

## **Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme Conseil d'Agglomération du 12 décembre 2022**

*Pôle Ingénierie et Gestion Technique  
Service Aménagement Durable du Territoire et Habitat  
Mme Baty*

### Clé de lecture

L'ensemble des données présentes dans ce bilan a été réalisé sur les périodes suivantes :

- **Bilan 2016** : du 1<sup>er</sup> décembre 2015 au 24 octobre 2016
- **Bilan 2017** : du 25 octobre 2016 au 24 octobre 2017
- **Bilan 2018** : du 25 octobre 2017 au 24 octobre 2018
- **Bilan 2019** : du 25 octobre 2018 au 24 octobre 2019
- **Bilan 2020** : du 25 octobre 2019 au 16 octobre 2020
- **Bilan 2021** : du 17 octobre 2020 au 17 octobre 2021
- **Bilan 2022** : du 18 octobre 2021 au 17 octobre 2022

## **Gestion transitoire des documents d'urbanisme de portée communale**

### **1. Rappel du contexte**

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) est compétente en matière de PLU en lieu et place des communes.

La prescription de l'élaboration du PLUi-D le 14 décembre 2015 a, de fait, entraîné la révision générale de l'ensemble des documents d'urbanisme de portée communale. Pour autant, l'évolution des documents d'urbanisme de portée communale jusqu'à l'approbation du PLUi-D reste possible pour les procédures de « modification simplifiée », « modification » (avec enquête publique), déclaration de projet ou encore « révision allégée ».

## **2. Bilan des procédures**

### **2.1. Procédures engagées par la CAN**

De nouvelles procédures ont été engagées par Niort Agglo en 2022 ou avant, puis achevées durant l'année 2022. Elles se répartissent comme suit :

- Modification simplifiée n°4 du PLU de Niort
- Modification simplifiée n°6 du PLU de Saint-Symphorien
- Modification simplifiée n°5 du PLU de Bessines
- Modification simplifiée n°4 du PLU de Chauray
  
- Modification n°3 du PLU de Niort
- Modification n°2 du PLU de Prahecq
- Modification n°1 du PLU d'Épannes
  
- Révision allégée n°2 du PLU d'Echiré

D'autres ont été annulées à la demande des communes. C'est le cas pour les procédures suivantes :

- Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud
- Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud
- Modification n°4 du PLU de Niort

D'autres procédures ont été engagées et sont actuellement en cours d'instruction :

- Modification simplifiée n°2 du PLU de Frontenay-Rohan-Rohan
- Modification simplifiée n°12 du PLU de Coulon
- Modification simplifiée n°5 du PLU de Niort
  
- Modification n°1 du PLU d'Aiffres
- Modification n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud
- Modification n°1 du RLP (Règlement Local de Publicité) de Niort
  
- Révision allégée n°1 du PLU d'Echiré (annulation en cours)
- Révision allégée n°2 du PLU de Bessines
- Révision allégée n°3 du PLU de Bessines

Par ailleurs, l'exécution du PLUi-D avançant à grands pas (prévision : janvier 2024), depuis fin 2021, les procédures de modifications de PLU communaux sont réduites autant que possible, à des projets dits « d'intérêt collectif ».

## 2.2. Récapitulatif des procédures en période transitoire

	Procédures annulées	Procédures réalisées / terminées	Procédures en cours
<b>Bilan 2016</b>	1 modification simplifiée 1 révision allégée	1 révision générale 1 modification 5 modifications simplifiées 1 RLP	1 élaboration 1 révision générale 1 modification 1 modification simplifiée
<b>Bilan 2017</b>	1 révision générale	1 élaboration 1 modification 2 modifications simplifiées 3 mises à jour	2 modifications 6 modifications simplifiées
<b>Bilan 2018</b>	1 modification simplifiée	1 modification 10 modifications simplifiées 1 mise à jour	2 modifications 2 modifications simplifiées
<b>Bilan 2019</b>	/	3 modifications 8 modifications simplifiées	2 modifications 6 modifications simplifiées 2 révisions allégées
<b>Bilan 2020</b>	1 révision allégée	3 modifications 5 modifications simplifiées	3 modifications 1 modification simplifiée 3 révisions allégées
<b>Bilan 2021</b>	1 modification simplifiée	1 modification 5 modifications simplifiées	3 modifications 5 modifications simplifiées 4 révisions allégées
<b>Bilan 2022</b>	1 modification simplifiée 1 modification 1 révision allégée	3 modifications 4 modifications simplifiées 1 révision allégée	2 modifications 3 modifications simplifiées 3 révisions allégées 1 modification de RLP

## 2.3. Bilan financier

Toute procédure modificative d'un document d'urbanisme génère des frais spécifiques (publicité, enquête publique...). Le bilan financier ci-dessous inclut donc les procédures des communes suivantes : Aiffres, Bessines, Chauray, Echiré, Epannes, Niort, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Symphorien, Vouillé.

Dépenses au 17 octobre 2022	Gestion des documents d'urbanisme communaux (GDUC)	Droit de Prémption Urbain (DPU)
<b>Bilan 2016</b>	21 278,13€	410,50€
<b>Bilan 2017</b>	22 158,99€	921,45€
<b>Bilan 2018</b>	6 346,44€	/
<b>Bilan 2019</b>	23 617,50€	257,77€
<b>Bilan 2020</b>	9 681,67€	/
<b>Bilan 2021</b>	6 818,50€	/
<b>Bilan 2022</b>	26 733,09€	182,28€
<b>TOTAL</b>	116 634,32€	1 772€

### 1. Le contexte réglementaire

Avec la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 8 juillet 2016 (Loi CAP) et son décret du 29 mars 2017, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) remplacent automatiquement les AVAP, ZPPAUP et Secteurs sauvegardés.

De même, depuis l'application du décret le 1er avril 2017, les SPR (et donc les AVAP) sont désormais de la compétence PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale : ici, c'est la Communauté d'Agglomération du Niortais qui a cette compétence depuis le 1er décembre 2015.

4 dossiers sont donc suivis par la CAN :

<b>Périmètres existants sur la CAN</b>	<b>Etat d'avancement</b>
<b>PSMV Niort</b>	<b>En cours</b>
<b>AVAP Niort</b>	<b>Approuvé en 2016</b>
<b>AVAP Arçais</b>	<b>Approuvé en 2019</b>
<b>AVAP Coulon</b>	<b>En cours</b>

C'est pourquoi, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, nous pouvons compter sur un renfort technique en la personne de Lauriane BOULANOUAR, recrutée pour l'occasion.

### 2. La protection des Monuments Historiques du territoire de la CAN

La loi LCAP instaure la possibilité de modifier le périmètre existant autour du monument historique, permettant ainsi de définir un ensemble bâti en cohérence avec celui-ci: le périmètre délimité des abords. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Le PLUi-D est l'occasion de vérifier la pertinence ou non du périmètre des 500m autour des Monuments Historiques existants aujourd'hui et de réaliser des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur certains Monuments Historiques jugés plus cohérents par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

En termes de procédure, c'est à l'ABF de faire une proposition de PDA à la commune et à la CAN. Cette proposition devrait être entérinée par une enquête publique courant 2023 (en même temps que celle du PLUi-D).

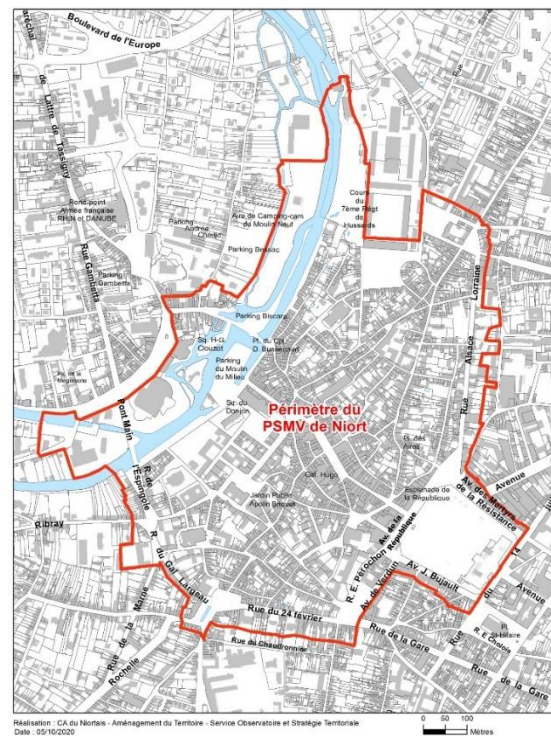
Ainsi, Lauriane Boulanouar accompagne l'ABF et les communes, dans la définition de 22 Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur 19 communes concernées sur les 22 possédant un monument historique. Ceux-ci seront à terme, inclus dans le PLUi-D. L'objectif est enfin d'établir un règlement écrit spécifique aux secteurs patrimoniaux dans le PLUi-D.

### 3. Zoom sur le PSMV de Niort

Dans le cadre de la compétence de Niort Agglo, les travaux du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre-ville de Niort ont débuté en juin 2020.

Le PSMV régit l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation, où tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs doivent faire l'objet d'une autorisation afin de conserver une cohérence et de préserver la valeur patrimoniale identifiée.

Son périmètre, arrêté par le Préfet en août 2019, tient compte des spécificités patrimoniales de Niort. Il s'agit de l'hyper-centre, de Port Boinot à La Brèche, du Jardin des Plantes à la Place Saint-Jean.



#### **Point d'étape 2022**

Un premier diagnostic a été réalisé en 2021 et présenté aux services de l'Etat et Niort Agglo. Afin d'effectuer des visites sur chaque bâtiment et d'inventorier de façon exhaustive le patrimoine remarquable dans le périmètre du PSMV, un courrier a été envoyé aux propriétaires pour les informer de la suite.

Cependant, l'équipe recrutée en juin 2020 pour suivre le PSMV s'est avérée non concluante et il a été décidé (Niort Agglo et Etat), de rompre le marché au printemps 2022.

La prochaine étape consiste donc à lancer un appel à candidatures début 2023 afin de poursuivre les travaux du PSMV. Et d'un commun accord, ce sera désormais l'Etat qui sera maître d'ouvrage et Niort Agglo subventionnera l'étude à 50%.

## Point sur le volet Droit de Prémption Urbain (DPU)

### Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) traitées au 17 octobre 2022

Les communes ont la possibilité d'alimenter le logiciel Droit de Cités (DDC), qui sert à l'instruction des autorisations d'urbanisme, des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) réceptionnées. Le récapitulatif suivant provient des éléments renseignés dans ce logiciel (Nota : toutes les communes ne l'utilisent pas).

	Etablissement Public Foncier	Hors champ d'application du DPU	Le Maire	Le Président de l'EPCI	Nombre de préemptions réalisées
<b>Bilan 2016</b>	0	10	1457	52	4
<b>Bilan 2017</b>	10	7	1787	49	2
<b>Bilan 2018</b>	73	6	1881	264	4
<b>Bilan 2019</b>	54	7	1327	128	2
<b>Bilan 2020</b>	58	3	1924	162	1
<b>Bilan 2021</b>	119	1	1348	98	3
<b>Bilan 2022</b>	102	1	1616	78	3
<b>Total général</b>	<b>416</b>	<b>35</b>	<b>11 340</b>	<b>831</b>	<b>19</b>

## La démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacements (PLUi-D)

### 1. Le débat du PADD du PLUi-D

L'année 2022 a débuté par le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-D en conseil d'agglomération, le 7 février 2022. Composé d'une quarantaine de pages, ce document constitue le socle politique du futur PLUi-D. Il conditionne le développement du territoire à horizon 10 ans autour de 4 axes majeurs :

- ⊙ AXE 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres
- ⊙ AXE 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie
- ⊙ AXE 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous
- ⊙ AXE 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil d'agglomération de la CAN est appelé à débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLUi-D tout comme le conseil municipal de chaque commune membre de la CAN au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi-D. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

Ainsi, le débat ayant eu lieu en conseil d'agglomération, les communes ont été invitées à débattre elles aussi de ce document au sein de leur conseil municipal.

Bilan : entre avril et octobre 2022, **37 communes sur 40** ont débattu et ont inscrits leurs éventuelles remarques sur le projet de PADD dans les délibérations correspondantes. A noter la présence de Jacques Billy, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et les techniciens du Service Aménagement Durable du Territoire et Habitat de la CAN dans 26 communes sur 37 ayant débattu.

## **2. Des rencontres régulières avec les élus et les habitants**

**En parallèle, des rencontres intercommunales** à différents niveaux ont eu lieu :

- 6 comités de pilotage dont 2 spécifiques sur les Mobilités
- 1 atelier Mobilités

De nouvelles rencontres intercommunales sont programmées jusqu'à l'arrêt du PLUi-D, notamment sur :

- Le compte foncier PLUi-D
- Le règlement écrit du PLUi-D
- Le programme d'orientations et d'actions Déplacements (POA Déplacements)
- Les grands principes des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**Des rencontres toujours plus nombreuses, avec les élus de chaque commune du territoire** ont également permis la finalisation du zonage sur l'ensemble des communes, et la validation des secteurs de projet destinés à densifier la commune et ceux destinés aux futures opérations d'ensemble (par le biais d'Orientations d'Aménagement de Programmation dites « OAP »). Le plan de zonage est pour la plupart des communes, au stade de la vérification.

A noter que le développement économique n'est pas encore à jour. En effet, un schéma d'aménagement des ZAE est actuellement en cours et devrait pouvoir nous apporter la déclinaison du compte foncier économie pour les 10 prochaines années d'ici fin 2022. Il sera à intégrer sans délai dans le plan de zonage, avant l'arrêt du PLUi-D.

Par ailleurs, deux **réunions publiques** ont eu lieu les 28 et 29 juin 2022, afin de présenter à la population, les principaux axes de développement de notre territoire (PADD). De nouvelles réunions publiques (4) sont programmées en décembre 2022- janvier 2023, afin de présenter le dossier de PLUi-D (grands principes, règlement, OAP, POA Déplacements...) avant son arrêt prévu en mars 2023.

## **3. Un calendrier resserré autour de l'échéance du SRADET Nouvelle-Aquitaine**

### ***Contexte législatif***

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, dit « *Zéro Artificialisation Nette (ZAN)* ».

Pour cela, la loi adoptée prévoit que « ***le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date*** ».

Elle prévoit également une mise en œuvre des objectifs notamment - pour les documents applicables sur tout le territoire - à travers les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales dans une relation de compatibilité.

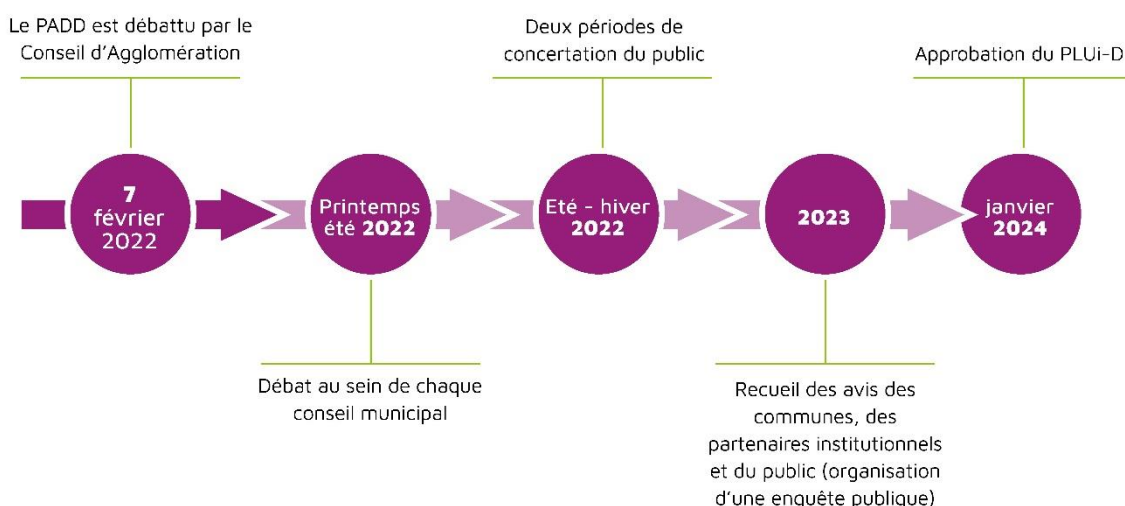
### **Contexte régional**

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine est actuellement en procédure de Modification pour intégrer l'objectif de -50% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 et le ZAN d'ici 2050. Basé sur la période 2010-2020, cet objectif doit être territorialisé et peut être supérieur à 50% de réduction selon les territoires. Or, la période 2010-2020 n'est pas des plus favorables pour Niort Agglo en matière de développement de notre territoire.

Cette territorialisation est en cours de réflexion à la Région Nouvelle-Aquitaine. La modification du SRADDET doit s'achever au plus tard en février 2024.

C'est pourquoi, sans connaître les obligations qui vont nous incomber dans le SRADDET modifié, un calendrier PLUi-D « resserré » a été validé lors de la conférence des Maires du 4 juillet dernier, ayant pour objectif d'approuver le PLUi-D en janvier-février 2024 (et en tout état de cause, avant l'approbation du SRADDET). La phase de validation étant d'une durée incompressible, se déroulera durant toute l'année 2023 (notification du projet aux partenaires et communes, enquête publique). L'arrêt du PLUi-D est quant à lui programmé en mars 2023.

### **Le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLUi-D**





Le prochain objectif est donc d'arrêter le PLUi-D en mars 2023. Pour cela, il reste à finaliser l'ensemble des éléments constitutifs du PLUi-D, que sont :

<p><b>Le rapport de présentation</b> Ce document comprend, entre autres un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'explication des choix retenus et des orientations du projet.</p>	<p><b>Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b> Ce projet est porté par les élus. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de mobilité, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation.</p>
<p><b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b> Elles traduisent le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, telles que l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme.</p>	<p><b>Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)</b> Le POA est le plan d'actions de mise en œuvre de la politique des transports et déplacements. Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.</p>
<p><b>Le règlement</b> Le règlement est constitué de règles écrites et cartographiques d'utilisation des sols.</p>	<p><b>Les annexes</b> Elles ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.</p>