

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme

Conseil d'Agglomération du 10 décembre 2018

Pôle Ingénierie et Gestion Technique
Service Aménagement Durable du Territoire et Habitat
M. 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

Gestion transitoire des documents d'urbanisme de portée communale

1. Rappel du contexte

Depuis le 1^{er} décembre 2015, les communes n'ont plus la compétence « PLU » puisque c'est la CAN qui en a la compétence.

La prescription de l'élaboration du PLUiD 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 PLUiD reste possible sous certaines conditions : les procédures de « modification simplifiée », « modification » (avec enquête publique), déclaration de projet ou encore « révision allégée ou simplifiée »¹ sont autorisées.

2. Bilan des procédures

2.1. Procédures engagées par les communes avant le 1^{er} décembre 2015

Les procédures engagées avant le 1^{er} décembre 2015 ont été reprises par la CAN, après accord de la commune ; toutes à des niveaux d'avancement différents.

Les deux dernières procédures en cours ont été finalisées fin 2017/début 2018 :

- **La modification simplifiée n°2 du PLU de Bessines** prescrite par le Conseil Municipal en novembre 2015 a été abandonnée à la demande de la commune par délibération du conseil d'agglomération du 20 novembre 2017.
- **La modification n°10 du PLU de Coulon** prescrite par le Conseil Municipal le 13 novembre 2015 a fait l'objet d'une enquête publique du 22 janvier au 23 février 2018. Elle a ensuite été approuvée au conseil d'agglomération du 9 avril 2018.

Toutes les procédures engagées avant le 1^{er} décembre 2015 sont désormais achevées.

¹ **Nouveauté 2017** : La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a rétabli la possibilité d'avoir recours à une révision allégée d'un document d'urbanisme en phase transitoire.

2.2. Procédures engagées par la CAN

Par ailleurs, de nouvelles procédures ont été engagées et menées durant l'année 2018. Elles se répartissent comme suit :

- Modification simplifiée n°1 du POS du Vanneau-Irleau
- Modification simplifiée n°1 du PLU de Beauvoir-sur-Niort
- Modification simplifiée n°1 du POS d'Amuré
- Modification simplifiée n°5 du PLU d'Aiffres
- Modification simplifiée n°7 du PLU d'Echiré
- Modification simplifiée n°5 du PLU de Magné
- Modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Symphorien
- Modification simplifiée n°2 du PLU de Mauzé-sur-le-Mignon
- Modification simplifiée n°2 du PLU de Marigny
- Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais

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

- Modification n°1 du PLU de Prahecq
- Modification n°4 du PLU de Saint-Symphorien
- Modification simplifiée n° 1 du PLU de Niort
- Modification simplifiée n° 1 du PLU de Sansais

Enfin, une mise à jour de documents a été réalisée par arrêté :

- **Le 1^{er} octobre 2018** : Mise à jour des PLU des communes de Niort et Saint-Rémy (*Annexion de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2018 et de la carte de localisation des périmètres de protection*)
- **Le 23 octobre 2018** : Mise à jour des PLU des communes de Niort et Saint-Rémy (*Annexion de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2016 et de la carte de localisation des périmètres de protection*)

2.3. 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

2.4. Bilan financier

Toute procédure modificative d'un document d'urbanisme génère des frais spécifiques à engager (publicité, enquête publique...). Le bilan financier ci-dessous inclut donc les procédures des communes suivantes : Aiffres, Amuré, Beauvoir-sur-Niort, Coulon, Echiré, Le Vanneau-Irleau, Magné, Marigny, Mauzé-sur-le-Mignon, Saint-Gelais, Saint-Symphorien.

Dépenses au 24 octobre 2017	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	6346,44€	/
TOTAL	49 182,72€	1 331,95€

La compétence PLU de la CAN et le patrimoine

1. Le contexte réglementaire

Avec la loi LCAP, promulguée le 8 juillet 2016 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.

Périmètres existants sur la CAN	Avant la loi LCAP	Aujourd'hui
PSMV Niort	Compétence PLU	Compétence PLU
AVAP Niort	Compétence communale	Compétence PLU
AVAP Arçais	Compétence communale	Compétence PLU
AVAP Coulon	Compétence communale	Compétence PLU

2. Zoom sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Niort

Le PSMV, outil de gestion d'un secteur sauvegardé, étant considéré comme un document d'urbanisme, est de la compétence de la CAN depuis le 1er décembre 2015 (date de la prise de la compétence PLU à la CAN). Depuis lors, le suivi de ce projet a ainsi été réalisé conjointement avec la ville de Niort.

Les étapes franchies jusqu'alors :

- **21 décembre 2017** : Délibération du conseil d'agglomération « PSMV de la ville de Niort – validation de la proposition du périmètre »
- **25 juin 2018** : Délibération du conseil d'agglomération « PSMV de la ville de Niort – Maitrise d'ouvrage – Objectifs et modalités de la concertation »
- **14 août 2018** : Arrêté préfectoral portant approbation de la création du PSMV du site patrimonial remarquable de Niort

Les étapes à venir :

- **Fin 2018-début 2019** : Recrutement d'un bureau d'études spécialisé
- **2019-2020** : Réalisation de l'étude fine sur le périmètre du PSMV

3. Zoom sur les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la CAN

3.1. L'AVAP de Niort

L'AVAP de Niort a été approuvé le 4 avril 2016 par le conseil municipal. Le PSMV est situé dans l'AVAP et constitue un périmètre plus restreint.

3.2. L'AVAP d'Arçais

Il y a quelques années, la commune a initié une AVAP, allant jusqu'à son passage en enquête publique fin 2013. Les élections municipales ayant eu lieu en 2014, la commune n'a pas souhaité continuer de suite la procédure. Toutefois, au cours du conseil municipal du 7 juin 2018, la commune a décidé de poursuivre la procédure d'AVAP.

La compétence AVAP étant désormais liée à la compétence PLU depuis le 1er avril 2017 (date d'effet du décret du 29 mars 2017), c'est la CAN qui en est compétente.

C'est pourquoi, la commune, par courrier daté du 10 octobre 2018, a demandé à la CAN de poursuivre la procédure.

Prochaines étapes :

- S'approprier le projet d'AVAP arrêté en 2014 et réaliser les mises à jour nécessaires
- Poursuivre par la procédure de validation réglementaire

3.3. L'AVAP de Coulon

Il y a quelques années, la commune a initié une AVAP, qui aujourd'hui en est à sa relecture auprès de l'ABF.

La compétence AVAP étant désormais liée à la compétence PLU depuis le 1^{er} avril 2017 (date d'effet du décret du 29 mars 2017), c'est la CAN qui en est compétente.

C'est pourquoi, la commune, par courrier daté du 5 septembre 2018, a demandé à la CAN de poursuivre la procédure.

Les prochaines étapes :

- Transférer le marché existant à la CAN
- Aboutir à un projet d'AVAP partagé et finalisé
- Poursuivre par la procédure de validation réglementaire

Point sur le volet Droit de Prémption Urbain (DPU)

1. Les délibérations relatives au DPU

- **20 novembre 2017** : Evolution des modalités de délégation du DPU sur la commune de Niort « Secteur Avenue de la Rochelle »

2. Les arrêtés du Président de la CAN

- **21 décembre 2017** : Arrêté portant délégation du droit de préemption au maire de Niort sur les parcelles sises secteur Rue des Maisons Rouges

3. Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) traitées au 24 octobre 2017

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
Total général	83	23	5125	365	10

Les démarches de SCoT et de PLUi-D

1. La phase PADD actuellement en cours

Depuis septembre 2017, divers temps d'échanges ont permis de nourrir les projets de PADD du SCoT et du PLUiD, à savoir :

- Deux lectures de paysages en octobre 2017
- Un COPIL en octobre 2017
- Une sortie sur le territoire sur le thème des dynamiques de centres-bourgs (en lien avec la réflexion sur le SDEC) en novembre 2017
- Un atelier PCAET, deux ateliers sur les armatures territoriales et 3 ateliers transversaux en novembre 2017
- 3 ateliers transversaux destinés à la population en novembre 2017
- Un COPIL spécifique sur les projections en matière de climat-air-énergie dans le cadre du PCAET en février 2018
- Un COPIL sur les premières orientations des PADD en avril 2018
- Un atelier spécifique sur les mobilités en avril 2018

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20181210-C62-12-2018-DE
Date de télétransmission : 14/12/2018
Date de réception préfecture : 14/12/2018

- Un séminaire des élus pour parfaire les orientations des PADD, et plus particulièrement du PADD du SCoT, en septembre 2018
- Une réunion technique « experts » sur la trame verte et bleue de la CAN

Tout au long de la démarche, ces temps d'échanges sont également nourris de discussions issues du bureau d'agglomération, de la conférence des Maires, de comités techniques, ...

RAPPEL : L'objectif principal d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de donner une dimension politique et stratégique au projet de territoire. Le PADD ne doit pas être validé mais débattu :

- En conseil d'agglomération au moins 4 mois avant l'arrêt du SCoT
- En conseil d'agglomération et en conseils municipaux au moins 2 mois avant l'arrêt du PLUiD

En parallèle, un travail sur le diagnostic foncier de chaque commune a été réalisé.

Actualités :

Etudes en cours liées à l'urbanisme (en particulier à la réalisation du SCoT et du PLUiD)

● Réalisation des inventaires des zones humides sur 36 communes de la CAN

Le marché relatif à la réalisation d'inventaires de zones humides a débuté fin novembre 2016. 30 communes ont réalisé leur inventaire (communes surlignées ci-dessous) et 6 sont actuellement en cours. La fin des études sur l'ensemble des 36 communes est prévue pour fin 2018, début 2019, en raison de décalages liés à la pluviométrie.

LOT 1	LOT 2	LOT 3
NCA Environnement	HydroConcept	DCI Environnement
AMURE, ARCAIS, LE BOURDET, COULON, MAGNE, PRIN-DEYRANCON, SAINT-GEORGES-DE-REX, SANSAIS, VALLANS, LE VANNEAU-IRLEAU	BEAUVOIR-SUR-NIORT, BELLEVILLE, BOISSEROLLES, PRISSE-LA-CHARRIERE, LA FOYE-MONJAUULT, FRONTENAY-ROHAN-ROHAN, MAUZE-SUR-LE-MIGNON, PRIAIRE, LA ROCHENARD, SAINT-ETIENNE-LA-CIGOGNE, SAINT-SYMPHORIEN, THORIGNY, USSEAU	BRULAIN, CHAURAY, FORS, GERMOND-ROUVRE, JUSCORPS, SAINT-GELAIS, SAINT-MARTIN-DE-BERNEGOUE, SAINT-MAXIRE, SAINT-REMY, SAINT-ROMANS-DES-CHAMPS, SCIECQ, VILLIERS-EN-PLAINE, VOUILLE

● Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) Bureau d'études Cittanova

Le DAAC constitue le volet urbanisme commercial du document d'orientation et d'objectifs du SCoT. D'après le code de l'urbanisme, il détermine entre autres, « les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui sont susceptibles d'avoir un impact

significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, mais aussi des conditions pour les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines. »

Il s'agit d'un volet traité de façon transversale avec les démarches SCoT/PLUiD et du SDEC (schéma de développement économique et commercial) de la CAN.

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

 - Bureau d'études AUXILIA**

 - Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration depuis le printemps 2017 pour une approbation prévue d'ici l'été 2019. Ces thématiques étant transversales, cette démarche a totalement été intégrée à la démarche SCoT/PLUiD et le diagnostic PCAET constitue un complément non négligeable de connaissance du territoire en matière d'air/énergie/climat. 12 ateliers ont été organisés en septembre-octobre 2018 pour travailler sur les actions à inscrire dans le plan d'actions PCAET.

- **La mise en œuvre du PLH 2016-2021**

 - Une évaluation du PLH à mi-parcours vient d'être commandée pour une réalisation durant le premier semestre 2019. Ces éléments permettront à la fois d'ajuster le PLH en conséquence mais également d'orienter la programmation à moyen et long terme (20 ans pour le SCoT, 10 ans pour le PLUiD).