

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 10 MARS 2014**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 04/03/2014

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 17/03/2014

**Délibération n° D-2014-80**

**VALLEE GUYOT - Bilan de la concertation - Approbation du  
dossier de création de la ZAC et Création de la ZAC  
'Vallée Guyot'**

**Président :**

**MADAME GENEVIÈVE GAILLARD**

**Présents :**

Madame Geneviève GAILLARD, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Amaury BREUILLE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Delphine PAGE, Monsieur Jean-Claude SUREAU, Madame Anne LABBE, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Nicole GRAVAT, Monsieur Nicolas MARJAULT, Madame Chantal BARRE, Monsieur Jean-Louis SIMON, Madame Pilar BAUDIN, Monsieur Frank MICHEL, Madame Annie COUTUREAU, Monsieur Alain PIVETEAU, Monsieur Michel GENDREAU, Monsieur Denis THOMMEROT, Madame Annick DEFAYE, Madame Nicole IZORE, Monsieur Hüseyin YILDIZ, Monsieur Jean-Pierre GAILLARD, Monsieur Bernard JOURDAIN, Monsieur Gérard ZABATTA, Monsieur Patrick DELAUNAY, Madame Julie BIRET, Madame Gaëlle MANGIN, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Dominique BOUTIN-GARCIA, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Elsie COLAS, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Aurélien MANSART, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Virginie LEONARD, Monsieur Emmanuel GROLLEAU.

**Secrétaire de séance :** Delphine PAGE

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Maryvonne ARDOUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel GENDREAU

**Excusés :**

Madame Blanche BAMANA.

**Direction Développement Urbain,  
Habitat**

**VALLEE GUYOT - Bilan de la concertation -  
Approbation du dossier de création de la ZAC et  
Création de la ZAC  
'Vallée Guyot'**

Monsieur Frank MICHEL, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Après examen par la commission municipale compétente

Par délibération du 28 novembre 2011 modifiée par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil municipal a défini les objectifs ainsi que les modalités de concertation du projet d'aménagement du quartier durable de la Vallée Guyot.

Les objectifs de l'opération visent à :

- Répondre aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Niortais et satisfaire aux obligations de la Loi SRU en développant un programme de logements diversifié s'inscrivant dans une politique de mixité sociale et fonctionnelle tant sur le plan des typologies bâties que sur celui de financement (logements social, accession maîtrisée, marché libre) ;
- Ouvrir à l'urbanisation ce nouveau quartier d'habitat de Niort dans le Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Conforter le poids démographique de la ville centre au sein du territoire local ;
- Maîtriser le devenir des terrains concernés en y aménageant un nouveau quartier de qualité s'intégrant dans le maillage urbain existant ;
- Valoriser les atouts environnementaux et paysagers du site et préserver les grands équilibres entre espaces naturels et bâtis de la commune ;
- Prendre en compte le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Niortais et notamment favoriser les mobilités, les déplacements doux et transports en commun pour réduire la place de la voiture et les impacts de l'étalement urbain sur l'environnement ;
- Promouvoir une urbanisation durable et maîtrisée tant dans le domaine de la qualité des aménagements et des constructions (espaces verts et publics généreux, continuité urbaine, cheminements doux, éco-construction, usage des énergies renouvelables, densification urbaine, préservation de la trame paysagère....) que dans celui de la progressivité de la mise en œuvre des différentes tranches de l'opération qui devra être adaptée à la demande et à la capacité des équipements existants sur la commune.

Les études préalables pour l'aménagement de ce secteur ont été engagées à partir de 2011 et le marché d'études de conception urbaine de ce projet a été confié à l'équipe FORMA 6 par délibération du Conseil municipal du 14 mai 2012.

Les études préalables nécessaires à l'élaboration du dossier de création de la future ZAC sont désormais achevées. Le 28 octobre 2013, Madame le Maire a déposé l'étude d'impact constitutive du dossier de création auprès du Préfet de Région au titre de la procédure de l'évaluation environnementale du projet. Le Préfet de Région a rendu son avis en date du 27 décembre 2013.

Il convient maintenant de tirer le bilan de la concertation et de soumettre pour approbation au Conseil municipal le dossier de création de la ZAC « Vallée Guyot ».

## BILAN DE LA CONCERTATION

### 1. Dispositions arrêtées pour la concertation préalable (rappel)

En application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du 28 novembre 2011 modifiée le 21 décembre 2012, a été associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet, l'ensemble des acteurs concernés dont les conseils de quartier, les habitants et riverains, les associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- communication de toutes les informations utiles portant sur le projet aux habitants de la commune : exposition et/ou réunion publique du projet d'aménagement ;
- les dates et lieux de ces étapes de concertation seront portés à la connaissance du public par voie de presse et d'affichage ;
- un registre sera mis à la disposition du public.

### 2. Mise en œuvre de la concertation

Conformément aux objectifs fixés, afin de permettre une communication continue et une participation la plus large possible, la concertation s'est déroulée en 2012 et 2013 selon les modalités suivantes :

#### ☞ Instances de gouvernance mises en œuvre dans le cadre de la démarche participative d'élaboration de projet

Afin de construire le vivre ensemble en anticipant les usages de ce futur quartier, une démarche participative d'élaboration de projet a été mise en place dès le début de la réflexion pour co-construire le projet tout au long de sa mise en œuvre avec les élus, les professionnels, les citoyens, les associations, les acteurs concernés... etc. Pour ce faire, différentes instances de gouvernance ont été mises en place : comité opérationnel, comité participatif, comité technique élargi, ateliers de réflexions citoyens thématiques, tables rondes professionnelles et spécifiques, e-concertation...

Ces différentes instances, concertées régulièrement à chaque étape clé de l'élaboration du projet, ont permis de nourrir les réflexions tout au long de son avancée. Cette démarche participative avec l'ensemble des acteurs du territoire a permis d'aboutir au scénario d'aménagement partagé et d'esquisser les premiers attendus en termes d'aménagement, de vie et de fonctionnement du futur quartier.

Des exemples de concertation sont présentés en annexe de la présente délibération.

#### ☞ Information dans la presse locale et dans le magazine *Vivre à Niort*

Le magazine d'information municipale *Vivre à Niort* distribué à tous les habitants de la commune a présenté de nombreux articles sur l'avancée du projet et a invité les habitants à participer à son élaboration :

- octobre 2012 : « La Vallée Guyot, un quartier à inventer »
- février 2013 : « Trophées éco-actions : Niort et la Vallée Guyot au palmarès »
- mars 2013 : « Un scénario pour la Vallée Guyot »
- juin 2013 : « S'informer sur la Vallée Guyot »

Le magazine de la communauté d'agglomération du Niortais a également présenté le projet dans une édition de *Territoire de vie*.

Enfin, la Presse Quotidienne Régionale (Nouvelle République et Courrier de l'Ouest) a relayé l'information sur la réunion publique et l'exposition par des encarts presse publiés les 22, 25 et 27 juin 2013.

#### ☞ Pages d'information continue sur le site Internet de la Ville [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com)

Ouverture de la rubrique projet Vallée Guyot et premiers contenus mis en ligne sur le site d'information [vivre-a-niort.com](http://vivre-a-niort.com) à partir de septembre 2012 pour présenter le projet :

- 20 septembre 2012 : « La Vallée Guyot, futur quartier durable et solidaire » ;
- 20 septembre 2012 : « Questionnaire en ligne : vos espaces publics préférés » ;
- 1<sup>er</sup> mars 2013 : « Lancement des Ateliers citoyens » ;
- 18 et 27 juin 2013 : mise à jour du contenu de la rubrique Vallée Guyot + articles « Projet Vallée Guyot : une réunion d'information » et « Projet Vallée Guyot : concertation des Niortais ».

#### ☞ Sondages thématiques en ligne sur le site Internet de la Ville [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com)

5 thématiques ont été questionnées et mises en débat pour co-construire le vivre-ensemble dans ce futur quartier, sous forme de tables rondes professionnelles et d'ateliers citoyens de concertation :

- Agriculture et écologie urbaine
- Economie, commerces, économie sociale et solidaire
- Santé et dépendances

- Temps libre et liens intergénérationnels
- Se loger et habiter autrement

A l'issue de ces ateliers, les propositions développées par les participants ont pris la forme d'une enquête en ligne soumise aux internautes pour mesurer le niveau d'adhésion de la population niortaise à ces propositions innovantes et expérimentales.

Entre avril et septembre 2013, 4 sondages en ligne ont été mis à la disposition des internautes sur le site Internet de la Ville de Niort, chacun pour une durée de 3 semaines environ :

- 8 avril 2013 : « Sondage en ligne – thème Agriculture urbaine » ;
- 10 juin 2013 : « Sondage en ligne – thème Santé et Dépendances » ;
- 17 juillet 2013 : « Sondage en ligne – thème Temps libre » ;
- 10 septembre 2013 : « Sondage en ligne – thème Habitat et Logement ».

Sur les 4 thématiques développées (Agriculture urbaine, Santé et Dépendances, Temps libre, Habitat et Logement), 230 réponses ont été enregistrées. Elles ont permis de donner des pistes de réflexion sur les actions innovantes à mettre en œuvre pour faire vivre le quartier et favoriser le vivre-ensemble.

Les résultats des sondages figurent dans l'annexe de la présente délibération.

#### ☞ Edition et diffusion d'une plaquette grand public « Imaginons ensemble un nouveau quartier »

Une première plaquette grand public chartée selon la ligne graphique du projet de la Vallée Guyot a été éditée en 500 exemplaires et diffusée à partir d'octobre 2012. Elle présentait les grandes orientations et ambitions du projet.

Une seconde plaquette de présentation en 3 volets détaillant le programme et le plan-guide d'aménagement retenu a été éditée en 500 exemplaires en juin 2013 puis en 500 exemplaires supplémentaires en décembre 2013.

#### ☞ Démarche auprès du monde agricole

Une étude agricole et une concertation étroite menées par la SAFER et la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres auprès des 3 agriculteurs concernés pour plus de 1 ha par le projet d'aménagement de la Vallée Guyot ont permis de mesurer et de répondre aux préjudices agricoles et fonciers. La mise en œuvre d'indemnités qui compensent la perte de revenu pour l'exploitant agricole et la recherche de compensations foncières permettent de garantir durablement le maintien et la pérennité des exploitations agricoles, des surfaces d'exploitation et des moyens de production. Par cette démarche d'animation de projet spécifique auprès des agriculteurs, la Ville de Niort a d'ores et déjà compensé les terres à 2 des 3 exploitants les plus concernés (à hauteur de 47 ha au total) par la signature de baux sur d'autres terres agricoles, en anticipant la perte à venir sur la Vallée Guyot.

#### - Démarche auprès des propriétaires fonciers

La Ville de Niort s'est inscrite en mars 2012 dans un dispositif de négociation et de portage foncier spécifique. La convention signée par la Ville de Niort et la CAN avec l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes (EPF-PC) permet à l'EPF-PC de réaliser les négociations amiables en vue de maîtriser les terrains nécessaires à l'opération. Pour ce faire, un courrier de Madame le Maire en date du 12 mars 2012 à l'ensemble des propriétaires concernés par le périmètre de réalisation pour les informer de la démarche et de l'intervention de l'EPF-PC.

Sur la partie du foncier non bâti (à dominante agricole), l'EPF-PC a conventionné avec la SAFER pour l'accompagner dans la négociation du foncier agricole, dans le respect de l'activité des exploitants.

#### - Stand sur la Foire-Exposition et au Salon de l'Habitat 2013

Sur le stand de la Ville de Niort de la Foire-Exposition qui s'est déroulée du 27 avril au 5 mai 2013 et du Salon de l'Habitat qui a eu lieu du 18 au 21 octobre 2013, des panneaux présentant le projet de la Vallée Guyot ont été proposés aux visiteurs.

#### - Réunion spéciale riverains

Le 10 avril 2013, une réunion spécialement à destination des riverains de la Vallée Guyot a été organisée. 700 personnes ont été conviées sur invitation (par une distribution d'un courrier du Maire en boîtes aux lettres), 50 personnes ont participé à cette réunion. Les élus et techniciens présents à cette réunion ont pu présenter le projet, partager les impacts du projet sur son environnement proche et répondre aux questions des participants.

Les réponses apportées aux questions des riverains figurent dans l'annexe à la présente délibération.

#### - Réunion publique

Le 27 juin 2013, une réunion publique a été organisée en présence de Madame le Maire. 80 personnes ont répondu présentes à l'invitation.

Le diagnostic, le scénario d'aménagement, le plan-guide d'aménagement, la démarche participative dans

laquelle il s'inscrit ont été présentés au public qui a pu échanger et partager ses points de vue avec les élus et le bureau d'études de conception urbaine. Une maquette 3D et une vidéo-animatique présentant les ambitions et les aménagements du site ont été dévoilées au public afin de faire comprendre toute la teneur du projet.

Les réponses apportées aux questions posées oralement et sur les flyers mis à disposition des participants figurent dans l'annexe à la présente délibération.

- Exposition publique du projet d'aménagement

Entre le 27 juin et le 30 septembre 2013, une exposition à l'accueil de la Mairie a été mise à la disposition du public. Elle était composée de 2 panneaux de présentation (plan d'aménagement + impacts sur l'environnement), 1 vidéo-animatique diffusée en continu, 1 maquette 3D et 1 registre de recueil des avis pour expliquer et illustrer l'ensemble du projet. Cette exposition a fait l'objet d'un affichage en mairie, d'encarts presse et de pages sur le site internet de la Ville de Niort pour informer le public de sa tenue.

- Ouverture d'un registre de recueil des avis

Un registre de recueil des avis, destiné à recevoir les observations du public, a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie pendant toute la période de l'exposition entre juin et septembre 2013.

24 observations ont été inscrites dans le registre.

L'ensemble des avis formulés dans le registre figure dans l'annexe à la présente délibération.

- Expression écrite libre des citoyens

11 courriers et mails de citoyens ont été reçus en Mairie. Chaque sollicitation a fait l'objet soit d'une réponse écrite, soit d'un rendez-vous personnalisé avec les élus et des techniciens en charge du projet.

Les réponses apportées aux observations formulées par écrit figurent dans l'annexe à la présente délibération.

**Il ressort globalement de cette concertation, le bilan suivant :**

Une participation relativement importante lors des divers rendez-vous de concertation a permis de toucher un total cumulé de près de 600 personnes.

Au global, cette concertation diversifiée, étroite et continue avec l'ensemble des acteurs concernés par le projet a permis d'exposer largement et de partager les objectifs et les principes d'aménagement et d'organisation du secteur d'études. Elle a permis d'aboutir à la co-élaboration d'un projet partagé qui préserve les populations riveraines, le bâti existant et la dimension paysagère et environnementale du site tout en assurant un développement de qualité du tissu urbain. La mise en place de cette concertation a également permis aux participants de nourrir le projet en termes d'usages et de vivre ensemble, éléments intégrés aux choix d'aménagement retenus.

Aucune opposition formelle ou de fond n'est apparue quant aux objectifs poursuivis. La concertation se poursuivra et sera prise en compte au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement.

## **DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC**

### **1. Le périmètre et les enjeux**

Le secteur de la Vallée Guyot à Niort est un espace d'environ 50 hectares inscrit dans le milieu urbain mais aujourd'hui délaissé (champs enserrés dans l'urbanisation diffuse pavillonnaire, quelques reliquats bocagers...) en prise directe avec le centre-ville à l'ouest, et traversé par l'avenue de Limoges axe majeur d'entrée de Ville sur Niort à 5 mn de l'autoroute A10.

La topographie du site représentative d'une « petite » vallée sèche est très prégnante, est caractérisé d'Est en Ouest par un grand paysage avec des horizons lointains et des vues à préserver. A l'Est, le boulevard Mendès France dessine la limite du territoire aggloméré et la ZAC Terre de Sport avec l'Acclameur récemment inaugurée, donne le ton du renouvellement urbain de cette entrée de la ville. Au Nord, la voie SNCF forme une coupure urbaine très contraignante. Au Sud, le site est marqué par l'avenue de Limoges qui constitue une rupture dans le paysage du secteur. Le maillage viaire du site est quant à lui peu développé, lié à son histoire agricole, et le tissu urbain aux alentours du site est très hétéroclite. Ce secteur de ville ne propose aujourd'hui pas d'équipements, de commerces ou de services.

Les enjeux sont donc de poser des réponses à plusieurs échelles :

- Donner une identité urbaine forte à l'avenue de Limoges pour en faire la colonne vertébrale du quartier.
- Mettre en valeur les horizons lointains et cadrer des vues (accroche territoriale) / Valoriser les situations en relief atypiques au regard de l'image globale des paysages niortais réputés pour leurs marais.

- Dessiner une grande promenade de fond de Vallon et la mettre en lien avec les liaisons douces du territoire / Intégrer la possibilité de créer une nouvelle boucle du Chemin du 3ème millénaire, passant par le nouveau quartier en poursuivant la thématique des curiosités arborées du territoire.
- Animer cette promenade de fond de Vallon en y implantant les équipements publics, en maintenant des prairies d'intérêt écologique fort et en offrant un espace public généreux de convivialité et de respiration.
- Remettre en valeur le maillage des murets dans la composition du site et de ses abords et s'appuyer sur les éléments identitaires existants (haies, sujets arborés, chemins...).
- Conforter la rue de la Vallée Guyot et la route de Bellevue comme voies partagées dans une ambiance urbaine mais apaisée.
- Remettre en mouvement ce site enclavé par un maillage viaire « en balcon » (respect des courbes de niveaux), prolonger les impasses et améliorer les possibilités de franchissement des voies SNCF.
- Qualifier l'avenue de Limoges pour lui donner une identité urbaine forte et pour qu'elle devienne le support privilégié de toutes les mobilités à l'échelle du cadran Est de Niort (y compris transports en commun).
- Affirmer et séquencer l'entrée d'agglomération dans le prolongement du paysage d'entrée de ville et du séquençage développé sur Terre de Sport.
- Dessiner une nouvelle place urbaine centrale organisant une programmation mixte (services, commerces, tertiaire...).
- Au cœur du site, développer de nouveaux quartiers d'habitat (mixité des typologies de logements)...
- Proposer une image qualitative et urbaine de la nouvelle limite d'urbanisation (développement économique et tertiaire en bordure du boulevard Mendès France) avec une densité et des formes urbaines plus marquées pour « faire ville ».

## 2. Le programme prévisionnel des constructions

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Vallée Guyot va répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de développement en créant 1 200 logements sur 8 ans (2017-2025).

Le programme comporte la réalisation d'espaces publics, d'équipements publics, de logements et de surfaces à vocation d'activités économiques. Ces surfaces, indicatives, seront précisées lors des études de réalisation de la ZAC, dans le programme global des constructions.

Globalement, le programme prévisionnel du dossier de création qui se développe sur environ 50 ha opérationnels prévoit :

- environ 10 ha de VRD / espaces verts
- environ 11 ha de traitement paysager en fond de vallon et prairies
- environ 2 à 3 ha de réserve pour équipements publics
- environ 20 ha de surfaces affectées à l'habitat
- environ 5 à 6 ha au développement économique comprenant :
  - o Sur un front tertiaire le long du boulevard Mendès France, la réalisation d'environ 15 000 m<sup>2</sup> à vocation d'activités tertiaires de services,
  - o Sur un îlot mixte à créer le long de l'avenue de Limoges, la réalisation d'environ 8 000 m<sup>2</sup> à vocation d'activités commerciales destinées à renforcer l'offre de proximité dans ce secteur de la ville,
  - o En renouvellement urbain et en diffus, on relève un potentiel d'environ 17 000 m<sup>2</sup> à vocation d'activités économiques (services, commerces, artisanat, bureaux...).

Au global, il s'agit de la réalisation graduelle d'environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'activités, pour conforter la fonction économique de la ville, répondre aux besoins en commerces et services de la population à accueillir, dans un souci de proximité et d'optimisation des déplacements.

Il traduit donc la stratégie de développement urbain durable de la CAN et de la Ville de Niort par un programme prévisionnel des constructions mixte, associant une offre d'habitat varié à un développement économique du secteur d'entrée de ville :

- 1 200 logements : il est ainsi attendu 2 800 habitants dont 350 enfants à l'horizon 2025 avec une offre de logements pour tous (23 % de locatif social / 26 % d'accession maîtrisée / 51 % marché libre) et une diversité des formes de logements en réponse à la mixité sociale et générationnelle (terrains à bâtir, maisons de ville accolées, logements intermédiaires ou maisons superposées, logements collectifs).
- Un programme d'équipements publics : il est actuellement mené, en parallèle des études de conception urbaine, une étude de définition des équipements publics de la Vallée Guyot qui déterminera d'ici fin 2014 les équipements susceptibles de prendre place sur le quartier au regard du maillage existant et des besoins du secteur Est de la ville et du quartier en tant que tel.
- Un programme de pôle économique, commercial et de services : en accompagnement de l'avenue de Limoges (commerces, services voire bureaux associés à du logement).

- Un programme économique et tertiaire (bureaux) : jouant le rôle d'écran acoustique le long du boulevard Mendès France, à l'Est. Un secteur a été identifié en secteur en renouvellement urbain à vocation économique et d'habitat au Sud-Est, entre l'avenue de Limoges et le boulevard Mendès France.

### **3. L'impact de l'opération sur l'environnement**

L'étude d'impact constitutive du dossier de création de la ZAC présente :

- Une analyse de l'état initial du site et de son environnement portant notamment sur les richesses naturelles, le paysage, le patrimoine et sur le milieu humain, social et économique ;
- Les raisons pour lesquelles, le projet présenté a été retenu ;
- Une analyse des impacts du projet et des mesures préventives, réductrices ou compensatoires à mettre en place ;
- Un résumé non technique de l'étude ;
- La description des méthodes d'évaluation utilisées.

L'étude d'impact a été soumise le 28 octobre 2013 pour avis à l'autorité environnementale au titre de la procédure d'évaluation environnementale dont les conclusions principales en date du 27 décembre 2014 sont les suivantes :

- Le périmètre retenu pour réaliser l'aménagement de la ZAC présente plusieurs particularités nécessitant une attention particulière. En effet, différents enjeux environnementaux ont été identifiées qui, du fait de l'importance du projet, rendent la réalisation du projet potentiellement impactante, pour le milieu naturel comme pour les populations qui viendront habiter sur le site.
- Au regard du programme et du périmètre d'étude, cette étude d'impact porte sur un projet stratégique à l'échelle de Niort et de la communauté d'agglomération. Compte tenu de cet enjeu et de l'objectif affiché d'être exemplaire en matière de développement durable, des compléments importants sont recommandés. Les études en cours devraient permettre d'apporter des réponses mais des compléments d'étude ou de prospection semblent nécessaires sur plusieurs points.
- Ces compléments pourront être apportés aux étapes ultérieures du projet, à savoir au moment de la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que dans le dossier Loi sur l'Eau. Ces problématiques doivent cependant d'ores et déjà être intégrées à la réflexion opérationnelle sur le projet.

### **4. Le potentiel de développement en énergies renouvelables**

Conformément à l'article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme, une étude de potentialité du développement en énergies renouvelables a été réalisée. Celle-ci sera complétée lors des études pré-opérationnelles nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC.

### **5. Le régime au regard de la Taxe d'Aménagement (TA)**

Le régime de participation est retenu pour assurer le financement des équipements publics de la ZAC. La Taxe d'Aménagement ne sera donc pas exigible au sein de la ZAC « Vallée Guyot ».

Au vu de ces éléments, Madame le Maire propose de tirer le bilan de la concertation et d'approuver le dossier de création de la ZAC « Vallée Guyot » constitué des pièces suivantes :

- le plan de situation ;
- le rapport de présentation ;
- le plan périmétral ;
- l'étude d'impact comprenant l'étude de potentialité en énergies renouvelables ;
- le régime au regard de la Taxe d'Aménagement ;
- la présente délibération.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- prendre acte du déroulement de la concertation relative à l'aménagement de la ZAC « Vallée Guyot » et d'en approuver le bilan ;
- approuver le dossier de création de la ZAC « Vallée Guyot » tel que présenté en annexe qui définit les modalités opérationnelles suivantes :
  - un périmètre de ZAC d'une superficie de 50 ha environ,

- la réalisation d'un programme prévisionnel de construction de 1 200 logements ainsi que d'équipements publics et de commerces et services de proximité ou à caractère social, économique, tertiaire, activités artisanales représentant environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'exclusion du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions édifiées dans la ZAC ;

- créer la ZAC « Vallée Guyot » telle que définie ci-dessus ;

- autoriser Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	35
Contre :	8
Abstention :	1
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour Madame le Maire de Niort,  
**Geneviève GAILLARD**  
L'Adjoint délégué

Signé

Frank MICHEL



## PROJET DE QUARTIER DURABLE DE LA VALLEE GUYOT

### **BILAN DE LA CONCERTATION L300-2 ANNEXE A LA DELIBERATION DU 10 MARS 2014**

#### **1. Rappel des dispositions arrêtées pour la concertation préalable**

En application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du 28 novembre 2011 modifiée le 21 décembre 2012, a été associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet, l'ensemble des acteurs concernés dont les conseils de quartier, les habitants et riverains, les associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes :

- communication de toutes les informations utiles portant sur le projet aux habitants de la commune : exposition et/ou réunion publique du projet d'aménagement ;
- les dates et lieux de ces étapes de concertation seront portés à la connaissance du public par voie de presse et d'affichage ;
- un registre sera mis à la disposition du public.

#### **2. Mise en œuvre de la concertation et réponses apportées aux observations formulées dans le cadre de la concertation préalable**

Conformément aux objectifs fixés, afin de permettre une communication continue et une participation la plus large possible, la concertation s'est déroulée en 2012 et 2013 selon les modalités suivantes :

##### **☛ Instances de gouvernance mises en œuvre dans le cadre de la démarche participative d'élaboration de projet**

Afin de construire le vivre ensemble en anticipant les usages de ce futur quartier, une démarche participative d'élaboration de projet a été mise en place dès le début de la réflexion pour co-construire le projet tout au long de sa mise en œuvre avec les élus, les professionnels, les citoyens, les associations, les acteurs concernés et spécifiques, le Conseil de développement de l'agglomération... etc. Pour ce faire, différentes instances de gouvernance ont été mises en place : comité opérationnel, comité participatif, comité technique élargi, ateliers de réflexions citoyens thématiques, tables rondes professionnelles, e-concertation...

- **Zoom sur la co-élaboration du scénario d'aménagement**

Depuis plus de 10 ans, la ville de Niort met en œuvre des dispositifs de participation des habitants dont l'objectif est d'associer les usagers et bénéficiaires à la réalisation des projets d'aménagement qui transforment la cité.

La vallée Guyot ne déroge pas à la règle : créer un nouveau quartier implique une réflexion autour de nombreuses thématiques. Les usages et les espaces collectifs de convivialité, de solidarité, de vivre ensemble, de service, les liaisons inter-quartiers, l'intégration de la question des déplacements, la préservation de la mémoire du lieu et de son environnement,... autant de sujets qui nécessitent de donner une place significative à la participation citoyenne dans ce projet de création d'un quartier durable.

Le Comité participatif Vallée Guyot a été imaginé comme l'interlocuteur principal de la concertation, sollicité à chaque étape-clé du projet. A géométrie variable avec une trentaine de participants réguliers, il est constitué de conseillers de quartier, de riverains, de citoyens, de représentants associatifs, de commerçants,...

Des appels à participation ont été lancés via l'ensemble des canaux d'information pour mobiliser les habitants à s'engager sur la co-conception de ce nouveau quartier. Une première réunion des Comités participatifs et techniques sur la présentation des grandes orientations du projet et sur les modalités de concertation a eu lieu le 12 juin 2012. Une balade urbaine a été organisée le 3 octobre 2012 afin de bien appréhender le site et partager le diagnostic.

Par la suite, des ateliers réunis régulièrement à chaque étape clé de l'élaboration du projet, ont permis de nourrir les réflexions tout au long de son avancée. Le 13 décembre 2012, cette démarche participative avec l'ensemble des acteurs du territoire a permis d'aboutir, sur la base de 2 propositions de scénarios proposés par l'équipe de conception urbaine, au scénario d'aménagement partagé et d'esquisser les premiers attendus en termes d'aménagement, de vie et de fonctionnement du futur quartier qui s'expriment notamment au travers du plan-guide des aménagements.



#### **Scénario 1 : un quartier passant**

- sur l'avenue de Limoges (support privilégié des déplacements bus), au cœur du nouveau quartier, une place centrale organisant un ou plusieurs équipement(s) à l'échelle du quartier, de la ville, ou de l'agglomération, de commerces (dont moyenne surface alimentaire), des services, du tertiaire, des logements (collectif intermédiaire) ;

#### **Scénario 2 : habiter le paysage**

- sur l'avenue de Limoges, une place-verger marquant l'entrée du nouveau quartier, dans la continuité de la trame et du travail de traitement paysager et urbain amorcé sur Terre de Sport ;  
- possibilité dans ce scénario d'envisager la mutation à terme du pôle motos pour y implanter la moyenne surface alimentaire ;

- au cœur du quartier, des placettes de convivialité (espace public, jeux, espaces collectifs partagés...) structurées par des logements intermédiaires / individuels groupés ;
- un grand parcours boisé en fond de vallée (CRAPA, gestion de l'eau...) avec « onde » de logements collectifs accompagnant cette coulée verte ;
- des typologies de maisons individuelles (terrains à bâtir ou opérations groupées) en cœur de site et en relation avec le pavillonnaire existant (notion de respect des voisinages) ;
- un réseau dense de voies partagées, greffé au tissu viaire existant, en « baïonnettes » pour un quartier passant mais pacifié ;
- des liaisons douces inscrites dans la continuité des promenades du territoire ;
- réserve pour le centre de transfert de la déchetterie au Sud-Est (St Lambin) ;
- une frange tertiaire « acoustique » le long de la rocade et de la voie ferrée (friche SEITA).

- programme mixte de commerces, services, tertiaire, logements collectifs / intermédiaires structurant l'axe d'entrée de ville ;
- plus à l'Ouest, mail des équipements organisant plusieurs équipements de quartier ;
- en fond de vallon, agriculture urbaine (prairies / verger + gestion de l'eau) ;
- inscription dans la continuité de cette frange agricole d'un site « pédago-rigolo » sur la friche SEITA (programmation à définir) ;
- deux voies partagées en balcon dont la plus au Sud est support des déplacements bus en site propre préservant la frange agricole des circulations automobiles / liaisons douces dans la continuité des promenades du territoire ;
- un travail sur la distanciation des voitures par rapports aux grands îlots mixtes (collectifs / intermédiaires / maisons individuelles) ;
- possibilité d'envisager dans ce scénario la mutation à terme du mitage pavillonnaire ;
- réserve pour le centre de transfert de la déchetterie au Sud-Est (St Lambin) ;
- frange tertiaire « acoustique » le long de la rocade.

4 thèmes ont été abordés en Comité Opérationnel, en Comité de Suivi Technique Elargi et en Comité Participatif le 13 décembre dernier au regard de la lecture des 2 scénarios proposés par FORMA 6 :

- affectation de l'espace
- se déplacer
- commerce/ services/ équipements
- qualité du cadre de vie

	Avis convergents	Avis divergents / questionnements
<b>1. Affectation de l'espace</b>		
<b>devenir de la friche SEITA</b>	Intérêt pour le scénario 2 avec site « pédago-rigolo » et sans logement : - Intégration du projet de bassin de rétention des EP et en préservant la biodiversité - Permettrait de créer un espace pédagogique (ferme ?)	Atout du scénario 1 : la construction de logements et de tertiaire pour la vitalité du quartier, à côté du CSC. Quid de la faisabilité d'un projet, quel qu'il soit, sur un site pollué ?
<b>respect de la biodiversité</b>	Intérêt pour le scénario 2 plus fonctionnel. Espaces ouverts à privilégier car cohérents avec l'existant et macro-lot facilite aussi la préservation de la biodiversité.	Réserve émise sur l'idée de modeler le terrain avec des remblais : quelle compatibilité avec la biodiversité?
<b>Traitements des abords des voies</b>	Intérêt commun pour la protection de la rocade par un programme tertiaire Préconise un boisement + retrait de l'habitat en frange nord du site, côté voie ferrée.	Peut-on envisager de créer une nouvelle traversée de la voie ferrée (au minimum pour les modes doux) ou, au moins, la prévoir dès maintenant et ne pas obérer l'avenir?

<b>2. Se déplacer</b>		
<b>évolution avenue de Limoges</b>	Unanimité sur le scénario 1 : oui à la place centrale sur l'avenue Constat : l'avenue est déjà congestionnée par le trafic	La proximité des arrêts de bus paraît plus importante que la rapidité du trajet en bus. - une voie bus en site propre à haut cadencement avec une voie multidirectionnelle (sens entrant le matin / sens sortant le soir) est à privilégier pour les migrations alternantes - nécessité d'élargir l'emprise publique sur le tronçon entre le rd-pt d'entrée de ville et la grande place. Une deuxième ligne de TC de proximité peut être envisagée à l'intérieur du quartier. Mais alors les accroches sur l'av. de Limoges doivent être plus distantes (de Terre de Sport à la rue Ste Catherine)
<b>déplacements piétons / vélos</b>	Prévoir des abris vélos à côté des arrêts de bus. Voie douce est-ouest indispensable mais plutôt en cœur de site, voire à côté de la voie ferrée, éloignée de la circulation et trajet le plus court.	Le franchissement de la Rocade par le chemin communal n'existe pas (à envisager ?) Approfondir les conditions de traversée de l'avenue de Limoges par les piétons.
<b>déplacements en voiture</b>	Intérêt pour le scénario 1 concernant les voies internes : difficultés à se représenter les macro-lots à ce stade de la discussion.	Supprimer le stationnement le long de l'avenue Créer un parking relais en amont du quartier (Terre de Sport) Ralentir le trafic sur l'avenue mais éviter le report du trafic à l'intérieur du quartier.

<b>3. Commerces / équipements</b>		
<b>commerces et services</b>	Privilégier le regroupement autour de la place : atténuer la vocation routière de l'avenue de Limoges, visibilité favorable à la pérennité des activités. Intégrer également une réserve pour des services médicaux et de santé autour de cette place. Proposition de développer des locaux pour accueillir des commerces et services locaux : AMAP, marché...	
<b>équipements</b>	Privilégier un positionnement central pour faciliter l'ouverture de l'équipement sur les quartiers avoisinants. Privilégier un regroupement des réserves pour équipement pour faciliter l'entretien et la lisibilité, ainsi que pour favoriser la mutualisation des moyens (parking, salles, gestion, énergie...).	



Il a donné naissance, par la suite, au plan-guide des aménagements qui a également été partagé de manière itérative entre l'ensemble des groupes de réflexion et qui a été validé en avril 2013.



- **Zoom sur la vérification de la faisabilité du programme auprès des acteurs de l'habitat et du milieu économique**

Dès 2011, lors de l'élaboration en interne du projet politique et du programme prévisionnel du projet, il a été mis en œuvre 2 tables rondes pour vérifier la faisabilité du programme tant du point de vue de l'habitat (les 14 et 15 septembre 2011) que du marché économique et commercial (le 30 septembre 2011).

Les enjeux des tables rondes consistaient à sécuriser le programme et à confronter le projet politique à l'analyse économique actuelle des opérateurs (analyse générale du marché niortais, appréciation du programme prévisionnel envisagé, charges foncières et prix de sortie par produit, rythme de commercialisation et d'aménagement...). Pour ce faire, il a été proposé de procéder de manière concertée avec les acteurs de l'immobilier et de l'économie en organisant des rencontres bilatérales pour le projet de quartier durable de la Vallée Guyot.

Globalement, il en est ressorti un intérêt non négligeable des investisseurs...

- La localisation de la Vallée Guyot proche du centre-ville est en mesure de répondre aux nouvelles attentes de la population en termes de mobilités, de produits logements, de services, d'équipements...
- Le programme prévisionnel est conforté dans ses grandes lignes
- L'accroche du secteur sur l'avenue de Limoges est un atout pour l'attractivité du quartier et pour les liaisons inter-quartiers
- L'inscription du secteur à l'intersection d'axes structurants reliant des pôles d'attractivité majeur est un atout

... à condition de respecter les principes suivants :

- Une charge foncière maîtrisée : pour les bailleurs sociaux notamment, le montant maximum d'achat des terrains doit être compris entre 8 et 10 € HT / m<sup>2</sup> de foncier
- Un rythme d'aménagement suffisamment cadencé pour ne pas faire durer le chantier : l'environnement doit se construire avec les habitations, la création d'une locomotive commerciale au début de l'opération sur le flux de l'avenue de Limoges
- La communication : à travailler pour donner une image au quartier et permettre sa commercialisation rapide
- La qualité des aménagements, le confort des logements et le cadre de vie sont à travailler particulièrement ainsi qu'une offre de services et d'équipements adaptée

## ☞ Information dans la presse locale et dans le magazine *Vivre à Niort*

Le magazine d'information municipale *Vivre à Niort* distribué à tous les habitants de la commune a présenté de nombreux articles sur l'avancée du projet et a invité les habitants à participer à son élaboration :

- octobre 2012 : « La Vallée Guyot, un quartier à inventer »
- février 2013 : « Trophées éco-actions : Niort et la Vallée Guyot au palmarès »
- mars 2013 : « Un scénario pour la Vallée Guyot »
- juin 2013 : « S'informer sur la Vallée Guyot »

Le magazine de la communauté d'agglomération de Niort a également présenté le projet dans une édition de « *Territoire de Vie* »

Enfin, la Presse Quotidienne Régionale (Nouvelle République et Courrier de l'Ouest) a relayé l'information sur la réunion publique et l'exposition par des encarts presse publiés les 22, 25 et 27 juin 2013.

## ☞ Pages d'information continue sur le site Internet de la ville [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com)

Ouverture de la rubrique projet Vallée Guyot et premiers contenus mis en ligne sur le site d'information [vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com) à partir de septembre 2012 pour présenter le projet :

- 20 septembre 2012 : « La Vallée Guyot, futur quartier durable et solidaire »
- 20 septembre 2012 : « Questionnaire en ligne : vos espaces publics préférés »
- 1<sup>er</sup> mars 2013 : « Lancement des Ateliers citoyens »
- 18 et 27 juin 2013 : mise à jour du contenu de la rubrique Vallée Guyot + articles « Projet Vallée Guyot : une réunion d'information » et « Projet Vallée Guyot : concertation des Niortais »

## ☞ Sondages thématiques en ligne sur le site Internet de la ville [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com)

5 thématiques ont été questionnées et mises en débat pour co-construire le vivre-ensemble dans ce futur quartier, sous forme de tables rondes professionnelles et d'ateliers citoyens de concertation :

- Agriculture et écologie urbaine
- Economie, commerces, économie sociale et solidaire
- Santé et dépendances
- Temps libre et liens intergénérationnels
- Se loger et habiter autrement

A l'issue de ces ateliers, les propositions développées par les participants ont pris la forme d'une enquête en ligne soumise aux internautes pour mesurer le niveau d'adhésion de la population niortaise à ces propositions innovantes et expérimentales.

Entre avril et septembre 2013, 4 sondages en ligne ont été mis à la disposition des internautes sur le site Internet de la Ville de Niort, chacun pour une durée de 3 semaines environ :

- 8 avril 2013 : « Sondage en ligne - thème Agriculture urbaine »
- 10 juin 2013 : « Sondage en ligne - thème Santé et Dépendances »
- 17 juillet 2013 : « Sondage en ligne - thème Temps libre »
- 10 septembre 2013 : « Sondage en ligne - thème Habitat et Logement »

Sur les 4 thématiques développées (Agriculture urbaine, Santé et Dépendances, Temps libre, Habitat et Logement), 230 réponses ont été enregistrées. Elles ont permis de donner des pistes de réflexion sur les actions innovantes à mettre en œuvre pour faire vivre le quartier et favoriser le vivre-ensemble.

## Synthèse des résultats des sondages par thématique :

### • **Thème 1 : Agriculture et Ecologie Urbaine**

Mise en ligne le 8 avril 2013. 58 personnes ont répondu à ce premier sondage.

#### **Identité des citoyens :**

L'identité des individus ayant participé à ce premier sondage a été sollicitée dans le cadre d'une question ouverte. De ce fait, les données recueillies ne sont pas exploitables.

#### **Réponses chiffrées :**

Le sondage proposait six affirmations.

3 affirmations, donnant le visage du futur quartier de la vallée Guyot, ont été largement validées par plus de 85% de « tout à fait d'accord » ou « plutôt d'accord » ; au sein du quartier de la vallée Guyot :

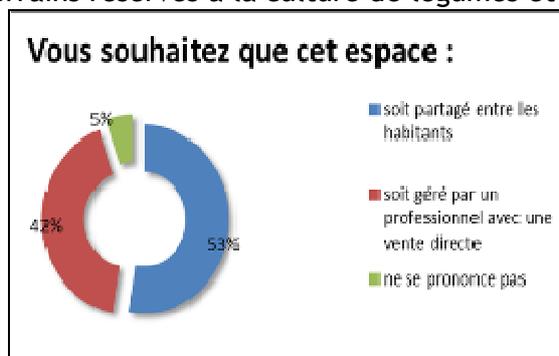
- on trouve des terrains réservés à la culture de légumes et de fruits ;
- on trouve un apiculteur (production de miel, de cire, de pollen, de gelée royale et de propolis) ;
- la délimitation entre les espaces privés et publics est ouverte ou délimitée par des haies qui favorisent la biodiversité.

Une affirmation a rassemblé 21% de désaccord :

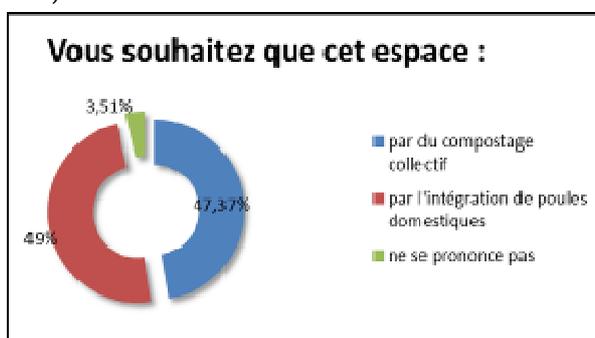
- l'entretien des espaces verts et naturels du nouveau quartier peut être en partie pris en charge par les citoyens habitant le secteur.

Deux affirmations proposaient des choix, on a pu observer sur ces derniers des avis partagés :

- Pour la gestion de terrains réservés à la culture de légumes et de fruits :



- Dans ce futur quartier, les déchets fermentescibles seront transformés :



#### **Réponses complémentaires :**

16 réponses complémentaires sont à prendre en compte. Elles permettent d'appuyer les résultats statistiques et permettent d'apporter une lumière sur les motivations des habitants pour la pratique de l'écologie urbaine.

- **Thème 2 : Economie, Commerce et Economie sociale et solidaire**

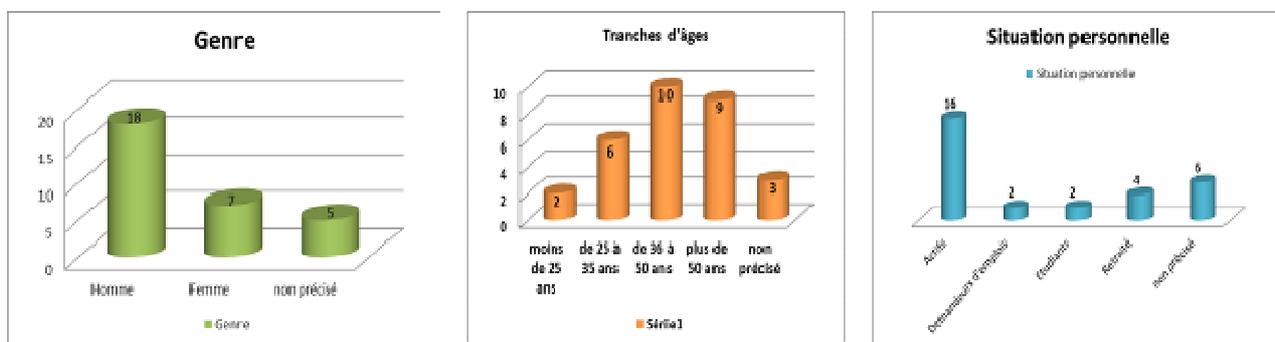
*L'atelier citoyen thématique n°2, trop éloigné des réalités quotidiennes des participants, n'a pas permis de dégager des thèmes ou propositions pour les domaines économique, social et solidaire. Il n'y a par conséquent pas eu de sondage de réalisé pour ce thème*

- **Thème 3 : Santé et dépendances**

*Mise en ligne le 11 juin 2013. 30 personnes ont répondu à ce deuxième sondage.*

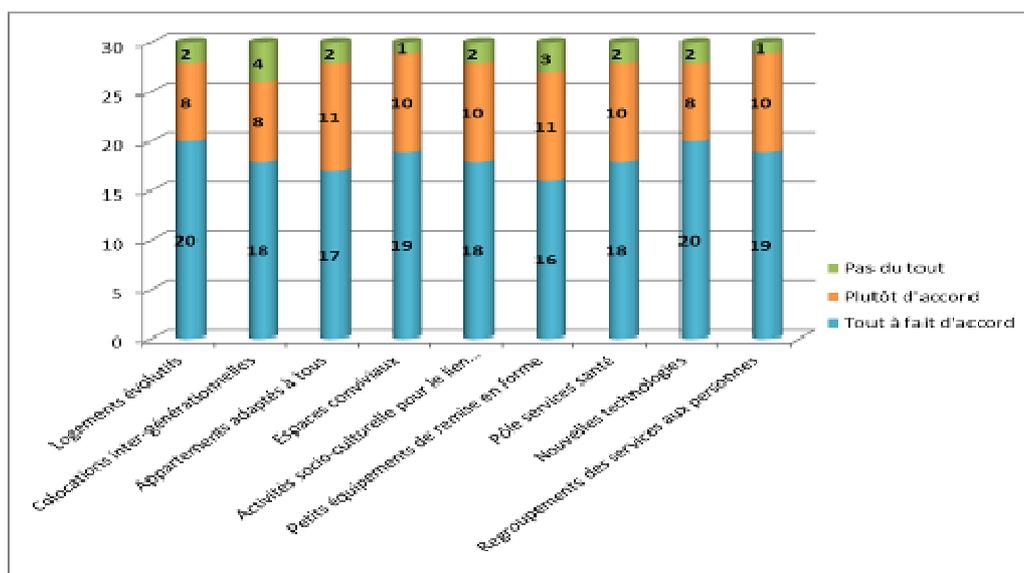
**Identité des citoyens :**

Les citoyens qui se sont mobilisés pour répondre à ce sondage étaient principalement des hommes, âgés de plus de 35 ans et ayant une situation professionnelle active (salarié, gérant d'entreprise, cadre, ...). Ces informations concernant leur situation personnelle étaient demandées dans le champ d'une question ouverte, les citoyens n'ont pas toujours donné l'ensemble des informations. (Ce manque d'information a été corrigé pour le sondage sur le temps libre et le lien intergénérationnel.)



**Réponses chiffrées :**

Toutes les affirmations ont obtenu en moyenne 93% d'approbation par les personnes sondées. Ce pourcentage est à relativiser au vu du nombre de réponses (30). Ce qui représente en valeur relative une négation maximale de 4 voix sur 30.



**Réponses complémentaires :**

Au vu de ces résultats, il paraît intéressant de prendre en compte les réponses complémentaires qui ont été rédigées par les citoyens qui ont répondu à ce sondage.

Ces réponses font apparaitre des demandes d'équipements : parking, école adaptée aux situations de handicap, parc avec une aire de jeux...

Pour l'aménagement général du quartier, ils proposent une diversité de logements (formes architecturales, fonctions, capacités d'adaptation, parcours résidentiel ...) et des cheminements arborés liant les espaces verts et les différents quartiers.

2 propositions sont faites pour accompagner la création de liens entre les habitants car ils sont sceptiques quant à la volonté de chacun de se connaître et développer des solidarités entre eux. La première serait de créer une charte de vivre ensemble et la seconde serait la mise en place de concierges. Les objectifs pour ces agents seraient :

- l'aide aux personnes âgées par le portage des colis ou courses ;
- la surveillance des personnes âgées, selon les habitudes de chacun ;
- la surveillance des habitations, lorsque les habitants ont signalés leur absence ;
- la surveillance des équipements mis à disposition par la ville ;
- la surveillance du maintien de la propreté des lieux ;
- qu'ils alertent les services en cas de dérive.

Pour finir, certains des citoyens ont fait part de leur incompréhension du projet.

Certains ont exprimé la crainte de voir construire un nouveau ghetto, ils n'ont pas compris la répartition des logements individuels et collectifs. D'autres font part de leur inquiétude des besoins en logements sur le territoire.

Malheureusement, ces interpellations sont restées anonymes, la collectivité ne pourra par conséquent pas transmettre de réponses à ces propos.

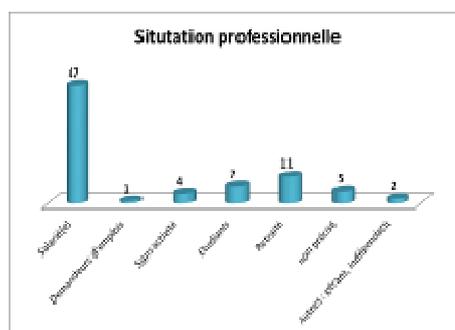
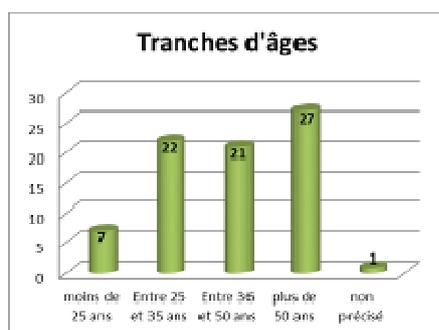
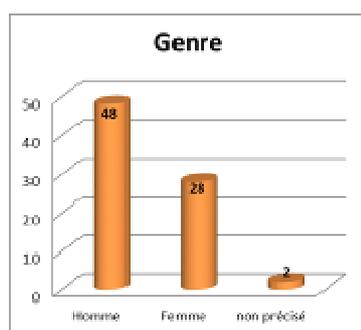
#### • *Thème 4 : Temps libre et liens intergénérationnels*

Mise en ligne le 17 juillet 2013. 78 personnes ont répondu à ce premier sondage

#### Identité des citoyens :

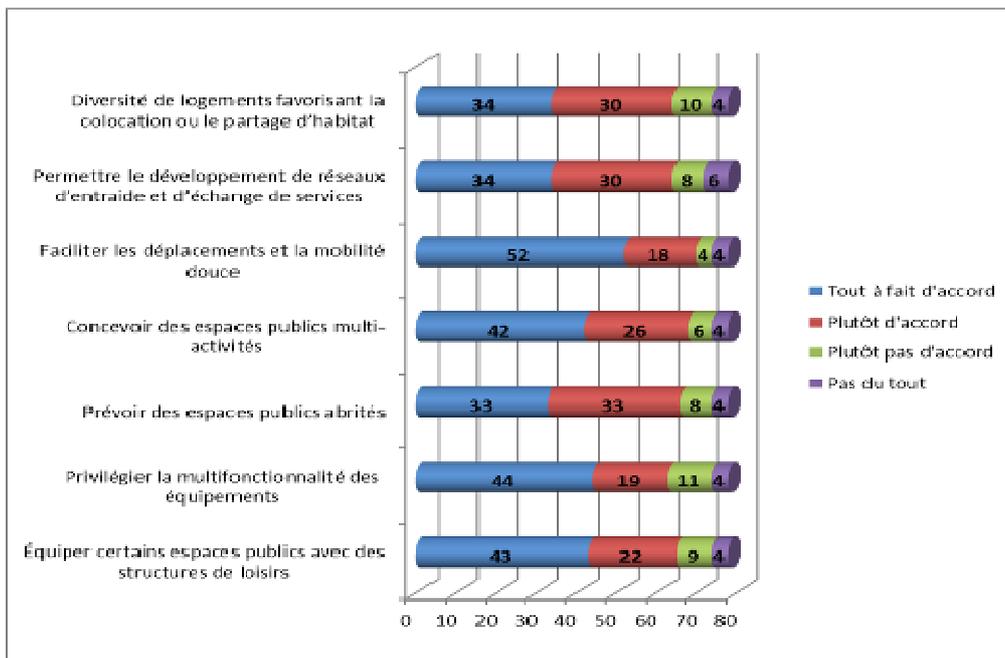
Les citoyens qui se sont mobilisés pour répondre à ce sondage étaient principalement des hommes et ont une situation professionnelle active (salariés, gérant d'entreprise, cadre, ...).

Le nombre de plus de 50 ans étant nettement supérieur au nombre de retraités, on peut supposer que plus de la moitié des plus de 50 ans ont moins de 65 ans.



#### Réponses chiffrées :

L'ensemble des affirmations a été validé avec plus de 80 % de réponses positives (tout à fait d'accord et plutôt d'accord).



On peut observer un réel intérêt pour l'affirmation « Faciliter les déplacements et la mobilité douce (non motorisée : à pied, à vélo...) » entre les différents quartiers et les lieux d'attractivité environnants (Centre-ville, Terre de Sport, équipements publics des quartiers environnants ....) » avec 52 réponses « tout à fait d'accord » et 18 réponses « plutôt d'accord » sur 70 au total. Cependant, il y aurait plus de réticence pour envisager le partage de l'habitat : 18% des réponses sont négatives (pas du tout d'accord et plutôt pas d'accord). De plus, 44% sont tout à fait d'accord et 38% sont plutôt d'accord.

- **Thème 5 : Se Loger et Habiter autrement**

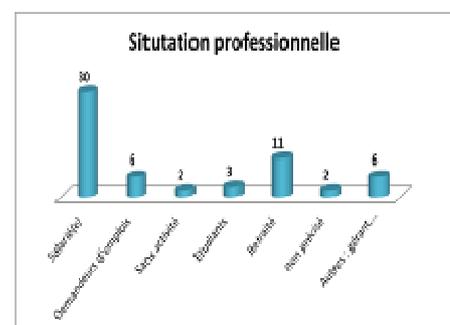
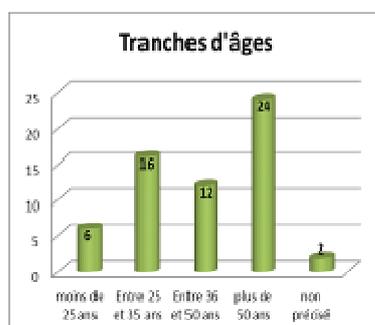
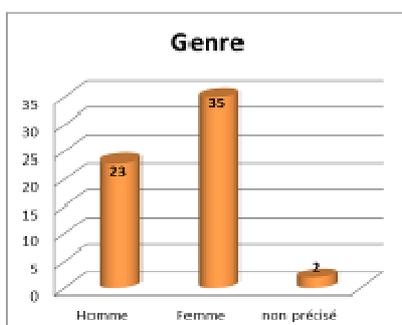
Mise en ligne le 13 septembre 2013. 60 personnes ont répondu à ce dernier sondage

**Identité des citoyens :**

Ce sondage a mobilisé une majorité de femmes réparties équitablement sur l'ensemble des tranches d'âges (environ 10 femmes par tranche d'âge). Alors que les hommes ayant répondu à ce sondage sont majoritairement âgés de plus de 50 ans (13 hommes).

La moitié des plus de 50 ans est retraitée, ce qui peut donc correspondre à des personnes âgées de plus de 60 ans.

Et la moitié des individus qui ont répondu à ce sondage sont salariés, seulement 6% sont à la retraite.



### Réponses chiffrées :

Le sondage proposait 9 affirmations.

6 affirmations ont été largement validées par plus de 90% de « tout à fait d'accord » ou « plutôt d'accord » :

- Etre prescriptif envers les aménageurs sur la conception et la construction des logements : veiller à l'orientation des bâtiments et à leur isolation thermique, utiliser au maximum des énergies renouvelables.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et rendre possible un parcours résidentiel afin de faciliter le renouvellement de la population du quartier.
- Établir une charte en concertation avec les habitants, qui porte sur la gestion des espaces de « vivre-ensemble » et l'aménagement des espaces privés.
- Anticiper les déplacements de demain en prévoyant des points de recharge pour les véhicules électriques, des aires de covoiturage ou de voitures partagées...
- Profiter d'un quartier ouvert où les mobilités douces (à pied, à vélo...) sont privilégiées pour les circulations internes au quartier.
- Innover sur la gestion de l'eau : circuits séparés eaux grises / eaux potables, récupération de l'eau, système d'économie de consommation dans les bâtiments...

2 affirmations ont atteint au moins 20% de désaccord :

- Mutualiser (à l'échelle d'un groupe de logements) certains espaces de vie (habituellement privés) tels que : une buanderie, un local de jardinage, une salle commune, un barbecue...
- Expérimenter de nouvelles modalités de gestion des déchets afin de limiter la collecte des ordures ménagères en porte-à-porte par : la collecte des déchets en point d'apport volontaire ou le développement d'aires de compost collectives

Parmi l'ensemble de ces réponses qu'elles soient négatives ou positives, on ne peut pas dégager de profils types qui y soient liés.

### Réponses complémentaires :

Les réponses complémentaires sont principalement des demandes de précisions ou demandes d'informations pour habiter au sein de ce nouveau quartier.

Les résultats de ce sondage mettent en évidence la propension des personnes sondées à voir et faire évoluer leurs habitudes en matière de logement et d'habiter.

### Bilan global de la e-concertation

Cette concertation a permis, à l'occasion de chaque sondage, à une soixantaine de personnes, et par conséquent à 240 personnes en cumulé, de participer à la réflexion pour la construction du quartier durable de la Vallée Guyot alors que les ateliers ont rassemblé entre 10 et 15 personnes en amont par atelier.

On ne peut pas comparer les profils des sondés sur l'ensemble des quatre sondages réalisés puisque cette identification a évolué au fil de la démarche. Cette identification paraît indispensable pour permettre de mesurer la pertinence des réponses.

Par exemple, sur les deux derniers sondages on a pu constater un panel qui se rapproche de l'identité de la population de la ville sur le critère des tranches d'âges. Ces sondages ont permis de toucher un public de jeunes actifs qui est difficile à capter sur les temps de réunions ou d'ateliers et qui représente un des publics cibles de logements de demain dans la Vallée Guyot.

Dans l'ensemble, les réponses ont permis de confirmer les orientations suggérées au sein des ateliers thématiques et participatifs.

### ☛ Edition et diffusion d'une plaquette grand public « *Imaginons ensemble un nouveau quartier* »

Une première plaquette grand public chartée selon la ligne graphique du projet de la Vallée Guyot a été éditée en 500 exemplaires et diffusée en octobre 2012. Elle présentait les grandes orientations et ambitions du projet.

Une seconde plaquette de présentation en 3 volets détaillant le programme et le plan-guide d'aménagement retenu a été éditée en 500 exemplaires en juin 2013 puis en 500 exemplaires supplémentaires en décembre 2013.

### ☛ Démarche auprès du monde agricole

Une étude agricole et une concertation étroite menées par la SAFER et la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres auprès des 3 agriculteurs concernés pour plus de 1 ha par le projet d'aménagement de la Vallée Guyot ont permis de mesurer et de répondre aux préjudices agricoles et fonciers. La mise en œuvre d'indemnités qui compensent la perte de revenu pour l'exploitant agricole et la recherche de compensations foncières permettent de garantir durablement le maintien et la pérennité des exploitations agricoles, des surfaces d'exploitation et des moyens de production. Par cette démarche d'animation de projet spécifique auprès des agriculteurs, la Ville de Niort a d'ores et déjà redonné des terres à 2 des 3 exploitants les plus concernés (à hauteur de 47 ha au total), en anticipant la perte à venir sur la Vallée Guyot.

### ☛ Démarche auprès des propriétaires fonciers

La Ville de Niort s'est dotée en mars 2012 d'un outil de négociation et de portage foncier spécifique. L'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes (EPF-PC), par convention avec la Ville de Niort et la CAN, réalise les négociations amiables en vue de maîtriser les terrains nécessaires à l'opération. Pour ce faire, un courrier de Mme le Maire en date du 12 mars 2012 a été envoyé à l'ensemble des propriétaires concernés par le périmètre de réalisation pour les informer de la démarche et de l'intervention de l'EPF-PC.

Sur la partie du foncier non bâti (à dominante agricole), l'EPF-PC a conventionné avec la SAFER pour l'accompagner dans la négociation du foncier agricole, dans le respect de l'activité des exploitants.

### ☛ Stand sur la Foire-Exposition et au Salon de l'Habitat 2013

Sur le stand de la Ville de Niort de la Foire-Exposition qui s'est déroulée du 27 avril au 5 mai 2013 et du Salon de l'Habitat qui a eu lieu du 18 au 21 octobre 2013, des panneaux présentant le projet de la Vallée Guyot et des plaquettes ont été proposés aux visiteurs.

### ☛ Réunion spéciale riverains du 10 avril 2013

Le 10 avril 2013, une réunion spécialement à destination des riverains de la Vallée Guyot a été organisée. 700 personnes ont été conviées sur invitation (par une distribution d'un courrier du maire en boîtes aux lettres), 50 personnes ont participé à cette réunion. Les élus et techniciens présents à cette réunion ont pu présenter le projet, partager les impacts du projet sur son environnement proche et répondre aux questions des participants.

## Réponses aux questions orales

- **Question 1 :** *Une riveraine se félicite de voir que son habitation est réapparue sur le nouveau plan mais refuse toujours de voir une partie de sa propriété (fond de parcelle) occupée par le projet et notamment par une voie d'accès au site.*  
Dans le plan-guide des aménagements, toutes les habitations inscrites sur ce secteur sont préservées afin que les conditions de vie des habitants soient respectées. A ce stade de l'avancement des études, il est rappelé que la collectivité veillera à garantir l'intérêt général du projet et qu'en aucun cas l'intérêt privé ne pourra primer sur cette vision collective pour une ville mixte, durable et responsable.
- **Question 2 :** *Y'a-t-il des sources présentes sur le site (source du Merdusson ?) et y'a-t-il des présences de carrières ou de cavités ?*  
La première campagne de sondages géotechniques a effectivement détecté la présence de risques karstiques localisés notamment à l'ouest du site qui pourraient avoir une incidence sur les fondations des futures constructions. En dehors de ce risque, les sols restent favorables, non seulement à la construction, mais également à la gestion aérienne des eaux pluviales car peu perméables. Des analyses complémentaires seront réalisées au fur et à mesure de l'avancement des études.  
Sur les sources, l'étude d'impact viendra préciser dans l'état initial de l'environnement le recensement de l'ensemble des données physiques du site.
- **Question 3 :** *Un riverain est surpris de voir qu'à l'occasion de la démolition de la friche Castel Vin actuellement en cours, il y a toujours un va et vient régulier de camions qui apportent des gravas venus d'ailleurs. Il s'interroge également sur le devenir de la décharge sauvage à proximité de son habitation.*  
Il est pris note de la question qui va être posée à l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes, maître d'ouvrage des démolitions. Une réponse sera apportée dès que possible à ce riverain.  
Concernant la décharge sauvage, il est précisé que la collectivité a saisi le tribunal pour régler l'illégalité de cette décharge privée. Le procureur est actuellement saisi du dossier, la Ville attend sa décision.
- **Question 4 :** *Quelles seront les hauteurs des nouvelles habitations ?*  
Aujourd'hui, le PLU limite la hauteur des constructions à 12 m qui est le vélum, c'est-à-dire la hauteur moyenne maximum du patrimoine bâti, sur la Ville de Niort, sachant qu'à proximité de la Vallée Guyot, existent déjà de grands immeubles. Le PLU est actuellement en révision et pourrait voir la limite des hauteurs remontée pour permettre plus de densification. Dans tous les cas, l'épannelage des pavillons existants est pris en compte dans le projet dans un souci de respect du voisinage. Un travail fin sur l'intégration du bâti dans la topographie du site est mené par l'équipe de conception urbaine afin de préserver les perspectives paysagères et les habitations existantes.
- **Question 5 :** *Quels sont les coûts de cette opération ? les montants sont-ils budgétés ? Y aura-t-il un impact sur les impôts ?*  
Les montants d'opération sont en cours d'évaluation. Ce projet va faire l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) avec la possibilité de désigner un aménageur qui portera pour la Ville de Niort cette opération. Par ailleurs, le portage foncier est assuré par l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes pour le compte de la ville. Le portage d'investissement pourrait donc ne pas être supporté directement par la collectivité et l'équilibre financier de cette opération est recherché. Quel que soit le mode opératoire de réalisation choisi (en régie ou en concession), la ville gardera la maîtrise des grandes orientations d'aménagement.
- **Question 6 :** *le traitement de l'avenue de Limoges pose question : il faut sécuriser cette avenue qui est dangereuse pour les piétons et les vélos et qui crée une véritable*

*rupture sur le quartier. La question de la sécurisation du carrefour avenue de Limoges / route de Bellevue est également posée.*

L'avenue de Limoges sera traitée en 3 séquences qui devront permettre de sécuriser cet axe et de créer des porosités avec les quartiers environnants. Toutefois, son emprise est relativement étroite (moins de 13m par endroit) et ne permet pas toujours de laisser la place à tous les modes doux. La piste d'une voie bus en site propre est privilégiée, les modes doux étant plutôt pris en compte dans la traversée de la voie.

- **Question 7 :** *un commerçant riverain se soucie de l'intégration dans la Vallée Guyot du quartier voisin de Champclairot. Ce quartier en pleine mutation démographique ne doit pas être délaissé au profit d'un quartier moderne et ne doit pas devenir le parent pauvre du secteur ou se paupériser. L'immobilier et le marché de l'ancien à Champclairot sera-t-il dévalorisé ? ou au contraire cela le rendra-t-il plus attractif ? Il dit envisager également avec d'autres commerçants du secteur de se déplacer vers le pôle économique de l'avenue de Limoges (autour de la grande place) mais il souhaite s'y implanter après que les premiers habitants se soient installés.*  
La rue Sainte Catherine a été intégrée à l'aménagement justement pour créer des porosités entre ces deux quartiers. Champclairot ne sera pas délaissé mais doit au contraire être mis en valeur et profiter de la proximité de ce nouveau quartier.

- **Question 8 :** *Les nuisances de la voie ferrée sont-elles prises en compte ? des terrains à bâtir sont prévus à proximité même de cette voie, cela est-il réaliste ? Il est également demandé un franchissement supplémentaire de la voie ferrée*  
La question du traitement acoustique est prise en compte à proximité de voie ferrée mais également de la rocade et de l'avenue des Limoges. Concernant le franchissement, c'est un point délicat et difficile. L'obtention de l'accord de Réseau Ferré de France et les coûts que cela induit limitent la faisabilité d'un nouveau franchissement.

- **Question 9 :** *La question du phasage est posée.*  
Il est envisagé 7 grandes périodes s'étalant chacune sur 2-3 ans environ (avec un chevauchement possible de différentes phases). L'idée générale est de créer en premier les conditions de la centralité sur l'avenue de Limoges, puis l'urbanisation se développerait d'Ouest en Est pour créer des continuités urbaines avec l'existant. Le phasage est également induit par la gestion et la mise en œuvre des contraintes techniques (eaux pluviales...).

- **Question 10 :** *Quels équipements publics sont envisagés sur ce quartier ? Il est demandé une maison de retraite pour faire face au vieillissement de ce secteur.*  
Une étude de définition des équipements publics qui pourraient voir le jour vient d'être lancée. La venue de 2 800 habitants (dont 350 enfants en âge d'être scolarisés) engendre inévitablement la venue de nouveaux équipements. Il est évoqué l'éventualité d'une école mais cela pose la question des autres écoles environnantes et du devenir de leur patrimoine en 2025. La question du vieillissement de la population est également à prendre en compte.

- **Question 11 :** *Le côté Est de la route de Bellevue est comme le reste du secteur actuellement non desservi en réseaux (THD, gaz, assainissement). Or, ce côté n'est pas inscrit dans le futur périmètre de ZAC. Envisage-t-on des alternatives à la gestion de l'assainissement ou des déchets par exemple ?*  
Il est pris note de la question des franges de ce quartier qui ne devront effectivement pas être mises de côté sur les voiries et les réseaux. Sur la gestion des eaux pluviales, des eaux usées et des déchets, mais aussi de l'énergie, le quartier se veut un secteur d'expérimentation et donc toutes les pistes techniques seront explorées pour trouver des alternatives écologiques à ces questions techniques.

- **Question 12 : La question de l'animal dans la ville dans la gestion des espaces publics est posée**  
Une réflexion sur l'agriculture et l'écologie urbaine a fait l'objet d'une table ronde professionnelle et d'un atelier citoyen en mars. La Ville de Niort explore les pistes possibles dans ce domaine et fait appel aux initiatives privées ou collectives dans ce domaine.

### ☞ Réunion publique du 27 juin 2013

Le 27 juin 2013, une réunion publique a été organisée en présence de Mme le Maire et des élus en charge du projet. 80 personnes ont répondu présent à l'invitation.

Le diagnostic, le scénario d'aménagement, le plan-guide d'aménagement, la démarche participative dans laquelle il s'inscrit ont été présentés au public qui a pu échanger et partager ses points de vue avec les élus et le bureau d'études de conception urbaine. Une maquette 3D et une vidéo-animatique présentant les ambitions et les aménagements du site ont été dévoilées au public afin de faire comprendre toute la teneur du projet.

### Réponses aux questions orales

- **Question 1 : Quelles compensations foncières vont être menées pour les agriculteurs impactés par le projet ?**  
Il est précisé que 3 agriculteurs sont plus spécifiquement concernés par le projet et c'est au total environ 30 ha de terres exploitables qui vont être urbanisées. Des compensations sont déjà faites à hauteur de 37 ha pour 2 de ces 3 exploitants. Jusqu'au début des travaux, ils pourront toutefois poursuivre l'exploitation de ces terres.
- **Question 2 : Que vont devenir les 2 habitations qui se trouvent devant la friche Castel Vin ?**  
Ces habitations n'ont pas vocation à rester en place puisqu'elles sont isolées et concernées par la vocation économique de ce secteur. Des échanges sont en cours avec les propriétaires pour acquérir ces maisons. Pour l'une d'entre elle, les négociations amiables ont abouti à son acquisition par l'EPF-PC en charge du portage foncier pour le compte de la Ville de Niort. Pour l'autre, des négociations sont en cours avec les propriétaires. Pour le moment, l'expropriation n'est pas envisagée et un accord amiable doit pouvoir être trouvé. Il est également précisé que la somme des intérêts particuliers n'est pas égale à l'intérêt public qui au final prévaudra.
- **Question 3 : Quels équipements publics et services vont prendre place sur ce quartier ?**  
La Ville de Niort mène actuellement une étude de définition des équipements publics sur ce quartier. La venue de 2800 personnes (dont 350 enfants) implique nécessairement des équipements qui doivent aussi trouver leur sens dans le maillage d'équipements existants sur Niort et sur le secteur Est. Une école mais aussi des services de proximité (commerces, santé...) pourraient voir le jour sur cette entrée de ville actuellement peu pourvue en services et équipements.
- **Question 4 : Ce projet impliquera-t-il une hausse des impôts ?**  
La création d'habitations supplémentaires engendre en volume des recettes fiscales (taxe foncière) plus importantes pour la collectivité, mais cela n'implique pas forcément une augmentation des impôts locaux. L'objectif de la collectivité est aussi de créer une ZAC la plus équilibrée possible financièrement où les recettes (liées aux cessions de terrains) vont devoir venir compenser les dépenses (de travaux et d'acquisition). Une économie de projet est recherchée.

- **Question 5 : Comment les mobilités dans le quartier vont-elles être traitées ?**  
 Il est précisé qu'une voie bus en site propre à haut cadencement est envisagée sur l'avenue de Limoges. Néanmoins, et parce que l'avenue de Limoges est assez contrainte par une emprise limitée, les modes doux sont privilégiés à l'intérieur du quartier sur des voies partagées (zone de rencontre) permettant à tous les modes de déplacements de trouver leur place. L'idée est de remettre la voiture à sa juste place et de privilégier les traversées et les modes doux (notamment avenue de Limoges qui sera traitée en voie urbaine).
- **Question 6 : Peut-on envisager un nouveau franchissement de la voie ferrée pour relier Souché à la Vallée Guyot notamment pour relier le quartier au collège ?**  
 Cette possibilité a été étudiée et débattue par les techniciens et les citoyens, mais les difficultés techniques, financières et l'impossibilité d'un passage à niveau sur une voie TGV a rendu impossible un nouveau franchissement.
- **Question 7 : Qu'en sera-t-il de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ?**  
 Réglementairement, on ne peut plus concevoir d'espaces publics sans les rendre accessibles à tous. Une des solutions sur une topographie marquée comme celle de la Vallée Guyot est de travailler sur les courbes de niveaux afin d'éviter les pentes trop fortes d'où la création des voies en balcon. D'autre part, ce ne sera pas un quartier à part : cette règle d'accessibilité et de mixité des usages est valable partout dans Niort.
- **Question 8 : Comment le bruit et les nuisances sonores de la voie ferrée et des grands axes de circulation (rocade et avenue de Limoges) va-t-il être traité ?**  
 Le traitement acoustique fait partie de la qualité du cadre de vie recherchée sur ce quartier. Le traitement acoustique des bâtiments à proximité des axes circulés est obligatoire et un écran tertiaire est prévu le long de la rocade pour les habitations qui se situeront plus en arrière. Avenue de Limoges, son traitement en voie urbaine avec une vitesse limitée à 30 km/h et ses aménagements vont faire diminuer et poncturer le bruit du flux de véhicules. Concernant la voie ferrée, le bruit est plus faible à l'Est là où la voie est encaissée. Sinon, les habitations trop proches seront évitées.
- **Question 9 : Si Niort s'agrandit vers l'Est, l'activité de l'aérodrome sera-t-elle plus intense et les nuisances plus fortes ?**  
 Le projet de développement de l'aérodrome ne va pas venir bousculer le développement de la ville et inversement. Un plan d'exposition au bruit existe déjà sur l'aérodrome, il protège les habitations et limite le développement des habitations à proximité des pistes.
- **Question 10 : Malgré une voiture remise à sa juste place et avec un nombre important de voitures par ménage sur Niort, comment sont envisagés les stationnements ?**  
 Il est rappelé le principe du partage de l'espace. 2 types de stationnement sont distingués :
 
  - le stationnement résidentiel qui sera intégré sur chaque îlot de logements et probablement limité à une place par logement
  - le stationnement public qui sera traité par des poches de stationnement et seulement ponctuellement sur la voirie. Des parkings plus grands à proximité des équipements et des services sont aussi prévus.
- **Question 11 : L'avenue de Limoges est aujourd'hui très saturée lorsqu'il y a un événement à l'Acclameur, quelles mesures sont prises ?**  
 Il faut se satisfaire de voir que la ville bouge car cela engendre du monde et des flux plus importants. Le futur traitement de l'avenue de Limoges devra tenir compte de cette question des flux événementiels et trouver des solutions alternatives par des transports en commun adaptés, des parkings relais, des plates formes de co-voiturage... Une étude va être lancée avec la Communauté d'Agglomération et le Conseil Général pour partager et trouver des solutions pour rendre cohérents les flux, les mobilités liés au

développement du secteur Est avec les infrastructures de voiries et les modes de déplacements alternatifs.

- **Question 12 : Qu'en est-il de la décharge sauvage actuellement présente au Sud du quartier ?**  
Le tribunal a été saisi pour régler l'illégalité de la décharge sauvage qui devra être démantelée à la charge de l'actuel propriétaire. Le procureur est actuellement saisi du dossier, la Ville attend sa décision. Les terrains devront être rendus utilisables avant de faire l'objet d'un aménagement.
- **Question 13 : Comment le prix des terrains que la Ville va devoir acquérir sont-ils fixés ?**  
Les estimations des biens sont obligatoirement fixées par le service des domaines qui se base sur le prix du marché. La Ville de Niort comme l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes doivent se conformer à ces prix. C'est l'intérêt d'une opération publique d'aménagement en ZAC qui permet, au-delà d'assurer une cohérence d'aménagement et de maîtriser l'urbanisation, de lutter contre la spéculation foncière par la sphère privée.
- **Question 14 : Qu'est-ce qu'une prairie mésophile ?**  
C'est une prairie semi-humide très riche en termes de biodiversité faune / flore. 2 prairies ont été identifiées sur le secteur. L'une sera traitée et conservée dans le cadre de la ZAC, l'autre (hors ZAC) sera à préserver dans le cadre du PLU.

### Réponses aux flyers

3 flyers « *votre avis nous intéresse* » ont été retournés à l'issue de la réunion publique. Les 6 remarques récoltées portent sur les points suivants :

- **Avis 1 : Question des terres agricoles retirées au profit de l'urbanisme**  
Certes, la Vallée Guyot s'inscrit sur des terres agricoles, mais la préservation des terres agricoles est une préoccupation de la Ville de Niort. A l'échelle du projet, la Ville de Niort a pu trouver pour 2 des 3 exploitations agricoles les plus affectées des terres compensatoires sur la commune, à proximité de l'aérodrome. A l'échelle de la commune, le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) a également remis en zonage agricole des surfaces qui devaient être urbanisées, dans le secteur des Brizeaux.  
Plus largement, à l'échelle du territoire, l'urbanisation de la Vallée Guyot, au sein de la ville-centre et à toute proximité du centre-ville et des services, participe à la lutte contre l'étalement urbain et la périurbanisation.
- **Avis 2 : Privilégier les TC et les véhicules propres pour une alternative aux véhicules polluants individuels incontournables**  
Les modes de déplacements alternatifs font partie des priorités du projet : modes doux (à pieds, à véol...), transports en commun, actions en faveur du co-voiturage, bornes de rechargement pour voitures électriques font partie des pistes de développement des mobilités plus responsables. Construire en ville, en rapprochant l'habitat de l'emploi et des services, participe aussi à construire la ville des courtes distances et à laisser sa juste place à la voiture et aux déplacements individuels.
- **Avis 3 : Projet un peu idéalisé dans la perméabilité des voies et accès pour les modes doux**  
La continuité des cheminements doux et leur efficacité est un enjeu important pour les déplacements sur le quartier. A ce stade des études, les principes fondateurs d'avoir un maillage performant des modes doux sont posés. Néanmoins, le tracé précis des cheminements piétons / vélos n'est à ce stade pas encore arrêté à l'intérieur de chaque îlot notamment.

- **Avis 4 : Demande d'une concertation spécifique pour la rédaction d'une « charte du quartier durable »**  
Dans les études préalables au dossier de réalisation de la ZAC qui vont se dérouler dans les années 2014-2015, une mission spécifique de « référentiel de l'aménagement durable » sera réalisée et partagée avec les acteurs du projet.
- **Avis 5 : Question du bioclimatisme : les maisons suivent les courbes de niveau mais ne sont pas exposées Sud-Nord**  
Le bioclimatisme fait partie des préoccupations des aménagements. Il a pour le moment été privilégié le respect de la topographie en inscrivant les constructions dans la pente. En fonction du sens des courbes de niveaux, cette orientation Sud-Nord sera, dans la mesure du possible, respectée. L'orientation et le bioclimatisme dépend aussi de l'organisation des pièces du logement. Le projet n'a pas encore atteint un tel niveau de précision.
- **Avis 6 : Les chambres vertes propices au développement du maraîchage ?**  
Les espaces verts pourront accueillir des formes d'agriculture urbaine. Sans aller jusqu'au maraîchage qui demande une ressource en eau abondante peu présente dans cette vallée sèche, des jardins potagers partagés pourraient être envisagés par les habitants ou des associations.

### ☞ Exposition publique du projet d'aménagement du 27 juin au 30 septembre 2013

Entre le 27 juin et le 30 septembre 2013, une exposition à l'accueil de la Mairie a été mise à la disposition du public. Elle était composée de 2 panneaux de présentation (plan guide des aménagements + impacts sur l'environnement), 1 vidéo-animatique diffusée en continu, 1 maquette 3D et 1 registre de recueil des avis pour expliquer et illustrer l'ensemble du projet. Cette exposition a fait l'objet d'un affichage en mairie, d'encarts presse et de pages sur le site internet de la Ville de Niort pour informer le public de sa tenue.

### ☞ Ouverture d'un registre de recueil des avis

Un registre de recueil des avis, destiné à recevoir les observations du public, a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie pendant toute la période de l'exposition entre juin et septembre 2013. 24 observations ont été inscrites dans le registre. Certaines font l'objet d'une réponse.

- **Avis 1 : Un projet intéressant. RDV en 2015...**
- **Avis 2 : Belle présentation, belle maquette, beau projet... bonne chance !**
- **Avis 3 : Un projet qui pour moi amènera un grand « plus » pour la Ville de Niort... bonne construction !!!**
- **Avis 4 : Belle construction**
- **Avis 5 : A Niort nous avons du talent. Vivre ensemble pour l'avenir.**
- **Avis 6 : Nul à chier.**
- **Avis 7 : Et les arbres, où sont les arbres ?**  
Près de 50 % de la ZAC sont à vocation d'espaces publics notamment végétalisés. Le traitement paysager est une forte préoccupation de la collectivité. Toutefois, à ce stade la quantité et l'emplacement précis des plantations ne sont pas encore définis.

- **Avis 8 :** *Votre ville reste très belle, malheureusement, l'aménagement du centre-ville manque beaucoup de verdure. De beaux arbres et fleurs avec des bancs. Pensez aux anciens, handicapés. Merci*  
Réglementairement, la collectivité est tenue de rendre accessible à tous l'ensemble des espaces et équipements publics. Concernant le mobilier urbain et les plantations, à ce stade, leur présence tant quantitativement que qualitativement n'est pas encore arrêtée. Ce type de préconisation pourra faire l'objet d'une phase de concertation le moment venu.
- **Avis 9 :** *Il n'y a plus personne en ville, plus de commerçants, plus d'acheteurs.*
- **Avis 10 :** *Ce projet a été dur à construire ?*
- **Avis 11 :** *Après le réaménagement, réussi, du centre-ville, ce projet semble très intéressant. Nous devons absolument apprendre à vivre autrement, c'est urgent pour l'avenir de nos descendants.*
- **Avis 12 :** *Et les arbres ?*  
cf. réponse à l'avis n°7 ci-dessus.
- **Avis 13 :** *Que d'efforts déployés pour faire bouger cette ville dont la population reste fermée, pour ne pas dire hermétique et où l'emploi est figé. Comment s'épanouir au milieu d'un cadre paradisiaque, quand la vie sociale n'existe pas et que de ce fait, l'insécurité gagne du terrain. Mme le Maire a la foi en son projet et a beaucoup de cran face à un département qui semble figé dans le temps... Que ces espoirs soient récompensés.*
- **Avis 14 :** *Messieurs les architectes, attention pour la pose d'évacuations de l'eau usée de cette vallée et aussi de la pluie. Les diamètres sont toujours trop étroits. Evidemment le prix au mètre linéaire est plus élevé. La preuve est faite cette année dans l'Est de la France.*
- **Avis 15 :** *Si le but de Mme le Maire est de défigurer la Vallée Guyot, alors le projet est réussi !!! Quelle population sera en mesure de payer les impôts sur ce site ??? Est-il normal de développer un seul quartier de Niort au détriment des autres quartiers de la ville ?*  
Il ne s'agit pas de développer un quartier au détriment des autres. L'enjeu est d'intégrer un nouveau quartier dans une ville déjà existante en créant des liaisons interquartiers importantes. L'idée n'est pas non plus de construire sur ce quartier tout ce dont a besoin les Niortais et les autres quartiers mais bien de répondre aux besoins manquants sur le secteur Est au bénéfice de tous les Niortais.
- **Avis 16 :** *Pensez à la verdure et aux voies et sens de circulation. A la voirie également (poubelles enterrées).*  
Toutes les thématiques relevant des espaces publics (déchets, voiries, circulation, espaces verts...) sont et continueront d'être étudiés tout au long des études pour leur meilleure intégration dans le projet.
- **Avis 17 :** *La rue Bonnevey sur Niort : les arbres sont jamais taillés et les feuilles mortes jamais ramassées. Sinon, la ville est jolie.*
- **Avis 18 :** *Domage qu'on ne peut plus accéder en ville et dommage pour les commerçants.*
- **Avis 19 :** *On veut le maintien de la Vallée Guyot dans son état actuel : trop de lotissements dans un même secteur de Niort. L'insécurité et la grogne montent à Niort.*

- **Avis 20** : *Beau projet et au moins il y aura de la verdure par rapport à l'aménagement du centre-ville où il n'y a aucun arbre et où toutes les rues sont en sens interdit et très peu de places pour se garer...*
- **Avis 21** : *Bonjour à tous, je suis sans domicile fixe, hébergé actuellement au foyer de Niort, rue St Jean d'Angély. Je voulais remercier les gens qui autour de moi m'aident, même si nous avons quelques oppositions. Ainsi j'apprécie votre accueil plein de lucidité cordiale.*
- **Avis 22** : *Belle ville, peut mieux faire.*
- **Avis 23** : *Moi, j'aime bien mais il y a trop de travaux inutiles.*
- **Avis 24** : *Merci Niort. Votre ville est très belle. Je m'amuse bien. Je suis arrivée à Niort au mois de février, je n'ai pas eu le temps de découvrir mais le séjour est agréable.*

### ✉ Expression écrite libre des citoyens

11 courriers et mails de citoyens ont été reçus en Mairie. Chaque sollicitation a fait l'objet soit d'une réponse écrite, soit d'un rendez-vous personnalisé avec les élus et les techniciens en charge du projet.

- **Courrier du 12 avril 2011** : *Un riverain de la Vallée Guyot, vendeur de sa propriété, souhaitait avoir des informations sur le futur raccordement à l'assainissement collectif au regard du délai maximum de 4 ans accordé par le service assainissement de la CAN pour réaliser un assainissement autonome.*  
Par courrier en date du 27 juin 2011, il lui a été indiqué que les travaux prévisionnels des aménagements de réseaux (et donc de l'assainissement collectif) ne seraient pas programmés avant 2016 et que, dans l'attente, les dispositions réglementaires de mise en place d'un assainissement autonome s'imposaient au futur acquéreur dans l'année qui suit l'acquisition du bien. Il a également été invité à se rapprocher du service assainissement de la CAN pour de plus d'information.
- **Courrier du 21 novembre 2011** : *Un agriculteur exploitant des terres sur la Vallée Guyot exprimait son inquiétude quant au devenir de son activité agricole.*  
Par courrier en date du 30 novembre 2011, il lui a été indiqué qu'une rencontre avait eu lieu entre l'agriculteur et la Chambre d'Agriculture le 15 novembre 2011 dans le cadre d'une étude visant à bien mesurer les impacts économiques de la perte d'exploitation des terres concernées par le projet. A la suite de quoi, des mesures de compensation pourraient éventuellement être envisagées.
- **Courrier du 30 mars 2012** : *Un agriculteur / entrepreneur de travaux publics, propriétaire d'un terrain sur la Vallée Guyot, s'interroge sur le devenir de son activité et de sa parcelle ; et souhaite obtenir une entrevue avec les élus.*  
Par courrier en date du 20 avril 2012, il lui a été indiqué que concernant l'activité agricole, une étude était en cours pour mesurer les impacts économiques de la perte d'exploitation des terres concernées par le projet. A la suite de quoi, des mesures de compensation pourraient éventuellement être envisagées. Concernant le terrain dont il est propriétaire, il lui a été rappelé qu'un procès-verbal a été établi sur ce terrain pour une activité de stockage et de concassage de déchets inertes non autorisée. Ce dossier étant actuellement en cours d'instruction chez le procureur de la République, il lui est indiqué qu'il n'est possible d'envisager une entrevue tant que ce contentieux n'est pas réglé.

- **Courrier du 30 octobre 2012** : Une riveraine de la Vallée Guyot exprime son refus de voir acheter son fond de parcelle par l'EPF-PC pour réaliser l'opération au prix fixé par le services des domaines et demande que la ville viabilise ce fond de parcelle pour qu'elle puisse y construire 2 habitations.

Par courrier en date du 9 novembre 2012, il lui est indiqué que la collectivité doit réglementairement se plier à l'estimation foncière fixée par le service des domaines en vue de l'acquisition par voie amiable et que ce terrain est nécessaire au projet. Par ailleurs, il lui est précisé que, pour ne pas entraver l'intérêt général du projet, la Ville de Niort à instaurer par délibération du Conseil municipal un périmètre de « sursis à statuer » sur la Vallée Guyot permettant à la collectivité de s'opposer à toute demande d'autorisation de construction. Il lui est enfin proposé de la rencontrer avec les élus en charge du projet.

Le 30 mai 2013 a eu lieu une rencontre avec sa fille au cours de laquelle il a été rappelé l'intérêt général de la ZAC : la VDN souhaite cette opération d'aménagement d'ensemble pour éviter le mitage, assurer une cohérence d'aménagement, maîtriser l'urbanisation, permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété et lutter contre la spéculation foncière par la sphère privée. Avec cette ZAC, les initiatives privées n'ont plus lieu d'être sur les terrains nécessaires à l'opération. La VDN se tient à sa disposition si elle est vendeuse de son fond de parcelle, le prix étant relativement négociable autour de l'estimation des domaines.

- **Courriers du 5 mars et du 17 avril 2013** : Une riveraine de la Vallée Guyot s'inquiète de voir sur le schéma d'aménagement paru dans la presse son habitation « effacée » de la carte alors que seul le fond de parcelle - non bâti - était concerné par le projet. Elle demande par ailleurs de pouvoir conserver son entrée actuellement existante.

Par courriers en date du 20 mars et du 25 avril 2013, il lui est précisé que le schéma d'aménagement n'est encore qu'une esquisse, non figée, et qu'il est amené à évoluer en fonction des demandes et des intérêts de chacun. Son habitation, comme toutes celles inscrites sur le secteur, ainsi que les conditions de vie des riverains seront respectées. Il lui est enfin proposé de la rencontrer avec les élus en charge du projet.

Le 31 mai 2013 a eu lieu une rencontre au cours de laquelle il a été convenu que son habitation et son entrée soit conservée en l'état. A l'issue de cette réunion, le projet d'aménagement a été repris pour intégrer sa demande : la voie d'accès au site est déplacée au Nord de sa propriété.

- **Mail du 5 avril 2013** : Un commerçant du quartier de Champclairot demande que les commerçants de la rue Ste Catherine soient rencontrés pour être informés du projet et puissent se projeter professionnellement sur ce secteur en devenir.

Le 28 mai 2013, une rencontre est organisée avec les élus et les commerçants de la rue Ste Catherine au cours de laquelle est présenté le plan et le projet d'aménagement. Plusieurs points sont portés au débat :

- Le pôle de centralité que constitue la grande place avenue de Limoges intéresse les commerçants qui pourraient envisager de se déplacer à cet endroit car cela permettrait aux activités de se recentrer par rapport secteur de Champclairot / Champommier / Fief Joly. Les commerçants imaginent la création d'un pôle de services de proximité pour le futur quartier de la Vallée Guyot sur un site d'implantation également en capacité de capter les flux « minute » de l'avenue de Limoges en entrée / sortie de ville. L'offre de parkings et de stationnements rapides est également évoquée pour la réussite de ce projet.

- La question du phasage de l'opération est posée. Il est précisé qu'il est envisagé 7 grandes périodes de 2-3 ans environ. L'idée générale est de créer en premier les conditions de la centralité sur l'avenue de Limoges, puis l'urbanisation se développerait d'Ouest en Est pour créer des continuités urbaines avec l'existant. Le phasage est également induit par la gestion et la mise en œuvre des contraintes techniques (eaux pluviales...). La problématique de la gêne pendant les travaux (notamment avenue de Limoges) se pose également aux commerçants qui craignent

pour leurs activités. Des mesures seront prises pour éviter au maximum les perturbations.

- Les modes doux sont évoqués : il faut permettre aux piétons et aux modes doux d'accéder facilement aux services. Le traitement de l'avenue de Limoges pour l'intégration des modes doux est essentiel. Il faut travailler cet axe comme une rue de centre-ville avec une place urbaine franchissable pour tous où les voitures sont à leur juste place et sont obligées de ralentir.

La demande d'un franchissement spécifique de la voie ferrée par les modes doux est également faite. Les élus mettent l'accent sur la difficulté technique et financière de créer un nouveau passage de la voie SNCF / TGV.

- La dangerosité du carrefour de la route de Bellevue à angle droit avec l'avenue de Limoges est évoquée : il doit être élargi pour permettre une meilleure visibilité et garantir la sécurité des futurs habitants du quartier.

- Une professionnelle de la santé se dit intéressée pour porter un projet de pôle santé autour de la grande place avec d'autres acteurs de la santé (médecins, kinés, pharmaciens, infirmiers). Les élus évoquent la question prégnante de la santé sur ce quartier. Les tables rondes ont permis de déterminer un besoin pour ce futur quartier. Les initiatives privées sont donc les bienvenues et les services de la ville sont à la disposition des porteurs de projet intéressés par un pôle santé (comme par un pôle de commerces / services).

- **Mail du 11 avril 2013** : *Un riverain de la Vallée Guyot fait part de son étonnement de voir des remblais revenir sur les terrains de la friche Castel Vin pourtant en cours de démolition et s'interroge sur les nuisances sonores de la rocade si des habitations doivent prendre place sur le chemin de St Lambin.*

Par mail du 2 mai 2013 et après avoir pris l'attache de l'EPP-PC qui porte les travaux de démolition de la friche Castel Vin pour la Ville de Niort, il lui est précisé que les matériaux apportés visent à rétablir une plateforme uniforme composée des matériaux de déconstruction concassés tassés sur le site. Ces matériaux « extérieurs » ne constituent qu'un complément à ceux déjà présents sur le site. Concernant les nuisances sonores de la rocade, une étude acoustique a été engagée pour mesurer les impacts sonores. Conformément à la réglementation, les habitations devront répondre aux normes acoustiques en vigueur et un écran acoustique sera mis en œuvre par la réalisation d'immeubles à vocation tertiaire le long de la rocade.

- **Mail du 22 avril 2013** : *Un riverain de la Vallée Guyot, présent à la réunion spéciale riverains du 10 avril 2013 demande que lui soit transmis l'ensemble des documents présentés en réunion.*

L'ensemble des personnes présentes à la réunion qui ont laissé leurs coordonnées ont été destinataires par mail en mai 2013 d'une note de présentation du projet.

- **Mail du 2 juin 2013** : *Un riverain de la Vallée Guyot est surpris de voir des constructions d'immeubles de 5 étages prendre place sur ce nouveau quartier et souhaiterait voir plus de logements individuels pavillonnaires pour assurer la tranquillité et éviter les problèmes de promiscuité.*

Un des objectifs du développement de l'habitat en ville est de permettre la densité afin de consommer moins d'espace. Des immeubles collectifs en R+5 auront leur place tout comme le logement individuel. Offrir un panel assez large de typologie de logements permet de répondre aussi à l'objectif de mixité sociale et de lien social. Le pavillonnaire n'est pas plus garant de la sécurité et de la tranquillité que l'habitat collectif.

- **Courrier du 10 juin 2013** : *Un riverain de la Vallée Guyot dont le fond de sa propriété doit être acquis au profit de l'opération, souhaite voir conserver quelques arbres remarquables actuellement existant sur ce terrain et repousser la limite d'acquisition. En outre, il fait part du souhait de son voisin de diviser sa parcelle en 2 parcelles et de desservir la parcelle Nord par la future voirie de la Vallée Guyot.*

Le 11 octobre 2013, une rencontre a été organisée avec les 2 riverains voisins et les élus. La demande de ne pas amputer les arbres (notamment les cèdres) et de décaler un peu plus vers l'Est la limite d'acquisition est acceptée car cela offre aussi la possibilité de création d'une voirie de 6 m pour desservir le fond de la parcelle du voisin dans la mesure où cela participe à la densification du quartier.

- **Mail du 16 juillet 2013** : *Un riverain de la Vallée Guyot constate que derrière son habitation est envisagé une zone pavillonnaire. Pour préserver sa qualité et son cadre de vie actuels, il serait intéressé pour acquérir une petite parcelle (non constructible) de 200 m<sup>2</sup>, à l'arrière de sa maison.*

Le 11 octobre 2013, une rencontre a eu lieu avec les élus. Il lui est rappelé l'intérêt général du projet et lui est indiqué que la collectivité ne peut l'autoriser à acquérir une parcelle supplémentaire au droit de sa propriété pour se préserver des futurs voisinages. La volonté de la Ville de Niort est de densifier le secteur et d'optimiser le foncier. Néanmoins, si la topographie (terrain en pente) donne un vis-à-vis gênant ou freine la visibilité, il sera pris soin de veiller au voisinage soit en décalant un peu plus vers l'Est les futures maisons individuelles prévues à proximité ou en créant un écran végétal. Le respect du voisinage fait partie intégrante du projet d'aménagement.

### 3. Conclusion

→ Il ressort globalement de cette concertation, le bilan suivant :

Une participation relativement importante lors des divers rendez-vous de concertation ont permis de toucher un total cumulé de près de 600 personnes.

Au global, cette concertation diversifiée, étroite et continue avec l'ensemble des acteurs concernés par le projet a permis d'exposer largement et de partager les objectifs et les principes d'aménagement et d'organisation du secteur d'études. Elle a permis d'aboutir à la co-élaboration d'un projet partagé qui préserve les populations riveraines, le bâti existant et la dimension paysagère et environnementale du site tout en assurant un développement de qualité du tissu urbain. La mise en place de cette concertation a également permis aux participants de nourrir le projet en termes d'usages et de vivre ensemble, éléments intégrés aux choix d'aménagement retenus.

Aucune opposition formelle ou de fond n'est apparue quant aux objectifs poursuivis. La concertation se poursuivra et sera prise en compte au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement.

Pour cette démarche de projet participative, active et innovante, le projet de la Vallée Guyot a reçu le prix ENERGAÏA des 22èmes Trophées Eco-Actions remis en décembre 2012 par l'association des Eco-Maires de France à l'Assemblée Nationale.