



Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 30/09/2026

1	Liste des pièces du dossier	3
2	Présentation succincte du territoire	4
2.1	La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre	4
3	L'objet de la modification	5
4	Le choix de la procédure	5
5	La justification de cette modification de droit commun	6
5.1	Modification de la zone AU	7
5.1.1	Présentation du projet	7
5.1.2	Projet de modification du document graphique.....	9
5.2	Correction d'erreurs matérielles dans les OAP	10
5.3	Corrections et précisions dans le règlement	10
5.3.1	Complément apporté aux définitions des termes utilisés dans le règlement.....	10
5.3.2	Précisions sur le chapitre 2.4.2. relatif aux eaux pluviales.....	10
5.3.3	Evolution des règles de diversité commerciale dans la zone UA et autres zones	10
5.3.4	Evolution des règles de stationnement en zone UE.....	11
5.3.5	Précisions sur les règles relatives à l'aspect extérieur	12
5.3.6	Aspect des clôtures.....	14
5.3.7	Précisions sur les conditions d'autorisation des entrepôts en zone urbaine hors ZAE	15
5.3.8	Précision sur les destinations autorisées dans les zones UG	15
5.3.9	Clarification de la règle sur les gîtes en zone agricole et naturelle.....	16
5.3.10	Précisions sur l'emprise au sol.....	17
5.3.11	Précision apportée aux constructions et installations d'intérêt collectif en zone A et N	19

1 Liste des pièces du dossier

0 – Procédure

1 – Notice de présentation de la modification

Le rapport de présentation du PLUi approuvé le 24/04/2024 n'est pas modifié.

2. PADD

Pièce non modifiée

3 – Règlement

Règlement écrit modifié

Rèlements graphiques (la zone modifiée apparaît sur les plans : Saint-Maixent-l'Ecole)

4 - Annexes

Ces pièces ne sont pas modifiées.

5 – Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

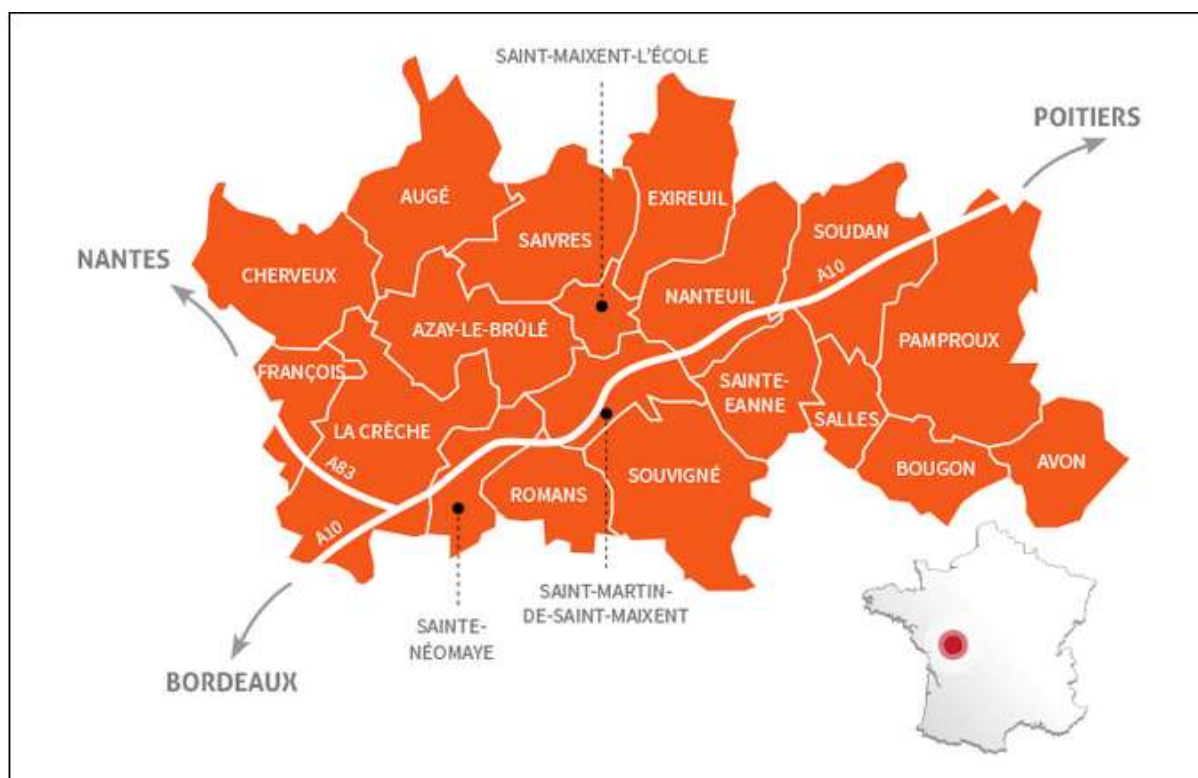
2 Présentation succincte du territoire

2.1 La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre rassemble 19 communes, compte 31 000 habitants et s'étend sur 346,3 km² soit 34 630 ha.

Située entre Niort et Poitiers, cette Communauté de Communes se présente comme un territoire rural et périurbain structuré autour de 3 pôles principaux : Saint-Maixent-l'Ecole au centre, La Crèche au Sud et Pamproux à l'Est.

La structure économique se compose non seulement d'entreprises locales mais aussi d'entreprises d'envergure nationale, dans les secteurs de la logistique, de l'industrie mécanique et de l'agroalimentaire. Le centre de Saint-Maixent-l'Ecole accueille également des établissements du secteur tertiaire tels que l'hôpital, le lycée ou la communauté de communes.



Cartographie du territoire de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

Créée en 2014, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a pris la compétence urbanisme en 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 et révisé en 2024 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Elle a mis en évidence plusieurs enjeux environnementaux notamment en termes de biodiversité (3 zones Natura 2000 pour ne citer qu'elles) et de qualité de l'eau (plusieurs périmètres de captages d'eau potable). Le principal risque concerne les zones inondables.

3 L'objet de la modification

La modification n°2 du PLUi vise à :

- Permettre la réalisation d'un projet de 100 logements à Saint-Maixent-Ecole par le reclassement de la parcelle AL296 à Saint-Maixent-l'Ecole (ancien terrain Leclerc, friche urbaine délaissée depuis 26 ans) ;
- Revoir les règles de maintien de la diversité commerciale en zone UA afin d'exclure certains locaux inadaptés à l'accueil de commerces et exclure les étages de la mesure de sauvegarde ;
- Mieux définir, clarifier et préciser les règles écrites du PLUi afin de faciliter leur compréhension et leur application sans avoir d'incidences notables sur l'environnement ;
- Corriger des erreurs matérielles.

4 Le choix de la procédure

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'imposera en application de l'article L 153-31, le PLU devra faire l'objet de la procédure de modification prévue aux articles L 153-37 à L 153-44. Les changements dans les orientations du PADD relèveront également de la modification et non de la révision, lorsqu'ils auront pour objet :

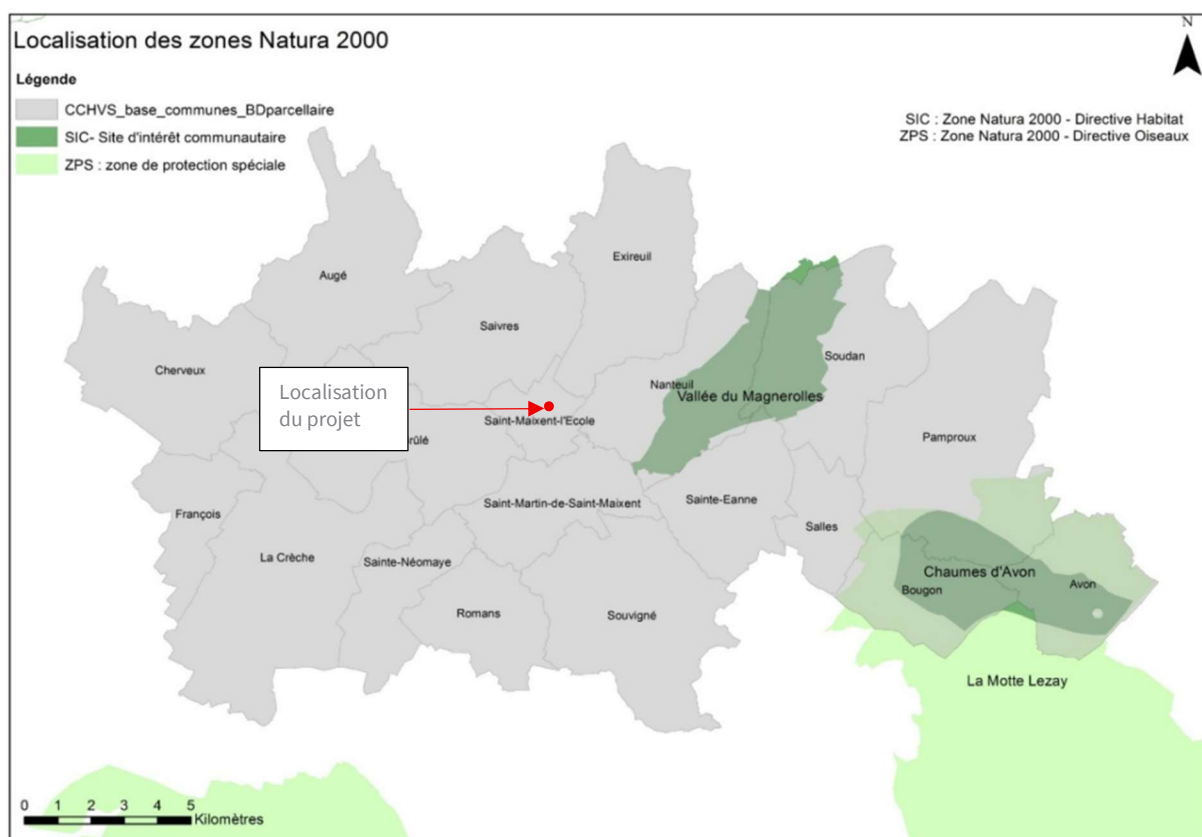
- de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ;
- de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale (servitude dite « de résidence principale ») ;
- l'intégration des objectifs de sobriété foncière, en application de la loi Climat et résilience. Elle peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée et relèvera logiquement de la modification prévue aux articles L 153-36 à L 153-44 ;
- la délimitation des secteurs dans lesquels l'implantation d'éoliennes est soumise à conditions en application de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme.

La loi prévoit un autre cas dérogatoire, à la main des collectivités. Pourront ainsi faire l'objet d'une modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du PADD ayant pour objet de délimiter les zones d'exposition au recul du trait de côte (C. urb. art. L 153-36, al. 5 modifié)

Dans le cas présent, l'évolution du PLUi ne remet pas en cause une orientation du PADD. Elle relève donc bien de la procédure de modification.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'[article L. 104-1](#) du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire. Par défaut, en l'absence d'évaluation environnementale, le projet de modification du PLUi peut faire l'objet d'une mise à disposition du public.

Le changement de zonage ne concerne qu'un terrain situé à Saint-Maixent-l'Ecole, en zone urbanisée agglomérée, proche du centre-ville. Les sites les plus proches (Chaumes d'Avon, Vallée du Magnérolles sont distants de plusieurs kilomètres. Il n'y a pas d'incidence directe ou indirecte attendue. (CF carte de Localisation des zones Natura 2000 du PLUi)



En l'absence d'évaluation environnementale, la Communauté de communes a choisi de procéder à une mise à disposition du public du projet de modification n°2.

5 La justification de cette modification de droit commun

Cette modification du PLUi est justifiée par :

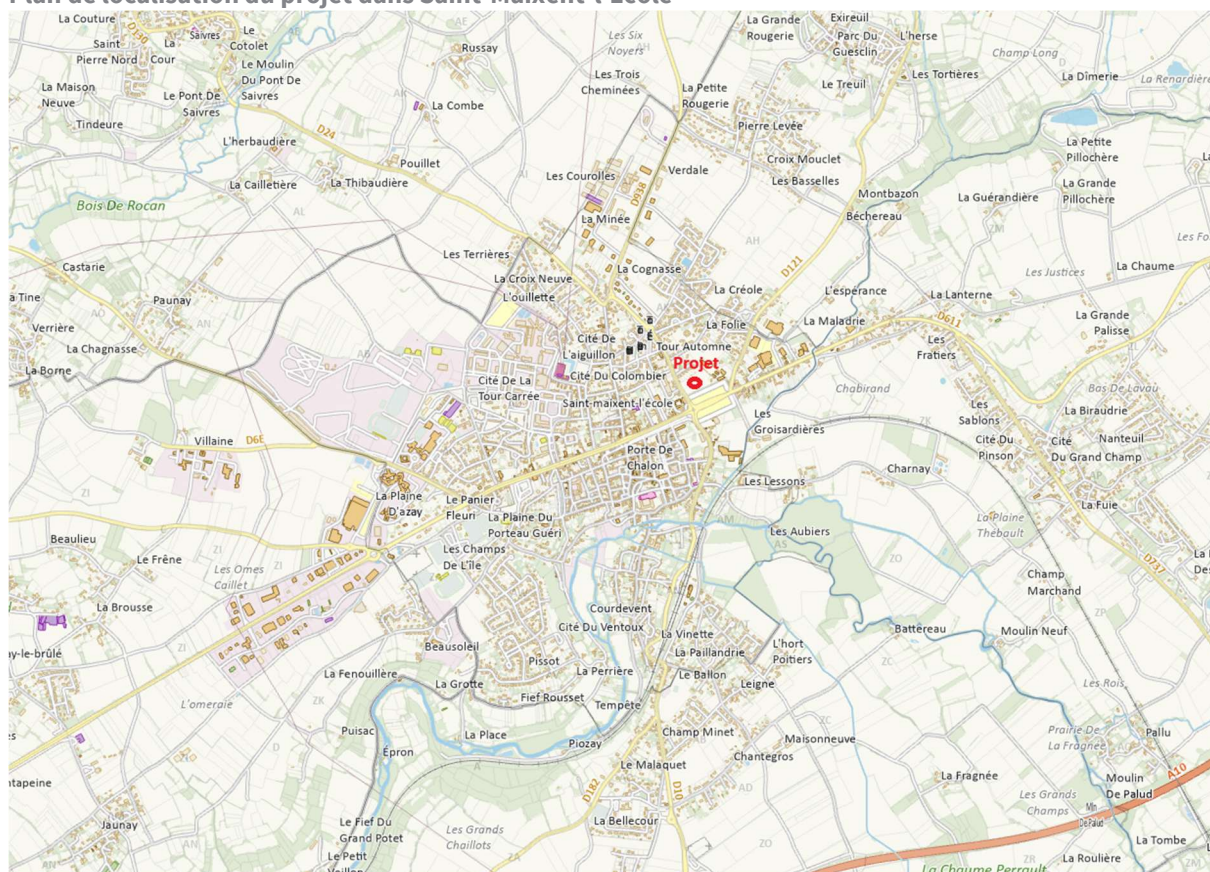
- le caractère urgent et nécessaire de procéder à une évolution du PLUi afin de répondre à des enjeux d'intérêt collectif de réutilisation d'une friche urbaine délaissée depuis 26 ans pour la réalisation de 100 logements à Saint-Maixent-l'École ;
- l'intérêt général de préciser les règles relatives au maintien de la diversité commerciale en zone UA afin de permettre une application plus fine du principe de diversité commerciale ;
- l'intérêt général de procéder à des clarifications et précisions du règlement écrit afin de faciliter la compréhension et l'application des règles ;
- la nécessité de corriger des erreurs matérielles ;

5.1 Modification de la zone AU

5.1.1 Présentation du projet

Un porteur de projet envisage la construction de 100 logements sur le terrain de l'ancien magasin Leclerc, situé sur la parcelle AL296 à Saint-Maixent-l'École, à côté de la place d'Enfer, dans le périmètre de l'ORT.

Plan de localisation du projet dans Saint-Maixent-l'École



La parcelle AL296 dans son environnement urbain



Le projet prévoit la construction de 100 logements dont 10 logements locatifs sociaux répartis dans 3 immeubles (RdC+ 2 étages).



La délivrance de l'autorisation pose problème vis-à-vis du règlement du PLUi au regard de la hauteur des constructions et des règles de stationnement. Cependant le projet est bien compatible avec les orientations d'aménagement qui prévoit une telle hauteur pour ce secteur. (p 141)

Le nombre de places envisagées n'est pas suffisant par rapport au nombre de places exigées dans le PLUi => une évolution du PLUi est nécessaire : terrain à reclasser de la zone AU vers une zone U, avec un léger toilettage du règlement si nécessaire.

Intérêt de la modification pour la Communauté de communes : requalification d'une friche abandonnée depuis 26 ans dans le cadre de la politique de réduction de l'artificialisation des sols. Ce secteur est proche du centre-ville et permet d'accueillir des logements neufs à proximité immédiate des commerces, services et équipements. De plus la parcelle est dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Ainsi le reclassement du terrain en zone Urbaine (et non pas AU) est plus cohérent avec le classement dans le périmètre de l'ORT.

Par ailleurs, le terrain a fait l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) par lequel le porteur de projet s'engage à céder une partie de son terrain pour permettre à la Ville d'aménager un espace de verdure qui contribue à la création d'un îlot de fraîcheur dans la ville.



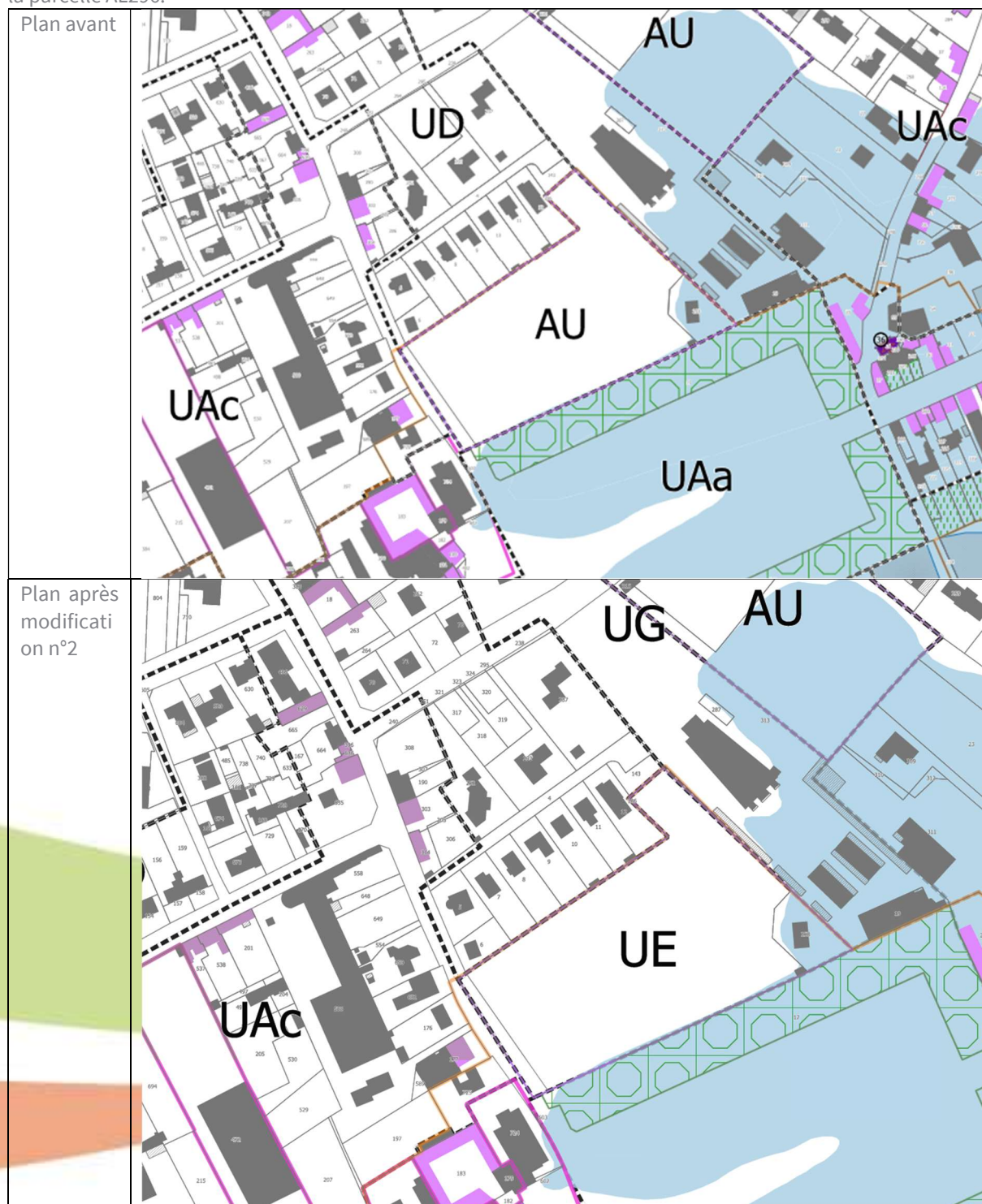
(source : Google maps)

5.1.2 Projet de modification du document graphique

Reclassement de ce secteur en zone UE correspondant aux secteurs d'habitat collectif que l'on trouve à Saint-Maixent-l'Ecole uniquement. Il s'agit pour l'essentiel de quartiers d'habitat locatif social.

Le règlement de la zone UE sera toiletté également afin de favoriser la réhabilitation de ces quartiers d'habitat collectif. Les règles de stationnement seront adaptées et réduites à 1 place par logement avec possibilité d'avoir recours à du stationnement sur un espace public, à proximité.

Seules les planches de Saint-Maixent-l'Ecole sont modifiées. Le changement de classement ne concerne que la parcelle AL296.



Modification du tableau des surfaces :

Surface (en ha)	PLUi en vigueur	Modification n° 2	Evolution
AU	33.38	31.98	-1.4
UE	11.64	13.04	+1.4

A l'échelle du territoire intercommunal (34 630 ha), l'évolution est négligeable. Elle concerne un secteur déjà destiné à l'urbanisation sans remettre en cause les surfaces des zones agricoles et naturelles.

5.2 Correction d'erreurs matérielles dans les OAP

Plusieurs images sont tronquées dans le document des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). Il s'agit d'une erreur lors de la transformation du document en pdf.

P8, 9, 10, 11, 58, 143-144 : remplacement des images tronquées lors de la conversion du fichier word en pdf
Suite à la consultation des services de l'Etat sur le projet de modification n°2, les OAP relatives au secteur en friche de l'ancien Leclerc sont modifiées afin que le projet soit en compatibilité avec ces OAP.

5.3 Corrections et précisions dans le règlement

5.3.1 Complément apporté aux définitions des termes utilisés dans le règlement

P8-9-10 : dans le chapitre 1, des définitions et précisions sont données pour les termes :

- Abris de jardin, de studio de jardin
- Limites séparatives
- Modénature
- Pergola et carport
- Piscine naturelle ou bassin naturel
- Vitrine

5.3.2 Précisions sur le chapitre 2.4.2. relatif aux eaux pluviales

Il s'agit surtout de clarifier la règle pour des non spécialistes.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans la parcelle.	Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans la parcelle. Les techniques telles que l'infiltration, le stockage ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées.

5.3.3 Evolution des règles de diversité commerciale dans la zone UA et autres zones

La règle de maintien de la diversité commerciale vise à préserver les locaux commerciaux qui pourraient encore accueillir des commerces au regard des critères d'aujourd'hui et éviter qu'ils ne soient transformés en logement.

La modification consiste à apporter des précisions à la règle sur 2 points. :

- Exclure les locaux trop petits, ceux qui n'ont pas d'accès séparé pour les étages car cela ne permet pas la réhabilitation des logements à l'étage et ceux qui n'ont pas d'accès PMR ; ces locaux ne pourront pas être utilisés en locaux commerciaux. Les travaux pour la mise en accessibilité risquent de prendre beaucoup de place et d'être trop contraignants. Il vaut mieux permettre leur transformation plutôt que de laisser des vitrines vides. Disposition uniquement modifiée en zone UA

- Exclure les étages de l'interdiction de changement de destination ; la volonté est plutôt de préserver les linéaires de vitrines des rez-de-chaussée commerciaux. Disposition modifiée en zone UB et UC

Règle avant	La règle après la modification n°2
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations	Dans les secteurs identifiés sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations ainsi que dans le cas suivant : Dans le périmètre de diversité commerciale, les rez-de-chaussée commerciaux pourront évoluer vers du logement, si le linéaire de vitrine est inférieur à 3.50m (mesuré comme la longueur du mur correspondant au local commercial) sans compter l'accès séparé aux étages et si au moins l'un des deux critères suivants est vérifié : • pas d'accessibilité PMR, • surface du local commercial inférieur à 20m² La mesure de diversité commerciale ne s'applique pas aux étages.

Le règlement est complété par les définitions de « vitrine » et de « modénature ».

5.3.4 Evolution des règles de stationnement en zone UE

Allègement de règles de stationnement chiffrées à 1 place minimum. Pour le projet d'habitat collectif situé sur l'ancien friche Leclerc, il existe à proximité un parking public sur la place Denfert-Rochereau offrant une surface suffisante (1000 à 1500 places) pour accueillir les places de parkings qui pourraient répondre à l'ensemble des besoins de l'opération. Celle-ci prévoit également 142 places pour les vélos en application de la réglementation.

La réalisation de parkings est consommatrice d'espaces. Lorsqu'il existe des possibilités de mutualisation de parkings, il est intéressant d'y avoir recours. C'est ce qui est mis en œuvre dans le cas du projet de 100 logements situés à proximité de la place Denfert-Rochereau.

Ailleurs, la modification du PLUi n'aura pas d'impact sur les secteurs UE car ils sont déjà construits et disposent déjà de leurs propres parkings. Dans ces secteurs d'habitat collectif social, cela ne change rien car on ne peut exiger plus d'une place de stationnement par logement.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin. Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non). Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1,5 place pour 3 logements.	Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation. Le nombre de places de stationnement est fixé à une place par logement minimum.

5.3.5 Précisions sur les règles relatives à l'aspect extérieur

Cette modification consiste à apporter des précisions sur les points suivants :

5.3.5.1 Règle concernant les matériaux destinés à être recouverts

La réflexion est partie des murs de clôture laissés en matériaux bruts. Ils ne sont interdits que dans le paragraphe relatif aux habitations dans le PLUi en vigueur. Il apparaît plus judicieux de les interdire en clôture mais aussi pour les façades afin de préserver la qualité des paysages urbains.

Le paragraphe est donc réécrit et déplacé dans un paragraphe général au début du chapitre relatif à la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Règle avant	La règle après la modification n°2
	Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques, ne peuvent être laissés apparents sauf s'ils constituent des éléments de modénature. Cette disposition s'applique aussi bien aux constructions, qu'aux murs de clôtures ou autre.

Toutes les zones sont concernées sauf la zone Ac.

5.3.5.2 Règle relative aux caissons de volets roulants

Le règlement interdit les coffres de volets roulants apparents. Il convient de nuancer pour autoriser les coffres de volets roulants apparents lorsqu'ils sont munis de capteurs solaires. Cela va dans le sens de la réduction des consommations d'énergie.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur.	Les volets roulants disposeront de caissons non visibles depuis l'extérieur, sauf ceux munis de capteur solaire.

Zones concernées : UB, UC, UD, AU, A, Ah, Aht, At, N, Nh, Nt

5.3.5.3 Suppression de la règle de hauteur des toitures à une pente pour les extensions

Dans le chapitre relatif aux constructions existantes construites après 1948 et aux constructions neuves, le règlement de plusieurs zones autorisait une disposition particulière pour les extensions des constructions en autorisant les toitures à une pente mais en limitant à la hauteur à l'égout de la construction existante. L'application de cette règle est difficile car si la construction existante est en rez-de-chaussée, la hauteur de l'extension sera trop contrainte.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante. La hauteur du faîtage de la couverture à une pente ne dépassera pas la hauteur de l'égout de la construction existante.	Dans le cas d'une extension de construction, les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions accolées à une construction existante.

Les zones concernées sont UC, UD, AU, A, N, Ah, Nh.

5.3.5.4 **Règles concernant les locaux inférieurs à 50 m²**

Il est précisé en tête de paragraphe que la règle s'applique « Les dispositions suivantes s'appliquent aux locaux de surfaces inférieures ou égale à 50 m² d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin lorsqu'ils sont indépendants de la construction principale. » des règles différentes de la construction principale s'applique parce qu'ils sont réalisés séparément de la construction principale et que ce sont de petits volumes. Lorsque les garages et autres locaux sont réalisés en extension de la construction, c'est la règle relative aux constructions neuves et à leurs extensions qui s'applique afin d'harmoniser l'aspect du local réalisé en extension avec la construction principale.

Zones concernées : UB, UC, UD, AU, A, Ah, N et Nh

5.3.5.5 **L'aspect extérieur des annexes (toitures des abris de jardin)**

Il s'agit d'autoriser des toitures en bac acier même visibles depuis l'espace public pour les annexes de type abri de jardin < 50 m². En effet, ce type de toiture est accepté pour des bâtiments plus grands dès lors qu'il s'agit de constructions d'architecture contemporaine ou de bâtiments d'activité autorisés dans la zone. Dans la mesure où cette modification vise des bâtiments modestes (inférieurs à 50 m²), cela aura peu d'impact dans le paysage.

Les zones concernées sont UC, UD, AU, A, N, Ah, Nh.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Le bac acier est autorisé en toiture à condition : - que la toiture ne soit pas visible de l'espace public ; - qu'elle ait l'aspect des toitures environnantes.	Paragraphe supprimé

5.3.5.6 **L'aspect extérieur des bâtiments (anciens bâtiments agricoles) pouvant changer de destination.**

Le règlement en vigueur apporte peu de règles en cas de transformation de bâtiments anciens qui changent de destination.

En effet, l'architecture de ces bâtiments s'explique par l'usage qui en était fait. Lorsqu'il change de destination, il ne faut pas chercher à tout prix à en faire des habitations sinon cela conduit à perdre les caractéristiques du bâtiment original. Aussi peu de règles sont fixées à part une mention générale et cela signifie qu'il faut en faire une appréciation au cas par cas des projets.

Néanmoins, il peut être intéressant de compléter les règles au moins pour harmoniser la couleur des huisseries / menuiseries avec l'environnement bâti dans lequel ces bâtiments sont implantés.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel). Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.	Dans le cas de changement de destination de bâtiments agricoles traditionnels, pour un usage d'habitation par exemple, il convient d'éviter des solutions architecturales stéréotypées (Par exemple, une grange ancienne possède des gabarits d'ouvertures particuliers qui ne correspondent pas aux portes et fenêtres que l'on peut trouver sur l'habitat traditionnel). Les nouveaux percements devront respecter les lignes de composition et le gabarit de l'édifice. Des solutions d'esprit contemporain sont souvent les plus adaptées.

Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios. Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres.	Les apports de lumière peuvent éventuellement se traiter par la toiture sous forme de verrières ou de patios. Pour atténuer l'impact visuel des menuiseries contemporaines, qui de fait n'existaient pas sur ce type de bâtiment, on utilisera de préférence des tonalités sombres. Pour harmoniser la construction avec son environnement urbain proche, les couleurs des menuiseries devront s'inspirer des couleurs des constructions locales : gris, vert, bleu, bordeaux et brun. Le blanc sera admis. Les couleurs vives (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdites. Les enduits devront avoir une couleur dominante de la teinte des enduits locaux. Les couleurs vives en façade sont interdites.
---	---

Les zones concernées sont : UB, UC, UD, A, N, Nt.

5.3.6 Aspect des clôtures

5.3.6.1 *Aspect des clôtures en limite séparative en zone urbaine*

Harmonisation des règles entre zones urbaines.

La règle de la zone UC est étendue à la zone UB.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Non réglementée sauf en limite de zone A et N et leurs sous-secteurs. En ce cas : - les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf annexe en page 176). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ; - lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).	La hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante. Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine. En limite de zone A et N et de leurs sous-secteurs : - les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf annexe en page 176). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ; - lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

5.3.6.2 *Aspect des clôtures en limite séparative en zone agricole et naturelle*

Harmonisation des règles de clôture en limite séparative des zones A et N avec les règles en vigueur dans les zones Ah et Nh. Les zones A et N recouvrent aussi des villages comme les secteurs Ah et Nh. Il s'agit donc bien d'harmoniser les règles dans des situations similaires.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Non réglementée sauf en limite de terrains agricoles. En ce cas : - les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf annexe en page 176). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ; - lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).	A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante. Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine. A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver. - La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale (Cf annexe en page 176). Les thuyas, les lauriers palmes et les cyprès de Leyland sont interdits ; - Lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

5.3.7 Précisions sur les conditions d'autorisation des entrepôts en zone urbaine hors ZAE

Les entrepôts sont autorisés dans les zones urbaines. Il s'agit d'autoriser sous conditions les entrepôts réalisés dans les zones mixtes urbaines accueillant aussi des habitations afin d'éviter des implantations susceptibles de générer des nuisances aux voisins : circulation de véhicules lourds, bruits de la circulation et des alarmes de recul des véhicules, perte d'ensoleillement en raison de la hauteur des bâtiments.

Règle avant	La règle après la modification n°2
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition ■ Autorisé ■ Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation.	5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition ■ Autorisé ■ Sauf pour les constructions à destination de l'industrie : elles sont admises sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. ■ Entrepôts autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes

Les zones concernées sont UA, UB, UC, UD, UE.

5.3.8 Précision sur les destinations autorisées dans les zones UG

Lors de l'application du PLUi, il est apparu que certaines zones UG (correspond à des secteurs à caractère urbain accueillant des équipements collectifs) intègrent des bâtiments pouvant accueillir des activités de services ou des bureaux, en réemploi de locaux d'équipements collectifs qui ne sont plus utilisés. Cela

concerne quelques bâtiments isolés parmi les secteurs classés en zone UG. Afin de les autoriser sans pour autant modifier le zonage car cela constitue des occupations marginales par rapport à la vocation principale de la zone, il convient de préciser le règlement en admettant les bureaux et les activités de service accueillant une clientèle.

Règle avant	La règle après la modification n°2
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma ■ Interdit ■ Les constructions destinées à la restauration sont admises à condition d'être liées aux équipements admis dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50 m². Cette surface n'est pas limitée pour la restauration collective et dans le secteur UGm. ■ Les hébergements touristiques sont autorisés en UGc.	3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, cinéma ■ Interdit sauf ■ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ■ Les constructions destinées à la restauration sont admises à condition d'être liées aux équipements admis dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50 m². Cette surface n'est pas limitée pour la restauration collective et dans le secteur UGm. ■ Les hébergements touristiques sont autorisés en UGc.
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition ■ Sont autorisés : - les bureaux nécessaires au fonctionnement des équipements et de l'ENSOA, - les centres de congrès et d'exposition. ■ Sont interdits : industrie et entrepôt	5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition ■ Sont autorisés : - Les bureaux - les bureaux nécessaires au fonctionnement des équipements et de l'ENSOA, - les centres de congrès et d'exposition. ■ Sont interdits : industrie et entrepôt

5.3.9 Clarification de la règle sur les gîtes en zone agricole et naturelle

Il s'agit ici de rappeler la jurisprudence : si le gîte se limite à faire de l'hébergement et n'est pas un moyen de faire visiter la ferme, ou déguster ses produits, le gîte n'est pas lié à l'activité agricole.

Règle avant	La règle après la modification n°2
En zone A, tout est interdit sauf : 1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ; et notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la	En zone A, tout est interdit sauf : 1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ; et notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Si le gîte se limite à faire de l'hébergement et n'est pas un moyen de faire visiter la ferme, ou déguster ses produits, le gîte n'est pas lié à l'activité agricole.
En zone N, tout est interdit sauf : 1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	En zone N, tout est interdit sauf : 1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Si le gîte se limite à faire de l'hébergement et n'est pas un moyen de faire visiter la ferme, ou déguster ses produits, le gîte n'est pas lié à l'activité agricole.

5.3.10 Précisions sur l'emprise au sol

5.3.10.1 *Précisions dans le règlement de la zone Ag*

Ce secteur Ag concerne des secteurs accueillant des équipements collectifs situés dans un environnement agricole.

Le secteur Ag correspond aux cimetières à Azay-le-Brûlé, Nanteuil et Saint-Martin-de-Saint-Maixent, aux anciennes déchetteries à Azay-le-Brûlé (lieu-dit la Plaine de Blanchon) et à Soudan (lieu-dit les Granges) destinées à être transformée en locaux associatifs, à la salle des Agatis à Soudan, au dépôt communal à Ste-Néomaye, et à la station d'épuration à Pamproux.

A noter que le secteur Ag de l'ancienne déchetterie à Azay a été supprimé lors de la dernière révision. La mention dans le règlement sera corrigée dans la modification n°2

Avec cette modification du PLUi, il s'agit de corriger une incohérence entre le règlement et le zonage. Lors de la dernière révision, un secteur Ag a été créé au lieu-dit Les Granges pour permettre la réalisation d'un rucher école à Soudan. Cependant la règle est restée rédigée comme dans le PLUi de 2020 pour des secteurs où il existe déjà des constructions. Il convient donc de préciser le règlement pour autoriser la réalisation des locaux associatifs du rucher école en tenant compte des besoins de l'association sans pour autant autoriser des surfaces trop importantes d'où la mise en place d'une double condition (10 % de l'unité foncière et moins de 150 m²).

Règle avant	La règle après la modification n°2
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des constructions existantes.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des constructions existantes. L'emprise au sol des locaux associatifs ne peut excéder 10 % de l'unité foncière à condition de ne pas dépasser 150 m ² .

Le secteur AG recouvre 7 secteurs qui recouvrent une surface de 5.89 ha.

Ces secteurs sont des propriétés publiques occupées par des équipements d'intérêt collectif.

Les possibilités de construire données par la modification n°2 permettent à des associations de réaliser des constructions de locaux associatifs dont l'emprise au sol ne peut excéder 10 % de l'unité foncière et dont la surface est limitée à 150 m² maximum. Cela représente donc au maximum 150 m² pour la maison des chasseurs (situé sur le site des Agatis) et 150 m² pour le rucher école (situé sur l'ancienne déchetterie de Soudan).

Si des locaux associatifs étaient construits dans les cimetières d'Azay-le-Brûlé, Nanteuil et Saint-Martin-de-Saint-Maixent et sur le dépôt communal à Ste-Néomaye et la station d'épuration à Pamproux, cela représenterait 750 m² maximum d'emprise au sol prélevés sur des parcelles déjà bâties et sur des espaces déjà urbanisés. Il n'y aurait pas d'impact sur l'activité agricole, ni sur des espaces naturels ni sur des boisements. Ces 300+750m² = 1050 m² représenteraient 2% de la surface des secteurs Ag. Pour autant à ce jour, il n'est pas connu d'autres projets de locaux associatifs dans ces secteurs que ceux de la maison des chasseurs et du rucher école.

5.3.10.2 **Clarification sur la présentation de la règle d'emprise au sol sur les piscines et bassins naturels**

Il s'agit de mettre en forme le paragraphe relatif à l'emprise au sol (15.2.1.1. en zone A et 17.2.1.1. en zone naturelle) en séparant la règle relative à l'emprise au sol des piscines (limitée à 50 m²) des règles relatives aux autres constructions annexes, de façon à bien comprendre que l'emprise au sol des piscines n'est pas mesurée dans celle des autres annexes (limitée à 30m²).

De plus, de plus en plus de personnes réalisent des bassins naturels à la place de piscines. Il est donc précisé que l'emprise au sol s'applique aussi aux bassins naturels dont la définition est donnée dans le chapitre 1.1 du règlement.

Règle avant	La règle après la modification n°2
<u>1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :</u> L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m ² en zone A et en zone Ae et limitée à une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. <i>Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.</i> L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m ² .	<u>1/ Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes :</u> L'emprise au sol maximum des bâtiments annexes est limitée à 30 m ² en zone A et en zone Ae et limitée à une seule annexe construite à partir de la date d'approbation du PLUi, hors piscine. <i>Cette règle ne concerne pas les abris de piscines existantes.</i> L'emprise au sol des piscines et des bassins naturels est limitée à 50 m ² .

La même précision sur les piscines « et les bassins naturels » est apportée dans les zones Ah, At, Nh et Nt.

5.3.10.3 **Mise en cohérence des termes utilisés dans la règle d'emprise au sol**

La même phrase relative à l'emprise au sol utilisait des termes différents : bâtiment d'un côté et construction de l'autre. La correction consiste à harmoniser les 2 termes utilisés.

Règle avant	La règle après la modification n°2
Les extensions des bâtiments à destination d'habitation existants sont limitées à 50% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation suivant la règle la plus favorable, ou dans la limite de 50 m ² maximum mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. <i>En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.</i>	Les extensions des constructions à destination d'habitation existants sont limitées à 50% de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation suivant la règle la plus favorable, ou dans la limite de 50 m ² maximum mesurée par rapport à la surface de la construction à la date d'approbation du PLUi. <i>En cas d'extension par surélévation, la règle ci-dessus ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant.</i>

Zones concernées : A et N

5.3.11 Précision apportée aux constructions et installations d'intérêt collectif en zone A et N

Suite à la consultation de la Chambre d'agriculture sur le projet de modification n°2, celle-ci a suggéré de compléter le règlement en précision les conditions dans lesquels les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent être autorisées en zone A et N. L'objectif est de préserver le foncier agricole et n'autoriser en zone A et N que des équipements ayant un lien véritable avec les activités de la zone.

Règle avant	La règle après la modification n°2
2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de ne pouvoir, pour des raisons techniques avérées, être implantées en d'autres lieux.

Zones concernées : A et N