



Mortagne-sur-Sèvre
Vendée (85)

Plan Local d'Urbanisme



Règlement



Dossier d'approbation



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	94



Dispositions générales

Lexique

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment et n'ayant pas une emprise et un volume supérieurs au bâtiment principal est un bâtiment annexe à celui-ci.

Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 15 m², d'une hauteur à l'égout de 2 m et d'une hauteur totale de 2.80m est dénommée abri de jardin.

Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Sont considérées les catégories de constructions décrites à l'article R. 123-9 du CU, à savoir celles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture : c'est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle peut être constituée d'un mur, d'une haie, d'un portail...

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.

Dispositif à claire-voie : c'est une clôture composée d'éléments qui laissent passer quelques raies de lumière

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne doivent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Fâitage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Habitat intermédiaire : il s'agit de logements mitoyens ne dépassant généralement pas R+3 et dont la conception architecturale se situe entre le petit collectif et la maison, avec des accès aux logements individualisés et un espace privatif extérieur sous forme de jardin ou de terrasse.

Hauteurs d'immeuble :

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%) :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%) :

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contrebas de la voie (pente supérieure à 3%) :

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles doivent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

- ❑ les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- ❑ les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Opérations groupées : Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

- ❑ les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- ❑ l'emprise au sol est calculée globalement.

Reconstruction : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

Article 1 Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Article 2 Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation du sol

Paragraphe 1

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics,
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux,
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Paragraphe 2

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du fait de sa situation... »
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Paragraphe 3

Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Paragraphe 4

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Paragraphe 5

Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'opposabilité est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :

- Quartier de Bel Air II accordé le 7 mai 2012
- Quartier de Bel Air I accordé le 1^{er} avril 2008
- Impasse du Clair Logis accordé le 6 décembre 2007
- Cadiolière I accordé le 7 mars 2006
- Cadiolière II accordé le 7 mars 2006
- Clos Saint Martin accordé le 26 novembre 2004

Paragraphe 6

Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations doivent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles concernée.

Paragraphe 7

Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, de retrait-gonflement des argiles, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Paragraphe 8

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 3 Division du territoire en zones

Paragraphe 1

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

UA : Zone urbaine ancienne à vocation mixte

UC : Zone urbaine récente d'équipements, commerces, bureaux et services

UD : Zone urbaine récente à vocation principale d'habitat

UE : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

UEc : Secteur urbain à vocation d'activités économiques, d'accueil des activités commerciales, de bureaux, services et hôtels-restaurants

- Zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

1AUe : Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités économiques

1AUh : Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat

2AUh : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

2AUe : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques

- Zones agricoles dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

A : Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques et économiques des terres

Ah : Secteur d'habitat diffus

Ahe : Secteur d'extension mesurée des activités existantes

- Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

N : Zone protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère

Nca : Secteur correspondant à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol (carrières)

Ncaf : Secteur d'extension des carrières

Ne : Secteur permettant les constructions et installations liées aux activités existantes soumises aux risques technologiques

Ngv : Secteur d'accueil des gens du voyage

Nh : Secteur d'habitat diffus

Nhp : Secteur patrimonial du château

Nj : Secteur de jardins

Nja : Secteur de jardins et d'aménagements légers de quartier

NT : Secteur de réhabilitation naturelle et touristique de Fleuriais

Paragraphe 2

Les documents graphiques comportent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne doivent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés, ainsi que leur destination et leur bénéficiaire.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

Article 4 Adaptations mineures

Paragraphe 1

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne doivent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Paragraphe 2

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard



Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la zone agglomérée ancienne correspondant au centre-ville ancien de Mortagne-sur-Sèvre, et aux centre-bourgs anciens d'Evrunes et de St-Hilaire-de-Mortagne.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

La zone est soumise aux dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique. La localisation des caves creusées dans le sous-sol ne fait pas l'objet d'un recensement exhaustif.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages,
- L'implantation d'éoliennes, y compris en toiture,
- Les yourtes et cabanes.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ❑ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - ❑ Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
 - ❑ Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
 - ❑ Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
 - ❑ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
 - ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
 - ❑ Les garages en sous-sol, à condition :
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

2) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UA4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UA5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

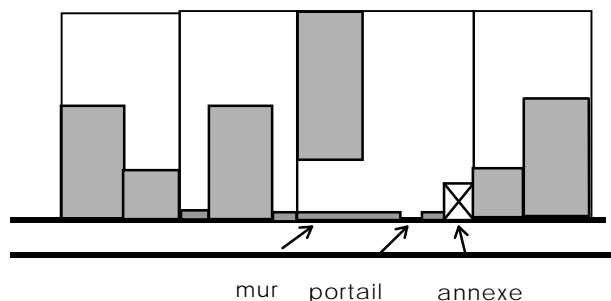
1) Dispositions générales

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'une voie privée la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. En cas d'impossibilité d'implantation à l'alignement, la création d'un mur de clôture situé à l'alignement est imposée.

2) Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve du respect des dispositions d'intégration architecturale et notamment celles relevant des dispositions de l'AVAP. Par conséquent, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait et repérée comme « remarquable » ou « d'accompagnement » sur les documents graphiques de l'AVAP,
- aux opérations d'ensemble et aux bâtiments publics,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection dans l'alignement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), ni à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en appui ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies pourra être imposée pour préserver ou renforcer l'insertion ou mettre en valeur des éléments de clôture protégés, des constructions protégées, des points de vue existants, des passages,....dans le respect des dispositions de l'AVAP notamment.

2) Exceptions :

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), ni à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UA9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures :

- A partir du niveau du sol naturel lorsque celui-ci est à niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- A partir de la voie au droit de la façade lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie.

Le niveau du terrain naturel ou de la voie pris en compte est la cote moyenne sur la longueur de la façade.

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, la hauteur maximale des constructions nouvelles doit être réalisée en harmonie avec l'existant. Ainsi, le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à 10 m.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne doivent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout.

2) Exceptions :

Des implantations différentes doivent être autorisées sous réserve du respect des dispositions d'intégration architecturale et notamment celles relevant des dispositions de l'AVAP :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Article UA11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Annexes et extensions

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), l'utilisation du bois peut être admise. Les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

3) Toitures

Elles auront deux pentes principales avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans le respect des dispositions de l'AVAP.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Article UA12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- ☐ 1 place par logement
- ☐ Commerces, services et bureaux de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UA13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UA14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UA 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est une zone d'activités comprenant des commerces, bureaux et services.

La zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La zone est soumise aux dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Article UC2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
 - Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
 - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
 - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UC4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UC5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UC6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

Ce retrait s'applique également en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve du respect des dispositions d'intégration architecturale et notamment celles relevant des dispositions de l'AVAP :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

1) Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2) Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve du respect des dispositions d'intégration architecturale et notamment celles relevant des dispositions de l'AVAP :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,

- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UC11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

2) Annexes et extensions

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

3) Toitures

Elles auront deux pentes principales avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

Les tuiles courantes peuvent être tolérées à fond plat.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- pour des constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas et des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Article UC12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Commerces, services et bureaux de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UC13 Espaces libres et Plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UC14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UC15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UC16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est soumise aux dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdits :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages.

Article UD2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
 - Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
 - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
 - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
 - Les garages en sous-sol, à condition :
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des percements ponctuels et limités pour le passage d'une voie ou d'un cheminement piétonnier.

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie ou dans l'opération, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UD4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UD5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres. Au droit du garage, l'implantation se fera à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

2) En limite des voies départementales, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à cinq mètres.

Ce retrait s'applique également en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

1) Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

2) Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Article UD8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UD9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UD10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel lorsque celui-ci est à niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la voie au droit de la façade lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie.

Le niveau du terrain naturel ou de la voie pris en compte est la cote moyenne sur la longueur de la façade.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout, à l'exception des bâtiments collectifs à usage d'habitation et des habitats intermédiaires, dont la hauteur maximale est limitée à 10,50 m à l'égout

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur de toute nouvelle construction implantée sur une parcelle déjà bâtie ou non est limitée à 4,50 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour une opération de construction de logements groupés, collectifs ou intermédiaires.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne doivent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, la hauteur des constructions est limitée à 4,50m.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,

- pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article UD11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

2) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

3) Toitures

Elles auront deux pentes principales avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

Les tuiles courantes peuvent être tolérées à fond plat.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- pour des constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas et des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant, et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00m. La hauteur des clôtures sera adaptée lorsqu'elle vise à retenir un terrain naturel en contre-haut.

□ Elles seront constituées par :

- Une haie vive intégrant ou non un grillage ou une grille d'une hauteur de 1.20 mètres maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque la clôture s'inscrit en continuité d'une clôture existante et qu'elle est réalisée en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes.
- Les murets, murs s'ils s'inscrivent en continuité d'une clôture existante et s'ils sont réalisés en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes, et avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive plantée d'arbustes en mélange dont la hauteur n'excédera pas 2,00 m.

Les clôtures pleines réalisées avec d'autres matériaux sont interdites, à l'exception des claustras bois autorisées uniquement en limites séparatives.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

Article UD12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 2 places par logement sur la parcelle privée
- Commerces, bureaux et services de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²
- 1 place par logement dans le cadre de logements sociaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UD13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UD14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UD15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UD16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone d'activités à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Elle comprend le secteur :

UEc : Secteur urbain à vocation d'activités économiques, d'accueil des activités commerciales, de bureaux, services et hôtels-restaurants

Une partie de la zone UE est soumise à une servitude de limitation de la construction, conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UE2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions uniquement applicables à la zone UE

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - que les charges d'équipement et celles pour le raccordement soient prises en charge par l'aménageur
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services, ainsi que les annexes qui y sont liées

- ❑ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ❑ Les installations à caractère d'intérêt général (déchetterie, centre de tri...),
- ❑ L'extension des habitations existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article 9,
- ❑ Les annexes aux habitations existantes :
 - dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,
 - dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,
 - à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,
- ❑ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
- ❑ Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,
- ❑ Les éoliennes, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- ❑ Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.

2- En vertu de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, dans le périmètre de servitude figurant au document graphique, seules les constructions de moins de 20 m² et l'extension mesurée des constructions et installations, jusqu'à 10% maximum de l'emprise au sol - calculée à partir de la superficie à la date d'opposabilité du présent PLU - , sont autorisées pendant 5 ans à partir de la date d'opposabilité du présent PLU.

2) Dispositions uniquement applicables au secteur UEc

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - que les charges d'équipement et celles pour le raccordement soient prises en charge par l'aménageur
- ❑ Les constructions et installations à usage commercial, tertiaire, de bureaux, de services, de complexe hôtelier, de restauration, ainsi que les annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,
 - ❑ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ❑ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - ❑ Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,
 - ❑ Les éoliennes, dans le respect de la réglementation en vigueur,
 - ❑ Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.

3) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

4) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des percements ponctuels et limités pour le passage d'une voie ou d'un cheminement piétonnier

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie ou dans l'opération, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UE4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UE5 Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Article UE6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 160.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives ou en limite séparative sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 Emprise au sol

L'extension des habitations principales existantes est autorisée sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m²,
- que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².

Article UE10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

2) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

En ce qui concerne les vérandas et les bâtiments annexes, les faibles pentes et différents matériaux sont autorisés. Une attention particulière sera portée au coloris, la couleur blanche en toiture est interdite. Il sera recherché une couleur imitant la tuile ou l'ardoise.

3) Clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage, doublé d'une haie vive en limite du domaine public. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UE12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Commerces, services et bureaux de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UE13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UE14 Coefficient s'occupation du sol

Non règlementé.

Article UE 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables au secteur 1AUh

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Leur urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous, ainsi que toutes les constructions qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions isolées, et les opérations susceptibles de compromettre un aménagement cohérent de la zone,
- Les constructions nouvelles à usage d'activité,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

Article 1AUh2 Occupations et utilisations du sol admises

1) Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - que les charges d'équipement et celles pour le raccordement soient prises en charge par l'aménageur
- Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements, commerces, services compatibles avec l'habitat, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 10 000 m².

Toutefois, des surfaces inférieures peuvent exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 10 000 m² par exemple).

Dans tous les cas, les opérations projetées, doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les éoliennes, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des percements ponctuels et limités pour le passage d'une voie ou d'un cheminement piétonnier

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie ou dans l'opération, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

3) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Hors des limites d'agglomération, les accès collectifs sur les Routes Départementales doivent être limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et les accès privatifs sont interdits.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La desserte privative du garage sera étudiée de manière à ne pas créer de pente supérieure à 12%.

Les lots jouxtant un espace vert auront la possibilité d'y ouvrir un portillon.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Des continuités piétonnes doivent être réalisées permettant soit de prolonger les itinéraires piétons et/ou vélo existants, soit de desservir les aires de jeux, espaces et équipements publics existants ou à créer, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AUh4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article 1AUh5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- quand la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches ...
- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements techniques d'infrastructure (poste de transformation EDF, bassins de rétention) doivent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)

Article 1AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUh10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel lorsque celui-ci est à niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la voie au droit de la façade lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie.

Le niveau du terrain naturel ou de la voie pris en compte est la cote moyenne sur la longueur de la façade.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne doivent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

2) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

En ce qui concerne les vérandas et les bâtiments annexes, les faibles pentes et différents matériaux sont autorisés. Une attention particulière sera portée au coloris, la couleur blanche en toiture est interdite. Il sera recherché une couleur imitant la tuile ou l'ardoise.

3) Toitures

Elles auront deux pentes principales avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

Les tuiles courantes peuvent être tolérées à fond plat.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- pour des constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas et des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant, et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00m. La hauteur des clôtures sera adaptée lorsqu'elle vise à retenir un terrain naturel en contre-haut.

□ Elles seront constituées par :

- Une haie vive intégrant ou non un grillage ou une grille d'une hauteur de 1.20 mètres maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque la clôture s'inscrit en continuité d'une clôture existante et qu'elle est réalisée en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes,
- Les murets et murs.

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive plantée d'arbustes en mélange dont la hauteur n'excédera pas 2,00 m.

Les clôtures pleines réalisées avec d'autres matériaux sont interdites, à l'exception des claustras bois autorisées uniquement en limites séparatives.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

Article 1AUh12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 2 places par logement sur la parcelle privée
- 1 place par 25m² de surface de bureaux, services
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article 1AUh13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article 1AUh14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1AUh 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article 1AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables au secteur 1AUe

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Doivent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUe comprend les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes, pour les activités économiques (artisanat, industrie, commerces, bureaux, services...), qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne doivent trouver place au sein des zones d'habitations, notamment les installations classées. Leur urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 1AUe2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- que les charges d'équipement et celles pour le raccordement soient prises en charge par l'aménageur

- ☐ Les opérations d'ensemble (à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services) sont admises à condition qu'elles concernent un ensemble de parcelles d'une superficie minimale de l'ordre de 1ha et sous réserve que les charges d'équipement et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur.

Toutefois, des surfaces inférieures peuvent exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur (reliquat de zone ou totalité d'un îlot de moins de 10 000 m² par exemple).

- ☐ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ☐ Les installations à caractère d'intérêt général (déchetterie, centre de tri...),
- ☐ Les éoliennes, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11,
- ☐ Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :

- soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits

- soit masquées par un écran de végétation.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),

- pour des percements ponctuels et limités pour le passage d'une voie ou d'un cheminement piétonnier

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie ou dans l'opération, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

3) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article 1AUe4 Desserte par les réseaux

1) Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article 1AUe5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUe6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article 1AUe7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives ou en limite séparative sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Article 1AUe8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUe9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUe10 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 1AUe11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

2) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

En ce qui concerne les vérandas et les bâtiments annexes, les faibles pentes et différents matériaux sont autorisés. Une attention particulière sera portée au coloris, la couleur blanche en toiture est interdite. Il sera recherché une couleur imitant la tuile ou l'ardoise.

3) Clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage, doublé d'une haie vive en limite du domaine public. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article 1AUe12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 1 place par 25m² de surface de bureaux, services
- Dépôts et ateliers : 1 place par 60m² de surface de plancher
- Commerces de plus de 100m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente au-dessus de 100m²

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article 1AUe13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article 1AUe14 Coefficient s'occupation du sol

Non règlementé.

Article 1AUe15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article 1AUe16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



Dispositions applicables à la zone 2AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Doivent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU a pour vocation la protection stricte des sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

C'est une zone pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- soit par révision du présent P.L.U.,
- soit par modification du présent P.L.U.,
- soit dans le cadre d'une Z.A.C.

Elle comprend les secteurs :

- 2AUe, Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques
- 2AUh, Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2AU2 Occupations et utilisations du sol admises

1) Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- ❑ Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- ❑ Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ❑ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ❑ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11.

2) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des percements ponctuels et limités pour le passage d'une voie ou d'un cheminement piétonnier

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie ou dans l'opération, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

3) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU4 Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

2) Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 2AU8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU12 Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 2AU14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 2AU 15 Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article 2AU 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leurs potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres.

Elle comprend les secteurs :

Ah, Secteur d'habitat diffus

Ahe, Secteur d'extension mesurée des activités existantes

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

La zone est soumise aux dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'EPC France (Ex Nitro Bickford) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique. Entre le présent règlement et celui du PPRT, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV). Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions uniquement applicables à la zone A

Sont admis sous conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau...). Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ❑ Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées,
 - ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - ❑ Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
 - ❑ Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale,
 - ❑ La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production, est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par des constructions nouvelles,
 - ❑ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place,
 - ❑ L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article A9,
 - ❑ Les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole (CUMA), sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
 - ❑ La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagements des bâtiments existants (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) liées à une exploitation agricole principale existante et à condition que l'exploitation agricole reste l'activité principale,
 - ❑ La pratique du camping soumis à déclaration conformément à la réglementation en vigueur et à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale et à condition que l'exploitation agricole reste l'activité principale,

- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, aux travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ☐ Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone :
 - dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,
 - dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,
 - à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,
 - ☐ Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles,
 - ☐ Les piscines, y compris couvertes, liées à l'habitation principale d'un agriculteur, d'une superficie maximale de 100m², à condition :
 - d'être situées à 20m maximum de la construction à usage d'habitation,
 - de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,
 - d'être intégrées dans la pente.
- ☐ Les éoliennes, dans le respect de la réglementation en vigueur,
- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11, ainsi que les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- ☐ Les antennes de réception liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2) Dispositions uniquement applicables au secteur Ah

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ☐ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - ☐ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ☐ L'extension des constructions existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article A9,
 - ☐ Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone :
 - dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,

- dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,
- à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,
 - ☐ Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de les destiner à l'habitation ou à des activités compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :
- que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- qu'il n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées,
- qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
 - ☐ Les piscines, y compris couvertes, d'une superficie maximale de 100m², à condition :
- d'être situées à 20m maximum de la construction à usage d'habitation,
- de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,
- d'être intégrées dans la pente.
 - ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

3) Dispositions uniquement applicables au secteur Ahe

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ☐ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - ☐ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ☐ L'extension des constructions existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article A9,
 - ☐ Les constructions d'annexes aux constructions existantes autorisées dans la zone :
- dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,
- dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,
- à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,

- L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

4) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

5) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des besoins de passage d'animaux ou d'engins agricoles.

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En, l'absence de réseau public, une alimentation par forage ou puits particuliers peut être autorisée, dans le respect du règlement sanitaire et des autres réglementations en vigueur. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2) Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées :

- à 5m au moins de l'alignement,
- à 5m au moins du périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A87,
- dans une bande de 75m de part et d'autre des axes de la RD 160, de la RD 149.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- dans les villages ou lieux-dits, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 5m par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

L'extension des habitations principales des exploitants agricoles existantes, pour la zone A, et l'extension des constructions existantes, pour les secteurs Ah et Ahe, sont autorisées sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m²,
- que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Article A 11 Aspect extérieur

1) Dispositions uniquement applicables à la zone A et au secteur Ah :

a) Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

b) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

c) Toitures des constructions à usage d'habitation

Elles auront deux pentes principales avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

Les tuiles courantes peuvent être tolérées à fond plat.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- pour des constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas et des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

d) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant, et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Des clôtures peuvent être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties, à l'exception des clôtures agricoles et forestières. Elles doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00m. La hauteur des clôtures sera adaptée lorsqu'elle vise à retenir un terrain naturel en contre-haut.

□ Elles seront constituées par :

- Une haie vive intégrant ou non un grillage ou une grille d'une hauteur de 1.20 mètres maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque la clôture s'inscrit en continuité d'une clôture existante et qu'elle est réalisée en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes.
- Les murets, murs s'ils s'inscrivent en continuité d'une clôture existante et s'ils sont réalisés en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes, et avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive plantée d'arbustes en mélange dont la hauteur n'excédera pas 2,00 m.

Les clôtures pleines réalisées avec d'autres matériaux sont interdites, à l'exception des claustras bois autorisées uniquement en limites séparatives.

En limite avec les zones N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

2) Dispositions uniquement applicables au secteur Ahe :

a) Dispositions générales

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

b) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

En ce qui concerne les vérandas et les bâtiments annexes, les faibles pentes et différents matériaux sont autorisés. Une attention particulière sera portée au coloris, la couleur blanche en toiture est interdite. Il sera recherché une couleur imitant la tuile ou l'ardoise.

c) Clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage, doublé d'une haie vive en limite du domaine public. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Article A 12 Stationnement

Il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales et les bâtiments agricoles doivent être entourées de plantations de type haie bocagère permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- ☐ de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- ☐ de leur caractère d'espaces naturels,
- ☐ de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Nca : Secteur correspondant à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol (carrières)

Ncaf : Secteur d'extension des carrières

Ne : Secteur permettant les constructions et installations liées aux activités existantes soumises aux risques technologiques

Ngv : Secteur d'accueil des gens du voyage

Nh : Secteur d'habitat diffus

Nhp : Secteur patrimonial du château

Nj : Secteur de jardins

Nja : Secteur de jardins et d'aménagements légers de quartier

NT : Secteur de réhabilitation naturelle et touristique de Fleuriais

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Elles sont concernées par une réglementation spécifique.

La zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La zone est soumise aux dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et reporté à titre informatif par une trame spécifique au Plan de zonage. Entre le présent règlement et celui de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La zone est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'EPC France (Ex Nitro Bickford) dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique. Entre le présent règlement et celui du PPRT, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les zones soumises à l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Au titre du risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV). Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions uniquement applicables à la zone N

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau, ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,
- Les aménagements légers et les installations légères liées aux activités nautiques, de sports ou de loisirs tels que : hangar canoë, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte...
- Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la gestion, à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, notamment liés à la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques et à la réduction des conséquences du risque inondation,
- Sont admis autour des plans d'eau existants la construction d'un local technique de gestion, à condition :

- que sa surface soit limitée à 5 m² maximum,

- qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant,

- qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau existant,

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct :

- avec l'agriculture,

- avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques,

- avec les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

- avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, limités à une hauteur ou profondeur de 2m et à une superficie de 100 m².

- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11, ainsi que les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2) Dispositions uniquement applicables au secteur Nca

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- ☐ Les constructions, les installations classées ou non et les équipements liés aux activités d'exploitation de carrières,
- ☐ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11,
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

3) Dispositions uniquement applicables au secteur Ncaf

Sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- des autorisations nécessaires à l'extension du périmètre exploitable de la carrière,

- ☐ Les constructions, les installations classées ou non et les équipements liés aux activités d'exploitation de carrières,
- ☐ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11,
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

4) Dispositions uniquement applicables au secteur Ne

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - Les constructions ou installations de nature à réduire les effets du risque technologique, objet du présent règlement,
 - Les constructions ou installations indispensables au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque, sous réserve que celui-ci ne soit pas aggravé,
 - Toute construction, extension, aménagement, travaux d'entretien et de gestion ou changement de destination ou d'affectation des constructions existantes, sous réserve d'être liées à l'activité à l'origine du risque technologique, notamment pour le gardiennage ou la surveillance de l'installation.
 - L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11,
 - Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

5) Dispositions uniquement applicables au secteur Ngv

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - Les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

6) Dispositions uniquement applicables au secteur Nh

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
 - ❑ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ❑ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ❑ Les aménagements légers et les installations légères liées aux activités nautiques, de sports ou de loisirs tels que : hangar canoë, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte...
 - ❑ Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la gestion, à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, notamment liés à la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques et à la réduction des conséquences du risque inondation,
 - ❑ L'extension des constructions existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article N9,
 - ❑ Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone :
- dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,
- dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,
- à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,
 - ❑ Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de les destiner à l'habitation ou à des activités compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :
- que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- qu'il n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées,
- qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
 - ❑ Les piscines, y compris couvertes, d'une superficie maximale de 100m², à condition :
- d'être situées à 20m maximum de la construction à usage d'habitation,
- de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,
- d'être intégrées dans la pente.

- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

7) Dispositions uniquement applicables au secteur Nhp

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

- ☐ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,
- ☐ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ☐ L'extension des constructions existantes, sous réserve des dispositions figurant à l'article N9,
- ☐ Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone :

- dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, pendant la durée d'application du présent document,

- dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe,

- à condition qu'elles soient localisées à une distance de 20m maximum de la construction principale,

- ☐ Le changement de destination par transformation du bâti existant en vue de les destiner à l'habitation ou à des activités non nuisantes compatibles avec l'habitat (artisanat, services, gîtes...), à condition :

- que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,

- qu'il n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

- qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone,

- qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou installations classées,

- qu'il n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

- ☐ Les piscines, y compris couvertes, d'une superficie maximale de 100m², à condition :

- d'être situées à 20m maximum de la construction à usage d'habitation,

- de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,

- d'être intégrées dans la pente.

- ☐ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, dans le respect des dispositions de l'article 11.

8) Dispositions uniquement applicables au secteur Nj

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau, ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ❑ Les abris de jardins d'une surface maximale de 12 m², limités à une construction par unité foncière. En cas d'abri de jardin collectif, celui-ci ne pourra excéder une surface maximale de 30 m²,
 - ❑ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

9) Dispositions uniquement applicables au secteur Nja

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau, ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
 - ❑ Les abris de jardins d'une surface maximale de 12 m², limités à une construction par unité foncière. En cas d'abri de jardin collectif, celui-ci ne pourra excéder une surface maximale de 30 m²,
 - ❑ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, aux aménagements pour la régulation des eaux pluviales, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - ❑ Les aménagements légers et les installations légères d'animation de quartier, de type aire de jeux, sentiers piétons, parcours santé... ainsi que le mobilier et les abris qui y sont liés.

10) Dispositions uniquement applicables au secteur NT

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
 - ❑ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

- ❑ Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (notamment liés aux réseaux, château d'eau, ...) Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- ❑ Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,
- ❑ Les aménagements légers et les installations légères liées aux activités nautiques, de sports ou de loisirs tels que : hangar canoë, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte...,
- ❑ Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la gestion, à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels, notamment liés à la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques et à la réduction des conséquences du risque inondation,
- ❑ Le changement de destination des bâtiments existants, en vue de les destiner à une activité touristique ou patrimoniale ouverte au public,
- ❑ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct :
 - avec les travaux de voirie, de constructions autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques,
 - avec les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,
 - avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, limités à une hauteur ou profondeur de 2m et à une superficie de 100 m².
- ❑ L'édification de clôtures liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dans le respect des dispositions de l'article 11, ainsi que les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

11) Réglementation relative aux zones humides

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. En l'absence d'alternative de moindre impact démontrée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

12) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies

Les abattages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des besoins de passage d'animaux ou d'engins agricoles.

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En, l'absence de réseau public, une alimentation par forage ou puits particuliers peut être autorisée, dans le respect du règlement sanitaire et des autres réglementations en vigueur. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2) Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'établissement).

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

3) Electricité, téléphone, télédistribution

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi qu'aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Article N 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées :

- à 5m au moins de l'alignement,
- à 5m au moins du périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A87,
- dans une bande de 75m de part et d'autre des axes de la RD 160, de la RD 149.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- dans les villages ou lieux-dits, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

1) Les constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 5m par rapport au périmètre des boisements apparaissant aux plans de zonage en Espaces Boisés Classés.

2) Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe indépendante du bâtiment principal,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les nouvelles piscines, couvertes ou non, doivent s'implanter en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'un dispositif de couverture ou d'abri pour une piscine déjà existante.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

1) Dispositions générales :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

2) Dispositions spécifiques uniquement applicables aux secteurs Nh et Nhp:

L'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m²,
- que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m².

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une bonne intégration architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans un souci de prise en compte de la configuration naturelle du terrain (relief),
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

Article N 11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

2) Annexes et extensions

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les extensions ainsi que les annexes doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans le respect des dispositions de l'AVAP.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m² (abris de jardin...), les abris métalliques ne sont pas autorisés. Les toits en matériaux bitumineux de couleur sombre sont autorisés.

3) Toitures des constructions à usage d'habitation

Elles auront deux pentes principales avec un faîtage parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La couverture de la construction principale doit être réalisée avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme avec la tuile canal dites « tige de botte » de teinte naturelle le plus proche possible de celles utilisées traditionnellement à Mortagne sur Sèvre. La pente sera comprise entre 28 % et 33 %.

Les tuiles courantes peuvent être tolérées à fond plat.

L'ardoise et la tuile mécanique, ainsi que les matériaux présentant l'aspect de l'ardoise et de la tuile mécanique, peuvent être autorisées si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. Les matériaux de couverture existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et sous réserve de s'intégrer à la toiture.

Pour les constructions d'architecture contemporaine d'autres formes et matériaux peuvent être admis dans le respect des dispositions de l'AVAP et dans la mesure où le site et l'insertion du projet dans le bâti environnant le permettent.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- pour des constructions d'intérêt public,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des types de toiture différents,
- pour des vérandas et des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat peuvent être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux réfléchissants ou brillants en couverture ne sont pas autorisés.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant, et les clôtures existantes, notamment à travers les prescriptions de l'AVAP.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Des clôtures peuvent être admises uniquement sur des parcelles déjà bâties, à l'exception des clôtures agricoles et forestières. Elles doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00m. La hauteur des clôtures sera adaptée lorsqu'elle vise à retenir un terrain naturel en contre-haut.

□ Elles seront constituées par :

- Une haie vive intégrant ou non un grillage ou une grille d'une hauteur de 1.20 mètres maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lorsque la clôture s'inscrit en continuité d'une clôture existante et qu'elle est réalisée en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes.

- Les murets, murs s'ils s'inscrivent en continuité d'une clôture existante et s'ils sont réalisés en harmonie avec cette clôture existante tant pour la hauteur que pour les matériaux et teintes, et avec le bâti environnant.

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive plantée d'arbustes en mélange dont la hauteur n'excédera pas 2,00 m.

Les clôtures pleines réalisées avec d'autres matériaux sont interdites, à l'exception des claustras bois autorisées uniquement en limites séparatives.

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre, dans le respect du caractère patrimonial de la zone.

Article N 12 Stationnement

Il doit être aménagé les places de stationnements nécessaires aux besoins du projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales et les bâtiments agricoles doivent être entourées de plantations de type haie bocahère permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Les boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Mortagne-sur-Sèvre
Vendée (85)

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement
et de Programmation



Dossier d'approbation



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucozè
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

- 1. OAP 1 – ZA DE MAUNIT 4
- 2. OAP 2 – LE PLESSIS..... 7
- 3. OAP 3 – BEL AIR 11

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme indiqué ci-dessous.

Article L L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

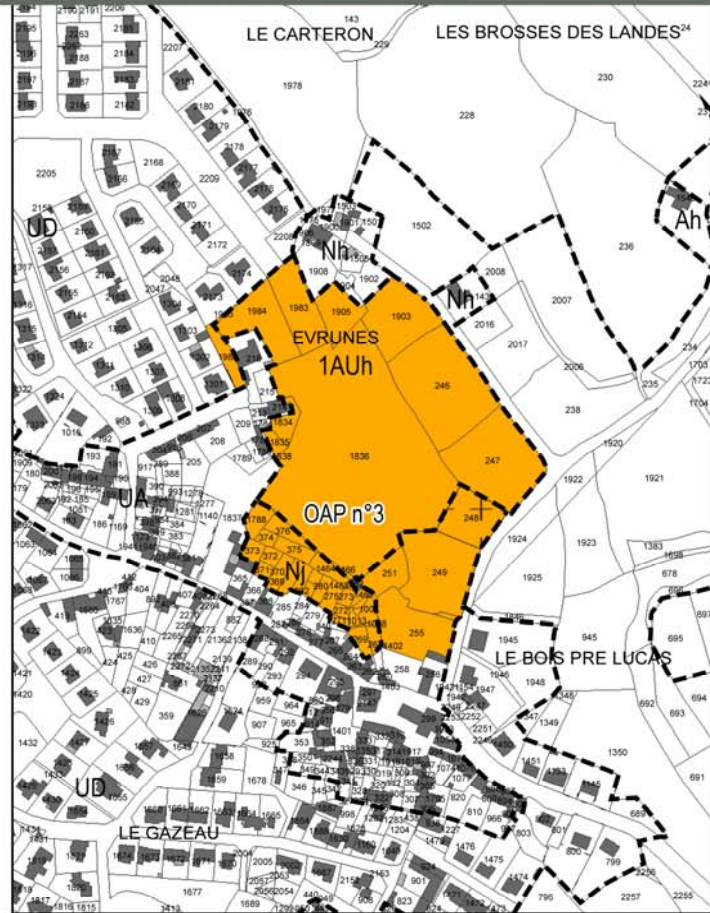
Alerte quant à l'Interprétation des OAP

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.

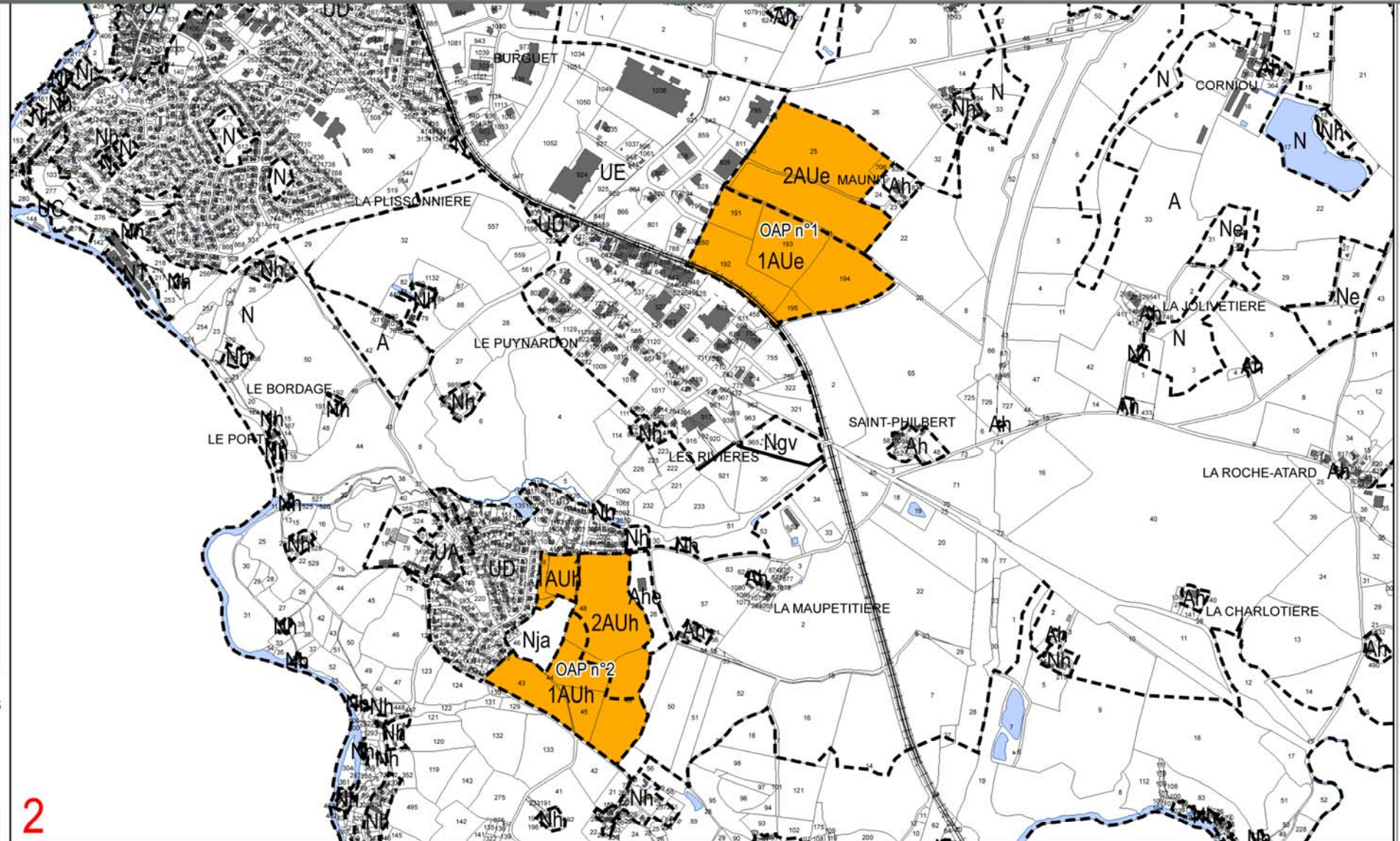


21/06/2013

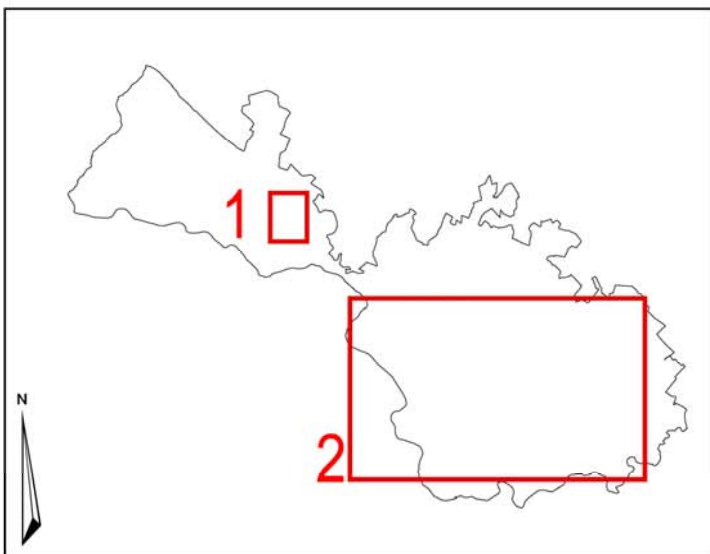
Carte de localisation des secteurs OAP



1



2



3

Libellé de l'OAP :

OAP n°1 : ZA de Maunit

OAP n°2 : Le Plessis

OAP n°3 : Bel Air - Evrunes

Commune de Mortagne-sur-Sèvre

Département de Vendée

1. OAP 1 – ZA de Maunit

Programme

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'objectif est d'organiser l'extension de la zone d'activités de Maunit dans le but d'accueillir de nouvelles activités économiques.

Intégration paysagère et environnementale

Les dispositions suivantes visent à intégrer la zone d'activités dans son environnement naturel et paysager et à soigner la transition entre zone d'activités et espace rural.

Les haies repérées comme "haie à conserver" sur le schéma sont à préserver, afin d'assurer l'intégration paysagère de la zone d'activité. Les règles de protection sont définies au règlement (haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les haies à planter viendront compléter ce maillage et assurer une limite paysagère franche avec l'espace rural environnant.

Les secteurs paysagers de transition sont des espaces verts devant jouer le rôle de "zone tampon" entre la zone d'activités et le lieu-dit de Maunit afin d'éviter les nuisances pour les habitants de ce lieu-dit et une "confrontation", visuelle notamment, trop directe entre bâtiments d'activités et bâtiments ruraux anciens.

Les haies et secteurs paysagers de transition peuvent être des espaces publics ou privés, à partir du moment où les objectifs affichés ci-dessus sont remplis.

Vigilance sur les zones humides

Compte tenu de la présence de zone humides recensées (inventaire des haies et des zones humides), il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur ce point.

Il est fortement recommandé à tout aménageur de s'assurer au préalable de l'absence de sensibilité particulière des terrains, par des mesures appropriées, en conformité avec le SAGE applicable.

Un "projet de gestion des zones humides" a été réalisé sur le secteur correspondant à l'emprise "zone humide à recréer".

Déplacements

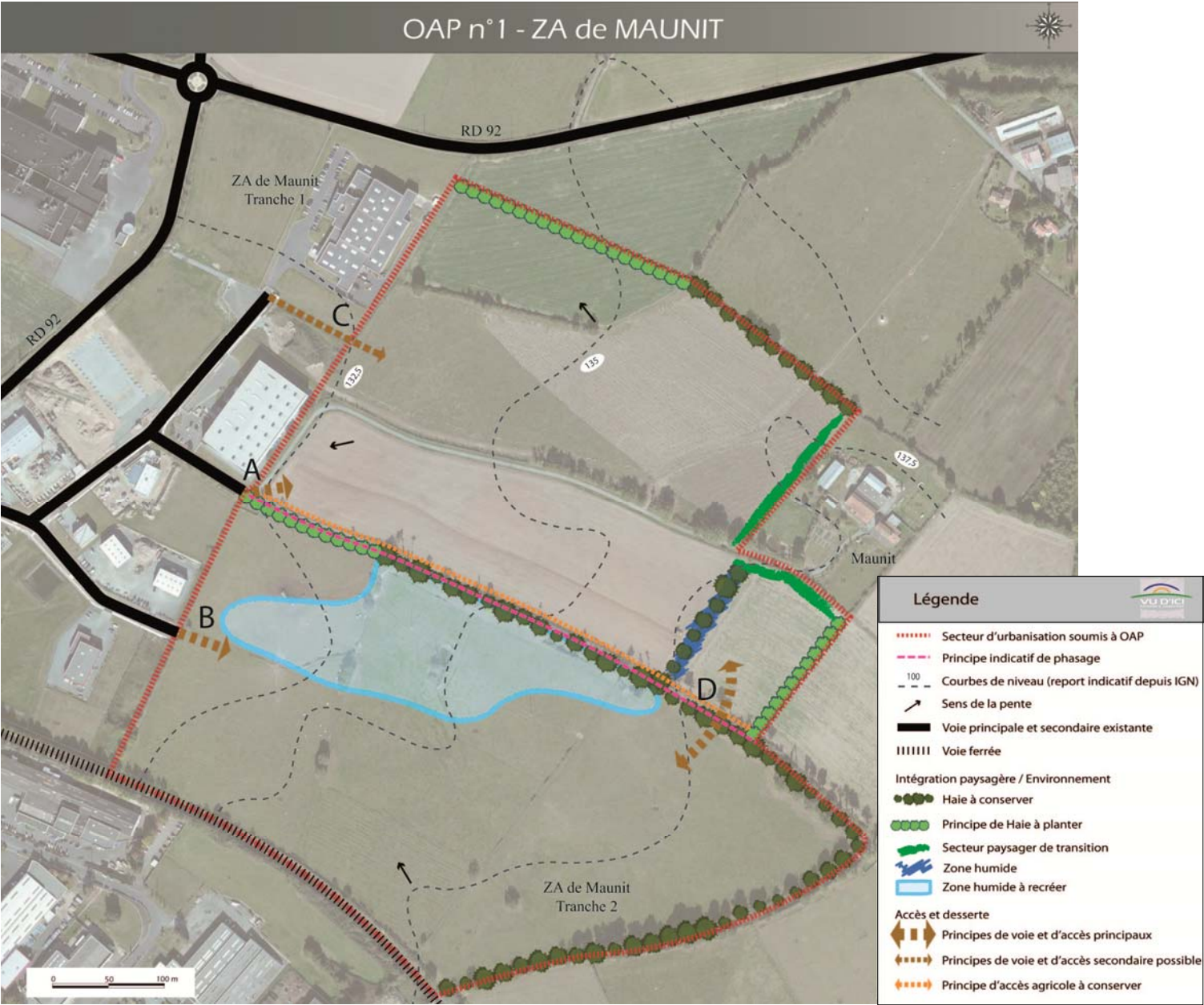
Desserte automobile et agricole

La desserte de la zone d'activités sera assurée par les amorces A et B existantes. Un accès secondaire est envisageable en point C. En tout état de cause, une continuité de voirie sera assurée entre les points A et B, via le point D.

L'accès agricole aux parcelles situées à l'Est de l'opération sera maintenu via le chemin existant, formant la limite entre les zones 1 et 2AUe.

Circulations douces

L'ensemble de l'opération devra être organisé selon un schéma de déplacements doux cohérent. Des accès privatifs pourront être aménagés entre les parcelles et le chemin agricole, afin d'assurer une desserte directe en site propre par les arrières pour les piétons et vélos.



2. OAP 2 – Le Plessis

Programme et densité

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, compatible avec les orientations d'Aménagement et de Programmation.

La densité globale ci-dessous sera à respecter (*).

Surface totale des zones à urbaniser	Densité minimum à respecter	Nombre de logements minimum
19,7 ha	16 logements/ha	315

La programmation recherchera une mixité des formes urbaines et de l'offre en logements, qui permettra l'accueil d'une population diversifiée :

- logements sociaux, en accession sociale, en accession à la propriété,
- logements collectifs et intermédiaires dans une proportion de 10 à 15% (*),
- logements individuels groupés dans une proportion d'environ 30% (*),
- logements individuels libres dans une proportion supérieure à 50% (*).

(* sur l'ensemble du secteur (zones 1AUh et 2AUh)

La densité sera plus forte au cœur du quartier, avec une offre majoritairement en habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé. La frange située le long de la rue de la Melière sera également propice à une densité plus forte, afin de marquer l'entrée du quartier et du bourg de St-Hilaire-de-Mortagne (formes urbaines et implantation des constructions). Le reste du quartier sera à dominante d'habitat individuel en lots libres.

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégiée.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc...

L'intégration des constructions dans la pente sera également une préoccupation majeure, visant à minimiser les remblais et déblais.

Intégration paysagère et environnementale

Inscrire le nouveau quartier dans son environnement paysager et urbain

Le quartier sera conçu autour d'une trame verte et bleue, qui constituera son armature. Celle-ci reposera sur :

- des axes verts structurants, supports notamment des liaisons douces ;
- des haies, des arbres isolés sont à conserver, comme indiqué sur le plan, afin de participer au cadre de vie du futur quartier. Les règles de protection sont définies au règlement (haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) ;
- des bassins de rétention des eaux pluviales dont la configuration (bassin en pente douce, bassin en cascade, bassin servant de parking visiteurs occasionnels, d'aire de jeux, aménagements paysagers...) participera à la qualité et à la continuité des espaces publics de promenade et d'animation.

Le quartier sera directement connecté (liaisons douces, bâti) à l'espace naturel d'animation du cœur de bourg, situé entre l'opération et la rue des Hauts de St-Hilaire.

Cette trame verte et bleue permettra aussi son intégration dans le grand paysage. En effet, le site implanté sur un coteau orienté nord-ouest, avec des co-visibilités importantes depuis la ZI du Puyardon. Aux haies conservées, s'ajouteront des franges végétales parallèles aux courbes de niveau, afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation.



Figure 1 : Illustration de la sensibilité paysagère du coteau

A l'inverse, conserver des vues sur le grand paysage peut participer à la composition et à la qualité du quartier. La photographie page suivante illustre les vues depuis les points hauts du quartier (rue du bocage).

Dans le cas où l'activité de travaux publics limitrophe (secteur Ah au plan de zonage) n'a pas déménagé avant l'urbanisation du secteur 2AUh, des dispositions devront être prises pour ne pas exposer les nouveaux habitants aux nuisances occasionnées par cette activité et assurer la tranquillité du quartier.



Figure 2 : Vue sur le grand paysage depuis la rue du bocage

Vigilance sur les zones humides

Compte tenu de la présence de zone humides recensées (critère pédologique), il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur ce point.

Il est fortement recommandé à tout aménageur de s'assurer au préalable de l'absence de sensibilité particulière des terrains, par des mesures appropriées, en conformité avec le SAGE applicable.

Déplacements

Desserte automobile

La desserte du quartier s'appuiera sur deux entrées principales à aménager sur la rue de la Mélière au Nord et sur la rue du Bocage au sud. La rue de la Mélière constituera une entrée plus fréquentée; son traitement devra donc permettre de structurer une entrée à l'échelle du bourg (dispositifs de ralentissements, implantation du bâti marquant l'entrée...).

Les voies structurantes du quartier seront principalement orientées nord-sud. Ce sont les voies secondaires et ruelles, davantage orientées est-ouest (en "peigne"), qui permettront une orientation majoritairement nord-sud des constructions.

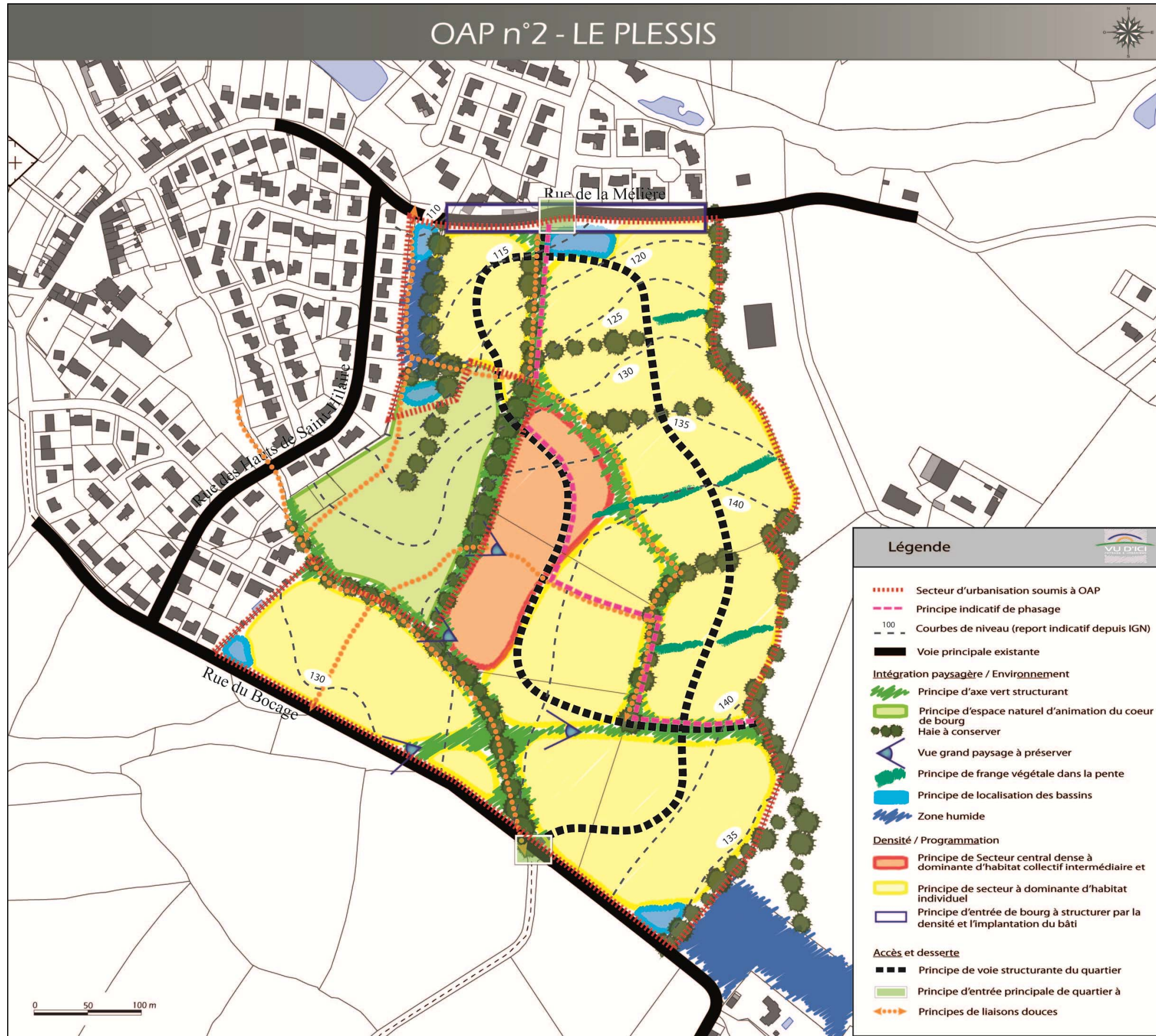
Circulations douces

L'ensemble de l'opération devra être organisé selon un schéma de déplacements doux cohérent. Il s'appuiera en particulier :

- ☐ Sur le chemin de Grande Randonnée (GR) qui traverse le quartier en partie sud et le connecte directement au centre-bourg,
- ☐ Sur les axes verts structurants.

La trame viaire secondaire, en particulier les cours et ruelles, constitueront des voies partagées, participant aussi au schéma d'organisation des liaisons douces.

Le réseau de desserte de l'opération se connectera aux aménagements cyclables et piétons de la rue du Puynardon au nord, en direction des zones d'activités génératrices de déplacements quotidiens (ZI du Puynardon et de Maunit, amenée à se développer) et vers la RD149. Le GR permet quant à lui de rejoindre les aménagements sécurisés vers Mortagne-sur-Sèvre.



3. OAP 3 – Bel Air

Programme

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, compatible avec les orientations d'Aménagement et de Programmation.

La densité globale ci-dessous sera à respecter.

Surface totale	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum
3,9 ha	16 logements/ha	62

Elle se répartira selon un dégradé nord-sud : plus dense en bordure du centre-bourg (accueil privilégié de logements intermédiaires et groupés), densité intermédiaire au centre (en priorité groupés et individuels sur petites parcelles) et îlots à dominante pavillonnaire au nord.

L'îlot identifié en prolongement de la rue Bel Abord devra comprendre au minimum 5 logements.

L'implantation indicative du bâti sur le plan a pour objet d'illustrer les ambiances recherchées, à savoir :

- Cadrer la place située entre l'église et le cimetière au sud,
- Assurer une implantation compatible avec la pente en bordure des jardins,
- Composer un alignement de façade en bordure sud de la rue Bel Air.

Composition urbaine

Orientation des constructions

Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégiée.

D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc...

L'intégration des constructions dans la pente sera également une préoccupation, visant à minimiser les remblais et déblais.

Intégration paysagère et environnementale

Protéger le patrimoine existant dans le respect de l'AVAP

Le secteur d'urbanisation se trouve en contact direct avec le centre-bourg historique d'Evrunes. Une partie sud-ouest du quartier est d'ailleurs concerné par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP). Un cône de vue à protéger est inscrit dans l'AVAP, entre le cimetière et l'église. Celui-ci est à respecter, ainsi que les autres règles de l'AVAP (se référer au règlement de l'AVAP annexé au PLU).

Dans ce sens, des éléments de petit patrimoine sont à conserver (lavoir, calvaire, puits, maison de tisserands...), ainsi que les murs identifiés.

Inscrire le nouveau quartier dans son environnement paysager et urbain

Des haies, des arbres isolés sont à conserver, comme indiqué sur le plan, afin de participer au cadre de vie du futur quartier. Les règles de protection sont définies au règlement (haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme) ou par le biais de l'AVAP.

En bordure sud du quartier, les jardins collectifs seront conservés.

L'entrée de quartier à l'Est, au niveau du carrefour entre la Rue Bel Air et la Rue de la Cure, constituera une entrée "verte" du quartier. Elle accueillera également une possibilité d'extension du cimetière.

L'implantation, la hauteur, les matériaux et couleurs utilisés devront s'intégrer à la silhouette du bourg d'Evrunes. La composition urbaine et architecturale devra respecter la silhouette du centre-bourg (hauteur, couleurs, matériaux utilisés...). Des photos-montages des constructions envisagées permettront de juger de leur bonne intégration à la silhouette du bourg.

"L'extension" de la place située entre l'église et le cimetière contribuera à rattacher le nouveau quartier au centre-bourg d'Evrunes. Pour cela, elle reprendra le modèle de succession de places en terrasses, à l'image des placettes s'échelonnant de part et d'autres de la rue du Centre.

Les eaux pluviales seront traités par un bassin de rétention déjà existant et suffisamment dimensionné, extérieur à l'opération.

Vigilance sur les zones humides

Compte tenu de la présence de zone humides recensées en périphérie (issues de l'inventaire des zones humides et des haies), il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur ce point.

Il est fortement recommandé à tout aménageur de s'assurer au préalable de l'absence de sensibilité particulière des terrains, par des mesures appropriées, en conformité avec le SAGE applicable.

Déplacements

Desserte automobile

La rue Bel Air constituera l'axe principal de desserte routière (voie inter-quartier). Elle sera cependant restructurée pour en assurer la sécurisation indispensable à la vie de quartier (aménagements permettant le ralentissement des véhicules). Pour conserver la liaison douce aménagée en bordure, les accès directs privés seront interdits en bordure sud de la rue Bel Air. Les accès à ces parcelles se feront :

- ☐ sur le côté ou les arrières depuis les axes secondaires à créer,
- ☐ soit en prolongement de la rue Bel Abord, soit sur le côté de la maison existant, comme représenté au plan de l'OAP pour l'ilot identifié au nord.

Des aires de stationnement seront aménagés pour répondre aux besoins des habitants et de leurs visiteurs. Deux aires possibles sont identifiées au plan :

- ☐ l'une pour répondre aux besoins temporaires de l'école, à côté du terrain de sport
- ☐ l'une au sud du cimetière, pour répondre d'une part aux besoins des visiteurs du cimetière, et d'autre part, aux habitants de l'ilot entre le cimetière et l'église, dans l'optique d'un ilot sans voiture.

Circulations douces

L'ensemble de l'opération devra être organisé selon un schéma de déplacements doux cohérent. Il s'appuiera en particulier :

- ☐ Sur trois liaisons transversales sud-est / nord-ouest
 - chemin du Préguin, liaison douce déjà aménagée le long de la rue Bel Air, chemin traversant les jardins qui devra permettre de relier l'école à la rue de la Cure, sans passer par la rue du Centre -.
- ☐ Sur une liaison nord-sud au travers du quartier, entre les jardins et la rue Bel Air

Une liaison douce reliera également la rue Bel Air à la Rue Bel Abord.

Le projet devra assurer des liaisons douces directes vers la rue Parthenaise et la route d'Evrunes qui constituent un itinéraire sécurisé et direct pour les piétons et vélos vers la ville-centre de Mortagne-sur-Sèvre.





Mortagne-sur-Sèvre
Vendée (85)

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



Dossier d'approbation



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

1. UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE DANS LES TROIS ENTITES URBAINES DE LA COMMUNE	3
1) Les besoins démographiques et résidentiels	3
2) Un effort important et progressif de renouvellement urbain et de mixité sociale à Mortagne-sur-Sèvre	4
3) Le développement des villages de St-Hilaire-de-Mortagne et d'Evrunes	6
2. ORGANISER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS	9
1) Affirmer des axes de circulation	9
2) Renforcer la trame de déplacements doux (piétons-vélos)	9
3) Qualifier les entrées d'agglomérations	10
3. AFFIRMER LA CAPACITE DU POLE D'EMPLOI ET D'EQUIPEMENTS	11
1) Un développement des zones d'activités respectant l'intégrité de la zone rurale	11
2) Les équipements et services - l'aménagement numérique	12
4. CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE COMMUNAL	13
5. LEGUER UN PATRIMOINE PRESERVE AUX GENERATIONS FUTURES	14
1) Le patrimoine naturel et les ressources en eau – La Trame Verte et Bleue communale	14
2) Le patrimoine historique et architectural : une reconnaissance par l'AVAP	17
3) Les risques et nuisances – Protéger les personnes et les biens	18

Avant-propos : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

1. Une gestion économe de l'espace dans les trois entités urbaines de la Commune

Un des enjeux principaux identifiés pour le projet de Mortagne-sur-Sèvre est de conforter l'organisation en trois entités distinctes, à savoir la ville-centre de Mortagne-sur-Sèvre et les villages d'Evrunes et de St-Hilaire-de-Mortagne. Cette volonté reflète le souhait de conserver l'identité historique et paysagère de ces entités, tout en veillant à leurs relations fonctionnelles (équipements, déplacements...). Dans ce sens, le projet va clairement à l'encontre d'une jonction urbaine de ces trois entités qui conduirait à une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels et à un délitement des identités.

Quelques définitions :

« **Dent creuse** » : en urbanisme, désigne un espace urbain non bâti entre deux zones bâties, à distance réduite.

Le renouvellement urbain est au sens large, une notion plus large qui désigne la reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération (Ville renouvelée sur elle-même, ville dense...).

1) Les besoins démographiques et résidentiels

Mortagne-sur-Sèvre dispose de nombreux atouts pour justifier l'accueil de nouveaux habitants :

- ❑ C'est un pôle économique local en développement (3500 emplois sur la Commune, insee 2009, +1,75% entre 1999 et 2009)
- ❑ C'est un pôle d'équipements, de commerces et de services (écoles, collège, piscine, maison de retraite, grande surface...)
- ❑ Elle se positionne dans un secteur dynamique, à proximité de Cholet et des Herbiers
- ❑ Elle se trouve à un nœud d'axes de transports (croisement des axes Nantes – Poitiers, La Roche-sur-Yon – Angers)

Le projet ambitionne d'atteindre **environ 6700 habitants aux alentours de 2025** (population estimée à 6030 habitants en 2014).

Le diagnostic a montré qu'un rythme de 23 résidences principales en plus par an ne permettait pas la croissance démographique de la ville, au regard du phénomène de desserrement familial (diminution du nombre moyen de personnes par ménage).

Le respect des dispositions du Grenelle de l'Environnement, en particulier la diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation, a conduit à considérer le potentiel dans le tissu urbain existant de la façon suivante :

- un potentiel dans le parc de logements vacants à hauteur d'une quarantaine de logements (chiffre total insee des logements vacants pondéré de 30%),
- le potentiel des opérations de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses aux chais Retailleau, dans la ZI du Chiron, sur le site de l'ancienne usine IX Manu et en entrée de bourg de St-Hilaire-de-Mortagne (environ 70 logements).

Par conséquent, **environ 40 logements neufs/an** sont nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants.

Cette production de logements neufs s'accompagnera d'un effort global de densité et de diversité des formes urbaines, avec un **objectif minimum de 16 logements/ha** pour les nouvelles opérations d'extensions urbaines.

2) Un effort important et progressif de renouvellement urbain et de mixité sociale à Mortagne-sur-Sèvre



Ancienne usine IX Manu à Evrunes avant déconstruction



Logements collectifs du Chaintreau

La ville-centre de Mortagne-sur-Sèvre a atteint les limites spatiales de son développement : vallée de la Sèvre Nantaise au sud et à l'ouest, D160 à l'est, limite départementale au nord et à l'ouest.

Par conséquent, elle doit se renouveler sur elle-même progressivement :

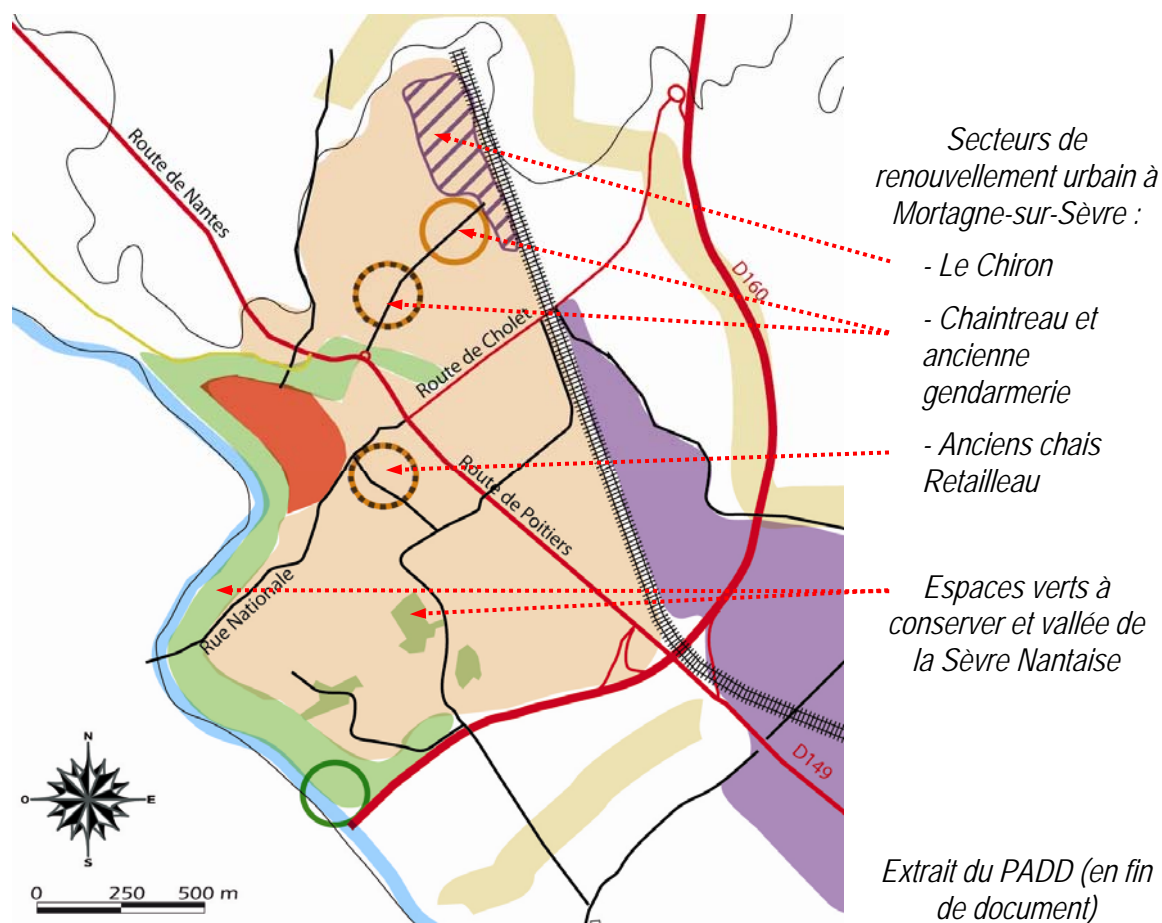
- ❑ **Projet en cours sur les anciens chais Retailleau**, avec un objectif de mixité urbaine (commerces, services et habitat en plein cœur de ville),
- ❑ **Déconstruction et relogement progressif** des logements sociaux du Chaintreau (en lien avec le site de l'ancienne gendarmerie),
- ❑ **Mutation à long terme de la zone industrielle du Chiron** vers de l'habitat : veille foncière de la Commune, application éventuelle du Droit de Préemption Urbain, périmètre de gel à 5 ans sur une grande partie de la ZI.

Dans le même esprit, des potentiels existent aussi à Evrunes et St-Hilaire-de-Mortagne :

- ❑ **Potentiel libéré par l'ancienne usine IX Manu à Evrunes,**
- ❑ **Espace libre en entrée de bourg de St-Hilaire-de-Mortagne**, en face de l'école.

Pour autant, tous ne peuvent constituer une réponse aux des besoins résidentiels à l'échelle du PLU : ni le relogement des habitants du Chaintreau qui ne crée pas de logements supplémentaires, ni l'ensemble de la zone du Chiron, qui constitue principalement un projet au-delà du PLU (temps long de mutation et d'acquisition).

Au sein de l'enveloppe urbaine de Mortagne-sur-Sèvre subsiste quelques rares espaces verts de respiration au sein des quartiers qu'il convient de conserver en tant que tels. Avec la vallée de la Sèvre Nantaise qui s'insinue jusqu'en cœur de ville, ils constituent des éléments de « nature en ville », participant à la qualité du cadre de vie.



Ces projets, ainsi que ceux d'Evrunes et de St-Hilaire-de-Mortagne, présentés dans le point suivant, participent au renouvellement urbain et à la mixité sociale et à l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité à réduite. La politique déjà engagée en terme de nouveaux logements sociaux sera poursuivie mais en donnant priorité :

- ❑ au renouvellement de l'existant (Chaintreau),
- ❑ à la création de logements sociaux dans la ville-centre, plus favorable et plus attractive par ses équipements et commerces pour la population intéressée par ce type d'offre,
- ❑ à une offre raisonnée en quantité pour les quartiers d'Evrunes et de St-Hilaire-de-Mortagne, moins favorables à ce type de logements.

3) Le développement des villages de St-Hilaire-de-Mortagne et d'Evrunes

La configuration physique et géographique de la commune fait que l'agglomération de Mortagne-sur-Sèvre apparaît aujourd'hui « saturée ». Les principales opportunités de développement se trouvent désormais à Evrunes et à St-Hilaire-de-Mortagne, qui présentent l'intérêt de disposer d'une école et de quelques commerces. Ils constituent donc des entités pouvant fonctionner en partie de façon « autonome ».

Mais ce développement doit respecter l'identité et le cadre naturel des deux bourgs, en conservant des coupures vertes avec l'agglomération. Elles reposent principalement sur la vallée de la Sèvre et les vallons adjacents, ainsi que le secteur de qualité de la Plissonnière. De même, une coupure agri-naturelle est préservée entre Evrunes et la ZI du Carteron. Pour les deux villages, des efforts de qualification des franges urbaines existantes ou liées au développement seront à mener (intégration paysagère par des plantations par ex...)



Coupure agri-naturelle des vallons de la Sèvre Nantaise au sud d'Evrunes



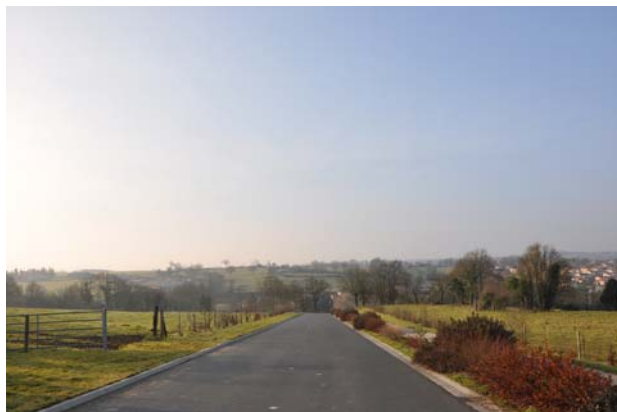
Coupure agri-naturelle de la Plissonnière entre St-Hilaire et Mortagne

L'éco-quartier du Plessis à St-Hilaire-de-Mortagne

Le projet d'éco-quartier repose sur :

- ☐ **Une trame verte et bleue** respectant la qualité environnementale et paysagère du site, constituée du réseau de haies préservées, des continuités vertes, des espaces verts
- ☐ **La prise en compte des déplacements** : liaisons douces vers les abris bus et le cœur de St-Hilaire, en appui du GR et de l'itinéraire Vendée Vélo, sécurisation et aménagements des entrées de bourg
- ☐ **La recherche à terme d'un pôle d'animation, d'accroche du quartier** (espace public, équipement, secteur d'habitat plus dense...)

Il se réalisera en tranches successives pour un développement contrôlé, mais qui respectera un plan d'ensemble cohérent.



Enjeu d'intégration paysagère du Plessis à St-Hilaire-de-Mortagne



Extrait du PADD – St-Hilaire-de-Mortagne (en fin de document)

Le recentrage du bourg d'Evrunes

Evrunes dispose d'opportunités stratégiques pour un développement affirmant le tissu urbain existant :

- ☐ **Une opération d'habitat sur l'ancien site industriel IX Manu,**
- ☐ **L'urbanisation du secteur nord s'inscrivant dans l'enveloppe naturelle du village et aux portes du centre-bourg**

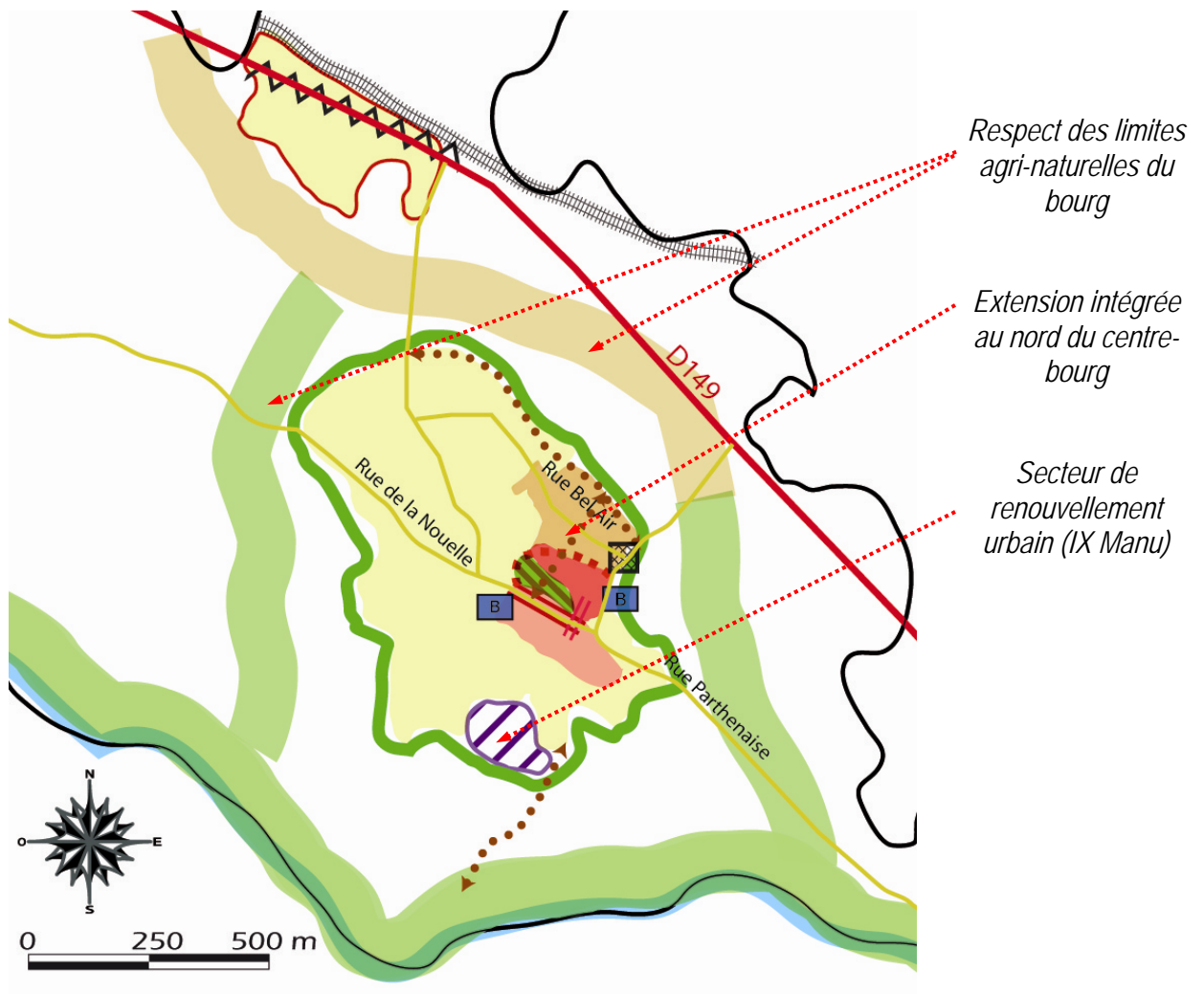
Elle présente un enjeu d'accroche au centre-bourg historique (vue et proximité immédiate de l'église).

Ces opérations s'inscrivent dans des limites urbaines clairement définies qui préservent l'intégrité des espaces agricoles (au nord, Le Carteron) et naturels (La Sèvre et ses affluents).

Ce développement s'accompagnera du renforcement des liaisons douces (chemin existant à aménager en limite nord et liaison vers la vallée et le GR au sud).



Enjeu d'intégration de l'extension urbaine au centre-bourg d'Evrunes



Extrait du PADD – Evrunes (en fin de document)

2. Organiser et diversifier les modes de déplacements

L'organisation des déplacements a pour objet d'une part de mieux relier entre elles les trois entités urbaines de la Commune et, à l'échelle de chacune d'entre elles, d'améliorer les déplacements, en développant en particulier les liaisons douces.

Pour l'illustration cartographique du thème déplacements, voir en fin de document

1) Affirmer des axes de circulation

Mortagne-sur-Sèvre est très bien desservie par des infrastructures routières majeures (RD160, RD149, N149 proximité des échangeurs de l'A87). Cependant, deux enjeux se dessinent :

- Poursuivre la requalification et la sécurisation des routes de Poitiers et de Cholet (jusqu'à la ZAC du Soleil Levant), qui supportent un trafic important, y compris de poids lourds (pas de contournement de Mortagne-sur-Sèvre par la D149) : ces aménagements auront pour but un partage de la voirie entre les différents modes (voiture, vélos, piétons), adaptées aux différentes séquences (entrées de ville, centre-ville...)
- Affirmer des itinéraires principaux de desserte des nouveaux quartiers, pour anticiper l'afflux de nouveaux habitants dans les villages

Pour le Plessis à St-Hilaire-de-Mortagne, cela nécessitera le réaménagement de certains carrefours et l'affirmation des entrées de bourg, en appui de la voie récemment aménagée vers la D149 (ZI du Puynardon).

Pour Evrunes, la desserte est confirmée d'une part via la rue de la Cure vers la D149 (ronds-points aménagés) et d'autre part, par la voie inter-quartier (rue Bel Air). A l'inverse, la voie qui relie Evrunes à la ZI du Carteron n'aura pas vocation de desserte principale, l'intersection avec la D149 ne se prêtant pas à une montée en charge du trafic. Les nouvelles entrées de bourg aménagées à l'occasion de ces travaux marquent la transition entre espace rural préservé et tissu urbain.

2) Renforcer la trame de déplacements doux (piétons-vélos)

Mortagne-sur-Sèvre dispose déjà d'un réseau développé de liaisons douces, s'appuyant sur des venelles, chemins, mais aussi bandes et pistes cyclables. Il semble cependant que l'effort doive porter sur :

- La réalisation d'une signalétique**, car les habitants semblent méconnaître certains itinéraires,
- Le développement d'une offre en stationnement sécurisé pour les vélos**,
- Le raccordement des itinéraires avec la Vendée Vélo et le GR**,
- L'aménagement de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers** d'Evrunes et de St-Hilaire-de-Mortagne, pour les connecter au réseau existant et aux arrêts de bus scolaires à proximité

☐ **L'aménagement de nouveaux itinéraires** en complément de l'existant.

A ce titre, trois axes majeurs se dessinent au niveau du territoire communal :

- Vers les zones industrielles

Un passage sur la voie ferrée pourrait être envisagé derrière la rue de la Rainette.

- Entre le centre-ville et les équipements (aménagements de l'allée des Peupliers),
- Vers le nord de la ville en direction de la ZAC du Soleil Levant et au-delà vers la liaison cyclable en site propre en direction de Cholet (aménagements de l'avenue du Chaintreau, de la rue et de l'avenue de la Gare).



Chemin da la ville-centre de Mortagne



Pise cyclable entre Mortagne et St-Hilaire

3) **Qualifier les entrées d'agglomérations**

La ville-centre a la chance de disposer d'entrées d'agglomérations franches, où la distinction entre ville et campagne est claire. L'objectif est donc de conserver cet atout pour l'image de la ville et l'intégrité de la zone rurale. La qualité des entrées de ville « vertes » est particulièrement affirmée en provenance de Clisson (D149) et de La Verrie (pont sur la Sèvre Nantaise, rue nationale).

Une attention particulière sera portée à l'entrée nord de la ville, pour :

- Conserver le caractère vert et rural de l'entrée, marquée par une ligne de crête, ce qui sous-entend de ne pas urbaniser au-delà de celle-ci,
- Veiller à l'intégration paysagère des limites de la ZAC,
- Aménager la route de Cholet pour une entrée progressive jusqu'à l'avenue de la Gare.

Par ailleurs, le réaménagement de la route de Poitiers et de la Place du Docteur Pichat est l'occasion respectivement :

- D'améliorer le caractère routier de l'entrée après le passage de l'échangeur avec la D160,
- D'affirmer une nouvelle entrée dans le cœur historique, en réservant une plus grande place aux piétons.

A l'occasion du développement des nouveaux quartiers de St-Hilaire-de-Mortagne et d'Evrunes, une réflexion sera également menée quant à l'aménagement des entrées de bourg.

3. Affirmer la capacité du pôle d'emploi et d'équipements

1) Un développement des zones d'activités respectant l'intégrité de la zone rurale

Le positionnement stratégique de Mortagne-sur-Sèvre, à proximité de Cholet et d'infrastructures majeures (A87, RN249, D160), lui confère déjà un rôle de pôle d'emploi local, qu'il convient de maintenir et de développer, pour « vivre et habiter à Mortagne-sur-Sèvre ». Malgré le ralentissement récent de la conjoncture, 525 emplois supplémentaires se sont installés dans la commune entre 1999 et 2009.

Cependant, la consommation d'espaces pour l'activité économique doit être mesurée. C'est pourquoi, en parallèle de nouveaux espaces dédiés à l'économie, il sera recherché l'optimisation et le « remplissage » des quelques possibilités restantes dans les zones existantes.

L'extension de la ZI de Maunit vers le nord-est et non plus vers l'est constitue un repositionnement et une diminution des capacités d'accueil par rapport au PLU actuel. Il sous-tend une délimitation franche et précise pour limiter l'impact visuel vers le Puy-St-Bonnet.

Par ailleurs, la délimitation des extensions veillera à ne pas compromettre les structures agricoles proches. C'est pourquoi un développement vers le nord entre la rue des Marronniers et la D160 n'est pas souhaitable.

La ZAC du Soleil Levant, en cours, permettra quant à elle l'accueil d'activités de services, bureaux et commerces en entrée de ville en provenance de Cholet, en complément de l'activité commerciale du centre-ville (activités ne pouvant s'y implanter). Elle offrira une alternative aux habitants, par rapport aux zones commerciales de Cholet et des Herbiers, mais devra s'en démarquer (offre complémentaire de proximité, commerces moins présents dans la périphérie de ces agglomérations...). Elle respectera la limite paysagère entre ville et campagne, actuellement affirmée, en ne franchissant pas la ligne de crête (réduction de la zone urbanisable par rapport au PLU actuel).

Enfin, le projet prévoit la poursuite de l'exploitation de la carrière de la Roche Atard, ainsi que des possibilités d'extension, afin que la demande de l'exploitant puisse être observée ultérieurement par les différents services dans le cadre des réglementations spécifiques à ce type d'activités.



Un tissu de PME développé sur Mortagne

2) Les équipements et services - l'aménagement numérique

Mortagne-sur-Sèvre est bien pourvu en équipements publics, qui permettent de répondre aux besoins des habitants, tant sur le plan scolaire (écoles, collège...), sanitaire (maison de retraite, équipement hospitalier), des loisirs (piscines, salles de sports...). Le projet n'identifie pas de besoins particuliers à l'heure actuelle, mais si nécessaire, l'implantation d'équipements sera privilégier dans la ville-centre, dans les pôles d'équipements déjà existants. Cependant, la recherche de mixité urbaine et la configuration de la ville permettent d'envisager l'implantation d'équipements dans l'ensemble du tissu urbain, notamment les équipements et services de proximité (équipements de quartier).

Le développement du numérique devient un équipement primordial dans l'installation des entreprises. Mortagne-sur-Sèvre dispose déjà d'un bon niveau d'équipement : très haut débit (WIMAX) à 10 MB/sec pour les entreprises et haut-débit ADSL.

De plus, la ville est reconnue comme prioritaire dans la stratégie départementale de déploiement de la fibre optique chez l'habitant – Fiber TO The Home (F.T.T.H.) – avec dix autres communes de Vendée. Elle fait partie des 11 communes de Vendée prioritaires pour l'implantation d'un point de mutualisation optique (PM) dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (approuvé le 1^{er} décembre 2011).

4. Conserver le potentiel agricole communal

Les élus de Mortagne-sur-Sèvre veulent veiller au maintien de conditions favorables à l'activité agricole et à la pérennité des exploitations existantes sur le territoire communal en :

- minimisant la consommation d'espace – révision à la baisse des surfaces urbanisées du PLU actuel,
- maintenant en zone agricole l'ensemble des sièges et bâtiments agricoles.

Pour répondre à cet objectif, il est convenu que les exploitations viables situées en milieu rural ou en dehors de zones stratégiques pour le développement urbain soient protégées au sein de la zone agricole : la constructibilité est réservée aux seuls usages de ces activités.

Ainsi plusieurs principes généraux sont avancés :

- éviter toute construction neuve de tiers en zone agricole, qu'elle soit à vocation résidentielle ou économique, et notamment interdire le développement résidentiel des écarts et hameaux, et encadrer les extensions et annexes des constructions existantes pour ne pas générer de nuisances vis-à-vis de l'activité agricole,
- limiter les capacités de changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner à des occupations liées à l'activité agricole, ou complémentaires des habitations existantes,
- n'autoriser les constructions neuves – annexes des logements ou habitations des exploitants – que sous conditions, notamment de distance vis-à-vis des constructions existantes, afin de maintenir au maximum l'intégrité paysagère de la campagne.

Les élus reconnaissent également le rôle de l'activité agricole dans la protection des structures paysagères, par l'entretien qu'elle en fait. Le maintien de l'activité agricole est donc indissociable des objectifs de préservation du paysage et de protection des éléments naturels évoqués précédemment.



Paysage de prairies vallonnées à l'Ouest d'Evrunes



Illustration des « tiers » installés en zone rurale

5. Léguer un patrimoine préservé aux générations futures

L'environnement et le paysage, deux notions fragiles, sont un patrimoine commun, mais pour lesquels chacun peut agir. Il s'agit aujourd'hui de construire une politique destinée à léguer aux générations futures un patrimoine autant préservé que possible. La commune est sillonnée de ressources en eau (rivières et ruisseaux, plan d'eau, étangs, zones humides), de boisements, de parcs, d'un patrimoine bâti, d'espaces agricoles, et la cohérence entre ces éléments confère une identité forte à Mortagne-sur-Sèvre.

1) Le patrimoine naturel et les ressources en eau – La Trame Verte et Bleue communale

Définitions :

- ☐ La « trame verte et bleue » :

En France, la « Trame verte et bleue » désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement.

La Stratégie nationale pour la biodiversité (2011-2020) décrit la TVB comme « Démarche structurante qui consiste à inscrire la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les décisions d'aménagement du territoire. Elle inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides...)».

Le PLU doit définir des règles de « protection et de préservation ou de restauration des continuités écologiques ».

- ☐ Les « corridors écologiques » :

Ils désignent un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.). Ils sont donc essentiels pour le maintien de la biodiversité animale et végétale et pour la survie à long terme de la plupart des espèces.



Vallée de la Sèvre Nantaise



Réhabilitation du site de Fleuriais

Les espaces naturels : la protection et la remise en bon état des corridors écologiques

En premier lieu, la vallée de la Sèvre Nantaise constitue un corridor écologique majeur, qui longe toute la partie sud de la Commune. Ses atouts naturels (habitat pour la faune et la flore, rôle dans l'écoulement et la gestion de l'eau) se doublent d'une valeur récréative, touristique et paysagère. L'ensemble est d'ailleurs reconnu et protégé au sein d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, voir partie suivante).

Au sud de la ville, au cœur de la vallée, la réhabilitation patrimoniale et naturelle du site de Fleuriais participe à restaurer le corridor écologique. Mené par l'association de la Sèvre Nantaise, le projet est véritablement une amélioration environnementale de la situation : déconstruction, dépollution, diminution des surfaces imperméabilisées.

Pris isolément, ce corridor écologique perd quelque peu de sa valeur. C'est pourquoi, il apparaît essentiel de protéger également les vallons, qui s'y raccordent, ainsi que ceux du nord de la Commune, relevant du bassin versant de la Moine. Ils constituent des liaisons écologiques secondaires d'intérêt local, qui jouent aussi leur rôle dans la protection des richesses naturelles le fonctionnement hydrologique (le but est de ne pas perturber les écoulements naturels).

Une des richesses de Mortagne-sur-Sèvre réside dans le fait que ces espaces naturels viennent jusqu'aux portes des trois entités urbaines. Ces « franges agri-naturelles » constituent des secteurs sensibles sur le plan naturel, paysager et agricole. Elles constituent des limites naturelles à l'urbanisation. L'intégration paysagère de la limite « ville-campagne » doit y être particulièrement soignée.



Coteau granitique de la vallée de la Sèvre Nantaise



Chemin de randonnée adossé à une haie

Les éléments naturels d'intérêt ponctuel : boisements, haies et zones humides

Les boisements, même isolés, représentent également un intérêt naturel comme zone de refuge ou de vie pour la faune et la flore. Le degré de protection sera adapté en fonction de la sensibilité et des usages des boisements en cohérence avec d'autres règles juridiques : code forestier, classement en Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). La grande majorité des boisements du territoire communal constitue le coteau boisé de la vallée de la Sèvre Nantaise. Ainsi, il apparaît essentiel :

- de permettre des aménagements légers d'ouverture au public des boisements de la vallée de la Sèvre Nantaise classés en ENS,
- de protéger strictement les autres boisements, ceux périphériques à la ville, pour leur rôle de zone paysagère « tampon » entre la ville et la campagne (La Plissonnière, Le Bois Huguet)

Les zones humides, quant à elle, sont des espaces naturels particulièrement riches d'une faune et flore spécifique. Leur réduction importante ces dernières années a conduit à envisager des mesures de protection. Elles participent, de manière isolée, ou au sein d'un corridor écologique (zones humides des vallées et vallons) à la biodiversité de Mortagne-sur-Sèvre. L'objectif principal est de ne pas détruire, imperméabiliser ces zones humides ou de dévier les cours d'eau de manière artificielle. Le PADD affirme donc un principe de préservation durable de l'intégrité des zones humides, qui seront protégés règlementairement. Leur préservation est menée en concertation avec les agriculteurs, qui en assurent le plus souvent l'entretien, évitant un enrichissement défavorable à terme.

Enfin, Mortagne-sur-Sèvre dispose d'un linéaire de haies important et de qualité qui marque son identité, son appartenance aux collines vendéennes. La destruction des haies va à l'encontre des nombreux atouts qu'elles présentent : habitat et liaison écologique pour la faune et la flore, infiltration de l'eau limitant les inondations et le lessivage des sols, atout paysager et touristique, notamment en accompagnement des chemins de randonnées. C'est pourquoi, le projet conduit à protéger les haies « primordiales » du territoire, qui « cumulent » ces différents avantages.

2) Le patrimoine historique et architectural : une reconnaissance par l'AVAP

Mortagne-sur-Sèvre est riche d'un patrimoine historique et architectural reconnu par une protection au titre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Son originalité repose sur la protection « conjointe » d'éléments bâtis (secteurs urbains historiques denses et diffus, écarts historiques...) et naturels, avec la reconnaissance patrimoniale de la Vallée de la Sèvre Nantaise. Elle prend en compte désormais des objectifs de développement durable communs à ceux du PLU :

- ❑ Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- ❑ Préservation de la biodiversité, protection des milieux et ressources
- ❑ Epanouissement de tous les êtres humains
- ❑ Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- ❑ Un développement suivant des modes de production et de consommation responsable

Les règles spécifiques au périmètre de l'AVAP permettent de protéger efficacement, en parallèle et en cohérence avec le PLU, le patrimoine mortagnais.



Escalier du château depuis la place du Château



Porche à Rochard

3) **Les risques et nuisances – Protéger les personnes et les biens**

Dans l'objectif d'assurer la sécurité et la qualité de vie des habitants de Mortagne-sur-Sèvre, les élus jugent nécessaire de tenir compte des risques et nuisances mis en évidence sur la commune dans leur projet de développement. D'une manière générale, cette prise en compte des risques majeurs et naturels se traduit par une limitation de l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque, par une limitation de la vulnérabilité des biens dans les zones habitées soumises à un risque et par une information préventive des risques majeurs. Ces risques et nuisances sont d'ordre naturel ou technologique. Les objectifs sont :

☐ **Pour le risque inondation :**

- interdire l'urbanisation dans la zone inondable de la Vallée de la Sèvre Nantaise et en tenant compte du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Sèvre Nantaise,
- limiter l'extension des surfaces imperméables pour éviter une aggravation du phénomène des crues,
- protéger les zones humides et le maillage bocager qui jouent un rôle de régulation (écrêteur de crue), en ralentissant la vitesse de l'eau, et d'épuration.

☐ **Pour le risque retrait-gonflement des argiles :**

- étudier la prise en compte de dispositions constructives particulières dans les zones à risque.

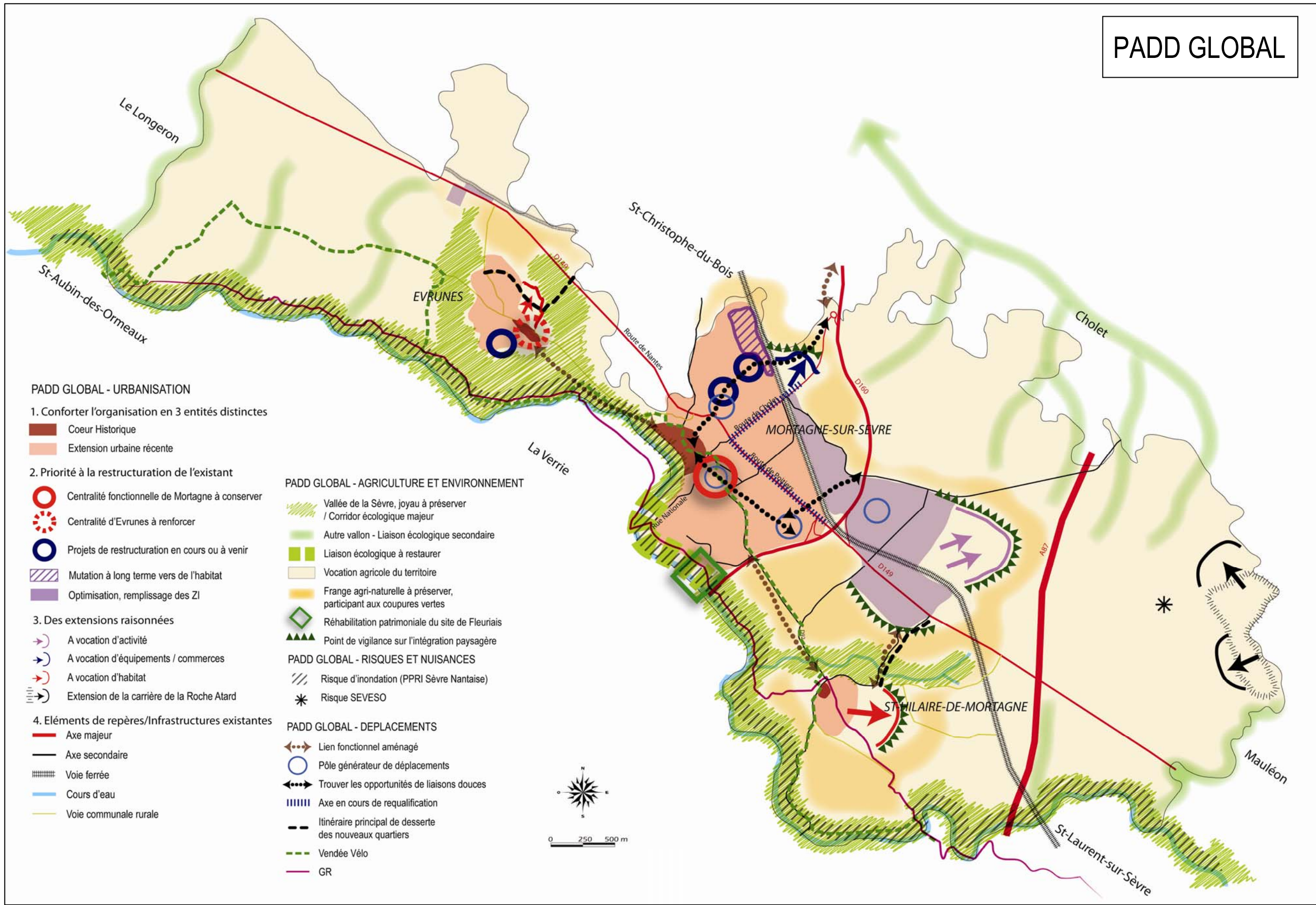
☐ **Pour les risques technologiques :**

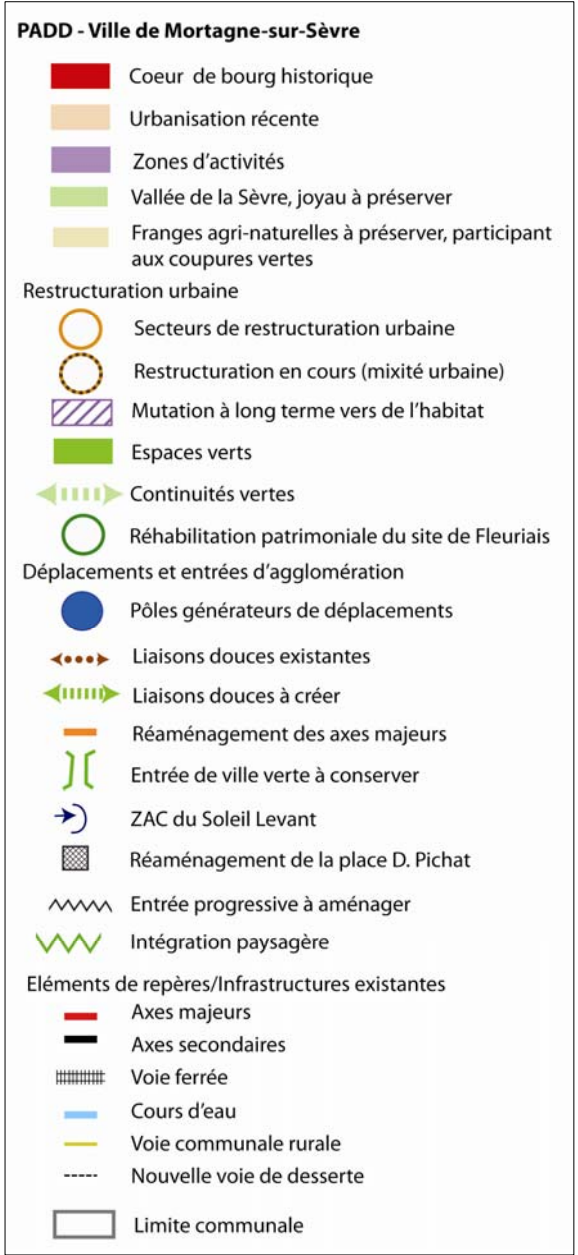
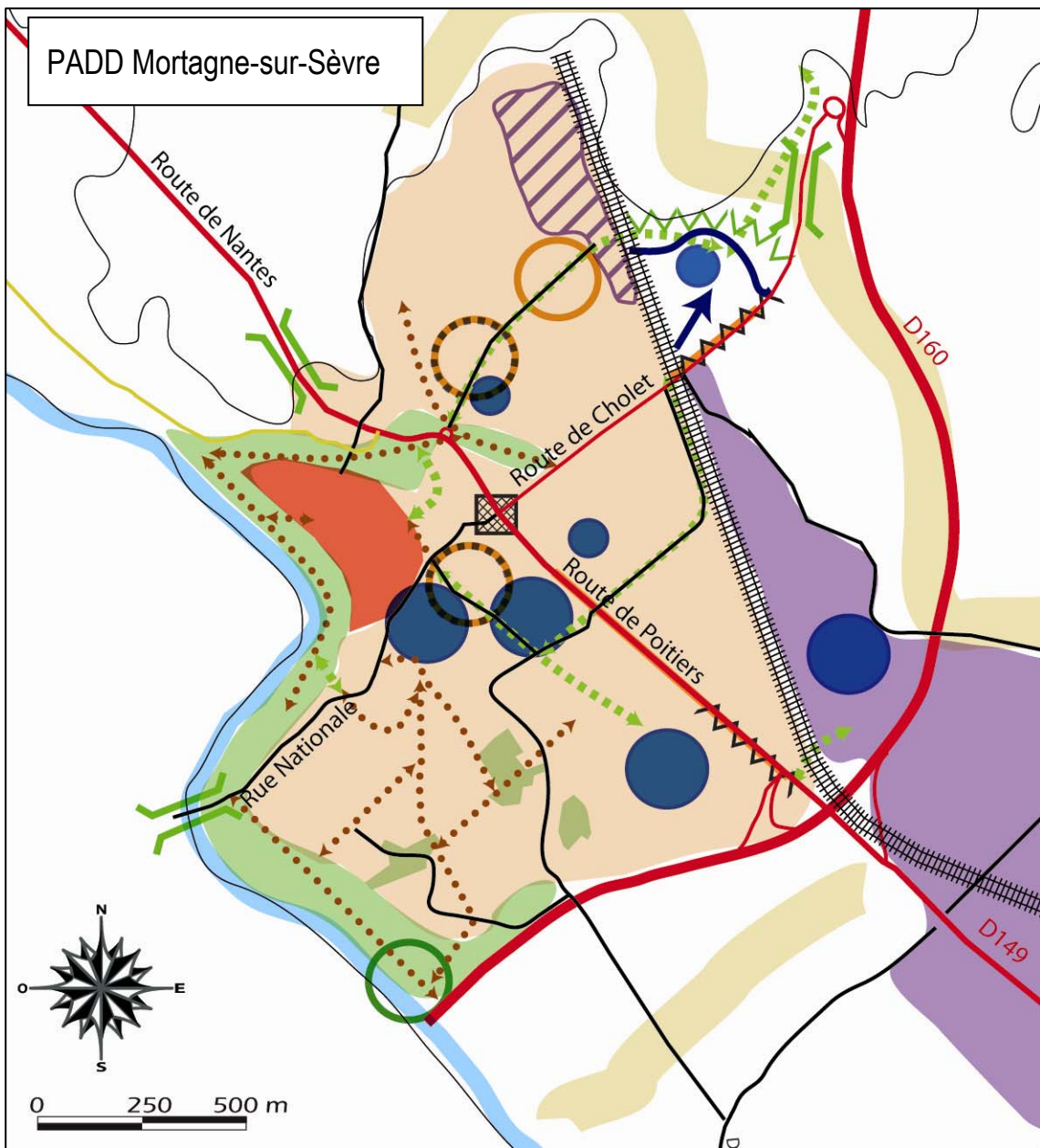
- Interdire les constructions dans la zone de danger du site d'explosifs EPC France (ex Nitro Bickford), classé SEVESO, qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
- Eviter l'exposition des populations aux dangers et nuisances éventuels liés à l'exploitation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et traiter les franges, agricoles ou industrielles, de ces activités.

☐ **Pour les nuisances sonores :**

- éviter d'exposer les nouvelles zones d'habitation aux nuisances sonores engendrées par le trafic routier de l'A87, de la RN149 et des RD 149 et 160.
- assurer la protection sonore des nouvelles habitations par des dispositions constructives.

PADD GLOBAL







PADD - St-Hilaire-de-Mortagne

- Coeur de bourg historique
 - Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation
 - Vallée de la Sèvre, joyau à préserver
 - Frange agri-naturelle à préserver, participant aux coupures vertes
 - Lisière végétale à renforcer
 - Continuité verte
 - Espace vert
 - Liaison douce existante
 - B Abri bus scolaire
 - Aménagement des entrées de bourg
 - Développement programmé et cohérent vers l'Est
 - Positionnement à terme de polarités, d'éléments d'animations de quartier au Plessis
-
- Eléments de repères/Infrastructures existantes**
- Axe majeur
 - Voie communale rurale
 - Axe secondaire
 - Cours d'eau
 - Voie ferrée
 - Limite communale

