

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme
Conseil d'Agglomération du 15 décembre 2025

-BILAN-

Direction Aménagement du Territoire et Habitat Durables - Mme Baty

Ce bilan sur la politique locale de l'urbanisme reprend les actions émises en 2025 en lien avec la compétence « Plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ». Elles sont réparties comme suit :

I. Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D).....	1
II. Volet Droit de Préemption Urbain (DPU)	2
III. Compétence PLU de la CAN et patrimoine.....	4

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

Le PLUi-D a été approuvé au conseil d'agglomération du 8 février 2024 et est opposable depuis le 22 février 2024, rendant caducs les documents d'urbanisme communaux jusque-là en vigueur.

1. PLUi-D approuvé : gestion des recours

Pour rappel, le PLUi-D a fait l'objet de 13 recours contentieux, déposés auprès du Tribunal Administratif de Poitiers répartis comme suit :

- 1 recours contentieux sur l'éolien (et l'agrivoltaïsme) ;
- 1 recours contentieux sur l'agrivoltaïsme (et l'éolien) ;
- 11 recours contentieux de pétitionnaires souhaitant voir modifier leur classement de terrain.

Après divers échanges de mémoires en défense et mémoires en répliques avec certains pétitionnaires, le Tribunal Administratif a clôturé, pour l'ensemble des recours, les échanges en avril 2025 (fin effective en juin 2025), indiquant que les audiences auraient lieu au cours du 1^{er} trimestre 2026.

Dans l'attente, un recours a d'ores et déjà été écarté car jugé irrecevable par le Tribunal Administratif.

12 recours sont donc toujours en attente d'audience.

→ Ainsi, 12 recours contentieux contre l'approbation du PLUi-D sont toujours en attente et devraient trouver réponse en 2026.

⇒ Au 12 novembre 2025, la somme engagée pour répondre à ces recours est de 39 960 €.

2. Procédures d'évolution du PLUi-D

a. Mise à jour n°1

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.

b. Modifications n°1 et 2

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
- D'adapter des dispositions réglementaires

Dans le même temps, une modification n°2 a été engagée le 16 décembre 2024, afin de déplacer et réduire un STECAL Aire de camping-car sur la commune de Saint-Gelais.

Ces deux procédures ont bénéficié d'une enquête publique unique du lundi 24 mars 2025 à 9h00 au lundi 28 avril 2025 à 17h00 tenue dans toutes les mairies et au siège de la CAN et ont toutes les 2 été approuvées lors du conseil d'agglomération du 23 juin 2025.

c. Modification n°3

Une procédure de modification n°3 a été engagée par délibération au conseil d'agglomération du 23 juin 2025 afin d'adapter certaines dispositions réglementaires.

Une enquête publique est organisée dans toutes les mairies et au siège de la CAN du lundi 20 octobre 2025 à 9h00 au mercredi 19 novembre 2025 à 17h00. Elle est en cours au moment de la rédaction de ce bilan.

- ⇒ Au 12 novembre 2025, la somme engagée pour ces procédures est de 8 968,38€
A noter que cette somme n'inclut pas le paiement du commissaire enquêteur de l'enquête publique unique d'environ 2 500€ pour lequel le Tribunal Administratif ne nous a pas encore envoyé la facture.

3. Un 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 15 mai et le 3 novembre 2025, abordant le suivi des recours contre le PLUi-D, les demandes des communes et les procédures d'évolution associées. L'évaluation du SCot à 6 ans a également été abordée, ce COPIL étant également celui du SCot de la CAN approuvé le 10 février 2020.

II. 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. Les délibérations en vigueur

Depuis le 1^{er} 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.

a. Instauration et délégation du DPU

Le conseil d'agglomération du 8 février 2024, en corrélation avec le PLUi-D approuvé le même jour, a institué le Droit de Préemption Urbain sur les zones Urbaines (U) et à A Urbaniser (AU) du PLUi-D de la CAN. 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.

Par ailleurs, un Droit de Préemption Urbain renforcé a été 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.

b. 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, au conseil d'agglomération du 8 février 2024, 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 Échiré (plans annexés à la délibération).

Puis, au conseil d'agglomération du 2 avril 2024, les terrains du lotissement « La croix brun 1 » à Vouillé ont été exonérés du droit de préemption urbain pour une période de 5 ans (plan annexé à la délibération).

2. Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) traitées au 17 octobre 2025

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 du 1 ^{er} décembre 2015 au 24 octobre 2016	0	10	1457	52	4
Bilan 2017 du 25 octobre 2016 au 24 octobre 2017	10	7	1787	49	2
Bilan 2018 du 25 octobre 2017 au 24 octobre 2018	73	6	1881	264	4
Bilan 2019 du 25 octobre 2018 au 24 octobre 2019	54	7	1327	128	2
Bilan 2020 du 25 octobre 2019 au 16 octobre 2020	58	3	1924	162	1
Bilan 2021 du 17 octobre 2020 au 17 octobre 2021	119	1	1348	98	3
Bilan 2022 du 18 octobre 2021 au 17 octobre 2022	102	1	1616	78	3
Bilan 2023 du 18 octobre 2022 au 17 octobre 2023	71	11	1248	41	0
Bilan 2024 du 18 octobre 2023 au 17 octobre 2024	21	4	1936	41	0
Bilan 2025 du 18 octobre 2023 au 17 octobre 2025	0	0	2295	67	1
Total général	208	50	16819	980	20

III. Compétence PLU de la CAN et patrimoine

1. 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

Concernant l'avenir de l'AVAP de Coulon, un temps d'échanges a été réalisé entre la commune, la DRAC et la CAN en 2025. Le devenir de cette procédure n'est pas encore déterminé.

2. 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



a. Les effets attendus du PSMV

À terme, dans le cadre de la Loi Malraux en vigueur, si un propriétaire souhaite restaurer et mettre en location son 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.

b. Une 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 finance l'étude à 50%, ce qui a permis la reprise de l'étude.

c. Point d'étape de l'étude

Le démarrage de l'étude avec l'agence Paume a lieu en février 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.

C'est sur cette base que l'agence Paume a débuté les visites d'immeubles en 2025, permettant ainsi de découvrir des « pépites architecturales » et d'identifier les éléments patrimoniaux remarquables à préserver dans les intérieurs. Cette connaissance sera retranscrite dans des fiches-immeubles spécifiques. À noter que la fin des visites est prévue pour début 2026. La relecture de ces fiches et la rédaction de la phase réglementaire suivra en 2026.

En parallèle, plusieurs études thématiques sont réalisées sur le périmètre du PSMV :

- Une identification des arbres a été menée par Claude Figureau (botaniste), reprenant les données existantes complétées d'un diagnostic terrain dans l'optique de qualifier la protection la plus pertinente pour chaque arbre.
Cette étude est en cours de relecture.
- Une étude thermique a été effectuée par Xavier Rimbault (thermicien), avec une étude de cas de 8 logements dont la typologie est commune au centre ancien de Niort, l'objectif étant d'appréhender les questions thermiques sur des bâtiments « remarquables », pouvoir concilier les enjeux d'hier et d'aujourd'hui.
Cette étude sera livrée dans son intégralité début 2026.
- Une étude colorimétrique a également été menée par Nacarat Design. À la suite d'un diagnostic, une charte graphique sera proposée, en lien avec les couleurs phares de Niort, pour permettre au centre ancien de Niort de conserver/entretenir son identité visuelle.
Cette étude sera livrée dans son intégralité début 2026.

d. Un suivi de projet cadré par des rendez-vous réguliers

Instance	Composition	Rôle	Rencontres
Comité technique	Agence Paume, DRAC, CAN et Ville de Niort (élus et techniciens)	Rendre compte de l'avancement de l'étude et échanger sur des thématiques particulières	- 2024 : 8 journées - 2025 : 9 journées
Comité de pilotage	DRAC et d'élus de la ville de Niort et de la CAN	Discuter et trancher sur des thématiques particulières	- 2024 : 1 - 2025 : 2
CLSPR	DRAC, d'élus et d'experts locaux du patrimoine, tous désignés par délibération	Présenter l'état d'avancement de l'étude a minima aux grandes étapes du PSMV	- 2024 : 1 (8 juillet, installation) - 2025 : 1

À noter que d'autres réunions peuvent être organisées en dehors de ce cadre, notamment sur l'organisation globale de l'étude ou encore sur les études thématiques.

e. La mise en place d'une communication particulière

Tout au long de l'élaboration du PSMV, le public est invité à participer à la démarche d'élaboration du PSMV, en transmettant ses observations et ses remarques jusqu'à l'arrêt du document, dans les registres dédiés mis à disposition en Mairie de Niort et au siège de Niort Agglo ou par courrier à l'attention de M. le Président :

- Numérique à l'adresse agglo@agglo-niort.fr,
- Postal à l'adresse Niort Agglo, 140 rue des Equarts, CS 28770, 79027 NIORT Cedex.

Par ailleurs, fin 2024, un courrier spécifique a été envoyé aux propriétaires et occupants du périmètre du PSMV afin de les informer des visites d'immeubles et les inviter à contacter l'agence Paume pour prendre rendez-vous. Un second boitage à destination des habitants a été réalisé fin septembre 2025.

Des informations au fil de l'eau sont également mises en ligne sur les sites Internet de Niort Agglo et de la ville de Niort et sur les réseaux sociaux associés.

f. Temps forts 2025

Une réunion publique a été organisée le 10 mars 2025, présentant ainsi le périmètre du PSMV et le diagnostic patrimonial associé. Une exposition a également été conçue en lien avec le PSMV (cf. ci-après).

Zoom : « Quand les façades racontent l'histoire », une exposition pour décrire l'architecture du centre ancien à travers les époques

Cette exposition conçue par la Ville de Niort et Niort Agglo pour permettre aux habitants de s'approprier le centre ancien de Niort, est issue du diagnostic patrimonial élaboré par l'Agence Paume en charge du PSMV. Elle vise à retracer l'histoire architecturale de la ville pour mieux la connaître et la préserver et ainsi mieux l'inscrire dans l'évolution de la Ville.

S'inscrivant dans le cadre de la concertation publique sur le PSMV, cette exposition est mise en place au Séchoir de Port Boinot, du 13 septembre 2025 au 31 mars 2026, proposant de partir à la découverte du patrimoine niortais et invitant aussi à prendre le temps de lever les yeux et de regarder la Ville autrement, à travers ses façades et ses perspectives, mais aussi le pittoresque de ses rues anciennes, ses jardins cachés et ses arbres remarquables.

Cette exposition a été complétée par différents temps d'animation durant les journées européennes du patrimoine en septembre et des journées nationales de l'architecture en octobre.

**Au Séchoir
PORT BOINOT**

Exposition

Quand les façades racontent l'histoire

13 SEPT. / 31 MARS 2026

Au Séchoir à Port Boinot
Salle Théophile Boinot - 2^e étage - Gratuit

SECON HORAIRES D'OUVERTURE DE
L'OFFICE DE TOURISME NIORT-MARAIS POITEVIN

Animations spécifiques prévues
pour les Journées Européennes du Patrimoine
et pour les Journées Nationales de l'Architecture
pour tous renseignements :
info@niortmaraispoitevin.com
05 49 24 10 79

niortagglo
Agglomération du Niortais

g. Planning prévisionnel

L'étude est planifiée sur 4 ans :

