d’environ 4 mètres de large le long des habitations.
- 5- Afin de garantir un réservoir de biodiversité sur cet espace, il est également proposé d’intégrer dans l’OAP un « **espace paysager à créer** » sur cette même zone d’environ 4 mètres de large.



La modification vise donc à :

- Supprimer deux emplacements réservés (13V_04 et 13V_09), devenus obsolètes ;
- Retirer du règlement graphique le linéaire de haie à conserver, non approprié ;
- Ajouter une protection sur l'ensemble des arbres du secteur : « arbres à conserver » ;
- Créer une zone non constructible et non aménageable de minimum 4m de large le long du tissu urbain existant ;
- Créer un « espace paysager à créer et conserver » de minimum 4m de large le long du secteur habité.

Ces modifications et ajustements visent donc à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'état du site et à mettre en place des dispositions veillant à préserver et développer la qualité paysagère et environnementale de cet espace.

Effets sur le règlement graphique

Suppression du linéaire de haie à préserver et suppression des emplacements réservés 13V_04 et 13V_09.



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification



Effets sur le écrit :

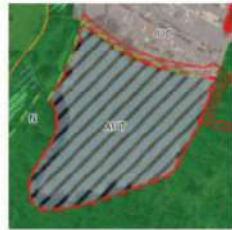
Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire

Effets sur l'OAP

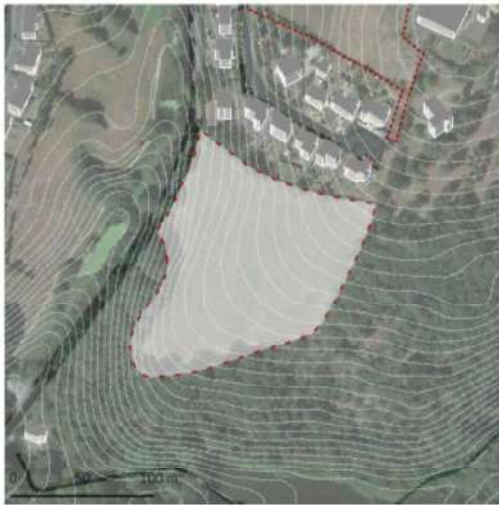
Le document graphique de l'OAP n°4 sera mis à jour pour refléter l'intégration de l'espace paysager et la suppression des emplacements réservés devenus caducs.

TREIZE-VENTS**SITE AUT_N°4 : HAUTS DE TREIZE-VENTS**

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
0,3 hectares environ
(artificialisation pressentie)



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Lisière du bourg de Treize-Vents

Site en pente vers l'Ouest.

Marges arborées.

Présence d'un emplacement réservé à l'Est du secteur pour l'aménagement d'un sentier piéton vers le domaine de La Soulaie.

OAP_ page 194_ avant modification

TREIZE-VENTS**SITE AUT_N°4: HAUTS DE TREIZE-VENTS**

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
0,3 hectares environ
(artificialisation pressentie)



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Lisière du bourg de Treize-Vents

Site en pente vers l'Ouest.

Marges arborées.

OAP_ Page 194_ après modification

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier.

ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1 - Liaison douce se raccrochant à l'emplacement réservé 13V_05.
- 2 - Accès routier possible
- 3 - Implantation de construction en tête de secteur, tout en minimisant les vis-à-vis avec les habitations voisines.
- 4 - Habitat léger et plantations. Préservation des bas de pente.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP_ page 195 _ avant modification

OAP_ Page 195_ après modification

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier

ORGANISATION / STRUCTURATION

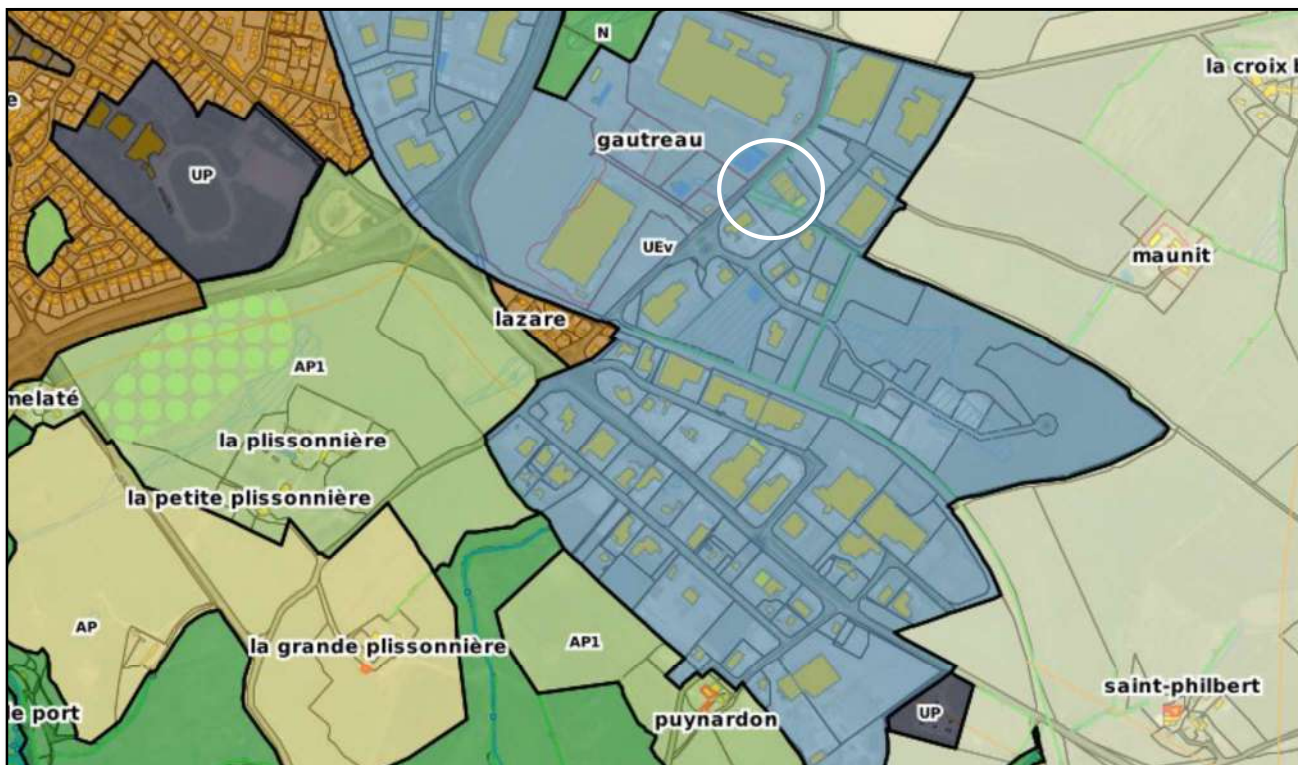
1. Zone non constructible d'une largeur d'environ 4 mètres.
2. Espace paysager à créer, sur une largeur d'environ 4 mètres.
3. Accès routier.
4. Arbres existants à conserver
5. Issue de secours



Motif 7 – Suppression d'un linéaire de haie à préserver, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

Le secteur concerné

Le périmètre visé par cette modification est situé dans la zone d'activités économiques du Gautreau, sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il concerne spécifiquement la parcelle cadastrée BI n°5, actuellement occupée par une entreprise, en violet sur le plan ci-dessous.



Zoom sur la parcelle concernée

Contexte de la modification

Dans le règlement graphique du PLUiH, cette parcelle est située en zone UEv, dédiée aux activités économiques « vitrines ». Au sein du document graphique apparaît un linéaire de haie et d'alignement d'arbres à préserver sur cette parcelle.

Or, après vérification sur le terrain, il apparaît qu'aucune haie n'est présente sur cette parcelle. L'entreprise qui y est installée depuis plusieurs années occupe l'intégralité du site et le linéaire de haie mentionné dans le règlement ne correspond plus à la réalité physique des lieux.

Une photographie datant de 2013 confirme déjà l'absence de haie à cette date, ce qui indique que cet élément était vraisemblablement déjà disparu au moment de l'élaboration du PLUiH. Il s'agit donc d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUiH en 2019.



Photographie de 2013_ aucune haie présente.

Objet de la modification

La présente modification vise à supprimer le linéaire de haie figurant sur le règlement graphique, dans un objectif de mise à jour et de cohérence avec la situation réelle. Ce retrait permet d'éviter toute ambiguïté ou contrainte injustifiée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou des projets d'aménagement futurs.

Effets sur le règlement graphique

Le linéaire de haie à conserver sera supprimé du règlement graphique pour la parcelle BI n°5.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

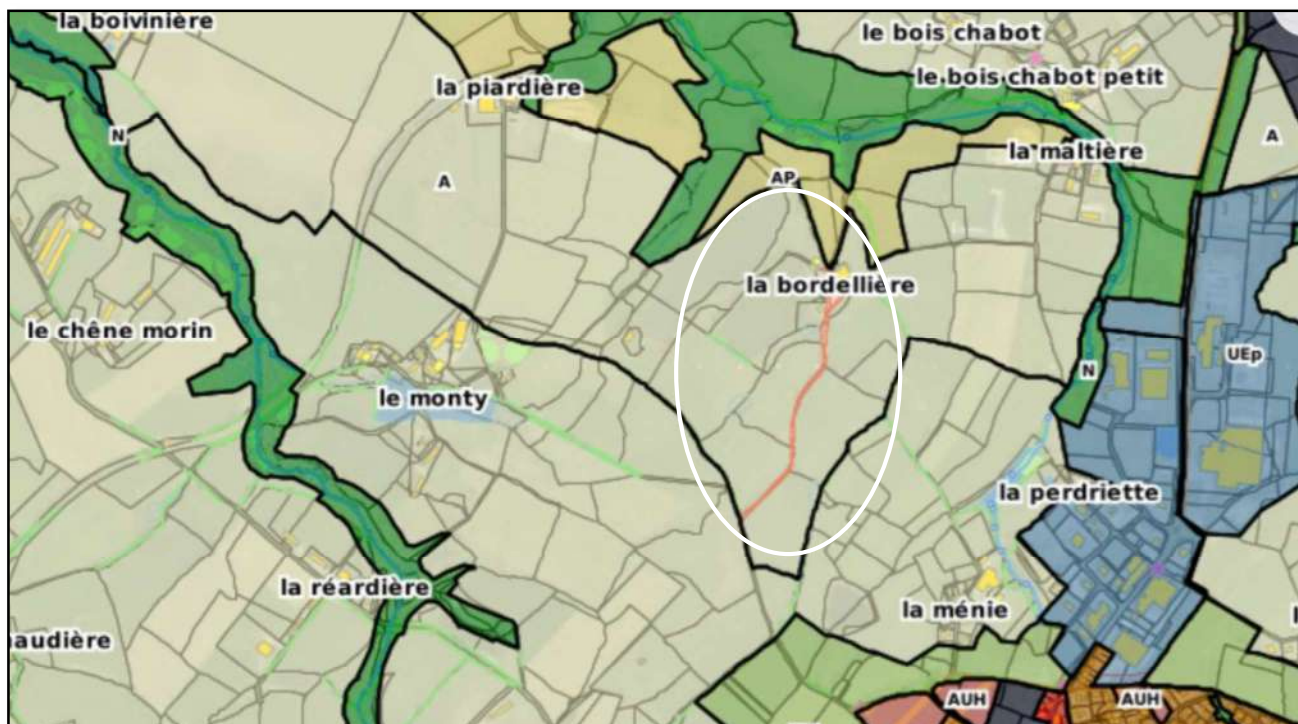
Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

Motif 8 – Suppression de l'emplacement réservé SLS_09 sur la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre

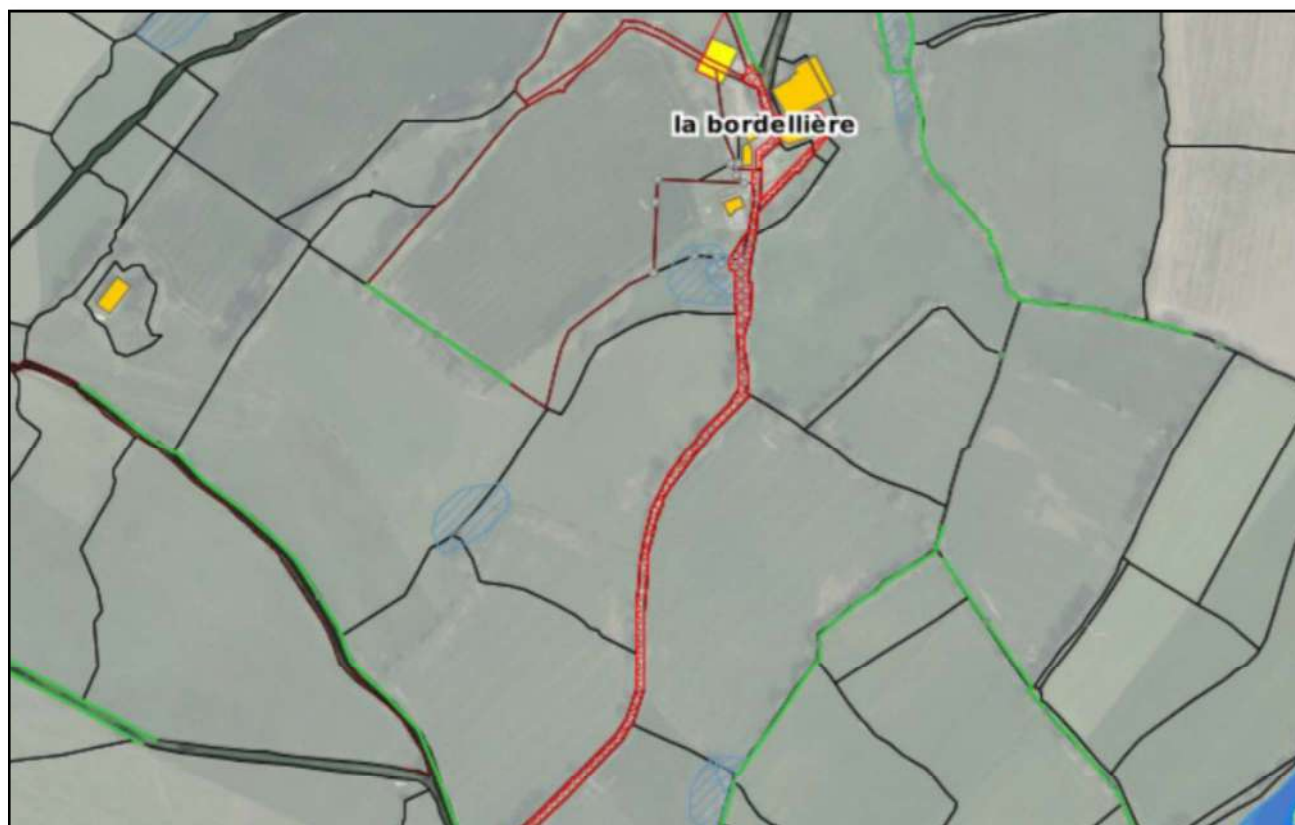
Le secteur concerné

L'emplacement réservé concerné, identifié sous la référence SLS_09, est localisé au lieu-dit La Bordellière, sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il concerne un ensemble de parcelles cadastrées C n°894, 895, 897, 898, 899, 260, 973 et 974., en rouge sur le plan ci-dessous.

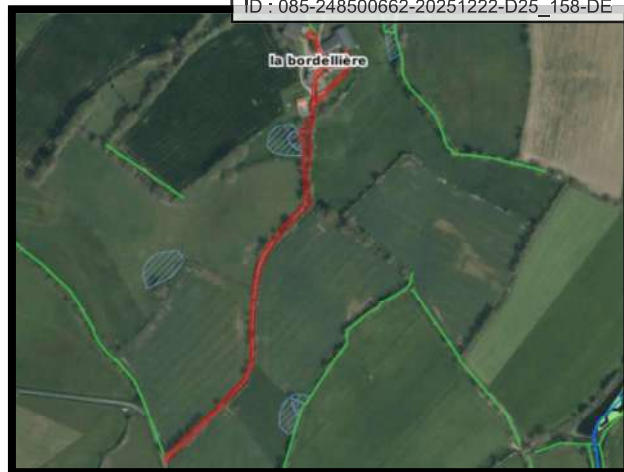


Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification

Le PLUiH identifie actuellement, sur ce secteur, un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un sentier piéton reliant la route communale n°201 de Monty au centre du lieu-dit La Bordellière.

Or, il s'avère qu'aucun projet d'aménagement n'est envisagé. Le maintien de l'emplacement réservé SLS_09 n'est plus justifié, et pourrait à terme constituer une contrainte injustifiée pour les propriétaires concernés.

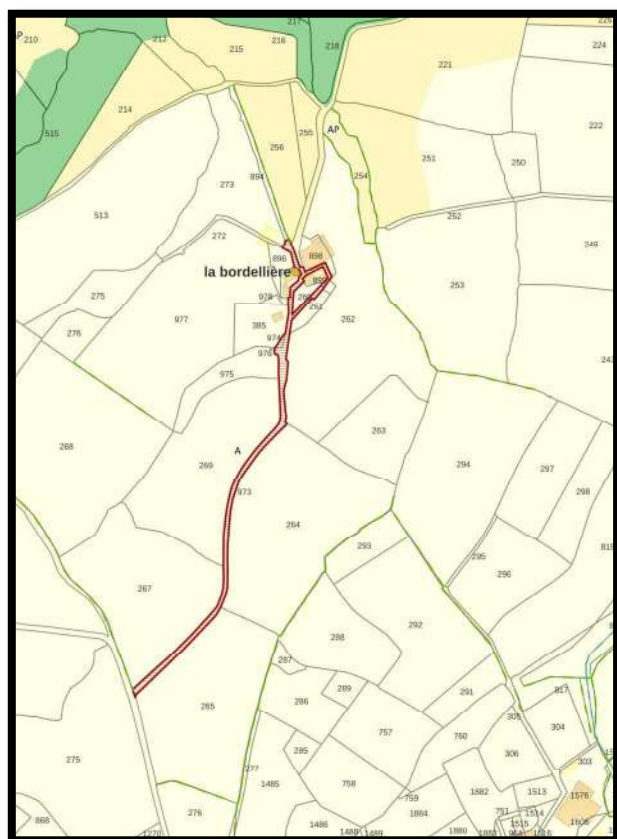


Objet de la modification

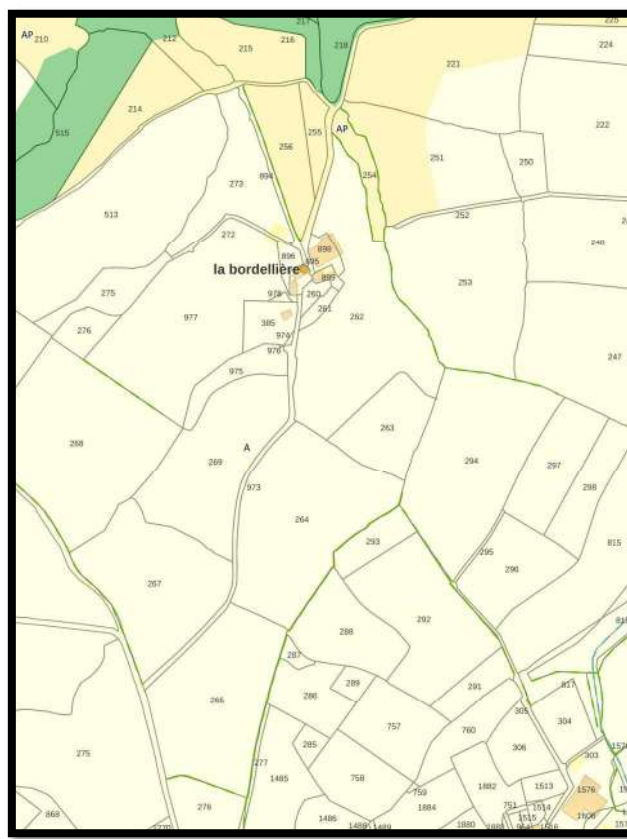
La présente modification vise à supprimer l'emplacement réservé SLS_09, afin de mettre en cohérence les documents d'urbanisme avec les intentions réelles de la commune en matière d'aménagement.

Effets sur le règlement graphique

L'emplacement réservé SLS_09 sera supprimé du règlement graphique.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

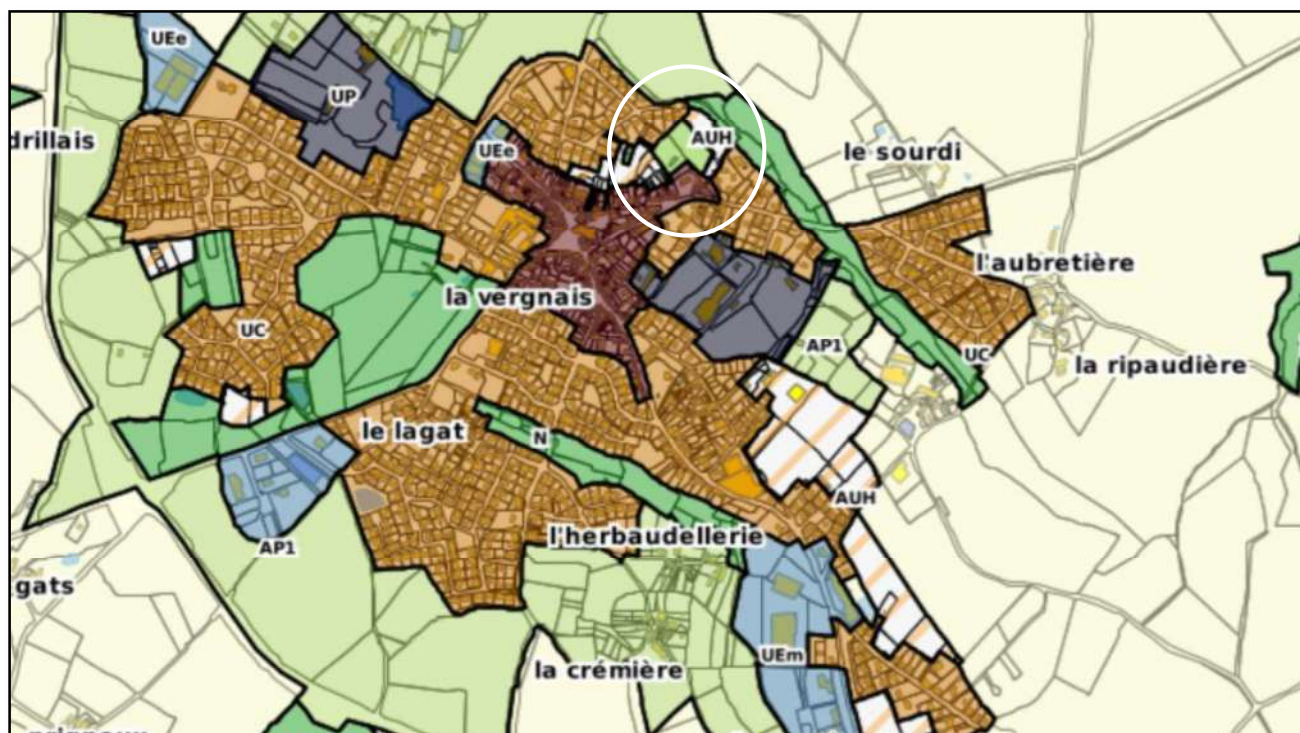
Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est requise.

Motif 9 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « Chemin de l’ouche », sur la commune de la Gaubretière

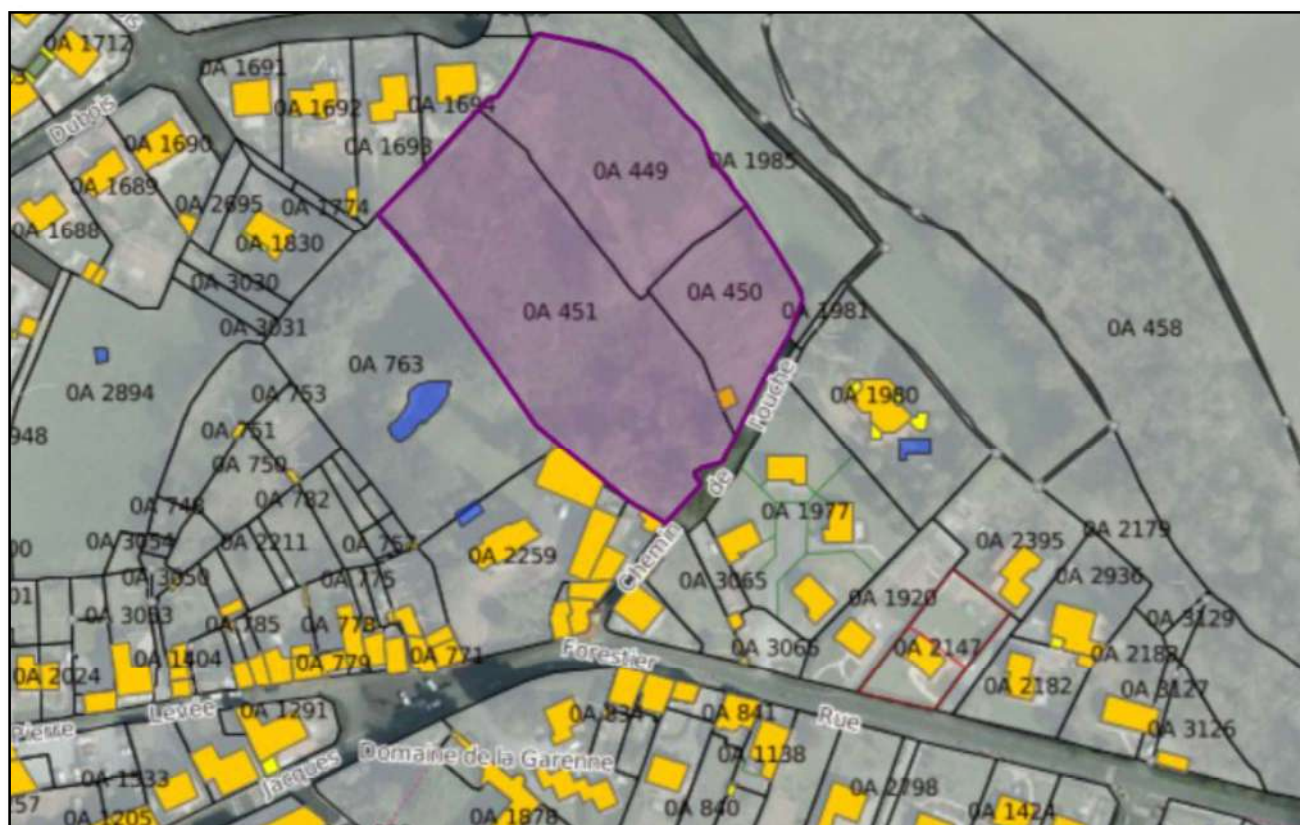
Le secteur concerné

Le secteur objet de la modification est situé **au niveau du chemin de l’Ouche**, sur le territoire de la **commune de La Gaubretière**.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il concerne les parcelles cadastrées A n°449, 450 et 451p. Ce périmètre est inscrit au sein de l’OAP n°4, dédiée à un secteur de développement mixte à dominante résidentielle. .

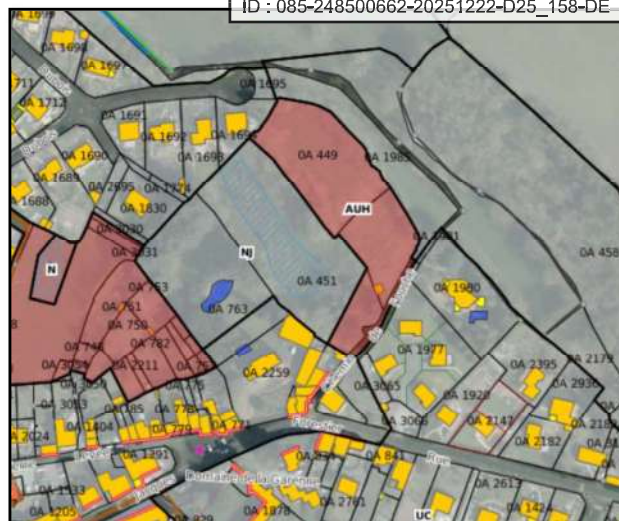


Zoom sur la parcelle concernée

Contexte de la modification

L'OAP actuelle prévoit la réalisation de quatre logements sur les parcelles concernées. Toutefois, la configuration du terrain, les conditions d'accès depuis le chemin de l'Ouche, ainsi que les contraintes techniques et paysagères, limitent fortement la capacité du site à accueillir quatre logements comme initialement prévu.

Ces éléments ont conduit à reconsidérer le programme d'aménagement et à proposer un ajustement de l'OAP plus cohérent avec la réalité de terrain.



Objet de la modification

Il est donc proposé de réviser l'OAP n°4 afin de réduire le nombre de logements prévu de quatre à deux, afin de tenir compte des contraintes de terrain.

Cette adaptation permettra de préserver la qualité paysagère et résidentielle du secteur.

Effets sur le règlement graphique

Aucun effet n'est à signaler sur le règlement graphique : le périmètre de l'OAP reste inchangé.

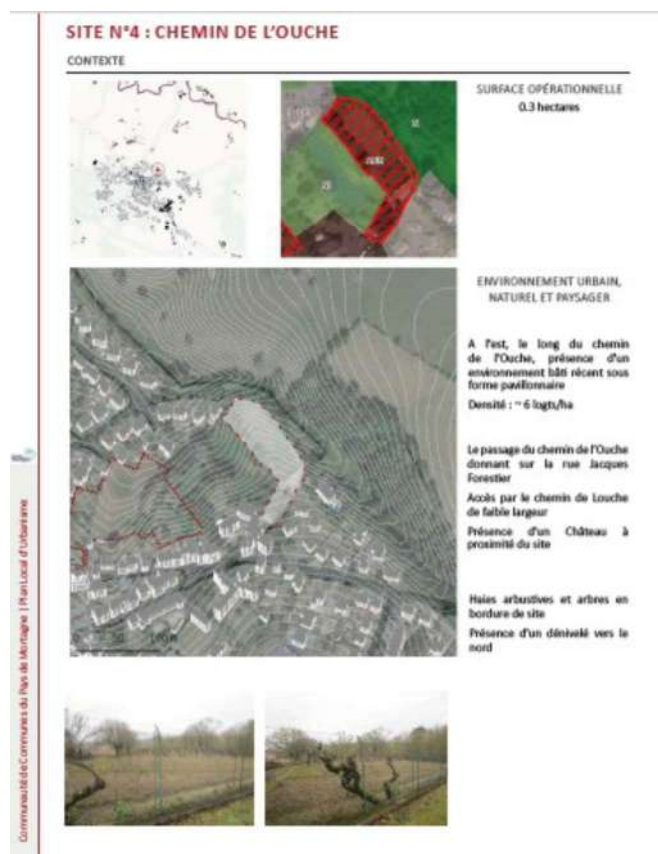
Effets sur le règlement écrit

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

Effets sur l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP n°4 sera modifiée sur le nombre de logements attendus, en ramenant le programme initial de quatre à deux logements, conformément à la capacité du site.

OAP page 82_ avant et après modification



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

4 logements environ

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis le Chemin de l'Ouche.
2. Bas de pente à réserver à l'infiltration des eaux de pluie.
3. Arbres de haut jet à préserver
4. Aire de retournement.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP_ page 83_ avant modification

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

2 logements

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis le Chemin de l'Ouche.
2. Bas de pente à réserver à l'infiltration des eaux de pluie.
3. Arbres de haut jet à préserver
4. Aire de retournement.

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF

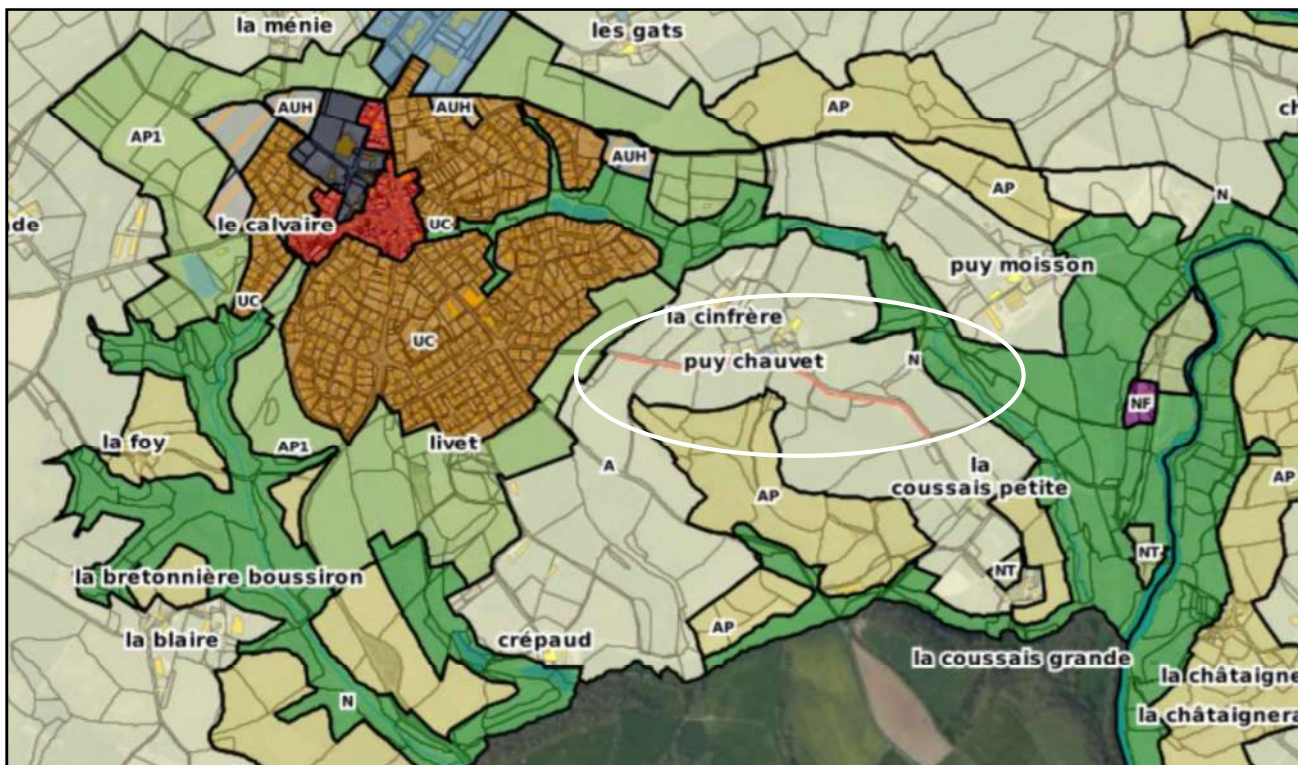


OAP_ Page 83_ après modification

Motif 10– Suppression d'un emplacement réservé ER_SMB_04, sur la commune de Saint Malô du Bois

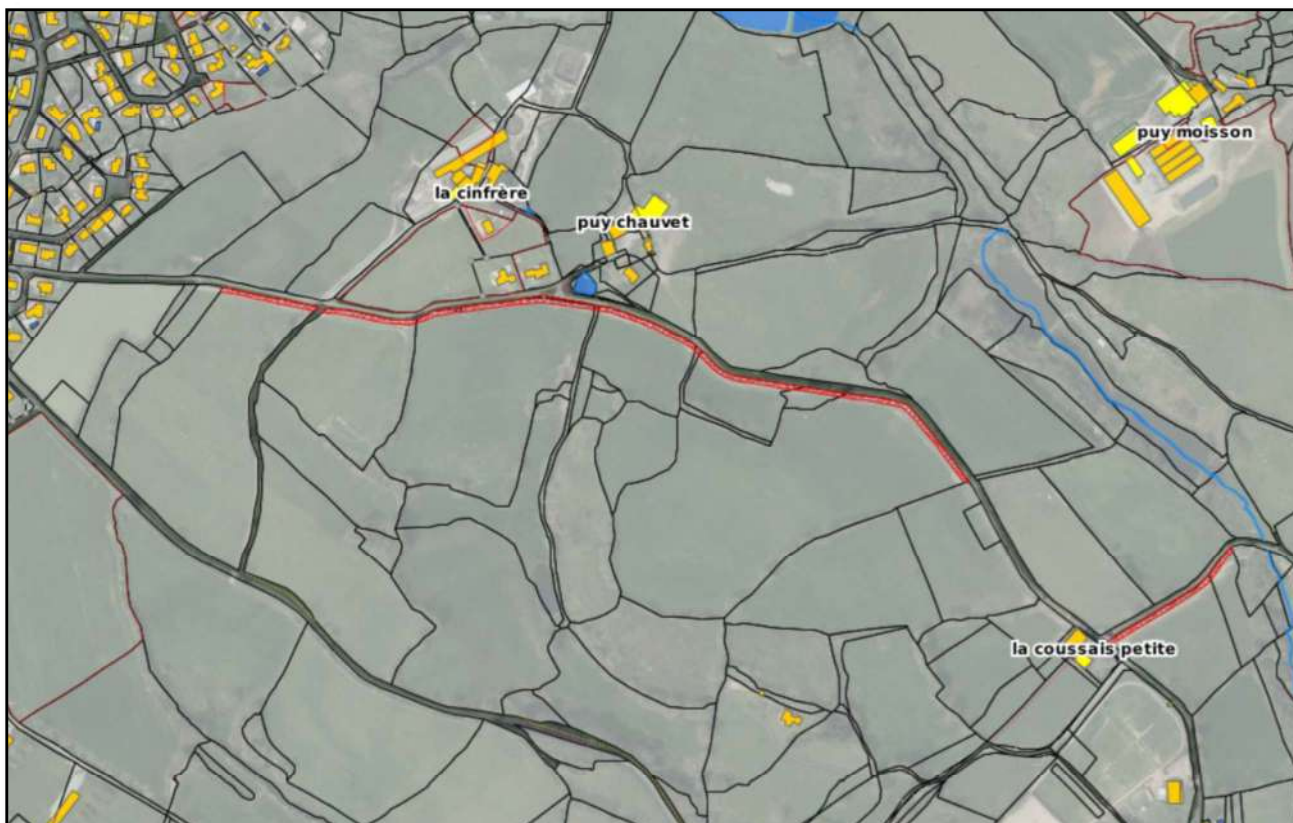
Le secteur concerné

L'emplacement réservé, identifié sous la référence ER_SMB_04, est situé entre le centre-bourg de Saint-Malô-du-Bois et le lieu-dit Poupet.



Carte de situation _extrait du PLUiH

Il s'étend sur plusieurs parcelles cadastrées : B n°832, 835, 840, 843, 848, 849, 850, 781, 778, 1026, 1791, 1792 et 1798.



Zoom sur les parcelles concernées

Contexte de la modification

Dans le PLUiH en vigueur, cet emplacement réservé a été inscrit en vue de permettre la création d'un sentier piéton, assurant une liaison douce entre le bourg et le site touristique de Poupet.

Toutefois, ce projet de sentier a déjà été réalisé par la commune, conformément à ses intentions initiales. Le linéaire correspondant est aujourd'hui aménagé et accessible aux usagers.

Le maintien de cet emplacement réservé dans les documents d'urbanisme n'a plus lieu d'être.



Objet de la modification

La présente modification vise à supprimer l'emplacement réservé ER_SMB_04, devenu caduc.

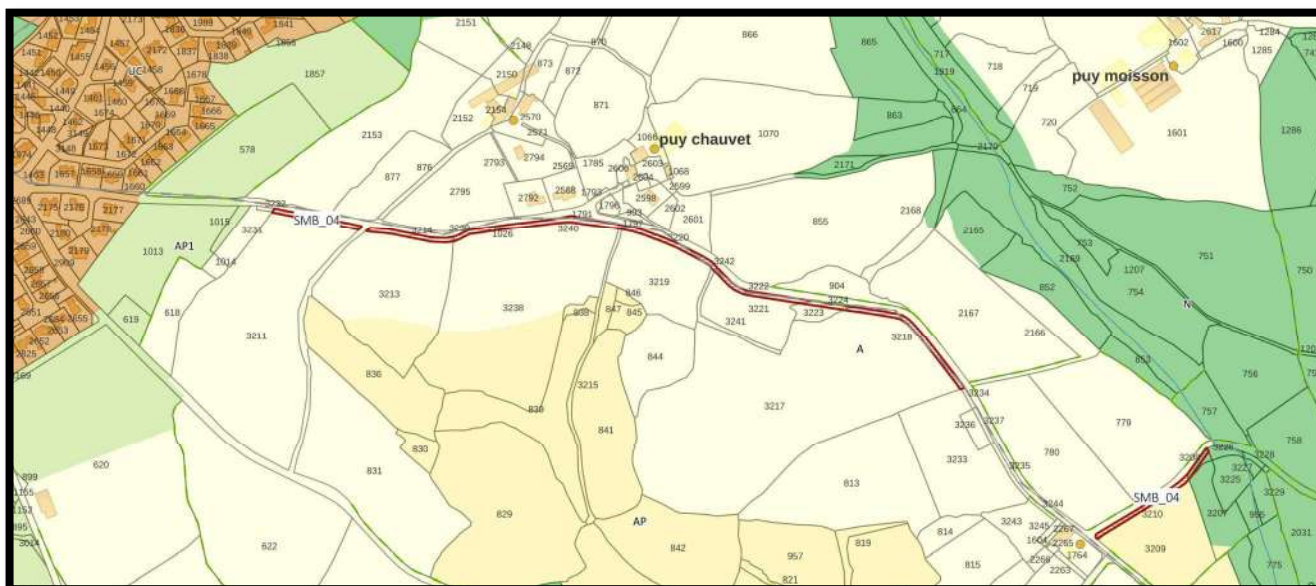
Ce retrait permet d'actualiser les documents du PLUiH en cohérence avec les aménagements déjà réalisés et alléger les contraintes pour les propriétaires concernés.

Effets sur le règlement écrit

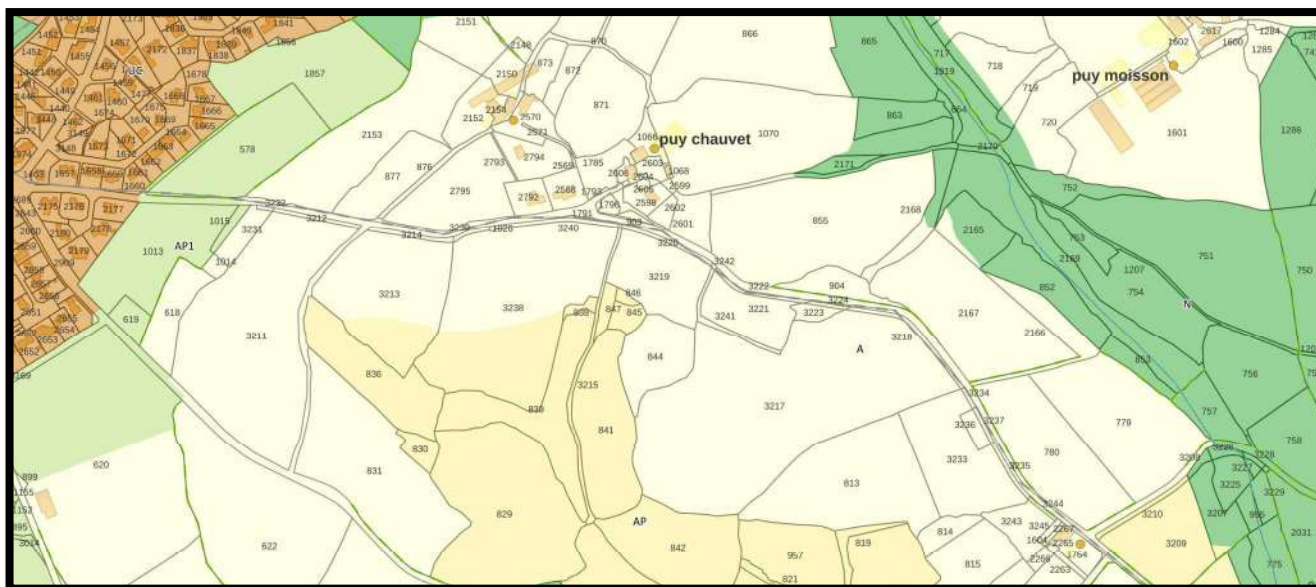
Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

Effets sur le règlement graphique

L'emplacement réservé ER_SMB_04 sera supprimé du règlement graphique.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

CONCLUSION

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne a pour objet de procéder à des ajustements du document d'urbanisme, en réponse à des besoins ou adaptations locaux, des projets en cours, ou à des corrections liées à l'évolution du territoire.

Les dix motifs de la présente notice relèvent du cadre juridique de la procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit principalement de :

- Mises à jour de zonages pour assurer la cohérence entre les documents d'urbanismes et la réalité du terrain.
- Évolutions des règlements écrits ou graphiques pour accompagner des projets économiques, résidentiels ou touristiques ;
- Suppressions d'emplacements réservés ou d'éléments graphiques obsolètes, ne correspondant plus à la réalité du terrain.

L'ensemble de ces évolutions ne remet pas en cause l'équilibre du projet de territoire porté par le PLUiH.

La procédure suivra les étapes prévues pour une modification simplifiée, incluant une mise à disposition du public et une délibération d'approbation par le Conseil communautaire, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Considérant que l'ensemble des motifs ne sont pas constitutifs d'une correction d'erreur matérielle, une auto-évaluation environnementale a été réalisée et transmise à l'autorité environnementale.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025

Reçu en préfecture le 30/12/2025

Publié le



ID : 085-248500662-20251222-D25_158-DE