



Saint-Maixent l'Ecole, le 10 août 2026

## **REPONSES A L'AVIS DU PREFET SUR LA MODIFICATION N°2 du PLUI**

Rédacteur : Carole COQUEBLIN-GUERIN, Directrice du service Urbanisme Ecologie Mobilité

Par courrier en date du 29 juillet 2026, Monsieur le Préfet a donné son avis sur la procédure de modification n°2 du PLUi. L'examen du dossier a soulevé plusieurs observations.

### **1. Remarques sur la zone UE**

#### **1.1. Observations du Préfet**

Les deux premières concernent le point relatif au projet de 100 logements sur la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole :

*« 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 de l'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 atteintes en terme de stationnement. »*

#### **1.2. Réponse de la CCHVS**

L'OAP sera modifiée afin de mieux correspondre avec le projet. ( cf annexe de cette note)

Concernant le stationnement, la rédaction selon laquelle « le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'opération. » est en vigueur dans le PLUI approuvé depuis 2020 dans les zones UE (habitat collectif) sans que cela ait posé un problème d'application de la règle.

Toutefois, il est possible de conserver une règle afin de clarifier et de faciliter l'application de la règle. Elle pourra être ainsi rédigée : « Il est fixé une place de stationnement par logement. »

Dans la zone UE, une règle avait été posée en 2020 mais elle s'avère peu pertinente car cette zone abrite des ensembles d'habitations collectives situées à Saint-Maixent-l'Ecole. Pour la plupart, il s'agit de logements sociaux pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement et le règlement du PLUi en exige une par logement.

Et pour le nouveau secteur UE, le porteur de projet a prévu 102 places de stationnement sur site et il existe à côté du terrain d'assiette de l'opération, un parking public 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.

La notice de présentation de la notice sera complétée par le texte ci-dessus.

## **2. Remarques sur la zone Ag**

### **2.1. Observation du Préfet**

*« La modification envisagée (règle d'emprise au sol) revêt une portée générale dès lors qu'elle s'appliquera à l'ensemble du secteur classé en zone Ag et non aux seuls sites concernés 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. »*

### **2.2. Réponse de la CCHVS**

Après vérification du besoin auprès des associations concernées à Soudan, le besoin est bien de 10 % de l'unité foncière et 150 m<sup>2</sup> maximum. Le règlement sera corrigé en supprimant la mention surlignée en jaune. Il s'agit d'une erreur matérielle entre deux versions du règlement.

Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété par ce texte :

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 transformées 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

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 m<sup>2</sup> maximum. Cela représente donc au maximum 150 m<sup>2</sup> pour la maison des chasseurs (situé sur le site des Agatis) et 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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+750m<sup>2</sup> = 10050 m<sup>2</sup> 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.

### 3. Remarques sur la zone Ac

#### 3.1. Observations du Préfet

« 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'elle concerne notamment la zone Ah destinées aux secteurs de village constructible. Il conviendrait de vérifier si cette exclusion est intentionnelle ou si elle résulte d'une ambition dans la mesure où l'installation de volets roulants peut également être réalisée en zone AC. »

#### 3.2. Réponses de la CCHVS

Le règlement indique dans le préambule de la zone que le « secteur Ac correspond aux secteurs des carrières en exploitation ». En effet, le classement Ac correspond à la carrière de Sainte-Eanne.

Il convient sans doute de corriger la notice de présentation pour dire que « presque toutes les zones du PLUi » sont concernées et pas « toutes les zones » plutôt que de modifier le règlement de la zone Ac dans lequel il n'est pas fixé de règle pour l'aspect extérieur des constructions, sachant que dans cette zone, il n'y a pas d'enjeu de paysage et d'aspect extérieur des constructions.

### 4. Règles de clôture

#### 4.1. Observation du Préfet

*« En ce qui concerne les clôtures implantées en limites séparatives 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 un objectif d'intégration paysagère, il semblerait préférable de préciser que sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées. »*

#### 4.1. Réponses de la CCHVS

La rédaction proposée dans le règlement du PLUi indique « seules les clôtures végétalisées ou grillagées sont autorisées sauf en présence d'un mur ancien à préserver. » Si cette rédaction, n'est pas assez claire, elle sera donc complétée par la proposition de rédaction des services de l'état, à savoir : « sont autorisées les clôtures végétalisées et/ou grillagées »

## 5. Règle relative aux entrepôts en zone urbaine

### 5.1. Observation du Préfet

*« Enfin s'agissant des précisions apportées de la mission de l'autorisation des entreprises des zones urbaines hors zone d'activité économique, le projet de règlement prévoit que ces derniers sont autorisés sous réserve ne pas créer des 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 des 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. »*

### 5.1. Réponses de la CCHVS

Le règlement sera corrigé dans ce sens.

### 3.13.2 SECTEUR DENFERT ROCHEREAU / PROUST CHAUMETTE (N°40 ET 41)

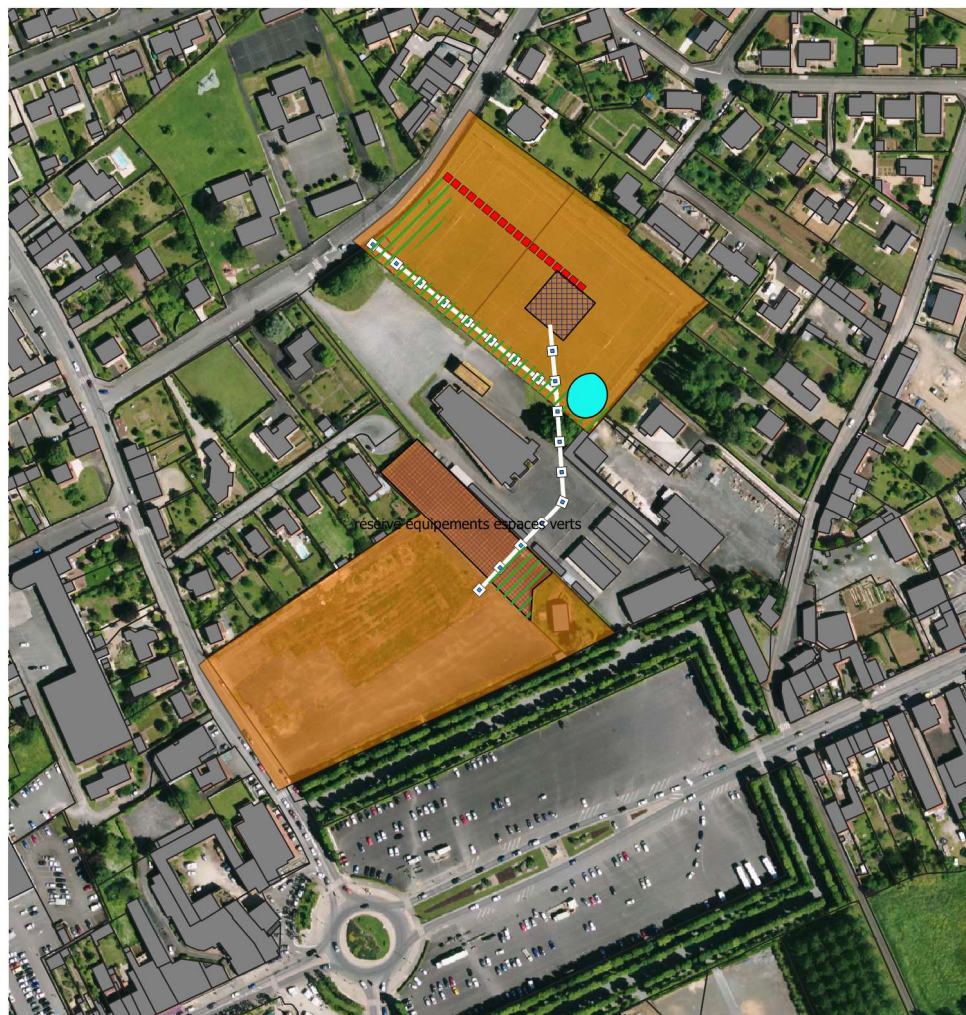
#### 3.13.2.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE  
Secteur Denfert Rochereau / Proust Chaumette

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

(La localisation du point de gestion  
des eaux pluviales est indicative.)

0 75 150 m

## IDENTIFICATION

|                                                                              |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Commune : <b>SAINT-MAIXENT-L'ECOLE</b>                                       | Code INSEE de la commune : 79270                                   |
| Adresse (nom de la voie principale) : rue des Granges / rue Proust Chaumette | Lieu-dit : <b>Denfert Rochereau / Proust Chaumette</b>             |
| Vocation dominante de la zone : habitat et/ou équipement et/ou activité      | Classement : AU pour Proust Chaumette et UE pour Denfert Rochereau |

### 3.13.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des friches (ancien supermarché) pour le secteur Denfert Rochereau et un terrain de sport (secteur Proust Chaumette).

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, dans un quartier à l'interface entre le centre-ville au Sud-Ouest, un quartier pavillonnaire (hauteur maximum R+1) au Nord et un faubourg à l'Est (quartier mixte composé de maisons de ville et de bâtiments d'activités, hauteur maximum R+2 environ 10 m).

Le secteur de Denfert Rochereau est limitrophe au site classé le 15 juin 1932 des Allées et promenades de la Place Denfert Rochereau.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

| Voirie                               | Eau potable                          | Défense incendie                     | Eaux usées                                                            | Electricité                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Satisfaisante<br>Capacité suffisante | Satisfaisante<br>Capacité suffisante | Satisfaisante<br>Capacité suffisante | Satisfaisante<br>Capacité suffisante<br>Zone assainissement collectif | Satisfaisante<br>Capacité suffisante |

Contraintes particulières : interface à gérer avec site classé des Allées et promenades de la Place Denfert Rochereau.

Une partie du secteur est dans le périmètre des Monuments Historiques du centre-ville (n°49).

Une partie du secteur de la rue Proust Chaumette est en zone inondable (zone bleue du PPRI, constructibilité sous conditions).

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

### 3.13.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

La zone Denfert Rochereau constitue un espace de transition avec un fort enjeu de qualité architecturale et paysagère sur sa limite sud en contact avec le site classé de la place Denfert.

Les principes exprimés dans le PLU précédent sont toujours d'actualité (cf. croquis pages suivantes)

- ⇒ Il sera recherché un ordonnancement des façades et une volumétrie cohérente avec le bâti du centre-ville, sans dépasser la frondaison des arbres présents sur la place.

Rue Proust Chaumette : l'urbanisation pourra se faire sous forme d'habitat individuel ou collectif. Les hauteurs respecteront le gabarit moyen des constructions environnantes : R+1 maximum.

#### Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre des futures opérations.
- ⇒ Réserver des espaces verts publics à proximité des équipements existants : salles communales et école rue Proust Chaumette

Éléments paysagers : Pour le secteur Denfert Rochereau, une attention particulière sera accordée aux clôtures à l'interface avec la place Denfert Rochereau ainsi qu'aux espaces situés en limite des équipements publics.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

#### 3.13.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une connexion est à créer entre les différents secteurs à urbaniser.

#### Trame viaire :

- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

#### 3.13.2.5 **PROGRAMMATION**

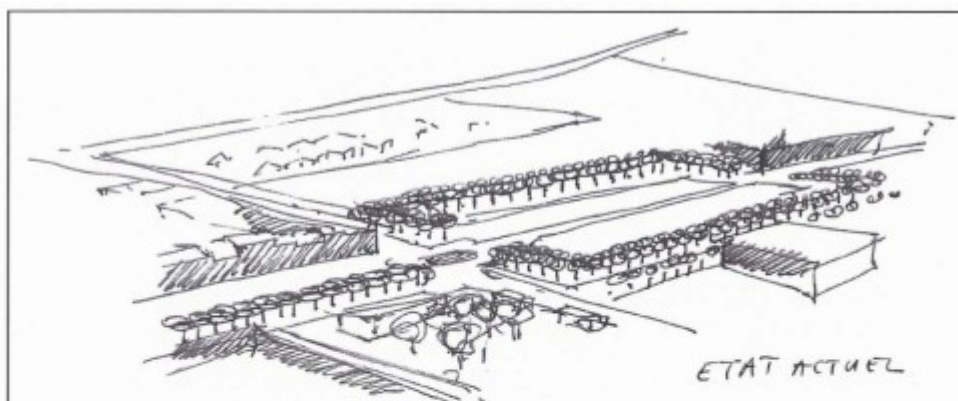
Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

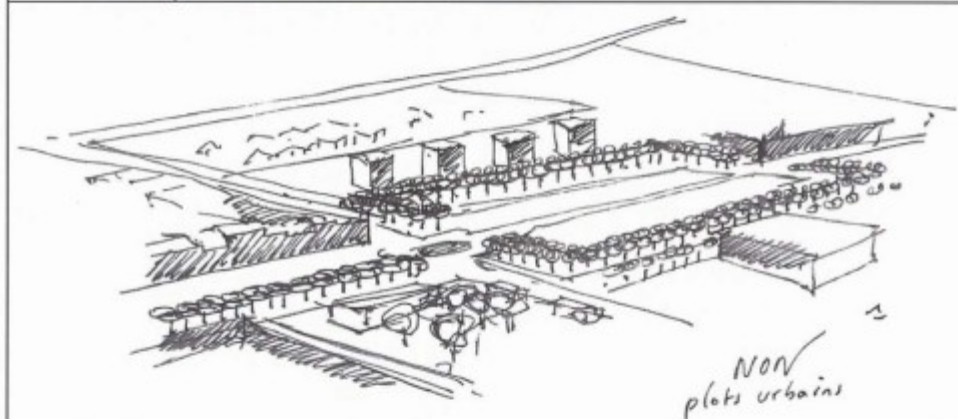
Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

#### 3.13.2.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

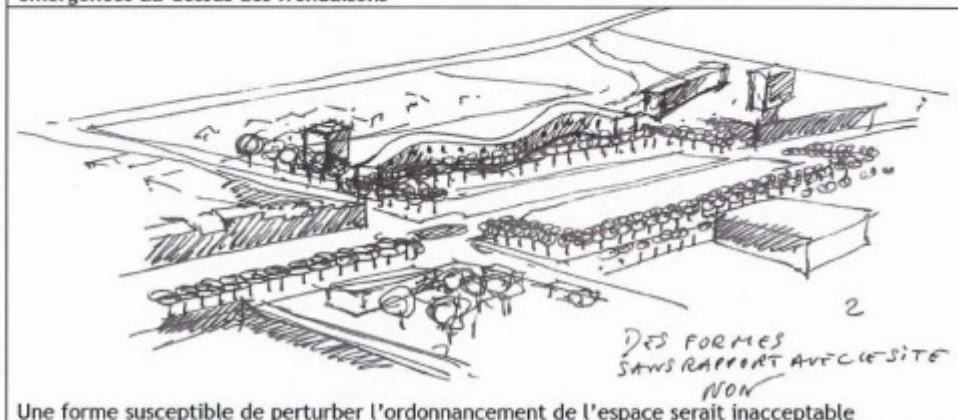
Secteurs proches du centre-ville, favorables à l'accueil de population de seniors et à une mixité intergénérationnelle.



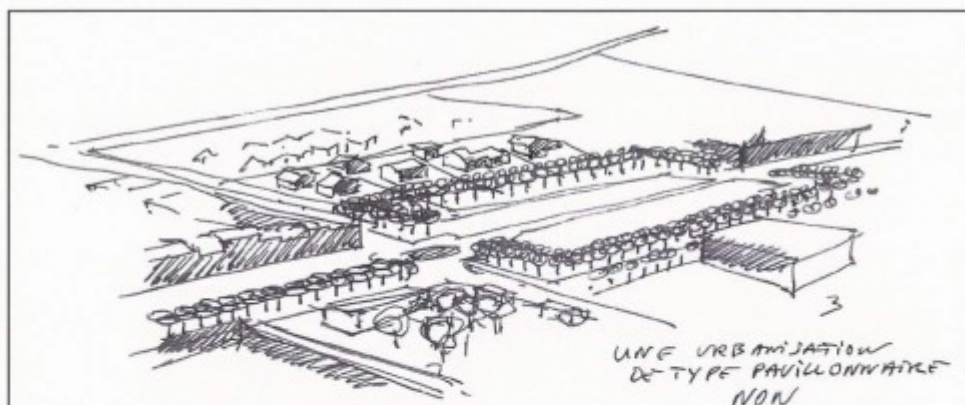
La partie nord du site offre un important espace libre de forme quadrangulaire en contact avec les terrains de sports ouverts sur la rue Proust Chaumette



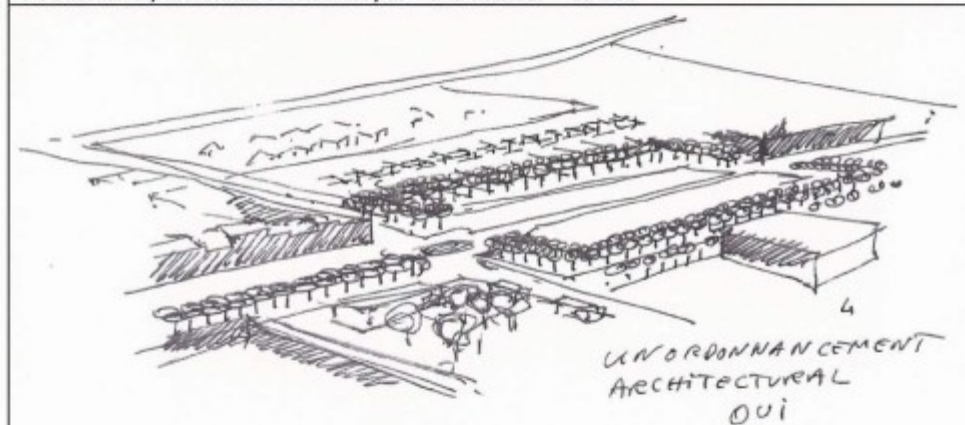
Le caractère exceptionnel du quadrilatère entouré d'un épais mail ne supporterait pas des émergences au-dessus des frondaisons



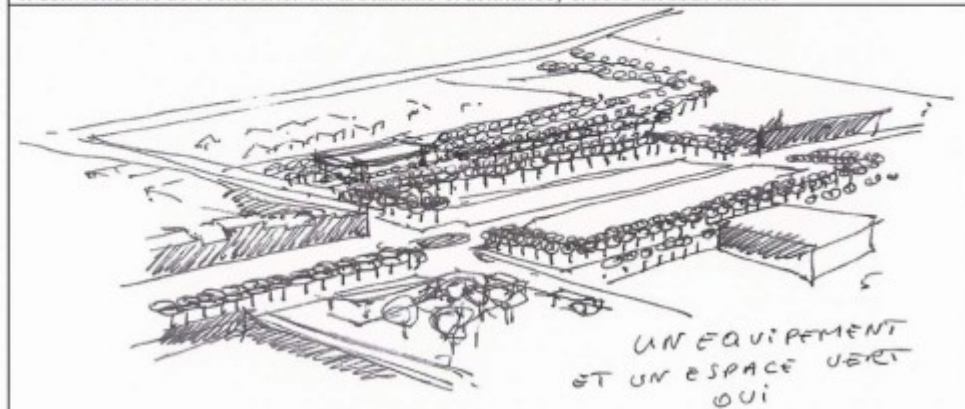
Une forme susceptible de perturber l'ordonnancement de l'espace serait inacceptable



Un ensemble pavillonnaire ne serait pas « à la hauteur » du lieu



Il conviendrait de rechercher un urbanisme ordonnancé, créé d'un seul tenant



Ou bien un épais espace vert public dans lequel pourrait s'insérer un équipement