

## Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme Conseil d'Agglomération du 18 novembre 2024

# -BILAN-

Direction Aménagement du Territoire et Habitat Durables - Mme Baty

Ce bilan sur la politique locale de l'urbanisme reprend les actions émises en 2024 en lien avec la compétence « Plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». Elles sont réparties comme suit :

I. Démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) .....	1
II. Gestion transitoire des documents d'urbanisme de portée communale .....	4
III. Volet Droit de Prémption Urbain (DPU) .....	5
IV. Compétence PLU de la CAN et patrimoine .....	7

### I. Démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D)

#### 1. PLUi-D de Niort Agglo : fin de la phase de validation

##### Organisation de la phase de validation

Pour rappel, 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. Le projet a ensuite été notifié pour avis aux 40 communes ainsi qu'aux personnes publiques associées et consultées.

Enfin, afin que la population puisse se prononcer sur ce projet, une enquête publique « unique » (regroupant le PLUi-D, l'abrogation de 9 cartes communales et les 24 projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) répartis sur 19 communes de la CAN) a été organisée et menée par une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs désignés par le Tribunal Administratif. La commission d'enquête a donné son rapport et avis/conclusions le 25 novembre 2023.

Après réception du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tous les documents constitutifs du PLUi-D pour lesquels l'enquête publique a nécessité un complément/une modification ont été adaptés en conséquence, en vue de son approbation.

## Conférence intercommunale avant l'approbation du PLUi-D

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. ».

La conférence intercommunale sur le PLUi-D a eu lieu le **lundi 11 décembre 2023**.

## **2. PLUi-D approuvé et opposable sur l'ensemble des 40 communes**

Le PLUi-D a été approuvé au conseil d'agglomération du 8 février 2024.

Des mesures de publicité sont venues entériner et rendre opposable ce document sur l'ensemble des 40 communes, à savoir :

- Publication de la délibération avec l'intégralité du dossier de PLUi-D approuvé sur le site du Géoportail de l'urbanisme, à compter du 22 février 2024 ;
- Transmission au représentant de l'État accompagnée du dossier de PLUi-D approuvé le 13 février 2024 (envoi complété le 16 février 2024).

D'autres mesures de publicité ont également été réalisées :

- Publication avec l'intégralité du dossier de PLUi-D approuvé sur le site de la CAN ([www.niortagglo.fr](http://www.niortagglo.fr)), à compter du 16 février 2024 ;
- Affichage de la délibération approuvant le PLUi-D au siège de la CAN et dans l'ensemble des communes le 19 février 2024 ;
- Mention dans les journaux Nouvelle République et Courrier de l'Ouest, diffusés dans le département réalisée le 22 février 2024.

Le PLUi-D de Niort Agglo est donc opposable depuis le 22 février 2024, rendant caducs les documents d'urbanisme communaux jusque-là en vigueur.

## **3. PLUi-D approuvé : gestion des recours**

Le délai de recours contre le PLUi-D était de 2 mois, soit jusqu'au 23 avril 2024. Sur cette période, 20 recours ont été enregistrés à cette date :

- 1 recours en référé
- 11 recours gracieux
- 7 recours contentieux

Le cabinet d'avocats ADMYS Avocats a été missionné pour accompagner la CAN dans ses différents recours contre le PLUi-D.

Le recours en référé, établi sur les thèmes de l'agrivoltaïsme et de l'éolien et notamment sur le caractère urgent à annuler la règle sur l'agrivoltaïsme, a fait l'objet de deux mémoires en défense de la part de la CAN et d'une audience qui a eu lieu le 30 avril 2024. Le tribunal a prononcé un rejet de la requête le 2 mai 2024. Ce recours en référé a ensuite été transformé en recours contentieux.

En parallèle, la CAN a reçu 11 recours gracieux :

- Un recours gracieux porté par l'Etat sur les thèmes suivants :
  - Une erreur matérielle en matière de prise en compte des zones inondables sur des secteurs identifiés par la Préfecture (Brûlain, Epannes, Prahecq et Saint-Hilaire-la-Palud) ;
  - Les dispositions du règlement littéral relatives aux Espaces Boisés Classés, dont quelques phrases jugées illégales ;
- 10 recours gracieux de pétitionnaires souhaitant voir leur classement de terrain évoluer de A, Ap, N, Nf en zone Urbaine.

La CAN a fait une réponse négative au vu de la demande, dans les 2 mois à chacun des pétitionnaires. 5 pétitionnaires ont entériné leur demande en déposant un recours contentieux au tribunal administratif.

De même, 7 pétitionnaires ont déposé auprès du Tribunal Administratif, un recours contentieux contre la délibération d'approbation du PLUi-D :

- 1 recours contentieux sur le thème de l'éolien ;
- 6 recours contentieux de pétitionnaires souhaitant voir leur classement de terrain évoluer de A, Ap, N, Nf en zone Urbaine.

La CAN répond progressivement à l'ensemble de ces recours contentieux.

→ Ainsi, 13 recours contentieux contre l'approbation du PLUi-D sont ainsi en gestion.

A ce jour, la somme « engagée » pour répondre à ces recours est de 25 620 €.

#### **4. Procédures d'évolution du PLUi-D**

Une mise à jour n°1 du PLUi-D a été effectuée le 9 juillet 2024. Le plan de zonage Assainissement constituant l'annexe sanitaire a été mis à jour au vu des plans de zonage d'assainissement des communes de Germond-Rouvre, Le Vanneau-Irleau, Prin-Deyrançon, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Villiers-en-Plaine et Vouillé approuvés le 2 avril 2024,

Une procédure de modification n°1 a été engagée par délibération au conseil d'agglomération du 30 septembre 2024, afin de répondre au recours gracieux de l'Etat contre le PLUi-D ainsi qu'à l'adaptation des dispositions réglementaires.

#### **5. COPIL PLUi-D toujours actif**

Le comité de pilotage PLUi-D continue à se réunir pour la mise en œuvre et le suivi du PLUi-D. Ainsi, deux réunions ont eu lieu cette année : le 13 juin et le 18 octobre 2024.

Des réunions communales sont également prévues d'ici la fin de l'année.

Enfin, à la demande des élus du COPIL, un travail a été engagé durant l'été sur le contrôle de conformité et la police de l'urbanisme. Un sondage a pour l'instant été réalisé, permettant de connaître les pratiques actuelles des communes ainsi que leur souhait à l'avenir en la matière.

## **II. 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 ».

Cette gestion transitoire s'est achevée au moment de l'opposabilité du PLUi-D (22 février 2024 – voir détail ci-après).

### **2. Bilan des procédures**

#### ***2.1. Procédures d'évolution des PLU***

Dès son approbation, et après avoir effectué les mesures de publicité nécessaires, le PLUi-D s'applique sur l'ensemble du territoire de la CAN, se substituant automatiquement aux PLU aujourd'hui en vigueur. Le PLUi-D ayant été approuvé par délibération du conseil d'agglomération le 8 février 2024, aucune procédure d'évolution du PLU n'a donc été réalisée durant l'année 2024.

Ce sont désormais des procédures d'évolution du PLUi-D qui vont être réalisées.

#### ***2.2. Abrogation des cartes communales***

Les cartes communales ne relèvent pas du même régime juridique que les PLU, notamment parce que ces documents d'urbanisme ont été approuvés à la fois par la commune et par le préfet. Une procédure administrative complémentaire a donc été nécessaire afin de les abroger.

Ainsi, l'abrogation des cartes communales de 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, a été prescrite par délibération du conseil d'agglomération le 27 mars 2023. Elle a fait l'objet d'une enquête publique unique (avec le PLUi-D et les PDA) du 4 septembre au 5 octobre 2023 et d'un avis favorable de la commission d'enquête le 25 novembre 2023.

Enfin, pour entériner cette abrogation avec effet le jour où le PLUi-D de la CAN est devenu exécutoire (article R. 163-10 du code de l'urbanisme), deux conditions ont été réunies :

- Une délibération du conseil d'agglomération du 8 février 2024
- Un arrêté préfectoral daté du 16 février 2024

### III. Volet Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Pour cela, il faut que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général.

#### 1. Changements liés à l'approbation du PLUi-D

##### Instauration du Droit de Préemption Urbain

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Elle peut ainsi, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain. En revanche, elle ne peut exercer ce DPU, qu'en ayant la compétence requise (économie, habitat...). Elle peut déléguer l'exercice du DPU.

Au moment de la prise de compétence, le DPU a été institué sur les communes portant un document d'urbanisme, reprenant les délibérations des communes réalisées en amont.

A son approbation, le PLUi-D de la CAN a rendu caduques, toutes les décisions liées au DPU érigées avant, ce dernier étant désormais le nouveau document d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire.

L'exercice du DPU a pour objet d'assurer l'efficacité de la politique d'aménagement au plus près des territoires. L'échelon communal est celui offrant le plus de garantie d'efficacité pour la gestion et la réalisation des projets attachés à ces droits de préemption (compétence communale, simplification administrative...), ces projets concourant à la mise en œuvre du PLUi-D.

Le DPU sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des Zones d'Aménagement Economiques (ZAE) communautaires, facilite la mise en œuvre de la politique d'aménagement du développement économique de la CAN.

Ainsi, le choix est fait d'instituer le DPU sur les zones Urbaines (U) et à A Urbaniser (AU) du PLUi-D de la CAN.

##### Délégation du Droit de Préemption Urbain

Chacune des communes membres se voit déléguer par la CAN l'exercice de la compétence sur le périmètre de DPU institué sur ces zones, qui concerne le périmètre de son territoire communal.

→ *La délibération portant instauration du DPU sur les zones U et AU et portant délégation de l'exercice du DPU aux communes est passée au conseil d'agglomération du 8 février 2024.*

## Instauration du DPU renforcé sur le territoire de la ville de Niort

Le Code de l'Urbanisme précise dans son article L. 211-4 que le DPU n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. Toutefois, par délibération motivée, il peut être décidé d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Ainsi, il est institué sur le centre ancien de Niort, considérant :

- La spécificité du tissu urbain de la commune de Niort ainsi que les objectifs d'aménagement poursuivis sur ce secteur en application du Programme Local de l'Habitat approuvé le 11 avril 2022,
- Que les opérations d'amélioration de l'habitat du centre ancien ainsi que la volonté de redynamiser ce dernier et d'en restructurer certains secteurs trouvent rapidement leurs limites en raison de l'impossibilité pour la collectivité de mettre en œuvre des interventions de maîtrise du foncier ponctuelles mais néanmoins essentielles pour parvenir à rendre opérationnels les choix qu'elle a arrêtés.

→ *La délibération portant instauration du DPU renforcé sur la ville de Niort est passée au conseil d'agglomération du 8 février 2024.*

## Exonération du DPU sur certains lotissements

Le Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune (ou l'EPCI compétent) peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal (ou communautaire) est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Ainsi, à la demande des communes concernées, afin de faciliter les démarches administratives liées à la vente des terrains, le Droit de Préemption Urbain est exonéré pour 5 ans :

- Dans l'ensemble des lots de lotissements approuvés ou à venir, situés sur les communes d'Aiffres, Fors, Frontenay-Rohan-Rohan et Saint-Symphorien ;
- Dans les lotissements des communes de Coulon et Echiré (plans annexés à la délibération).

→ La délibération portant exonération du DPU sur les parcelles de lotissement cités ci-avant est passée au conseil d'agglomération du 8 février 2024.

## 2. Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) traitées au 17 octobre 2024

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> du 1 <sup>er</sup> décembre 2015 au 24 octobre 2016	0	10	1457	52	4
<b>Bilan 2017</b> du 25 octobre 2016 au 24 octobre 2017	10	7	1787	49	2
<b>Bilan 2018</b> du 25 octobre 2017 au 24 octobre 2018	73	6	1881	264	4
<b>Bilan 2019</b> du 25 octobre 2018 au 24 octobre 2019	54	7	1327	128	2
<b>Bilan 2020</b> du 25 octobre 2019 au 16 octobre 2020	58	3	1924	162	1
<b>Bilan 2021</b> du 17 octobre 2020 au 17 octobre 2021	119	1	1348	98	3
<b>Bilan 2022</b> du 18 octobre 2021 au 17 octobre 2022	102	1	1616	78	3
<b>Bilan 2023</b> du 18 octobre 2022 au 17 octobre 2023	71	11	1248	41	0
<b>Bilan 2024</b> du 18 octobre 2023 au 17 octobre 2024	21	4	1936	41	0
<b>Total général</b>	<b>208</b>	<b>50</b>	<b>14524</b>	<b>913</b>	<b>19</b>

## IV. Compétence PLU de la CAN et patrimoine

### 1. Protection des Monuments Historiques du territoire de la CAN

Pour rappel, fin 2022, l'ABF a fait une proposition de 24 PDA ou Périmètres Délimités des Abords (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. Le rapport, les avis et conclusions de la commission d'enquête reçus le 25 novembre 2023 ont été favorables.

Enfin, pour entériner la création des 24 PDA sur 19 communes concernées, deux conditions ont été réunies :

- 24 arrêtés portant création de PDA, ont été signés par le Préfet de Région en date du 6 février 2024 ;
- Une délibération du conseil d'agglomération du 8 février 2024.

## 2. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

## 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.

Périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine de Niort



### Effets attendus du PSMV

À terme, si un propriétaire souhaite restaurer et mettre en location votre bien situé dans le périmètre du PSMV, il pourra bénéficier de 30 % de réduction d'impôt sur 4 ans sous certaines conditions.

Pour l'heure, s'il veut engager des travaux susceptibles de modifier l'état intérieur ou extérieur d'un bâtiment, il doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en mairie.

Une fois adopté, le PSMV se substituera entièrement au Plan local d'urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) et son règlement précisera les éléments de patrimoine à protéger et les préconisations en cas de projet d'aménagement.

### **Nouvelle équipe recrutée en 2024**

Pour rappel, une première équipe a été recrutée en 2020 pour le PSMV mais s'est avérée non concluante (marché rompu au printemps 2022). Puis, en 2024, l'agence Paume a été missionnée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), désormais maître d'ouvrage, en collaboration avec la CAN qui subventionne l'étude à 50%, ce qui a permis la reprise de l'étude.

### **Point d'étape 2024**

Le démarrage de l'étude avec l'agence Paume a lieu en février-mars 2024. Au cours du premier semestre 2024, un pré-recensement des immeubles à visiter ainsi qu'un travail avec différents spécialistes en groupement avec l'agence Paume (botaniste, thermicien, historien) a été mené afin d'organiser au mieux les visites qui permettront d'identifier les éléments architecturaux anciens remarquables à protéger : un dallage, un escalier, des moulures ou encore une cheminée. Le périmètre concerné par ce PSMV compte plus de 1 500 bâtiments à l'architecture remarquable et plus de 20 monuments historiques protégés.

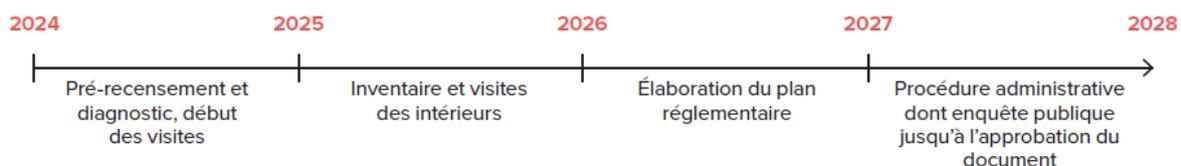
Un courrier à destination des habitants du secteur doit être envoyé en fin d'année 2024 permettant d'engager les visites des 1500 immeubles à visiter qui se dérouleront sur l'année 2025.

En matière de gouvernance :

- Le comité technique (composé de l'agence Paume, de la DRAC, de la CAN et de la Ville de Niort) se réunit environ une journée par mois pour rendre compte de l'avancement de l'étude et échanger sur des thématiques particulières.
- Comme le prévoit l'article D. 631-5 du Code du Patrimoine, l'installation de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Niort (PSMV, AVAP) ou CLSPR a eu lieu le 8 juillet 2024. Composée de la DRAC, d'élus et d'experts locaux du patrimoine, tous désignés par délibération, l'état d'avancement de l'étude leur sera présenté régulièrement et en tout état de cause, aux grandes étapes du PSMV. En effet, il est prévu que la CLSPR se réunisse une à deux fois par an.
- Un premier comité de pilotage (composé de la DRAC et d'élus de la ville de Niort et de la CAN) est prévu début décembre 2024.

### **Planning prévisionnel**

L'étude est planifiée sur 4 ans :



Des réunions publiques se tiendront régulièrement pour vous informer de l'avancée de l'étude.