PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Modification n°2

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 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
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	21/02/2024
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	26/02/2025
Modification simplifiée n°3	13/12/2024	/	02/04/2025
Mise à jour	/	/	25/05/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	17/12/2025
Révision allégée n°3	01/10/2025	01/07/2026	
Révision allégée n°4	04/02/2026	30/09/2026	
Révision allégée n°5	04/02/2026	30/09/2026	
Modification n°2	29/06/2026		

SOMMAIRE

Table des matières

I-Présentation du territoire et contexte de la procédure 5

1- Un territoire aux nombreux atouts 5
2– Contexte et objets de la procédure 8
3– Procédure retenue et objets 9
4 – Déroulé de la procédure 11

II- JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION 12

Motif 1- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 « La Roche Molive » sur la commune de Chanverrie (La Verrie).....12
Motif 2_ Modification du périmètre du secteur AUh et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'intégrer la présence d'une zone humide, sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls.....16
Motif 3- Modification du périmètre du secteur UEe sur la commune des Landes-Genusson 20
Motif 4_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur » afin d'adapter le zonage aux parcelles, sur la commune des Landes-Genusson.....22
Motif 5_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Rue de l'Industrie » sur la zone du Chaintreau sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.....25
Motif 6_ Modification du périmètre du secteur UA, sur la commune de Saint-Malô-du-Bois. 28
Motif 7 – Correction erreur matérielle - Suppression d'une zone non aedificandi.....30
Motif 8- Transformation des zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en UC.....32
Motif 9- Modification du règlement écrit du secteur AUe.....76
Motif 10- Modification du règlement écrit et graphique pour la création d'un sous-zonage Apv autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur la commune des Landes-Genusson.....79
Motif 11_ Création de linéaires commerciaux à protéger, sur la commune de Mortagne sur Sèvre 84
Motif 12 – Création de linéaires commerciaux à protéger sur la commune de Tiffauges.....86
Motif 13 – Ajout de linéaires commerciaux à protéger sur la commune de la Gaubretière.....88
Motif 14 _ Modifier l'emplacement réservé LLG2 sur la commune des Landes-Genusson afin de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.....90

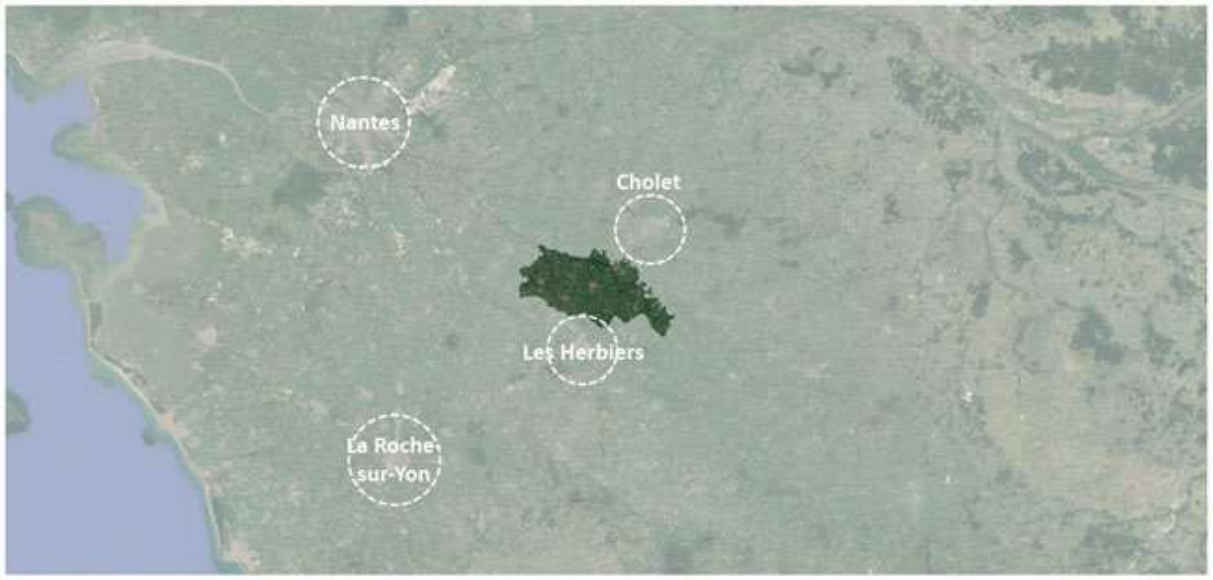
Motif 15 – Création d'un emplacement réservé pour l'accès à l'OAP du secteur « Les Bois 1 » sur la commune de Chanverrie (Chambretaud) 92
Motif 16_ Modification du règlement écrit des zones A et N afin de préciser les conditions d'aménagement des annexes existantes 94
Motif 17 – Modification du règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction 98
Motif 18 – Modification du règlement écrit en zone UB afin d'interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » 100
Motif 19 – Modification du règlement écrit afin de préciser l'application des règles du PLUiH dans les lotissements 103

Conclusion 107

I-Présentation du territoire et contexte de la procédure

1- 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 Mortagne

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 d'effectif :

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 4ème trimestre 2022,

230 créations d'entreprises sur l'année de référence.

Ce dynamisme économique est notamment dû aux nombreuses entreprises historiques solidement ancrées 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 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, évènement gratuit qui rend accessible la culture à tous.

2– 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 Gautreau, 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.

Une modification simplifiée n°4 a été approuvée le 17 décembre 2025 pour les motifs suivants :

- La création d'un sous-secteur UEc dans la zone d'activité économique du Chiron de la Roche à Chanverrie ;
- L'évolution du règlement du sous-secteur UEz de la zone d'activité commerciale du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre ;
- La modification du périmètre du secteur UA aux Landes-Genusson et à Treize-Vents
- Modification du périmètre du secteur UC à Treize-Vents ;
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), rue de Ribac à Treize-Vents ;
- Suppression d'un linéaire de haie à préserver à Mortagne-sur-Sèvre ;
- Suppression de l'emplacement réservé ER-SLS-09 à Saint-Laurent-sur-Sèvre ;
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Chemin de l'Ouche à La Gaubretière ;
- Suppression de l'emplacement réservé ER-SMB-04 à Saint-Malô-du-Bois.
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Les Hauts de Treize-Vents à Treize-Vents ;

3– Procédure retenue et objets

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLUiH peut être engagée lorsque les évolutions envisagées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la nature des évolutions envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

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

1- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 8 « La Roche Molive » sur la commune de Chanverrie (La Verrie).

2- Modification du périmètre du secteur AUh et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'intégrer la présence d'une zone humide, sur la

commune de Saint-Martin-des-Tilleuls.

3- Modification du périmètre du secteur UEe sur la commune des Landes-Genusson.

4- Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 6 « Rue Pasteur » afin d'adapter le zonage aux parcelles, sur la commune des Landes-Genusson.

5- Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2 « Rue de l'Industrie » sur la zone du Chaintreau, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

6- Modification du périmètre du secteur UA sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.

7- Suppression d'une zone non aedificandi.

8- Transformation des zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en UC.

9- Modification du règlement écrit du secteur AUe.

10- Modification du règlement écrit et graphique pour la création d'un sous-zonage Apv autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur la commune des Landes-Genusson.

11- Création de linéaires commerciaux autour des places Hullin, de la Roseraie et Pichat, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

12- Création de linéaires commerciaux à protéger à Tiffauges.

13- Ajout de linéaires commerciaux à protéger à La Gaubretière.

14- Modification de l'emplacement réservé LLG2 sur la commune des Landes-Genusson afin de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.

15- Création d'un emplacement réservé pour l'accès à l'OAP du secteur « Les Bois 1 » à Chambretaud.

16- Modification du règlement écrit des zones A et N afin de préciser les conditions d'aménagement des annexes existantes.

17- Modification du règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction.

18- Modification du règlement écrit en zone UB afin d'interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier ».

19- Modification du règlement écrit afin de préciser l'application des règles du PLUiH dans les lotissements.

4 – Déroulé de la procédure

La procédure de modification se déroule de la manière suivante :

1- Élaboration du projet de modification ;

2- Transmission du dossier d'auto-évaluation environnementale à l'Autorité environnementale ;

3- Réception de l'avis de l'Autorité environnementale ;

4- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées ;

5- Délibération du Conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public ;

6- Publication et affichage des modalités de mise à disposition du public ;

7- Mise à disposition du public du projet de modification, de son exposé des motifs et, le cas échéant, des avis des Personnes Publiques Associées, pendant une durée d'un mois ;

8- Bilan des observations formulées par le public et approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire, le cas échéant modifiée pour tenir compte des avis et observations recueillis ;

9- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération d'approbation, conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de la procédure, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation du PLUiH afin d'en actualiser le contenu.

Le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront modifiés afin d'intégrer les évolutions approuvées.

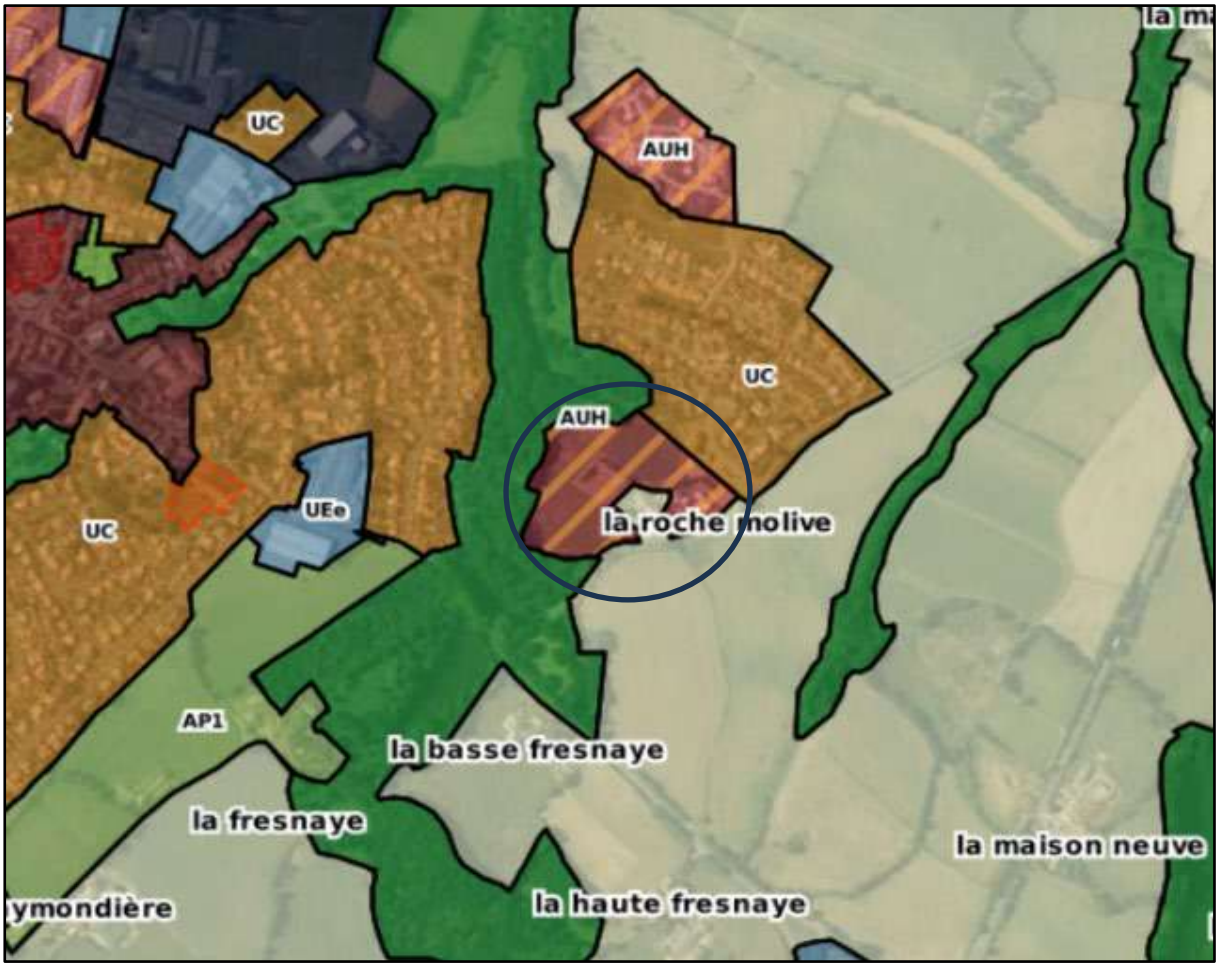
II- JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

Motif 1- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°8 « La Roche Molive » sur la commune de Chanverrie (La Verrie)

Secteur Concerné

Le site concerné est situé à la périphérie du centre-bourg de La Verrie, sur la commune de Chanverrie, au sein d'un secteur classé AUh au PLUiH.

Il correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat, encadrée par l'OAP n°8 « La Roche Molive », qui définit les principes d'aménagement du secteur.



Contexte de la modification

L'OAP n°8 « La Roche Molive » définit les principes d'aménagement du secteur avec une capacité prévisionnelle comprise entre 65 et 68 logements.

Toutefois, une analyse plus précise du site a mis en évidence plusieurs contraintes, notamment la présence d'une zone boisée à l'Ouest nécessitant la mise en place d'un cheminement d'entretien, ainsi que des contraintes topographiques et techniques liées au dénivelé marqué et à la présence de roches affleurantes.



Par ailleurs, la présence d'une zone humide d'environ 950 m² a été mise en évidence sur la partie supérieure du site et conduit à prévoir sa préservation dans le cadre du projet.

Enfin, la création d'un second accès apparaît nécessaire afin de faciliter l'accès direct à la tranche 4 du lotissement.

Ces éléments nécessitent une adaptation de l'OAP afin de tenir compte des caractéristiques réelles du terrain et de l'évolution du projet.



Objet de la modification

La présente modification vise à adapter l'OAP n°8 « La Roche Molive » afin de mieux prendre en compte les contraintes et caractéristiques du site.

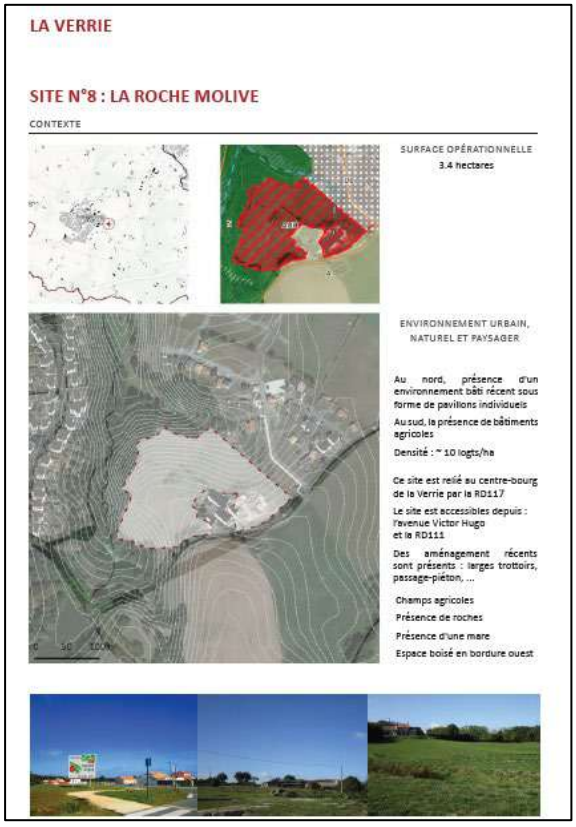
Elle consiste à :

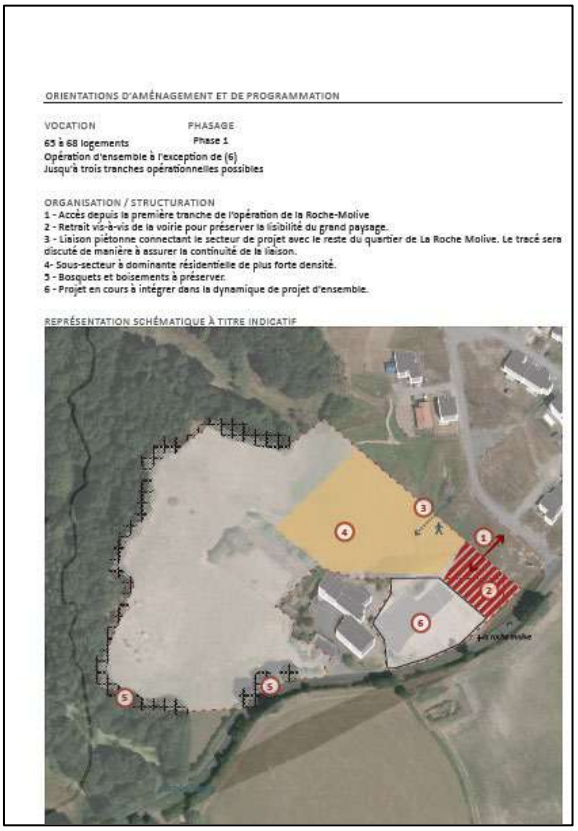
- Intégrer un cheminement destiné à l'entretien de la zone boisée située à l'Ouest du site,
- Intégrer une zone humide d'environ 950 m² afin d'assurer sa préservation,
- Réduire le nombre de logements initialement prévu, en le ramenant de 65/68 à 50 logements,
- Créer un second accès permettant de faciliter l'accès direct à la tranche 4 du lotissement.

Cette évolution permet d'assurer la faisabilité du projet tout en garantissant sa cohérence avec les objectifs du PLUiH.

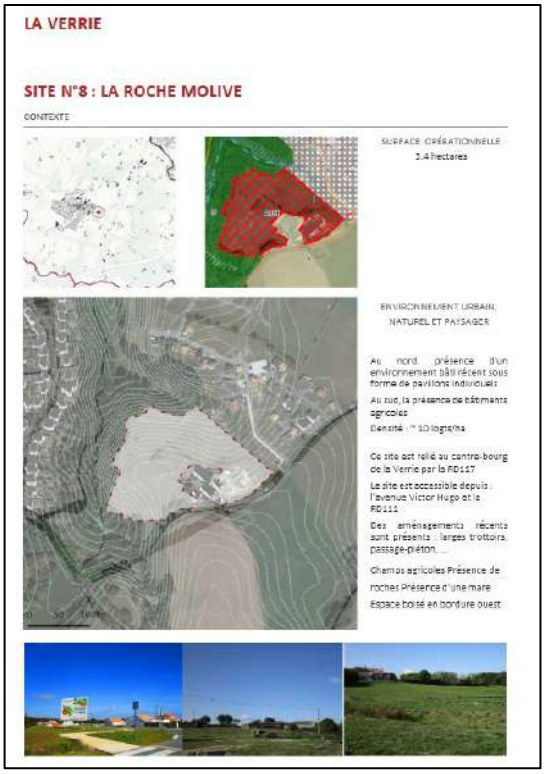
Effets sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 8 : La Roche Molive_ avant modification





OAP 8 : La Roche Molive_ après modification





Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Adaptation de l'OAP : préservation d'une zone humide d'environ 950 m², création d'un second accès, création d'un cheminement d'entretien du boisement situé à l'ouest et réduction de la capacité de 65-68 à 50 logements.

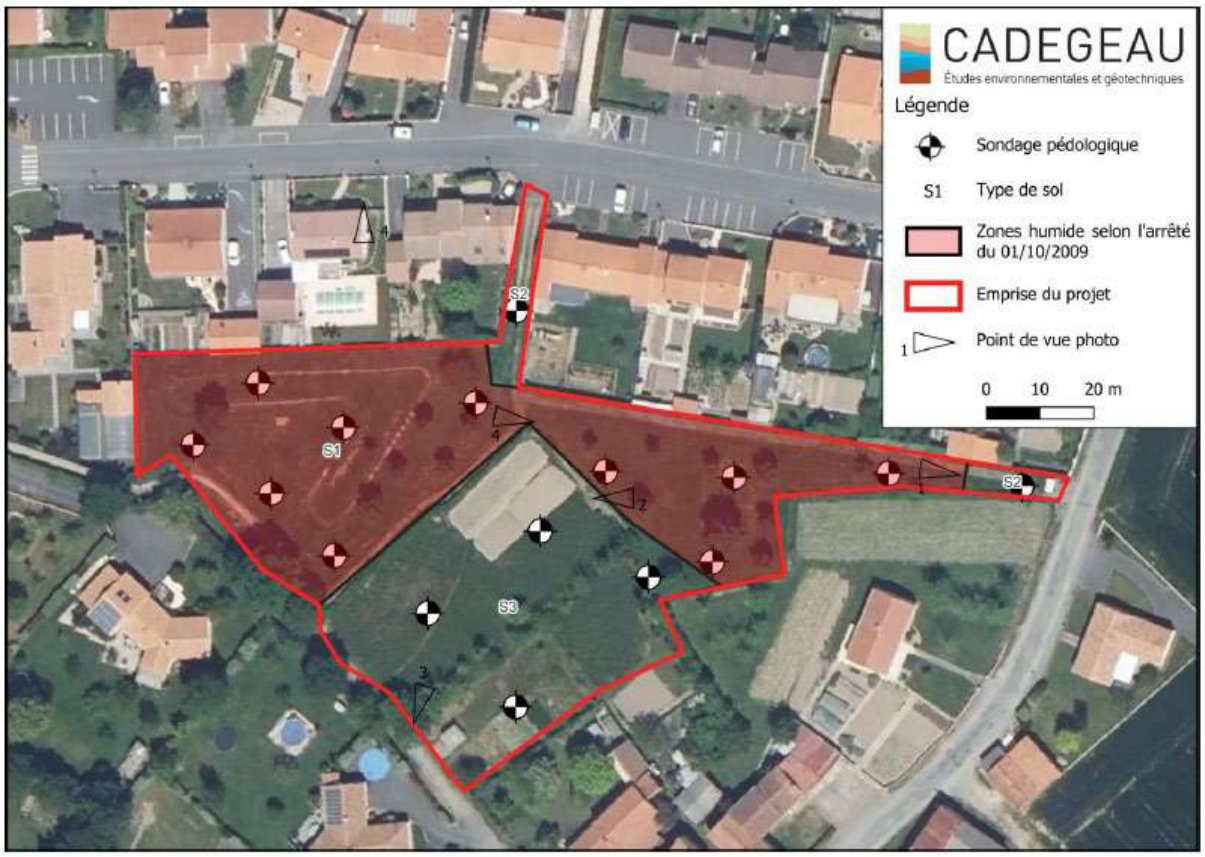
Motif 2_ Modification du périmètre du secteur AUh et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'intégrer la présence d'une zone humide, sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé sur la commune de Saint-Martin-des-Tilleuls, au sein d'un secteur classé AUh au PLUiH et encadré par l'OAP n°3 « Rue des Chênes ».

Contexte de la modification

Des sondages pédologiques réalisés sur le site ont mis en évidence la présence d'une zone humide sur la partie Est du secteur concerné.



Il est donc nécessaire d'adapter le projet d'aménagement afin d'assurer la préservation de cette zone humide.

Cette évolution conduit également à réduire le potentiel de construction du secteur, le nombre de logements prévus passant de 6/8 à 3/4 logements.

Objet de la modification

La modification vise à ajuster le périmètre de la zone AUh ainsi que celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Rue des Chênes ».

Elle consiste, dans un premier temps, à modifier le règlement graphique afin de réduire le périmètre de la zone AUh et de créer une zone N sur l'emprise concernée par la zone humide afin d'en assurer la préservation.

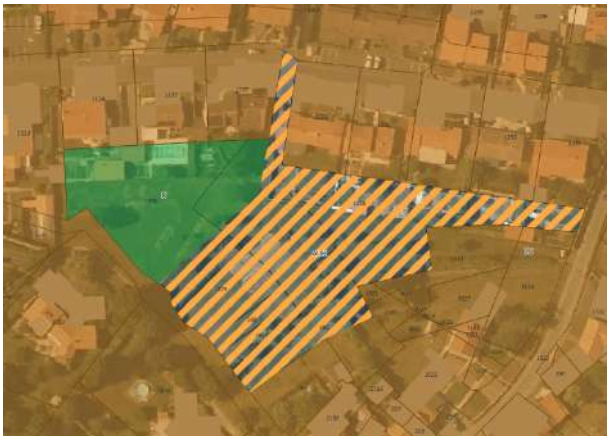
Dans un second temps, l'OAP est adaptée afin de tenir compte de cette évolution du zonage en retirant du périmètre d'aménagement la partie du terrain désormais classée en zone N.

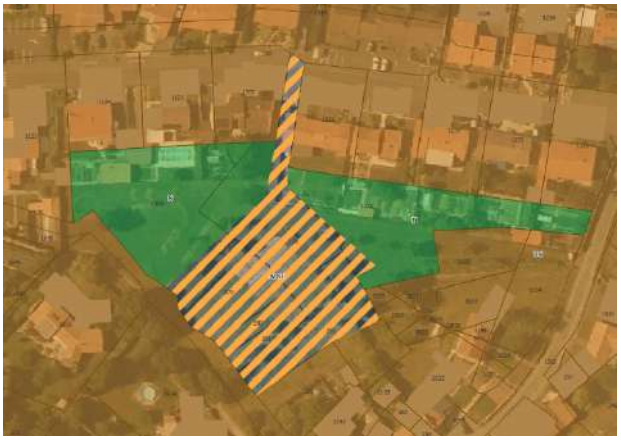
Le nombre de logements prévus est ainsi ramené de 6/8 logements à 3/4 logements. Cette évolution permet d'adapter le projet d'aménagement aux caractéristiques environnementales du site tout en garantissant la préservation de la zone humide.

Bilan des surfaces concernées par la modification

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
AUh	4 740 m²	3 070 m²	– 1 670 m²
N	0 m²	1 670 m²	+ 1 670 m²

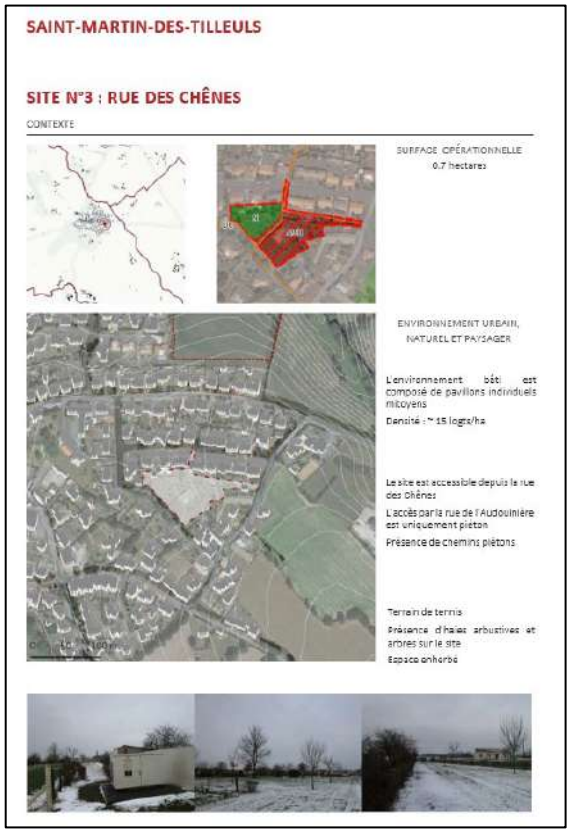
Effet sur le règlement graphique





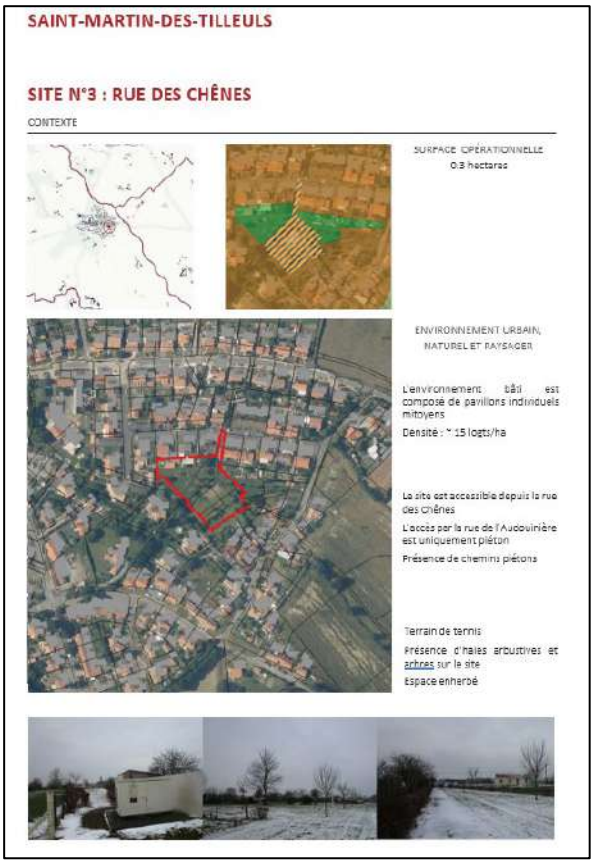
Effets sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 3 : Rue des Chênes _ avant modification





OAP 3 : Rue des Chênes _ après modification





Synthèse des évolutions

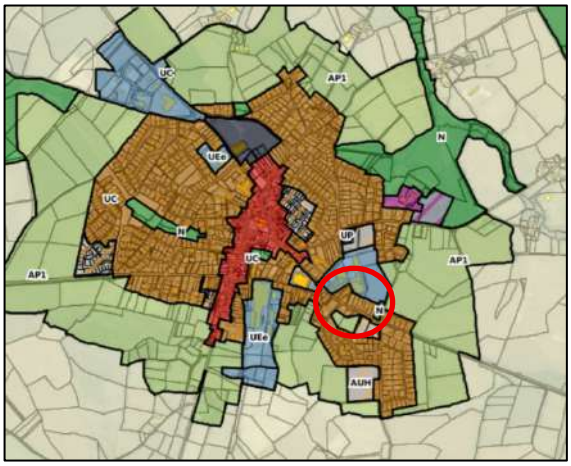
Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Reclassement d'environ 1 670 m² de la zone AUh vers la zone N afin de préserver la zone humide.
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Adaptation du périmètre de l'OAP au nouveau zonage et réduction de la capacité du secteur de 6 à 8 logements à 3 à 4 logements.

Motif 3- Modification du périmètre du secteur UEe sur la commune des Landes-Genusson

Secteur Concerné

Le secteur concerné correspond aux parcelles cadastrées D 115 et D 116, situées sur la commune des Landes-Genusson.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone UC au PLUiH.





Contexte de la modification

Les parcelles D 115 et D 116 ont été acquises par l'entreprise mitoyenne afin d'y aménager des bureaux dans le prolongement de son activité économique.

Leur classement actuel en zone UC, correspondant à une vocation d'habitat, n'est donc plus adapté à leur utilisation future.

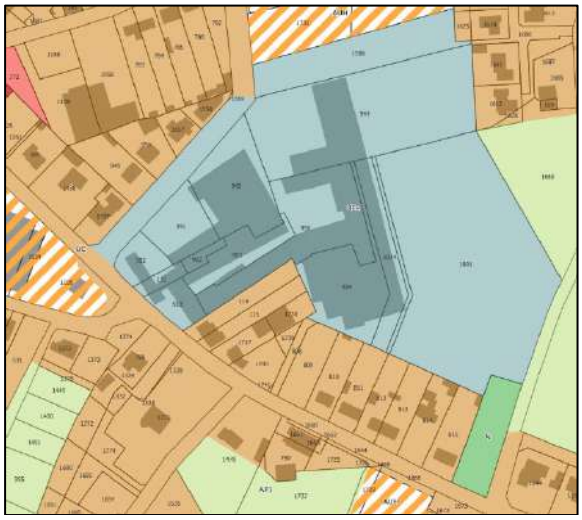
Objet de la modification

La modification vise à reclasser les parcelles D 115 et D 116 de la zone UC vers la zone UEe, correspondant aux secteurs à vocation économique.

La parcelle D 116, d'une superficie de 965 m², ainsi que la parcelle D 115, d'une superficie de 905 m², sont ainsi reclassées de la zone UC vers la zone UEe, soit une superficie totale de 1 870 m².

Cette évolution permet de mettre en cohérence le zonage du PLUiH avec l'usage prévu des parcelles et de conforter le développement de l'activité économique existante.

Effet sur le règlement graphique



Règlement graphique _avant modification



Règlement graphique _après modification

Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune des Landes Genusson

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
UC	873 160 m²	871 290 m²	– 1 870 m²
UEe	125 431 m²	127 301 m²	+ 1 870 m²

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Reclassement d'une superficie de 1 870 m² de la zone UC vers la zone UEe afin d'intégrer les parcelles D115 et D116 au secteur à vocation économique.

Motif 4_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Rue Pasteur » afin d'adapter le zonage aux parcelles, sur la commune des Landes-Genusson.

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé sur la commune des Landes-Genusson, au sein du périmètre de l'OAP n°6 « Rue Pasteur ». Il concerne deux emprises d'environ 227 m² et 447 m².

Contexte de la modification

Lors de l'élaboration du PLUiH, le zonage n'a pas été ajusté précisément aux limites des parcelles, générant une incohérence entre le règlement graphique et la réalité foncière.

Cette situation constitue une erreur matérielle nécessitant une mise en cohérence du document d'urbanisme.

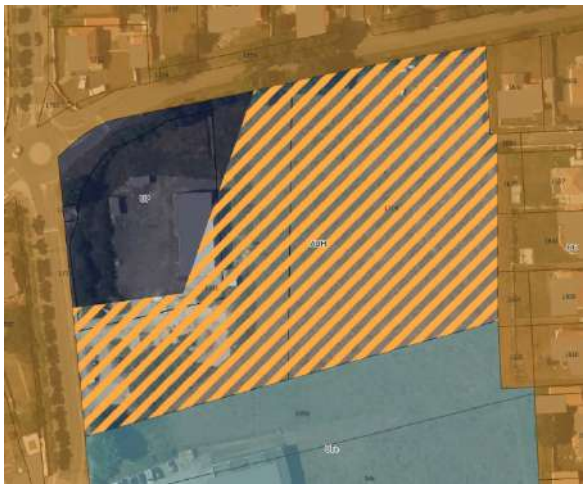
Objet de la modification

La modification vise à corriger une erreur matérielle en adaptant le zonage aux parcelles concernées.

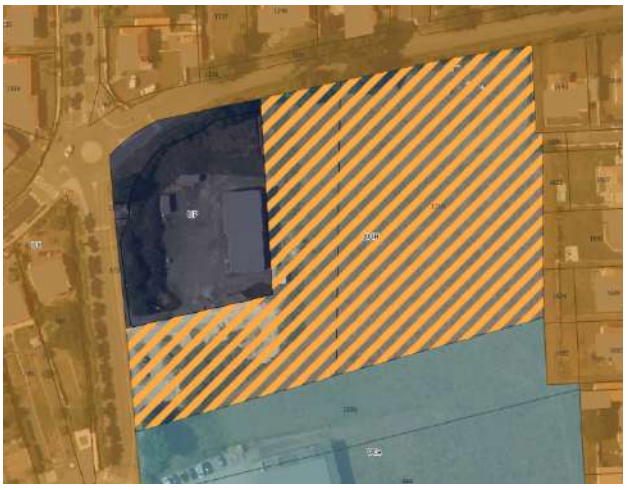
Elle prévoit le reclassement d'environ 227 m² de la zone UP vers la zone AUh pour le lotissement de la Métairie et d'environ 447 m² de la zone AUh vers la zone UP pour la caserne des pompiers.

Cette modification porte sur l'ajustement du règlement graphique ainsi que sur le périmètre de l'OAP n°6 « Rue Pasteur ».

Effets sur le règlement graphique



Règlement graphique _avant modification



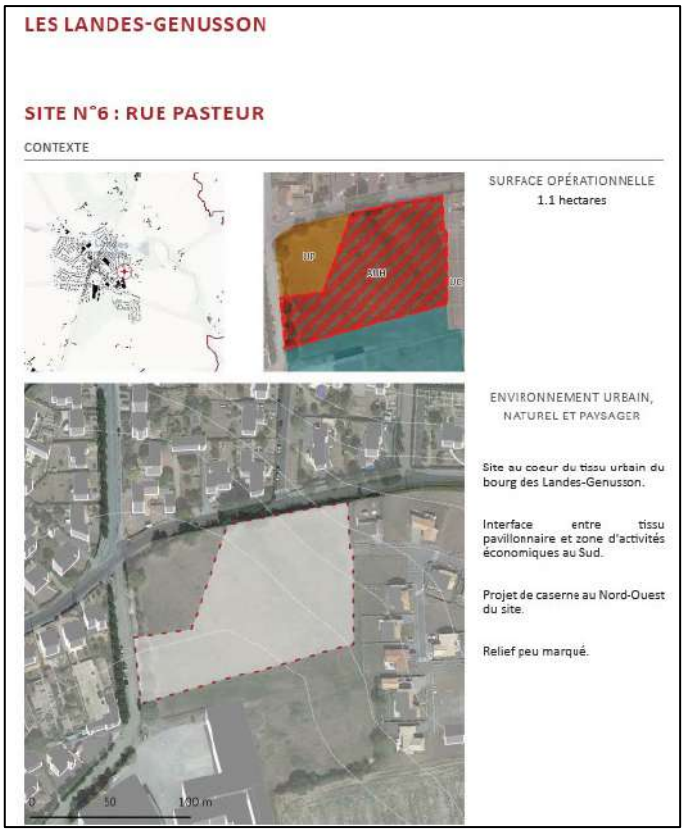
Règlement graphique _après modification

Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune des Landes Genusson

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
AUH	95 955 m²	95 735 m²	– 220 m²
UP	43 627m²	43 847 m²	+ 220 m²

Effets sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 6 : Rue Pasteur _ avant modification





OAP 6 : Rue Pasteur _ après modification





Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Ajustement des limites des zones avec le reclassement d'environ 227 m² de la zone UP vers la zone AUh et d'environ 447 m² de la zone AUh vers la zone UP.
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Adaptation du périmètre de l'OAP n°6 « Rue Pasteur » afin de le mettre en cohérence avec le nouveau zonage.

Motif 5_ Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Rue de l'Industrie » sur la zone du Chaintreau sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé sur la zone du Chaintreau, sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, au sein du périmètre de l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie ».

Il concerne une emprise d'environ 110 m², actuellement classée en zone A au PLUiH.

Contexte de la modification

Lors de l'élaboration du PLUiH, le périmètre de la zone AUh a été défini en suivant la limite cadastrale, sans tenir compte de la configuration réelle du terrain.

Ainsi, une emprise d'environ 110 m², correspondant à un accotement du domaine public communal, n'a pas été intégrée au zonage AUh et a été classée en zone A par erreur.

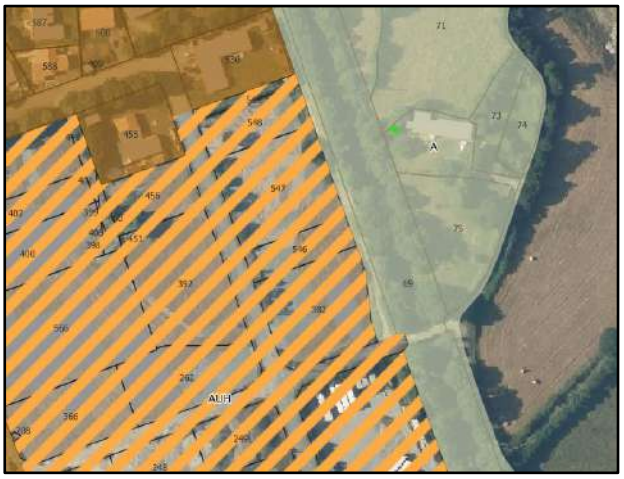
Ce terrain, initialement non cadastré, a depuis été cadastré à la suite de son déclassement. Il ne présente aucun usage agricole.

Objet de la modification

La modification vise à corriger une erreur matérielle en reclassant cette emprise d'environ 110 m² de la zone A vers la zone AUh.

Elle porte sur le règlement graphique ainsi que sur l'ajustement du périmètre de l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie ».

Effets sur le règlement graphique



Règlement graphique _avant modification



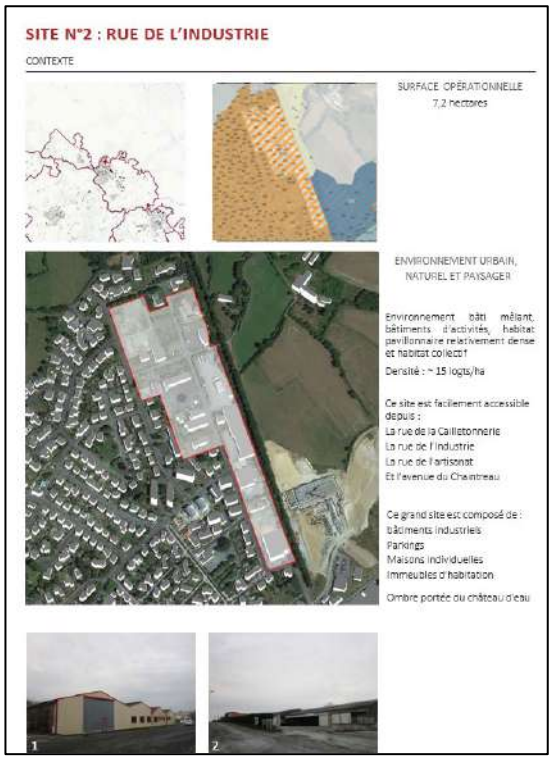
Règlement graphique _après modification

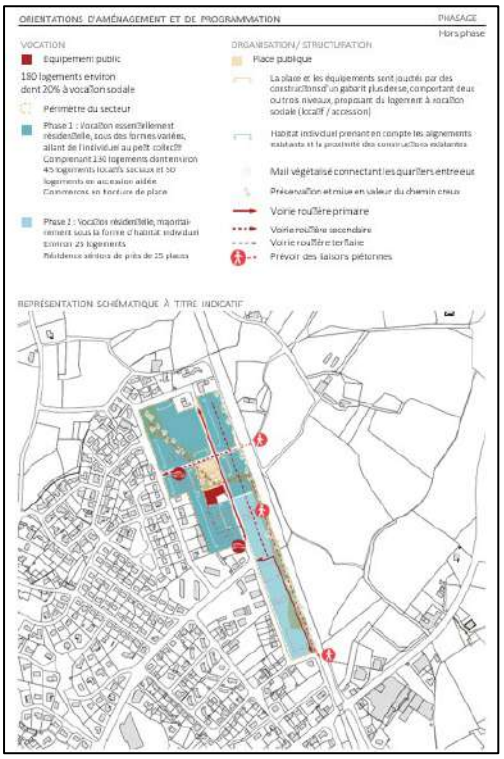
Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune de Mortagne sur Sèvre

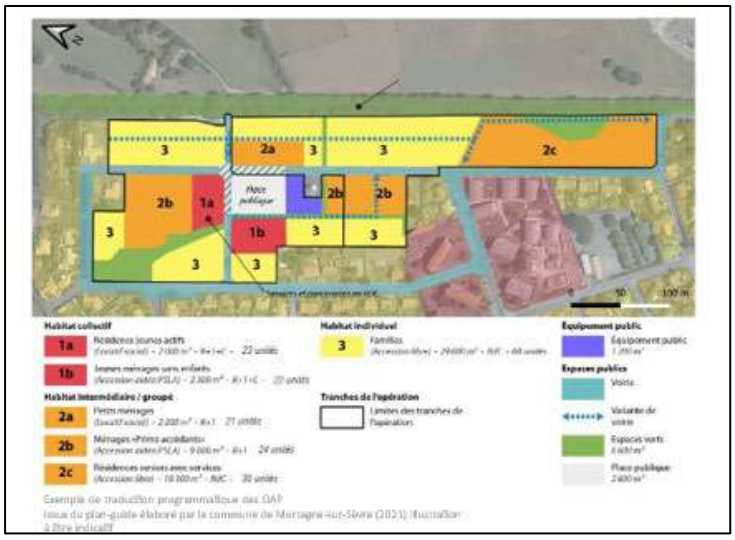
Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
AUH	213 927 m²	214 037 m²	+ 110 m²
A	10 818 470 m²	10 618 360 m²	- 110 m²

Effets sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2 : Rue de l'Industrie_ avant modification

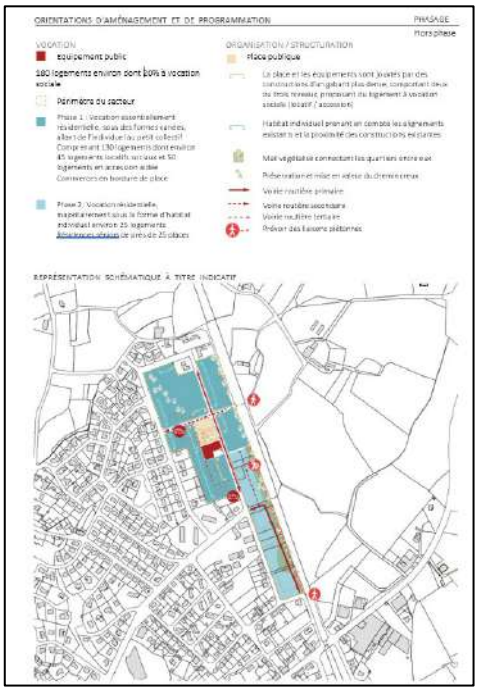


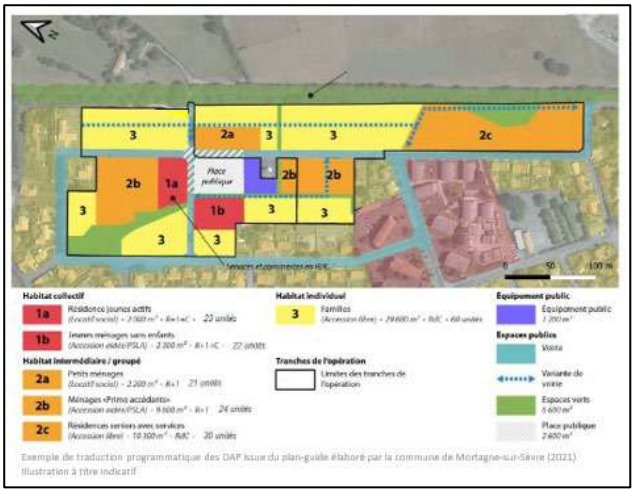




OAP 2 : Rue de l'Industrie_ après modification







Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Reclassement d'environ 110 m² de la zone A vers la zone AUh.
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Adaptation du périmètre de l'OAP n°2 « Rue de l'Industrie » afin de le mettre en cohérence avec le nouveau zonage.

Motif 6_ Modification du périmètre du secteur UA, sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé sur la commune de Saint-Malô-du-Bois.

Il correspond à une propriété dont une partie est actuellement classée en secteur UA et une autre en zone UP au règlement graphique du PLUiH.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées B 1621, 2953 et 1618.

Contexte de la modification

Lors de l'élaboration du PLUiH, une partie de cette propriété, appartenant à des particuliers, a été classée en zone UP, correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Toutefois, ce classement n'est pas adapté, ces parcelles ayant un usage résidentiel (jardin de la maison d'habitation) et étant situées dans la continuité du secteur UA.

Il est donc nécessaire d'adapter le zonage afin d'assurer une cohérence avec la réalité du terrain.

Objet de la modification

La modification vise à reclasser environ 597 m² de la zone UP en secteur UA sur les parcelles cadastrées B 1621, 2953 et 1618, afin d'assurer une cohérence du zonage avec le reste de la propriété.

Effets sur le règlement graphique



Règlement graphique _avant modification



Règlement graphique _après modification

Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune de Saint Malô du bois

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
UP	43 439 m²	42 842 m²	- 597 m²
UA	60 554 m²	61 151 m²	+ 597 m²

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Reclassement d'environ 597 m² de la zone UP vers la zone UA afin de mettre le zonage en cohérence avec l'usage de la propriété.

Motif 7 – Correction erreur matérielle - Suppression d'une zone non aedificandi

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé à La Verrie, sur la commune de Chanverrie, le long de la RD 111.

Il concerne une zone non aedificandi figurant au règlement graphique du PLUiH et impactant les parcelles cadastrées G 2505, G 2369, G 2368, G 2371 et G 2515.

Contexte de la modification

Lors de l'élaboration du PLUiH, une zone non aedificandi a été instaurée le long de la RD 111.

Or dès l'élaboration du PLUiH en 2019, ces parcelles étaient en cours de construction :



Vue aérienne 2019 – Source SIG CCPM

Aujourd'hui, cette zone concerne plusieurs parcelles déjà bâties, dont deux habitations existantes. Elle ne correspond donc plus à la réalité du terrain et n'a plus d'utilité.

Il est ainsi proposé de supprimer cette prescription afin de mettre le règlement graphique en cohérence avec l'occupation actuelle du site.

Objet de la modification

La modification vise à supprimer la zone non aedificandi présente sur les parcelles précitées.

Effets sur le règlement graphique

Règlement graphique avant et après modification





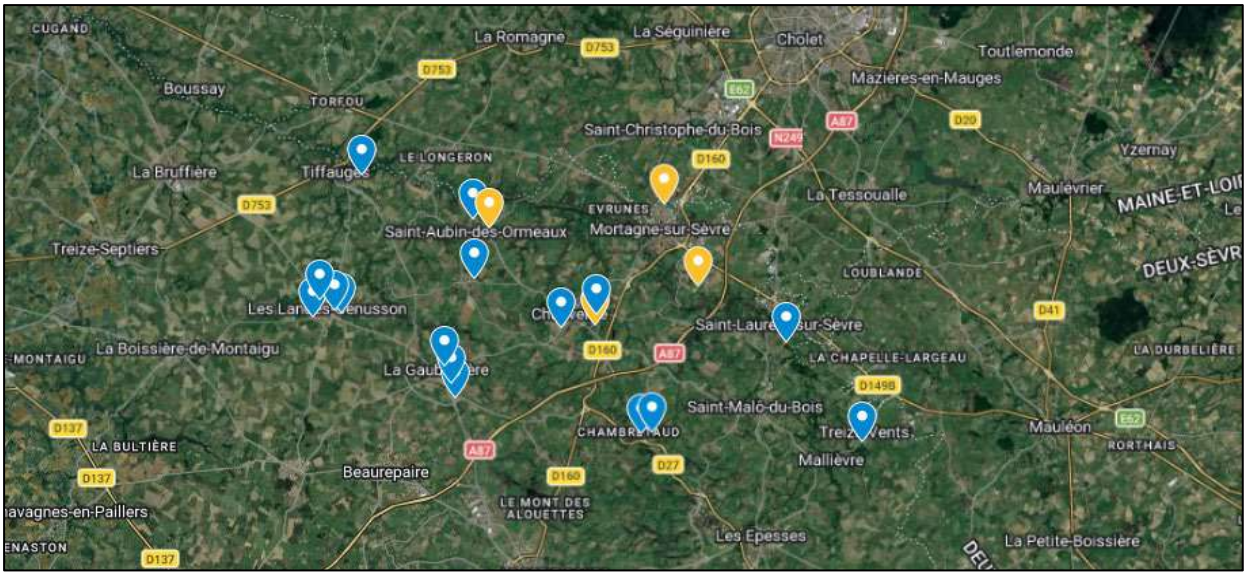
Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Suppression de la zone non aedificandi sur les parcelles cadastrées G 2505, G 2369, G 2368, G 2371 et G 2515.

Motif 8- Transformation des zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en UC

Secteur concerné

Les secteurs concernés correspondent à 20 zones AUh réparties sur 9 communes du Pays de Mortagne.



Ces secteurs ont fait l'objet d'opérations d'aménagement dont les travaux de voirie primaire sont terminés et les réseaux ont été réalisés. Pour certains secteurs, une DAACT partielle a également été déposée.

Parmi ces zones, 16 seront entièrement reclassées en zone UC (en bleu sur la carte) et 4 seront partiellement reclassées en zone UC, les opérations étant réalisées par tranches (en jaune sur la carte).

Contexte de la modification

Certaines zones AUh ont fait l'objet d'opérations d'aménagement dont les travaux sont aujourd'hui réalisés ou en cours de réalisation.

Leur classement en zone à urbaniser ne correspond donc plus à la réalité du terrain.

Objet de la modification

La modification consiste à reclasser les zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en zone UC. Pour le secteur du chemin de l'Ouche, une partie de la zone AUh est reclassée en zone Nj. Les OAP des secteurs entièrement réalisés sont supprimées, tandis que celles des secteurs partiellement réalisés sont adaptées.

Elle consiste à :

-reclasser totalement 16 zones AUh en zone UC,
-reclasser partiellement 4 zones AUh en zone UC, en fonction de l'avancement des tranches d'aménagement,
-supprimer les OAP des secteurs entièrement réalisés,
-modifier les OAP des secteurs partiellement réalisés.

Cette évolution permet d'adapter le zonage à l'état d'avancement des opérations d'aménagement et d'assurer la cohérence du document d'urbanisme avec la réalité du terrain.

Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune de Saint Malô du bois

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
AUH	985 560 m²	599 122 m²	- 386,438 m²
UC	8 847 810 m²	9 231 663 m²	+ 383 853 m²
NJ	221 253 m²	223 838 m²	+ 2 585 m²

A_ Effets sur le règlement graphique et suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs entièrement réalisés.

A.1_La Gaubretière_ site 2 : Rue de la petite Vigne « Rue des Moulins »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 13 800m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 27 octobre 2023.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 15 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 26 lots.

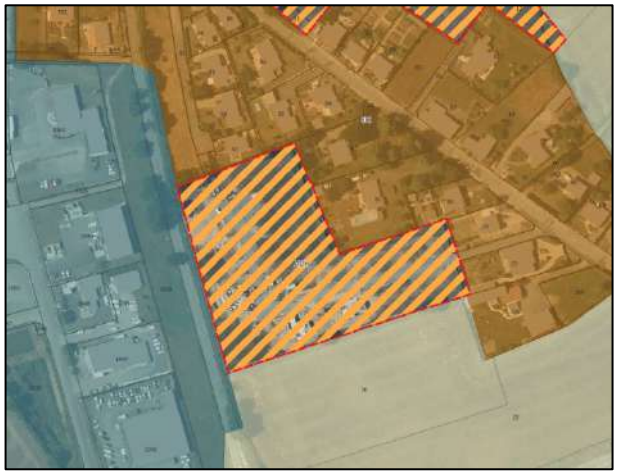
Le secteur est aujourd'hui urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 13 800m² de la zone AUH en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification





Extrait de l'OAP avant suppression.



LA GAUBRETIÈRE

SITE N°2 : RUE DE LA PETITE VIGNE - RD2755

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.4 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti peu dense sous forme pavillonnaire : maisons individuelles

Présence de bâtiments d'activités en face du site, de l'autre côté de la rue de la Petite Vigne

Densité : ~ 9 logts/ha

Site accessible depuis la rue de la Petite Vigne (RD2755)

Champ cultivé

Haies arbustives et arbres

Fossés

Absence de relief

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
23 à 28 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante joignant la rue de la Petite Vigne au Nord à la rue des Moulins à l'Est. (Le tracé de la liaison peut être modifié sous réserve de garantir une continuité). L'accès sera rue des Moulins pour une sortie rue de la Petite Vigne.
2. Préserver les arbres en entrée de ville et conserver les haies sur le pourtour du secteur.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

OAP

A.2_La Gaubretière_ Chemin de l'Ouche

Le secteur du Chemin de l'Ouche, d'une superficie d'environ 6 494 m², avait vocation à accueillir la réalisation minimale de deux logements.

Deux permis de construire ont été accordés pour la réalisation de deux maisons individuelles :

- un premier permis accordé le 30 octobre 2023,
- un second permis accordé le 20 juin 2024.

La modification consiste à reclasser les zones AUh dont les opérations d'aménagement ont débuté ou sont réalisées en zone UC. Elle prévoit, pour le secteur du Chemin de l'Ouche à La Gaubretière, le reclassement d'environ 3 909 m² de la zone AUh en zone UC ainsi que le reclassement d'environ 2 585 m² de la zone AUh en zone NJ afin de préserver cet espace de parcs et jardins à vocation vivrière.

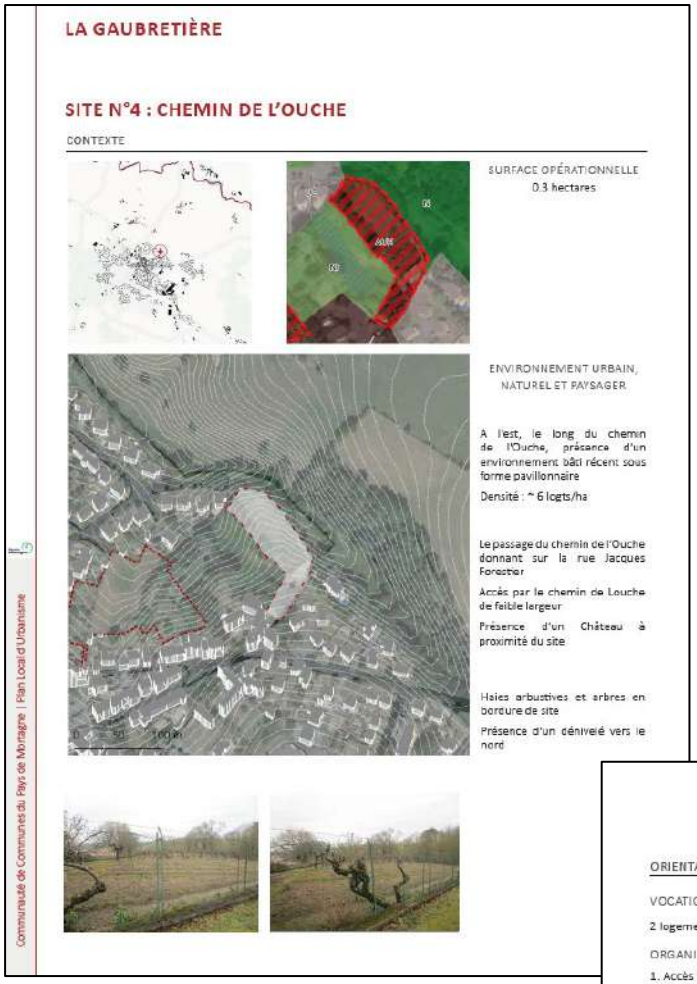
Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,




Extrait du règlement graphique avant et après modification.




Extrait de l'OAP avant suppression.



LA GAUBRETIÈRE

SITE N°4 : CHEMIN DE L'OUCHE

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.3 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'est, le long du chemin de l'Ouche, présence d'un environnement bâti récent sous forme pavillonnaire

Densité : ^ 6 logts/ha

Le passage du chemin de l'Ouche donnant sur la rue Jacques Forestier

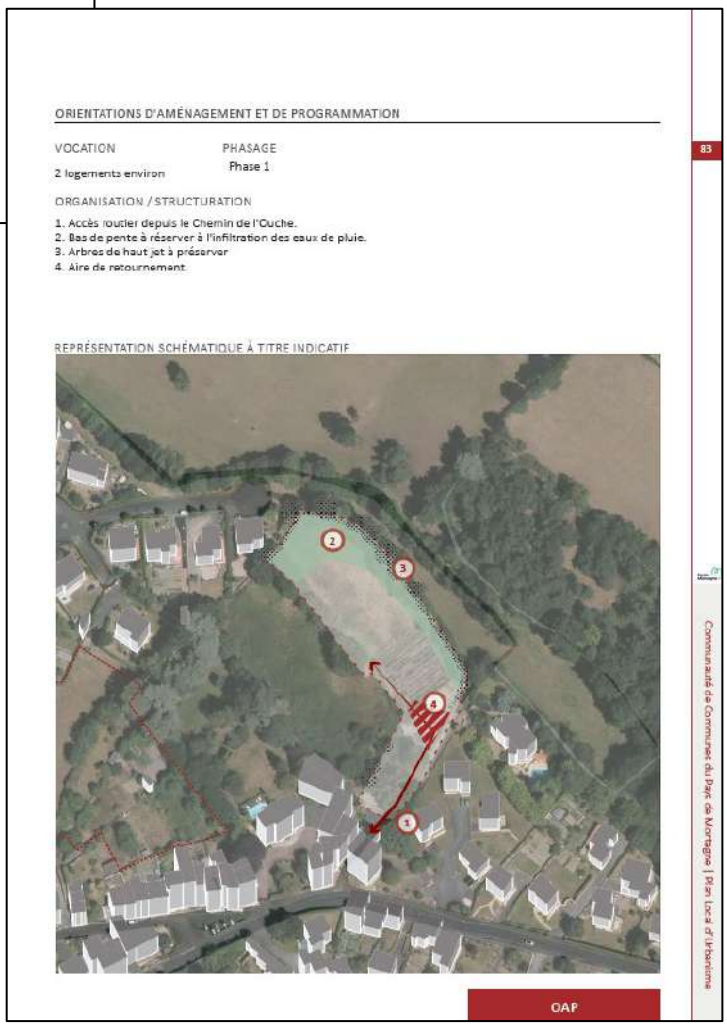
Accès par le chemin de Louche de faible largeur

Présence d'un Château à proximité du site

Haies arbustives et arbres en bordure de site

Présence d'un dénivelé vers le nord

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
2 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 SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

83

OAP

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

A.3- La Gaubretière_ Site de Forège « Les hauts de la Salette »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 60 300 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 31 mars 2023.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 27 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 76 lots.

Le secteur est aujourd'hui urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 60 300 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification





Extrait de l'OAP avant suppression.

LA GAUBRETIÈRE

SITE N°7 : SITE FORÈGE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
6.1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Ancien site industriel en reconversion.

Sol pollué sur la portion Est.

Emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour à l'entrée Sud du site.

Talus en contrebas

Sentiers de randonnée bordant le secteur au Nord et à l'Est

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

70 à 84 logements (trois tranches possibles)
Opération d'ensemble à l'exception d' îlot (5)

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue de la Salette et la rue de la Fauconnière. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité.
2. Accès piéton.
3. Secteur pouvant être exclus de l'opération d'ensemble.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



89

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

OAP

A-4- Les Landes Genusson_ Rue du Poitou

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 8 278 m², correspond à une ancienne friche industrielle située en centre-bourg des Landes-Genusson.

Bien que l'activité ait cessé, le site demeure urbanisé et viabilisé. Il bénéficie de l'ensemble des réseaux nécessaires et s'insère dans un environnement déjà bâti.

Le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les objectifs restent adaptés pour accompagner son évolution future.

Dans ce contexte, il est proposé de reclasser environ 8 278 m² de la zone AUh en zone UC, le secteur étant déjà urbanisé et viabilisé. L'OAP est conservée afin de maintenir les objectifs d'aménagement prévus par le PLUiH.

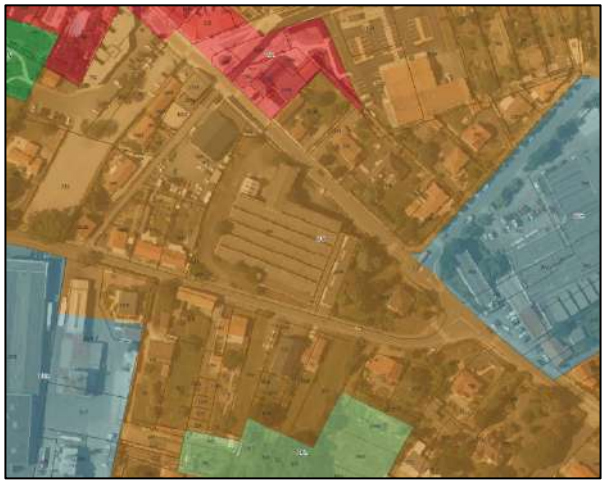
Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification





Extrait de l'OAP maintenue.

LES LANDES-GENUSSON

SITE N°1 : RUE DU POITOU

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Ce site est situé à l'angle de deux rues dans un environnement bâti composé de pavillons et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 8 logts/ha

Le site est une friche industrielle

Ce site est facilement accessible par la rue du Poitou au sud et par la rue du Général De Gaulle (D755) au nord

Présence d'un bâtiment industriel et de parkings

Présence d'un pavillon et d'arbres

Relief faible



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

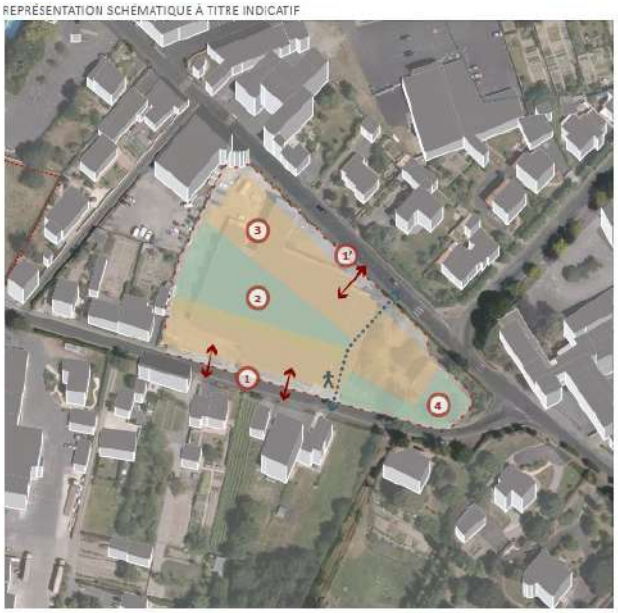
...NS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PHASAGE
Hors phase

...ON / STRUCTURATION

...r des accès uniquement depuis la rue du Poitou.
1°. A défaut d'accès uniquement depuis la rue du Poitou, regrouper les accès prévus sur la D755..
2. Travailler un îlot non imperméabilisé, à vocation de jardins collectifs ou privatifs ou d'espaces de loisirs.
3. Vocation résidentielle. L'implantation des constructions sera justifiée vis-à-vis de la logique de front bâti, soit en alignement des constructions existantes soit, pour un/des lots contigus, par un retrait de manière à proposer une variation de rythme.
4. Espaces non imperméabilisés.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

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

A.5 -Les Landes Genusson_ Rue Pasteur « la Métairie 2 »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 10 400 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 24 juin 2025 et modifié une fois.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, aucun permis de construire n'a encore été accordé sur ce lotissement comprenant 18 lots.

Le secteur est aujourd'hui viabilisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 10 400 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification





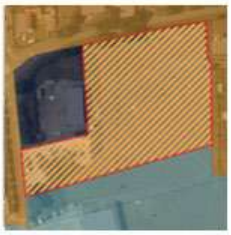
Extrait de l'OAP avant suppression.

LES LANDES-GENUSSON

SITE N°6 : RUE PASTEUR

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site au cœur du tissu urbain du bourg des Landes-Genusson.

Interface entre tissu pavillonnaire et zone d'activités économiques au Sud.

Projet de caserne au Nord-Ouest du site.

Relief pe

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
16 à 20 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue Pasteur à l'Ouest à la D74 au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité de la liaison est garantie).
2. Aires de stationnement.
3. Espace non imperméabilisé dédié à la gestion des eaux, des réseaux.
4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



A.6- Les Landes Genusson_ Rue Jean Yole « Le quartier des Oiseaux 3 »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 23 000 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 3 novembre 2020 et modifié le 27 mars 2022.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 34 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 34 lots.

Le secteur est aujourd'hui entièrement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 23 000 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,

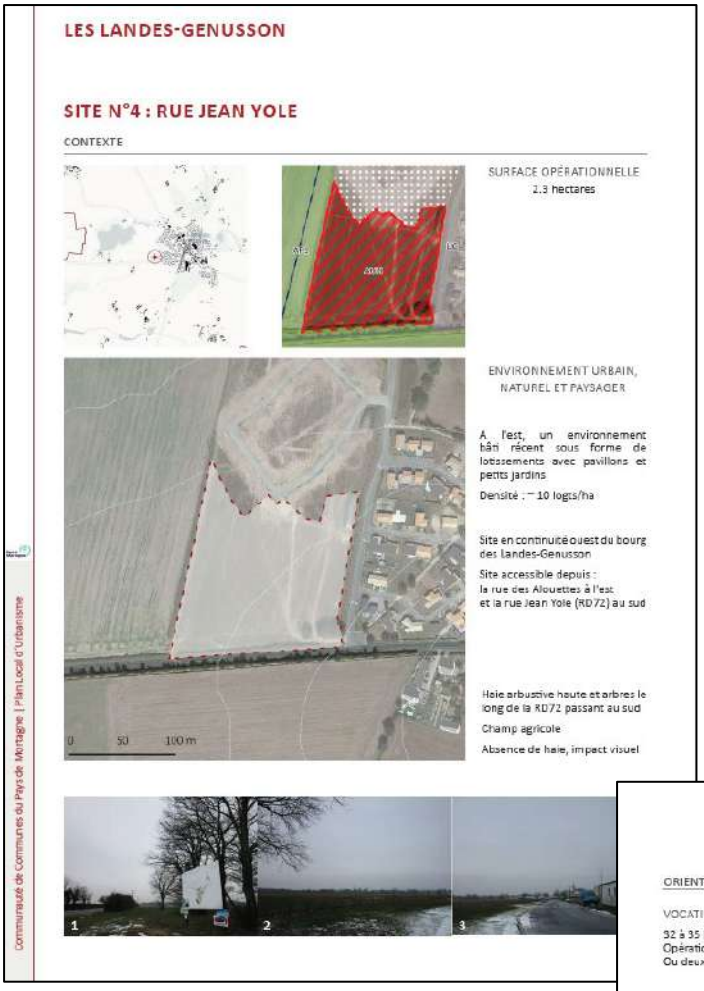


Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.



LES LANDES-GENUSSON

SITE N°4 : RUE JEAN YOLE

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
2.3 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'est, un environnement bâti récent sous forme de lotissements avec pavillons et petits jardins

Densité : ~ 10 logts/ha

Site en continuité ouest du bourg des landes-Genusson

Site accessible depuis :
la rue des Alouettes à l'est
et la rue Jean Yole (RD72) au sud

Haie arbustive haute et arbres le long de la RD72 passant au sud

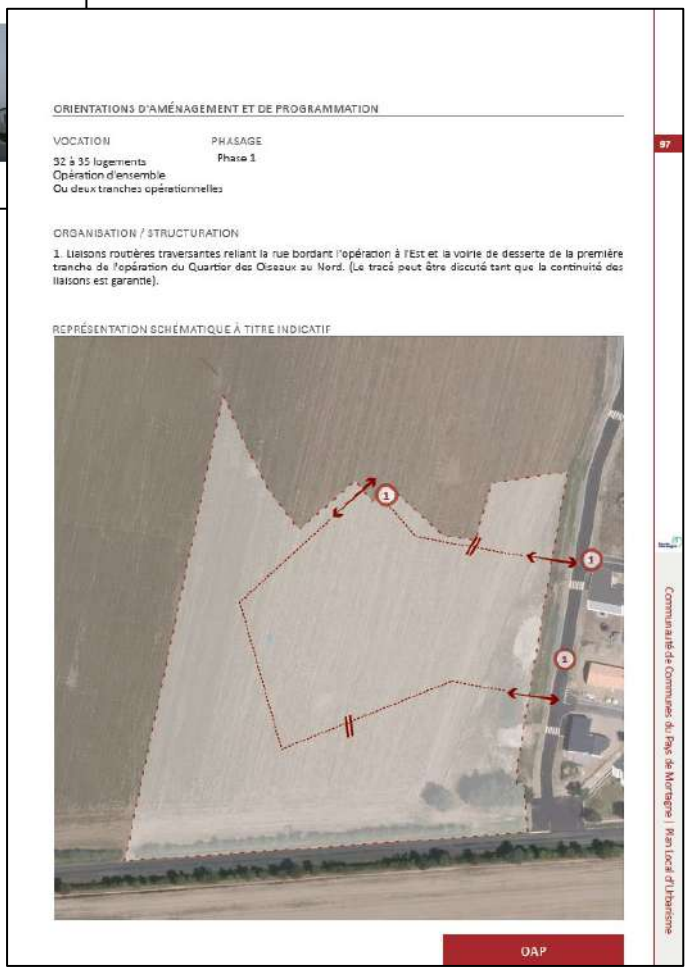
Champ agricole

Absence de haie, impact visuel

0 50 100 m

1 2 3

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
32 à 35 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaisons routières traversantes reliant la rue bordant l'opération à l'Est et la voirie de desserte de la première tranche de l'opération du Quartier des Oiseaux au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité des liaisons est garantie).

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

97

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

OAP

A.7- Les landes Genusson_ La Pépinière « la Pommeraie »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 22 600 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 23 mai 2023 et modifié une fois.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 31 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 41 lots.

Le secteur est aujourd'hui urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 22 600 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,



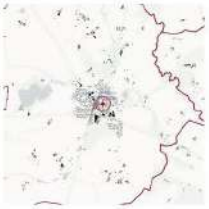


Extrait de l'OAP avant suppression.

LES LANDES-GENUSSON

SITE N°7 : LA PÉPINIÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
2.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Contexte urbain dense

Site de transition entre le tissu ancien du centre-bourg et le tissu pavillonnaire plus récent.

Ancien site des établissements Marchand (pépiniériste).

Emplacement réservé au Sud du site pour permettre l'accès.

Relief faible.







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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
35 à 45 logements
Opération d'ensemble
Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue de Judée au Nord-Ouest à la rue de la Fontaine au Sud. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



103

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

OAP

A.8-Saint Aubin des Ormeaux_ Rue des Roseaux

Le secteur de la rue des Roseaux d'une superficie d'environ 4 440 m², avait vocation à accueillir la réalisation de quatre logements.

À ce jour, trois logements ont déjà été réalisés.

Le secteur étant aujourd'hui largement urbanisé, son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 4 440 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.



SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX

SITE N°1 : RUE DES ROSEAUX

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.4 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site situé au nord du stade dans un environnement bâti récent composé de pavillons situés non loin de la voie

Au sud du site, un bâti plus ancien, implanté le long de la voie

Densité : ~ 12 logts/ha

Au nord du bourg ce site est facilement accessible

Le site est situé à l'angle :
de la rue des Roseaux
et de la rue de la Fontaine

Espace agri
Haie arbust
Relief faible

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
4 logements minimum

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Ligne électrique à haute tension aérienne, à enterrer ou à déplacer.
2. Conserver la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

121

OAP

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

A.9-Saint Laurent sur sèvre_ La Montagne

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 31 300 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 29 juillet 2020 et modifié à trois reprises.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 29 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 31 lots.

Le secteur étant aujourd'hui largement urbanisé, son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 31 300 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





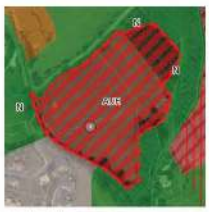
Extrait de l'OAP avant suppression.

SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE

SITE N°3 : LA MONTAGNE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
3.2 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site en lisière du bourg, à proximité du passage de la Sèvre Nantaise.

Points de vue à qualifier depuis le site sur le bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre.

Boisements et ripisylve protégée par un Espace Boisé Classé à conserver au Nord du secteur.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
55 à 70 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à 3 tranches possibles)

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Accès routier depuis le passage existant ménagé dans le mur.
2. Liaison piétonne transverse, menant aux sentiers existants et à la Sèvre
3. Liaison piétonne vers le Pol'Art.
4. Préserver les points de vue dans les choix d'aménagement.
5. Préserver la végétation aux abords immédiats du secteur.
6. Conserver le mur existant.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



131

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

OAP

A.10-Saint Martin de Tilleuls _ Le Vrignon 6 et 7

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 31 300 m², a fait l'objet de deux opérations d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager du lotissement du Vrignon 6 a été accordé le 5 décembre 2019 et modifié une fois. Depuis l'approbation du permis d'aménager, 28 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 28 lots.

Le permis d'aménager du lotissement du Vrignon 7 a été accordé le 7 août 2024 et modifié à trois reprises. Depuis l'approbation du permis d'aménager, 18 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 22 lots.

Le secteur étant aujourd'hui largement urbanisé, son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 31 300 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



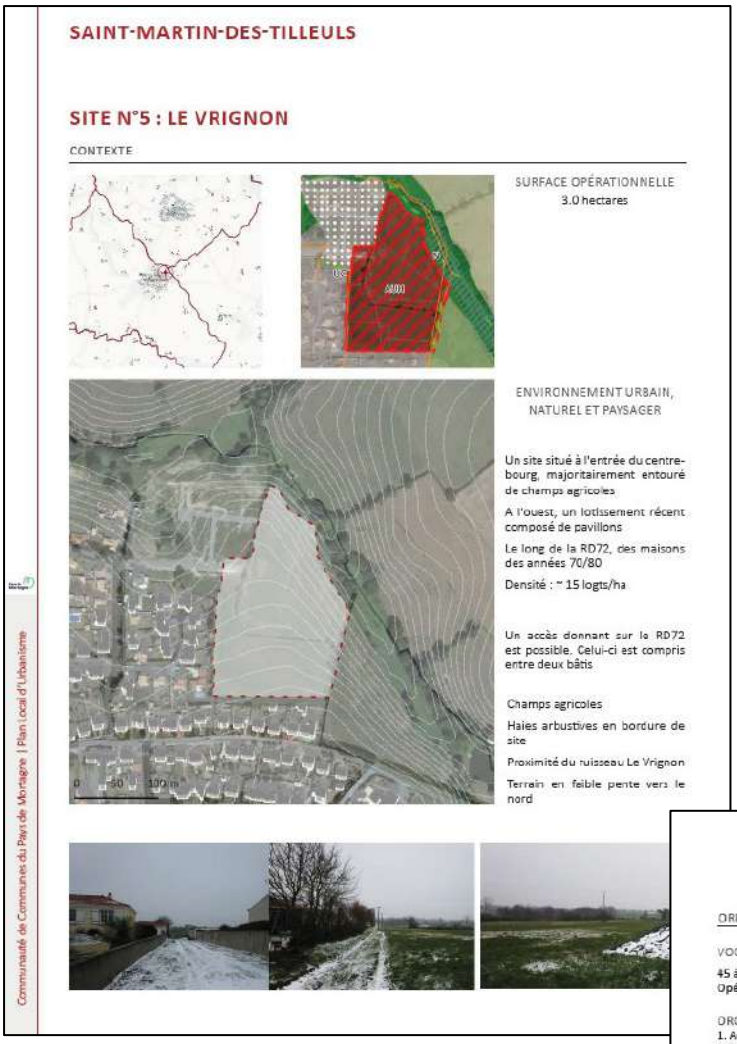


Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°5 : LE VRIGNON

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
3.0 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Un site situé à l'entrée du centre-bourg, majoritairement entouré de champs agricoles

A l'ouest, un lotissement récent composé de pavillons

Le long de la RD72, des maisons des années 70/80

Densité : ~ 15 logts/ha

Un accès donnant sur la RD72 est possible. Celui-ci est compris entre deux bâtis

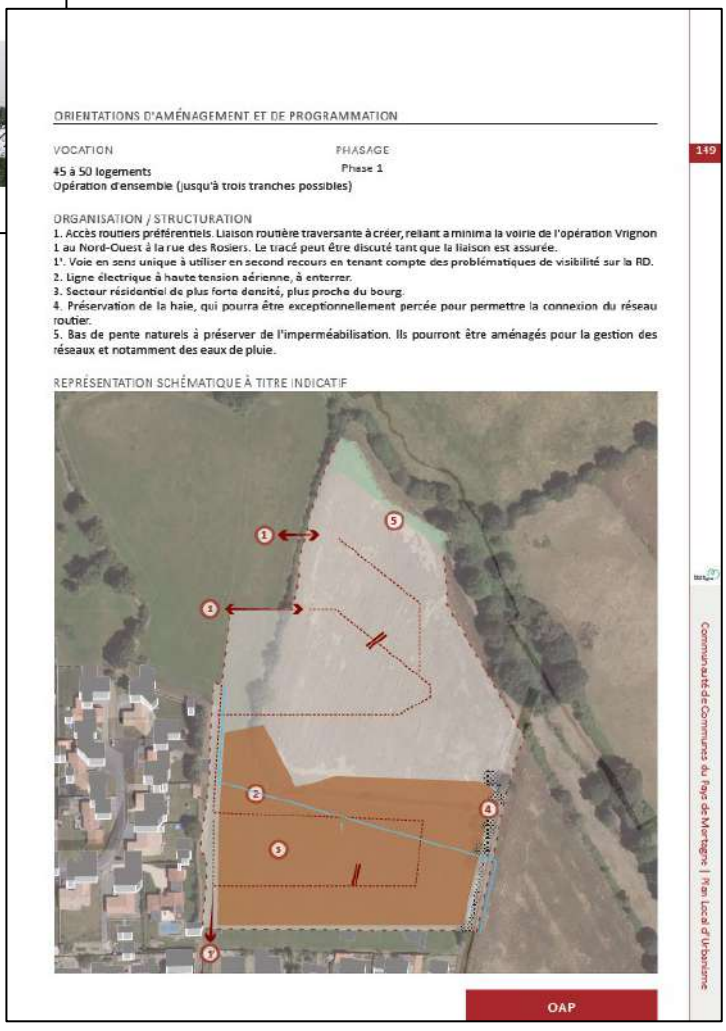
Champs agricoles

Haies arbustives en bordure de site

Proximité du ruisseau Le Vrignon

Terrain en faible pente vers le nord

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
45 à 50 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers préférentiels. Liaison routière traversante à créer, reliant a minima la voirie de l'opération Vrignon 1 au Nord-Ouest à la rue des Rosiers. Le tracé peut être discuté tant que la liaison est assurée.
1'. Voie en sens unique à utiliser en second recours en tenant compte des problématiques de visibilité sur la RD.
2. Ligne électrique à haute tension aérienne, à enterrer.
3. Secteur résidentiel de plus forte densité, plus proche du bourg.
4. Préservation de la haie, qui pourra être exceptionnellement percée pour permettre la connexion du réseau routier.
5. Bas de pente naturels à préserver de l'imperméabilisation. Ils pourront être aménagés pour la gestion des réseaux et notamment des eaux de pluie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

149

OAP

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

A.11- Tiffauges _ Tout Vents « Les Cordes »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 8 772 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 30 juillet 2021 et modifié à deux reprises.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 14 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 14 lots.

Le secteur étant aujourd'hui largement urbanisé, son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 8 772 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.

TIFFAUGES

SITE N°2 : TOUT VENT

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Espace interstitiel entre deux opérations de lotissement.

Déclivité vers l'Ouest et le Nord du site.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
14 à 16 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Phase 1

153

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Accès routier traversant, maintien d'une ouverture en contrebas.
2. Point de vue à ménager.
3. Franges du secteur à préserver en limitant leur imperméabilisation. Elles pourront être affectées à des usages de jardins privatifs, d'espaces de gestion des réseaux et notamment des eaux pluviales.
4. Arbres à conserver.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

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

A.12- Treize-Vents _ La Cité des genêts

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 9 158 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 26 octobre 2023 et modifié une fois.
Depuis l'approbation du permis d'aménager, 8 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 13 lots.

Le secteur est aujourd'hui largement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 9 158 m² de la zone AUh en zone UC.

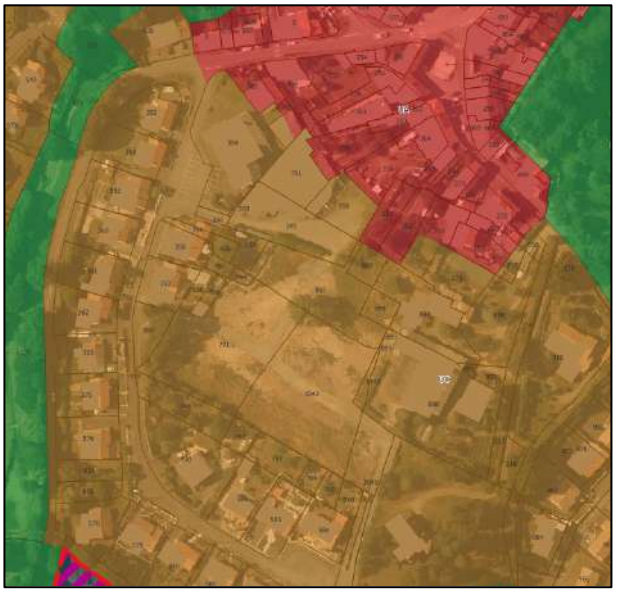
Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.

TREIZE-VENTS

SITE N°2 : CITÉ DES GENÊTS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0,8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti récent est composé de pavillons individuels implantés non loin de la voie et avec jardins à l'arrière

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est situé à proximité directe de l'espace culturel Lucie Macquart

Deux accès possibles :
dans la Cité des Genêts
et par le Chemin de Moison

Prairie

Arbres notamment au niveau de la bordure ouest du site

La rue de la Cité des Genêts est située en contre-bas du site (cf photo n°3)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
8 à 12 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Hors phase

VOCATION
Résidentielle (individuel)

ORGANISATION / STRUCTURATION
Voirie routière
Sols en bas de pente et en limite de secteur non artificialisés
Arbre à conserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

A.13- Chanverrie_ Chambretaud _ Rue du bocage

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 6 261 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 29 octobre 2021.

Depuis l'approbation du permis d'aménager, 7 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 8 lots.

Le secteur est aujourd'hui largement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 6 261 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.

CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°3 : RUE DU BOCAGE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0,6 hectares

LOCALISATION
Franges urbaines du bourg

Emplacement réservé bordant le sud de la parcelle pour la réalisation d'un aménagement piéton.



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Existence de maisons individuelles en bordure du site

Densité alentours : ~ 8 logts/ha

Accès au site depuis la rue du Bocage menant au centre-bourg (environ 300 mètres)

Prairie humide en contrebas

Pente vers le Sud







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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Voirie traversante, s'accrochant à l'Ouest sur la voie de desserte de l'opération "Jardins de la Garenne" et à l'Est sur la rue du Bocage. (Le tracé de la voirie peut être discuté tant que la continuité est maintenue).
2. Continuité piétonne entre l'accès Ouest et le thalweg. (Le tracé de la liaison peut être discuté tant que la continuité est maintenue, notamment pour prévoir le raccordement avec l'emplacement réservé prévu par la commune au Sud de ce secteur).
3. Conserver les boisements existants.
4. Prévoir l'enterrement des lignes à haute tension.
5. Conserver la dominante naturelle des bas de pente, réservés à la circulation des réseaux et à la gestion des eaux pluviales.

VOCATION

8 à 10 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



71

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

OAP

A.14- Chanverrie_ Chambretaud _ La Longère « La Logette2 »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 8 180 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 6 juillet 2022 et modifié une fois.

À ce jour, 13 permis de construire ont été accordés sur ce lotissement comprenant 13 lots.

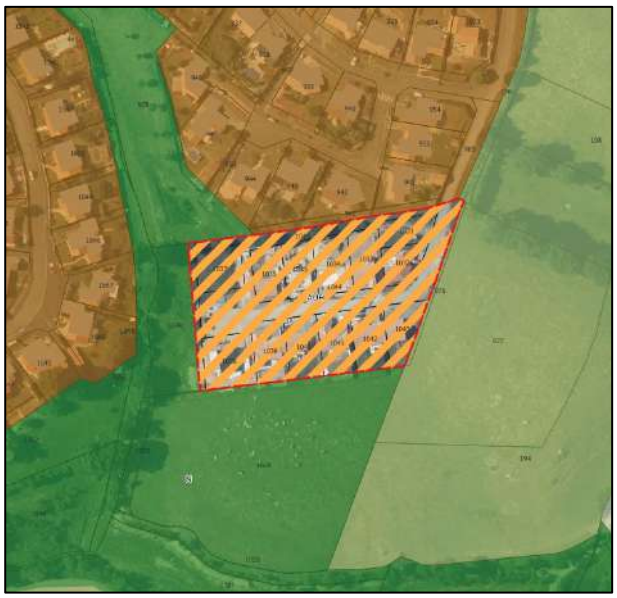
Le secteur est aujourd'hui largement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 8 180 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





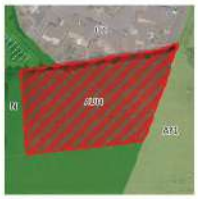
Extrait de l'OAP avant suppression.

CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°4 : LA LONGÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Opération récente au Nord comprenant des maisons individuelles

Densité : ~ 12 logts/ha

Le passage de la rue de la Longère

Desserte facilement envisageable depuis la rue de la Longère au Nord-est

Haie arbustive bordant la limite Nord du site.

Prairie

Implantation du site sur un point haut, relief vers le Sud.







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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès à l'Est depuis la voie de desserte de l'opération "La Longère" au Nord. (Le tracé de la voirie peut être discuté tant que la continuité est maintenue).
2. Plantation d'une lisière végétale composée d'essences adaptées aux qualités du sol. La hauteur de celle-ci pourra varier.
3. Lisière végétale.
4. Plantation d'arbres ponctuant la frange Sud pour améliorer le confort d'été des constructions.
5. Conserver la dominante naturelle des bas de pente, réservés à la circulation des réseaux et à la gestion des eaux pluviales.

VOCATION

9 à 11 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 2

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



73

OAP

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

A.15- Chanverrie_ La Verrie _ Rue des écoles « Les Bons enfants »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 4 126 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 24 mars 2025.

À ce jour, deux permis de construire ont été accordés sur ce lotissement pour la réalisation de 19 logements au total.

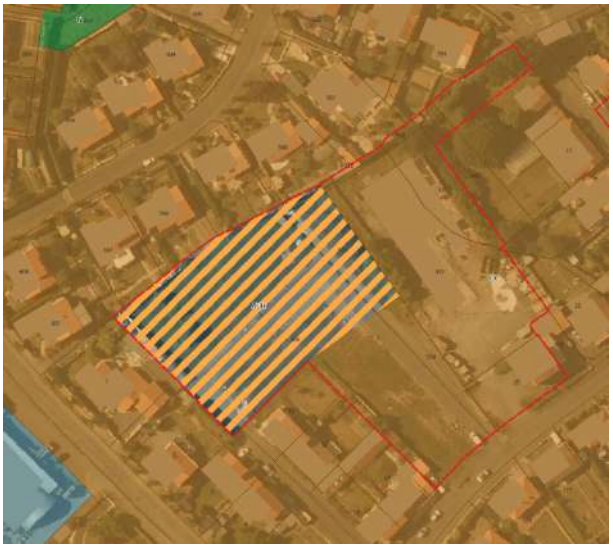
Le secteur est aujourd'hui largement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 4 126m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,





Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.

LA VERRIE

SITE N°4 : RUE DES ÉCOLES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.0 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de maisons de faubourg et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 8 logts/ha

Le site est accessible depuis :
la rue Sainte-Marie
et la rue des Écoles

Proximité de commerces (moins de 50m)

Présence d'une voie de dessorte à l'intérieur du site

La présence d'un bâtiment d'activités vacant

Parkings

Présences d'arbres





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
20 à 25 logements
Opération d'ensemble
Deux tranches possibles

PHASAGE
Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Liaison routière traversante reliant la rue des Bons Enfants et la rue des Ecoles. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité.
2. Traversée piétonne.
3. Sous-secteur à dominante résidentielle, de plus forte densité.
4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

A.16- Chanverrie_ La Verrie _ La Roche Molive 3

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 23 500 m², a fait l'objet d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 28 septembre 2022.

À ce jour, 35 permis de construire ont déjà été accordés sur ce lotissement comprenant 35 lots ainsi qu'un îlot destiné à la réalisation de 50 logements au total.

Le secteur est aujourd'hui largement urbanisé et son classement en zone AUh ne correspond plus à la réalité du terrain. Il est donc proposé de reclasser environ 23 500 m² de la zone AUh en zone UC.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



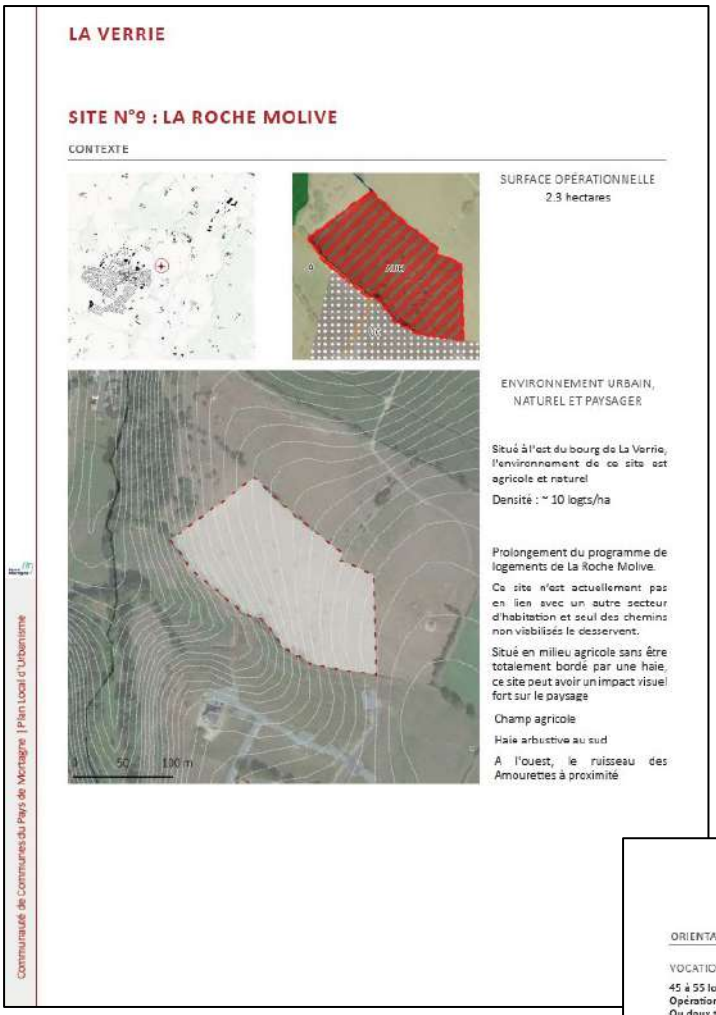


Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de l'OAP avant suppression.



LA VERRIE

SITE N°9 : LA ROCHE MOLIVE

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
2.3 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Situé à l'est du bourg de La Verrie, l'environnement de ce site est agricole et naturel

Densité : ~ 10 logts/ha

Prolongement du programme de logements de La Roche Molive.

Ce site n'est actuellement pas en lien avec un autre secteur d'habitation et seul des chemins non viabilisés le desservent.

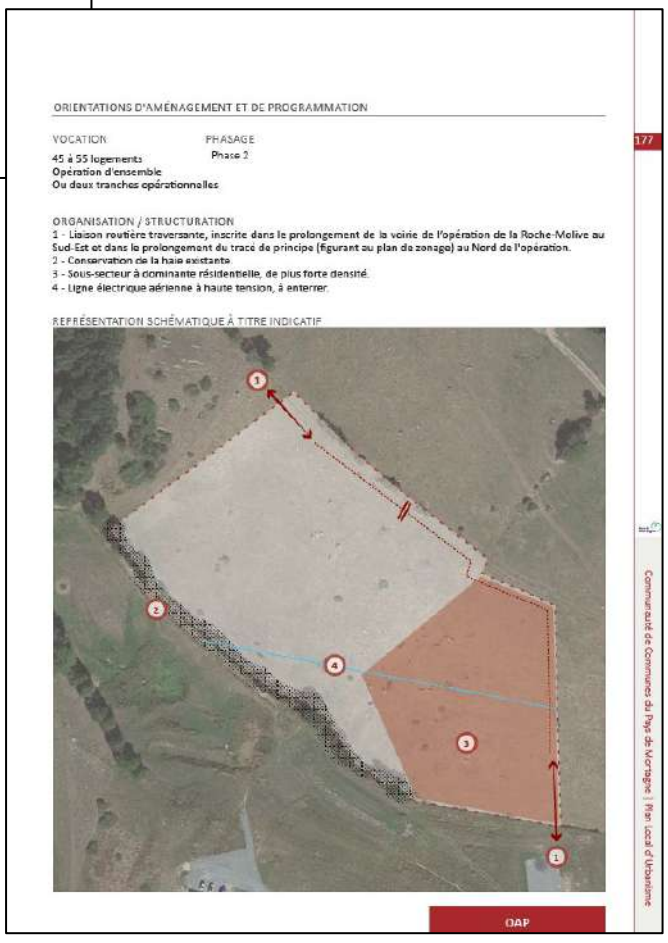
Situé en milieu agricole sans être totalement bordé par une haie, ce site peut avoir un impact visuel fort sur le paysage

Champ agricole

Haie arbustive au sud

A l'ouest, le ruisseau des Amouretles à proximité

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
45 à 55 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE
Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION
1 - Liaison routière traversante, inscrite dans le prolongement de la voirie de l'opération de la Roche-Molive au Sud-Est et dans le prolongement du tracé de principe (figurant au plan de zonage) au Nord de l'opération.
2 - Conservation de la haie existante
3 - Sous-secteur à dominante résidentielle, de plus forte densité.
4 - Ligne électrique aérienne à haute tension, à enterrer.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

177

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

OAP

B- Effets sur le règlement graphique et modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs partiellement réalisés

B.1_ Mortagne-sur-Sèvre – Rue de l'Industrie « Le Chaintreau »

Le secteur concerné d'une superficie d'environ 72 400 m², a fait l'objet, sur une partie du site, de deux opérations d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Les permis d'aménager du Chaintreau 1 et du Chaintreau 2 ont été accordés le 13 mars 2025.

Le lotissement du Chaintreau 1 comprend 28 lots et celui du Chaintreau 2 comprend 12 lots. À ce jour, aucun permis de construire n'a encore été accordé.

L'opération étant réalisée par tranches, une partie du secteur est aujourd'hui viabilisée tandis qu'une autre demeure à urbaniser.

Il est donc proposé de reclasser environ 25 500 m² en zone UC, correspondant aux parties viabilisées, tout en maintenant environ 46 900 m² en zone AUh afin de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



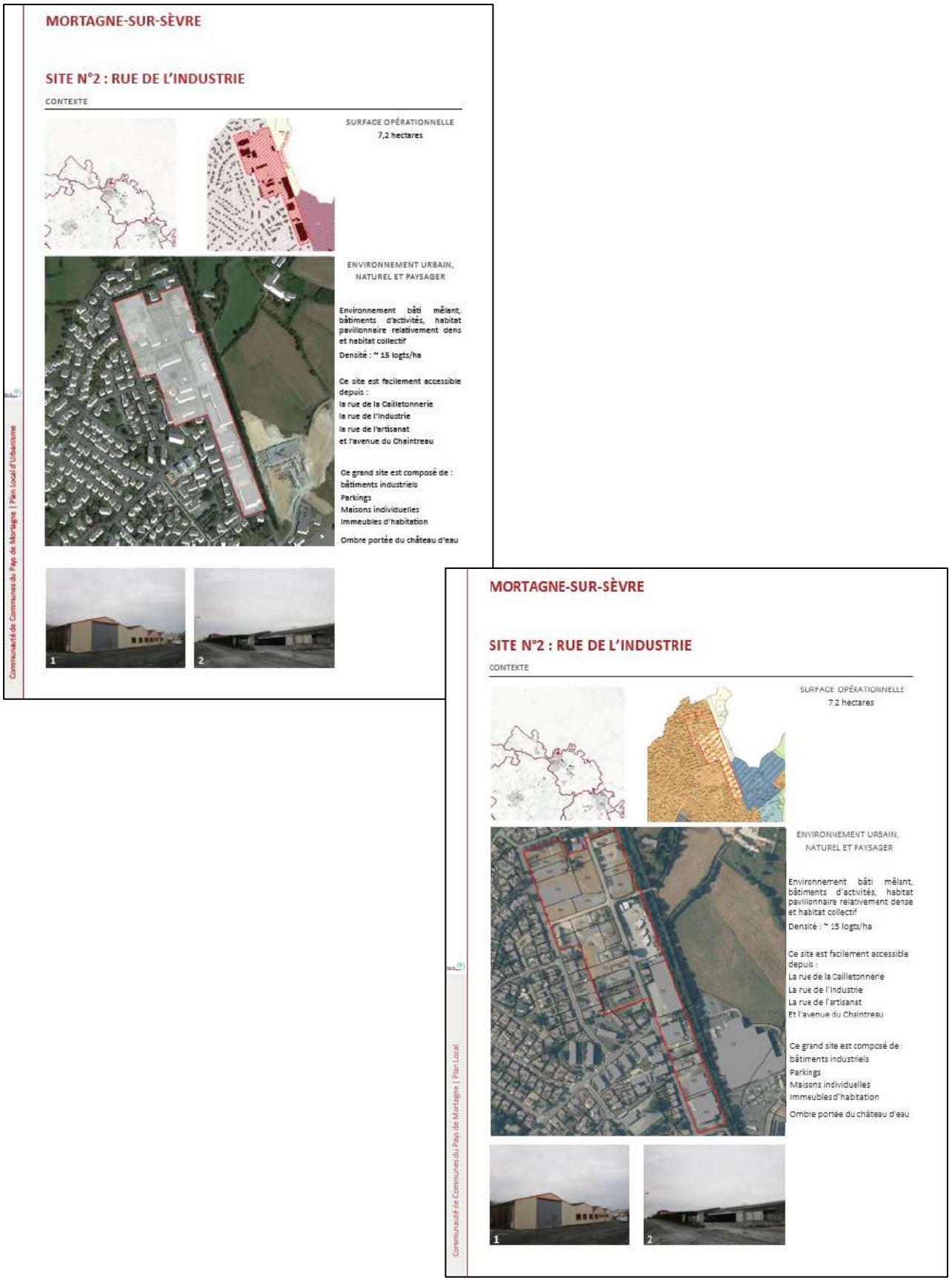


Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de la page 1 de l'OAP modifiée, les autres pages n'ayant pas été modifiées.



Après modification

B.2_ Mortagne-sur-Sèvre – L'Éco-quartier du Plessis « Le Plessis 2 et 3 »

Le secteur concerné, d'une superficie d'environ 141 400 m², a fait l'objet, sur une partie du site, de deux opérations d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Les permis d'aménager du Plessis 2 et du Plessis 3 ont été accordés respectivement le 30 avril 2020 et le 9 septembre 2024. Le permis d'aménager du Plessis 2 a fait l'objet de deux modifications.

Le lotissement du Plessis 2 comprend 63 lots, dont 47 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire. Le lotissement du Plessis 3 comprend 26 lots, dont 1 a déjà fait l'objet d'un permis de construire.

L'opération étant réalisée par tranches, une partie du secteur est aujourd'hui urbanisée, tandis qu'un autre reste à viabiliser.

Il est donc proposé de reclasser environ 55 100 m² en zone UC, correspondant aux parties urbanisées, tout en maintenant environ 86 300 m² en zone AUh afin de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



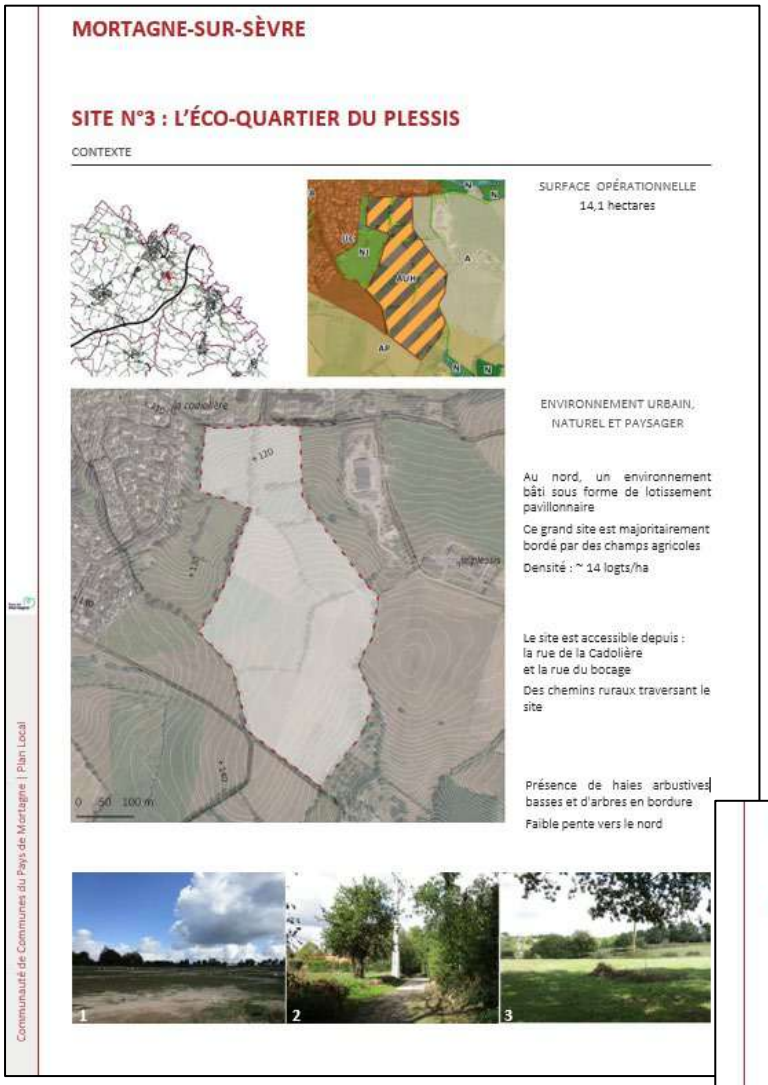


Extrait du règlement graphique avant et après modification,

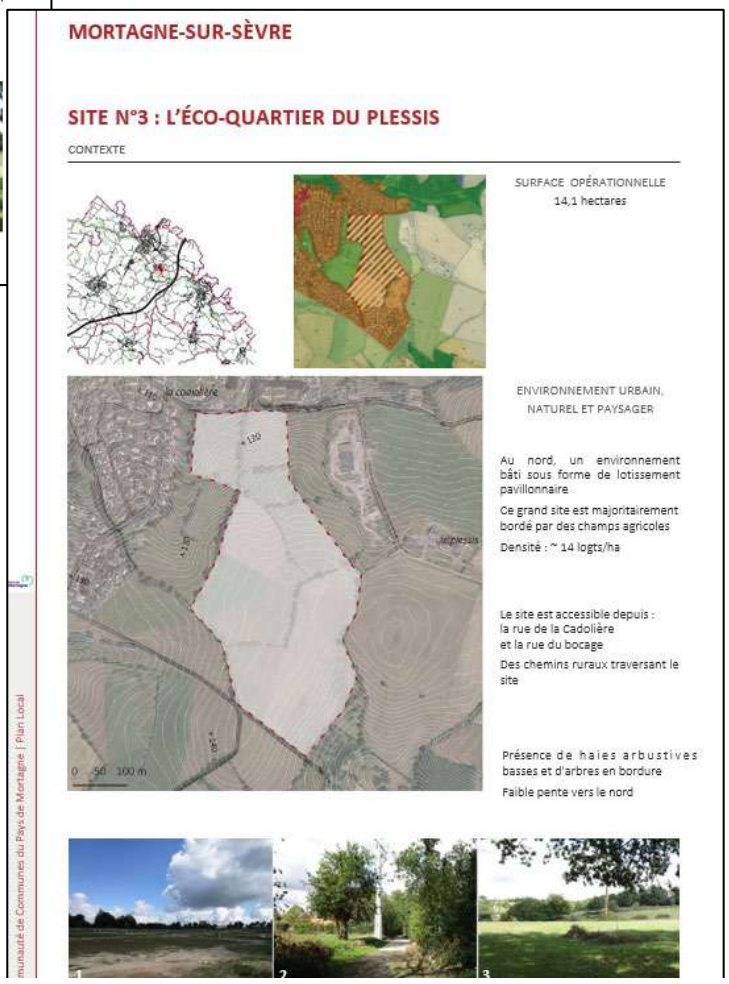




Extrait de la page 1 de l'OAP modifiée, les autres pages n'ayant pas été modifiées.



Avant modification



Après modification

B.3_ Saint Aubin des Ormeaux – Rue de la Bernardière « la Bernardière 3 »

Le secteur concerné, d'une superficie d'environ 38 600 m², a fait l'objet, sur une partie du site, d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 23 juin 2020 et modifié une fois.

Le lotissement comprend 43 lots. À ce jour, 37 permis de construire ont déjà été accordés.

L'opération étant réalisée par tranches, une partie du secteur est aujourd'hui viabilisée tandis qu'une autre demeure à urbaniser.

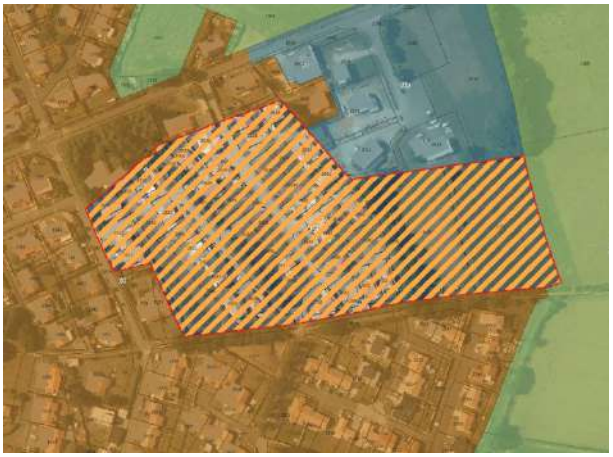
Il est donc proposé de reclasser environ 26 800 m² en zone UC, correspondant aux parties viabilisées, tout en maintenant environ 11 800 m² en zone AUh afin de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



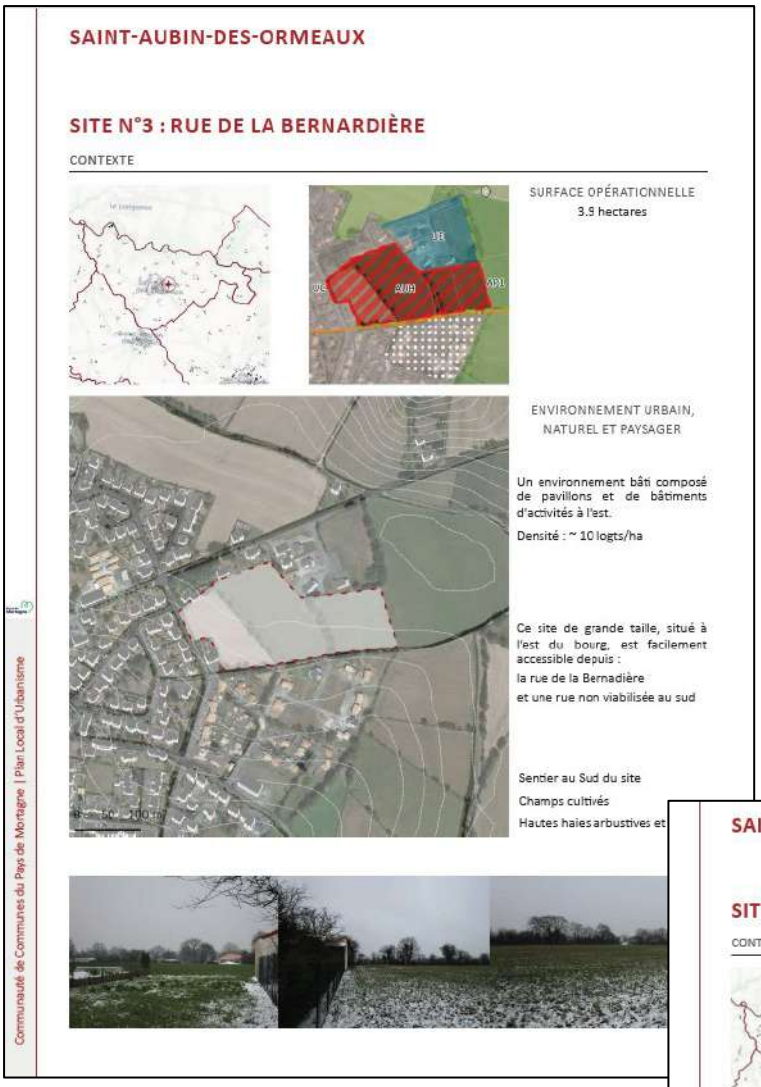


Extrait du règlement graphique avant et après modification,

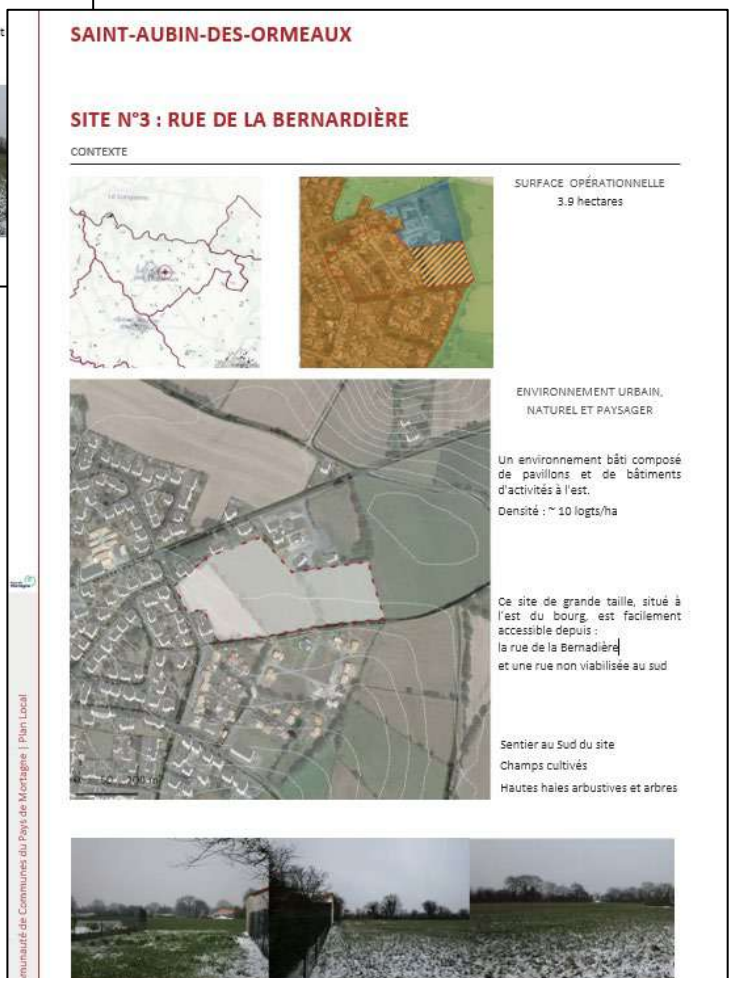




Extrait de la page 1 de l'OAP modifiée, les autres pages n'ayant pas été modifiées.



Avant modification



Après modification

B.4_ Chanverrie_ la Verrie_ La Roche Molive « Defois »

Le secteur concerné, d'une superficie d'environ 32 929 m², a fait l'objet, sur une partie du site, d'une opération d'aménagement dont les travaux de viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

Le permis d'aménager a été accordé le 19 septembre 2022 et modifié une fois.

Le lotissement comprend 3 lots. À ce jour, 3 permis de construire ont déjà été accordés.

L'opération étant réalisée par tranches, une partie du secteur est aujourd'hui urbanisée tandis qu'une autre demeure à urbaniser.

Il est donc proposé de reclasser environ 3 129 m² en zone UC, correspondant à la partie urbanisée, tout en maintenant environ 29 800 m² en zone AUh afin de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Vue aérienne du secteur en 2025 et photographie du site en mai 2026,



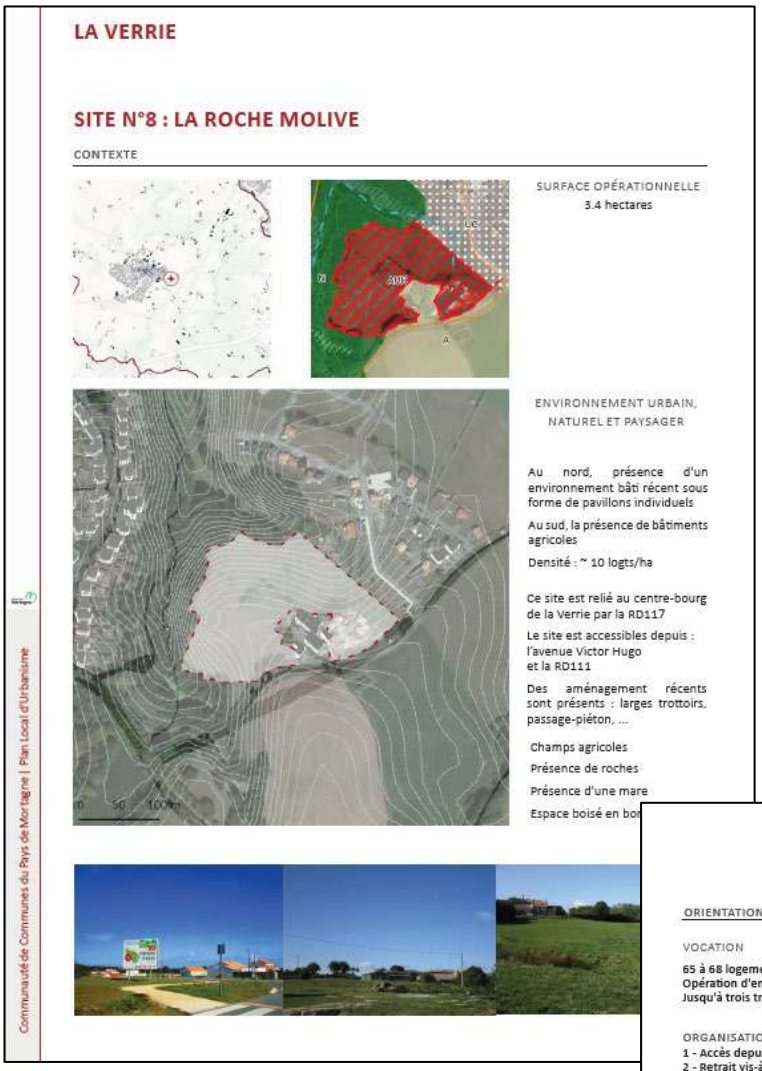


Extrait du règlement graphique avant et après modification,





Extrait de la page 1 de l'OAP modifiée, les autres pages n'ayant pas été modifiées.



LA VERRIE

SITE N°8 : LA ROCHE MOLIVE

CONTEXTE

SURFACE OPÉRATIONNELLE
3.4 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, présence d'un environnement bâti récent sous forme de pavillons individuels

Au sud, la présence de bâtiments agricoles

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est relié au centre-bourg de la Verrie par la RD117

Le site est accessibles depuis : l'avenue Victor Hugo et la RD111

Des aménagement récents sont présents : larges trottoirs, passage-piéton, ...

Champs agricoles

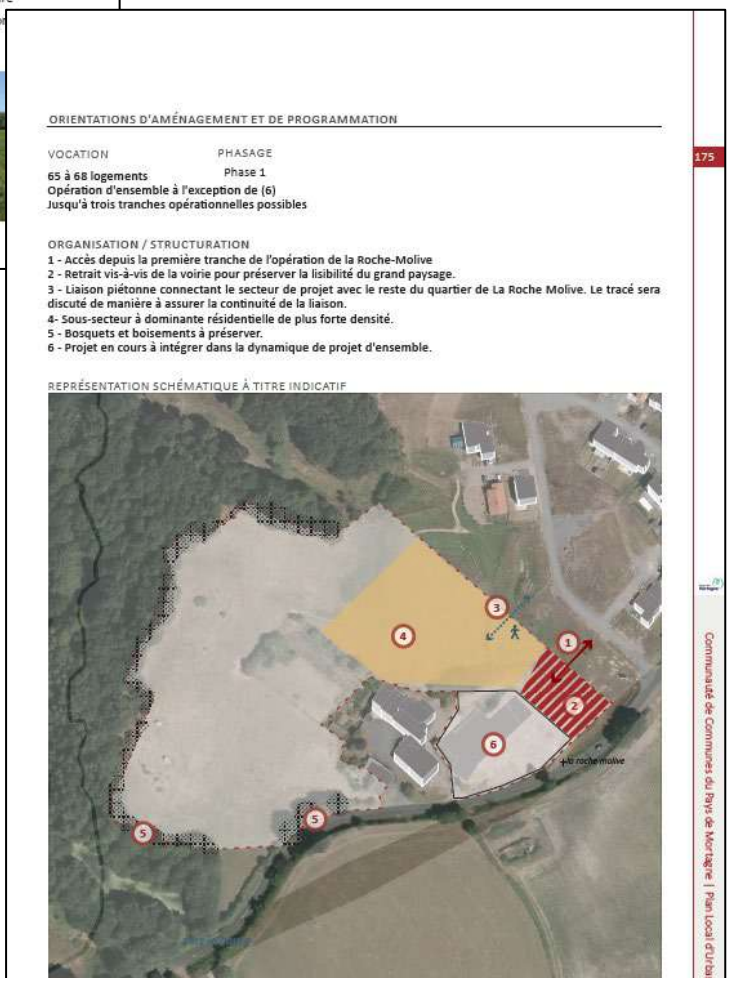
Présence de roches

Présence d'une mare

Espace boisé en bor

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

Avant modification



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

65 à 68 logements
Opération d'ensemble à l'exception de (6)
Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive
2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.
3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de La Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.
4- Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
5 - Bosquets et boisements à préserver.
6 - Projet en cours à intégrer dans la dynamique de projet d'ensemble.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

175

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

Après modification

Bilan des surfaces concernées par le reclassement des secteurs AUh

Commune	Secteur	AUh Concernée (m²)	Reclassée en UC (m²)	Reclassée en NJ (m²)	Surface totale (m²)
Gaubretière	Rue de la Petite Vigne	13 800	13 800		13 800
	Chemin de l'Ouche	6 494	3 909	2 585	6 494
	Le Forège	60 300	60 300		60 300
Landes Genusson	Rue du Poitou	8 278	8 278		8 278
	La Métairie 2	10 400	10 400		10 400
	Le Quartier des Oiseaux 3	23 000	23 000		23 000
	La Pommeraie	22 600	22 600		22 600
St Aubin des Ormeaux	Rue des Roseaux	4 440	4 440		4 440
St Laurent sur Sèvre	La Montagne	31 300	31 300		31 300
St Martin des Tilleuls	le Vrignon 6 et 7	31 300	31 300		31 300
Tiffauges	Les Cordes	8 772	8 772		8 772
Treize-Vents	La Cité des genêts	9 158	9 158		9 158
Chanverrie	Rue du Boccage	6 261	6 261		6 261
	La Logette 2	8 180	8 180		8 180
	Les Bons enfants	4 126	4 126		4 126
	La Roche Molive 3	23 500	23 500		23 500
Mortagne-sur-Sèvre	Le Chaintreau	25 000	25 000		25 000
	Le Plessis 2 et 3	55 100	55 100		55 100
St Aubin des Ormeaux	La Bernardière 3	26 800	26 800		26 800
Chanverrie	Defois	3 129	3 129		3 129
Total		**381 938**	**379 353**	**2 585**	**381 938**

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Reclassement de secteurs entièrement urbanisés de la zone AUh vers la zone UC. Reclassement d'environ 2 585 m² en zone Nj sur le secteur du Chemin de l'Ouche à La Gaubretière. Maintien de secteurs en zone AUh lorsque les opérations d'aménagement sont en cours de réalisation.
Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP)	Suppression des OAP des secteurs entièrement urbanisés et adaptation des OAP des secteurs partiellement réalisés afin de tenir compte de l'état d'avancement des opérations d'aménagement.

Motif 9- Modification du règlement écrit du secteur AUe.

Secteur Concerné

Le secteur concerné correspond aux zones classées AUe au PLUiH, destinées à l'accueil d'activités économiques.

Ces zones correspondent à des secteurs immédiatement constructibles, destinés à l'installation de nouvelles activités économiques.

Contexte de la modification

Les zones AUe ont vocation à accueillir des activités économiques, dans le respect des dispositions du règlement du PLUiH.

Le règlement actuel ne prévoit pas la possibilité de stockage de déchets inertes, alors que ce type d'activité est compatible avec la vocation de ces zones, dès lors qu'il s'agit de matériaux non polluants (terres, gravats, béton, céramiques…).

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement afin d'adapter les possibilités d'occupation du sol aux besoins identifiés sur le territoire.

Objet de la modification

La modification vise à autoriser le stockage de déchets inertes en zone AUe, uniquement par une modification du règlement écrit

Effet sur le règlement écrit

Règlement écrit _avant et après modification

AUE

III.1 | LE SECTEUR AUE

***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 AUE correspond à des zones immédiatement constructibles. Ce secteur est destiné à l'installation de nouvelles activités économiques Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- AUEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » à urbaniser

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des activités économiques autorisées sont de fait autorisés (y compris les show-rooms, etc.) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale auxquels ils apportent une fonction accessoire.

Les destinations et leurs sous-destinations sont définies en annexe.

	AUEv
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	V¹
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X

79

AUE

Hébergement touristique	X
Cinéma	X
V¹ : 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
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V¹
Entrepôts	V¹
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
V¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère V² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m² V³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V⁴
V⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.	
Exploitation forestière	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
L'hébergement de plein air	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V⁵
V¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère V⁵ : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.	

80



AUE

III.1 | LE SECTEUR AUE

*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 AUE correspond à des zones immédiatement constructibles. Ce secteur est destiné à l'installation de nouvelles activités économiques Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- AUEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » à urbaniser

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V[1] : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V[1]) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des activités économiques autorisées sont de fait autorisés (y compris les show-rooms, etc.) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale auxquels ils apportent une fonction accessoire.

Les destinations et leurs sous-destinations sont définies en annexe.

	AUEv
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	V[1]
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X

79



AUE

Hébergement touristique	X
Cinéma	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
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V[1]
Entrepôts	V[1]
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	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 m²	
V[3] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V[4]
V[4] : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.	
Exploitation forestière	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL NON BATIS OU NUS	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
L'hébergement de plein air	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	V
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	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.	

80

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Autorisation du stockage de déchets inertes en zone AUe par modification du règlement écrit.

Motif 10- Modification du règlement écrit et graphique pour la création d'un sous-zonage Apv autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur la commune des Landes-Genusson

Secteur Concerné

Le secteur concerné correspond à l'étang de la Roulière, situé à cheval entre les communes des Landes-Genusson et de La Bruffière.
Ce site est actuellement classé en zone agricole A du PLUiH.





Contexte de la modification

Le projet prévoit l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur l'étang de la Roulière.

Le règlement actuel ne permet pas ce type d'installation, nécessitant la création d'un sous-zonage adapté.

Objet de la modification

La modification vise à créer un sous-zonage spécifique Apv d'une superficie d'environ 37 627 m² au sein de la zone A, au règlement graphique et au règlement écrit, afin d'autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur le site.

Effet sur le règlement graphique





Bilan des surfaces concernées par la modification sur la commune des Landes Genusson

Zonage	Avant modification	Après modification	Évolution
A	25 564 373 m²	25 526 746 m²	-37 627 m²
Apv	0 m²	37 627 m²	+ 37 627 m²

Effet sur le règlement écrit

Règlement écrit avant et après modification

A

*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.*

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologiques. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend :

- un secteur A, espace de développement privilégie des exploitations agricoles

- un secteur AP, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.)

- un sous-secteur AP1 recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.

- un secteur AE, correspondant aux sites d'EPC France (explosifs) à Mortagne-sur-Sèvre,

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :
- préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol,
- permettre le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des existants,
- accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification,
La création du secteur AP vise la prise en compte de certains secteurs d'enjeu paysager.
La création du secteur AP1 a pour objectif de conforter la coupure d'urbanisation aux abords des bourgs et des entrées de ville.
Le secteur AE a été créé pour permettre le fonctionnement des sites EPC et prendre en compte la règlementation associée.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

	A	AP	AP1
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES			
- Les bâtiments d'exploitation (locaux de production, de stockage)	V*	V**	V***
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole.			

92

A

*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.*

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologiques. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend :

- un secteur A, espace de développement privilégie des exploitations agricoles

- un secteur AP, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.)

- un sous-secteur AP1 recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.

- un secteur AE, correspondant aux sites d'EPC France (explosifs) à Mortagne-sur-Sèvre,

- Un secteur APV, correspondant aux secteurs destinés à accueillir des projets de panneaux photovoltaïques flottant

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :
- préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol,
- permettre le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des existants,
- accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification,
La création du secteur AP vise la prise en compte de certains secteurs d'enjeu paysager.
La création du secteur AP1 a pour objectif de conforter la coupure d'urbanisation aux abords des bourgs et des entrées de ville.
Le secteur AE a été créé pour permettre le fonctionnement des sites EPC et prendre en compte la règlementation associée.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

	A	AP	AP1	APV
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES				
- Les bâtiments d'exploitation (locaux de production, de stockage)	V*	V**	V***	X
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole.				

92

A

** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. *** les bâtiments sont liés et nécessaires à une activité agricole maraîchère			
Les structures d'accueil agritouristique (activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, etc.) et les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélo, etc.)	V*	V**	X
Condition : * Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole. ** Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Les bâtiments s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole.			
Les nouveaux logements de fonction	V*	V*	X
Condition : * dans la limite d'un nouveau logement par site d'exploitation. Le logement de fonction est lié et nécessaire à l'activité agricole. Il est implanté à moins de 100 des bâtiments de l'exploitation sauf circonstances exceptionnelles à justifier. Il n'y a pas de limite au nombre de logements de fonction créé par changement de destination de constructions existantes.			
Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles auprès du public, dès lors que le projet est justifié par son caractère nécessaire au regard de l'exploitation agricole.	V*	V**	V*
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
Les unités de méthanisation agricoles	V*	V**	X
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
Les locaux d'élevage (constructions liées aux activités animalières professionnelles, élevages équins, canins, ...)	V*	V**	X
Condition :			

93

A

** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. *** les bâtiments sont liés et nécessaires à une activité agricole maraîchère				
Les structures d'accueil agritouristique (activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, etc.) et les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélo, etc.)	V*	V**	X	X
Condition : * Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole. ** Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Les bâtiments s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole.				
Les nouveaux logements de fonction	V*	V*		
Condition : * dans la limite d'un nouveau logement par site d'exploitation. Le logement de fonction est lié et nécessaire à l'activité agricole. Il est implanté à moins de 100 des bâtiments de l'exploitation sauf circonstances exceptionnelles à justifier. Il n'y a pas de limite au nombre de logements de fonction créé par changement de destination de constructions existantes.				
Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles auprès du public, dès lors que le projet est justifié par son caractère nécessaire au regard de l'exploitation agricole.	V*	V**		
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.				
Les unités de méthanisation agricoles	V*	V**		
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.				
Les locaux d'élevage (constructions liées aux activités animalières professionnelles, élevages équins, canins, ...)	V*	V**		
Condition :				

93

A

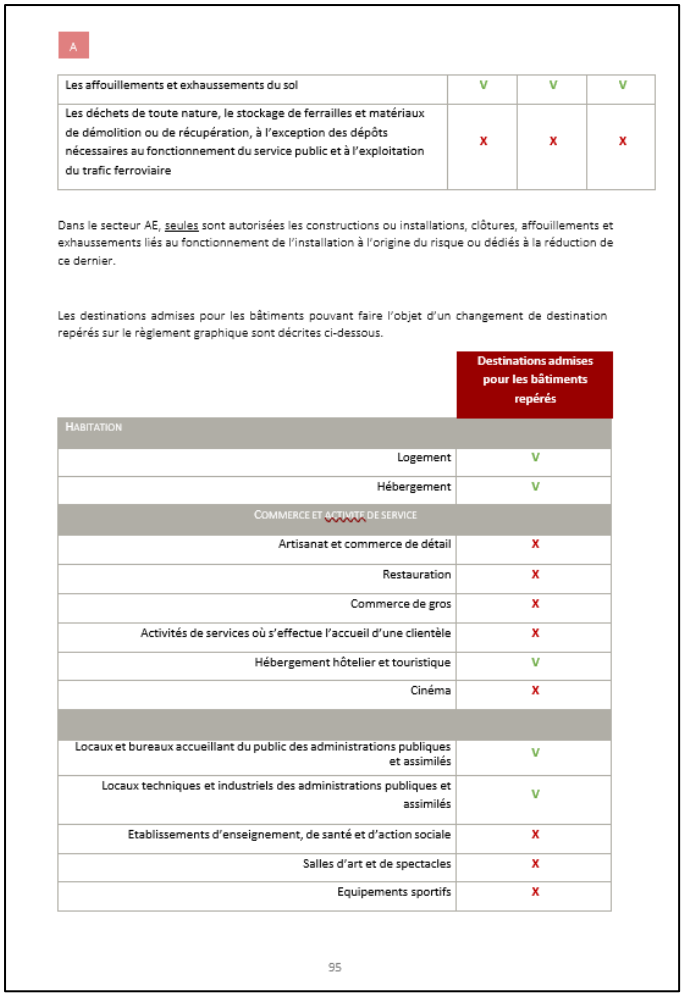
* les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX CUMA AGREEES			
Les constructions nécessaires aux CUMA agréées	V	V	V*
Condition : * sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité d'une entrée de ville.			
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS			
Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations) et les ouvrages techniques qui leur sont liés	V	V	V
Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, la desserte en télécommunication (y compris haut débit) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement.	V	V	V
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres)	V	V	
Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à la sécurité (ex : sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public) etc. ...	V	V	V
Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables *	V*	V*	V*
Condition : * Les installations photovoltaïques sont admises : - soit en couverture des constructions principales et des annexes dont la destination est admise en zone A - soit au sol lorsque le dispositif ne présente pas une gêne pour l'exploitation agricole (« suiveur » solaire, par exemple. A contrario, les projets photovoltaïques au sol sur des terres agricoles valorisées par l'agriculture ou pouvant le redevenir ne sont pas autorisés).			
LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES			
Extension d'un logement	V	V	V
Les annexes à l'habitation	V	V	V
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES			

94

A

* les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX CUMA AGREEES			
Les constructions nécessaires aux CUMA agréées	V	V	V*
Condition : * sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité d'une entrée de Ville.			
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS			
Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations) et les ouvrages techniques qui leur sont liés	V	V	V
Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, la desserte en télécommunication (y compris haut débit) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement.	V	V	V
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres)	V	V	
Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à la sécurité (ex : sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public) etc. ...	V	V	V
Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables *	V*	V*	V*
Condition : * Les installations photovoltaïques sont admises : - soit en couverture des constructions principales et des annexes dont la destination est admise en zone A - soit au sol lorsque le dispositif ne présente pas une gêne pour l'exploitation agricole (« suiveur » solaire, par exemple. A contrario, les projets photovoltaïques au sol sur des terres agricoles valorisées par l'agriculture ou pouvant le redevenir ne sont pas autorisés).			
LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES			
Extension d'un logement	V	V	V
Les annexes à l'habitation	V	V	V
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES			

94



A

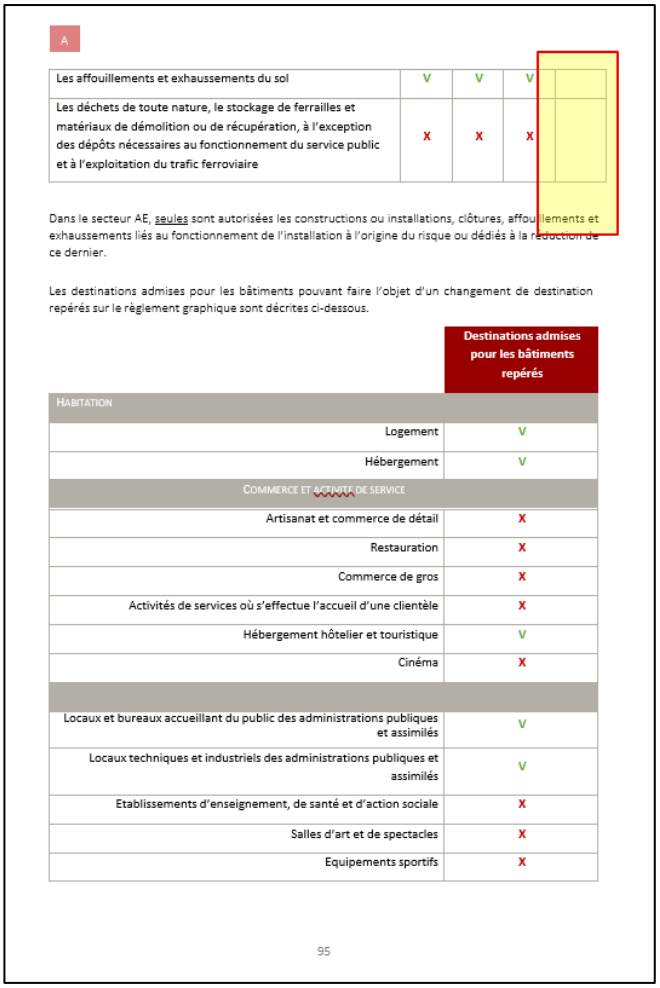
Les affouillements et exhaussements du sol	V	V	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, à l'exception des dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	X	X	X

Dans le secteur AE, seules sont autorisées les constructions ou installations, clôtures, affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque ou dédiés à la réduction de ce dernier.

Les destinations admises pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés sur le règlement graphique sont décrites ci-dessous.

	Destinations admises pour les bâtiments repérés
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X

95



A

Les affouillements et exhaussements du sol	V	V	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, à l'exception des dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	X	X	X

Dans le secteur AE, seules sont autorisées les constructions ou installations, clôtures, affouillements et exhaussements liés au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque ou dédiés à la réduction de ce dernier.

Les destinations admises pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés sur le règlement graphique sont décrites ci-dessous.

	Destinations admises pour les bâtiments repérés
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X

95

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Création d'un sous-zonage Apv d'environ 37 627 m² afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants sur l'étang de la Roulière.
Règlement écrit	Création et adaptation du règlement écrit afin d'autoriser les panneaux photovoltaïques flottants dans le sous-zonage Apv

Motif 11_ Création de linéaires commerciaux à protéger, sur la commune de Mortagne sur Sèvre

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé en centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, autour des places Hullin, de la Roseraie et Pichat, ainsi que dans les rues commerçantes adjacentes.

Contexte de la modification

Le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre regroupe plusieurs commerces et services.
Afin de maintenir ces activités, il est nécessaire de préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans les principaux secteurs commerçants du centre-bourg.

Objet de la modification

La modification vise à créer des linéaires commerciaux à protéger sur ces secteurs afin de maintenir les commerces existants et de favoriser leur développement.

Effets sur le règlement graphique

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Création de linéaires commerciaux à protéger autour des places Hullin, de la Roseraie et Pichat afin de préserver les commerces en rez-de-chaussée et de maintenir l'activité commerciale du centre-bourg.

Motif 12 – Création de linéaires commerciaux à protéger sur la commune de Tiffauges

Secteur concerné
Le secteur concerné est situé en centre-bourg de Tiffauges, ainsi que dans les rues commerçantes adjacentes.

Contexte de la modification
Le centre-bourg de Tiffauges regroupe plusieurs commerces et services.

Afin de maintenir ces activités, il est nécessaire de préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans les principaux secteurs commerçants du centre-bourg.

Objet de la modification
La modification vise à créer des linéaires commerciaux à protéger sur ces secteurs afin de maintenir les commerces existants et de favoriser leur développement.

Effets sur le règlement graphique
Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Création de linéaires commerciaux à protéger dans le centre-bourg de Tiffauges afin de préserver les commerces en rez-de-chaussée et de maintenir la dynamique commerciale.

Motif 13 – Ajout de linéaires commerciaux à protéger sur la commune de la Gaubretière

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé en centre-bourg de La Gaubretière, ainsi que dans les rues commerçantes adjacentes.

Contexte de la modification

Le centre-bourg de La Gaubretière regroupe plusieurs commerces et services. Certains commerces sont déjà identifiés par des linéaires commerciaux au PLUiH, tandis que d'autres secteurs commerçants ne bénéficient pas encore de cette protection.

Afin de maintenir ces activités, il est nécessaire de préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans les principaux secteurs commerçants du centre-bourg.

Objet de la modification

La modification vise à ajouter de nouveaux linéaires commerciaux à protéger sur ces secteurs afin de maintenir les commerces existants et de favoriser leur développement.

Effets sur le règlement graphique

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Ajout de linéaires commerciaux à protéger dans le centre-bourg de La Gaubretière afin de préserver les commerces en rez-de-chaussée et de maintenir l'activité commerciale.

Motif 14 _ Modifier l'emplacement réservé LLG2 sur la commune des Landes-Genusson afin de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé sur la commune des Landes-Genusson et correspond à l'emplacement réservé LLG2, initialement destiné à la réalisation d'un accès routier.

Le prolongement concerne les parcelles cadastrées D 1321, 335, 331, 323, 324 et 1378.

Contexte de la modification

L'emplacement réservé LLG2 a été inscrit au PLUiH afin de permettre la réalisation d'un accès routier.

Toutefois, afin de limiter le passage des poids lourds en centre-bourg, notamment sur la rue du Poitou, il apparaît nécessaire de faire évoluer cet emplacement réservé afin de permettre le contournement de l'entreprise Kverneland.

Le tracé de l'emplacement réservé s'appuie en grande partie sur le chemin rural existant.

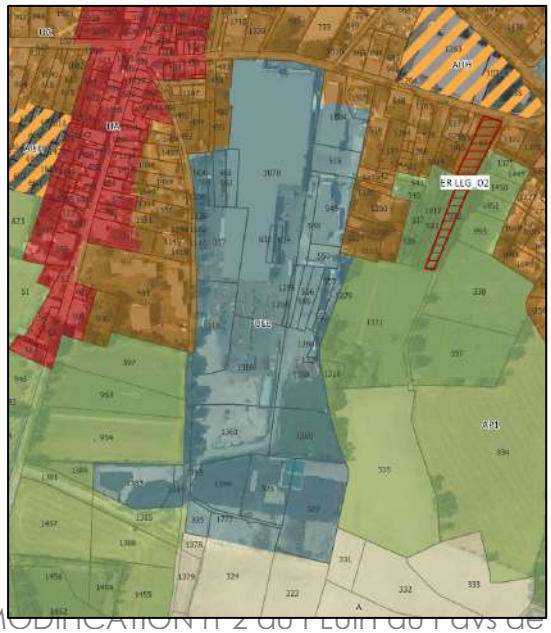
Cette évolution vise à améliorer les conditions de circulation et de sécurité dans le secteur.

Dans ce contexte, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme afin d'assurer sa cohérence avec les besoins actuels du territoire.

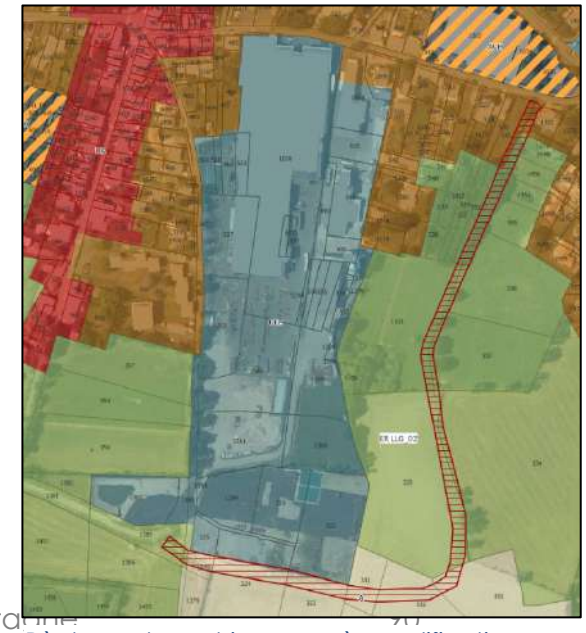
Objet de la modification

La modification vise à faire évoluer l'emplacement réservé LLG2 afin de permettre le contournement de l'entreprise par les poids lourds et de limiter leur passage en centre-bourg.

Effets sur le règlement écrit



Règlement graphique _avant modification



Règlement graphique _après modification

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Prolongement de l'emplacement réservé LLG2 afin de permettre le contournement de l'entreprise Kverneland et de limiter le passage des poids lourds sur la rue du Poitou.

Motif 15 – Création d'un emplacement réservé pour l'accès à l'OAP du secteur « Les Bois 1 » sur la commune de Chanverrie (Chambretaud)

Secteur concerné

Le secteur concerné est situé à Chambretaud, sur la commune de Chanverrie.

Il concerne la parcelle cadastrée C n°1021 ainsi que le secteur de l'OAP_ Les Bois 1.

Contexte de la modification

Le site « Les Bois 1 » est identifié comme un secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

Dans la configuration retenue pour le projet d'aménagement, il est nécessaire de prévoir un accès secondaire afin d'assurer la desserte future du quartier.

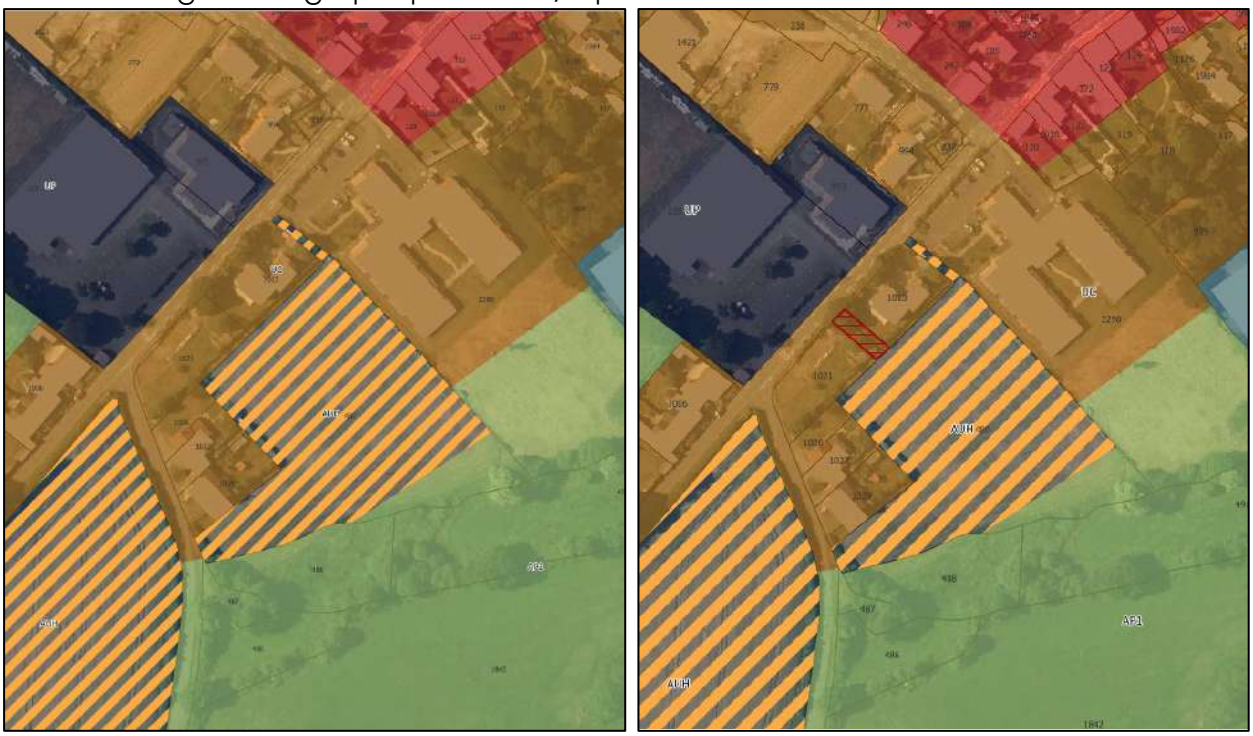
Dans ce contexte, la création d'un emplacement réservé est proposée afin de permettre la réalisation de cet accès.

Objet de la modification

La modification vise à créer un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée C 1021 afin de permettre la réalisation d'un accès secondaire au futur quartier de l'OAP « Les Bois 1 ».

Effets sur le règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant / après modification



Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement graphique	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée C n° 1021 afin de permettre la réalisation d'un accès secondaire à l'OAP « Les Bois 1 ».

Motif 16_ Modification du règlement écrit des zones A et N afin de préciser les conditions d'aménagement des annexes existantes

Secteur concerné

La modification concerne les zones A et N du PLUiH.

Ces zones correspondent aux espaces agricoles et naturels du territoire, dans lesquels les possibilités de construire sont limitées afin de préserver les activités agricoles et les milieux naturels.

Contexte de la modification

Les projets de création de logement dans des annexes existantes en zones A et N sont de plus en plus nombreux.

Il apparaît donc nécessaire de préciser dans le règlement écrit les conditions dans lesquelles ces aménagements peuvent être autorisés, afin de préserver le caractère naturel des secteurs concernés, de ne pas accroître la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de garantir la sécurité des personnes.

Ces modifications concernent uniquement les aménagements des bâtiments existants et en aucun cas la construction de nouvelles annexes.

Objet de la modification

La présente modification vise à préciser dans le règlement écrit des zones A et N les conditions d'acceptation de l'aménagement des annexes existantes.

Elle consiste à définir les conditions permettant la création d'un logement au sein d'une annexe, qu'elle soit accolée à l'habitation principale ou indépendante. Cette nouvelle possibilité n'exclut pas l'aménagement, au sein de ces bâtiments existants, d'espaces complémentaires à l'habitation existante, tels qu'une chambre, une extension du séjour, une salle d'eau ou une buanderie.

Cette évolution permet d'encadrer ces projets tout en répondant aux besoins des habitants.

1 ANNEXE EXISTANTE ACCOLÉE À L'HABITATION



CONDITIONS

- ✓ Aucune exploitation agricole à moins de 100 m
- ✓ DECI conforme aux prescriptions du SDIS (ou validation du Maire en cas d'absence de DECI)
- ✓ 2 places de stationnement par logement

2 ANNEXE EXISTANTE INDÉPENDANTE DE L'HABITATION



CONDITIONS

- ✓ Même unité foncière que l'habitation principale
- ✓ Dimensions inférieures à celles de l'habitation principale
- ✓ Intérêt architectural ou patrimonial (OAP patrimoniale et avis du CAUE)
- ✓ Aucune exploitation agricole à moins de 100 m
- ✓ DECI conforme aux prescriptions du SDIS (ou validation du Maire en cas d'absence de DECI)
- ✓ 2 places de stationnement par logement

Effet sur le règlement écrit

Règlement écrit _ zone A_ page 97 avant et après modification

A

EMPRISE AU SOL

Les annexes et extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

L'extension des habitations existantes est limitée selon la superficie de l'habitation :

- pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- pour les habitations existantes de moins de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de la somme des annexes d'une habitation existante, construites à compter de la date d'approbation du PLUiH, ne doit pas dépasser 50 m², hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m².

HAUTEUR

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.

> pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un co raisonnable.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Se référer au « TITRE I_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOL

Dans le secteur AP uniquement :

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sa impossibilité technique motivée. En particulier, les bâtiments de grande longueur s'implante parallèlement aux courbes de niveau et minimisent remblais et déblais.

97

A

EMPRISE AU SOL

Les constructions d'annexes et les extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

L'aménagement d'une annexe existante en logement peut être autorisé, qu'elle soit accolée ou non à l'habitation principale, sous réserve du respect des conditions définies ci-après.

Seules les annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soit le 3 juillet 2019, peuvent faire l'objet d'un aménagement en logement.

- L'aménagement d'une annexe existante accolée à l'habitation principale en logement est admis sous réserve :
- qu'aucun bâtiment à usage d'exploitation agricole en activité ne soit situé à moins de 100 mètres ;
- que le projet soit desservi par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme aux prescriptions du SDIS ou, en l'absence de DECI, qu'il soit validé par le Maire ;
- que deux places de stationnement soient réalisées par logement.

- L'aménagement d'une annexe existante indépendante de l'habitation principale en logement est admis sous réserve :
- qu'elle soit située sur la même unité foncière que l'habitation principale ;
- que ses dimensions soient inférieures à celles de l'habitation principale ;
- qu'elle présente un intérêt architectural ou patrimonial, apprécié au regard de l'OAP patrimoniale et après avis du CAUE ;
- qu'aucun bâtiment à usage d'exploitation agricole en activité ne soit situé à moins de 100 mètres ;
- que le projet soit desservi par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme aux prescriptions du SDIS ou, en l'absence de DECI, qu'il soit validé par le Maire ;
- que deux places de stationnement soient réalisées par logement.

L'extension des habitations existantes est limitée selon la superficie de l'habitation :

- Pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- Pour les habitations existantes de moins de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de la somme des annexes d'une habitation existante, construites à compter de la date d'approbation du PLUiH, ne doit pas dépasser 50 m², hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m².

HAUTEUR

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

97

Règlement écrit _zone N_ page 106_ avant et après modification



N

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

En zone ZH :

Les nouvelles constructions principales ainsi que les nouvelles annexes s'implantent en limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre. Pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les nouvelles annexes, y compris donc les piscines, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les annexes et extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

L'extension des habitations existantes est limitée selon la superficie de l'habitation :

- pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

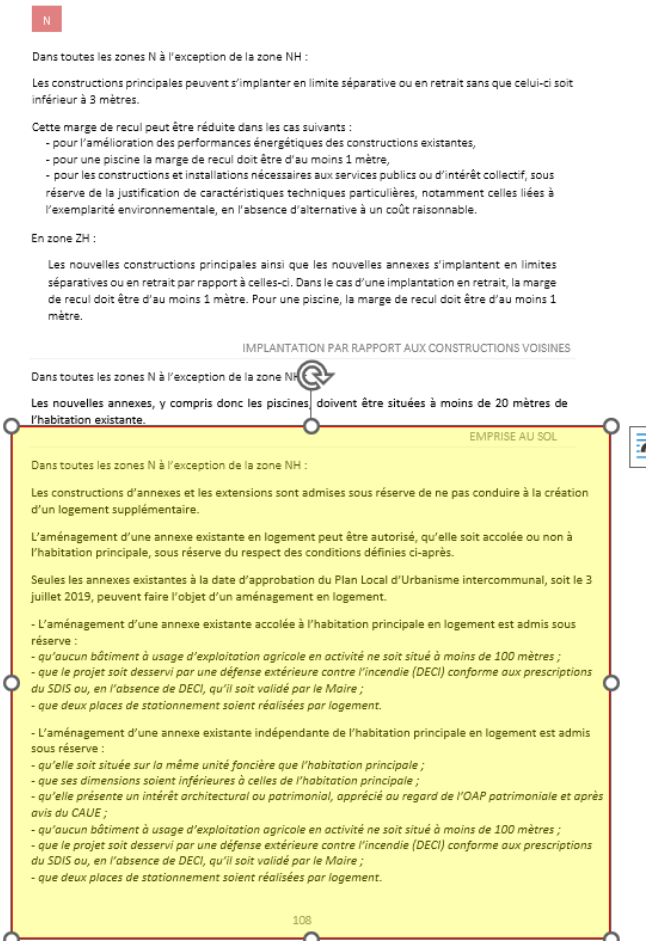
- pour les habitations existantes de moins de 100 m² d'emprise au sol : l'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de la somme des annexes d'une habitation existante ne doit pas dépasser 50 m², hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m².

HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

106



N

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :
- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

En zone ZH :

Les nouvelles constructions principales ainsi que les nouvelles annexes s'implantent en limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre. Pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les nouvelles annexes, y compris donc les piscines, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les constructions d'annexes et les extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

L'aménagement d'une annexe existante en logement peut être autorisé, qu'elle soit accolée ou non à l'habitation principale, sous réserve du respect des conditions définies ci-après.

Seules les annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soit le 3 juillet 2019, peuvent faire l'objet d'un aménagement en logement.

- L'aménagement d'une annexe existante accolée à l'habitation principale en logement est admis sous réserve :
- qu'aucun bâtiment à usage d'exploitation agricole en activité ne soit situé à moins de 100 mètres ;
- que le projet soit desservi par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme aux prescriptions du SDIS ou, en l'absence de DECI, qu'il soit validé par le Maire ;
- que deux places de stationnement soient réalisées par logement.

- L'aménagement d'une annexe existante indépendante de l'habitation principale en logement est admis sous réserve :
- qu'elle soit située sur la même unité foncière que l'habitation principale ;
- que ses dimensions soient inférieures à celles de l'habitation principale ;
- qu'elle présente un intérêt architectural ou patrimonial, apprécié au regard de l'OAP patrimoniale et après avis du CAUE ;
- qu'aucun bâtiment à usage d'exploitation agricole en activité ne soit situé à moins de 100 mètres ;
- que le projet soit desservi par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) conforme aux prescriptions du SDIS ou, en l'absence de DECI, qu'il soit validé par le Maire ;
- que deux places de stationnement soient réalisées par logement.

108

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement écrit	Précision des conditions permettant l'aménagement d'annexes existantes en logement dans les zones A et N, qu'elles soient accolées ou indépendantes de l'habitation principale.

Motif 17 – Modification du règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction

Secteur concerné

La modification concerne l'ensemble des secteurs classés en zone A au PLUiH.

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

Contexte de la modification

Le règlement écrit du PLUiH autorise actuellement la création de logements de fonction en zone A sous certaines conditions.

Toutefois, il apparaît nécessaire de préciser les conditions d'implantation et d'autorisation de ces logements afin de mieux encadrer leur réalisation et de limiter le mitage des espaces agricoles.

Il convient également de privilégier l'utilisation des bâtiments existants avant toute construction neuve et de préciser les situations dans lesquelles la présence permanente de l'exploitant sur le site est nécessaire.

Objet de la modification

La modification vise à faire évoluer le règlement écrit de la zone A afin de préciser les conditions d'implantation des logements de fonction.

Elle consiste notamment à :

- préciser que le logement de fonction doit être lié et nécessaire à une activité agricole exercée à titre principal ;
- préciser que le caractère nécessaire du logement doit être justifié par la nécessité d'une présence permanente sur le site ;
- privilégier l'utilisation d'un bâtiment existant avant toute construction neuve ;
- autoriser, sous conditions, l'implantation du logement à plus de 100 mètres des bâtiments à usage d'exploitation agricole lorsque cela permet de privilégier l'utilisation d'un bâtiment existant ou de limiter le mitage des espaces agricoles ;
- fixer une superficie maximale de 500 m² pour la parcelle d'assise du logement de fonction ;
- rappeler les dispositions relatives aux réseaux, à la défense extérieure contre l'incendie et au stationnement.

Effets sur le règlement écrit

Règlement écrit _ zone A_ page 93 avant et après modification

A

** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. *** les bâtiments sont liés et nécessaires à une activité agricole maraîchère			
Les structures d'accueil agritouristique (activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, etc.) et les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélo, etc.)	V*	V**	X
Condition : * Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole. ** Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Les bâtiments s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole.			
Les nouveaux logements de fonction	V*	V*	X
Condition : * dans la limite d'un nouveau logement par site d'exploitation. Le logement de fonction est lié et nécessaire à l'activité agricole. Il est implanté à moins de 100 des bâtiments de l'exploitation sauf circonstances exceptionnelles à justifier. Il n'y a pas de limite au nombre de logements de fonction créé par changement de destination de constructions existantes.			
Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles auprès du public, dès lors que le projet est justifié par son caractère nécessaire au regard de l'exploitation agricole.	V*	V**	V*
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
Les unités de méthanisation agricoles	V*	V**	X
Condition : * les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole. ** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons.			
Les locaux d'élevage (constructions liées aux activités animalières professionnelles, élevages équins, canins, ...)	V*	V**	X
Condition :			

93

A

** les bâtiments sont liés et nécessaires à l'activité agricole et s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. *** les bâtiments sont liés et nécessaires à une activité agricole maraîchère				
Les structures d'accueil agritouristique (activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, etc.) et les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélo, etc.)	V*	V**	X	X
Condition : * Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole. ** Uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Les bâtiments s'inscrivent dans le paysage naturel des vallées et vallons. Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole.				
Les nouveaux logements de fonction	V*	V*	X	X
Condition : * - Dans la limite d'un nouveau logement par site d'exploitation. les logements de fonction ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à des activités agricoles exercées à titre principal. - Le caractère nécessaire du logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une présence permanente sur le site, notamment pour les activités d'élevage nécessitant une surveillance régulière des animaux ou pour toute autre activité dont les contraintes d'exploitation imposent une présence permanente. - La création d'un nouveau logement de fonction sera réalisée au sein des bâtiments d'habitation existant et, à défaut, par changement de destination et, en dernier recours, sous la forme d'une construction nouvelle. Il n'est pas fixé de limite au nombre de logements de fonction créés par réutilisation d'un bâtiment d'habitation existant ou par changement de destination permettant de limiter le mitage des espaces agricoles. -Le logement de fonction est implanté à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation, sauf circonstances exceptionnelles. Cette distance peut notamment être dépassée lorsque le projet résulte de la réhabilitation d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination permettant de limiter le mitage des espaces agricoles. En cas de construction nouvelle, celle-ci devra être implantée prioritairement à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation. Une distance supérieure pourra toutefois être admise si elle permet une implantation à proximité immédiate d'un ensemble bâti, afin de limiter le mitage des espaces agricoles. - Le projet doit respecter les dispositions du présent règlement relatives aux réseaux, à la défense extérieure contre l'incendie et au stationnement.				
Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles auprès du public, dès lors que le projet est justifié par son caractère nécessaire au regard de l'exploitation agricole.	V*	V**	X	X

93

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement écrit	Précision des conditions d'implantation des logements de fonction en zone A afin d'encadrer leur autorisation et de limiter le mitage des espaces agricoles.

Motif 18 – Modification du règlement écrit en zone UB afin d'interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier »

Secteur concerné

La modification concerne l'ensemble des secteurs classés en zone UB au PLUiH.

Contexte de la modification

La zone UB correspond aux secteurs de renouvellement urbain ou de densification pouvant accueillir des formes d'habitat collectif.

Le règlement écrit autorise actuellement les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » en zone UB.

Toutefois, ces occupations apparaissent peu compatibles avec la vocation résidentielle et d'habitat collectif de cette zone.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de faire évoluer le règlement afin d'assurer une meilleure adéquation entre les occupations autorisées et la vocation de la zone UB.

Objet de la modification

La modification vise à interdire les sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » en zone UB.

Effets sur le règlement écrit

Règlement écrit _avant modification

UB

II.2 | LE SECTEUR UB

***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 UB correspond aux secteurs de renouvellement urbain ou de densification pouvant accueillir des formes d'habitat collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UB

Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Le choix de créer une zone UB doit permettre de favoriser la diversification de la typologie des constructions, en cohérence avec les groupements bâtis existants.
En particulier, il s'agira de :
- restructurer le parc ancien de logements locatifs aidés, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
- mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et leurs sous-destinations sont définies en annexe.

	UB
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	

UB

Artisanat et commerce de détail	V[1]
V[1] : l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement touristique	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V[1,2]
V[1] l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat V[2] Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X
Le stockage des déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Règlement écrit _après modification

UB

II.2 | LE SECTEUR UB

*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 UB correspond aux secteurs de renouvellement urbain ou de densification pouvant accueillir des formes d'habitat collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UB

Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Le choix de créer une zone UB doit permettre de favoriser la diversification de la typologie des constructions, en cohérence avec les groupements bâtis existants.
En particulier, il s'agira de :
- restructurer le parc ancien de logements locatifs aidés, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
- mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

Les destinations et leurs sous-destinations sont définies en annexe.

	UB
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	

43

UB

Artisanat et commerce de détail	V[1]
V[1] : l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Hébergement touristique	X
Hébergement hôtelier	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V[1][2]
V[1] : l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat V[2] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X
Le stockage des déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

44

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement écrit	Interdiction des sous-destinations « hébergement touristique » et « hébergement hôtelier » en zone UB afin de préserver la vocation résidentielle de cette zone.

Motif 19 – Modification du règlement écrit afin de préciser l'application des règles du PLUiH dans les lotissements

Secteur concerné

La modification concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUiH.

Contexte de la modification

Le règlement écrit du PLUiH ne précise pas les modalités d'application des règles d'urbanisme dans le cadre des lotissements.

Or, conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUiH peuvent s'appliquer à l'échelle de chaque lot créé et non à celle du terrain d'assiette de l'opération.

Il apparaît donc nécessaire de préciser cette disposition dans le règlement écrit afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.



Objet de la modification

La modification vise à ajouter une disposition au règlement écrit précisant que, dans le cadre d'un lotissement, les règles du PLUiH s'appliquent lot par lot et non à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération.

Effets sur le règlement écrit

Règlement écrit avant modification page18/ 19

I.2 | LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au PLUi.

La liste des servitudes est annexée au règlement.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambretaud sont concernées par l'application des arrêtés préfectoraux n° 01 DDE 20, 01 DDE 22 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique et les arrêtés correspondants sont annexés au présent PLUi.

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION

Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambretaud sont concernées par un principe d'inconstructibilité le long des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Un principe d'inconstructibilité est établi sur une largeur de :
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A87,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD160, RD149 et RN149 (routes classées grande circulation).

Ce principe ne s'applique pas entièrement sur la commune de La Verrie le long de la RD 160, étude « Loi Barnier » a été réalisée.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdit ces secteurs identifiés sur le document graphique (article L111-6 du Code de l'Urbanisme interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constru existantes.

18

LES ROUTES DEPARTEMENTALES

En zone agricole ou naturelle, les constructions neuves doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
- aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- aux réseaux d'intérêt public.

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

19

Règlement écrit après modification page 18/19

I.2 | LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au PLUi.

La liste des servitudes est annexée au règlement.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambretaud sont concernées par l'application des arrêtés préfectoraux n° 01 DDE 20, 01 DDE 22 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique et les arrêtés correspondants sont annexés au présent PLUi.

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION

Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambretaud sont concernées par un principe d'inconstructibilité le long des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Un principe d'inconstructibilité est établi sur une largeur de :
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A87,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD160, RD149 et RN149 (routes classées grande circulation).

Ce principe ne s'applique pas entièrement sur la commune de La Verrie le long de la RD 160, où une étude « Loi Barnier » a été réalisée.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans ces secteurs identifiés sur le document graphique (article L111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

18

LES ROUTES DEPARTEMENTALES

En zone agricole ou naturelle, les constructions neuves doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
- aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- aux réseaux d'intérêt public.

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

APPLICATION DES RÈGLES DU PLUiH DANS LES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement, les dispositions du PLUiH s'appliquent à chaque lot créé et non à l'échelle du terrain d'assiette global de l'opération. Les projets situés dans un lotissement sont ainsi appréciés lot par lot.

19

Synthèse des évolutions

Éléments modifiés	Evolution apportée
Règlement écrit	Ajout d'une disposition précisant que, dans le cadre d'un lotissement, les règles du PLUiH s'appliquent lot par lot conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. 4

Conclusion

La présente modification permet d'adapter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne afin de répondre aux besoins des communes et aux projets en cours sur le territoire.

Elle porte sur l'évolution de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des ajustements du règlement graphique (zonages, emplacements réservés, protections et sous-zonages), ainsi que sur la modification de certaines dispositions du règlement écrit.

Ces évolutions permettent de prendre en compte l'état d'avancement des opérations d'aménagement, d'améliorer la cohérence du document d'urbanisme et de répondre aux besoins identifiés, tout en préservant les espaces agricoles et naturels ainsi que les centralités commerciales.

La présente modification ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni l'économie générale du PLUiH approuvé.

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des évolutions de surfaces liées à cette modification.

Tableau de synthèse des évolutions de surfaces induites par la modification

Zonage	Avant modification en m²	Après modification en m²	Evolution en m²
A	150 482 727	150 444 990	- 37 737
Apv	0	37 627	+ 37 627
AUh	985 560	601 069	- 384 491
N	32 594 437	32 596 107	+ 1 670
NJ	221 253	223 838	+ 2 585
UA	830 835	831 432	+ 597
UC	8 847 810	9 219 532	+ 371 722
UEe	378 407	380 277	+ 1 870
UP	1 158 327	1 157 950	- 377