

A Niort, le 01/07/2026

**Direction Santé Environnement et
politique Une Seule Santé (DSEUSS)**

Direction déléguée Nord (16-17-79-86)

Affaire suivie par : Maxime ROBERT
Tél. : 05 49 07 70 45
Courriel : ars-na-nord-pee@ars.sante.fr

Réf ELISE. : DSEUSS-N-D-26-06-06740
Vos refs : 019935_KK AC PLU

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

à

Monsieur le Directeur de la Direction régionale de
l'environnement, de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine
Mission Evaluation Environnementale
Cité administrative
Rue Jules Ferry
33 090 BORDEAUX cedex

Objet : modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Par courrier électronique en date du 30 juin 2026, vous avez sollicité la contribution de l'ARS sur le dossier de demande cas par cas pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de reclasser la parcelle AL296 à Saint-Maixent-l'École pour permettre un projet d'environ 100 logements, dont 10 logements locatifs sociaux, sur une friche urbaine.

Les pièces fournies sont suffisantes pour juger de la régularité du dossier et les informations portées au dossier sont suffisantes pour apporter un avis/contribution. Veuillez trouver ci-après nos remarques dans le cadre de cet examen préalable :

Le site est situé au sein du tissu urbain de Saint-Maixent-l'École, proche du centre-ville, à côté de la place d'Enfer, dans le périmètre de l'ORT. Le projet s'inscrit donc dans un environnement urbain de centre-ville avec proximité des commerces, services et équipements. Le porteur de projet s'engage, en outre, à céder une partie du terrain afin de créer un espace de verdure contribuant à un îlot de fraîcheur urbain.

L'auto-évaluation conclut à des incidences non significatives sur l'air, l'énergie et le climat. L'argument principal est la requalification d'une friche déjà urbanisable, proche du centre-ville, limitant l'étalement urbain et optimisant l'urbanisation existante.

Le dossier indique que la parcelle est située dans le périmètre de protection éloignée du captage AS1, dans un secteur desservi par les réseaux urbains existants. L'auto-évaluation conclut à des incidences non significatives sur l'eau potable puisque le terrain était déjà destiné à l'urbanisation. La présence d'un périmètre de protection éloignée est identifiée. Toutefois, le respect des prescriptions n'est pas détaillé dans la notice.

Le changement de zonage n'induirait pas d'incidence particulière supplémentaire concernant les eaux pluviales. Les règles du PLUi sur les eaux pluviales continuent à s'appliquer ; la notice précise que l'infiltration, le stockage ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiés.

Le dossier mentionne positivement la création d'un espace de verdure contribuant à un îlot de fraîcheur dans la ville. Cet enjeu paraît pertinent au regard de l'adaptation au changement climatique et du confort d'été des habitants.

La parcelle correspond à l'ancien terrain commercial, friche urbaine délaissée depuis 26 ans. L'auto-évaluation indique qu'aucun site pollué connu n'est recensé sur l'emprise. Compte tenu de l'historique du site, une confirmation de l'état des sols, via une levée de doute selon le cadre de la méthodologie nationale de traitement des sites et sols pollués, est néanmoins nécessaire pour un tel projet d'habitations.

Au vu des pièces consultées, la modification n°2 du PLUi vise principalement la requalification d'une friche urbaine déjà destinée à l'urbanisation, située en tissu urbain à Saint-Maixent-l'École, afin de permettre un programme d'environ 100 logements. Les éléments fournis soutiennent l'absence d'incidence environnementale significative à l'échelle stratégique du document d'urbanisme, en particulier au regard de la sobriété foncière, de la non-consommation d'espaces naturels supplémentaires et du maintien des cadres réglementaires existants (captage AS1, eaux pluviales, ABF, PPRI).

Une vigilance particulière est recommandée pour la protection de la ressource en eau (périmètre de protection éloignée du captage AS1), la gestion des nuisances de chantier et la vérification des contraintes résiduelles liées au PPRI et à l'aléa argiles. Le pétitionnaire devra également veiller à garantir la compatibilité de la qualité des sols présents sur cette ancienne friche avec les usages futurs envisagés.

Ainsi, compte-tenu de l'ensemble des éléments qui nous ont été fournis, la réalisation d'une étude d'impact ne me paraît pas nécessaire. En effet, sous réserve de la prise en compte des éléments développés ci-dessus, le projet proposé évalue convenablement les risques sanitaires et précise les démarches « Eviter Réduire Compenser » permettant leur prise en compte.

Pour la Directrice Santé Environnement et politiques Une Seule Santé
Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, par délégation,
Le Responsable Pôle Interdépartemental Environnement Extérieur

Direction Déléguée Nord

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Benard', is written over a faint circular stamp.

Alexandre BENARD

COMMUNAUTE DE COMMUNES
HAUT VAL DE SEVRE
MONSIEUR LE PRESIDENT
7 BOULEVARD DE LA TROUILLETTE
CS 90022
79403 SAINT MAIXENT L'ECOLE

Niort, le 17 juillet 2026

Dossier suivi par : Jimmy BARCELO
Tél. 06 58 89 58 03
j.barcelo@cci79.com

Objet : Avis sur la Modification n° 2 PLUi Haut Val de Sèvre

Monsieur le Président, *Cher Stéphane*

Vous nous avez transmis pour consultation, le dossier de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Haut Val de Sèvre, et nous vous en remercions.

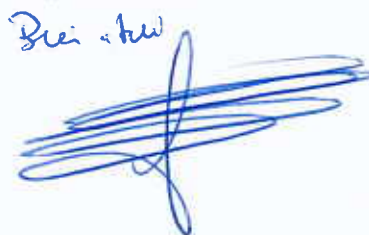
Après l'avoir étudié avec intérêt, et au regard de l'ensemble des éléments fournis, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous émettons un avis favorable sur ce dossier, avec toutefois une réserve au sujet d'une des évolutions du règlement écrit du PLUi, concernant le périmètre de diversité commerciale.

📌 Nous proposons de **ne pas inclure le critère de l'absence de l'accessibilité PMR**, dans l'assouplissement de la règle sur le changement de destination dans la mesure où ces locaux pourraient être potentiellement remis en état à la suite de travaux. Ce changement irait ainsi dans le sens du maintien de cellules commerciales dans le centre-bourg de Saint-Maixent.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre parfaite considération.

Christelle ABATUT
Présidente

Christelle Abatut




**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le préfet

Service Prospective Planification Habitat
Unité Planification de l'urbanisme – Risques
Aff. suivie par : Philippe GAFFEZ

Monsieur Stéphane BAUDRY

Président de la communauté de communes du Haut
Val de Sèvre
7 boulevard de la Trouillette
79400 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE

Niort, le **29 JUIL. 2026**

Monsieur le président,

Par courrier en date du 22 juin 2026, vous avez sollicité mon avis sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Haut Val de Sèvre.

La procédure de modification n° 2 a pour objet de modifier le zonage d'une parcelle afin d'utiliser une friche urbaine pour la réalisation de cent logements à Saint-Maixent-l'École, de préciser les règles relatives au maintien de la diversité commerciale en zone UA, clarifier et préciser le règlement écrit et de corriger des erreurs matérielles.

L'examen des évolutions envisagées appelle de ma part les observations suivantes.

Afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier comprenant trois bâtiments destinés à accueillir cent logements, dont dix logements locatifs sociaux, sur la friche d'un ancien supermarché située à Saint-Maixent-l'École, il est proposé de reclasser la parcelle cadastrée AL n° 296, actuellement classée en zone AU, en zone UE, correspondant aux secteurs d'habitat collectif de la commune.

Une opération de cette nature s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain en favorisant la reconversion d'une friche existante. Elle contribue ainsi à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant aux besoins de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, il convient de relever que cette parcelle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixe plusieurs principes d'aménagement portant notamment sur l'implantation des constructions, la composition urbaine, les gabarits bâtis et l'organisation des circulations.

L'analyse des éléments présentés dans la notice de la modification n°2 semble démontrer des incompatibilités significatives entre le projet et l'OAP en vigueur s'agissant de l'implantation des bâtiments et de la voie de liaison projetée entre l'impasse des Granges, située au nord du site, et le secteur d'opération.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit de remplacer les règles actuellement applicables en matière de stationnement en zone UE par une disposition prévoyant que le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'opération. Une telle rédaction est susceptible de générer des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, cette évolution modifie le régime applicable à l'ensemble des secteurs classés en zone UE. Il serait souhaitable d'en évaluer l'impact sur l'ensemble de la zone UE.

Au regard de ces éléments, il apparaît souhaitable que le dossier soit complété afin de modifier l'OAP et mieux préciser les attentes en terme de stationnement.

À l'instar de l'évolution des règles de stationnement en zone UE évoquée précédemment, il est proposé de faire évoluer les dispositions applicables à la zone Ag, notamment celles relatives à l'emprise au sol des constructions, afin de permettre la réalisation d'un rucher-école sur la commune de Soudan.

En effet, si l'objectif poursuivi est clairement identifié, la modification envisagée revêt une portée générale, dès lors qu'elle s'appliquera à l'ensemble des secteurs classés en zone Ag et non au seul site concerné par le projet. Il conviendrait, par conséquent, de s'assurer de l'adaptation de cette évolution réglementaire au besoin identifié et d'apprécier ses incidences potentielles sur l'ensemble des secteurs concernés.

Concernant la règle relative aux matériaux destinés à être recouverts, la notice de présentation indique que cette disposition a vocation à s'appliquer à l'ensemble des zones du PLUi. Toutefois, cette règle ne figure pas dans les évolutions des dispositions applicables à la zone AC, correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Cette omission mériterait d'être corrigée, dès lors que des projets sont susceptibles d'y être autorisés et devraient, le cas échéant, être soumis aux mêmes exigences.

De la même manière, les dispositions relatives à l'intégration des caissons de volets roulants ne s'appliquent pas à la zone AC, alors qu'elles concernent notamment la zone AH, destinée aux secteurs de villages constructibles. Il conviendrait de vérifier si cette exclusion est intentionnelle ou si elle résulte d'une omission, dans la mesure où l'installation de volets roulants peut également être réalisée en zone AC.

En ce qui concerne les clôtures implantées en limite séparative des zones agricoles et naturelles, le projet de règlement prévoit qu'à l'extérieur des villages, côté champs, en limite d'un terrain non bâti, seules les clôtures végétalisées ou grillagées sont autorisées, sauf en présence d'un mur ancien à préserver. Une telle rédaction pourrait conduire à refuser la réalisation d'une clôture grillagée venant compléter une haie existante, alors même que cette combinaison répond à un objectif d'intégration paysagère. Il semblerait préférable de préciser que sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées.

Enfin, s'agissant des précisions apportées aux conditions d'autorisation des entrepôts en zone urbaine hors zones d'activités économiques, le projet de règlement prévoit que ces derniers sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation. Cette rédaction semble appeler une clarification. En effet, il est vraisemblable que l'intention du rédacteur était de préciser que les entrepôts ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat ou avec les habitations avoisinantes. Il conviendrait, le cas échéant, de corriger cette formulation afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'application du règlement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Simon FETET



Copie : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, sous-préfet de l'arrondissement de Niort