

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme **Conseil d'Agglomération du 15 novembre 2021**

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^{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

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 ou simplifiée ».

2. Zoom sur la caducité des POS

7 communes concernées au sein de la CAN

Jusqu'au 31 décembre 2020, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), composée aujourd'hui de 40 communes, était couverte par divers documents d'urbanisme communaux (Plans Locaux d'Urbanisme « Grenelle » ou « non Grenelle », Plans d'Occupation des Sols, Cartes communales ou sans document d'urbanisme), dont 7 communes en POS. Une harmonisation est prévue dans le cadre d'un PLU intercommunal valant Déplacements (PLUi-D) prescrit le 14 décembre 2015.

La réglementation en vigueur

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 prévoyait que les POS (Plan d'occupation des sols) qui ne sont pas transformés en PLU (Plan local d'urbanisme) au 31

décembre 2015 deviennent caducs. Le Règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique alors sur le territoire de la commune, avec des conséquences sur la réglementation applicable et les pouvoirs du maire.

La règle générale de caducité au 31 décembre 2015 ne s'appliquait pas dans plusieurs cas :

- lorsque la commune a engagé la révision du POS en PLU avant cette date, et à condition que le PLU ait été approuvé avant le 27 mars 2017 (article L. 174-3 du Code de l'urbanisme). Dans l'hypothèse où les procédures d'élaboration de PLU n'ont pas abouti à cette échéance, elles peuvent néanmoins se poursuivre. Le RNU s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire;
- lorsque la commune est engagée dans une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) avant le 31 décembre 2015. Le POS reste alors en vigueur, à condition que le débat sur le PADD ait eu lieu avant le 27 mars 2017 et sous réserve de l'adoption du PLUi au plus tard le 31 décembre 2019 (article L. 174-5 du Code de l'urbanisme). Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter du 1er janvier 2020 si le PLUi n'a pas été approuvé. Ce dispositif est également applicable sur le territoire des anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de ce PLUi. Dans ce cas, ce plan local d'urbanisme, devenu communal, doit être approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Les communes en POS de la CAN étaient donc concernées par ce second point.

La loi « Engagement et proximité » a permis le 27 décembre 2019, de repousser l'échéance au 31 décembre 2020. Cependant, le PLUi-D n'ayant pas été approuvé à cette date, les communes pourvues jusque-là de POS, sont depuis le 1er janvier 2021, sans document d'urbanisme comme le prévoyait la loi, et donc régies au Règlement National d'Urbanisme (RNU) comme 5 autres communes de la CAN (3 après fusion de communes).

Les communes désormais soumises au RNU

L'application du RNU emporte application des règles d'ordre public qu'il comporte. Elles sont opposables à toutes les constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme. Ces règles définissent les motifs d'acceptation ou de refus des projets.



3. Bilan des procédures

3.1. *Procédures engagées par la CAN*

De nouvelles procédures ont été engagées puis achevées durant l'année 2021. Elles se répartissent comme suit :

- Modification simplifiée n°3 du PLU de Niort
- Modification simplifiée n°4 du PLU de Bessines
- Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Rémy
- Modification simplifiée n°2 du PLU de Granzay-Gript
- Modification simplifiée n°11 du PLU de Coulon
- Modification n°9 du PLU d'Echiré

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°5 du PLU de Bessines
- Modification simplifiée n°6 du PLU de Saint-Symphorien
- Modification simplifiée n°12 du PLU de Coulon
- Modification simplifiée n°4 du PLU de Niort

- Modification n°3 du PLU de Niort
- Modification n°2 du PLU de Prahecq
- Modification n°1 du PLU d'Aiffres

- Révision allégée n°1 du PLU d'Echiré
- Révision allégée n°2 du PLU de Bessines
- Révision allégée n°3 du PLU de Bessines
- Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud

Une procédure a été annulée du fait de la caducité des POS au 31 décembre 2020 :

- Modification simplifiée n°1 du POS de Prin-Deyrançon

Enfin, 6 communes ont sollicité la CAN pour des modifications à venir.

3.2. 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

3.3. 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 : Bessines, Coulon, Echiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Granzay-Gript, Niort, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Rémy, Saint-Symphorien.

Dépenses au 17 octobre 2021	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€	/
TOTAL	89 901,23€	1 589,72€

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 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 :

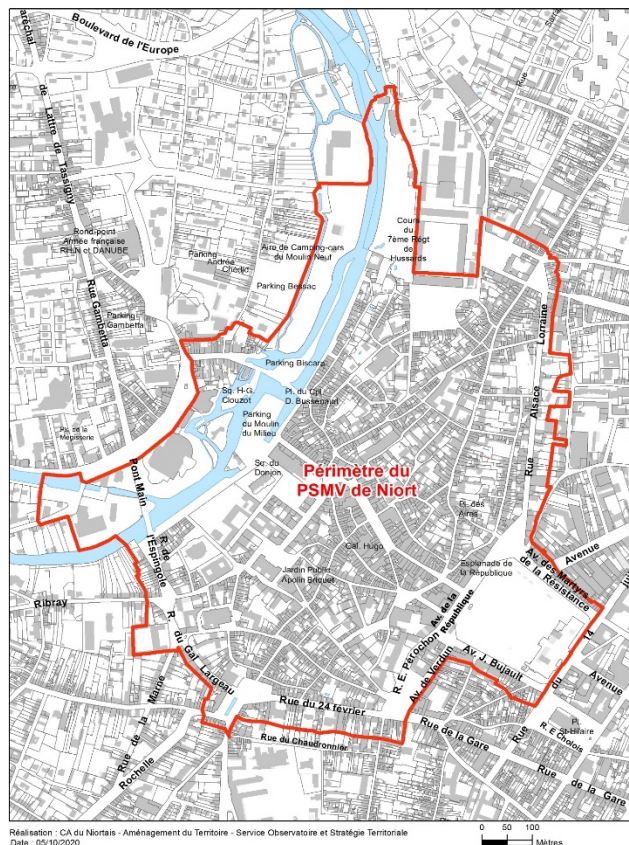
Périmètres existants sur la CAN	Etat d'avancement
PSMV Niort	En cours
AVAP Niort	Approuvé en 2016
AVAP Arçais	Approuvé en 2019
AVAP Coulon	En cours

2. 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 avec une équipe recrutée pour l'occasion (le bureau d'études Gilles Maurel, composé d'experts en patrimoine, architecture, paysages, histoire, environnement, énergie et transition écologique).

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.



Le contenu de l'étude et le calendrier prévisionnel

L'objectif est notamment de réaliser un inventaire patrimonial sur l'ensemble du périmètre afin de constituer un fichier d'immeubles (environ 1500 fiches immeubles bâtis attendues), pour en identifier les éléments d'intérêt et élaborer des règles adaptées à un accompagnement de qualité.

Le bureau d'études contactera ainsi chaque propriétaire concerné pour organiser les visites de 2021 à 2023. Les visites commencent dès le 4 trimestre 2021.

L'objectif est d'approuver le PSMV en 2024 qui se substituera au PLUi-D avec un zonage et un règlement spécifique.

Les aides possibles après l'approbation du PSMV

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé ouvre droit au bénéfice de la « fiscalité Malraux » pour produire du logement locatif, à savoir 30% de réduction d'impôt sur quatre ans. Il faut rappeler que cette réduction est actuellement de 22% avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le périmètre de l'AVAP.

Quelle que soit la destination actuelle d'un immeuble, il est éligible à la « fiscalité Malraux » pour créer des logements. Les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation sont également éligibles à cette fiscalité, mais seulement pour les travaux qui portent sur les parties communes de l'immeuble.

La « fiscalité Malraux » est cumulable avec les aides de l'Anah pour la remise en habilité des logements.

La Fondation du patrimoine peut aussi apporter des aides à la réhabilitation du bâti.

Point d'étape 2021

Un premier diagnostic a été réalisé par le bureau d'études. Il convient désormais de prendre contact avec tous les propriétaires, afin d'effectuer des visites sur chaque bâtiment et d'inventorier de façon exhaustive le patrimoine remarquable dans le périmètre du PSMV. Cette étape va se dérouler sur les 2 prochaines années.

Enfin, une plaquette de communication a été réalisée au 4^{ème} trimestre 2021, à destination des propriétaires.

Bilan financier

- Attribution du Marché PSMV : 488 476 € HT
- Subvention de l'Etat prévue pour le PSMV: 50 %
- Annonce légale 2020 : 215,70€

Point sur le volet Droit de Préemption Urbain (DPU)

Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) traitées au 17 octobre 2021

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
Total général	314	34	9724	753	16

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

L'année 2021 a permis la mise à jour du potentiel de densification ainsi que l'étude des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les 40 communes. Ces analyses, en complément des diverses études réalisées en 2020 (enveloppes urbaines, inventaire du patrimoine bâti et naturel...) ont été présentées aux élus lors des rencontres communales explicitées ci-après.

En parallèle, un COPIL « webinaire de lancement » a été réalisé le 7 décembre 2020, à destination de l'ensemble des communes, visant à présenter aux élus (nouveaux pour un certain nombre, après les élections municipales du printemps 2020) :

- les principales orientations du SCoT approuvé en février 2020, constituant le fil rouge du développement du territoire de la CAN à horizon 20 ans
- la compétence PLU et les documents d'urbanisme en vigueur
- la démarche de PLUi-D et les étapes à venir

Des rencontres intercommunales à différents niveaux ont eu lieu :

- 3 comités de pilotage
- 1 webinaire à destination de l'ensemble des conseillers municipaux
- 3 ateliers PADD sur les thèmes suivants :
 - Habitat, centralités, économie, équipements et services
 - Biodiversité et risques, énergies renouvelables et transition, patrimoines et paysages, agriculture
 - Mobilités

De nouvelles rencontres auront lieu en phase réglementaire notamment sur :

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

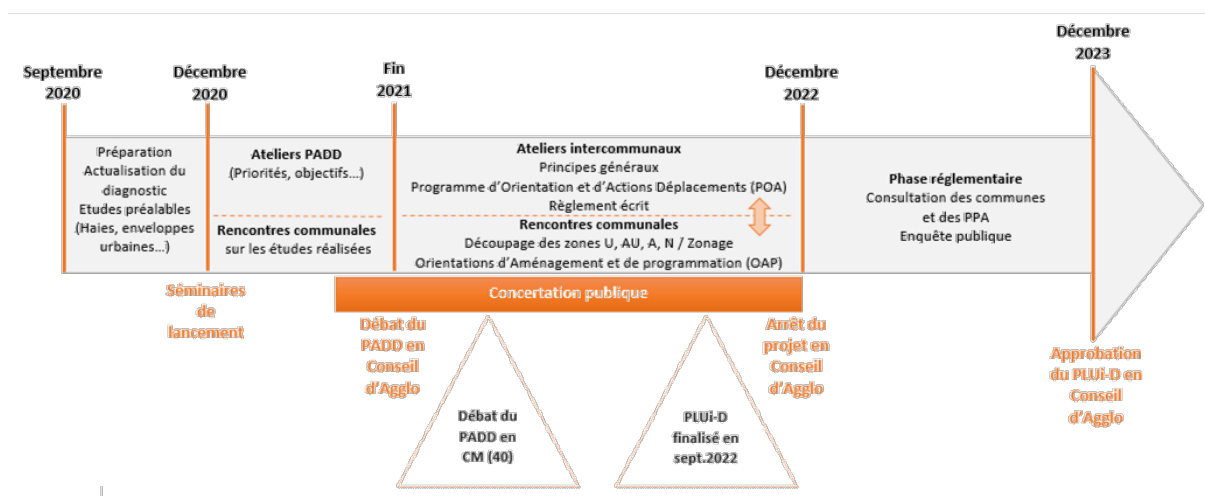
Des rencontres avec les élus de chaque commune du territoire sont prévues pendant chaque grande phase d'étude :

- **Janvier - septembre 2021** : Etude des haies et des bois, des éléments du patrimoine vernaculaire, des enveloppes urbaines, des exploitations agricoles
 - Etape 1 réalisée et validée par la plupart des communes (88 réunions réalisées)
- **Juin - décembre 2021** : Découpage des différentes zones Urbaines et A Urbaniser, Agricoles et Naturelles, validation des études de densification et des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Etape 2 en cours - Certaines communes sont en cours de validation de ces éléments (56 réunions réalisées à ce jour)

Les prochaines étapes :

- **Octobre 2021 - juin 2022** : Rédaction des OAP et du règlement
 - Quelques réunions programmées
- **Juin - septembre 2022** : Synthèse du zonage complet, des OAP et du règlement...

Le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLUi-D



Le prochain objectif est bien de débattre du PADD au sein du conseil d'agglomération puis dans les 40 conseils municipaux. La traduction réglementaire du projet dans les différentes composantes du PLUi-D a déjà bien été amorcée en 2021 mais sa finalisation constituera l'ultime étape avant l'arrêt du PLUi-D.