



**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 : Sonia Baron

Monsieur Pierre-Yves Marolleau

Président de la communauté d'agglomération du
bocage bressuirais
27 boulevard du colonel Aubry
BP 90184
79034 Bressuire Cedex

Niort, le 13 NOV. 2025

Monsieur le président,

Par courriel en date du 3 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

L'avis des services de l'État a été exprimé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025. Vous le trouverez ci-après.

Le dossier de révision allégée a pour objet d'étendre la zone économique Uxb de la Gourre d'or afin de permettre le développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay en supprimant une zone Nj et en diminuant une zone 1AUh.

Compte tenu de la suppression de la zone Nj, le dossier pourrait être utilement complété sur l'évolution de la consommation d'espace.

Ces modifications de zonage s'accompagnent d'une adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AUh.

Il est prévu d'introduire, au sein de l'OAP, un seuil minimal et un plafond maximal de production de logements sociaux respectivement de 20 % et 90 %. L'introduction de nouvelles règles relatives aux logements sociaux relève d'un objet distinct de celui de la révision allégée. Elle devra donc être retirée de cette procédure et pourrait être étudiée dans le cadre de la procédure ultérieure que vous évoquez en page 36.

Par ailleurs, la rédaction de cette disposition la rend peu opérationnelle :

- en l'absence d'obligation d'opérations d'ensemble sur les zones Auh, le PLUi ne dispose pas de levier réglementaire direct pour garantir l'atteinte de cet objectif ;
- il n'est pas précisé si ce taux s'applique à chaque opération et quel est le seuil minimal de déclenchement de ce taux (nombre de logements à partir duquel une opération sera concernée) ;
- l'instauration d'un plafond maximal de 90 % pourrait se révéler trop contraignante car elle empêcherait toute opération composée exclusivement de logements sociaux, souvent privilégiée par les bailleurs sociaux.

Les autres évolutions proposées n'appellent pas de remarque de ma part.

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

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

J ci = -

Patrick VAUTIER

Copie : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire