

Direction départementale des territoires  
Service Prospective Planification Habitat  
Bureau Planification-Risques

Affaire suivie par : Dominique PAROT  
Tél. : 05 49 06 89 64  
Adresse mail : dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr

Communauté d'Agglomération du Niortais  
Service courrier

31 AOUT 2020

Niort, le 24 AOUT 2020

DATE 31/08/20			
ORIGINAL	RC		
COPIES			

Monsieur le vice-président,

Par courrier du 30 juillet 2020, vous m'avez notifié pour avis le dossier de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Echiré.

Le projet a pour objet de faire évoluer différentes dispositions réglementaires du PLU concernant le zonage dont l'ouverture d'un secteur 2AU en 1AU, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur la forme, la procédure adoptée est bien conforme aux attendus réglementaires issus de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Sur le fond, comme le prévoit l'article L.153-38, la délibération 17 juillet 2020 présente le bilan des capacités d'urbanisation de la commune qui laisse apparaître plusieurs secteurs objets de rétention foncière, afin de justifier la nécessité d'ouvrir un secteur 2 AU. Il est mentionné que le projet ne prévoit pas « de déclasser les zones non urbanisées du fait de leur emplacement dans le tissu urbain ». Toutefois, le dossier ne précise pas si des outils de lutte contre la rétention foncière ont été mis en œuvre. Des compléments sur ce point doivent être apportés dans le dossier.

Par ailleurs, dans la mesure où aucun projet urbain n'apparaît réalisable dans ces secteurs actuellement constructibles, le reclassement en 2AU de surfaces équivalentes zonées 1AU est souhaitable.

Monsieur Jacques BILLY  
vice-président de la communauté  
d'agglomération du Niortais  
140 rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT CEDEX

Pour mémoire, il est rappelé parmi les outils pour lutter contre la rétention foncière, la majoration de la taxe sur le foncier non bâti constructible, en application de l'article L1396 du code général des impôts, ou encore l'acquisition amiable, qui nécessite une démarche de la collectivité lorsque le propriétaire ne souhaite pas vendre spontanément. L'expropriation peut également être utilisée lorsque le projet envisagé revêt un caractère d'utilité publique.

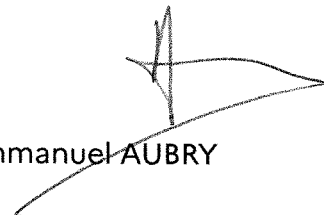
A noter que ces deux derniers leviers nécessitent une opération d'initiative publique.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le vice-président, l'expression de ma considération très distinguée

*Bien à vous.*

LE PRÉFET



Emmanuel AUBRY