**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2026**
Lieu : salle du conseil communautaire
7 bld de la Trouillette – 79400 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE
Date de la convocation : 24 septembre 2026
Date de publication : 5 octobre 2026

Nombre de membres en exercice : 46

Présents : Laurent BALOGE, Didier JOLLET, Jean-François RENOUX, Vincent TANNEAU, Frédéric BOURGET, Alain HIBON, Emmanuel ROCHETEAU, Gaël JOSEPH, Catherine OMBRET, Christophe RENAUD, Pascale FOUET, Véronique SEDINSKI, Sophie FAVRIOU, Alain BORDAGE, Nathalie LIEVENS, Béatrice CRETIEN, Daniel JOLLIT, Stéphane BAUDRY, Marie-Hélène ROSSI-DAUDE, Dominique ANNONIER, Émilie Y-HRAH-KRONG, Guillaume MARCETEAU, Maïté CÔME, Tony CHEYROUSE, Thierry PETRAULT, Marie-Lise BERCIER, Philippe JUMEAU, Laure MAGOT, Morgane SEMERDJIAN, Roger LARGEAUD, Céline RIVOLET, Christine HEINTZ, Bernard de LOYNES, Jérôme GRELET.

Absents : Julien SEIGNEURET, Sylvie VIVIER, Nathalie PETRAULT, Éric PREVOST.

Excusés : Marie-Laure BOISSEL, Dominique PAYET, Didier PROUST, Corinne GUYON.

Pouvoirs : Catherine PINEAU donne pouvoir à Jean-François RENOUX, Marie-Pierre MISSIOUX donne pouvoir à Frédéric BOURGET, Kévin GAILLARD donne pouvoir à Gaël JOSEPH, Thomas BRAUD donne pouvoir à Nathalie LIEVENS, Laurent DUPUIS donne pouvoir à Béatrice CRETIEN,

Président de séance : Stéphane BAUDRY

Secrétaire de séance : Émilie Y-HRAH-KRONG

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
079-200041994-20260930-DE-2026-08-23-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026

❖❖❖❖❖

**DE-2026-08-23 APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)**
*Rapporteur : Gaël JOSEPH*

La Communauté de Communes a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), par délibération du conseil communautaire le 24 avril 2024. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et règlementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions. Depuis, le conseil communautaire a approuvé une modification simplifiée pour corriger une erreur matérielle à Pamproux et une modification pour prendre en compte un projet de pôle de santé à La Crèche.
Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une modification pour :

- 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.

Ainsi, par l'arrêté ARURBA-3-2026 du 12 juin 2026, le Président de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a prescrit la modification n°2 du PLUi.
Par délibération en date du 24 juin 2026, le conseil communautaire a défini les conditions de mise à disposition du public du projet de modification n°2, accompagné des avis émis par les personnes publiques et organismes associés.

L'avis de l'autorité environnementale a été sollicité sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale le 30 juin 2026. Elle a rendu son avis conforme le 11 août 2026 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet modification n°2.
Cet avis a été joint au dossier mis à disposition du public.

Le projet de modification n°2 a été notifié aux communes et aux personnes publiques associées le 24 juin 2026. Les conseils municipaux de Salles, Pamproux et Saint-Martin-de-Saint-Maixent ont exprimé leur avis favorable. Les autres communes ne se sont pas exprimées. La commune de Sainte-Eanne n'a pas pris de délibération mais elle a envoyé un courrier indiquant que le conseil municipal a souhaité adopter une position neutre, notamment dans l'attente de réponse de la Communauté de communes à des demandes de ses administrés. En réponse, celle-ci indique qu'elles seront étudiées par la commission Planification urbaine.

Quatre personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet de modification n°2 :

- Le Préfet des Deux-Sèvres a fait plusieurs observations par courrier en date du 29 juillet 2026. Une note en réponse a été rédigée expliquant comment ces observations sont prises en compte et elle a été jointe au dossier mis à disposition du public, accompagnée des orientations d'aménagement et de programmation corrigées.
- Après analyse du dossier, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable, au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, et L132-7 du code de l'urbanisme. Elle fait une proposition complémentaire à la rédaction des zones A et N qui sera prise en compte.
- La Chambre de commerce et d'industrie a émis le 17 juillet 2026, un avis favorable avec une réserve qui ne sera pas prise en compte car trop contraignante pour l'évolution des locaux.
- L'agence technique territoriale a répondu le 1er septembre 2026 avec une observation sur le projet de construction de 100 logements qui pourra être prise en compte dans l'instruction du permis de construire.

Toutes les modalités de publicité ont été accomplies pour la prescription de la modification n°2 et la mise à disposition du public.
Pour la mise à disposition du public, plusieurs observations ont été réalisées :

- Sur les registres en mairie de Sainte-Eanne et de Saint-Martin-de-Saint-Maixent : 2 demandes de particuliers pour le reclassement de terrains en zone constructible, sans rapport avec les objets de la modification n°2
- Par courriel à l'adresse PLUi :
    - 1 remarque concernant le périmètre de diversité commerciale indiquant que la précision du linéaire de vitrine est ambigüe et pourrait être mal interprétée. Cette personne fait une proposition qui est prise en compte car elle vient améliorer le règlement du PLUi.
    - 3 courriels en opposition au projet de 100 logements et notamment au fait que le stationnement se fera en partie sur la place Denfert-Rochereau. La commune répond que le stationnement de cette place est ouvert à tous et que de nombreux logements ne disposent pas sur leur terrain de places suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins de leurs habitants. C'est le cas notamment pour les logements du centre-ville qui n'ont ni garage, ni place de stationnement sur leur terrain, et c'est aussi le cas pour de nombreux logements des quartiers périphériques où les garages sont utilisés à d'autres usages que le stationnement et où les voitures sont souvent garées dans la rue. L'utilisation de la place Denfert-Rochereau n'est pas incompatible avec les foires qui ont lieu 2 à 3 fois par an et qui n'utilisent pas la totalité de l'espace. D'un point de vue juridique, le PLUi définit les règles en matière de stationnement mais il n'y a pas d'obligation à fixer de telles règles. Dans un contexte de transition écologique, de sobriété foncière et d'une réduction de l'usage de la voiture, la limitation du nombre de places de stationnement à une place par logement apparaît comme satisfaisante dans la mesure où il existe des espaces de parkings pouvant être mutualisés. Par ailleurs, un des courriels évoque la non-adéquation du projet aux besoins en logements. On peut répondre que le projet comprend 40 % de logements

familiaux (T3/T4). Les autres logements répondent à un besoin de petits logements qui sont insuffisamment nombreux au regard de la demande. Enfin, une remarque concerne la création d'un parc public par la Ville. En effet, celle-ci a saisi l'opportunité de disposer d'un foncier dans ce quartier pour créer un parc urbain, îlot de fraîcheur à proximité de l'îlot de chaleur formé par la Place Denfert-Rochereau. Cela ne dédouane pas le promoteur de végétaliser sa parcelle, ce qui est le cas avec des un traitement végétalisé de la périphérie du terrain et des espaces verts entre chaque bâtiment.

- 5 courriels expliquant leur satisfaction de voir se réaliser un projet sur une friche urbaine ancienne de 26 ans.

A noter que l'article mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes et permettant la consultation du dossier au public, a fait l'objet de 1 178 clics à l'issue de la période de mise à disposition. Cela montre l'intérêt du public pour ce projet de modification et sa large consultation.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses article L153-45 à L 153-48 ;
Vu les statuts de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre,
Vu la délibération du 24 avril 2024 approuvant la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
Vu la délibération du 18 décembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
Vu la délibération du 27 mai 2026 approuvant la modification n°1 du PLUi,
Vu l'arrêté ARURBA-3-2026, de Monsieur le Président, en date du 12 juin 2026, prescrivant la modification n°2 du PLUi,
Vu la délibération en date du 24 juin 2026 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification n°2,
Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale NA-2026-019935/KK AC PLU confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
Vu les avis des communes
Vu les avis des personnes publiques associées
Vu l'avis du bureau du 16 septembre 2026,

Considérant 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 ;
Considérant 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 ;
Considérant l'intérêt général de procéder à des clarifications et précisions du règlement écrit afin de faciliter la compréhension et l'application des règles ;
Considérant la nécessité de corriger des erreurs matérielles ;
Considérant l'avis globalement favorable mis à part quelques observations dont certaines seront intégrées dans le dossier comme indiqué précédemment ;
Considérant les éléments énoncés,

Le conseil communautaire, sur présentation du rapport par le vice-président délégué, décide à la majorité moins 3 abstentions (Morgane SEMERDJIAN, Marie-Lise BERCIER, Thierry PETRAULT),

- D'APPROUVER la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- D'AUTORISER le président ou son représentant à signer toute les pièces ou documents se reportant à la présente

Le président de séance,

Le/la secrétaire de séance,

Communauté de Communes Haut Val de Sèvre