

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme Conseil d'Agglomération du 11 décembre 2023

*Direction 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^{er} 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
- **Bilan 2023** : du 18 octobre 2022 au 17 octobre 2023

Gestion transitoire des documents d'urbanisme de portée communale

1. Rappel du contexte

Depuis le 1^{er} 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 2023.

Elles se répartissent comme suit :

- Modification simplifiée n°5 du PLU de Niort
- Modification n°1 du PLU d'Aiffres
- Modification n°1 du RLP (Règlement Local de Publicité) de Niort
- Révision allégée n°2 du PLU de Bessines
- Révision allégée n°3 du PLU de Bessines

D'autres ont été annulées à la demande des communes. C'est le cas pour la procédure suivante :

- Révision allégée n°1 du PLU d'Echiré

D'autres procédures déjà engagées, ne seront pas achevées, le projet de PLUi-D (prévision : février 2024), répondant aux différents sujets traités :

- Modification simplifiée n°2 du PLU de Frontenay-Rohan-Rohan
- Modification simplifiée n°12 du PLU de Coulon
- Modification n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud

2.2. Récapitulatif des procédures en période transitoire

| | Procédures annulées | Procédures réalisées / terminées | Procédures en cours |
|-------------------|---|---|---|
| Bilan 2016 | 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 |
| Bilan 2017 | 1 révision générale | 1 élaboration 1 modification 2 modifications simplifiées 3 mises à jour | 2 modifications 6 modifications simplifiées |
| Bilan 2018 | 1 modification simplifiée | 1 modification 10 modifications simplifiées 1 mise à jour | 2 modifications 2 modifications simplifiées |
| Bilan 2019 | / | 3 modifications 8 modifications simplifiées | 2 modifications 6 modifications simplifiées 2 révisions allégées |
| Bilan 2020 | 1 révision allégée | 3 modifications 5 modifications simplifiées | 3 modifications 1 modification simplifiée 3 révisions allégées |
| Bilan 2021 | 1 modification simplifiée | 1 modification 5 modifications simplifiées | 3 modifications 5 modifications simplifiées 4 révisions allégées |
| Bilan 2022 | 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 |
| Bilan 2023 | 1 révision allégée | 2 modifications 1 modification simplifiée 2 révisions allégées 1 modification de RLP | 1 modification 2 modifications simplifiées |

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, Echiré, Niort.

| Dépenses au 17 octobre 2023 | Gestion des documents d'urbanisme communaux (GDUC) | Droit de Prémption Urbain (DPU) |
|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Bilan 2016 | 21 278,13€ | 410,50€ |
| Bilan 2017 | 22 158,99€ | 921,45€ |
| Bilan 2018 | 6 346,44€ | / |
| Bilan 2019 | 23 617,50€ | 257,77€ |
| Bilan 2020 | 9 681,67€ | / |
| Bilan 2021 | 6 818,50€ | / |
| Bilan 2022 | 26 733,09€ | 182,28€ |
| Bilan 2023 | 9 934,70€ | 226,63€ |
| TOTAL | 126 569,02€ | 1 998,63€ |

La compétence PLU de la CAN et le patrimoine

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 1^{er} 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 1^{er} décembre 2015.

4 dossiers sont donc suivis par la CAN :

| Périmètres existants sur la CAN | Etat d'avancement |
|---------------------------------|-------------------|
| PSMV Niort | En cours |
| AVAP Niort | Approuvé en 2016 |
| AVAP Arçais | Approuvé en 2019 |
| AVAP Coulon | En cours |

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 500 mètres 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).

Ainsi, fin 2022, l'ABF a fait une proposition de 24 PDA (19 communes concernées sur 22 communes possédant des monuments historiques, et 54 monuments historiques concernés sur les 61 que compte la Communauté d'Agglomération du Niortais). Ces projets ont été soumis à l'avis de chaque commune concernée ainsi qu'à la CAN (délibération du 27 mars 2023). Ils ont ensuite été soumis à enquête publique unique (avec le PLUi-D et l'abrogation des cartes communales) du 4 septembre au 5 octobre 2023. Les échanges avec la commission d'enquête désignée sont en cours. Les avis et conclusions de la commission d'enquête devraient intervenir mi-novembre 2023.

A noter qu'une réglementation particulière a été travaillée en collaboration avec l'ABF sur l'ensemble de ces périmètres. Elle est intégrée au règlement littéral du projet de PLUi-D.

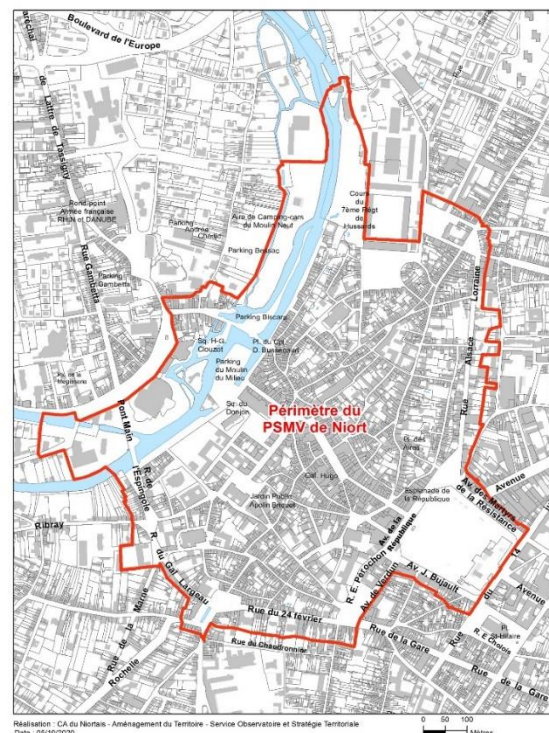
Il appartiendra ensuite au Préfet du Département de demander l'accord de la CAN par délibération, avant que le Préfet de Région n'entérine ces 24 PDA.

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'hypercentre, de Port Boinot à La Brèche, du Jardin des Plantes à la Place Saint-Jean.



Point d'étape 2023

Pour rappel, une première équipe a été recrutée pour le PSMV mais s'est avérée non concluante (marché rompu au printemps 2022). Aussi, un changement de cap a été décidé : d'un commun accord, l'Etat est désormais maître d'ouvrage et Niort Agglo subventionnera l'étude à 50%. Un arrêté préfectoral en date du 16 août 2023 a donc été pris en ce sens, abrogeant et modifiant les précédents.

Ainsi, un appel à candidatures a été lancé en mars 2023 afin de poursuivre les travaux du PSMV. Un arrêté préfectoral sera pris prochainement pour la désignation de l'architecte chargé de concevoir le projet de PSMV et le démarrage de l'étude est prévue selon le maître d'ouvrage pour janvier 2024.

Point sur le volet Droit de Prémption Urbain (DPU)

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) traitées au 17 octobre 2023

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 |
|----------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------|
| Bilan 2016 | 0 | 10 | 1457 | 52 | 4 |
| Bilan 2017 | 10 | 7 | 1787 | 49 | 2 |
| Bilan 2018 | 73 | 6 | 1881 | 264 | 4 |
| Bilan 2019 | 54 | 7 | 1327 | 128 | 2 |
| Bilan 2020 | 58 | 3 | 1924 | 162 | 1 |
| Bilan 2021 | 119 | 1 | 1348 | 98 | 3 |
| Bilan 2022 | 102 | 1 | 1616 | 78 | 3 |
| Bilan 2023 | 71 | 11 | 1248 | 41 | 0 |
| Total général | 487 | 46 | 12588 | 872 | 19 |

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

1. Derniers ajustements du PLUi-D avant l'arrêt du projet

L'année 2023 a été marquée par la finalisation du PLUi-D. L'ensemble des pièces constitutives du PLUi-D ont été relues et validées par l'ensemble des communes. Des sujets ont nécessité des échanges complémentaires, tels que le compte foncier économie découlant du Schéma des Zones d'Activités en cours ou encore certaines dispositions du règlement littéral. De nouveaux COPIL ont donc été réalisés pour ces points.

Par ailleurs, en matière de communication/concertation, des réunions d'échanges avec les partenaires ont été organisées (1 sur le thème des Mobilités et 1 sur le PLUi-D dans sa globalité). Des réunions publiques de présentation du PLUi-D dans sa globalité, ont été organisées fin 2022, dans les communes de l'Agglo, ouvertes à tous les citoyens :

- **Le mercredi 7 décembre 2022 à 20h30** à Mauzé-sur-le-Mignon
- **Le jeudi 8 décembre 2022 à 18h30** à Echiré
- **Le jeudi 15 décembre 2022 à 20h00** à Niort
- **Le mardi 10 janvier 2023 à 20h00** à Beauvoir-sur-Niort

A la suite de ces réunions publiques, les projets de plans de zonage et le projet de règlement écrit ont été mis à la disposition du 16 janvier au 15 février 2023 en format numérique sur le site Internet de Niort Agglo et en format papier dans chaque mairie (le plan de la mairie). Certaines communes en ont profité pour faire d'autres réunions publiques ou des informations dans leurs moyens de communication (site internet, bulletins communaux, réseaux sociaux). Selon les demandes, le projet de plan de zonage a pu être modifié avant l'arrêt dans certains cas.

2. L'arrêt du PLUi-D et la notification du projet

Lors du conseil d'agglomération du 27 mars 2023, le bilan de la concertation a été tiré et l'arrêt du PLUi-D a été prononcé. La phase de validation débute à cette date et le projet de PLUi-D ne peut plus être modifié. Il ne pourra être ajusté que pour son approbation, pour permettre de prendre en compte les remarques reçues lors de cette phase de validation.

La notification du projet a été effectuée conformément au code de l'urbanisme :

- Pour les 40 communes : délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet
- Pour les Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC) : délai de 3 mois à compter de la réception du dossier notifié

Avis des communes

| Favorable | Tacite ou réputé favorable |
|------------------|-----------------------------------|
| 39 | 1 |

Avis des PPA/PPC

| Favorable | Défavorable | Remarque sans positionnement | Hors délai | | Tacite ou réputé favorable |
|------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | | | Favorable | Défavorable | |
| 9 | 1 | 4 | 1 | 1 | 22 |

L'analyse de tous ces avis a été présentée et discutée en COPIL PLUi-D le 29 septembre et le 6 octobre 2023.

Tel que le veut la réglementation en vigueur, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a quant à lui, déjà fait l'objet d'un mémoire en réponse, annexé au dossier d'enquête publique.

3. L'étape en cours : l'enquête publique unique

Conformément au code de l'urbanisme, après avoir consulté les communes et les partenaires, c'est au tour du public de se prononcer sur le projet de PLUi-D arrêté.

Ainsi, une enquête publique unique a été organisée du lundi 4 septembre à 9h00 au jeudi 5 octobre 2023 à 17h00. 49 permanences sont organisées (au moins une par commune) pour permettre à la population de rencontrer la commission d'enquête (composée de 3 commissaires enquêteurs désignés par le Tribunal Administratif). Différents moyens de contribuer ont été mis en place : registre dématérialisé, registre papier dans les 40 mairies et à la CAN, courriel ainsi que courrier postal.

Cette enquête publique porte sur trois procédures liées :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) ;
- L'abrogation des 9 cartes communales du territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) : Belleville (commune de Plaine d'Argenson), Brûlain, Germond-Rouvre, Juscorps, La Rochénard, La Foye-Monjault, Prissé-la-Charrière (commune de Plaine d'Argenson), Usseau (commune du Val-du-Mignon) et Vallans ;
- Les 24 projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) répartis sur 19 communes de la CAN : Amuré, Beauvoir-sur-Niort, Bessines, Chauray, Coulon, Échiré, Fors, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Magné, Marigny, Niort, Prahecq, Saint-Gelais, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Rémy, Saint-Symphorien, Val-du-Mignon, Vouillé.

Ainsi, 391 contributions ont été déposées durant l'enquête publique.

L'enquête publique se terminant le jeudi 5 octobre à 17h00, la commission d'enquête a ensuite 1 mois à compter de la réception de l'ensemble des registres (+ 15 jours possible à leur demande) pour nous transmettre ses conclusions.

Cette période se découpe comme suit :

- La commission d'enquête dispose de 8 jours pour nous transmettre son PV de synthèse. Nous l'avons reçu le 19 octobre 2023.
- Nous aurons ensuite 15 jours pour y répondre. Ce n'est qu'après ces deux étapes que nous recevrons ensuite le rapport et les conclusions de la commission d'enquête (soit jusqu'au 3 novembre 2023) : étape en cours (A noter que la partie PDA est gérée par l'ABF)
- La commission d'enquête dispose ensuite d'une semaine (+ 15 jours possible à leur demande) pour transmettre leur rapport et avis/conclusions sur les 3 procédures objets de l'enquête publique unique

4. PLUi-D de Niort Agglo : la dernière ligne droite

Modification des documents du PLUi-D avant approbation

Après réception du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, il nous faudra modifier tous les documents constitutifs du PLUi-D pour lesquels un complément/une modification est à apporter, en vue de son approbation.

Organisation d'une conférence intercommunale

En parallèle, le Code l'Urbanisme précise à l'article L. 153-21 :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

*1° L'organe délibérant de l'EPCI à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **aient été présentés lors d'une conférence intercommunale** rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;*

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. ».

Une conférence intercommunale avant l'approbation du PLUi-D est prévue le **lundi 11 décembre 2023** avant le conseil d'agglomération prévu le même jour.

Enfin, il est prévu d'approuver le PLUi-D au premier trimestre 2024.