

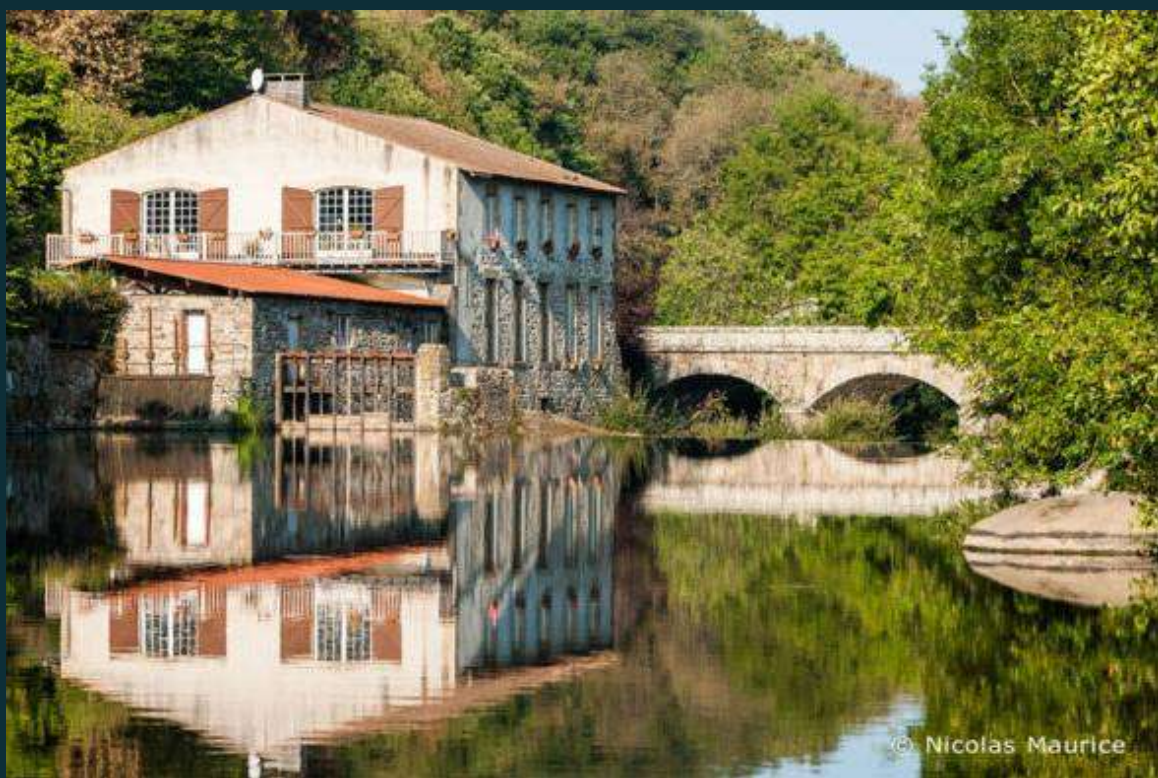
Pays de
Mortagne



01

MODIFICATION


**DU PLAN DE VALORISATION DU PATRIMOINE
ET DE L'ARCHITECTURE (SPR) DE LA
COMMUNE DE MORTAGNE-SUR-SÈVRE**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
Le Président,



01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	p. 05
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU SPR/PVAP	p. 06
02.1 - CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES	p. 06
02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE L'AVAP DE MORTAGNE-SUR-SÈVRE	p.06
02.3 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'AVAP DE MALLIÈVRE RÈGLEMENT	p. 08
03 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 12



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification du Site Patrimonial Remarquable / Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (SPR/PVAP) de la commune de Mortagne-sur-Sèvre (anciennement AVAP) approuvé le 13 mars 2014.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du SPR/PVAP composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. de la pièce règlement graphique du SPR/PVAP.

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La commune de Mortagne-sur-Sèvre est dotée d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine **approuvé depuis le 13 mars 2014**

Ce document n'a pas encore fait l'objet de modifications depuis son approbation.

Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique (AC4), appliquée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, donne les orientations générales en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine communal.

Depuis la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ou LCAP promulguée le 7 juillet 2016, les documents antérieurs tels que les ZPPAUP ou AVAP deviennent dorénavant Site Patrimonial Remarquable/Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du SPR/PVAP de la commune de Mortagne-sur-Sèvre a pour objet, notamment :

- la correction d'erreurs matérielles quant au classement de l'inventaire bâti ;
- la prise en compte - régularisation - de 3 autorisations d'urbanisme avec un passage de ZB à ZU1B(emprises réduites) ;
- la modification de la nature de protection passant d'une protection linéaire à une protection surfacique ;
- et des ajustements mineurs visant à permettre la mutation de deux friches.

01.3.

CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions de l'article L631-4 III du code du Patrimoine, la procédure de modification d'un SPR/PVAP peut être mise en œuvre dès lors que la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme envisage de modifier le règlement sans pour autant porter atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II.

La modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et la révision du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du même code.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU SPR/PVAP

La procédure de modification se déroule de la manière suivante :

- ✚ Élaboration du projet de modification en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et concertation auprès de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) pour validation

- ✚ Saisine de la MRAe pour la demande de dispense d'évaluation environnementale au cas par cas

- ✚ Enquête publique lancée par l'autorité compétente,

- ✚ Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DRAC,

- ✚ Accord du Préfet de Région sur les modifications du PVAP,

- ✚ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de la commune concernée.

02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU SPR/PVAP DE MORTAGNE-SUR-SÈVRE

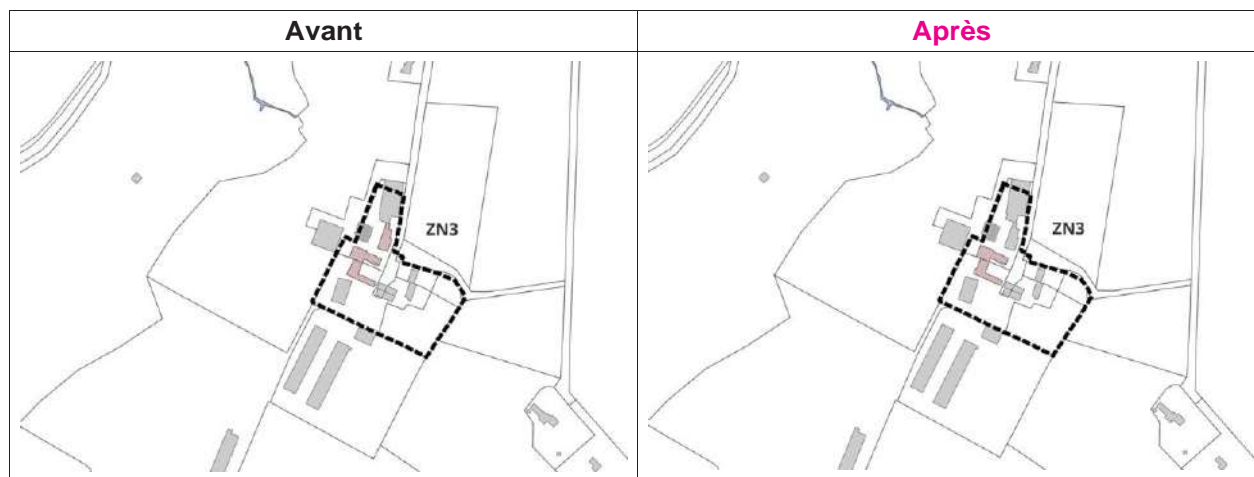
La présente procédure de modification du SPR/PVAP de la commune de Mortagne-sur-Sèvre porte sur des éléments réglementaires graphiques et écrit.

La présente partie vise donc à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport aux documents opposables.

02.1.

LA CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES

Lors de l'approbation de l'AVAP de Mortagne-sur-Sèvre, plusieurs bâtiments d'intérêt remarquable sur le lieu-dit Corniou ont été identifiés. Toutefois, la communauté de communes et la mairie de Mortagne-sur-Sèvre ont relevé une erreur matérielle concernant un bâtiment quant à l'inventaire jusqu'ici opposable. En effet, le bâtiment localisé ci-dessous n'atteste d'aucune qualité patrimoniale, il est ainsi proposé de corriger cette erreur matérielle en le supprimant de la liste des bâtiments d'intérêt remarquable comme en atteste la photographie ci-contre.



02.2.

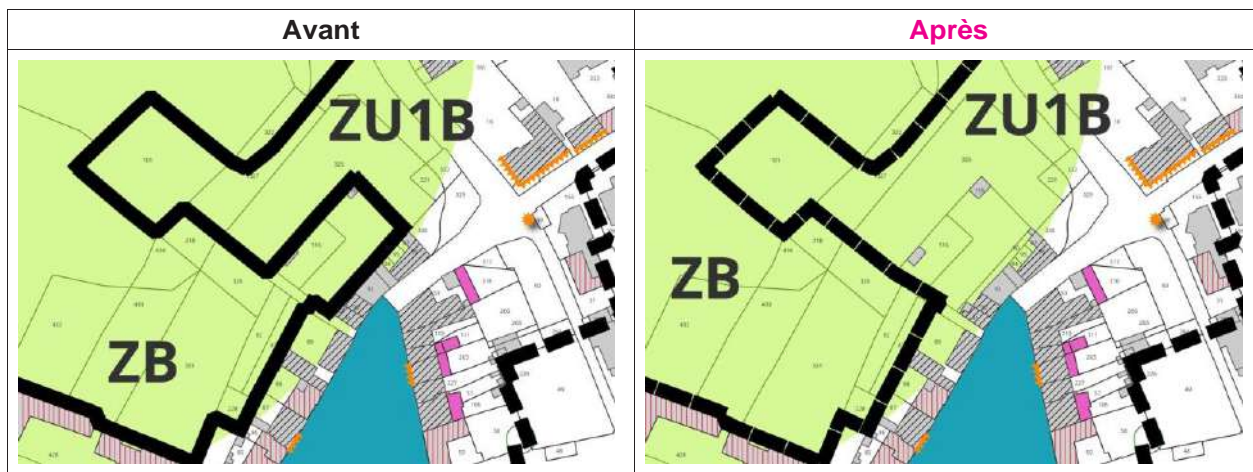
LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

02.2.1.

MODIFICATION RESTREINTE DU ZONAGE SUITE À DES AUTORISATIONS D'URBANISME DÉJÀ DÉLIVRÉES

Les corrections apportées ci-dessous ne visent qu'à permettre au document réglementaire de se mettre en conformité avec des autorisations d'urbanisme accordées.

Cette modification est proposée afin de mettre en conformité 3 permis de construire accordés (PC n°085 151 21 H0048, PC n°085 151 22 H0007 et PC n°085 151 22 H0008). En effet, au sein de la zone NB les garages isolés n'étaient pas autorisés. Il est ainsi proposé de sortir les parcelles en question de la zone ZB et de les classer en zone ZU1B.

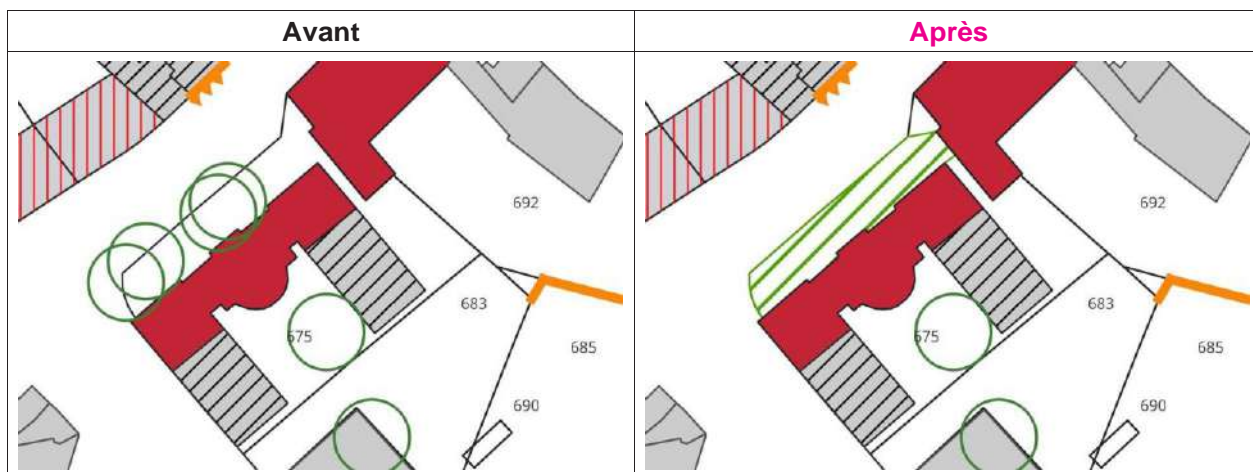


02.2.2.

MODIFICATION MINEURE QUANT À LA NATURE DE LA PROTECTION

La dernière modification du zonage proposée est la modification de la nomenclature de protection d'un espace paysagé.

Il s'agit de transformer la protection ponctuelle d'arbres d'alignement protégés devant l'école de Musique par une protection surfacique de type surface de parcs et jardins protégés (ces arbres n'existent plus aujourd'hui).



02.3.

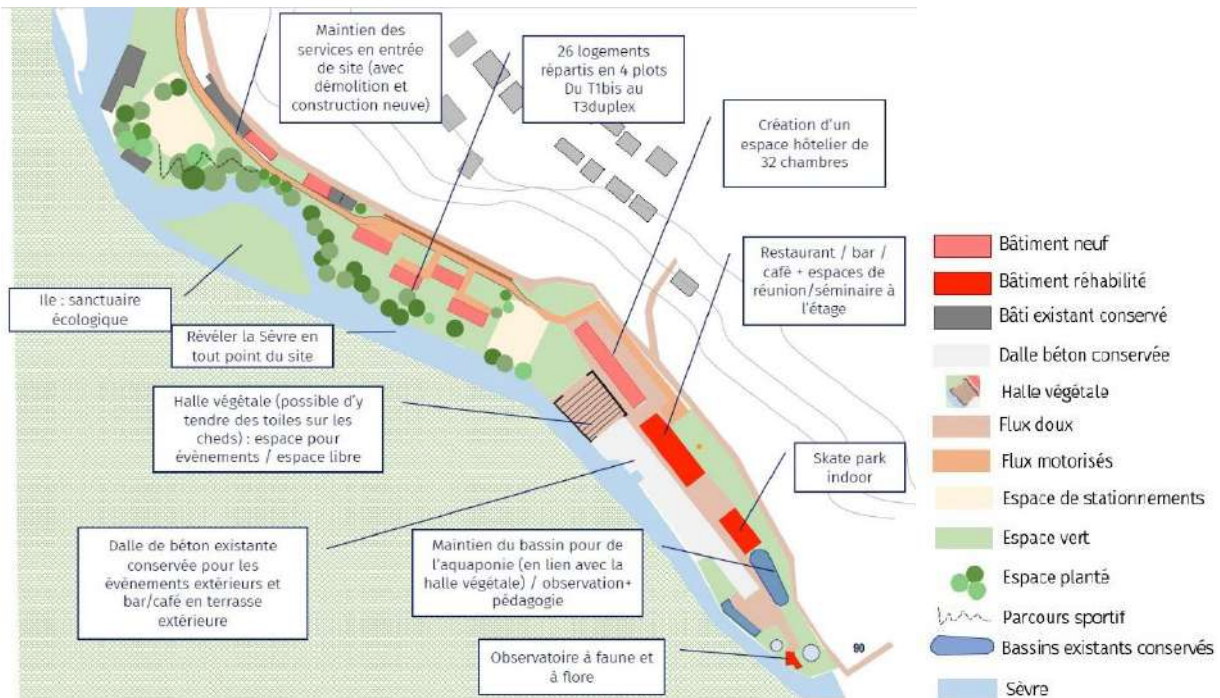
LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

La commune de Mortagne-sur-Sèvre, en collaboration avec le Pays de Mortagne, conduit la réflexion sur la mutation de deux friches urbaines présentes sur le territoire communal : le site de Fleuriais et le site «Super U».

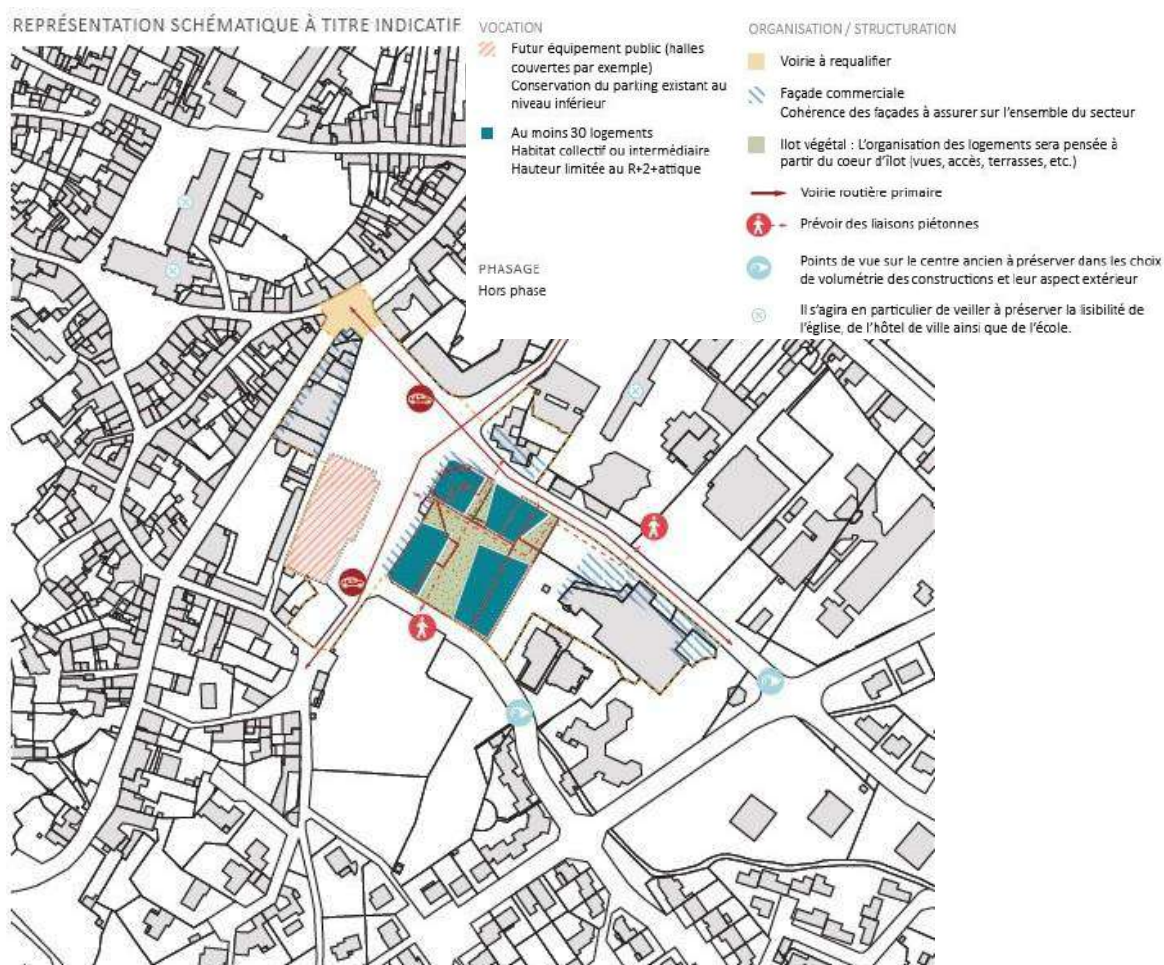


Le site de la friche Super U ▲

◀ Le site de la friche de Fleuriais



le projet d'étude du site de Fleuriais ▲



L'OAP du site de Super U ▲

Afin de permettre la réalisation du projet de réaménagement de ces deux secteurs stratégiques, des ajustements mineurs dans le document Pièce 2 Règlement écrit de l'AVAP de Mortagne-sur-Sèvre sont opérés et plus particulièrement aux articles :

- ZU2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au publics ;
- ZU2 10 - Hauteur maximale des constructions ;
- ZU2 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.



Avant	Après
<p>ARTICLE ZU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>Les murs et talus qui bordent les voies anciennes seront maintenus s'ils sont repérés au titre des éléments du petit patrimoine.</p> <p><u>Cas des nouvelles voies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de privilégier la continuité des voies, les nouvelles voies en impasse sont interdites. - Afin de limiter le caractère routier du secteur, les nouvelles voiries créées auront une largeur de chaussée (bande roulante des véhicules) qui ne devra pas excéder 5.50 mètres. - Afin d'économiser l'espace foncier disponible, les nouveaux accès créés ne devront pas excéder 3 mètres de largeur, lorsqu'ils desservent des parcelles d'habitat. - Afin d'assurer des liaisons entre anciens et nouveaux quartiers d'habitat, les continuités piétonnes entre les différentes venelles et/ou ruelles doivent être assurées. <p><u>Exception :</u> Dans le cadre de travaux d'intérêt général (exemple de l'accessibilité de la voirie), d'autres dispositions pourront être envisagées, par le Maire après consultation de la CLAVAP et avis de l'ABF.</p>	<p>ARTICLE ZU2 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>Les murs et talus qui bordent les voies anciennes seront maintenus s'ils sont repérés au titre des éléments du petit patrimoine.</p> <p><u>Cas des nouvelles voies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de privilégier la continuité des voies, les nouvelles voies en impasse sont interdites. <p style="color: #e91e63;">Toutefois, une exception est admise pour les projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRI et de l'ABF.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de limiter le caractère routier du secteur, les nouvelles voiries créées auront une largeur de chaussée (bande roulante des véhicules) qui ne devra pas excéder 5.50 mètres. - Afin d'économiser l'espace foncier disponible, les nouveaux accès créés ne devront pas excéder 3 mètres de largeur, lorsqu'ils desservent des parcelles d'habitat. - Afin d'assurer des liaisons entre anciens et nouveaux quartiers d'habitat, les continuités piétonnes entre les différentes venelles et/ou ruelles doivent être assurées. <p><u>Exception :</u> Dans le cadre de travaux d'intérêt général (exemple de l'accessibilité de la voirie), d'autres dispositions pourront être envisagées, par le Maire après consultation de la CLSPRI et avis de l'ABF.</p>

Cet ajustement réglementaire est rendu indispensable dans le cadre du projet car il existe une impossibilité technique de réaliser une voirie traversante sur le site de Fleuriais.

Avant	Après
<p>ARTICLE ZU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des égouts des nouvelles constructions doit s'aligner à la hauteur des égouts de toiture des immeubles mitoyens avec une tolérance de $\pm 0,50$ mètre. En l'absence d'immeuble mitoyen, la hauteur maximale de l'égout de toiture est limitée à 6 mètres.</p> <p><u>Exception :</u> dans le cadre d'opération d'ensemble et pour des bâtiments publics, la hauteur maximum est limitée à 9m.</p>	<p>ARTICLE ZU2 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des égouts des nouvelles constructions doit s'aligner à la hauteur des égouts de toiture des immeubles mitoyens avec une tolérance de $\pm 0,50$ mètre. En l'absence d'immeuble mitoyen, la hauteur maximale de l'égout de toiture est limitée à 6 mètres.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre d'opération d'ensemble et pour des bâtiments publics, la hauteur maximum est limitée à 9m. <p style="color: #e91e63;">- dans le cadre de projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRI et de l'ABF.</p>

Avant	Après
<p>ARTICLE ZU2 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS > Gabarit des constructions L'épaisseur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres.</p> <p><u>Exception</u> : Dans le cadre d'aménagement d'îlots, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, l'épaisseur des nouvelles constructions pourra atteindre 15m.</p>	<p>ARTICLE ZU2 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS > Gabarit des constructions L'épaisseur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres.</p> <p><u>Exceptions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre d'aménagement d'îlots, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, l'épaisseur des nouvelles constructions pourra atteindre 15 m. - une exception est admise dans le cadre de projets de requalification de friche industrielle ou commerciale et pour lesquels des dispositions particulières peuvent être autorisées après accords de la CLSPRI et de l'ABF.

Ces modifications doivent permettre d'autoriser la réhabilitation des volumes existants et de prendre également en compte les nouvelles caractéristiques techniques ainsi que les normes relatives à la construction.

Enfin, sur propositions du conseiller en architecture de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, d'autres ajustements ont été envisagés concernant l'article ZU2 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Avant	Après
<p>ARTICLE ZU2 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS > Ouvertures Il est exigé de conserver, dans l'existant comme pour les constructions neuves, un rapport de pleins nettement supérieur aux vides, en reprenant le rapport existant dans les immeubles anciens de la ville.</p> <p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures horizontales et les baies dont la largeur excède la hauteur. <p><u>Sont autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lucarnes et les fenêtres de toit sous réserve qu'elles respectent : l'axe des ouvertures des façades et qu'elles s'alignent entre elles avec la même taille. 	<p>ARTICLE ZU2 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS > Ouvertures Il est exigé de conserver, dans l'existant comme pour les constructions neuves, un rapport de pleins nettement supérieur aux vides, en reprenant le rapport existant dans les immeubles anciens de la ville.</p> <p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures horizontales et les baies dont la largeur excède la hauteur. <p><u>Sont autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lucarnes sous réserve qu'elles respectent l'axe des ouvertures des façades et qu'elles s'alignent entre elles avec la même taille. - les fenêtres de toit sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles respectent l'axe des ouvertures des façades ; • et qu'elles s'alignent entre elles ; • et que, dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public, leurs dimensions ne doivent pas être supérieures à 0,55 mètre de largeur par 0,78 mètre de hauteur (exceptionnellement 0,78 m x 0,98 m lors de conditions particulières de mise en œuvre), • et qu'elles soient encastrées dans le pan de toiture et sans saillie de coffre de volets roulants.

Notons que ces éléments ont été validés lors de la CLSPRI du 25/04/2024.



03

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification de l'AVAP de Mortagne-sur-Sèvre entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce 2 : RÉGLEMENT (uniquement la zone U2)
- la pièce RÉGLEMENTATION GRAPHIQUE



