PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

RÈGLEMENT

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce de PLUiH

3.1

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE....3
PREAMBULE....7
I LE REGLEMENT....8
II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES....10
III ORGANISATION DU REGLEMENT....13
TITRE I_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE....15
I.1 | LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME....16
I.2 | LES AUTRES LEGISLATIONS....18
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE....18
LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT....18
L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION....18
LES ROUTES DEPARTEMENTALES....19
LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES....19
I.3 | LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES....20
LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE....20
LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS....21
LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DU BATI....22
I.4 | LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNENTALE DU BATI....24
Généralités....24
Les toitures....24
Les façades....25
Les clôtures....25
Plantations....28
Les dispositifs de production d'énergie....29
I.5 | LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS....30
LES ACCES....30
LES VOIES DE CIRCULATION....30
L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE....30
LA GESTION DES EAUX USEES....31
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES....31
LA GESTION DES DECHETS....31
LES RESEAUX D'ENERGIE....32

LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 32
TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 34
II.1 | Le secteur UA.....35
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 35
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....37
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....40
ARTICLE 4 : Stationnement.....40
II.2 | Le secteur UB.....43
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 43
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....45
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....46
ARTICLE 4 : Stationnement.....46
II.3 | Le secteur UC.....49
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 49
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....50
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....52
ARTICLE 4 : Stationnement.....52
II.4 | Le secteur UP.....55
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 55
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....57
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....58
ARTICLE 4 : Stationnement.....58
II.5 | Le secteur UE.....59
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 59
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....61
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....62
ARTICLE 4 : Stationnement.....63
II.6 | Le secteur UT.....64
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 64
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....66
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....67
ARTICLE 4 : Stationnement.....68
II.7 | Le secteur UF.....69
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions 69
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie.....71
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale.....71

ARTICLE 4 : Stationnement....71
TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....73
III.1 | Le secteur AUH....74
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....74
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie....76
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale....76
ARTICLE 4 : Stationnement....77
III.1 | Le secteur AUE....79
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....79
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie....81
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale....81
ARTICLE 4 : Stationnement....82
III.2 | Le secteur AUT....83
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....83
ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie....85
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale....86
ARTICLE 4 : Stationnement....87
III.3 | Le secteur 2AU....88
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....88
ARTICLE 2 : Qualité architecturale et paysagère....89
ARTICLE 3 : Qualité environnementale....89
ARTICLE 4 : Stationnement....89
TITRE IV_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....91
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....92
ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie....96
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale....97
ARTICLE 4 : Stationnement....98
TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....99
ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions....101
ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie....105
ARTICLE 3 : Qualité architecturale, paysagère et environnementale....107
ARTICLE 4 : Stationnement....107
TITRE VI_ANNEXES....108
VI.1 | DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS....109
VI.2 | LEXIQUE....112
ANNEXE....112

ABRIS DE JARDIN 112
ACCES 112
ACROTERE 112
ALIGNEMENT 112
ARBRE DE HAUTE TIGE 112
BATIMENT 112
CONSTRUCTION 112
CONSTRUCTION EXISTANTE 113
CLOTURE 113
EBC 113
EMPRISE AU SOL 113
EXTENSION 113
FAÇADE 114
GABARIT 114
HAUTEUR 114
LIMITES SEPARATIVES 114
LOCAL ACCESSOIRE 115
LOGEMENT AIDE 115
LOGEMENT LOCATIF SOCIAL 115
LOGEMENT DE FONCTION 115
OPERATION GROUPEE 115
SURFACE DE PLANCHER 115
VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES 116
VI.3 | LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES 117
VI.4 | LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES 118
VI.5 | LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES 120
VI.6 | LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR 122
VI.7 | LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 123

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

PRÉAMBULE



I LE REGLEMENT

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables », les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 -

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit, 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-

- soumettre à conditions particulières :
1° Les types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-33-

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R151-39 –

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41-

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41-

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41-

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42-

- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42-

- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43-

- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43-

- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43-

- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43-

- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43-

- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43-

- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43-

- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43-

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47-

- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le secteur UA, qui correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur UA comprend un sous-secteur UAa correspondant aux centres anciens des communes principales : le bipôle (Mortagne-sur-Sèvre et La Verrie) et les pôles d'appui (La Gaubretière et Saint-Laurent-sur-Sèvre).

> Le secteur UB, qui correspond aux extensions urbaines accueillant ou étant destinées à accueillir des formes d'habitat collectif.

> Le secteur UC, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

> Le secteur UP, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> Le secteur UE, qui correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs. Il comprend :

Il comprend plusieurs sous-secteurs :

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

> Le secteur UT, qui correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme.

> Le secteur UF, correspondant aux friches industrielles en bords de Sèvre, dont l'évolution est limitée par les risques d'inondation.

_LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour*

desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> Le secteur AUH, qui correspond à une zone destinée à accueillir de nouvelles constructions, prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle. Le secteur AUH est immédiatement constructible dans le respect des OAP.

> Le secteur AUT, qui correspond à une zone destinée à accueillir de nouvelles constructions et installations destinées à l'activité touristique. Le secteur AUT est immédiatement constructible.

> Le secteur 2AU, correspondant aux tranches du projet de renouvellement urbain sur le site du Chaintreau, dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas pressentie durant le temps du PLUi.

_LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Parmi les zones agricoles, on distinguera :

> Le secteur A, espace de développement privilégié des exploitations agricoles.

> Le secteur AP, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) Le sous-secteur AP1 recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.

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

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

Parmi les zones naturelles, on distinguera :

> un secteur N, espace protégé de l'urbanisation

> un secteur NJ, correspondant aux parcs et jardin à vocation vivrière, à proximité ou aux cœurs des bourgs et des hameaux.

> un secteur NA pouvant exceptionnellement accueillir des activités commerciales existantes hors des bourgs,

> un secteur NC, correspondant à la carrière de Mortagne-sur-Sèvre.

> un secteur NE, correspondant aux terrains destinés à accueillir des projets de production d'énergie renouvelable (ancien site d'exploitation d'uranium à Treize-Vents, ancienne déchetterie à La Verrie),

> un secteur NF, qui correspond au site accueillant les infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malo-du-Bois.

> un secteur NP, correspondant à de grands ensembles bâtis patrimoniaux, où peuvent être autorisées de nouvelles constructions en cohérence avec la nature patrimoniale du secteur et afin d'accueillir des projets touristiques et/ou évènementiels. (Moulin de la Roche à Tiffauges, Château de la Boulaie à Treize-Vents) Deux sous-secteurs NP1 recouvrent des projets de développement plus conséquents. (Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre, Château du Boisniard à Chambretaud)

> un secteur NT, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique, etc.). On distinguera deux sous-secteurs, afin de justifier de règles cohérentes avec l'activité projetée (NT1 et NT2).

> un secteur NEA, correspondant à des secteurs de développement d'entreprises de travaux agricoles.

III ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;

- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions et de leurs extensions dans l'environnement bâti existant ou non en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. De plus, il fixe les règles relatives au traitement des abords de la construction sur le terrain d'assiette du projet.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLUi) doivent être prises en compte pour toutes les interventions sur le bâti représentatif du patrimoine géologique et culturel du Pays de Mortagne. Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes lorsque :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt patrimonial

- elles sont comprises au sein des Séquences bâties d'intérêt repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt paysager et présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg.

- elles présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg.

_ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux-roues.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



I.1 | LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont :

_L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

_L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

_L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

_L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

_L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

_L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

_ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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.

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.

I.3 | LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les Espaces Boises Classés (EBC) à conserver

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

Les arbres, haies et autres alignements d'arbres à conserver

Le défrichement d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :

- sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),

- relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),

- techniques (passage de réseaux, de voirie, etc…) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

En cas de défrichement d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée.

Les boisements à préserver

Les constructions, installations et aménagements sont autorisés dans la mesure où ils n'altèrent que de manière mineure la superficie et le rôle écologique du boisement. Ces altérations seront compensées par des plantations en continuité du massif protégé, sur une surface équivalente à l'emprise déboisée.

Les cours d'eau

Dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,

- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),

- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

Les zones humides

Les constructions et installations sont interdites, à l'exception des cas de figure suivants :

- Fouilles archéologiques, sous réserve de reconstituer les strates du sol après travaux
- Entretien et mise en valeur des zones humides
- Entretien, extension et création d'étangs d'irrigation
- Constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité, etc.)
- Equipements publics d'intérêt collectifs
- Extension des constructions existantes.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien.

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

La mise en œuvre des mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE, du SAGE et des dispositions du Code de l'Environnement.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

Les chemins à conserver, à modifier ou à créer

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des chemins identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale comme les haies et les talus) pourront être interdites.

Tracé indicatif de voirie

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction et/ou d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol pouvant compromettre le projet de voirie pourront être interdites.

LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DU BATI

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLUi) doivent être prises en compte pour toutes les interventions sur le bâti représentatif du patrimoine géologique et culturel du Pays de Mortagne. Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes lorsque :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt patrimonial

- elles sont comprises au sein d'une des Séquences bâties à préserver repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt paysager et présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons de ville, les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg, les édifices religieux remarquables).

- elles présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons de ville, les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg, les édifices religieux remarquables).

Un permis de démolir est nécessaire pour les travaux de démolition soumis à l'OAP patrimoniale.

Les constructions pouvant changer de destination en zones A et N

Les constructions ainsi repérées en zone agricole ou naturelle sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Les destinations et activités autorisées sont précisées dans le règlement de chacune de ces zones.

Le repérage sur plan de ces constructions n'est pas une garantie d'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Tout projet de changement de destination doit faire l'objet d'un avis « conforme » de la part de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. L'avis de la commission sera délivré lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le petit patrimoine d'intérêt

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments de « petit » patrimoine doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Seuls les travaux nécessaires à la préservation de ces édifices sont autorisés.

Les constructions jalonnant un linéaire commercial protégé

Le changement de destination des locaux destinés à l'artisanat et au commerce, à la restauration et à l'hébergement hôtelier ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » sauf :

- pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc.

- pour une mise aux normes ou pour la création d’un accès pour l’étage,

- pour une surface à l’arrière de la construction.

I.4 | LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNENTALE DU BATI

GENERALITES

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLUi) doivent être prises en compte pour toutes les interventions sur le bâti représentatif du patrimoine géologique et culturel du Pays de Mortagne. Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes lorsque :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt patrimonial

- elles sont comprises au sein des Séquences bâties à préserver, repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt paysager et présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons de ville, les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg, les édifices religieux remarquables).

- elles présentent les caractéristiques (décrites dans la pièce n°5 du PLUi) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons de ville, les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg, les édifices religieux remarquables).

Un permis de démolir est nécessaire pour les travaux de démolition soumis à l'OAP patrimoniale.

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

LES TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. Des exceptions seront tolérées pour des constructions de nature exceptionnelles.

Les couvertures en tuiles sur de nouvelles constructions doivent chercher à reproduire l'aspect et les tonalités des toitures tuiles utilisées traditionnellement dans le Pays de Mortagne. Les tuiles en usage dans la région sont généralement des tuiles canal ou à emboitement (imitant la tuile canal) de teinte rouge ou à dominante rouge.

Le même principe s'applique aux nouvelles toitures en ardoise.

Les autres matériaux de couverture devront être justifiés par l'exceptionnalité de la construction, à l'exception des verrières.

Les toitures-terrasses sont admises à condition qu'elles présentent un relevé d'acrotère permettant de rendre invisible le matériau de couverture.

LES FACADES

Les enduits sur maçonnerie pourront être teintés dans la masse. Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage, la teinte des enduits et/ou des bardages devra se rapprocher de la teinte des murs réalisés en pierre locale (bruns / gris) ou des enduits réalisés avec un sable local (ocres, jaunes).

D'autres teintes pourront être utilisées seulement pour mettre en valeur des volumes, des retraits ou au niveau de joint creux.

Les matériaux de remplissage (briques, parpaings, etc ...) destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

LES CLOTURES

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres…

Composition et hauteur

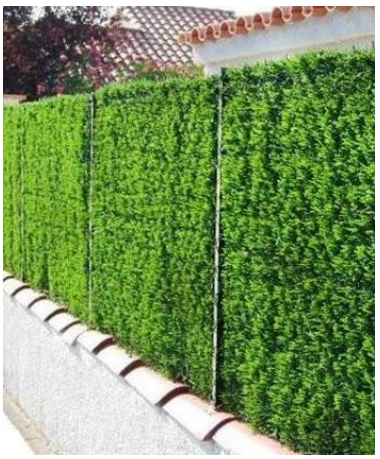
Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures en bordure du domaine ferroviaire.
Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.



PLAQUES LISSES BETON MOULE



BACHES TYPE BRISE VENT



VEGETAUX ARTIFICIELS



BRANDE



TOLE ONDULEE



MUR DE CLOTURE NON ENDUIT

La hauteur est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de la parcelle (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

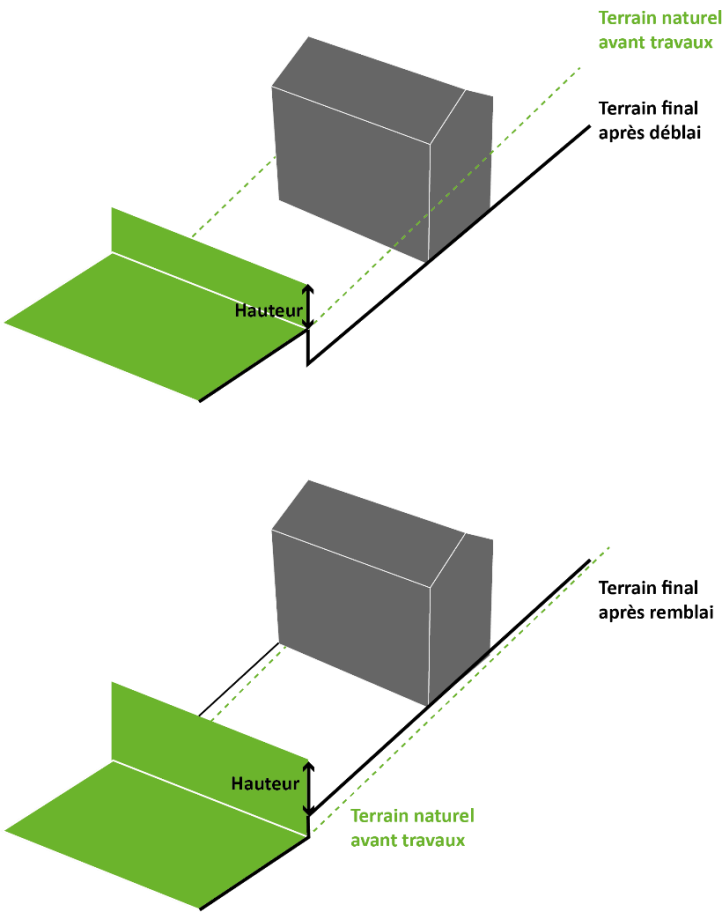


FIGURE 1_Principe de mesure de la hauteur des clôtures vis-à-vis du terrain naturel.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille en granite seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction utilisant des matériaux appareillés à l'identique. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt, des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

Les murets techniques sont autorisés (coffret de branchement, boîtes aux lettres).



MURET TECHNIQUE

1. A l'alignement des voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.90 m surmonté d'un type de clôture non interdit, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 m.

- d'un mur plein ou d'un autre dispositif de clôture non interdit, d'une hauteur maximale de 1.50 m

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m

Une hauteur plus importante pourra être autorisée :

- lorsque la clôture prolonge (en continuité directe ou séparée par un passage de moins de 3 m) une clôture déjà existante et se trouve dans l'axe de celle-ci. La hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée.

- lorsque des projets à vocation économique (industriels ou agricoles) le nécessitent.

Pour les parcelles entourées par au moins 2 voies, des modalités particulières peuvent être admises.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

2. En limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

Une hauteur plus importante est autorisée pour s'aligner sur une clôture non végétale existante ou lorsque des projets à vocation économiques, industriels ou agricoles le justifieront.

3. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel

La clôture devra être végétale (haies vives, grillage doublé d'une haie vive, barrières en bois,…) ou constitué d'un mur en pierre. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

PLANTATIONS

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.3 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.4 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.5).

LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseur, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Ces installations doivent être implantées de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

L'implantation des installations s'effectuent dans l'alignement de repères visuels existants (constructions existantes lors d'une implantation au sol, ou détail de modénature pour une implantation sur une construction existante).

Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate.

I.5 | LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

LES ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit mesurer au moins 3 m pour faciliter l'accès de véhicules de secours.

La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang doit mesurer au plus 60 m.

LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit permettre la réalisation d'un

aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de raccordement au réseau public, une alimentation par forage ou puits particulier peut être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

LA GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 | LE SECTEUR UA

***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 UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend un sous-secteur Uaa correspondant aux centres anciens des communes principales : le bi-pôle Mortagne-sur-Sèvre-La Verrie et les pôles d'appui, La Gaubretière et Saint-Laurent-sur-Sèvre.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

Le sous-secteur Uaa permet d'affirmer l'armature territoriale à travers le rôle des centres-villes/centres-bourgs.

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.

	UA
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	

UA

Artisanat et commerce de détail	V[1]
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Hébergement touristique	V
Cinéma	V
V[1] : l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat	
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	V
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 de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les façades principales des constructions principales s'implantent à l'alignement de la limite sur voie.

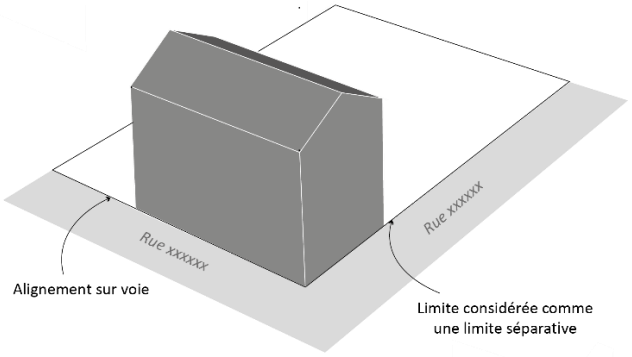


FIGURE 2_Les constructions principales implantent leur façade principale sur voie.

Les nouvelles constructions principales s'implantent en retrait dans les cas suivants :

> si une construction voisine est implantée en retrait par rapport à la même voie et que ce retrait est inférieur à 15m : la nouvelle construction doit alors respecter un recul identique.

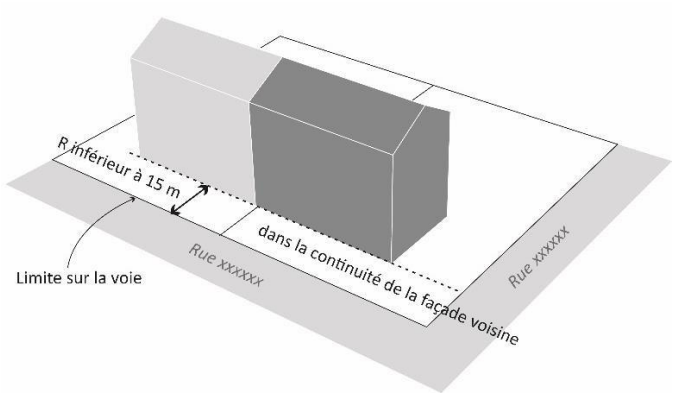


FIGURE 3_Implantation dans la continuité de la façade voisine

> lorsqu'une construction s'implante en second rang, l'implantation par rapport à la limite sur voie est libre.

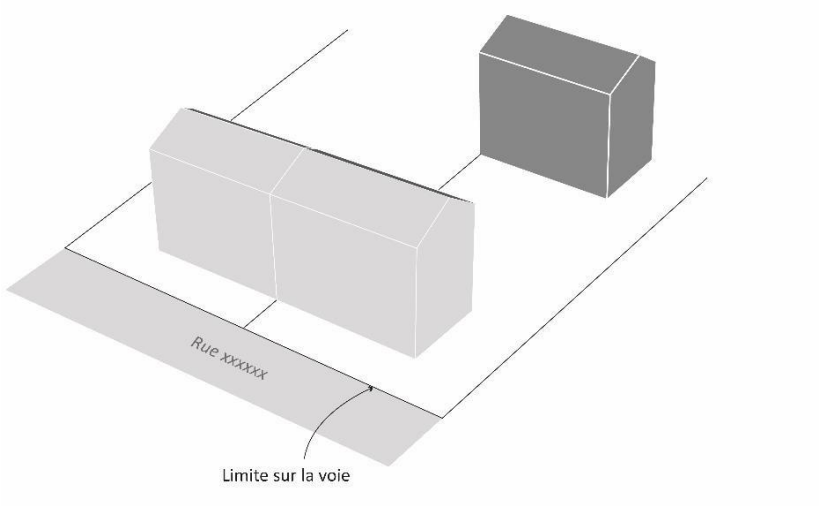


FIGURE 4_Implantation en retrait par rapport à la voie, présence d'une construction principale à l'avant

> lorsque la parcelle, du fait de sa configuration, nécessite un retrait afin de protéger une percée visuelle depuis l'espace public sur des éléments patrimoniaux et paysagers repérés : le recul par rapport à la voie est alors libre.

> lors de la réalisation d'une opération groupée, pour toute proposition d'implantation améliorant significativement la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.) : le recul par rapport à la voie est alors libre.

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie très faible…) (cas des appendices d'accès pour les parcelles en drapeau, etc.) : le recul par rapport à la voie est alors libre. Dans ce cas, la continuité du front bâti de la rue sera opérée par un mur ou muret aligné sur les constructions voisines.

Annexes - A l'exception des garages, les annexes à l'habitation et les abris de jardins s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante ou en retrait.

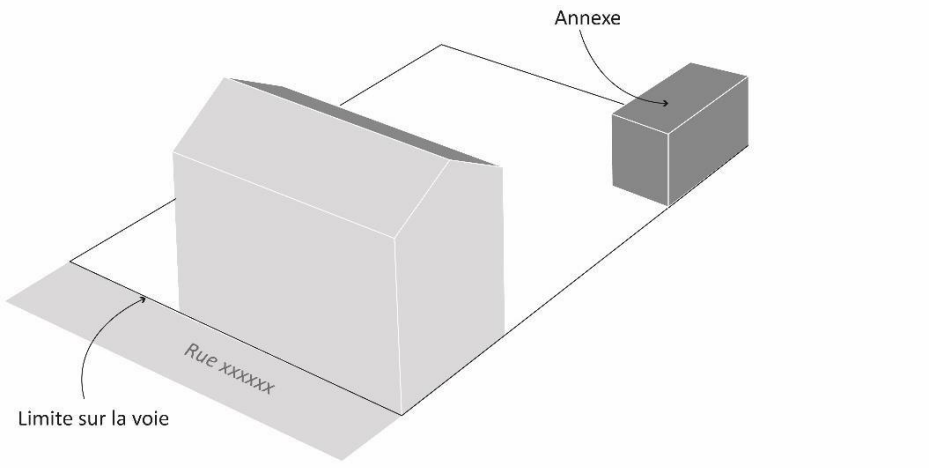


FIGURE 5_Implantation des annexes en retrait par rapport à la voie

Ces règles ne concernent pas 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.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions principales s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation sur une seule des limites séparatives, le retrait par rapport aux autres limites séparatives ne peut être inférieur à 1 mètre.

Des règles d'implantation différentes s'appliquent :

- lorsque la parcelle, du fait de sa configuration, le nécessite afin de protéger une percée visuelle depuis l'espace public sur des éléments patrimoniaux et paysagers repérés ou bien, lors de la réalisation d'une opération groupée, pour toute proposition d'implantation améliorant significativement la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

- pour une piscine la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre.

Ces règles ne concernent pas 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.

LA HAUTEUR

Dans le secteur UA à l'exception du sous-secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

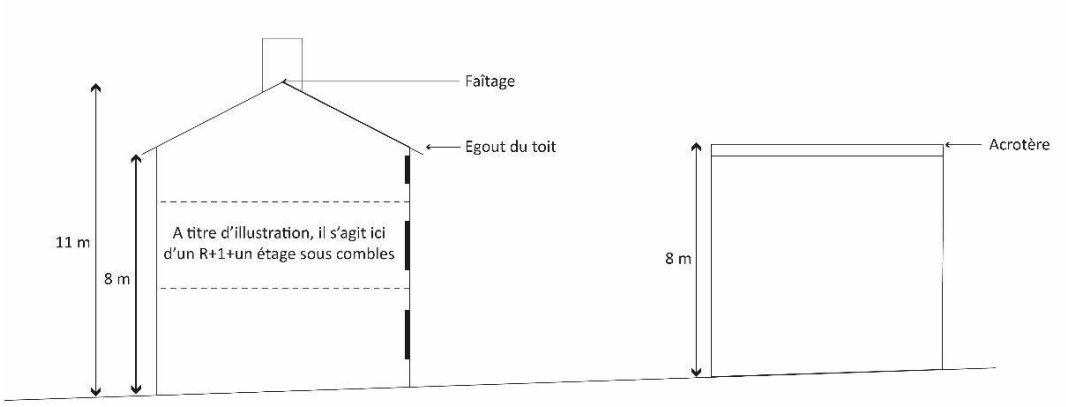


FIGURE 6_Hauteur maximale autorisée dans le secteur UA

Dans le sous-secteur Uaa uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

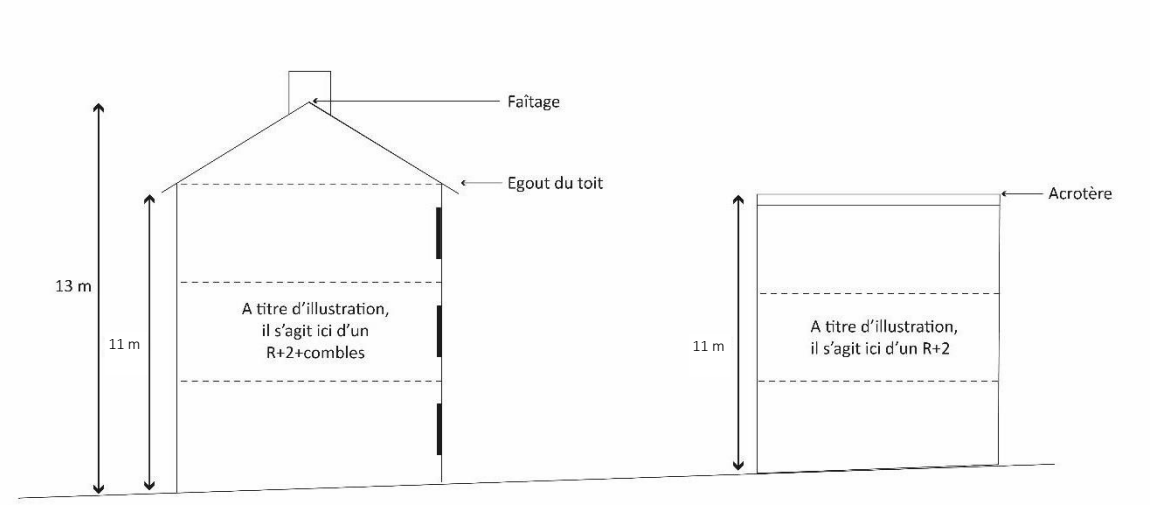


FIGURE 7_Hauteur maximale autorisée dans le sous-secteur Uaa

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 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.

Annexes - 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 »

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement non destinés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, le constructeur doit apporter la preuve qu'il crée, acquiert ou loue des places dans un rayon de 300 mètres.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Pour 1 logement	1 (En cas d'impossibilité technique ou en cas d'altération d'une construction d'intérêt patrimonial, il pourra être admis l'absence de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, et ce si l'espace public à proximité de la construction permet d'y envisager un report sans aggravation des problématiques de stationnement dans la rue concernée par le projet).
Pour 1 Logement Locatif Social	0
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	Selon la fréquentation de l'établissement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Selon les besoins de l'activité.[1]
Restauration	Selon les besoins de l'activité.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Selon les besoins de l'activité.
Hébergement hôtelier	Selon les besoins de l'activité.
Cinéma	-
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement.

[1] L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement.
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement.
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité.
Bureau	Selon les besoins de l'activité.
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité.

Le nombre de places attendues évolue avec la construction, au gré des extensions et annexes, en cohérence avec la règle ci-dessus.

Mutualisation des places de stationnement : Le nombre de places attendues peut être réduit si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives au logement (bureaux, commerce, etc.). Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de besoin de places de stationnement d'après le tableau synthétique ci-dessus.

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

Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions par rapport à la voie est libre.

Annexes – A l'exception des garages, les annexes à l'habitation et les abris de jardins s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante ou en retrait.

Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité (proximité d'un carrefour,…)

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions principales peuvent s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales ou soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

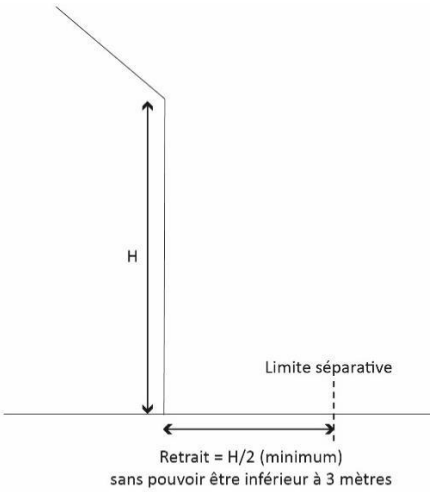


FIGURE 8_Recul minimal en cas de retrait vis-à-vis d'une des limites séparatives

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.

- pour les opérations d'ensemble

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

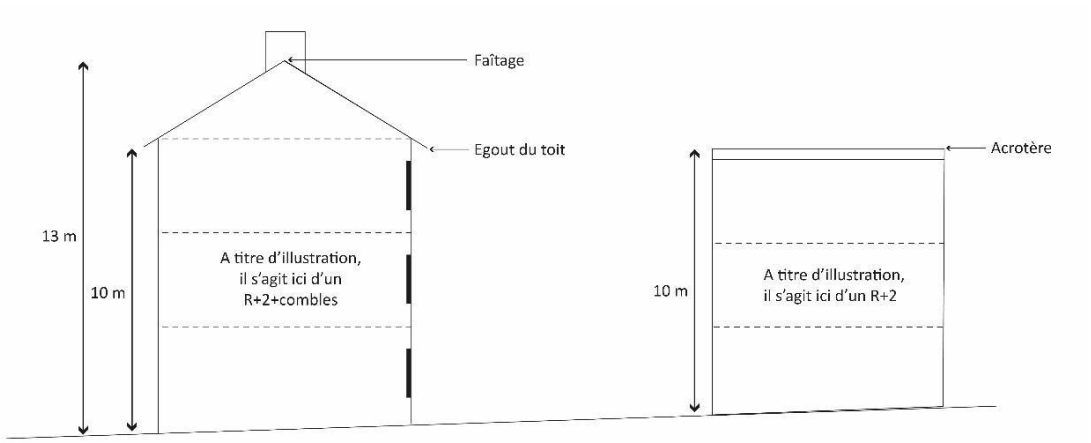


FIGURE 9_Hauteur maximale autorisée en tout point de la construction dans le secteur UB

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 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.

> pour les opérations d'ensemble.

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 »

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement non destinés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, le constructeur doit apporter la preuve qu'il créé, acquiert ou loue des places dans un rayon de 300 mètres.

UB

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Pour 1 logement	2
Pour 1 logement locatif social	1
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	Selon la fréquentation de l'établissement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Selon les besoins de l'activité [2]
Restauration	Selon les besoins de l'activité
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Selon les besoins de l'activité
Hébergement hôtelier	Selon les besoins de l'activité
Cinéma	-
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement

[2] L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la[2] moitié de leur surface.

UB

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Le nombre de places attendues évolue avec la construction, au gré des extensions et annexes, en cohérence avec la règle ci-dessus.

Mutualisation des places de stationnement : Le nombre de places attendues peut être réduit si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives au logement (bureaux, commerce, etc.). Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de besoin de places de stationnement d'après le tableau synthétique ci-dessus.

II.3 | LE SECTEUR UC

***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 UC correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme de lotissements.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UC

Le diagnostic a mis en évidence la « banalisation » des paysages urbains liée à des règles strictes d'ordonnancement et au mode pavillonnaire. La création du secteur UC a pour objectif de permettre une densification de ces tissus pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines.

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.

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

Hébergement hôtelier	X
Hébergement touristique	X
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	X
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	V
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
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
Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions par rapport à la voie est libre.

Annexes – A l'exception des garages, les annexes à l'habitation et les abris de jardins s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public. Les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante ou en retrait.

Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité (proximité d'un carrefour,…)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

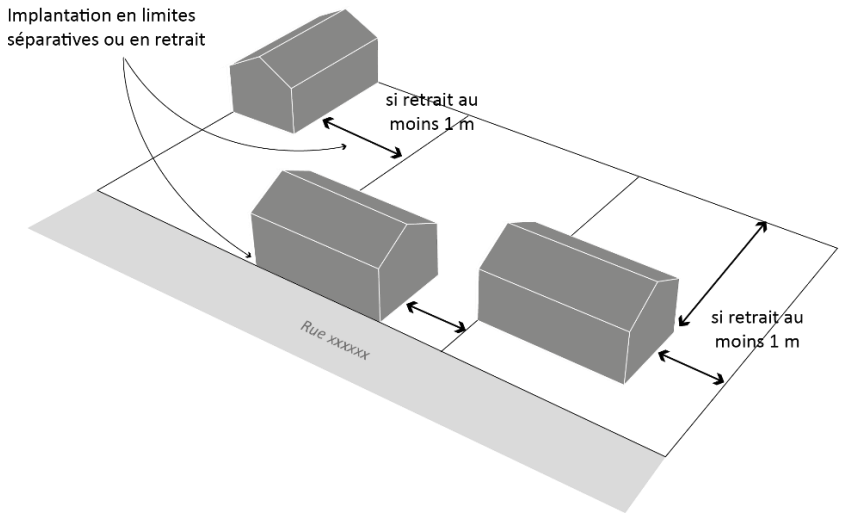


FIGURE 10_ Implantation vis-à-vis des limites séparatives

LA HAUTEUR

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

En limite séparative, des conditions de hauteurs différentes de celles annoncées ci-dessus peuvent être imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet, et pour limiter l'impact solaire de la construction sur les parcelles voisines.

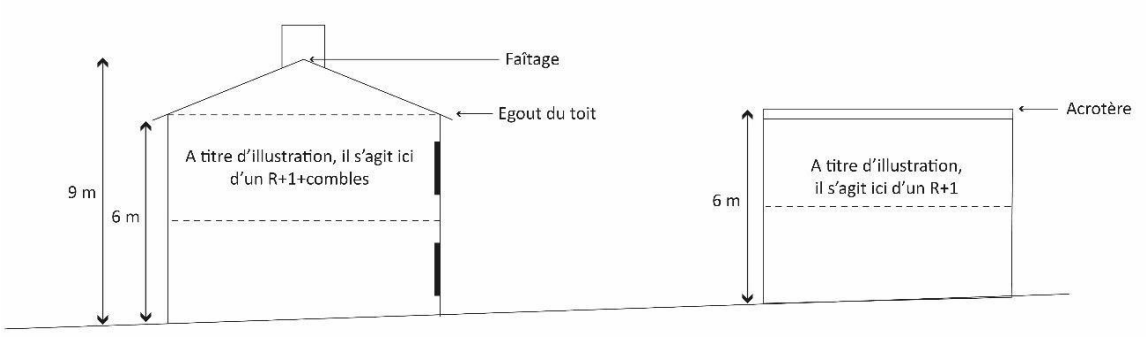


FIGURE 11_Hauteur maximale autorisée dans le secteur UC

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 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.

> pour les opérations d'ensemble

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

PLEINE TERRE

Les projets de logements neufs conservent une emprise de pleine terre équivalente à au moins 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Une exception pourra être faite pour les projets de renouvellement urbain sur des terrains imperméabilisés à plus de 60% de leur surface.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement non destinés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité

Réduite, le constructeur doit apporter la preuve qu'il créé, acquiert ou loue des places dans un rayon de 300 mètres.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Pour 1 logement	2
Pour 1 logement locatif social	1
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	Selon la fréquentation de l'établissement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail[3]	Selon les besoins de l'activité
Restauration	Selon les besoins de l'activité
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Selon les besoins de l'activité
Hébergement hôtelier	Selon les besoins de l'activité
Cinéma	-
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement

[3] L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la[3] moitié de leur surface.

Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Le nombre de places attendues évolue avec la construction, au gré des extensions et annexes, en cohérence avec la règle ci-dessus.

Mutualisation des places de stationnement : Le nombre de places attendues peut être réduit si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives au logement (bureaux, commerce, etc.). Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de besoin de places de stationnement d'après le tableau synthétique ci-dessus.

II.4 | LE SECTEUR UP

***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 UP correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UP

La création du secteur UP permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements de loisirs existants sur le territoire.

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.

	UP
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X[4]

[4] Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des équipements d'intérêt collectif autorisés sont de fait autorisés (y compris les activités commerciales, de restauration, hôtelières, etc.).

UP

Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	V
Hébergement touristique	V[1]
V[1] : sauf restrictions pour les « types d'activités réglementés » mentionnés ci-dessous	
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	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES	
Camping et hôtellerie de plein-air	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

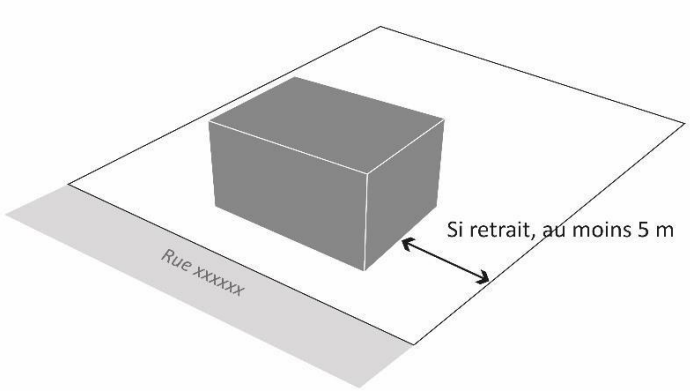


FIGURE 12_ En cas de retrait, recul minimum vis-à-vis des limites séparatives

Toutefois, un retrait moindre est autorisé sous réserve que le parti architectural justifie d'une composition volumétrique avec des bâtiments voisins.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 13 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

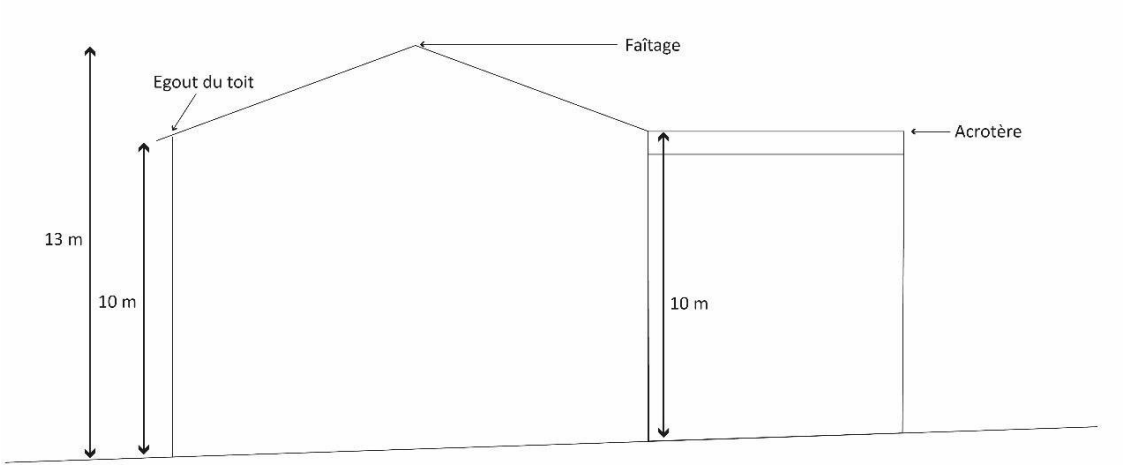


Figure 13 _ Hauteur maximale en tout point vis-à-vis du terrain d'origine

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> dans le cas d'un équipement public de grande capacité et d'envergure intercommunale ou supra-intercommunale. La hauteur sera alors proportionnée à la capacité de l'équipement et au regard des installations voisines.

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 »

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins généré par l'activité.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

II.5 | LE SECTEUR UE

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

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

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

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UE

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

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).

UE

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.

A l'exception des logements, les constructions existantes relevant d'une destination (ou d'une sous-destination) non autorisée au sein de la zone peuvent être étendues, sans que ces extensions ne dépassent 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

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

	UEz	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe	
HABITATION							
Logement	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V	V
Restauration	V	V	V	V	X	V	V
Commerce de gros	X	V	V[1]	V[1]	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	X	V	X
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V	X
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V	X
Cinéma	V	X	X	X	X	X	X
V[1] : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère							
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	X	V[2]	V[1]	V[1]	V[1 3]	V[1]	X
Entrepôts	X	V	V[1]	V[1]	X	X	X

Bureau	V	V	V	V	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X	X
V[1] : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère V[2] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m² V[3] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²							
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole	X	X	V[4]	V[4]	V[4]	V[4]	X
V[4] : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.							
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES							
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	X	X	V[1]	V[1]	X	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V[5]	V[5]	V[5]	V[5]	V[5]	V[5]	X
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.							

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

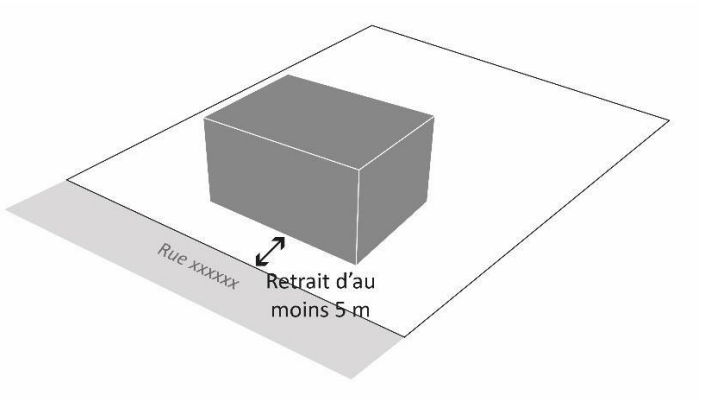


FIGURE 14_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

UE

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

II.6 | LE SECTEUR UT

***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 UT correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UT

Le secteur UT vise à faciliter le maintien et le développement des activités touristiques, sportives et ludiques sur le territoire. En complément avec la zone AUT, le secteur UT doit permettre le développement d'un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre et compléter l'offre existante liée notamment à la proximité avec le Puy du Fou.

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.

	UT
HABITATION	
Logement	V*
* *Seules l'extension d'une construction existante ou la création d'annexes à une habitation existante est admise.*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	

UT

Artisanat et commerce de détail	X[5]
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X[5]
Hébergement touristique	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	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	X
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
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 affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :*	

[5] Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des activités touristiques autorisées en zone UT sont également autorisés, y compris lorsqu'ils comportent une fonction commerciale, d'accueil de clientèle, etc.

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, bassin d'orage, etc.).* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

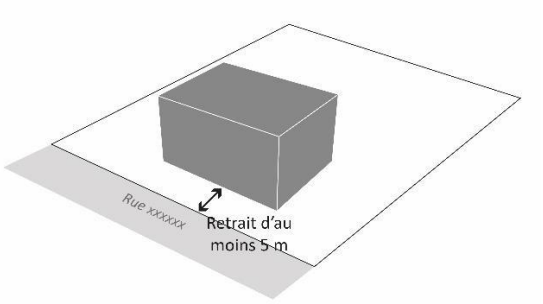


FIGURE 15_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- sous réserve que le parti architectural garantisse un accès sécurisé aux installations pour les différents modes de déplacement et qu'il soit justifié par un choix de composition volumétrique vis-à-vis de bâtiments d'intérêt.

- 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.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

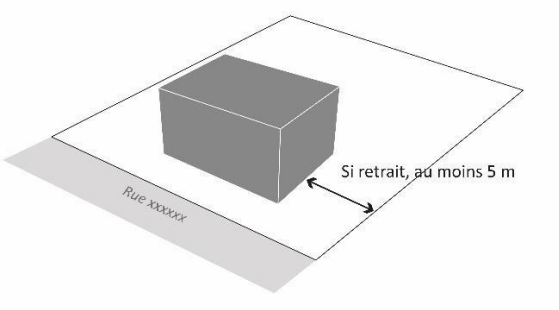


FIGURE 16_ En cas de retrait, recul minimum vis-à-vis des limites séparatives

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- sous réserve que le parti architectural justifie un choix de composition volumétrique vis-à-vis des bâtiments voisins,

- 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.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> pour des constructions légères greffées à un arbre,

> pour des installations de loisirs et sportives sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.

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 »

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

UT

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins généré par l'activité.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

II.7 | LE SECTEUR UF

***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 UF correspond aux friches industrielles en bords de Sèvre, dont l'évolution est limitée par les risques d'inondation.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UF

Le secteur UF vise à permettre l'évolution des ensembles industriels remarquables en bords de Sèvre, dans la marge de manœuvre admise par le PPRi. Cette capacité d'évolution contribuera à renforcer l'offre touristique en bords de Sèvre ainsi que la relation entre le cours d'eau et la vie du territoire. Elle porte en elle une dimension patrimoniale en cela que les secteurs repérés sont également représentatifs de l'histoire récente (XIX° et XX° siècles) du territoire.
Trois sites sont concernés : l'ancienne papeterie de Tiffauges, l'ancienne tannerie de Saint-Laurent-sur-Sèvre ainsi que le site Fleuriais de Mortagne-sur-Sèvre.

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.

	UF
HABITATION	
Logement	V*
Condition * : Evolution ou changement de destination d'une construction existante	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	

UF

Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement touristique	V*
Hébergement hôtelier	V*
Cinéma	X
Condition * : Evolution ou changement de destination d'une construction existante	
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	V*
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
Condition * : Evolution ou changement de destination d'une construction existante	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
Condition * : Evolution ou changement de destination d'une construction existante	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X

UF

Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Non règlementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

PATRIMOINE INDUSTRIEL

Les volumes et éléments de modénature caractéristiques du passé industriel de la construction sont préservés. Les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions mettent en valeur :

- les toitures à sheds,

- le rythme et les caractéristiques des encadrements existants en brique,

- les baies géminées, serliennes.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins généré par l'activité.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.


UF

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III.1 | LE SECTEUR AUH

***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 AUH correspond à des zones immédiatement constructibles dans le respect de l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation inscrit dans la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLUi. Ce secteur est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec cette dominante résidentielle attendue.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUH

La création des secteurs 1AUH permet de répondre à l'objectif en logements fixés dans le PADD et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit mais aussi par les OAP pleinement complémentaires à ces présentes règles.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'article suivant le sont sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce n°3 du PLUi (OAP).

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.

	AUH
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*

AUH

Condition : - l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement touristique	X
Hébergement hôtelier	X
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	V
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
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
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

AUH

Les activités d'élevage	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, sous réserve d'assurer la sécurité routière des accès.

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées.

Des règles d'implantation différentes peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

LA HAUTEUR

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

En limite séparative, des conditions de hauteurs différentes de celles annoncées ci-dessus peuvent être imposées notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet, et pour limiter l'impact solaire de la construction sur les parcelles voisines.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> en accord avec les dispositions inscrites dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP), précisant la densité attendue des sous-secteurs. Si la densité ne peut être atteinte par une typologie d'habitat individuel pur ou groupé, une hauteur plus élevée est admise pour la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs.

> pour le bâti groupé (intermédiaire, collectif, …)

> pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 »

PLEINE TERRE

AUH

Les projets de logements neufs conservent une emprise de pleine terre équivalente à au moins 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Une exception pourra être faite pour les projets de renouvellement urbain sur des terrains imperméabilisés à plus de 60% de leur surface.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit apporter la preuve qu'il créé, acquiert ou loue des places dans un rayon de 200 mètres.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Pour 1 logement	2
Pour 1 logement locatif social	1
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	Selon la fréquentation de l'établissement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail[6]	Selon les besoins de l'activité
Restauration	Selon les besoins de l'activité
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Selon les besoins de l'activité
Hébergement hôtelier	Selon les besoins de l'activité

[6] L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Cinéma	-
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement
Salles d'art et de spectacles	Selon la fréquentation de l'établissement
Equipements sportifs	Selon la fréquentation de l'établissement
Autres équipements recevant du public	Selon la fréquentation de l'établissement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Selon les besoins de l'activité
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Le nombre de places attendues évolue avec la construction, au gré des extensions et annexes, en cohérence avec la règle ci-dessus.

Le nombre de places attendues peut être réduit si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives au logement (bureaux, commerce, etc.). Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de besoin de places de stationnement d'après le tableau synthétique ci-dessus.

Comparaison du règlement écrit – Révision allégée n°3 du PLUiH

Les pages suivantes permettent de comparer le règlement actuellement en vigueur avec les modifications proposées dans le cadre de la révision allégée n°3.

À gauche :

RÈGLEMENT EN VIGUEUR

Avant modification

À droite :

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Projet soumis à l'enquête publique

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	V[1]
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X

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.
- AUEm, correspondant aux zones d'activités « mixtes », à urbaniser.
- AUEp, correspondant aux zones d'activités de proximité, à urbaniser.
- AUEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités, 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	AUEm	AUEp	AUEe
HABITATION				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V
Restauration	V	V	X	V
Commerce de gros	V[1]	V[1]	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	X	X	X	V

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.	

AUE

Hébergement touristique	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	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	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V¹	V¹	V¹³	V¹
Entrepôts	V¹	V¹	X	X
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	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	V⁴	V⁴
V⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.				
Exploitation forestière	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES				
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V¹	V¹	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V⁵	V⁵	V⁵	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.				

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

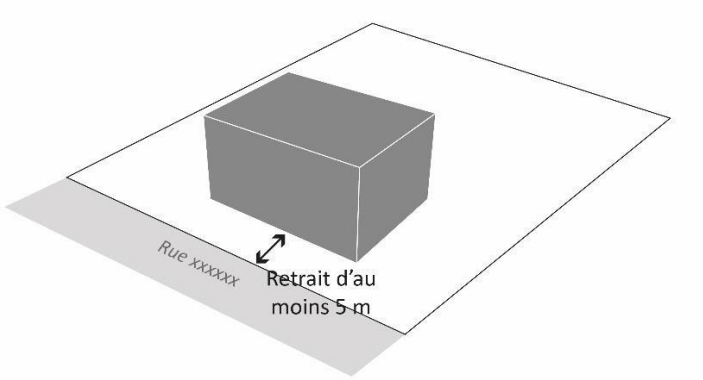


FIGURE 17_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu…)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

III.2 | LE SECTEUR AUT

***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 AUT correspond à des zones immédiatement constructibles. Ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles activités liées au tourisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUT

Le secteur AUT vise à permettre le développement d'un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre et compléter l'offre existante liée notamment à la proximité avec le Puy du Fou.

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.

	AUT
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE 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 touristique	V

AUt

Hébergement hôtelier	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	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
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 affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :* *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, bassin d'orage, etc.).* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*	
Les carrières	X

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les activités d'élevage	X

Les locaux accessoires d'une activité touristique autorisée sont autorisés de fait, y compris les activités de restauration ou commerciales.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

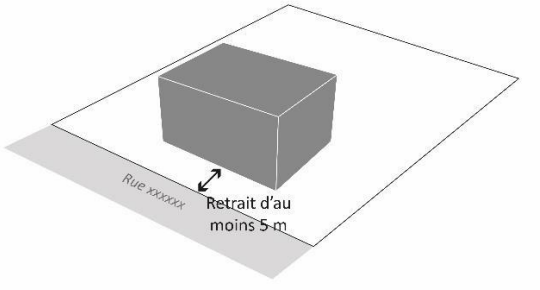


FIGURE 18_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- sous réserve que le parti architectural garantisse un accès sécurisé aux installations pour les différents modes de déplacement (modes actifs, déplacement motorisé, livraison, sécurité incendie…) et qu'il soit justifié par un choix de composition volumétrique vis-à-vis de bâtiments d'intérêt.

- 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.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AUt

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

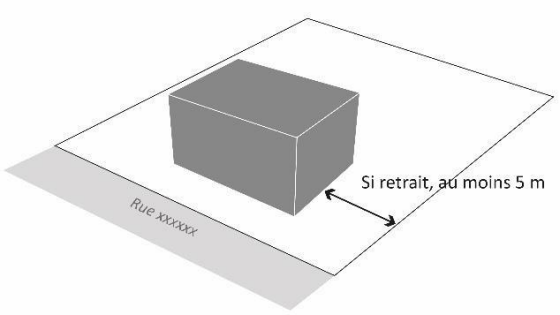


FIGURE 19_ En cas de retrait, recul minimum vis-à-vis des limites séparatives

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- sous réserve que le parti architectural justifie un choix de composition volumétrique vis-à-vis des bâtiments voisins,

- pour les piscines 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.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> pour des constructions légères greffées à un arbre,

> pour des installations de loisirs et sportives sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

AUt

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

2AU

III.3 | LE SECTEUR 2AU

***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 2AU correspond aux espaces urbanisés du Chaintreau, sous équipés au regard des perspectives de renouvellement urbain sur le site. Son urbanisation sera réalisée à plus long terme, après réalisation des travaux d'équipement et de dépollution du site.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AU

La zone est donc inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation. Les évolutions autorisées sont celles qui permettent l'équipement du site en vue d'une ouverture à l'urbanisation à long terme.
Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics qui sont autorisés sur site.

ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

V : Destination/usage du sol autorisé
V* : Destination/usage du sol autorisé sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 2AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (**V***) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les occupations et utilisations du sol signalées par le symbole **X**.

	2AU
LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (stations d'épuration, locaux de transformation d'énergie, etc.)	V*
Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (voirie, installations dédiées à la production d'énergie et à son transport, à l'extension et au renouvellement des réseaux, etc.)	V*

2AU

** Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*	
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
Les affouillements et exhaussements du sol	V*
** Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :* *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*	

ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

2AU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



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.			

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
<u>Condition :</u> * 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
<u>Condition :</u> * 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*
<u>Condition :</u> * 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
<u>Condition :</u> * 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
<u>Condition :</u>			

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			

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 ACTIVITE 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

A

Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions par rapport à la voie est libre.

Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité (proximité d'un carrefour,…)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN D'ASSIETTE

Les constructions à usage agricole de plus de 5 mètres de hauteur observent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sans que celui-ci ne 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.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

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

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 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.

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 AGRICOLE

Dans le secteur AP uniquement :

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

A

Les constructions agricoles ne sont pas implantées sur un point haut à forte covisibilité.

Les retraits et alignements des constructions agricoles seront justifiés en cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les teintes sont unifiées sur l'ensemble des constructions projetées, **neutres, d'une tonalité foncée.**

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N

***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 N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur N

- un secteur NJ, correspondant aux jardins et parcs à vocation vivrière, à proximité ou aux cœurs des bourgs et des hameaux.

La zone N comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des constructions à autre usage qu'habitation.

- un secteur NA, correspondant à des activités économiques isolées pour lesquelles une évolution mesurée est permise : deux concessions automobiles à Mortagne-sur-Sèvre, à proximité des axes de déplacement ainsi que le restaurant Les Archers à Chambretaud. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NC, correspondant à la carrière. Il constitue un Secteur de Taille et de Capacité Limitées. Un sous-secteur NC1 est déterminé afin de justifier de règles cohérentes avec l'activité.

- un secteur NE, correspondant aux terrains destinés à accueillir des projets de production d'énergie renouvelable (ancien site d'exploitation d'uranium à Treize-Vents, ancienne déchetterie à La Verrie). Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NF, qui correspond aux sites accueillant les infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malo-du-Bois. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NP, correspondant à de grands ensembles bâtis patrimoniaux, où peuvent être autorisées de nouvelles constructions en cohérence avec la nature patrimoniale du secteur et afin d'accueillir des projets touristiques et/ou évènementiels. Deux sous-secteurs NP1 recouvrent des projets de développement plus conséquents. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NT, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique, centre sportif, etc.).

- un secteur NEA, correspondant à des secteurs de développement d'entreprises de travaux agricoles.

- un secteur NH, correspondant à une zone déjà urbanisée et faiblement éloignée du centre-bourg, où la densification est permise.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal, à l'image de la vallée de la Sèvre.

N

Le secteur NJ permet de répondre à l'enjeu de préservation et d'entretien de terres vivrières en cœur de bourg, participant de la dynamique de la communauté sur place.

Le secteur NA permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone naturelle ou agricole.

Le secteur NE a été créé car les centrales solaires n'ont pas vocation à être installées dans l'espace agricole ou naturelle de manière générale (de par la consommation d'espace générée). Toutefois, les sites d'implantation ne sont pas des terres agricoles (ancienne déchetterie ou ancienne carrière).

Le secteur NC est un secteur spécifique pour l'exploitation du sol et du sous-sol, exploitation interdite de manière générale dans les zones naturelles et forestières.
Le sous-secteur NC1 permet de mieux encadrer l'évolution de cette zone et répondre aux besoins liés à l'exploitation de la carrière.

Le secteur NF a pour objectif de permettre des évolutions sur le site du festival de Poupet, évènement musical d'envergure régionale.

Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. (Moulin de la Roche à Tiffauges, Château de la Boulaie à Treize-Vents, Domaine des Quatre plumes aux Landes-Genusson et l'ancienne gare de Chambretaud à Chanverrie). Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente sur deux sites identifiés, tout en respectant la qualité du site d'implantation. (Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre, Château du Boisniard à Chanverrie).

Le secteur NT a été créé pour permettre un développement des activités touristiques et de loisirs dans des sites adaptés.

Un secteur NEA a été créé afin de permettre afin d'accompagner l'activité agricole grâce à l'appui d'entreprises de travaux agricoles. Deux secteurs sont concernés, aux Landes-Genusson et à La Verrie (commune déléguée de la commune nouvelle Chanverrie).

Un secteur NH a été créé afin de permettre la densification du lieu-dit Le Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre. Des constructions traditionnelles y ont été édifiées à la fin des années 80 et dans les années 2000.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N, 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**.

N

	N	NJ
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*
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*
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres, abris de jardins) ;	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
Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables	V**	X
Condition : * Compatibilité avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.		
LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES		
Extension d'un logement	V	X
Les annexes à l'habitation	V	X
Les affectations et usages du sol liés à la fréquentation du public (chemins, sentes équestres, etc.)	V*	V*
Les aires de stationnement	V*	X
Les installations et ouvrage destinés à favoriser la protection et la conservation des espaces et milieux naturels	V*	V*
Condition : * ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*

N

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, cimetière, etc.). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, bassin d'orage ou bassin d'irrigation, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
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

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 ACTIVITE 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	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

N

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Dans le secteur NA, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité commerçante ou de restauration existante. Il est autorisé une augmentation de 30% de l'emprise au sol globale, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Dans le secteur NC, seuls sont autorisés les extractions de matériaux, les exhaussements de sol et les installations (broyage-concassage-criblage…) et constructions, s'ils sont nécessaires à l'activité de la carrière.

Dans le sous-secteur NC1, seul est autorisé le stockage des terres de découverte des gisements.

Dans le secteur NE, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur NF, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités culturelles et de loisirs du site de Poupet, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions.

Dans l'ensemble du secteur NP sont autorisés :

- l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens,

- les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créés concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère

N

Dans le secteur NP, à l'exception du sous-secteur NP1 sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et évènementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et évènementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m² d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), évènementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.

Dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant.

Dans le secteur NEA, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement d'une entreprise de travaux agricoles existante.

L'emprise au sol nouvellement créée à compter de la date d'approbation du PLUiH ne peut dépasser 2000m².

Dans le secteur NH, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre.

Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité (proximité d'un carrefour, …)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

N

Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.

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 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.

> pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple).

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 »

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

En zone NH, 2 places par logement sont exigées.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

TITRE VI

ANNEXES



VI.1 DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement » Cette destination intègre notamment les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (les yourtes, par exemple), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, etc.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production,

	de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, les logements de fonction ainsi que les locaux permettant la diversification de l'activité de l'exploitant.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

VI.2 | LEXIQUE

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

ABRIS DE JARDIN

Toute annexe destinée au stockage de matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc., démontable ou non.

ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

EBC

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les coupes (sans arrachement donc) sont soumises à déclaration préalable dans les cas suivants (or arbres dangereux ou morts, or forêt dotée d'un document de gestion) :

- prélèvement de plus de 50% du volume sur pied sur une surface supérieure à 0,50 ha,

- coupes rases, même d'une surface inférieure à 0,50 ha, sur des pentes supérieures à 60%,

- coupes de plus de 50% du volume sur pied dans des formations boisées linéaires (ripisylve, haies, bosquets) et sur une largeur de plus de 30 m.

Le changement d'affectation (le défrichement) est interdit.

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon la règle et le projet, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage, soit à l'égout du toit soit au sommet de l'acrotère.

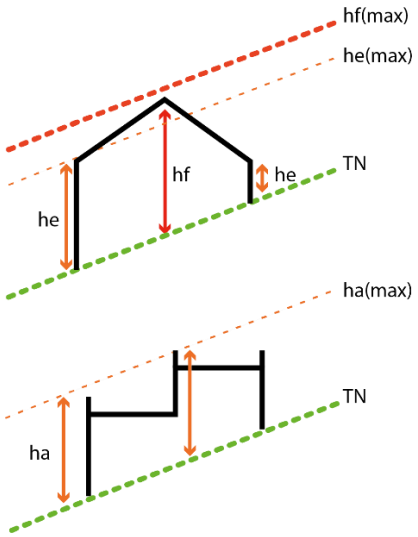


Figure 20 Principe de calcul de la hauteur (avec TN le terrain naturel avant travaux, he la hauteur à l'égout, hf la hauteur au faîtage, ha la hauteur à l'acrotère et hmax la hauteur référence du PLUiH

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

LOGEMENT AIDE

Les logements aidés sont des logements dont la production bénéficie d'aides conditionnées et dont le prix de sortie (ou loyer de sortie) est plafonné. On distingue ainsi l'accession sociale à la propriété et le logement locatif social (voir ci-dessous).

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux constituent une catégorie de logements aidés, voués à la location. Les loyers sont plafonnés. Ils font l'objet d'un prêt conventionné de type PLUS, PLAI, PLS ou peuvent être produits grâce au conventionnement d'un logement du parc privé.

LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

OPERATION GROUPEE

L'expression « opération groupée » renvoie aux opérations comportant plusieurs lots. Pour la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, il peut être requis la réalisation d'opérations groupées pouvant porter soit sur l'ensemble du périmètre (« opération d'ensemble ») ou sur une partie (« tranche opérationnelle).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

VI.3 | LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Source : « Planter dans le bocage » - CAUE de la Vendée, 2010

ARBRES	ARBRE ISOLÉ	ALIGNEMENT	BOISEMENT	BORDS DE RIVE	HAIE CHAMPÊTRE	HAIE LIBRE*
ALISIER TORMINAL			•		•	•
AULNE GLUTINEUX				•		
CERISIER À GRAPPES						◦
CHARME	•	•	•		•	•
CHÂTAIGNIER	•	•	•		•	
CHÊNE CHEVELU	•				•	
CHÊNE LIÈGE	•					
CHÊNE PÉDONCULÉ	•	•	•	•	•	
CHÊNE SESSILE	•	•	•		•	
CHÊNE TAUZIN		•			•	
CORMIER			•		•	
ÉRABLE CHAMPÊTRE			•		•	•
ÉRABLE PLANE	•	•				
FRÊNE COMMUN	•	•	•	•	•	•
HÊTRE					•	
MARRONNIER	•	•				
MERISIER			•		•	
NÉFLIER					•	•
NOYER COMMUN		•				
ORMES (CHAMPÊTRE, HYBRIDE, LUTÈCE)				•	•	•
PIN PARASOL	•					
PLATANE	•	•				
POIRIER FRANC					•	•
POIRIER VARIÉTÉS ANCIENNES						◦
POMMIER FRANC					•	•
POMMIER VARIÉTÉS ANCIENNES						◦
PRUNIER MYROBOLAN					•	•
TREMBLE				•		
SAULE BLANC				•	•	•
TILLEUL À PETITES FEUILLES	•	•	•		•	
TILLEULS À GRANDES FEUILLES	•	•				

ARBUSTES & ARBRISSEAUX	ARBRE ISOLÉ	ALIGNEMENT	BOISEMENT	BORDS DE RIVE	HAIE CHAMPÊTRE	HAIE LIBRE*
AJONC					•	
AMÉLANCHIER						◦
BOURDAINE				•	•	•
CORNOUILLER SANGUIN				•	•	•
FUSAIN D'EUROPE					•	•
GENÊT À BALAIS					•	•
GENÊT D'ESPAGNE						◦
HOUX					•	•
NERPRUN PURGATIF					•	•
NOISETIER À GROS FRUITS						◦
NOISETIER COMMUN			•		•	•
PRUNELLIER				•	•	
SAULES (CENDRÉ, MARSAULT, OSIERS)				•	•	•
SAULE POURPRE						◦
SUREAU NOIR					•	•
TROÈNE COMMUN					•	•
TROÈNE DU JAPON						◦
TROÈNE PERSISTANT						◦
VIORNE OBIER					•	•
VIORNE TIN						◦

* HAIE LIBRE : près du bâti, on veillera à composer des haies libres en utilisant quelques essences horticoles parmi les essences champêtres.

Essence horticole (◦) : plante cultivée pour l'ornement du jardin, ne se trouvant pas à l'état naturel dans le paysage local.

Essence champêtre (•) : plante poussant à l'état naturel dans le paysage local, ou éprouvée par un usage traditionnel.

VI.4 | LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombres

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

VI.5 | LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Source : Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire – Conservatoire botanique national de Brest, 2011

ESPECES INVASIVES AVEREES

Séneçon en arbre (Baccharis halimifolia L.)

Cuscute volubile (Cuscuta australis R.Br.)

Jussie rampante (Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven)

Jussie d'Uruguay, Jussie à grandes fleurs (Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara)

Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.)

Ailanthe glanduleux, vernis ou faux-vernis du Japon, Frêne puant (Ailanthus altissima (Mill.) Swingle)

Aster lancéolé (Aster lanceolatus Willd.)

Azolle fausse-fougère (Azolla filiculoides Lam.)

Bident à fruits noirs (Bidens frondosa L.)

Elodée dense (Egeria densa Planch.)

Elodée de Nutall, Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John)

Eragrostide pectinée (Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees)

Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta Kunth)

Fausse Gratiole (Lindernia dubia (L.) Pennell)

Digitaire faux-paspale (Paspalum distichum L.)

Renouée du Japon (Reynoutria japonica Houtt.)

Renouée de Sachaline (Reynoutria sachalinensis / x bohemica)

Robinier faux-acacia, Acacia (Robinia pseudoacacia L.)

Spartine de Townsend, Spartine anglaise (Spartina x townsendii H.Groves & J.Groves var. anglica (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet).

Ambroisie à feuille d'armoise ou Ambroisie élevée (Ambrosia artemisiifolia L.)

Hydrocotyle fausse renoncule (Hydrocotyle ranunculoides L.f.)

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES

Armoise de Chine, Armoise des Frères Verlot (Artemisia verlotiorum Lamotte)

Alysson blanc (Berteroa incana (L.) DC.)

Arbre aux papillons, Lilas de Chine (Buddleja davidii Franch.)

Vergerette de Sumatra, Erigéron de Guernesey (Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker)

Laurier sauce (Laurus nobilis L.)

Paspale dilaté (Paspalum dilatatum Poir.)

Seneçon du Cap (Senecio inaequidens DC.)

Sorgho d'Alep (Sorghum halepense (L.) Pers.)

Sporobole tenace (Sporobolus indicus (L.) R.Br.)

Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi (Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier)

Orpin de Helms, Crassule (Crassula helmsii (Kirk) Cockayne)

Héliotrope d'hiver, Pétasite odorant, Pétasite des Pyrénées (Petasites fragrans (Vill.) C.Presl)

Camomille maritime (Anthemis maritima L.)

Aster écailleux (Aster squamatus (Spreng.) Hieron.)

Claytonie perfoliée (Claytonia perfoliata Donn ex Willd.)

Herbe de la Pampa, Roseau à plumes (Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.)

Cotula à feuilles de coronopus (Cotula coronopifolia L.)

Souchet robuste (Cyperus eragrostis Lam.)

Epilobe ciliée (Epilobium adenocaulon Hausskn.)

Balsamine de Balfour (Impatiens balfouri Hook.f.)

Balsamine du Cap (Impatiens capensis Meerb.)

Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge (Impatiens glandulifera Royle)

Panic à inflorescence dichotome (Panicum dichotomiflorum Michx.)

Phytolaque d'Amérique, Raisin d'Amérique (Phytolacca americana L.)

Laurier palme (Prunus laurocerasus L.)

Noyer du Caucase (Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach)

Sagittaire à larges feuilles, Flèche du Japon, Patate d'eau (Sagittaria latifolia Willd.)

VI.6 | LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,

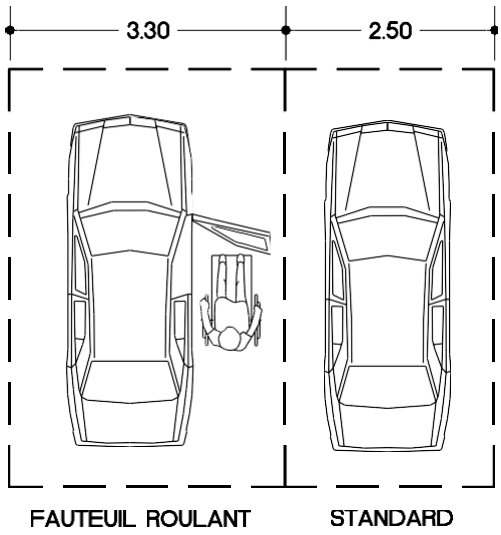
- libre de tout obstacle,

- protégée de la circulation,

-sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

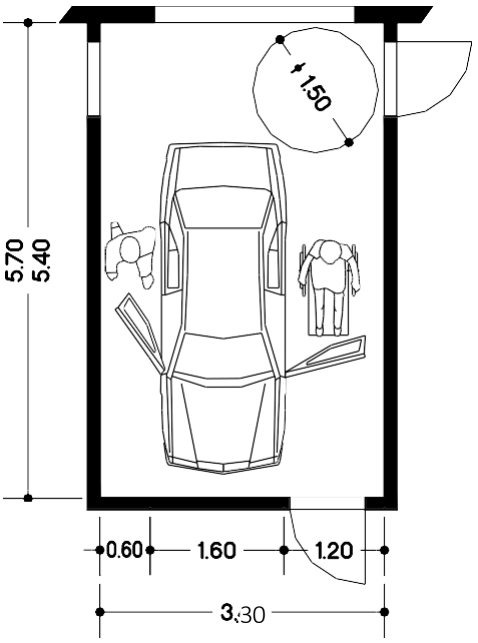
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,40 mètres.



VI.7 | LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

	Type de servitude
CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)	- aux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés liés à l'église Notre-Dame de la Nativité - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Chabot-Les Herbiers - aux voies ferrées avec la ligne ferroviaire n°526 000 de Vouvant-Cezais à Saint-Christophe-du-Bois - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990).
LA GAUBRETIERE	- aux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés liés au château de Landebaudière - aux canalisations de transport et de distribution de gaz avec : > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 150) > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 80) > la canalisation – Branchement Les Herbiers (diamètre 100) > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-La Gaubretière (diamètre 250) - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Cholet-Les Herbiers - à la protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles avec la liaison hertzienne La Guyonnière – Les Herbiers - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)

LA VERRIE (CHANVERRIE)	- à la protection des eaux potables et minérales avec le captage du Pâtis (localisé sur la commune du Longeron). - aux canalisations de transport et de distribution de gaz avec : > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 150) > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 80) - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Cholet-Les Herbiers - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - aux communications téléphoniques et télégraphiques avec le câble régional à fibres optiques référencé M10950004OH - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
LES LANDES-GENUSSON	- aux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés liés au château de l'Echasserie - à la protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles avec la liaison hertzienne La Guyonnière – Les Herbiers - aux communications téléphoniques et télégraphiques avec le câble régional à fibres optiques référencé M109500029K - à la protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles avec la liaison hertzienne La Guyonnière – Les Herbiers - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
MALLIEVRE	- à la protection du patrimoine architectural et urbain avec l'AVAP - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)

MORTAGNE-SUR-SEVRE	- aux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés liés à l'église - à la protection du patrimoine architectural et urbain avec l'AVAP - à la protection des eaux potables et minérales avec le captage du Patis - aux canalisations de transport et de distribution de gaz avec : > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 150) > la canalisation Saint-André Goule d'Oie-Cholet Sud (diamètre 80) > la canalisation – branchement Saint-Laurent-sur-Sèvre (diamètre 80) - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Cholet-Les Herbiers - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - aux risques technologiques avec l'EPC France avec le PPRT approuvé le 18 février 2013 - aux communications téléphoniques et télégraphiques avec le câble régional à fibres optiques référencé M10950004OH - aux voies ferrées avec : > la ligne ferroviaire n°526 000 de Vouvant-Cezais à Saint-Christophe-du-Bois > la ligne ferroviaire n°527 000 de Clisson à Cholet - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	- à la protection des eaux potables et minérales avec le captage du Patis - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Cholet-Les Herbiers - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)

SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	- à la protection des eaux potables et minérales avec le captage du Martyr - aux canalisations de transport et de distribution de gaz avec la canalisation – branchement Saint-Laurent-sur-Sèvre (diamètre 80) - aux canalisations électriques avec : > la liaison 90 kv Chabot-Les Herbiers > la liaison 90 kv Chabot-Mauléon - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - aux voies ferrées avec la ligne ferroviaire n°526 000 de Vouvant-Cezais à Saint-Christophe-du-Bois - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
SAINT-MALO-DU-BOIS	- aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Chabot-Les Herbiers - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - aux voies ferrées avec la ligne ferroviaire n°526 000 de Vouvant-Cezais à Saint-Christophe-du-Bois - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS	- à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)
TIFFAUGES	- aux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ou classés liés : > au château > à l'église - à la protection du patrimoine architectural et urbain avec la ZPPAUP - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)

TREIZE-VENTS	- à la protection des eaux potables et minérales avec le captage du Martyr - aux canalisations électriques avec la liaison 90 kv Chabot-Mauléon - aux risques naturels prévisibles avec le PPRI de la Sèvre Nantaise - à la protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles avec le centre radioélectrique de Saint-Michel Mont Mercure - à la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, applicable sur l'ensemble du territoire national et établie à l'extérieur des zones de dégagement d'aérodrome (arrêté et circulaire du 25/07/1990)


Pays de
Mortagne
VENDÉE
LE DÉPARTEMENT
Région
PAYS DE LA LOIRE