



**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Niort, le 24 MARS 2022

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 7 mars 2022, vous m'avez notifié pour avis le dossier de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Epannes.

Ce projet consiste à réduire la surface d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et de la zone 1AU correspondante. Il a pour conséquence le reclassement de trois parcelles en zone Ub, initialement destinées à recevoir du logement collectif, ce qui entraînera la baisse du nombre de logements réalisables sur ce secteur.

Sur la forme, en application des dispositions portées au code de l'urbanisme, il est rappelé que tout dossier de modification doit contenir :

- une présentation détaillée du site du projet (notamment la nature et la taille du terrain),
- une justification de la nécessité (raisons pour lesquelles la collectivité souhaite faire évoluer le secteur considéré);
- et une démonstration étayée de la compatibilité du dossier avec les documents de rangs supérieurs (Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Niortais (SCoT) notamment).

Or, le rapport de présentation fourni est muet sur les deux premiers items, et ne présente qu'une conclusion sommaire et non argumentée sur le troisième. Il est donc incomplet sur l'ensemble de ces points.

Monsieur Jérôme BALOGE
Président de la communauté d'agglomération du Niortais
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT CEDEX

.../...

Par ailleurs, il apparaît que cette évolution ne permettra pas de respecter les prescriptions suivantes du SCoT de la CAN :

- la prescription 111 qui impose une densité moyenne de 12 logements par hectare sur la CAN par établissement d'une OAP,
- et la prescription 112 qui précise que « dans les zones U (hors secteur OAP), un projet [de construction] sur une surface de plus de 2500 m² ne pourra pas présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare, sauf impossibilité majeure démontrée ».

En effet, aucun outil n'est présenté dans le dossier pour garantir le maintien d'une telle densité sur le secteur.

La présente procédure ne me paraît donc pas recevable en l'état actuel du dossier.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*les services de la direction départementale des
territoires restent à votre écoute dans ce dossier.*

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture

Xavier MAROTEL