

# Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme

## Conseil d'Agglomération du 20 novembre 2017

*Pôle Attractivité, Développement, Cohésion et Coopérations du Territoire*  
*Service Aménagement Durable du Territoire*  
*Organisation de l'espace – MB*



### 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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 »<sup>1</sup> sont autorisées.

### **1. Mise en place d'un guide de procédure**

Un guide reprenant les différentes étapes des procédures les plus courantes d'évolution de documents d'urbanisme (modification simplifiée et modification) a été établi par la CAN et transmis aux 45 communes en février 2017.

Ce guide constitue une boîte à outils pour les communes souhaitant modifier leur document d'urbanisme communal. Il indique également la marche à suivre tant pour les communes « demandeuses » que pour la CAN, dans un souci de transparence et de collaboration efficace.

### **2. Bilan des procédures**

#### ***2.1. Procédures engagées par les communes avant le 1<sup>er</sup> décembre 2015***

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

<sup>1</sup> **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.

L'essentiel ayant été achevé durant l'année 2016, il ne reste aujourd'hui que quelques procédures dans ce cas :

- La modification simplifiée n°2 du PLU de Bessines
- La modification n°10 du PLU de Coulon

Parmi les procédures poursuivies par la CAN et achevées durant l'année 2017, deux concernaient une élaboration ou une révision générale de PLU (le PLU de la ville de Niort a été approuvé le 11 avril 2016):

- **L'élaboration du PLU de Prahecq**, prescrite par le Conseil Municipal le 15 janvier 2009 et arrêtée par le Conseil d'Agglomération le 29 mai 2016, a fait l'objet d'une phase de concertation complète, incluant une enquête publique. Après plusieurs modifications du document suite à cette enquête, le Conseil d'Agglomération a approuvé le projet de PLU le 30 mai 2017. Il est aujourd'hui en vigueur.
- **La révision générale du PLU de Bessines**, prescrite par le Conseil Municipal le 24 juin 2009 et arrêtée par le Conseil Municipal le 5 novembre 2015, a fait l'objet d'une phase de concertation complète, incluant une enquête publique. Néanmoins, après la remise du rapport d'enquête, la commune a demandé à la CAN d'interrompre la procédure. Le Conseil d'Agglomération a donc interrompu le projet de PLU le 25 septembre 2017. Le PLU approuvé par le Conseil Municipal le 27 février 2007 est donc de nouveau en vigueur.

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

Par ailleurs, de nouvelles procédures ont été engagées et menées durant l'année 2017. Elles se répartissent comme suit :

- Modification n°1 du PLU de Niort
- Modification simplifiée n°4 du PLU d'Aiffres
- Modification simplifiée n°5 du PLU de Vouillé

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

- 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°7 du PLU d'Echiré
- Modification simplifiée n°5 du PLU d'Aiffres
- Modification n°1 du PLU de Prahecq

Enfin, des mises à jour de documents peuvent être réalisées par arrêté :

- **Le 14 mars 2017** : Mise à jour des PLU des communes d'Aiffres, Chauray, Echiré, Niort, Saint-Gelais, Saint-Maxire, Villiers-en-Plaine et Vouillé, le POS de la commune de Prahecq et la carte communale de Brûlain (*Annexion de l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques*).
- **Le 17 mai 2017** : Mise à jour des PLU des communes de Chauray, Echiré, Saint-Gelais, Saint-Maxire et Sciecq (*Annexion de l'arrêté portant approbation du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de la Sèvre Niortaise à l'amont de Niort*).
- **Le 5 septembre 2017** : Mise à jour du PLU de Prahecq (*Annexion de l'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Deux-Sèvres à l'exception de celles comprises sur les territoires des communes de Bressuire, Melle, Niort, Parthenay, Thouars*).

### 2.3. 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

### 2.4. Bilan financier

Un seul marché public conclu avant le 1<sup>er</sup> décembre 2015 relatif à la procédure d'élaboration du PLU de Prahecq était toujours en cours durant l'année 2017.

De plus, 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, Bessines, Niort, Prahecq, le Vanneau-Irleau et Vouillé.

Dépenses au 24 octobre 2017	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>TOTAL</b>	42 836,28€	1 331,95€

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

### 1. Les délibérations relatives au DPU

#### 30 janvier 2017

- Exonération du DPU sur le lotissement « Le Fief Coutant II » sur la commune d'Echiré

#### 29 mai 2017

- Institution du DPU sur la commune de Prahecq et modalités de délégation
- Evolution des modalités de délégation du DPU sur la commune de Niort « secteur ZAE de la ZAC Terre de Sports »
- Evolution des modalités de délégation du DPU sur la commune de Niort « Secteur Avenue de Nantes »
- Evolution des modalités de délégation du DPU sur la commune de Niort « Secteur Pôle Gare »

### 26 juin 2017

- Exonération du DPU sur les nouveaux lotissements de la commune d'Aiffres

### 25 septembre 2017

- Evolution des modalités de délégation du DPU sur la commune de Beauvoir-sur-Niort « Secteur Centre Bourg »

## 2. Les arrêtés du Président de la CAN

- **20 juin 2017** : Arrêté portant délégation du droit de préemption à l'EPF NA sur les parcelles concernées par le périmètre de veille de la convention d'action foncière pour la restructuration de l'avenue de Nantes
- **20 juin 2017** : Arrêté portant délégation du droit de préemption à l'EPF NA sur les parcelles concernées par le périmètre de veille de la convention d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort Atlantique
- **10 octobre 2017** : Arrêté portant délégation du droit de préemption à l'EPF NA sur les parcelles concernées par le périmètre de veille et le périmètre de réalisation de la convention d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg de Beauvoir-sur-Niort

## 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
<b>Bilan 2016</b>	0	10	1457	52	4
<b>Bilan 2017</b>	10	7	1787	49	2
<b>Total général</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>3244</b>	<b>101</b>	<b>6</b>

## Les démarches de SCoT et de PLUi-D

### 1. La constitution d'une équipe pluridisciplinaire

La consultation réalisée durant l'année 2016 a abouti au recrutement de 3 prestataires pour nous accompagner dans la révision du SCoT et l'élaboration du PLUiD :

- Lot n°1 « Ensembler » : CITTANOVA, pour un montant de 333 302,40 € TTC
- Lot n°2 « Environnement » : MTDA, pour un montant de 107 880 € TTC
- Lot n°3 « Mobilités/Déplacements » : SCE, pour un montant de 104 400 € TTC

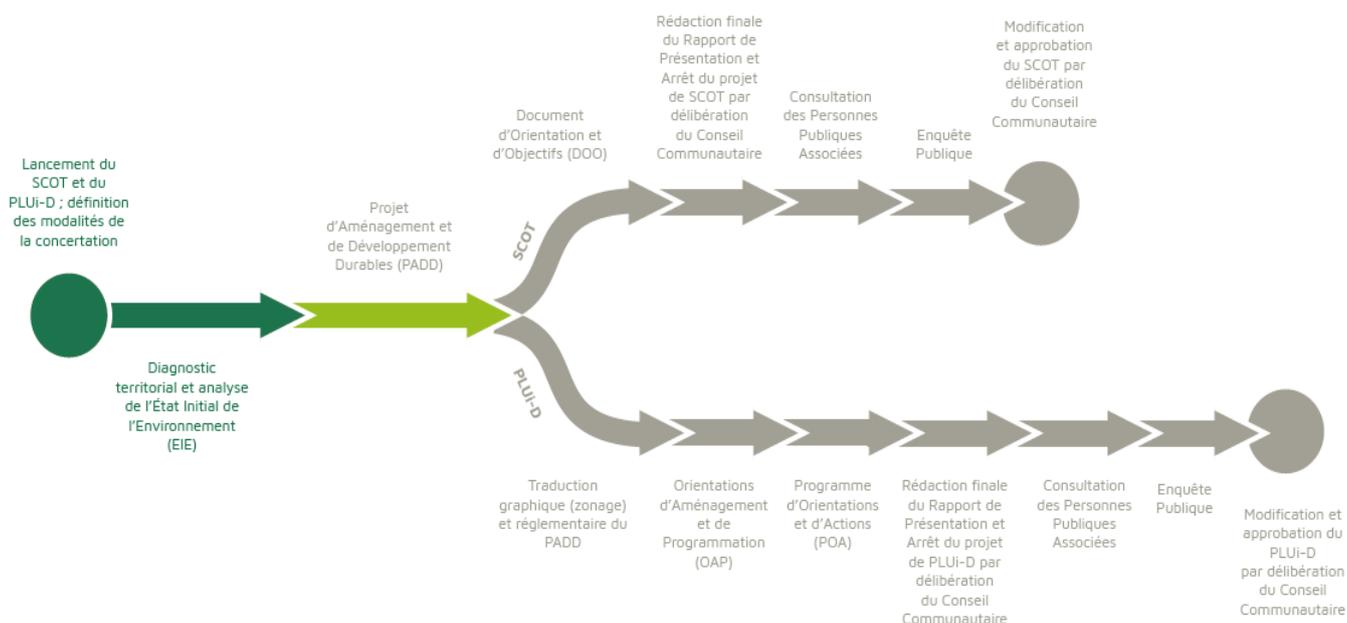
Soit un total de 545 582,40 € inscrits en section d'investissement.

La réunion technique de lancement de la démarche SCoT/PLUiD a eu lieu fin novembre 2016.

## 2. Calendrier prévisionnel SCoT/PLUiD

Le calendrier initial du PLUiD avait été calé sur les dispositions de la loi du 20 décembre 2014 de « simplification de la vie des entreprises » à savoir un débat du PADD avant le 27 mars 2017 et une approbation avant le 31 décembre 2019. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a ôté la disposition relative au débat du PADD. Le calendrier a, de ce fait, été assoupli pour permettre une meilleure appropriation de la connaissance territoriale et un temps plus raisonnable d'identification des enjeux du territoire.

Le schéma suivant récapitule les différentes étapes, réalisées et à venir des deux démarches, prenant comme point d'arrivée une approbation du SCoT pour début 2019 et une approbation du PLUiD pour fin 2019 :



## 3. Retour sur la phase Diagnostic SCoT/PLUiD

La phase de connaissance du territoire dite « phase Diagnostic » a débuté fin novembre 2016 et s'est achevée en septembre 2017.

Différentes étapes de concertation ont été mises en place pour permettre à tous les acteurs du territoire de s'exprimer autour du projet de SCoT et de PLUiD et enrichir le diagnostic. En voici le résumé :

- 3 COPIL : élus membres du COPIL SCoT/PLUiD
- 3 Comités techniques : techniciens des communes et de la CAN
- 1 sortie terrain d'une journée : élus du COPIL (31 communes représentées)
- 6 ateliers thématiques : élus + techniciens + partenaires (de 25 à 55 participants par atelier)
- 1 réunion technique Trame Verte et Bleue : partenaires
- 3 ateliers territoriaux : élus des communes de la CAN (34 communes représentées)
- 1 présentation générale du diagnostic : élus + partenaires (80 participants)
- 2 réunions publiques : habitants de la CAN (une cinquantaine de participants à chaque réunion)

On notera donc une participation notable des invités sur chacun des temps proposés.

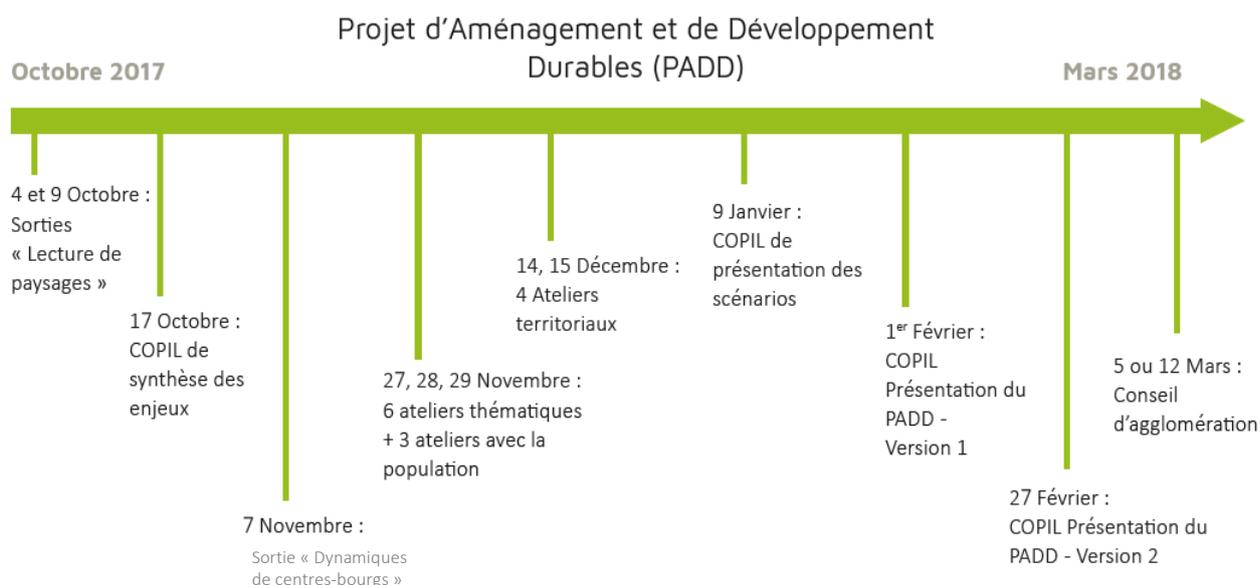
En parallèle, en mai et juin 2017, la CAN a également proposé aux élus (*principalement aux nouveaux élus ainsi qu'aux élus de communes n'ayant pas de document d'urbanisme ou un document non récent*), une formation dédiée aux bases de l'urbanisme. Deux sessions de 4h ont été organisées en collaboration avec le CAUE, via une convention entre le CAUE et la CAN, mêlant le réglementaire à la mise en situation de cas pratiques. 17 élus de 13 communes différentes y ont participé.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Acquérir les bases de connaissance nécessaires à la compréhension des enjeux liés à l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal
- Prendre conscience des interactions entre les politiques de développement de la commune et celles du territoire
- Réussir à investir son rôle d'élus en charge des questions liées à l'urbanisme

#### 4. La phase PADD actuellement en cours

### Calendrier prévisionnel



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

La phase « traduction réglementaire » débutera quant à elle courant 2018.

#### 5. La concertation avec la population

Une concertation à plusieurs niveaux :

- Des réunions publiques qui ont eu lieu les 13 et 15 septembre 2017

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20171127-c62-11-2017-1-AU  
Date de télétransmission : 27/11/2017  
Date de réception préfecture : 27/11/2017

- Un registre d'observations mis à disposition dans chaque mairie et au siège de la CAN ainsi que le résumé du Diagnostic
- Des dépliants sur le lancement du SCoT et du PLUiD
- Une page dédiée dans le site internet NiortAgglo qui reprend l'ensemble de ces documents
- Des articles dans le magazine de la CAN « Territoire de Vie »
- Des articles de presse au fur et à mesure de la démarche

De plus, des ateliers à la population sont prévus en phase PADD courant novembre 2017 :

- Le 27 novembre 2017 à 18h30 à Frontenay-Rohan-Rohan
- Le 28 novembre 2017 à 18h30 à Prissé-la-Charrière
- Le 29 novembre 2017 à 18h30 à Niort

## 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. 8 communes ont réalisé leur inventaire (communes surlignées ci-dessous) et 13 sont actuellement en cours. La fin des études sur l'ensemble des 36 communes est prévue pour fin 2018.

LOT 1	LOT 2	LOT 3
NCA Environnement	HydroConcept	DCI Environnement
Pour un montant de 87 360 €	Pour un montant de 99 372 €	Pour un montant de 96 960 €
AMURE, ARCAIS, LE BOURDET, <b>COULON,</b> <b>MAGNE,</b> PRIN-DEYRANCON, SAINT-GEORGES-DE-REX, <b>SANSAIS,</b> VALLANS, LE VANNEAU-IRLEAU	<b>BEAUVOIR-SUR-NIORT,</b> BELLEVILLE, BOISSEROLLES, PRISSE-LA-CHARRIERE, LA FOYE-MONJAULT, FRONTENAY-ROHAN-ROHAN, MAUZE-SUR-LE-MIGNON, PRAIRE, LA ROCHENARD, SAINT-ETIENNE-LA-CIGOGNE, SAINT-SYMPHORIEN, THORIGNY, USSEAU	BRULAIN, <b>CHAURAY,</b> <b>FORS,</b> GERMOND-ROUVRE, JUSCORPS, <b>SAINT-GELAIS,</b> SAINT-MARTIN-DE-BERNEGOUE, SAINT-MAXIRE, SAINT-REMY, SAINT-ROMANS-DES-CHAMPS, SCIECQ, VILLIERS-EN-PLAINE, <b>VOUILLE</b>

Les communes ont conventionné avec la CAN afin de lui confier la maîtrise d'ouvrage et la recherche de financements. Cette dernière a obtenu des financements de l'agence de l'eau (60%) et du FEDER (40%) qui couvrent l'intégralité du montant du marché (283 692€) ainsi que l'essentiel du coût de la prestation de la CAN.

Compte tenu des subventions obtenues par la CAN, aucun coût ne sera répercuté aux communes.

- **Une étude « Occupation du Sol à Grande Echelle » sur l'ensemble du territoire de la CAN – Délibération du 30 mai 2016 (Partenariat avec l'IGN)**

La livraison des données s'est faite en début d'année 2017. Les services de la CAN finalisent l'analyse des données. Ce travail nous permet de mesurer notre consommation d'espace et la destination entre 2002 et 2014.

- **Mise en place d'un observatoire agricole et foncier – réalisation d'un diagnostic agricole - Délibération du 30 mai 2016 (Partenariat avec la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres)**

La livraison du diagnostic agricole s'est faite en début d'année 2017. Ce travail permet d'alimenter le futur observatoire et constitue un socle d'informations pour le SCoT et le PLUiD sur cette thématique. Il a notamment été présenté lors de la sortie terrain aux membres du COPIL SCoT/PLUiD ainsi que lors de l'atelier « Agriculture » auprès des élus et partenaires.

La reconduction de ce partenariat est actuellement en réflexion.

- **Réalisation du Schéma de développement économique et commercial (SDEC) – Bureau d'études EQUALITIS**

Le diagnostic du SDEC a été réalisé courant 2017. Il constitue le socle de références du volet économique et commercial du SCoT et du PLUiD. Les démarches d'élaboration de SDEC et de SCoT/PLUiD, portant un projet de territoire commun en matière d'économie s'organiseront donc autour de temps d'échanges communs durant le PADD du SCoT et du PLUiD à venir.

- **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 2018. 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. De même, pour une parfaite transversalité, le COPIL SCoT/PLUiD devient le COPIL PCAET durant les phases Diagnostic et PADD et les temps d'échanges sont mutualisés.

- **Mise en œuvre du PLH 2016-2021 : Etude « Parc Ancien » Bureau d'études SOLIHA**

Réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2016-2021, une étude « Parc Ancien » a été menée durant le premier semestre 2017 afin de définir les besoins et les modalités d'un futur programme communautaire pour la période 2018-2022, qui comprendra notamment un volet renouvellement urbain.