



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°2

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

<b>Procédures</b>	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	/	
Révision allégée n°2	31/05/2023	/	

# SOMMAIRE

<u>CONTEXTE DE L'ÉTUDE</u> .....	3
La Communauté de Communes .....	3
Rappel du cadre règlementaire .....	4
<i>Le SCOT du Pays du Bocage Vendéen en vigueur</i> .....	4
<i>Le PLUiH en vigueur</i> .....	5
Le contexte de la révision allégée n°2 du PLUi .....	6
La nécessité de réviser les STECAL du PLUi .....	6
Le contexte touristique du Pays de Mortagne .....	7
Les motifs de la révision allégée n°2 du PLUi .....	9
<u>LA CONCERTATION</u> .....	13
<u>JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE</u> .....	16
Modifications des STECAL existants .....	16
Suppressions des STECAL existants .....	85
Ajouts de nouveaux STECAL .....	95
<u>SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE</u> .....	138

## CONTEXTE DE L'ETUDE

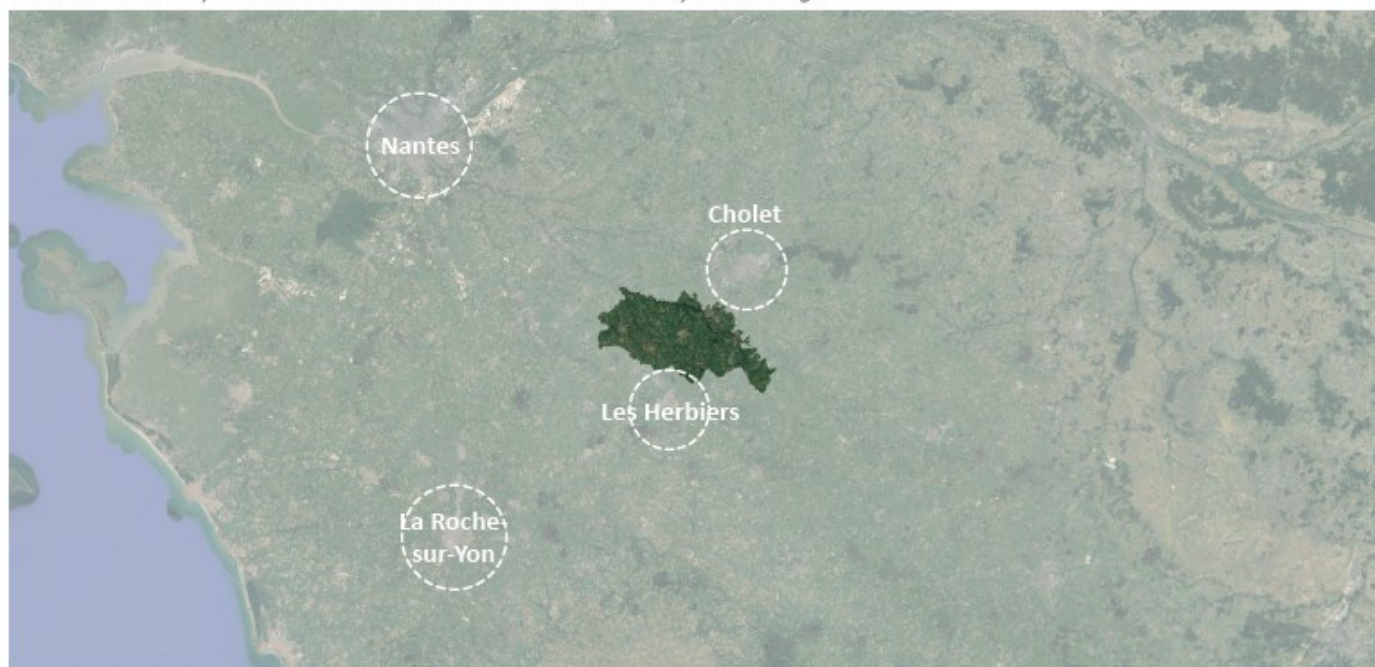
### **La Communauté de Communes**

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée, à proximité de Cholet.

Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, comptant 29 045 habitants d'après le recensement de l'INSEE de 2021. On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretaud et de La Verrie, opérée le 01/01/2019.

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

*Localisation et composition de la communauté de communes du Pays de Mortagne*



## Rappel du cadre réglementaire

### Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

**Le SCoT du Bocage Vendéen**, approuvé en 2017, définit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), des objectifs en matière de logements (à atteindre) et de consommation d'espace (à ne pas dépasser) sur une période de 15 ans (mars 2017 - mars 2032). Ses orientations sont les suivantes :

- Programmer une production de logements de 3166 logements à l'échelle du Pays de Mortagne :

> 1 199 à l'échelle du bi-pôle structurant,

> 714 à l'échelle des deux pôles d'appui,

> 1 253 à l'échelle des pôles de proximité.

- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.

- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :

> en prévoyant :

au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant

au moins 30% dans les pôles d'appui,

et au moins 30% dans les pôles de proximité.

> en mettant en oeuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :

une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le bi-pôle structurant,

une densité brute minimale de 17 logements/ha sur les pôles d'appui,

une densité brute minimale de 15 logements/ha dans les pôles de proximité.

> en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon 15 ans pour le Pays de Mortagne :

à 42 hectares dans le pôle urbain majeur départemental.

à 28 hectares dans le pôle secondaire.

à 58 hectares dans les villages.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel d'intégrer les orientations de ce dernier dans le choix du scénario de développement.



## Le PLUiH en vigueur

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat. Le document a été approuvé le 3 juillet 2019. Une première modification du document a été validée par le conseil communautaire en date du 9 novembre 2022.

Les orientations du PLUiH sont organisées en quatre grands axes stratégiques :

### **AXE 1 - Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale**

Le diagnostic territorial a mis en évidence la diversité au sein du Pays de Mortagne : des communes touristiques en bord de Sèvre ou à proximité du Puy du Fou aux communes du bocage, des petits villages aux bourgs proposant l'ensemble des fonctions urbaines, etc. Cette diversité, nécessaire pour répondre à l'ensemble des attentes et besoins de la population et à l'origine de la richesse du territoire, peut tendre à disparaître si le développement n'est pas encadré. C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes souhaite affirmer aujourd'hui son unité. La construction de cette unité passe par la réalisation de projets communs et complémentaires mais également par l'affirmation d'une armature territoriale plus claire.

### **AXE 2 - Valoriser le rôle d'interface du territoire**

Le territoire du Pays de Mortagne s'inscrit dans un contexte supra-intercommunal particulier. En effet, en raison de son positionnement géographique entre plusieurs pôles urbains (Cholet, Les Herbiers, Montaigu), de l'existence d'un réseau routier bien développé, de la proximité avec un grand site touristique (le Puy du Fou) et d'un environnement riche entre la vallée de la Sèvre et le bocage vendéen, le territoire est au coeur de dynamiques extérieures (économiques, paysagères, etc.) qui influence son fonctionnement au quotidien. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte ces dynamiques mais aussi de profiter de ces dernières et ainsi afficher le Pays de Mortagne comme un territoire à part entière.

### **AXE 3 - Consolider les bourgs du Pays de Mortagne**

Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs du Pays de Mortagne : des formes urbaines dense qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation récents ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales, etc.) et à réduire les fonctions urbaines des bourgs, la collectivité à travers son projet de territoire souhaite afficher sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs du Pays de Mortagne en préservant une mixité des fonctions urbaines et en densifiant.

### **AXE 4 - Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver**

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources mais aussi de la préservation de son cadre de vie (concourant à son attractivité) lié à sa ruralité historique. Si le projet doit conduire à une vision globale de l'aménagement, respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec les capacités des réseaux, il doit également intégrer et anticiper les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et d'expositions aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme afin de ne pas compromettre les potentiels de développement pour les générations futures.

## **Le contexte de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Mortagne**

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zonages spécifiques implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales s'inscrivant dans une dynamique intercommunale.

7 types de STECAL sur le Pays de Mortagne :

- NA : Activités économiques isolées pouvant évoluer (2 concessions automobiles à Mortagne-sur-Sèvre et 1 restaurant à Chambretaud)
- NC : Carrière de Mortagne-sur-Sèvre
- NE : Projet de production d'énergie renouvelable (1 à Treize-Vents et 1 à la Verrie)
- NF : Infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malô-du-Bois
- NP : Grands ensembles bâtis patrimoniaux afin d'accueillir des projets touristiques et/ou événementiels
- NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques
- NEA : Secteurs de développement d'entreprises de travaux agricoles

Au cours de la procédure de modification n°1 du PLUiH, des porteurs de projets touristiques ont contacté la Communauté de Communes pour présenter les évolutions de leurs sites sur les prochaines années. Certains projets ne pouvaient pas être concrétisés par l'absence de STECAL. La modification n'étant pas la bonne procédure pour faire évoluer les STECAL, le Pays de Mortagne a décidé de se lancer dans une procédure de révision allégée dédiée à ce sujet.

Afin de disposer d'une vue d'ensemble et d'identifier les potentiels projets à venir sur le territoire, les élus ont décidé d'interroger par courrier l'ensemble des propriétaires des STECAL existants. Cette démarche permettait aussi d'identifier les secteurs sans projet où le STECAL pouvait être supprimé. Une commission spécifique, où siège l'ensemble des communes du territoire, a été organisée pour analyser les demandes de modification des périmètres existants, les demandes de création de nouveaux secteurs et la suppression de certains périmètres. Des choix ont ainsi été opérés et tous les projets n'ont pas nécessairement reçu une suite favorable. Suite à la commission, les porteurs de projets ont été rencontrés de façon individuelle pour connaître précisément les projets de chacun.

### **La nécessité de réviser les STECAL du PLUi :**

Objectifs de la révision allégée n°2 du PLUi :

- Mise à jour des STECAL touristiques existants pour permettre le développement d'activités ancrées sur le territoire : le château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre, la cité des Oiseaux aux Landes-Genusson, le Moulin de la Roche à Tiffauges, le château du Boissard à Chanverrie et le Festival de Poupet à Saint Malô-du-Bois.
- Création de nouveaux STECAL touristiques pour la création de nouveaux projets en cohérence avec le projet du territoire (secteur ouest du territoire sous doté en hébergement touristique) : le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson, le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre, le Vatican à Tiffauges et l'ancienne gare de Chambretaud à Chanverrie.
- Suppression des STECAL sans projet : Poupet à Saint Malô-du-Bois.
- Mise à jour du STECAL de la carrière de la Roche Attard à Mortagne-sur-Sèvre pour permettre son développement.
- Création d'un nouveau STECAL habitat pour densifier le lieu-dit du Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre déjà fortement aménagé (Bradorama)

## **Le contexte touristique du Pays de Mortagne**

La révision allégée n°2 concerne en grande partie des activités touristiques ( 9 STECAL sur 11). Nous vous présentons ci-dessous de façon synthétique le contexte touristique du Pays de Mortagne.

Bénéficiant d'une situation géographique stratégique (au nord-est du département de la Vendée et au carrefour géographique avec les départements du Maine et Loire, de La Loire Atlantique et des Deux Sèvres), et à seulement quelques kilomètres du Puy du Fou, élu meilleur Parc à thème au monde, le Pays de Mortagne bénéficie d'un emplacement exceptionnel.

Tout d'abord, la force de ce territoire réside dans son authentique nature que lui offre La Sèvre Nantaise, qui le borde de Tiffauges à Mallièvre et permet de développer le slow tourisme. Ces multiples activités tournées vers le tourisme vert, favorisent les mobilités douces et un tourisme plus respectueux de l'environnement. Il encourage à se déplacer autrement et plus écologiquement (à vélo, à pied, en canoë, à cheval, en trottinette électrique, ...), en prenant son temps, et en privilégiant les rencontres avec les habitants. A souligner l'engagement du territoire pour développer les circuits courts et permettre aux locaux et aux visiteurs de prendre le temps d'aller à la rencontre des producteurs. Le guide de la vente directe du Pays de Mortagne est à leur disposition à cet effet chez les hébergeurs et dans les Points Infos Tourisme.

La culture, l'histoire et le patrimoine sont aussi très prégnants. En plus de deux Petites Cités de Caractère (Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre) et de la ville de Saint-Laurent-sur-Sèvre, reconnue comme haut lieu culturel de la Vendée, la richesse, la diversité, la singularité de l'offre et la qualité des sites de visites (Le Château de Tiffauges, Le Chemin de Fer de la Vendée, La Cité des oiseaux, Le Musée du Mange Cailloux, Vendée Vitrail, La Micro Folie,...) permettent de capter les visiteurs du Puy du Fou et de prolonger leur séjour.

D'avril à octobre, le Pays de Mortagne dispose de 3 Points Info Tourisme (Mortagne-sur-Sèvre, Mallièvre et Saint-Laurent-sur-Sèvre) pour accueillir les visiteurs (8.400 en 2023), et d'une borne digitale d'informations face au château de Tiffauges pour les renseigner de façon autonome. Aussi, plusieurs fois par semaine en haute période touristique, à l'occasion des pots d'accueil des campings, ou encore sur les aires de camping-car, un accueil hors les murs permet d'aller à la rencontre des touristes séjournant sur le territoire et de leur apporter un renseignement individualisé et à la carte.

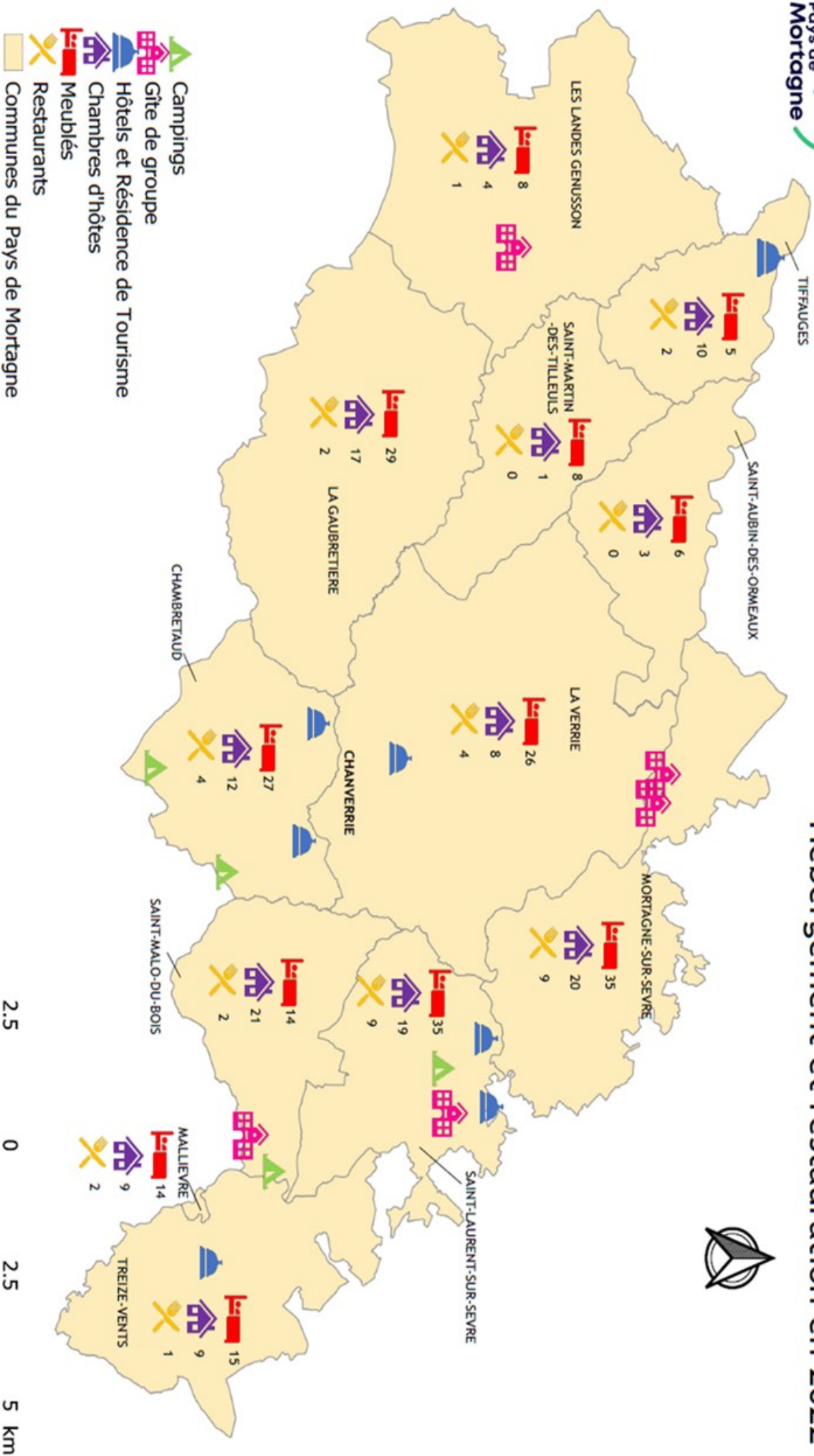
Très dynamique, le pays de Mortagne compte à son actif tout au long de l'année des événements de grande renommée comme le Festival de Poupet (105.000 entrées lors de sa 36ème édition en 2023), le Marché de Noël du Château de Tiffauges (80.000 visiteurs pour la 27ème édition en 2023), ou encore les Médiévales du Château de Tiffauges (dernier week-end de septembre).

Chaque saison, de juillet à septembre, le territoire est très animé, grâce à l'implication de toutes les forces vives (associations, services culturels municipaux, sites touristiques, ..) et du service tourisme, qui organisent au quotidien des événements (marchés d'été, visites guidées, soirées estivales, festivals, ...) dont un certain nombre de rendez-vous sont gratuits pour le plus grand plaisir du public.

La situation géographique jouxtant le Puy du Fou (2.300.000 visiteurs en 2023), est une réelle manne économique pour le Pays de Mortagne. En effet, pour accueillir ce public, le territoire a su développer son offre en hébergements (capacité de 4.400 lits\*). Depuis une dizaine d'années, le service tourisme accompagne les porteurs de projets, sensibilise et incite à développer une offre d'hébergement qualifiée, de qualité, respectueuse et singulière.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, l'EPCI a instauré sur l'ensemble des communes du territoire, la télédéclaration (pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme), le numéro d'enregistrement (pour les meublés de tourisme) et la procédure de changement d'usage pour les nouveaux meublés de tourisme (résidences secondaires). Ces mesures encore pionnières nationalement, ont été engagées par la Communauté de Communes dans une volonté de mieux connaître, encadrer et réguler l'offre des meublés de tourisme.

# Hébergement et restauration en 2022





## **Les motifs de la révision allégée n°2 du PLUi**

### Objet de la procédure :

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

Ces modifications du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans la mesure où l'ensemble des projets présentés répondent aux orientations du PADD. De plus, les superficies ajoutées seront mesurées et sans incidence sur l'activité agricole.

### Justifications de la procédure : la révision allégée

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme précise que : « **Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.** Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

### Evolution des zones agricoles et naturelles :

La présente procédure a pour objet de faire évoluer les STECAL du PLUi. Une procédure de révision est obligatoire puisque les zones agricoles et naturelles vont évoluer (réduction et augmentation).

### Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Les tableaux suivants reprennent les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, ainsi que celles inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Pays de Mortagne. Les projets présentés dans la révision allégée n°2 répondent à ces orientations.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

<b>Compatibilité du projet de révision allégée n°2 avec les autres documents d'urbanisme</b>			
Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre Château du Boissard à Chanverrie	Activités touristiques existantes Patrimoine remarquable		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p>Développer une offre d'hébergement de qualité, notamment dans les communes à proximité du Puy du Fou</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Accompagner la valorisation touristique du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
La cité des oiseaux aux Landes-Genusson	Site touristique départemental Réserve de biodiversité	<p>Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Mettre en valeur auprès des visiteurs en préservant la Sèvre nantaise et ses abords, le paysage de bocage et la cité des Oiseaux</p>
Le Moulin de la Roche à Tiffauges	Activités touristiques existantes Patrimoine remarquable en bord de Sèvre		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Préserver les ouvrages et bâtiments anciens d'intérêt patrimonial en bord de Sèvre lorsqu'ils participent à la valorisation touristique de ce site stratégique pour l'image du territoire.</p> <p>Accompagner la valorisation touristique du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>

Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
La gare de Chambretau à Chanverrie	Patrimoine remarquable à proximité du camping du Bois du Cé	Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p>Développer une offre d'hébergement de qualité, notamment dans les communes à proximité du Puy du Fou</p> <p>Permettre l'évolution des campings existants</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson	<p>Activités touristiques existantes</p> <p>Réhabilitation de patrimoine bâti remarquable (ancienne grange agricole)</p>	<p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre	Activités équestre existante à proximité du chemin de D'Artagnan (circuit équestre)		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Aménager les principaux circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, automobile, camping-car,...</p>

Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
Le Vatican à Tiffauges	Camping fermé depuis 20 ans	<p>Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Permettre l'évolution des campings existants</p>
La carrière de la Roche Attard à Mortagne-sur-Sèvre	Extension du périmètre de la carrière	<p>Orientation 3.3 Relever le défi du changement climatique</p> <p>Objectif 3.3.3 Valoriser les ressources du sous-sol</p> <p>Les sites existants sont valorisés et leur extension privilégiée</p>	<p>AXE 4—Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver</p> <p>Orientation « Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants »</p> <p>SOUTENIR L'EXPLOITATION DE LA CARRIERE</p> <p>Permettre les activités liées à la carrière</p>
Renouvellement d'une friche économique en habitat	Renouvellement d'une friche économique en habitat Densification	<p>Orientation 1.3 Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée</p> <p>Objectif 1.3.2 Limiter la consommation d'espace en extension</p> <p>Limiter le développement des hameaux et de l'habitat isolé</p> <p>L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi, c'est-à-dire dans les STECAL ne générant pas d'impact sur l'agriculture.</p>	<p>AXE 3—Consolider les bourg du Pays de Mortagne</p> <p>Orientation « Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs »</p> <p>Stimuler les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment en friche</p>

## LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de commune du Pays de Mortagne a engagé la Révision allégée n°2 de son PLUi-H par délibération en date du 31 mai 2023 et définit les objectifs et les modalités de la concertation.

Dans le cadre de cette délibération, les « modalités de concertation » ont donc été fixées et précisent la manière dont la Communauté de communes cherche à associer les différents acteurs du territoire (société civile, acteurs économiques, associations...) jusqu'à la délibération d'Arrêt de la Révision allégée. La concertation doit permettre au public « d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective », « de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions » et « d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III). La délibération fixant les modalités de la concertation est présentée ci-dessous.

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE MORTAGNE**

Nombre de sièges	36
Nombre de sièges pourvus	36
Nombre de Conseillers Communautaires présents	32
Nombre de Conseillers Communautaires absents	1
Nombre de Conseillers Communautaires ayant donné pouvoir	3
Nombre de votants	35

L'an deux mille vingt trois, le trente et un mai, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 25 mai 2023, s'est réuni en session ordinaire à 18H00, au siège du Pays de Mortagne, sous la présidence de Monsieur Guillaume JEAN.

#### **Conseillers communautaire présents :**

M. Le Président Guillaume JEAN, M. le 1er Vice-Président Jean-François FRUCHET, M. le 2ème Vice-Président Hervé BREJON, M. le 4ème Vice-Président Marcel BROSSET, Mme la 5ème Vice-Présidente Marie-Thérèse PLUCHON, M. le 6ème Vice-Président Guy GIRARD, M. le 7ème Vice-Président Eric COUDERC, Mme la Membre du Bureau Nicole BEAUFRETON, M. le Membre du Bureau Arnaud PRAILE, M. le Membre du Bureau Alain LANDREAU, Mme Membre du Conseil Florence BORDERON, Mme Membre du Conseil Sylvia BOUILLAUD, Mme Membre du Conseil Chantal BRETIN, M. Membre du Conseil Loïc CHEVALIER, M. Membre du Conseil Raphaël CHIRON, M. Membre du Conseil Gérard DOUMENC, M. Membre du Conseil Anthony GUERIN, Mme Membre du Conseil Marie-Noëlle HERSANT, Mme Membre du Conseil Béatrice LANDREAU, M. Membre du Conseil Bruno LANDREAU, Mme Membre du Conseil Sonia LAVAUD, M. Membre du Conseil Philippe MASSE, Mme Membre du Conseil Emilie PIFTEAU, Mme Membre du Conseil Myriam POIRIER, Mme Membre du Conseil Françoise RETAILLEAU, Mme Membre du Conseil Laurence ROMPION, Mme Membre du Conseil Nadine ROUTHIAU, M. Membre du Conseil Damien ROY, M. Membre du Conseil Olivier ROY, M. Membre du Conseil Olivier SOURICE, Mme Membre du Conseil Marie-Odile SUREAU, M. Membre du Conseil Laurent WERTH

#### **Conseillers absents et excusés :**

Mme Nadia GIRARDEAU

#### **Elus ayant donné pouvoir :**

M. Alain BROCHOIRE ayant donné pouvoir à Mme Laurence ROMPION, M. Benoit BREBION ayant donné pouvoir à M. Eric COUDERC, Mme Marie-Dominique MARQUIS ayant donné pouvoir à M. Olivier SOURICE

Secrétaire de séance : M. Jean-François FRUCHET

#### **D23\_060 - Prescription de la révision allégée n°2 du PLUiH et des modalités de concertation**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a été approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié le 9 novembre 2022.

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zonages spécifiques implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales s'inscrivant dans une dynamique intercommunale.

Le projet de révision allégée n°2 du PLUiH a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans la mesure où les superficies ajoutées seront mesurées et sans incidence sur l'activité agricole.

Un atlas cartographique des modifications à opérer au règlement graphique est jointe à la présente délibération.

Afin de mener le projet de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUiH), de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L.103-2 à L.103.6 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local. A l'issue de cette concertation, le Conseil Communautaire en tirera le bilan par délibération.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **Durée de la concertation** : la période de concertation débutera à partir de la date d'affichage de la présente délibération jusqu'au bilan de la concertation.
- **Moyens d'informations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Seront effectuées les formalités de publicité et de notifications réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure de révision allégée : notification aux personnes publiques associées, publication dans les annonces légales d'un journal du département, affichage de la délibération au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies
  - o Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de révision allégée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée de l'étude sera mis à la disposition du public :
    - ⇒ au siège de la Communauté de Communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes
    - ⇒ dans les 11 mairies du territoire (version papier) ) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies
    - ⇒ sur le site internet de la Communauté de Communes ([www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr))
  - o Un article spécifique, dans le bulletin communautaire, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter au fur et à mesure le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site internet de la Communauté de Communes.
- **Moyens de collectes des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Observations « papier » : un registre papier et la notice de concertation (version papier) seront disponible au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies
  - o Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [plui@paysdemortagne.fr](mailto:plui@paysdemortagne.fr) avec comme objet de mail « Concertation - Révision allégée n°2 du PLUiH »
- **Bilan de la concertation** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2, L.153-11 et L.153-34,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-4, R122.17 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen approuvé par délibération le 22 juillet 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 3 juillet 2019 et modifié le 9 novembre 2022,

Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

Où l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des suffrages exprimés par: 35 pour

**Article 1 :** de prescrire la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

**Article 2 :** de fixer les objectifs poursuivis comme exposés précédemment

**Article 3 :** d'annexer à la présente délibération, un atlas cartographique présentant les secteurs impactés par le projet de révision allégée,

**Article 4 :** de fixer les modalités prévues pour la concertation comme exposés précédemment,

**Article 5 :** d'autoriser le Président au nom de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne et dans les 11 mairies du territoire
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme. Suivent les signatures.

Le Président,  
  
Signé électroniquement par :  
Guillaume JEAN  
Date de signature : 05/09/2023  
Qualité : Pré-Vice-Président C.C. Bocage  
Mortagne  
Guillaume JEAN

Le Vice-Président,

# PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

## ENVISAGÉES

### Modifications des STECAL existants :

#### 1. Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre :

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45	2 580 m <sup>2</sup>	Château de la Barbinière	Boisé	Non exploité	NP1
	D 41	21 870 m <sup>2</sup>		Enherbé		N





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45	NP1	N	38 197m <sup>2</sup>	39 542 m <sup>2</sup>
	D 41	N	NP1		

Justification du projet :

Le Château de la Barbinière est un ensemble bâti datant du XV<sup>ème</sup> siècle et reconstruit au XIX<sup>ème</sup> siècle après les Guerres de Vendée. C'est aujourd'hui un hôtel de charme et un lieu de réception. Le domaine dispose également de deux restaurants.

La parcelle D n°45 (zone rouge sur le plan ci-après) est intégralement boisée. Elle présente donc des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver. Ainsi, afin d'être en adéquation avec la nature du sol et pour limiter l'artificialisation de cette zone, la Communauté de Communes propose de sortir cette parcelle du STECAL existant et de la classer en zone naturelle (N).

La parcelle D n°41 est aujourd'hui intégralement enherbée. Le propriétaire du domaine souhaiterait bâtir au sud de la parcelle un espace « bien-être » venant compléter l'activité existante. Le STECAL existant étant intégralement aménagé, il ne peut plus accueillir de nouveaux bâtis. Cet emplacement permettrait de regrouper les constructions et limiter le morcellement. Le deuxième espace à l'entrée du site a vocation à accueillir un bâtiment d'accueil.



Les emplacements envisagés pour ces projets de construction ont été pensé de façon à limiter au maximum les impacts des nouvelles constructions sur l'usage des sols et à favoriser la densification. Ces espaces sont déjà accessibles par un chemin existant, aucune voirie ne sera donc à aménager. Ces projets permettraient de pérenniser et valoriser le Château de la Barbinière.

La zone NP a été créée pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. Le sous-zonage NP1 est destiné à permettre une évolution plus conséquente sur deux sites identifiés dont le Château de la Barbinière.

En raison de la présence de projets photovoltaïques sur ces zones de façon à répondre aux dispositions de la Loi d'Accélération des Energies renouvelables, il est proposé de passer la limite de constructibilité de 2 500m<sup>2</sup> à 3 000m<sup>2</sup>. En effet, le Domaine de la Barbinière comprend d'ores et déjà 1 200m<sup>2</sup> dédiés à des ombrières photovoltaïques couvrant leur parking.

Impact agricole :

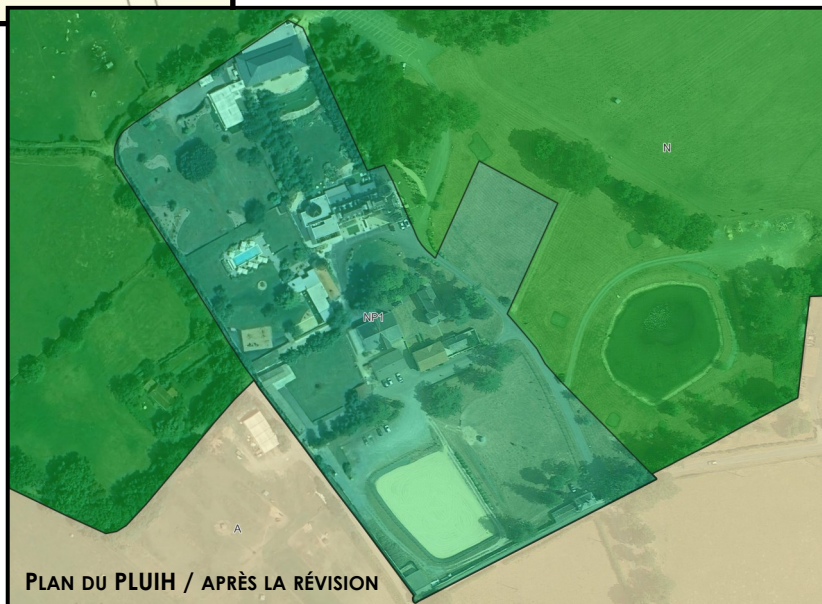
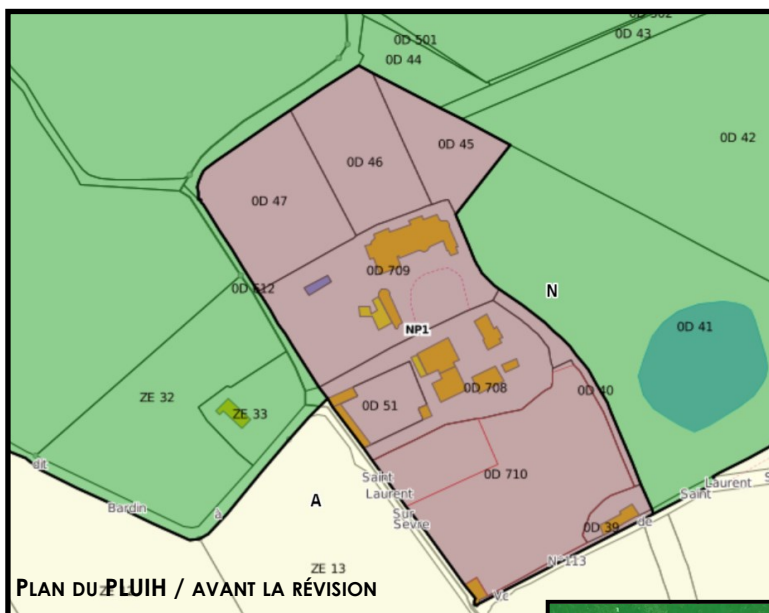
Les parcelles visées par les modifications appartiennent au Château de la Barbinière et sont intégrées au domaine. Elles ne sont pas exploitées.

Les parcelles environnantes ne sont pas cultivées. La ZE 13, propriété du domaine, comprend des paddocks accueillant des chevaux . Les propriétaires du domaine, disposent d'une activité agricole « Les écuries de la Barbinière ».

Les bâtiments agricoles les plus proches appartiennent à l'EARL DU PARC et sont situés à environ 180m du bâtiment d'accueil du domaine (bâti le plus proche situé à l'entrée du site).

Pièces règlementaires devant être modifiées :

**REGLEMENT GRAPHIQUE :**



## 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 **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 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	NJ
---	----

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition :</u></p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

## N

- 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 D'ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

N

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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



**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

 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.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_2 : DOMAINE DE LA BARBINIÈRE, SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE

### SITE ET SITUATION



*Château et parc de La Barbinière, à l'Ouest du bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre*



*Sur l'emplacement d'un ancien logis noble du début du XVII<sup>e</sup> siècle, le général d'Aviau de Piolant, ayant acquis le domaine de la Barbinière, fait construire en 1893 la demeure en tuffeau, dans un style imité des manoirs anglais. Il donne à son château un nouveau portail d'entrée dans la maison de garde et il fait édifier une vaste orangerie.*

*Les dépendances présentes sur le site datent de la même période de construction, à l'exception de quelques ouvrages bornant le domaine, au niveau des accès.*

*Au-dessus de l'ancien porche d'entrée en granit du château de la Barbinière, l'inscription "porte des martyrs" surmontée d'une croix en granit, rappellerait le souvenir de 27 victimes des armées républicaines durant les guerres de Vendée. L'ouverture du grand porche a été murée.*

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION :

Aménagements touristiques

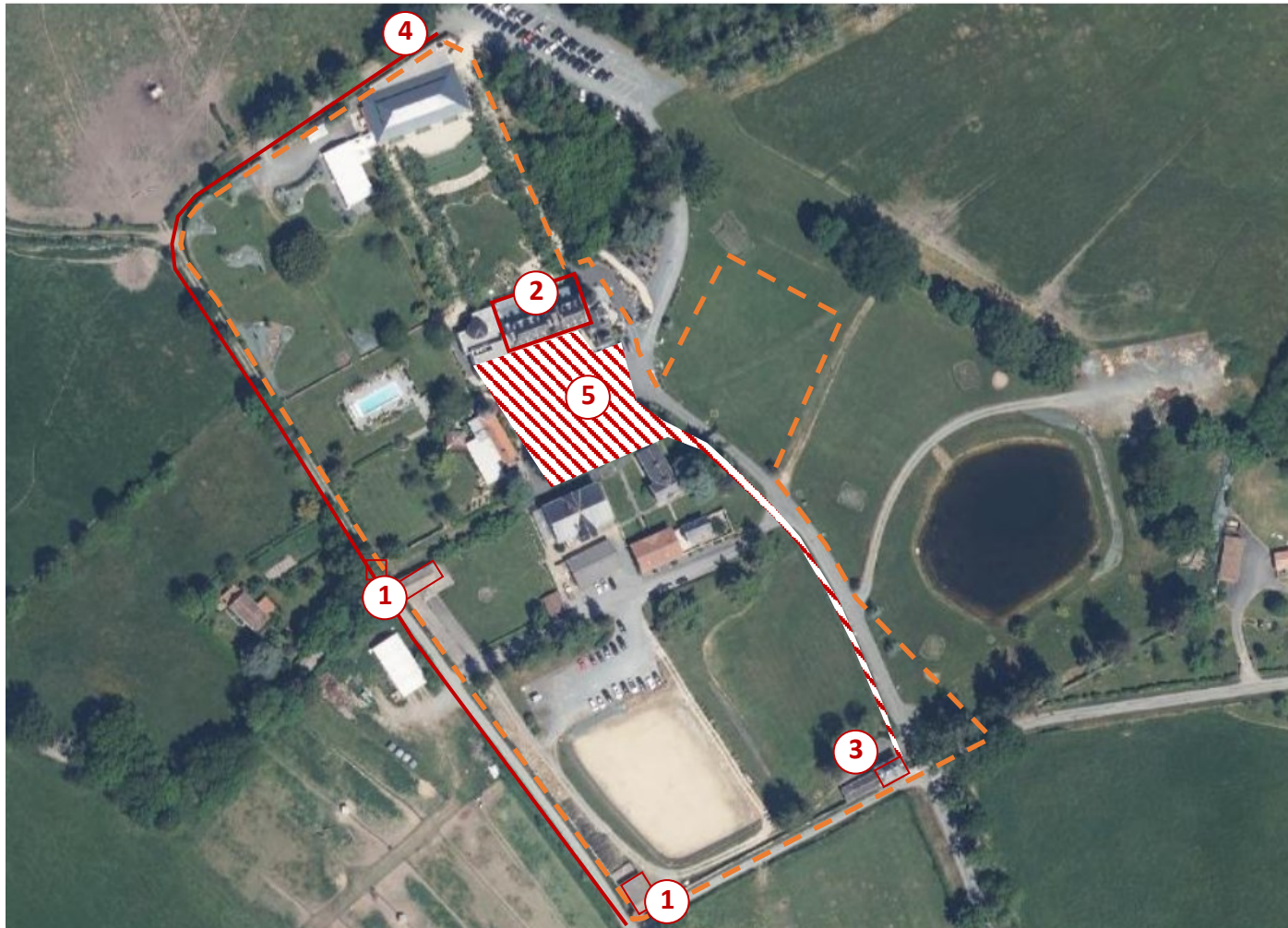
### ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Conserver les ouvrages les plus anciens : la Tourette, le Portail.
- 2 - Conserver la demeure du XIX<sup>e</sup> siècle. Les travaux à proximité justifieront de la prise en compte des caractéristiques remarquables de la construction.
- 3 - Conserver le kiosque et la loge.
- 4 - Conserver le muret ancien.
- 5 - Préserver la séquence d'entrée du domaine et la visibilité de la façade principale du manoir.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :

La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales

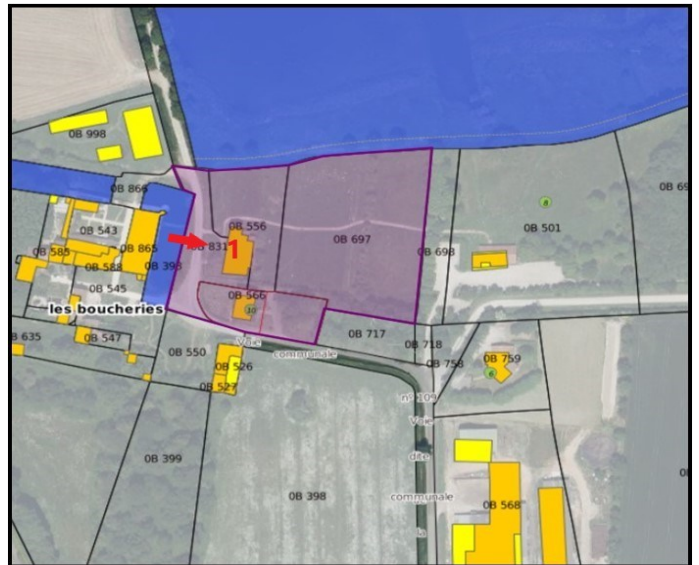
### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**2. Cité des oiseaux aux Landes-Genusson :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	1 775 m <sup>2</sup> 1 920 m <sup>2</sup> 1 481 m <sup>2</sup> 6 290 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Site de la Cité des Oiseaux	Non exploité	N



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUIH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	N	NT	10 774 m <sup>2</sup>	11 586 m <sup>2</sup>
	B 501 B 698 B 718	NT	N		

Justification du projet :

La Cité des Oiseaux est une réserve ornithologique de 56 hectares gérée par le Département de la Vendée.

Le Département de la Vendée a pour projet de réaménager le site existant. Il est ainsi projeté de détruire le bâti présent sur la parcelle B 501 ainsi que celui positionné sur la parcelle B 566. Le volume implanté sur les parcelles B 556 et B 831 serait agrandi. Ces évolutions permettraient de pérenniser ce site à forte valeur ajoutée à l'échelle du territoire vendéen.

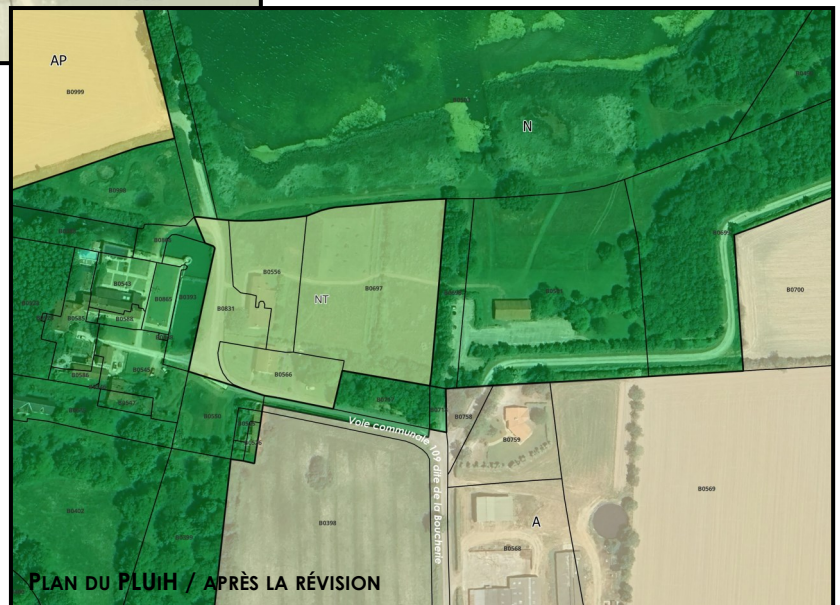
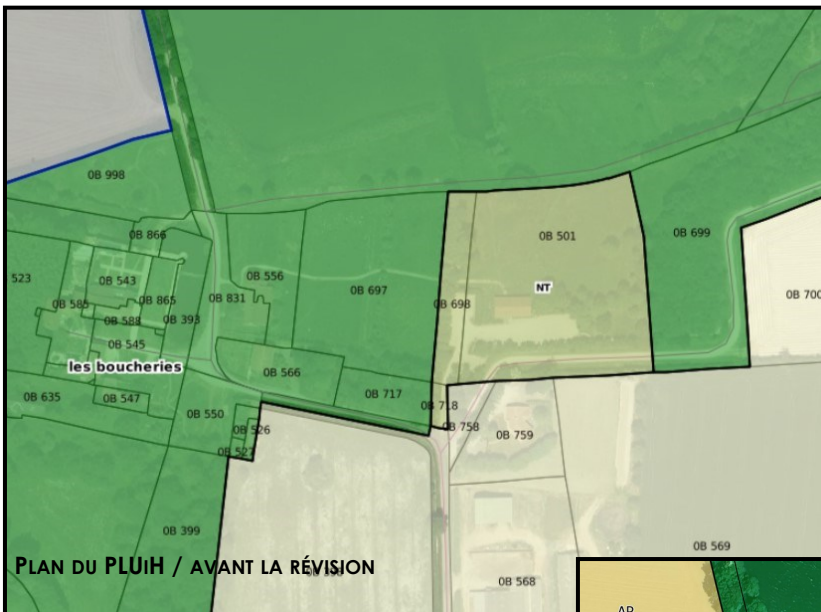
Ainsi, il est proposé de décaler et d'ajuster le périmètre du STECAL existant. La zone NT serait supprimée des parcelles B 501, B 698 et B 718 et s'implanterait sur les parcelles B 556, B 566, B 697 et B 831.

Impact agricole :

Les parcelles concernées appartiennent toutes au Département de la Vendée et ne sont pas exploitées.

Une exploitation est présente sur la parcelle B 568 (GAEC L'ETANG). Les parcelles cultivées les plus proches de la parcelle B 556 sont à environ 100m et sont séparées par une voie. Les bâtiments agricoles les plus proches sont à environ 95m de l'actuel bâtiment d'accueil de la Cité des Oiseaux (parcelle B 501) et 140m du volume situé sur la parcelle B 556 (volume voué à être modifié)

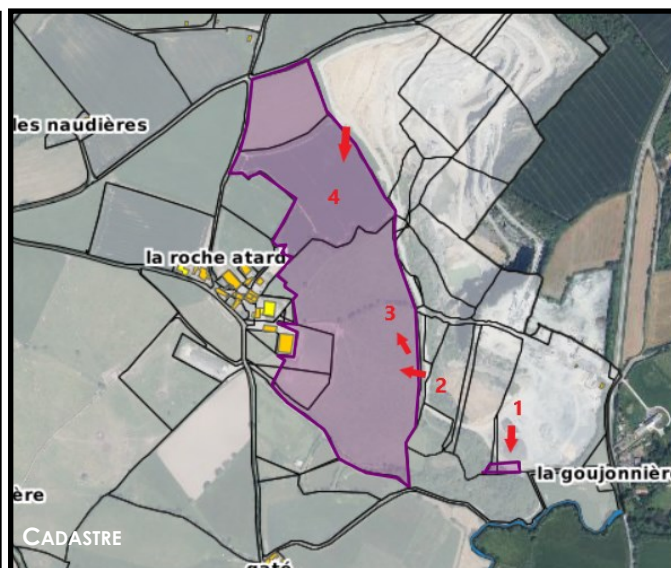
Pièces règlementaires devant être modifiées :



### 3. Carrière de La Roche Atard à Mortagne-sur-Sèvre :

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	ZD 11 E 599	20 827 m <sup>2</sup> 1 011 m <sup>2</sup>	Carrière de la Roche Attard	Prairie	EARL MORIN Frères	A N
	ZD 12	46 437 m <sup>2</sup>	Monsieur AIRAUD Jean-Yves	Culture	Exploitant non connu	A
	E 598	369 m <sup>2</sup>	NIVET Carrières	Terres	EARL MORIN Frères	N
	ZD 44 ZD 48	99 554 m <sup>2</sup>	Monsieur MENANTEAU Michel	Prairie	EARL MORIN Frères	A NC
	ZD 45	7 194 m <sup>2</sup>	EARL MORIN FRERES	Prairie	EARL MORIN Frères	A







*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
MORTAGNE SUR SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 19 ZD 44 ZD 45 ZD 48	A N	NC	520 043m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

La carrière de la Roche Atard est un site d'extraction de diorite situé à cheval entre les communes de Mortagne-sur-Sèvre et de Cholet dans le Maine et Loire. Cette carrière a notamment vocation à fournir, de façon pérenne, les entreprises d'entretien et de construction des chaussées ainsi que celles de fabrication de bétons hydrauliques de l'agglomération choletaise et l'est vendéen.

La carrière ne dispose actuellement plus de terrain permettant d'entreposer les terres de découverte du gisement. En effet, les seules parcelles libres aujourd'hui cadastrées ZC 43 et ZC 45 au nord du périmètre sont destinées à être exploitées très prochainement. Les terres de découverte se doivent d'être entreposées sur le site d'exploitation de la carrière. Aucune construction n'est envisagée. Les terres entreposées permettraient d'aplanir la zone aujourd'hui fortement vallonnée. Une fois celles-ci ajoutées, les parcelles retrouveraient leur usage agricole. L'étendu du périmètre s'explique par le volume de terres de découverte à stocker (environ 400 000 m<sup>3</sup>).

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur NC1 permettant uniquement le stockage des terres de découverte du gisement.

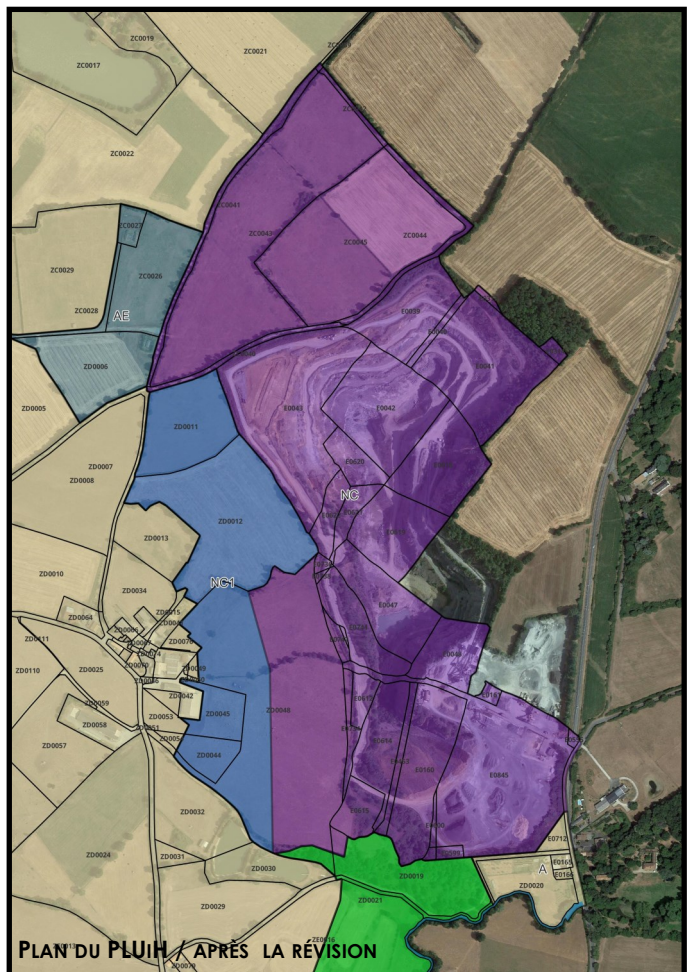
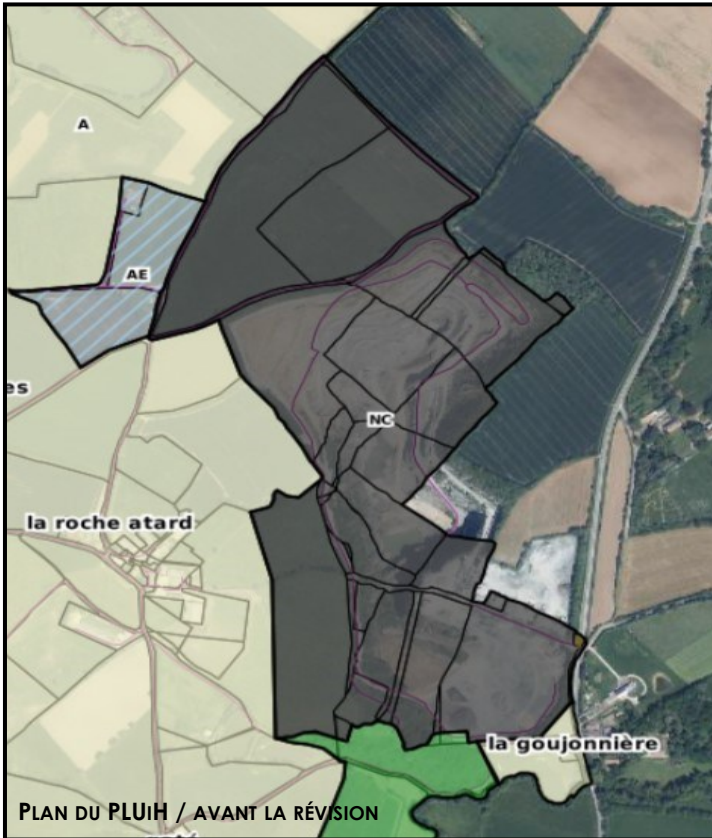
Impact agricole :

Les parcelles concernées par l'agrandissement sont aujourd'hui utilisées pour du pâturage et la parcelle ZD 12 est cultivée.

Une exploitation agricole (EARL MORIN FRÈRES) est présente dans le village de la Roche Atard.

Les propriétaires et exploitants des parcelles ont majoritairement été contacté par la carrière et ont donné leur accord. Des conventions entre la carrière, le propriétaire et l'exploitant ont été signées dans ce sens. Un propriétaire reste à contacter. La présente proposition de modification de zonage n'aura pas d'impact sur l'usage des sols qui demeurera à vocation agricole.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



## 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 Chambreaud. 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 NI 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 événementiels. (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<sup>ns</sup>) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

N

	N	NJ
<b>LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>		
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
<b>Condition :</b> * 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.		
<b>LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES</b>		
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*
<b>Condition :</b> * ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
<b>TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES</b>		
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 D'ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	
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 commerciale 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 NCL, 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.

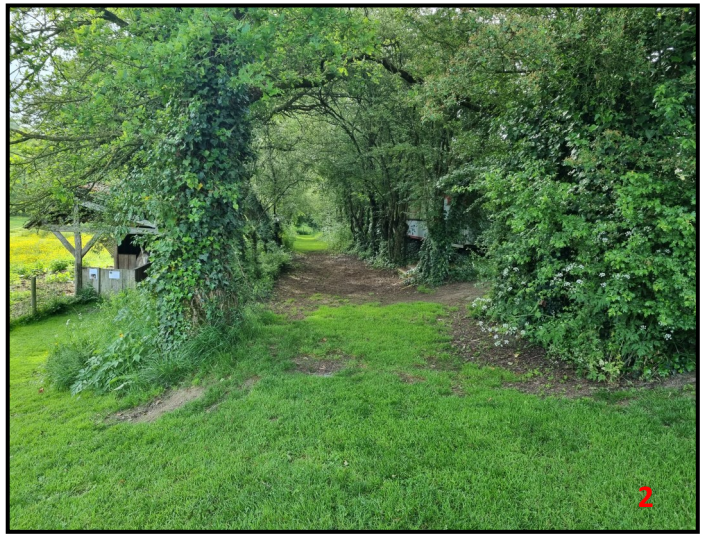
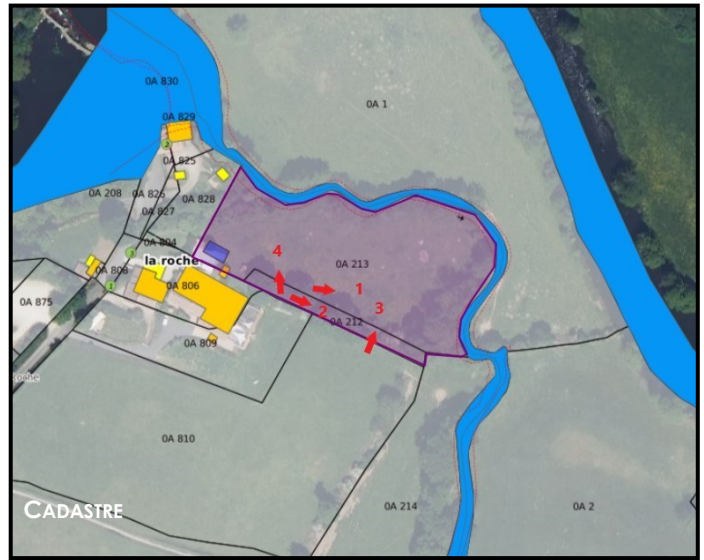
Dans le **secteur NF, seuls sont autorisés** les constructions, installations et aménagements liés aux activités culturelles et de loisirs du site de Poupet, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous la forme de nouvelles 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

**4. Le moulin de la Roche à Tiffauges :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	A 213 A 212	6 100 m <sup>2</sup> 510 m <sup>2</sup>	Monsieur et Madame MAINDRON	Prairie	Non exploité	N





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
TIFFAUGES	A 213 A 212	N	NP	4 851 m <sup>2</sup>	5 900 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

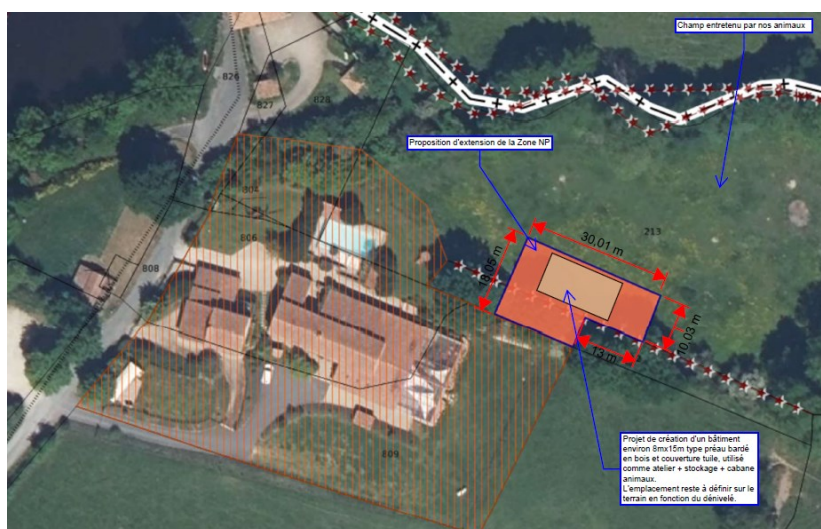
Le domaine de La Vallée de la Roche est un ancien corps de ferme et moulin datant probablement du XVIII<sup>ème</sup> siècle. En effet, le moulin était répertorié sur la carte Cassini de 1750. Le moulin a longtemps été utilisé comme un café. Aujourd'hui, le domaine de La Vallée de la Roche est un lieu de réception de mariages et gîtes.

Les parcelles A 212 et A 213 sont des prairies entretenues par des animaux appartenant au domaine.

Afin que les parcelles désignées demeurent des prairies entretenues naturellement, il est projeté de construire un préau ayant vocation à servir d'abri pour les animaux et de stockage du matériel d'entretien. L'actuel périmètre du STECAL est intégralement dédié à l'activité existante et ne comprend pas les prairies en éco-pâturages.

Ainsi, il est proposé d'agrandir le périmètre du STECAL existant sur une partie des parcelles susmentionnées afin de permettre la construction d'un bâti.

La partie ajoutée sera en grande partie non aménageable du fait de la présence d'une haie à préserver (cf OAP ci-après). L'emprise au sol projetée est d'environ 120m<sup>2</sup> (cf schéma d'intention ci-après).

Impact agricole :

Les parcelles A 212 et A 213 appartiennent à la famille MAINDRON, propriétaires du domaine de La Vallée de la Roche. Elles sont intégrées au domaine et ne sont pas exploitées.

Les parcelles environnantes ne sont pas cultivées.


Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont situés au « Bois Corbeau » à environ 300m du domaine.

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

# ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS NP ET NP1 REPÉRÉS PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

## SITE NP\_1 : SITE DE LA ROCHE, TIFFAUGES

### SITE ET SITUATION



Site de La Roche, sur les bords de Sèvre

*Le site de La Roche se compose d'anciens bâtiments d'exploitation aujourd'hui réhabilités, à proximité du moulin de la Roche, ce dernier se situant au pied d'une ancienne chaussée de pierre permettant le passage d'une rive à l'autre de la Sèvre Nantaise.*

*Les anciens bâtiments d'exploitation comprenaient une habitation flanquée d'un appentis et une grange, représentatives des modes constructifs locaux.*

*Les granges-étables comprenaient souvent une nef. La singularité de l'ouvrage se justifie par son implantation en rupture de pente, expliquant l'absence de collatéral sur la partie amont et le percement d'accès latéraux, et non sur le pignon comme c'était souvent l'usage.*

*Les extensions plus récentes du corps de la grange prolongent la construction initiale et soulignent les caractéristiques de ce patrimoine rural.*



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION :

Aménagements touristiques

### ORGANISATION/STRUCTURATION :

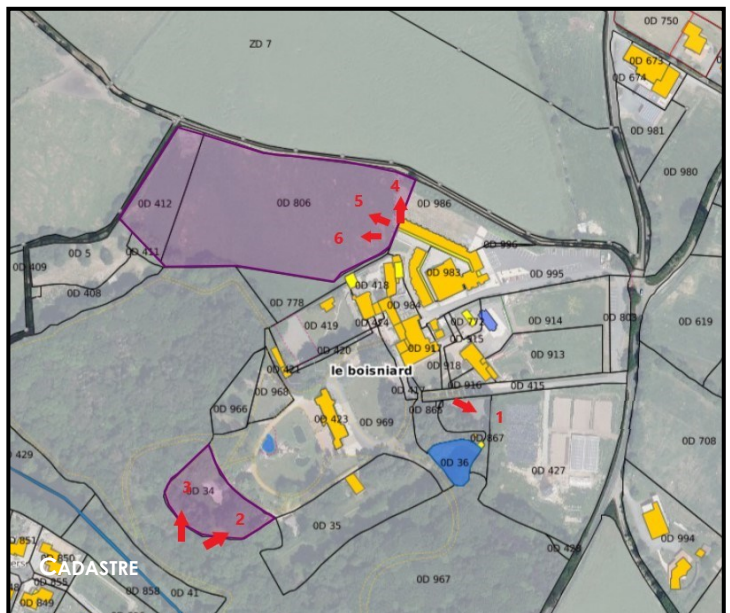
1- Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**5. Château du Boisniard à Chanverrie (Chambretau) :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	19 240 m <sup>2</sup>	CHÂTEAU— HOTEL DU BOISNARD	Boisement Espaces enherbé Parking	Non exploité	A
	D 427	9 700 m <sup>2</sup>				NP1





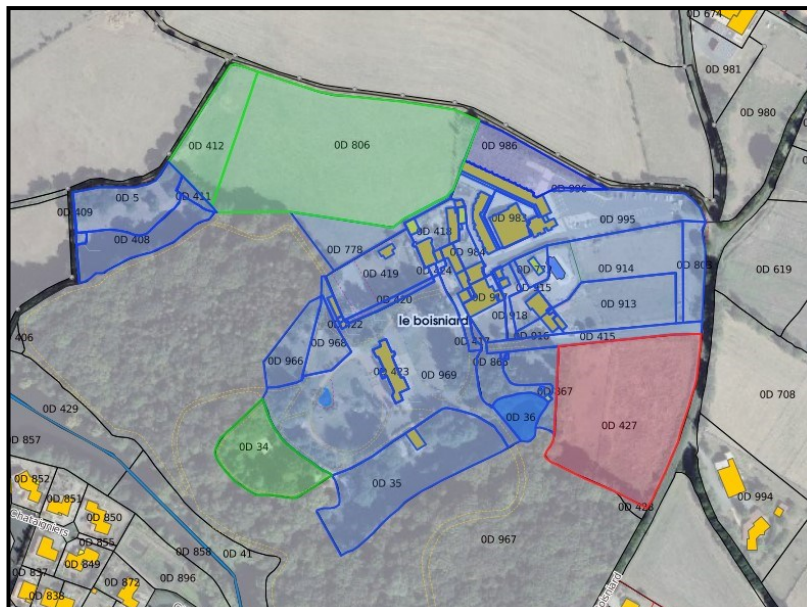
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	A	NP1	61 932 m <sup>2</sup>	71 437 m <sup>2</sup>
	D 427	NP1	A		

Justification du projet :

Le Boisniard est un domaine de 13 hectares situé à Chambretaud. Il s'agit d'un ensemble bâti à forts enjeux patrimoniaux comprenant notamment un château du XV<sup>ème</sup> siècle. Le Domaine du Boisniard est aujourd'hui un ensemble hôtelier 5 étoiles et lieu de réception de séminaires et mariages. Il accueille également deux restaurants.

Dans le cadre de la présente révision, il est projeté l'ajout de trois parcelles, D 34, D 412 et D 806 (cf zones vertes sur le plan ci-après) et la suppression de la parcelle D 427 (cf zone rouge sur le plan ci-après).



## NOTICE DE PRESENTATION

La parcelle D 427 dispose d'ores et déjà d'un usage agricole puisqu'elle est cultivée. Ainsi, afin d'être en adéquation avec la nature du sol et pour limiter l'artificialisation de cette zone, la Communauté de Communes propose de sortir cette parcelle du STECAL existant et de la classer en zone agricole (A).

La parcelle D 34 est déjà aménagée dans le cadre de l'activité du domaine puisqu'elle accueille des hébergements insolites de type « cabanes dans les arbres ». Il s'agirait donc d'adapter le zonage réglementaire à l'usage actuel.

Enfin, les parcelles D 412 et D 806 ont vocation à accueillir des constructions légères sur le thème de l'hébergement insolite (zome, yourte, roulotte, tiny house etc.). Un projet de salle de séminaire est également à l'étude.

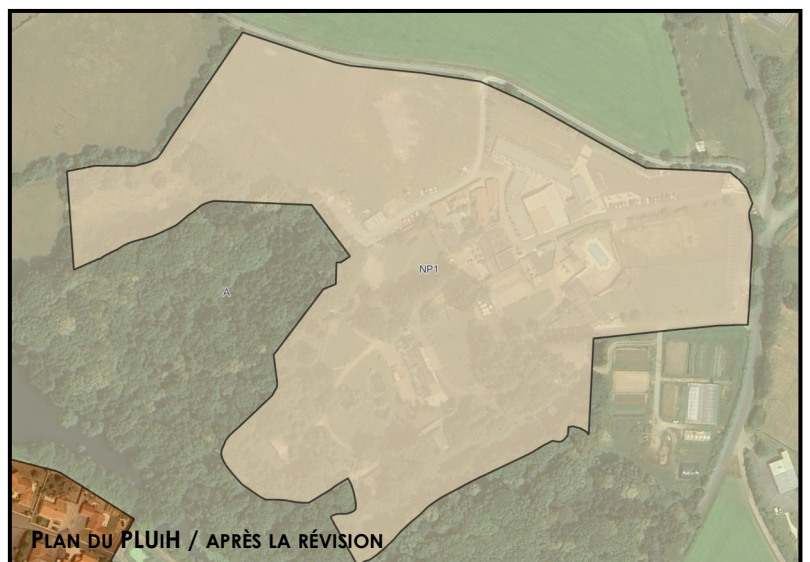
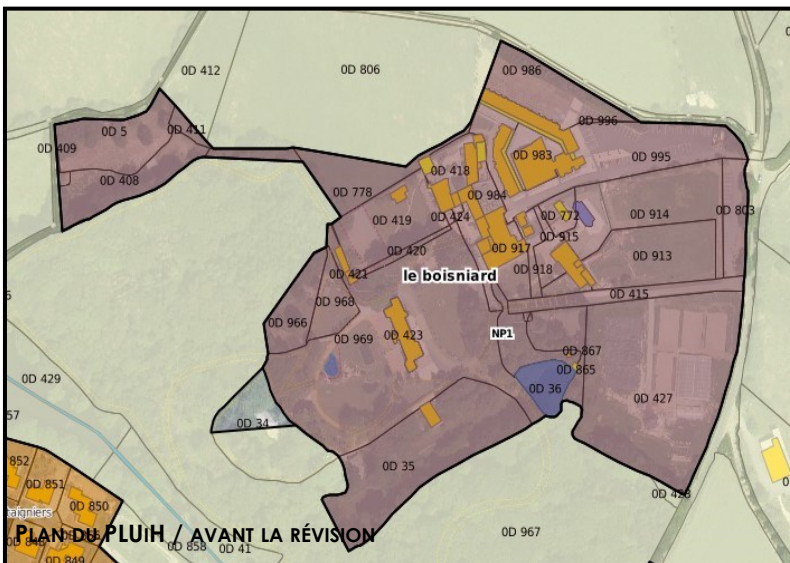
### Impact agricole :

Les parcelles visées par les modifications appartiennent au Château du Boisniard et sont intégrées au domaine. Elles ne sont pas exploitées.

La parcelle cultivée la plus proche des parcelles vouées à être aménagées (D 412 et D 806) est la ZD 7 qui se situe de l'autre côté de la voie.

Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont à environ 180m de la parcelle D 806.

### Pièces réglementaires devant être modifiées :





**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 Chambreaud. 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 **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 événementiels. 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 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

NJ

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition :</u></p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

**N**

- 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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

**N**

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu’à un abri de jardin d’une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

 HAUTEUR
 

---

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

**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.












# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_4 : DOMAINE DU BOIS NIARD, CHAMBRETAUD

### SITE ET SITUATION

---



*Le domaine du Bois Niard, au Nord-Est du bourg de Chambretaud.*



*En 1407, le Chevalier Jehan du Puy du Fou, seigneur du Bois-Nyart fait construire son Château. Les linteaux en granit et la cheminée monumentale du Château sont les témoins de cette époque.  
En 1804, un Général de l'armée Vendéenne Bertrand de Saint-Hubert achète ce qui reste du Château du Bois-niard et le restaure dans le style qu'on lui connaît aujourd'hui : une façade d'inspiration Renaissance, l'autre façade plus médiévale.*

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION :

Aménagements touristiques

### ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Préserver le volume et les caractéristiques de façade du château.
- 2 - Préserver un espace libre mettant en scène les façades principales du château depuis le domaine.
- 3 - Conserver un parc à dominante naturelle pouvant accueillir des constructions légères dont l'implantation sera justifiée vis-à-vis de la composition d'ensemble du domaine.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :

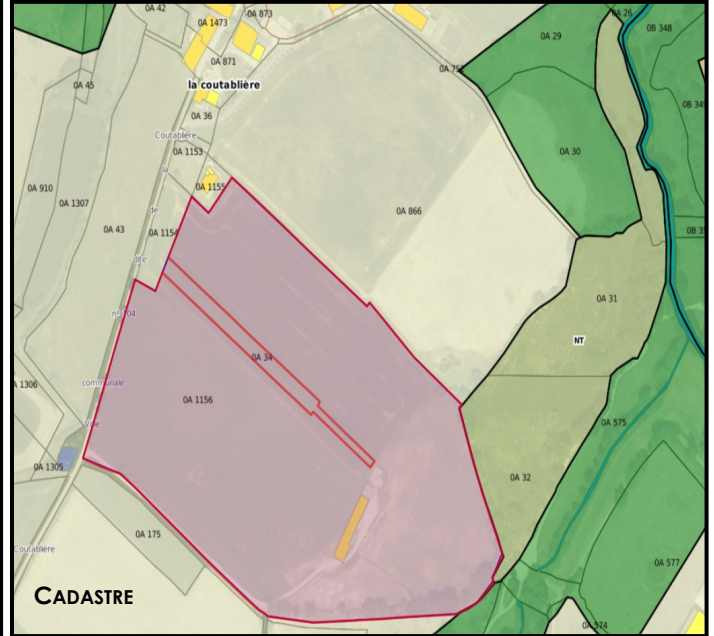
La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de concep-

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**6. La Coutablière Les Landes Génusson :**

Com-mune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
Le Landes Génusson	A 1 156 A 34	81 840 m <sup>2</sup> 2 755 m <sup>2</sup>	IMMO NEAU	Terres /Sols Terres	Non exploité	A



Projet de changement de zonage :

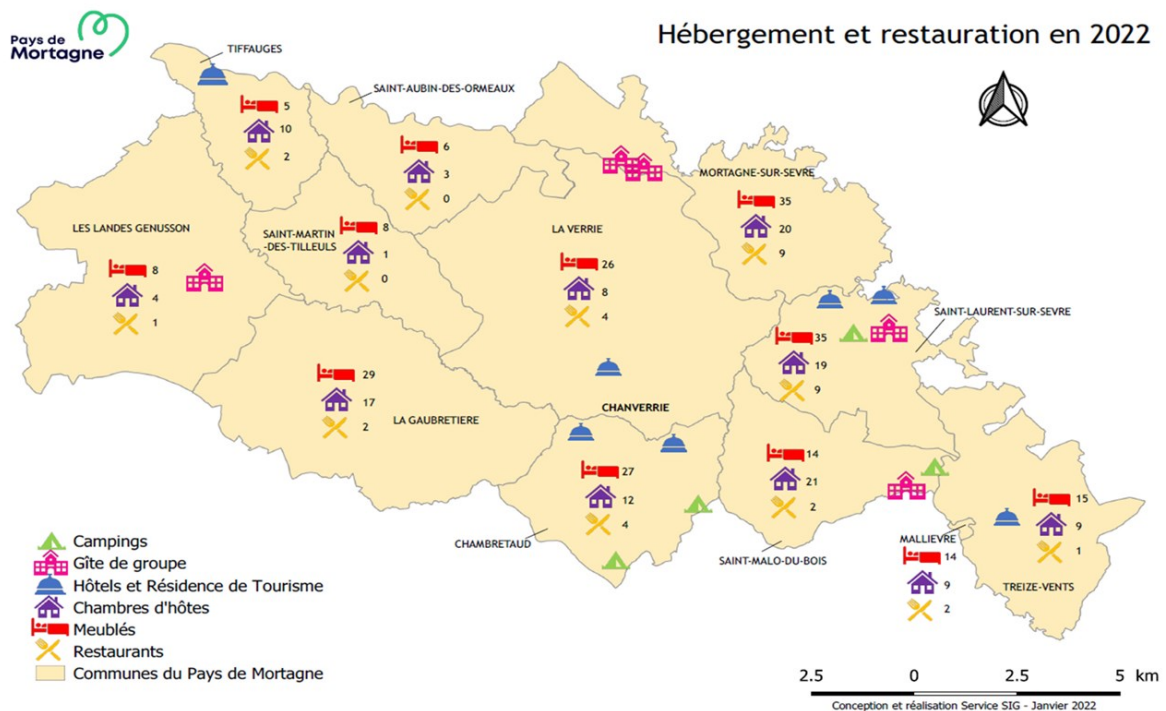
Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
LES LANDES GENUSSON	A 1156 A 34	A	NT	28 990 m <sup>2</sup>	53 426 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Au lieu-dit la Coutablière aux Landes-Genusson, un STECAL de 28 866 m<sup>2</sup> a été défini dans le PLU en 2019. Aucun projet n'a été réalisé pour le moment.

Un nouveau porteur de projet s'intéresse à ce site pour développer un accueil touristique avec des services bien-être. Le lieu proposerait des hébergements atypiques type Tiny House sur les parcelles A 1156, A 32 et A 31. L'ancienne porcherie localisée sur la parcelle A 1156 serait réhabilitée pour y implanter les sanitaires et les douches. Ce bâtiment servirait aussi de salle commune et de salles de soins. La voie d'accès vers ce bâtiment sera réhabilitée et rendue carrossable. Une haie de chaque côté de la voie sera plantée. Un espace dédié aux plantes sauvages, médicinales et aromatiques sera aménagé. De plus, un lieu de promenade sera délimité le long des arbres, de la rivière et de l'étang.

Ce projet viendrait compléter la faible offre d'hébergements sur l'Ouest du territoire. Le type d'hébergement envisagé peut intéresser un profil de touristes en recherche de calme, de détente et d'harmonie avec la nature.

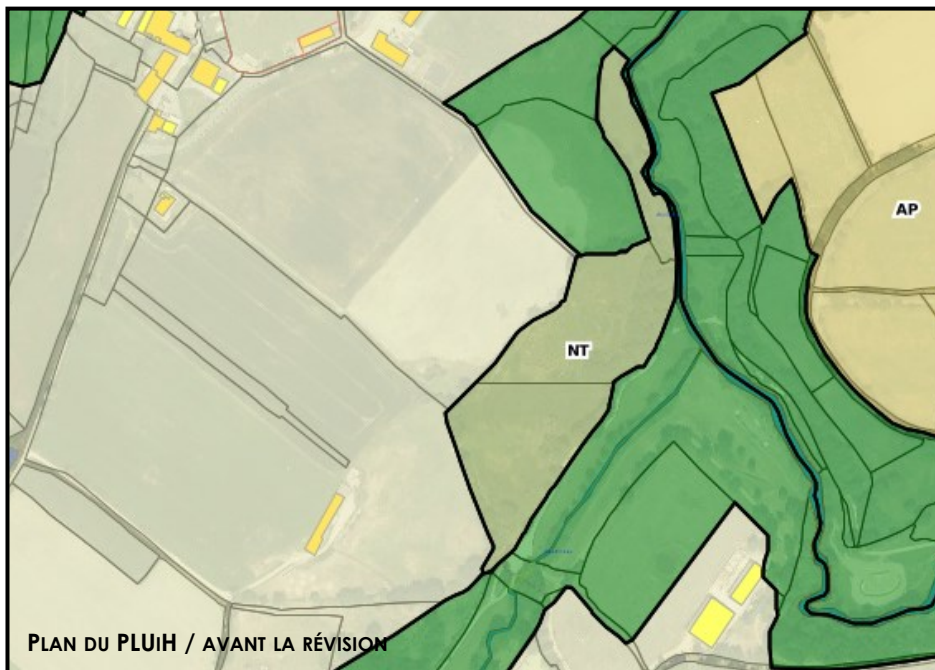


Il est proposé d'agrandir le STECAL existant (zone NT) sur une partie des parcelles A 1156 et A 34 notamment pour que l'ancienne porcherie puisse être réhabilitée pour recevoir les sanitaires, les douches, une salle commune et des salles de soins.

Impact agricole :

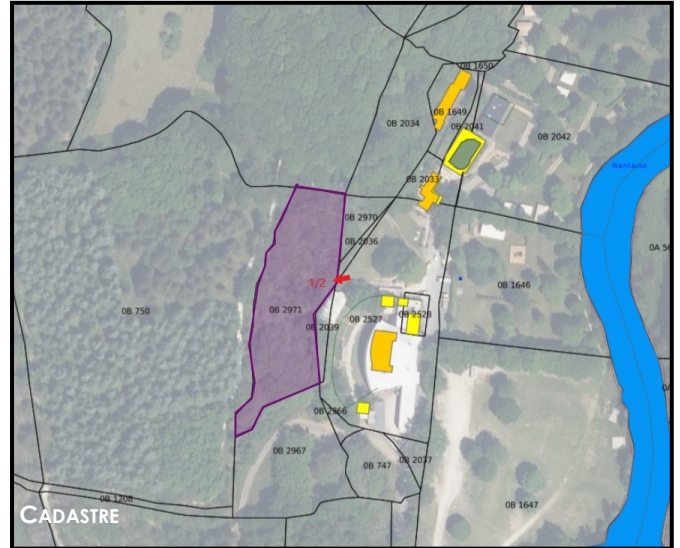
Monsieur Jean-Louis NEAU, qui fait partie de la SCI IMMO NEAU, dispose du statut exploitant agricole. La SCI IMMO NEAU a racheté l'ensemble des parcelles concernées par le projet. Au lieu-dit la Coutablière, il n'y a plus d'exploitation agricole.

*Pièce réglementaire devant être modifiées :*



**7. le festival de Poupet :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
Saint Malo du bois	B 2971	3 728 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Terres	Non exploité	N



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
Saint Malo du Bois	B 2971	N	NF	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Le Festival de Poupet est un haut lieu touristique et événementiel du territoire du Pays de Mortagne situé le long de la Sèvre nantaise. Il s'agit d'un festival de musique créé en 1987 accueillant chaque année de nombreux artistes prestigieux. Victime de son succès, le théâtre de verdure qui accueille la plupart des représentations est aujourd'hui trop petit.

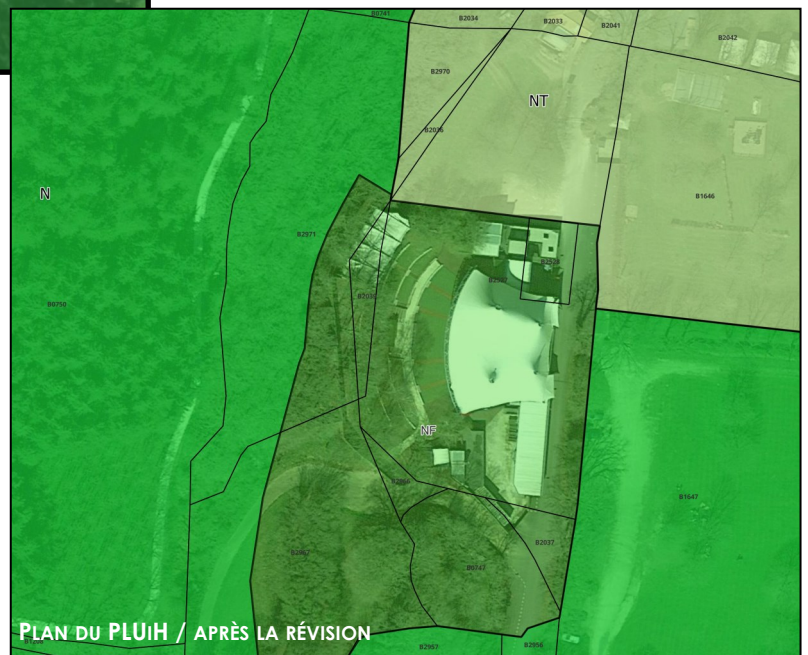
Il est ainsi proposé d'agrandir le périmètre de STECAL nommé NF et dédié aux infrastructures du festival de Poupet de 187m<sup>2</sup> afin de retirer la palissade et agrandir les tribunes.

Dans le cadre de ce projet, le Département de la Vendée, propriétaire de la parcelle naturelle cadastrée B 2971 a donné son accord pour céder le terrain prochainement au Festival de Poupet.

Impact agricole :

Ce projet n'a pas d'impact agricole puisque les parcelles alentours ne sont pas à usage agricole et ne sont pas exploitées. Il n'y a pas de bâtiment agricole à proximité.

Pièces réglementaires devant être modifiées :





**8. La Grande Coussais à Saint Malô-du-Bois :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	16 103 m <sup>2</sup>	Madame MARTIN Charline	Centre équestre	Non exploité	NT1



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUIH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	NT1	NT	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

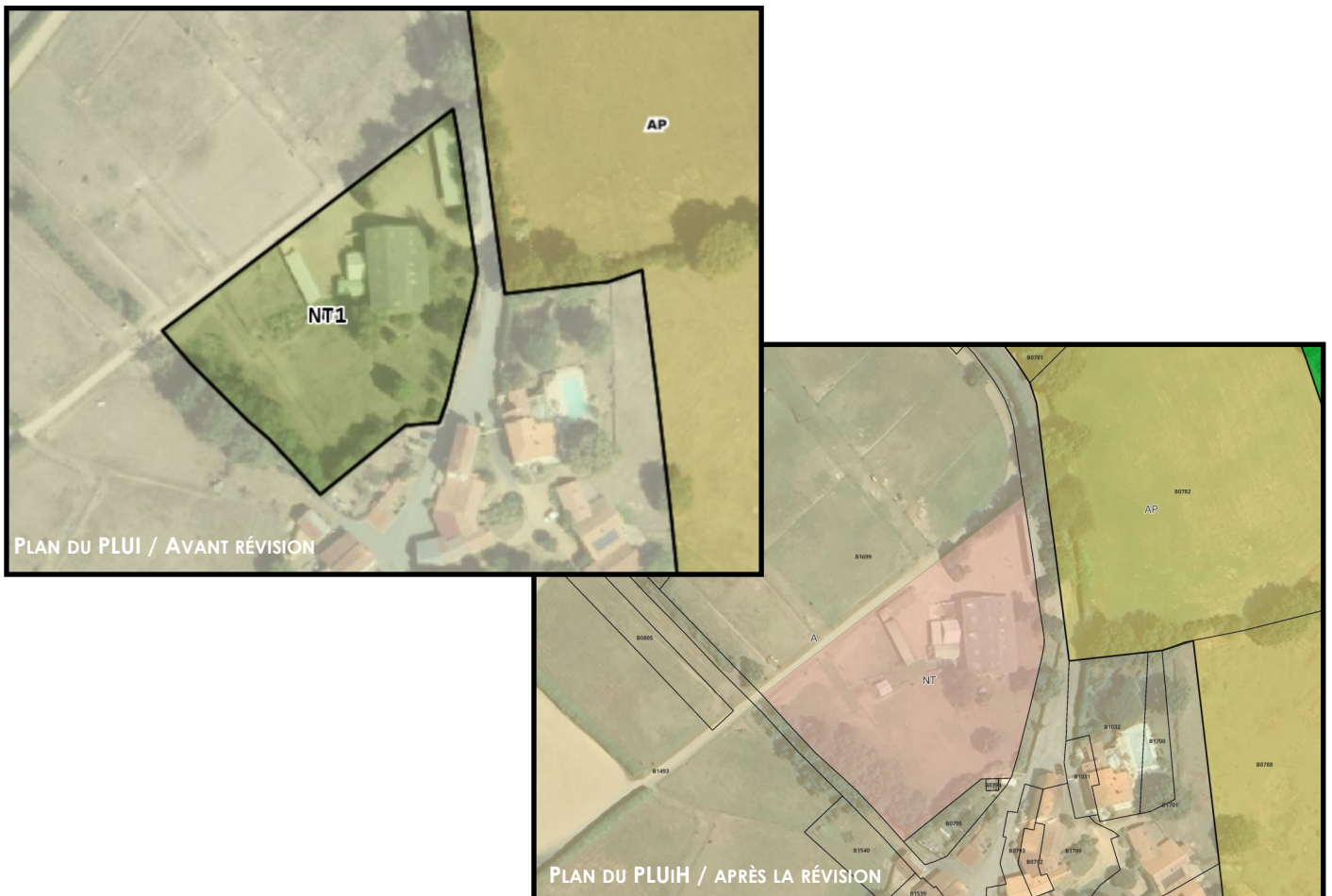
La propriété équestre située à la Grande Coussaie est née en 2009. Initialement, le site était spécialisé dans le spectacle équestre. Les chevaux y étaient entraînés et des cours de spectacle équestre étaient dispensés. Aujourd'hui, il s'agit surtout d'une pension pour chevaux.

Le STECAL est toujours nécessaire pour que de nouveaux bâtiments soit autorisés, mais il est proposé de supprimer la distinction NT1 pour inclure le secteur en zone NT. Le document serait simplifié en supprimant un sous-secteur.

Impact agricole :

Il n'y a pas d'impact agricole étant donné qu'il s'agit d'une modification du sous-zonage du STECAL n'entraînant aucune augmentation des constructibilités possibles.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**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 Chambreaud. 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 **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 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****NJ**

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

N

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, cimetière, etc.).</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</li> <li>- 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.).</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>		
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	<b>X</b>	<b>X</b>

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		<b>V</b>
Hébergement		<b>V</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>
Restauration		<b>X</b>
Commerce de gros		<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique		<b>V</b>
Cinéma		<b>X</b>
LOCAUX D'ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<b>V</b>
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		<b>X</b>

**N**

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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



**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu’à un abri de jardin d’une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

 HAUTEUR
 

---

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

**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.

**9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050 A 1041	4 299 m <sup>2</sup>	Madame BIOTEAU et Monsieur ESPINASSE	Gîte touristique	Non exploité	NT1



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050 A 1041	NT1	NT	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>

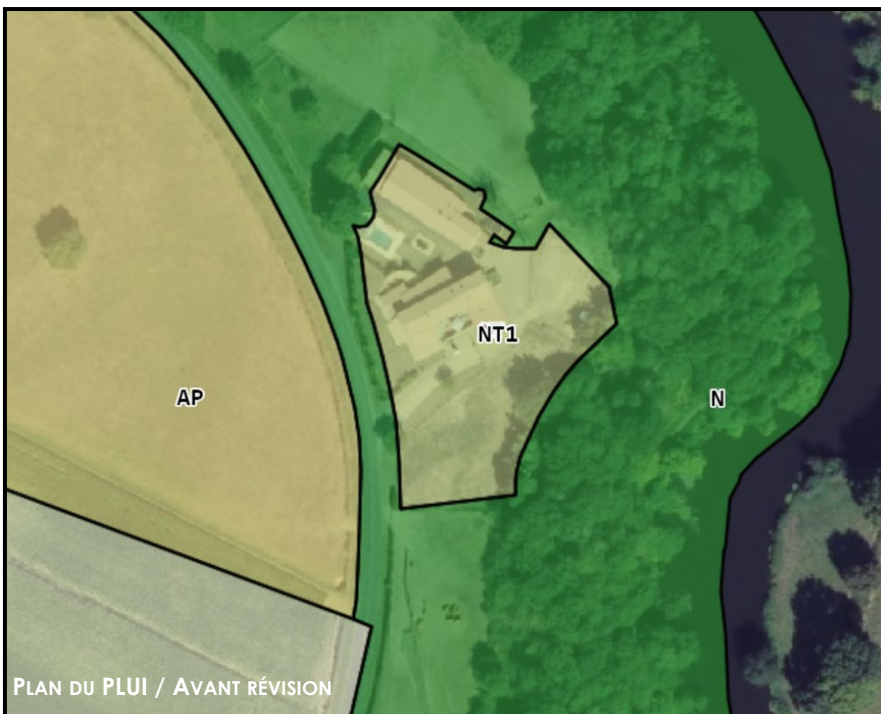
Justification du projet :

Au lieu-dit le Petit goulet, en 2010, un gîte a été ouvert dans des anciens corps de ferme suite à une réhabilitation de l'ensemble des bâtiments. Le site est composé d'une grange rénovée et habitée par les propriétaires, de la longère transformée en gîte rural, d'une prairie pouvant accueillir des chevaux, d'une piscine extérieure, de jardins et terrasses privées.

Pour que ce site puisse se développer, il avait été décidé en 2019 qu'un STECAL soit créé. Par erreur, le site est classé en zone NT1, alors qu'il correspond aux caractéristiques de la zone NT. Il est proposé de modifier le zonage de ce secteur en zone NT.

Impact agricole :

Il n'y a pas d'impact agricole étant donné qu'il s'agit d'une modification du sous-zonage du STECAL n'entraînant aucune augmentation des constructibilités possibles.



**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 **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 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 événementiels. (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

NJ

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition :</u></p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

**N**

- 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
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X



N

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

#### 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.

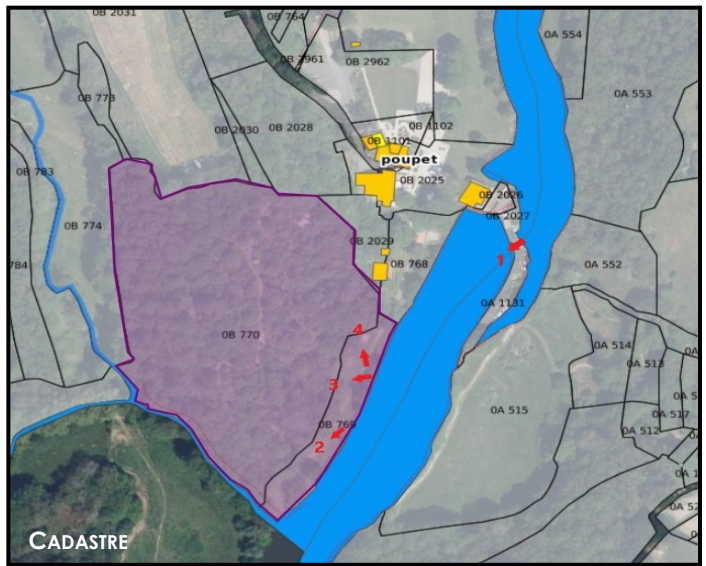
Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

**En zone NH**, 2 places par logement sont exigées.

**Suppressions des STECAL existants :**

**1. Poupet à Saint Malô-du-Bois :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT MALO-DU-BOIS	B 770 B 769	21 100 m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINT MALO-DU-BOIS	Terres Prés	Non exploité	N NT2



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
SAINT MALO-DU-BOIS	B 770 B 769	NT2	N	10 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

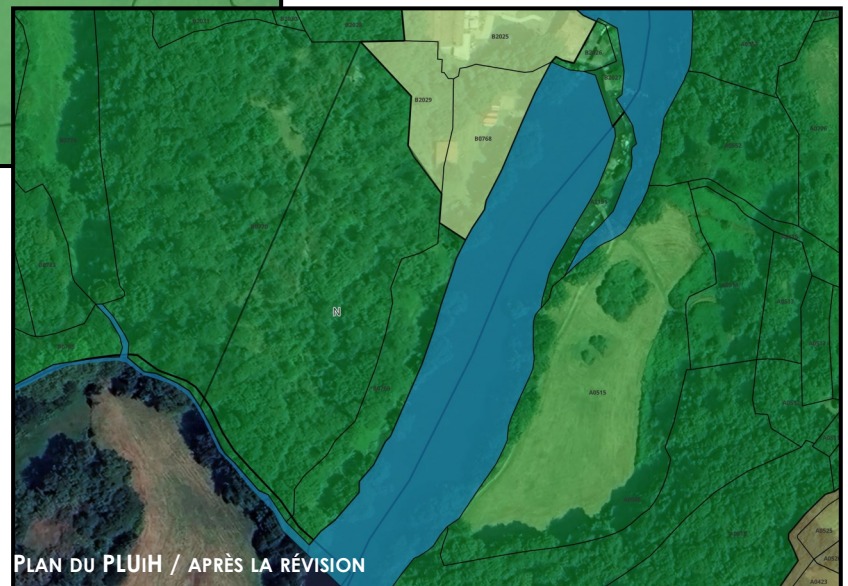
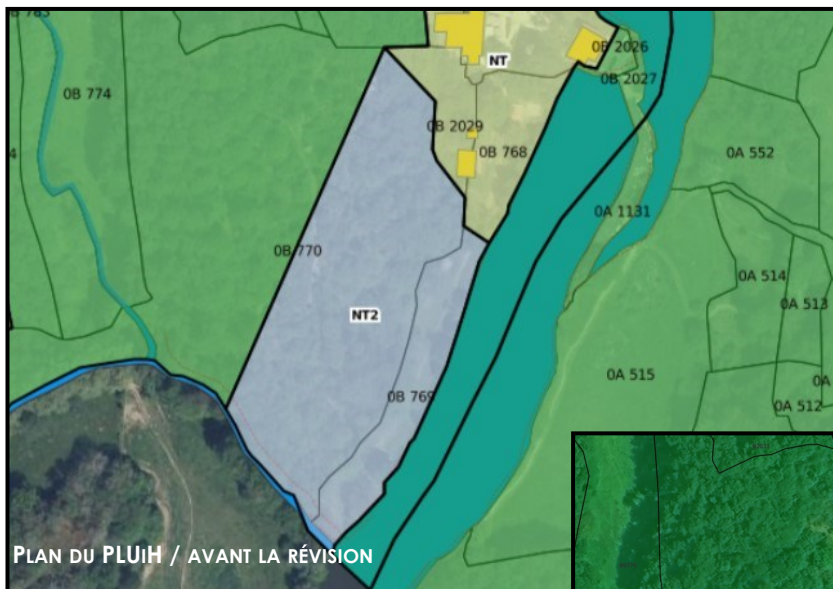
La zone NT2 qui concerne les parcelles B 769 et une partie de la parcelle B 770 avait été prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2019 afin de permettre la réalisation d'un parcours acrobatique en hauteur type « accrobranche ».

Après étude des arbres concernés, il s'avère que ces derniers ne seraient pas en capacité d'accueillir ce type d'activité. Le projet n'étant donc plus envisageable et réalisable, il est proposé de retirer le STECAL existant et de remettre les parcelles concernées en zone Naturelle (N).

Impact agricole :

Aucun car la parcelle retrouverait son usage naturel et n'a pas vocation à accueillir des constructions ou aménagements.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**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 Chambreaud. 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 **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 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

NJ



N

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
<p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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</li> <li>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</li> </ul>		
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*
<p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

**N**

- 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	<b>X</b>	<b>X</b>
--	----------	----------

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	<b>V</b>
Hébergement	<b>V</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>V</b>
Cinéma	<b>X</b>
Autres destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>

N

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

## N

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

 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.

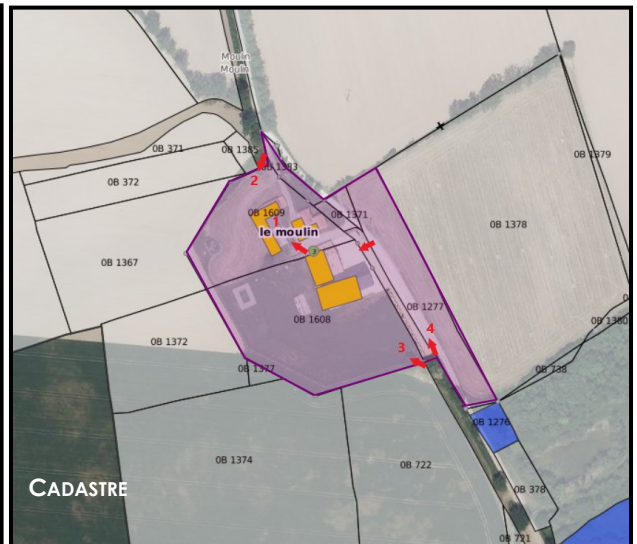
Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'[Annexe VI.6](#) du présent règlement.

**En zone NH**, 2 places par logement sont exigées.

**Les STECAL à ajouter :**

**1. Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
LES LANDES-GENUSSON	B 1277 B 1371	3 524 m <sup>2</sup> 246 m <sup>2</sup>	Monsieur BUTROT Antoine	Terres Sols	Non exploité	A AP
	B 1608 B 1609	11 700 m <sup>2</sup>	SCI C4H (B 1608) M et Mme COUSSEAU (B 1609)	Gîte Réception		
	B 1370 B 1383	188 m <sup>2</sup> 364 m <sup>2</sup>	COMMUNES DES LANDES- GENUSSON	Sols Terres		





*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
LES LANDES GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B1370 B 1383	AP A	NP	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>



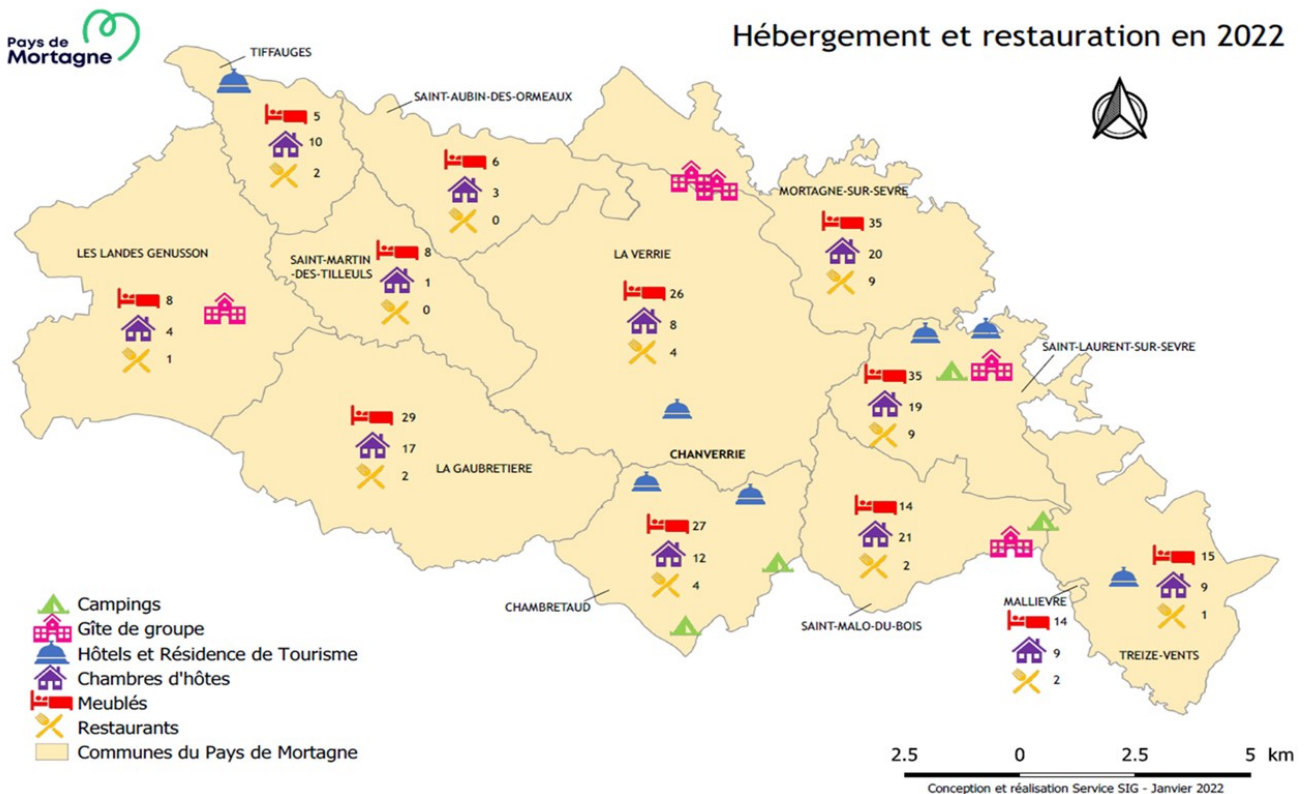
Justification du projet :

Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme autrefois rattaché à un moulin disparu aujourd'hui. Les volumes les plus anciens datent du XVII, XVIIIème siècle (volumes non aménagés à l'heure actuelle) et les granges du XIX, XXème siècle.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, deux volumes présents sur les parcelles B 1608 ont été répertoriés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Par la suite, un permis de construire a été accordé pour la transformation des granges à vocation agricole en gîte et salle de réception.



Afin de pérenniser et de développer l'activité du site, le Domaine souhaiterait notamment aménager un restaurant. L'offre en matière de restauration sur l'Ouest du territoire est relativement restreinte, seuls 5 établissements répartis de la manière suivante :



Ainsi, le Domaine des Quatre Plumes de par son offre ainsi que sa proximité avec le site de la Cité des Oiseaux est un réel atout pour l'économie touristique du territoire. En outre, les bâtis existants présentent de réelles caractéristiques patrimoniales qu'il s'agit de préserver et de valoriser.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage des parcelles dédiées à l'activité du Domaine de zonage agricole (A) à zone NP.

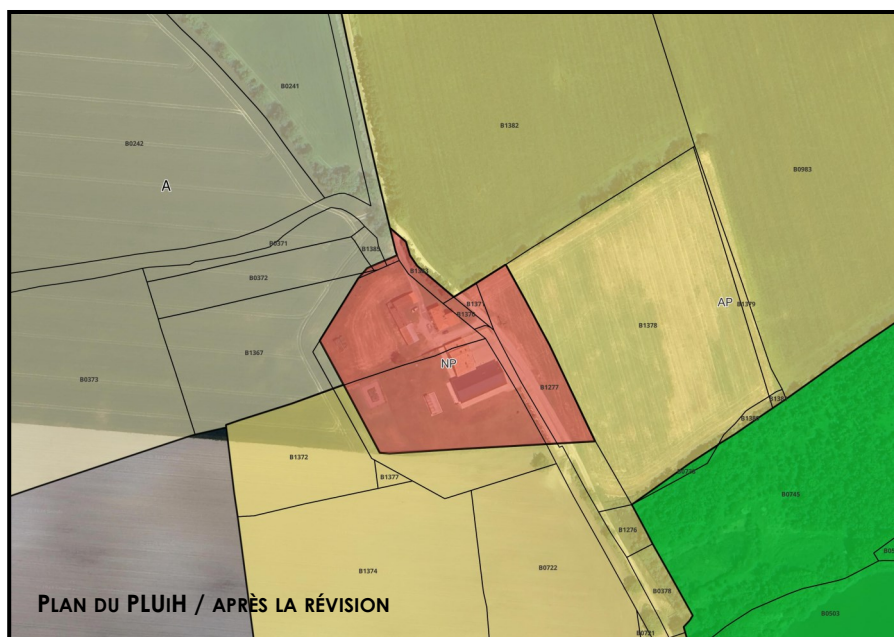
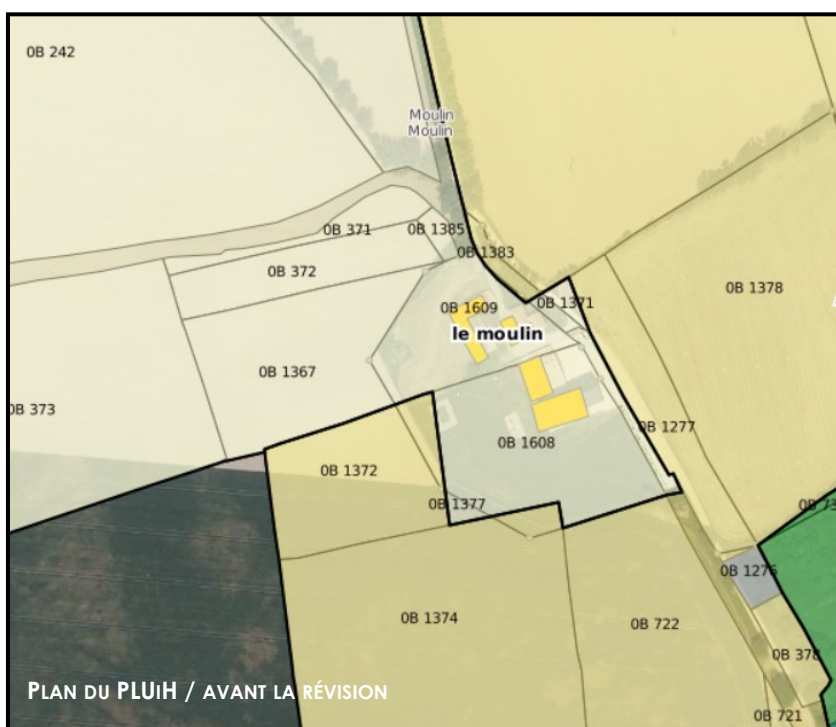


Impact agricole :

L'intégralité des parcelles objet de la présente proposition de création de STECAL appartiennent aux propriétaires du Domaine des 4 Plumes. Elles ne sont pas exploitées par une activité agricole.


Par ailleurs, les projets aussi bien d'aménagements nouveaux que de création de STECAL ont été étudiés en collaboration avec le propriétaire (Monsieur Antoine BUTROT) et les exploitants des parcelles alentour (Messieurs Didier et Damien CHIRON). Ainsi, un échange de parcelles a été réalisé. Monsieur BUTROT a cédé à Monsieur et Madame COUSSEAU (propriétaires du Domaine), la parcelle B 1277 car possédant une nature de sol peu intéressante à travailler. En revanche, lors de l'exploitation des parcelles cultivées (B 722, 1372, B 1347 et B 1377), une partie de la propriété de Monsieur et Madame COUSSEAU s'avérait incommode. Les conjoints COUSSEAU ont donc cédé une partie de leur parcelle en vue d'être cultivée.

Pièces réglementaires devant être modifiées :








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_5 : LE DOMAINE DES QUATRE PLUMES

### SITE ET SITUATION

---



Site du Domaine des Quatre plumes à l'Ouest des Landes-Genusson, à proximité de la réserve départementale la Cité des Oiseaux.



Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme autrefois rattaché à un moulin disparu aujourd'hui. Les volumes les plus anciens datent du XVII, XVIIIème siècle (volumes non aménagés à l'heure actuelle) et les granges du XIX, XXème siècle.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION :

Aménagements touristiques

### ORGANISATION/STRUCTURATION :

1- Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation

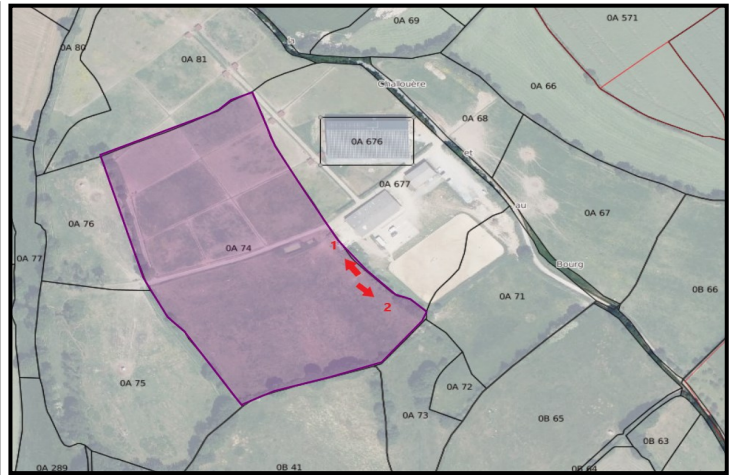
2- Conserver l'arbre

### REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**2. Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	A 74	35 540 m <sup>2</sup>	M CHALLET et Mme JADAUD	Terres	Pôle équestre Mortagnais	A



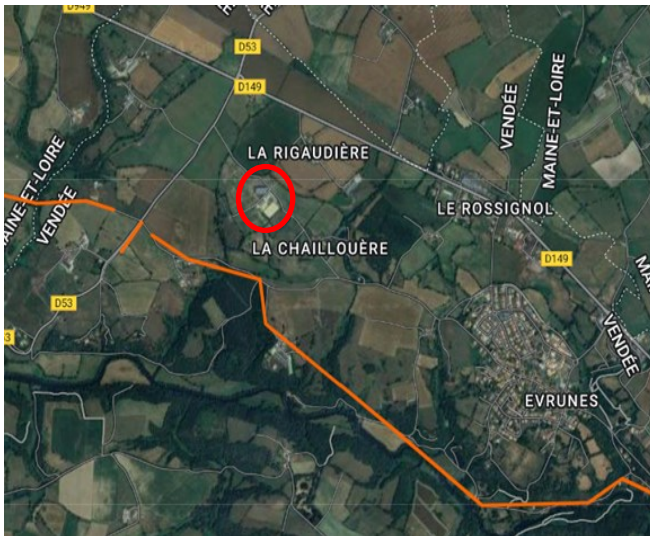
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74	A	NT	0 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>

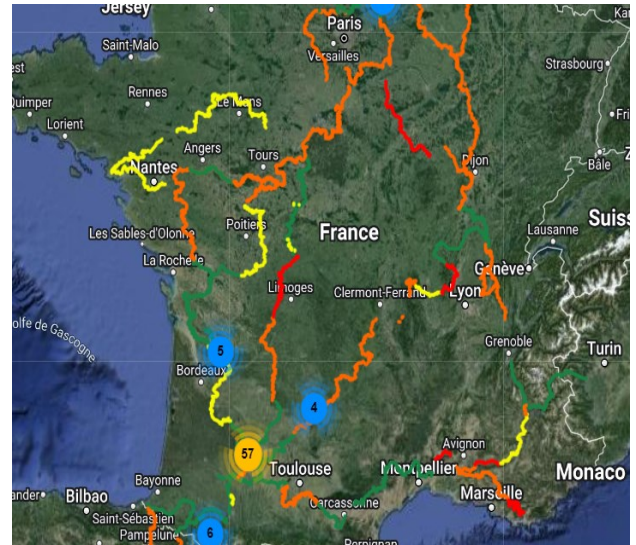
Justification du projet :

Le Pôle Équestre Mortagnais est un centre équestre ayant ouvert en Juillet 2015. Il s'étend sur 39 hectares.

Le centre équestre, se situe au pied de la route d'Artagnan (cf rond rouge sur le plan ci-après)



**La route d'Artagnan à proximité immédiate du Pôle Équestre Mortagnais**



**Les tracés des routes d'Artagnan en France**

La route d'Artagnan est ensemble d'itinéraires équestres parcourant l'Europe. Concernant aujourd'hui 15 Régions et 6 Pays, la route d'Artagnan, toujours en développement, représentera, à terme, 8 000 km de chemins dédiés à la randonnée.

Le Pôle Équestre Mortagnais dispose du label « Cheval Étape » de la Fédération Française d'Équitation. Cela signifie que l'établissement est en mesure d'accueillir les équidés des cavaliers de passage. Toutefois, le centre équestre, ne dispose aujourd'hui pas de solution d'hébergement pour les cavaliers.

Ainsi, les dirigeants de l'établissement envisagent l'implantation de maximum 6 mobilhomes à proximité immédiate des installations existantes pour permettre l'accueil des cavaliers.

Il est donc proposé, la création d'un STECAL NT sur une partie du centre équestre permettant l'hébergement des cavaliers de passage.

Impact agricole :

La parcelle A 74 n'est pas exploitée. Elle était utilisée comme pâture pour les chevaux du centre équestre.

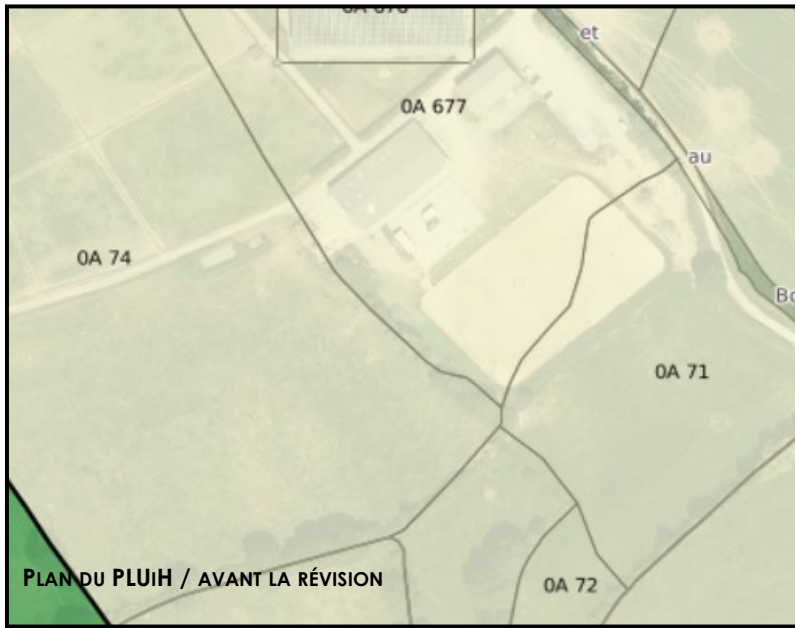
Les dirigeants du centre équestre sont locataires d'une majeure partie des parcelles occupées par l'établissement. La parcelle A 74 concernée par le changement de zonage appartient à Monsieur et Madame CHALLET. Ces derniers ont donné leur accord pour la modification de zonage.

Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont situés à environ 500m des parcelles destinées à accueillir les nouvelles installations.

Il n'y a pas de parcelles cultivées à proximité immédiates de la parcelle A 74.

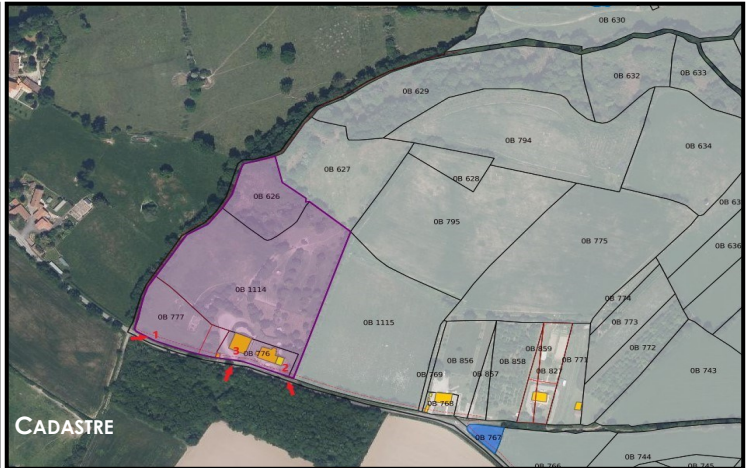


Pièces réglementaires devant être modifiées :



**3. Le Vatican à Tiffauges :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	3 980m <sup>2</sup> 8 200 m <sup>2</sup> 16 585m <sup>2</sup> 3 830m <sup>2</sup> 572m <sup>2</sup>	M.DEVANNE Sébastien et Mme MARAND Elise	Prés Terres	Non exploitées	N A



Projet de changement de zonage :

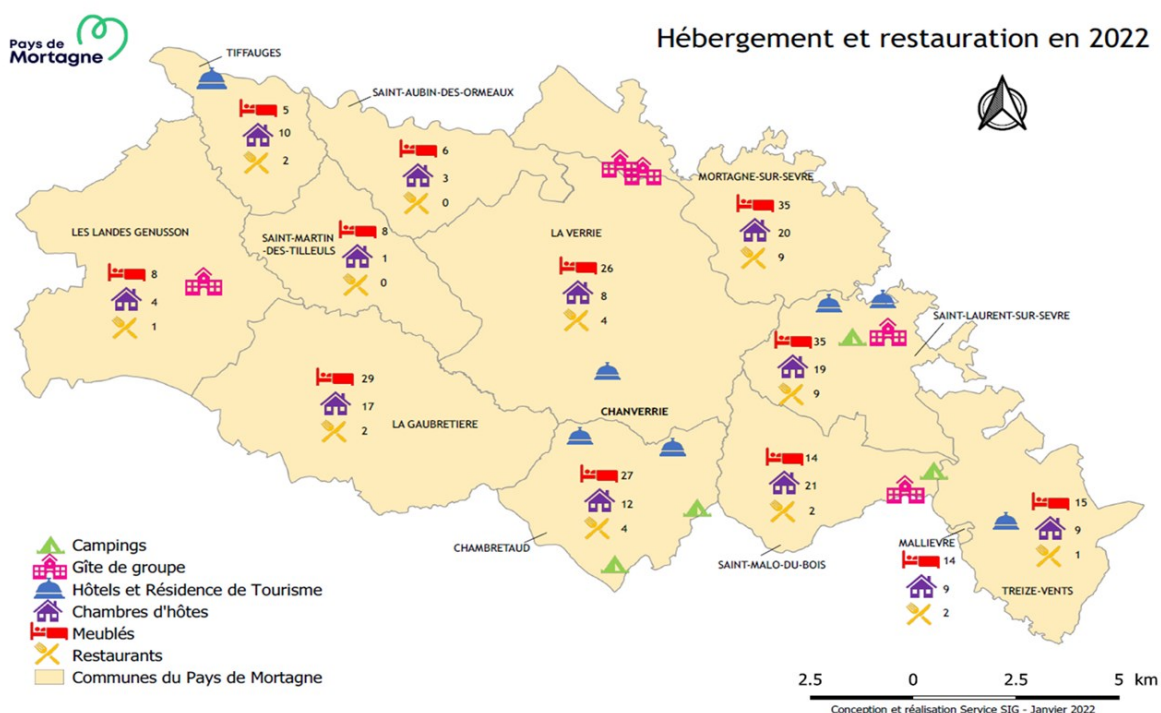
Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	N A	NT	0 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Le secteur délimité est situé dans le village « Le Vatican ». Aujourd'hui les bâtiments présents sur les parcelles comprennent une maison d'habitation et une grange à usage de salle de réception.

La Commune de Tiffauges a longtemps accueilli un camping sur son territoire. En effet, début des années 1960, un camping municipal a été créé dans l'enceinte du Château. Suite à sa fermeture dans les années 1980/1990, un nouveau camping, cette fois privé, a été créé dans le village Le Vatican. Ce dernier n'a été fermé que depuis 2014/2015 suite à l'acquisition des parcelles par l'actuel propriétaire.

La présence d'un camping sur la commune de Tiffauges s'explique par son fort attrait touristique. La Commune et son Château accueille environ 150 000 visiteurs par an. En outre, l'offre de camping sur le territoire du Pays de Mortagne est exclusivement concentrée sur l'Est du Territoire (Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretaud).



Un porteur de projet, envisage l'aménagement d'un camping sur le périmètre tel que délimité. Il s'agirait d'un camping de standing et à vocation naturelle. Les emplacements seraient donc grands et espacés. Le camping se composerait d'espaces comprenant des mobilhomes et chalets et d'espaces libres réservés pour les campeurs en tente.

L'aménagement serait effectué par tranches. Les bâtiments actuels seraient utilisés : accueil du camping, logement de fonction etc.

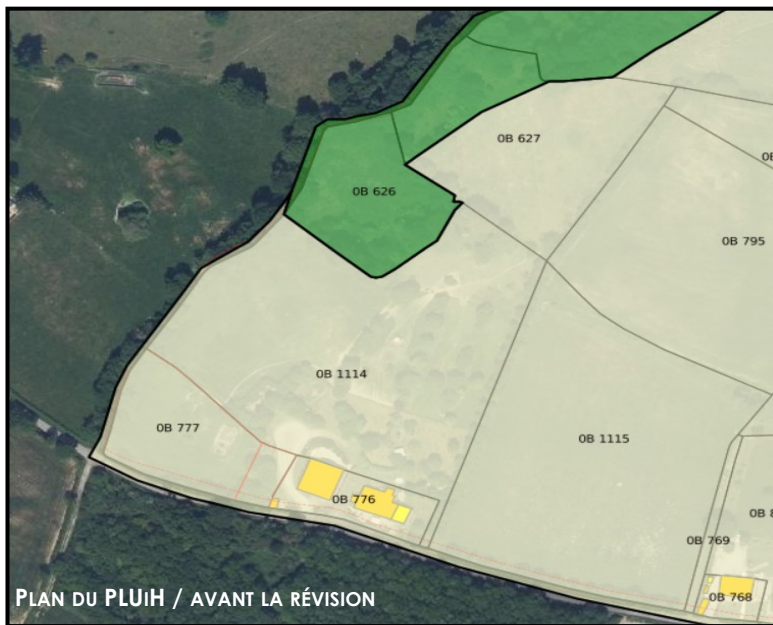
Ainsi, il est proposé de modifier le zonage du périmètre précisé en zone NT. Il est également proposé de limiter la constructibilité à 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les projets de camping.

Impact agricole :

Les parcelles définies dans le projet de changement de zonage ne sont pas exploitées. Les parcelles attenantes sont cultivées de façon biologique.

Il n'y a pas de bâtiments agricoles à proximité immédiate.

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



## 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 **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 événementiels. 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 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 événementiels. (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 Chambreaud 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

NJ

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

N

- 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 D'ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X



N

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUI.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu’à un abri de jardin d’une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

## 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.

**4. Ancienne Gare de Chambretaud à Chanverrie (Chambretaud) :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	1682	3 400 m <sup>2</sup>	SCI DE LA GARE	Gare	Non exploité	A
	C 2036	9 624 m <sup>2</sup>	DEPARTEMENT DE LA VENDEE			A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
CHANVERRIE	C 1682 C 2036	A	NT	0	4 064 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

La gare de Chambretaud fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. La gare a été mise en service en Juillet 1914 par l'Administration des chemins de fer de l'Etat. Si celle-ci a été fermée au cours du XXème siècle, elle reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée. Cette association vise notamment à faire revivre le patrimoine ferroviaire et la ligne de chemin de fer allant de Mortagne-sur-Sèvre aux Herbiers. Pour ce faire, elle propose des animations et des parcours en trains historiques, autorails et locomotives à vapeur.

Le bâtiment voyageur de la gare de Chambretaud accueille désormais des chambres d'hôtes.

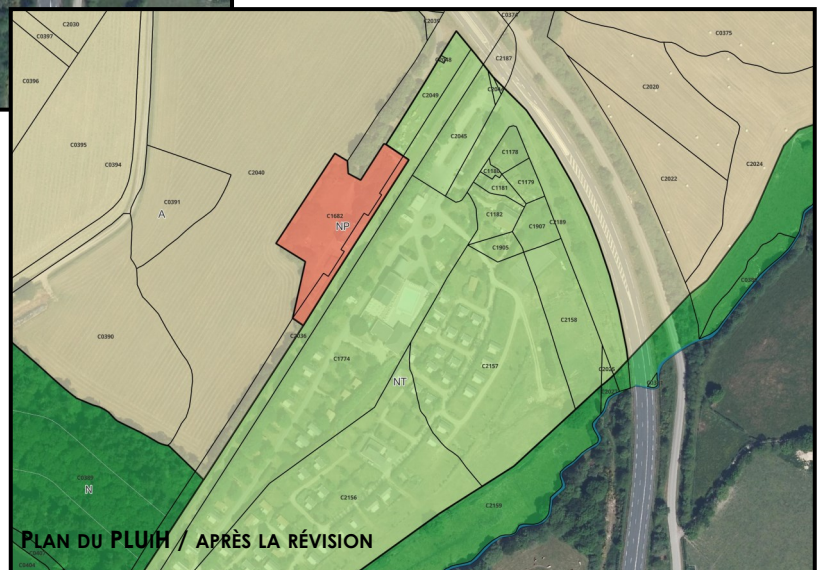
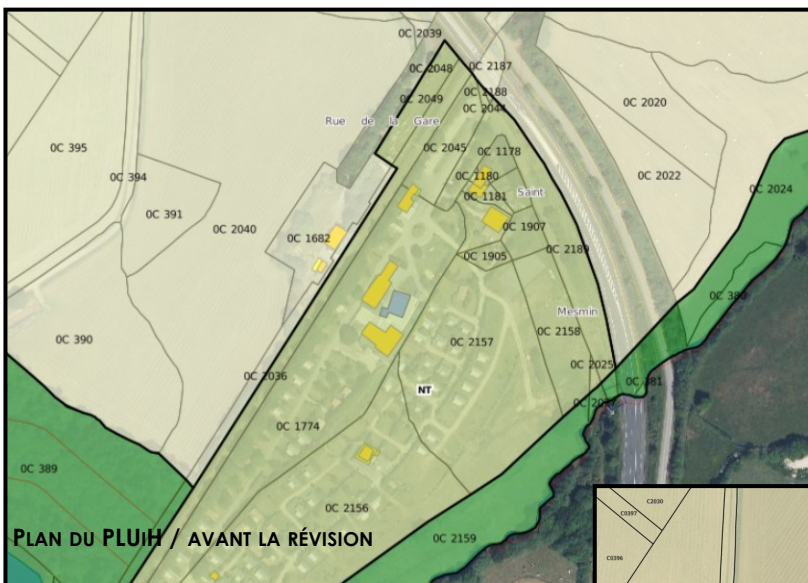
Afin de pérenniser ce site, il est prévu de développer la vocation touristique du bâtiment en proposant d'autres offres d'hébergement. Le propriétaire souhaiterait notamment implanter des hébergements insolites (type logement-wagon) et créer des gîtes. Ainsi, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle C 1682 et de la classer en zone NP.

Impact agricole :

La parcelle C 1682 comprenant la gare est intégralement dédiée à l'activité et n'est pas exploitée. La parcelle C 2040 située à l'arrière de la gare est actuellement cultivée. Une bande non aménageable de 5m de large sera donc à prévoir pour respecter la Zone de Non Traitement.


Les bâtiments d'exploitation les plus proches se situent dans le village de « La Barboire » à environ 215m de la parcelle accueillant la gare.

Pièces règlementaires devant être modifiées :








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

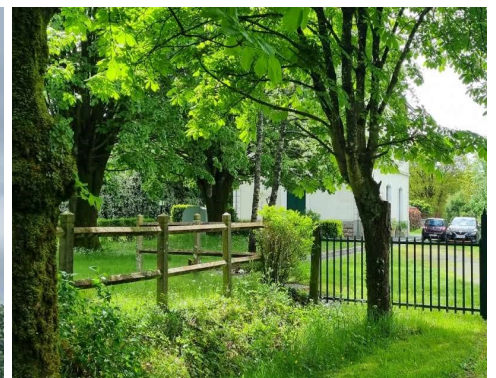
-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_6 : LA GARE DE CHAMBRETAUD

### SITE ET SITUATION



Site de l'ancienne gare de Chambretau au Sud-Est de la commune de CHANVERRIE



La gare de Chambretau fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. La gare a été mise en service en Juillet 1914 par l'Administration des chemins de fer de l'Etat. Si celle-ci a été fermée au cours du XXème siècle, elle reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION :

Aménagements touristiques

### ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare.
- 2- Conserver les arbres existants

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**5. Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvre :***Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Zonage du PLUIH Avant la révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40	6 133 m <sup>2</sup>	M et Mme AUNIS	A
	B 1 551 B 1552	186 m <sup>2</sup> 425 m <sup>2</sup>	LESCARAMA	
	B 1762	1 686 m <sup>2</sup>	M et Mme PROUX	
	B 1763	2 309 m <sup>2</sup>	M et Mme LUMINEAU	
	B 1764	1 769 m <sup>2</sup>	M et Mme BELVAL	
	BE 22	3 633 m <sup>2</sup>	M et Me ANNEREAU	
	BE 23	3 807 m <sup>2</sup>	M et Mme NOUCHARD	
	BE 24	13 267 m <sup>2</sup>	SCI NORIGUIB	
	BD 12 BD 13 BD 14	1 306 m <sup>2</sup> 372 m <sup>2</sup> 87 m <sup>2</sup>	M et Mme SORIN	A
	BD 15	83 m <sup>2</sup>	M et Mme SORIN M et Mme TESSE	
	BD 16	808 m <sup>2</sup>	M et Mme TESSE	
	BD 17	1 202 m <sup>2</sup>	M et Mme POIRIER	
	BD 18	880 m <sup>2</sup>	M HAYAULT / Mme DAVIAUD	
	BD 19	271m <sup>2</sup>	M HAYAULT / Mme DAVIAUD M et Mme POIRIER	
	BD 20	1 673 m <sup>2</sup>	M et Mme PASCAL	
	BD 21	1 980m <sup>2</sup>	M. BODET et Mme TRANCHANT	
	BD 22	1 443 m <sup>2</sup>	M. VINCENT et Mme PIONNEAU	
	BD 23	2 823m <sup>2</sup>	M et Mme GABORIT	
	BD 24	1 509m <sup>2</sup>	M PECHO ET MOIREZ	
	BD 25	1 345 m <sup>2</sup>	M RETAILLEAU	
	BD 26	1 200 m <sup>2</sup>	M et Mme COUTOLLEAU	
	BD 27	1 925 m <sup>2</sup>	M et Mme ALBERT	

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Zonage du PLUIH Avant la révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	BD 28	2 093 m <sup>2</sup>	M ET Mme MANIFEL	A
	BD 29 BD 30	378 m <sup>2</sup> 539 m <sup>2</sup>	M. COUTOLLEAU M. GOURAUD Mme PASCAL M. et Mme MANIFEL M. RETAILLEAU	
	BD 31	1 390 m <sup>2</sup>	Mme BARTHE	
	BD 54	10 m <sup>2</sup>	Consorts LOISEAU	



Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL	
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31 BD 54	A  UEe	NH	0 m <sup>2</sup>	55 913 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Le village « Le Rossignol » est à dominante habitat. La plupart des habitations sont relativement récentes (fin des années 1980, années 2000).

Une zone économique est également présente et englobe les parcelles appartenant à l'enseigne « Bradorama ». Si le bâtiment principal est toujours en activité, la parcelle BE 24 (située en face) comprend un bâti qui n'est plus utilisé. Il s'agit d'un ancien bâtiment économique aujourd'hui en ruine.

Le secteur est relativement dense et la friche économique est l'opportunité de densifier davantage cette zone.

Avant l'élaboration du PLUiH, dans le PLU de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, le village « Le Rossignol » était classé en zone UC. Les constructions nouvelles à vocation d'habitat y étaient donc autorisées.

Ainsi, au regard de la typologie du village existant, de sa proximité avec le centre de Mortagne-sur-Sèvre et de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il apparaissait opportun d'ouvrir la possibilité de densifier ce secteur.

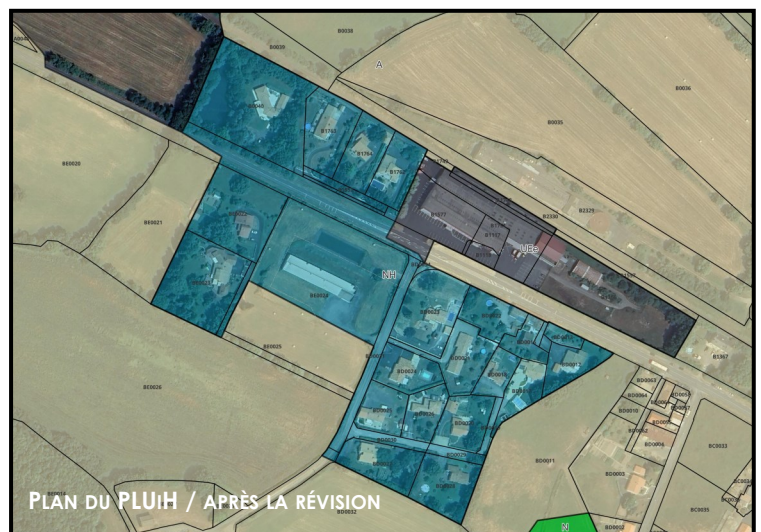
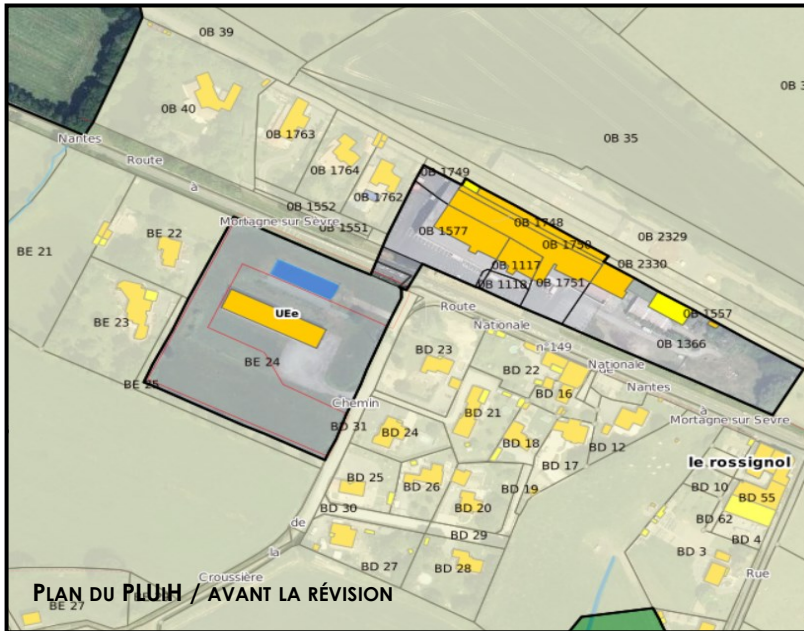
Il est donc proposé de créer un STECAL habitat nommé NH sur les parcelles représentées ci-après à la place du zonage agricole existant et sur une partie de la zone économique dite « UE ».

Impact agricole :

Les parcelles proposées à la modification de zonage n'ont pas de vocation agricole mais exclusivement d'habitat.

Certaines parcelles aux alentours du périmètre sont cultivées. Les bâtiments agricoles les plus proches se situent à environ 200m du périmètre de la zone NH.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**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 **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 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****NJ**

N

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
<p>Condition :</p> <p>* 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</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
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*
<p><u>Condition</u> :</p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		



N

- 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
Autres destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

N

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 commerciale 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 **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 m<sup>2</sup> 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

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup>

**N**

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 événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> 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...), événementielle (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 m<sup>2</sup> 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 de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

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 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

**N**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

 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**

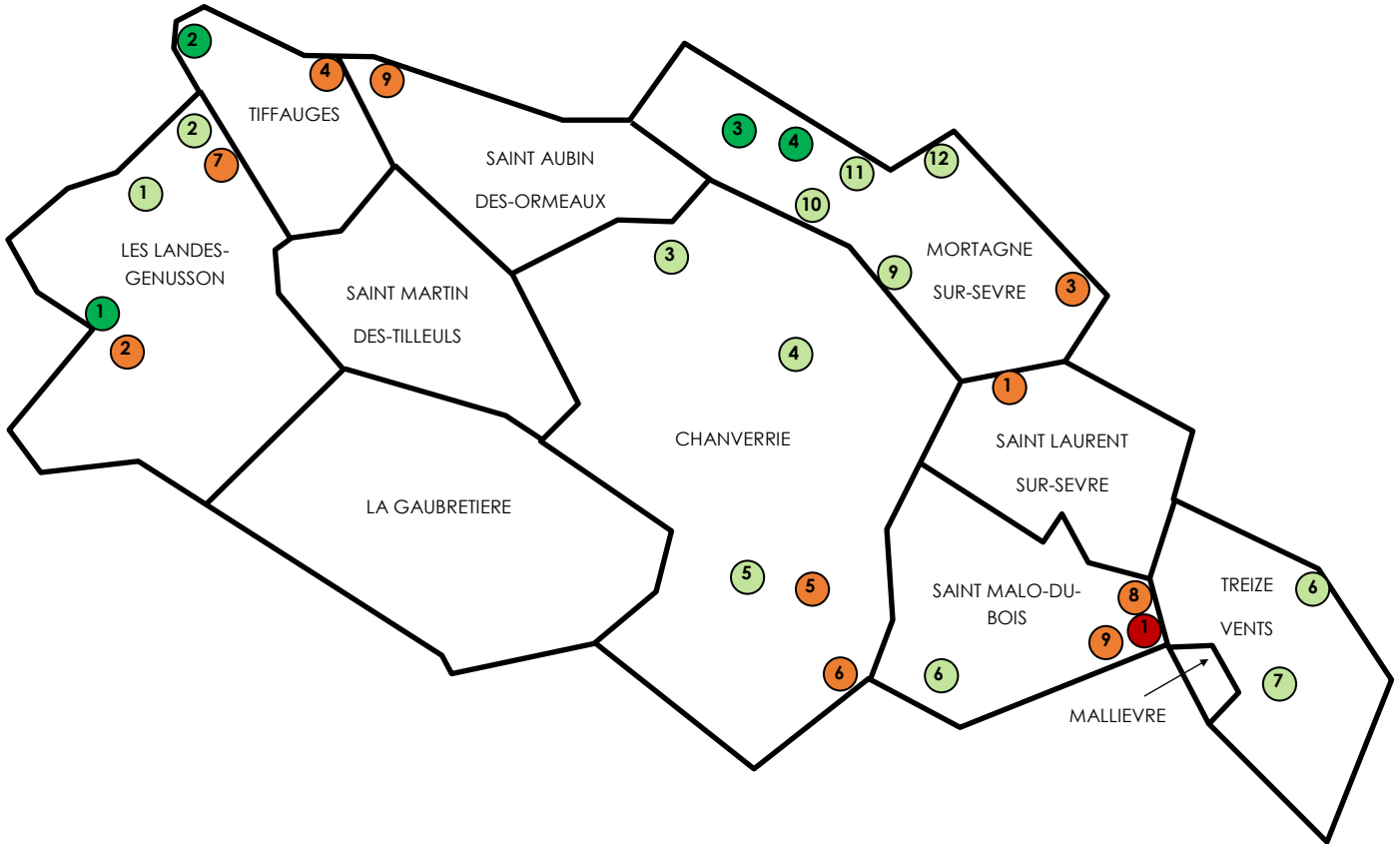
Se référer au « TITRE I \_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

## **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.



**STECAL EXISTANTS**

- ① La Robinière  
LES LANDES GENUSSON  
Locations touristiques
- ② Le Pouet  
LES LANDES GENUSSON  
Entreprise de Travaux agricole
- ③ Les Moissons  
CHANVERRIE  
Développement ENR
- ④ La Chapotière  
CHANVERRIE  
Entreprise de Travaux agricole
- ⑤ Bel-Air  
CHANVERRIE  
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Rangereuse  
ST MALO DU B.  
Gîtes
- ⑦ La Boulaie  
TREIZE-VENTS  
Parc Résidentiel de Loisirs
- ⑧ Ancienne mine d'uranium  
TREIZE-VENTS  
Développement ENR
- ⑨ Romaine  
MORTAGNE SUR S.  
Activité touristique
- ⑩ Gazeau  
MORTAGNE SUR S.  
Base de canoë
- ⑪ Garage automobile  
MORTAGNE SUR S.
- ⑫ Garage poids-lourd  
MORTAGNE SUR S.

**STECAL A MODIFIER**

- ① Le Château de la Barbinière  
ST LAURENT SUR S.  
Hôtel - Restaurant
- ② La Cité des Oiseaux  
LES LANDES GENUSSON  
Site touristique départemental
- ③ La carrière de la Roche-Atard  
MORTAGNE SUR S.  
Carrière
- ④ Le Moulin de la Roche  
TIFFAUGES  
Locations touristiques
- ⑤ Le Château du Boisnard  
CHANVERRIE  
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Coutablière  
LES LANDES GENUSSON  
Activité touristique en projet
- ⑦ Festival de Poupet  
ST MALO DU B.
- ⑧ La Grande Coussais  
ST MALO DU B.  
Pension pour chevaux
- ⑨ Le petit goulet  
SAINT AUBIN DES O.  
Gîte

**STECAL A SUPPRIMER**

- ① Poupet  
ST MALO DU B.  
Accrobranche

**STECAL A CRÉER**

- ① Le Domaine des Quatre Plumes  
LES LANDES GENUSSON  
Gîte et salle de réception
- ② Le Vatican  
TIFFAUGES  
Camping
- ③ Le Pôle Equestre Mortagnais  
MORTAGNE SUR S.  
Activité touristique
- ④ Ancienne Gare de Chambreud  
CHANVERRIE  
Activité touristique
- ⑤ Le Rossignol  
MORTAGNE SUR S.  
Développement habitat

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS								
1	Château de la Barbinière	N	NP1	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D41	38 197 m <sup>2</sup>	39 542 m <sup>2</sup>	TOURISME
2	Cité des oiseaux	N	NT	LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	10 774 m <sup>2</sup>	11 586 m <sup>2</sup>	TOURISME
3	Carrière de la Roche Atard	A N	NC	MORTAGNE-SUR-SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 44 ZD 45 ZD 48 E 599 E 598	520 043 m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>	CARRIERE
4	Le Moulin de la Roche	N	NP	TIFFAUGES	A 213 A 212	4 851 m <sup>2</sup>	5 900 m <sup>2</sup>	TOURISME
5	Château du Boisnard	A	NP1	CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	61 932 m <sup>2</sup>	71 437 m <sup>2</sup>	TOURISME
6	La Coutablière	A	NT	LES LANDES GE- NUSSON	A 1 156 A 34	28 990 m <sup>2</sup>	53 426 m <sup>2</sup>	TOURISME
7	Le Festival de Poupet	N	NF	SAINT MALO-DU-BOIS	B 2971	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>	LOISIRS
8	La Grande Coussais	NT1	NT	SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>	LOISIRS
9	Le Petit Goulet	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES- ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>	TOURISME
LES STECAL A AJOUTER								
1	Domaine des Quatre Plumes	A AP	NP	LES LANDES- GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B 1370 B 1383	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	TOURISME

**SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE**

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
LES STECAL A AJOUTER								
2	Le Pôle équestre Mortagnais	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74	0 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>	TOURISME
3	Le Vatican	A N	NT	TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	0 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>	TOURISME
4	Ancienne Gare de Chambretaud	A	NT	CHANVERRIE	C 1682 C 2036	0 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>	TOURISME
5	Friche économique en habitat (Le Rossignol)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31 BD 54	0 m <sup>2</sup>	55 913 m <sup>2</sup>	HABITAT



ZONAGES STECAL (NP1, NT1, NT2) MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
<b>MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS</b>								
1	Château de la Barbinière	NP1	N	SANT LAURENT-SUR- SEVRE	D45	38 197 m <sup>2</sup>	39 542 m <sup>2</sup>	TOURISME
2	Cité des oiseaux	NT	N	LES LANDES GENUSSON	B 501 B 698 B 718	11 586 m <sup>2</sup>	10 774 m <sup>2</sup>	TOURISME
5	Château du Boisnard	NP1	A	CHANVERRIE	D 427	61 932 m <sup>2</sup>	71 437 m <sup>2</sup>	TOURISME
<b>SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS</b>								
1	Poupet	NT2	N	SAINT-MALÔ-DU- BOIS	B 770 B 769	10 698 m <sup>2</sup>	0	TOURISME