



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil municipal :  
le 09/05/2023

Publication :  
le 19/05/2023

**SEANCE DU 15 MAI 2023**

**Délibération n° D-2023-157**

Avis sur le projet de PLUi-D arrêté de la Communauté  
d'Agglomération du Niortais

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Florent SIMMONET

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Aurore NADAL, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

**Direction de la Réglementation et de  
l'Attractivité Urbaine**

**Avis sur le projet de PLUi-D arrêté de la Communauté  
d'Agglomération du Niortais**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.153-5 puis L.153-15, L.153-16 et suivants ainsi que les articles L.163-3 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais annexés à l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération en date du 14 décembre 2015, portant prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacements (PLUi-D) et modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération en date du 14 décembre 2015, portant définition des modalités de collaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacements (PLUi-D) ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-D débattu lors du Conseil d'agglomération du 7 février 2022 ;

Vu les débats du PADD du PLUi-D en Conseils municipaux réalisés sur la période avril – octobre 2022 ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération en date du 12 décembre 2022, portant sur le choix de la codification ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération en date du 27 mars 2023, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLUi-D ;

Vu le projet de PLUi-D arrêté avec les différentes pièces le composant, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit et graphique, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Déplacements, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les annexes et les pièces administratives ;

Conformément à l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L.153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- émettre un avis favorable au projet de PLUi-D arrêté de la Communauté d'Agglomération du Niortais, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

- approuver les observations annexées à la présente délibération et demander à ce qu'elles soient prises en compte ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	39
Contre :	0
Abstention :	6
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Florent SIMMONET**

**Jérôme BALOGÉ**

## Observations de la Ville de Niort sur le projet arrêté de PLUi-D de Niort Agglo

Annexe au projet de Délibération 2023-219 – Conseil Municipal du 15 Mai 2023

### Sommaire

Règlement écrit .....	2
Dispositions générales communes à toutes les zones .....	2
Dispositions applicables par zone .....	2
Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD .....	3
Glossaire .....	3
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	4
OAP Habitat .....	4
Orientations particulières des OAP thématiques .....	4
OAP par secteur (OAP Simple et OAP Complexe) .....	7
Création d'OAP .....	8
Règlement graphique .....	9
Emplacements réservés .....	9
Protections du patrimoine .....	10
Zonage .....	11

Vu le projet de PLUi-D arrêté avec les différentes pièces le composant, la Ville de Niort demande à la Communauté d'Agglomération du Niortais de prendre en compte les observations suivantes, venant compléter la proposition d'avis favorable sur le projet arrêté de PLUi-D.

Pour faciliter leur prise en compte, les observations relatives à chaque document du PLUi-D sont classées dans une partie distincte.

## Règlement écrit

Du point de vue général, la Ville de Niort souhaiterait que des schémas soient insérés ponctuellement dans le règlement écrit, de manière à expliciter certaines règles, telles que celles relatives à la hauteur ou à l'implantation des constructions.

### Dispositions générales communes à toutes les zones

Dans la partie « 3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement », sous-partie « 6) Clôtures », il serait souhaitable d'inciter à privilégier les clôtures végétalisées en limite séparative.

Dans la partie « 4. Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire », sous-partie « 1) Mettre en œuvre des stratégies de plantation définies dans le PCAET », la Ville de Niort demande :

- d'élargir l'application du coefficient de biotope à davantage de surfaces que celles actuellement prévues (zones 1AUh, zone UB de la Tranchée, certains terrains libres en dent creuse ou d'une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>). Il est notamment demandé de l'appliquer a minima sur les parcelles non construites des zones Ux du territoire communal, et d'ajouter ces terrains sur le plan de zonage (Légende « coefficient de biotope applicable »),
- de donner un caractère prescriptif à la création des ouvertures au niveau du sol des clôtures neuves, en faveur de la circulation de la petite faune (page 38 du Règlement).

### Dispositions applicables par zone

Dans la partie « 1. Dispositions applicables aux zones Urbaines », il est demandé :

- de laisser la possibilité aux activités industrielles existantes d'évoluer en zone UAb (en remplaçant « X » par « E » dans la colonne du tableau des destinations page 54),
- de clarifier ou supprimer la dérogation sur l'implantation en limite parcellaire en biais (p. 62).

Dans la partie « 3. Dispositions applicables à la zone Agricole », sous-partie « 2) Les zones Agricoles accueillant des activités isolées (STECAL) », il est demandé de limiter l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D à 300 m<sup>2</sup> pour la zone Ax de Niort.

Dans la partie « 4. Dispositions applicables à la zone Naturelle », sous-partie « 2) Les zones Naturelles accueillant des activités isolées (STECAL) », pour la zone Nx de Niort, il est demandé de :

- limiter l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D à 500 m<sup>2</sup>,
- introduire une règle d'implantation des constructions par rapport au bâti existant, visant à éviter l'éparpillement du bâti, tout en permettant des possibilités d'adaptation au cas par cas.

## Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD

Dans la partie « 4. Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié », sous-partie « 3) Alignements d'arbres et les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme », il est demandé d'explicitier le type de demande à effectuer pour toute intervention sur les arbres remarquables (p. 127).

Dans la partie « 9. Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé », sous-partie « 4) Intégration paysagère des ombrières », il est demandé de donner un caractère prescriptif à la récupération et à la gestion des eaux de pluie des ombrières, sauf impossibilité démontrée. (p. 142).

## Glossaire

En plus de la définition architecturale précisée page 150, il est proposé d'ajouter la définition hydrologique du terme « Noue », par exemple : « fossé généralement végétalisé qui remplit un rôle de zone tampon pour les eaux de ruissellement ».

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### OAP Habitat

#### Remarques générales

La Ville de Niort souhaiterait qu'il soit fait mention des emplacements réservés (ER) présents dans les périmètres d'OAP, aussi bien dans les schémas que dans la colonne « particularité » du tableau, de manière à faciliter l'intégration de ces emplacements dans l'aménagement de la zone (exemples : OAP N°16, N°40).

Par ailleurs, il est demandé de compléter la mention sur la largeur minimum de 1 mètre pour les aménagements d'espaces communs plantés ou enherbés et des bandes à planter (page 26). En effet, cette valeur convient à des bandes enherbées, plantées de vivaces ou de petits arbustes, mais se révèle insuffisante pour des haies (2 mètres minimum) et pour des arbres (3 mètres minimum).

Il serait également souhaitable d'ajouter une mention incitant à la création de trames paysagères en lien avec l'environnement des projets d'aménagement, notamment des trames bocagères.

#### Orientations particulières des OAP thématiques

Les observations qui suivent concernent le tableau inclus dans la sous-partie « 5. Prescriptions détaillées des OAP thématiques », notamment la colonne « Particularités ».

OAP N°4 « Coulonges -Verrerie ». Il est demandé :

- d'expliciter les modalités de gestion « naturelle » des eaux pluviales (en précisant par exemple : utilisation de noues, de bassins végétalisés, etc.),
- de préciser que l'accès à la zone se fera de manière privilégiée par le nord, au travers de l'emplacement réservé N°424.

OAP N°15 « Rue de la Colline ». Il est demandé d'ajouter les mentions suivantes :

- Dans la mesure du possible, préserver et intégrer au projet les murs en pierre existants, réutiliser la pierre dans le projet en cas de création d'ouverture dans les murs,
- Préserver et intégrer dans le projet le bâtiment en pierre présent sur la limite nord, suivant son état de conservation.

OAP N° 17 & 18 « Sud Avenue de Limoges Partie Est ». Il est demandé de :

- réduire la densité minimale prescrite pour ces deux OAP à 20 logements par hectare, par souci de cohérence avec les projets en cours ou à l'étude sur le secteur,
- expliciter que l'accès à l'OAP N°18 se fera par la création d'une desserte interne à partir de l'emprise de l'OAP N°17, et éventuellement par la rue de Saint Lambin par l'intermédiaire d'un emplacement réservé à créer sur la parcelle IK0084,
- élargir vers l'Est l'emprise des zones 1AUh de manière à créer une continuité entre les deux OAP (emprise indicative indiquée en rose dans le schéma suivant).

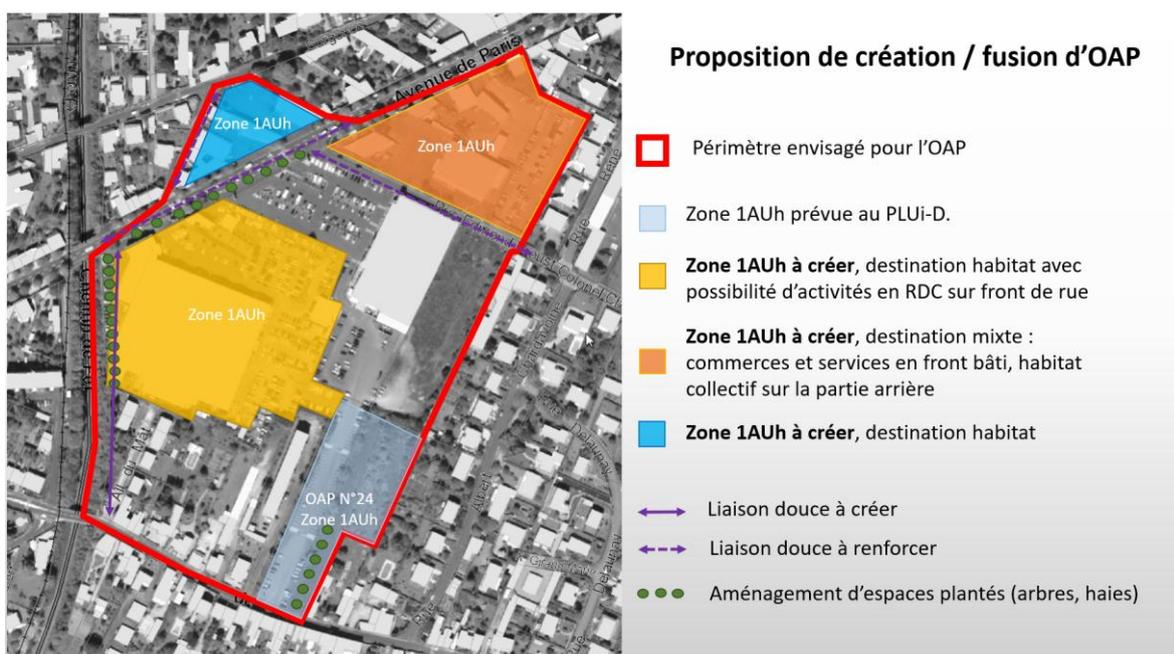


### OAP N°19 « Souché / Coudraie ».

Il est demandé d'envisager la création d'un emplacement réservé pour désenclaver le sud de la zone vers la rue de la Coudraie.

### OAP N°24 « Rue de Souché » / création d'OAP complexe autour de l'Avenue de Paris. Il est demandé :

- d'élargir l'OAP N°24 à un périmètre plus large, précisé dans le schéma suivant, et de renommer cette OAP, par exemple « Avenue de Paris – Rue de Souché »,
- de créer trois nouvelles zones 1AUh spécifiées sur le schéma suivant, une à destination d'habitat (en bleu), une autre à destination d'habitat avec possibilité d'activités mixtes en rez-de-chaussée (commerces et services) en front de rue sur l'Avenue de Paris (en jaune), une dernière à destination mixte : commerces et services en front bâti avec possibilité d'habitat à l'étage, habitat collectif sur la partie arrière (en orange).
- de prescrire une densité minimale de 35 logements par hectare sur les zones 1AUh,
- de prescrire un pourcentage minimal de logement social de 10% sur les zones 1AUh, à insérer dans le tableau de la partie 2 des « Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD » du Règlement.



L'évolution de cette OAP permettrait de répondre aux enjeux de création de logement en zone urbaine centrale, et de mutation d'un foncier actuellement dominé par l'activité économique.

OAP N°27 « Roussille »

Il est demandé d'ajouter une mention sur le fait de conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels et agricoles.

OAP N°30 « Gros Guérin Nord »

Il est demandé de prolonger l'ER N°477 vers le nord, jusqu'à hauteur de la parcelle ZP0084, pour assurer l'accès Sud de cette zone, depuis la rue du Gros Guérin.

OAP N°37 « Angéline Faity »

Il est demandé d'ajouter la mention : valoriser les vues en direction des espaces agricoles au Nord.

OAP N°38 « Charles Baudelaire »

Il est demandé d'ajouter une mention pour préserver le caractère piétonnier et la végétation de la voie douce existant en prolongement du chemin de la Militerie.

OAP N°40 « Rue du Moulin d'Âne ». Il est demandé d'ajouter les mentions suivantes :

- Traiter qualitativement le front urbain et la transition avec l'espace agricole et naturel,
- Prendre en compte dans l'aménagement de la zone l'emplacement réservé ER N°300, destiné à l'élargissement de la voirie,
- Valoriser les cônes de vue sur les espaces naturels et agricoles.

OAP N°42 « Rue de Telouze ». Il est demandé de :

- modifier l'emprise de l'ER N°410, en diminuant sa surface et en le positionnant le long de la limite séparative entre la parcelle KT0014 et les parcelles KT0015 et 17,
- mentionner dans le texte de l'OAP la présence de cet ER afin d'anticiper la cohabitation des usages de parking relais et d'habitat.

OAP N°43 « La Bigoterie »

Il est demandé d'ajouter les mentions suivantes, répondant aux enjeux d'entrée de ville :

- Structurer le front urbain avec des principes communs d'implantation des constructions et de traitement des abords,
- Maintenir les éléments de paysages (haies, murets) avec possibilité d'adaptation au cas par cas,
- Limiter la création de nouveaux accès sur la RD 743, à regrouper autant que possible, et satisfaire aux conditions de sécurité.

OAP N°50 « Rue de Newton Ouest »

Il est demandé de renommer cette OAP en « Rue de Telouze – Malbati », pour que le nom de cette OAP corresponde aux voiries à proximité.

## OAP par secteur (OAP Simple et OAP Complexe)

OAP N°3 « Avenue de Nantes »

Sur le schéma de l'OAP N°3, il est demandé de modifier l'emprise de l'espace planté collectif, et de mieux l'intégrer à l'aménagement proposé.

OAP N°14 « Rue des Sablières »

Il est demandé d'ajouter une mention dans l'OAP sur la création d'emplacements réservés pour :

- relier le sud de la zone avec la rue de la Burgonce, suivant l'emprise définie dans le schéma suivant (parcelles CN0489, CN0490),
- assurer l'accès à la zone depuis la rue des Sablières (parcelle CN0563).

OAP N°16 « Sud Avenue de Limoges Partie Ouest ». Il est demandé de :

- intégrer toutes les emprises des emplacements réservés dans les schémas,
- ajouter le texte suivant, en tant que troisième paragraphe de la rubrique « aménagement » :

*La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies ou d'espaces plantés entre le site, l'Avenue de Limoges et les secteurs N au Nord et au Sud, est encouragée afin de limiter les vis-à-vis et limiter l'impact sur les zones naturelles.*

OAP N°28 « Levée de Sevreau ». Il est demandé de :

- réduire sur le schéma l'emprise de l'espace planté collectif au bord de la voie ferrée, et supprimer de cette emprise le pictogramme « jeux », non explicité dans la légende,
- mieux diffuser les espaces plantés collectifs sur toute l'emprise de l'OAP, en privilégiant une trame bocagère répartie plutôt que de grands espaces centralisés
- expliciter dans l'OAP (texte, schéma le cas échéant) la possibilité d'implantation de logements collectifs.

OAP N°32 « Route de Coulonges »

Il est demandé d'ajouter des orientations permettant de répondre à l'enjeu "entrée de ville" (pacification de la circulation, insertion paysagère, etc.).

Pour plus de simplicité à la consultation du PLUi-D, l'OAP thématique N°30 pourrait être ajoutée aux éléments schématiques et textuels de l'OAP N°32.

OAP N°48 « Avenue de Paris Sud »

Sur les schémas de cette OAP, il est demandé de faire figurer les numéros d'îlot A et B mentionnés dans le texte.

Il est également demandé de créer un emplacement réservé (ER) destiné à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la création d'une mixité sociale (intégration de logements sociaux) et d'usage (cohabitation des usages économiques, commerciaux, de services et d'habitat), ainsi qu'à la perméabilité de l'îlot en termes de circulations douces (création d'accès traversants).

Le périmètre de cet ER figure dans le tableau des emplacements réservés du présent avis (page 9).

OAP N°5, 51 et 52 « Brizeaux Nord et Sud - Route de Chauray ». Il est demandé :

- d'intégrer l'OAP Thématique N°52 avec les OAP complexes N°5 et 51, afin de gagner en cohérence sur l'aménagement de ces trois zones,
- d'ajouter des orientations spécifiques à l'OAP 52 en lien avec les OAP 5 & 51, ainsi qu'avec la zone UE voisine à destination de parking relais (envisager la mutualisation des usages),
- modifier le schéma correspondant à l'OAP N°52, en réduisant l'emprise de l'espace vert prévu côté rue des Vanelles, et en permettant un accès par la rue des Vanelles, en plus de l'accès indiqué depuis la Route de Chauray.

## Création d'OAP

Rue de Massujat – Route d'Aiffres

Au regard des projets à l'étude, il est demandé de créer une OAP habitat sur la parcelle HD0128, et d'en changer le zonage en 1AUh.

La création d'une OAP permettrait de répondre aux enjeux de recyclage de ce foncier appelé à évoluer dans le cadre de la relocalisation du centre de tri postal.

La typologie d'habitat pourrait être variée (individuel, groupé, collectif), avec une attention à porter sur l'accueil des familles et la végétalisation du secteur, pour en améliorer l'intégration paysagère et contribuer à créer un îlot de fraîcheur.

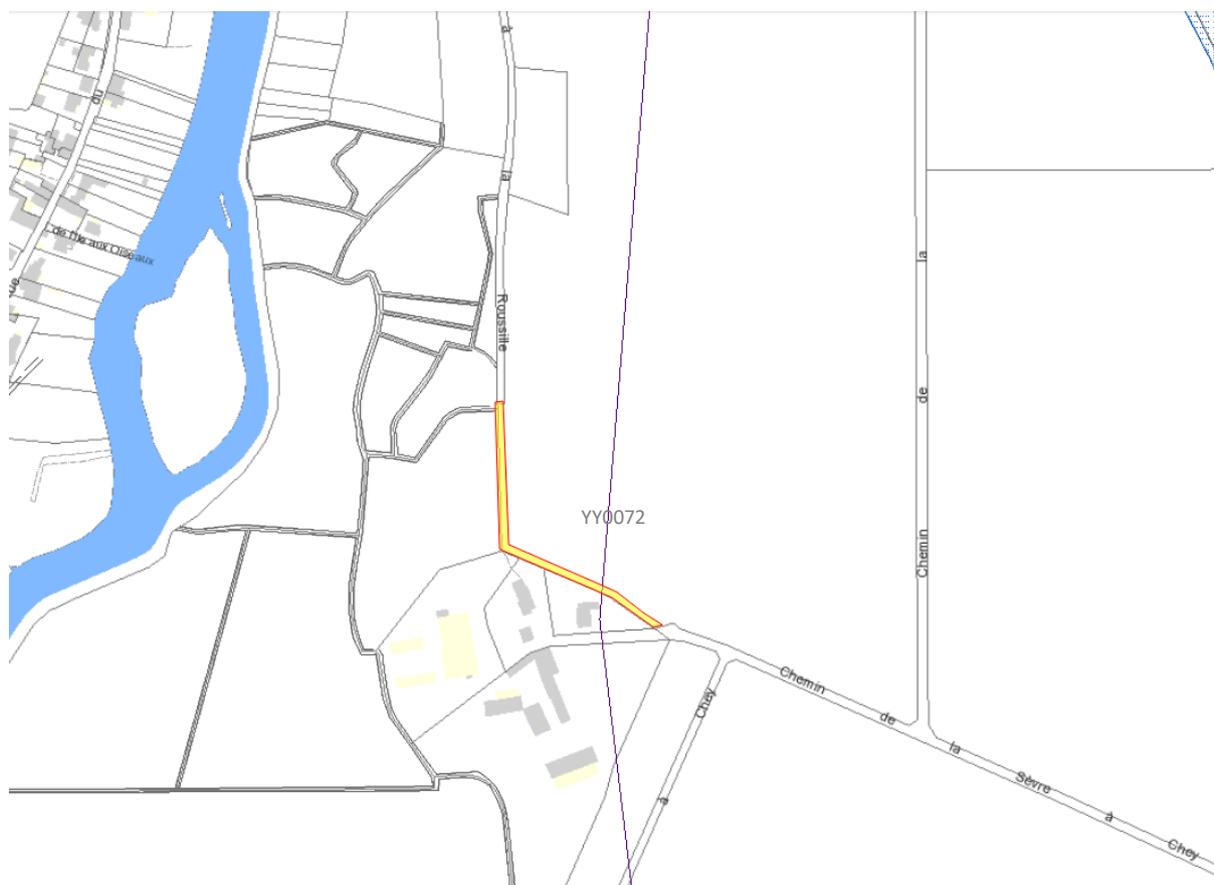
Cette OAP pourrait répondre aux enjeux de densification urbaine, en restant en deçà d'une densité de 100 logements par hectare compte-tenu de l'environnement et des formes urbaines du quartier.

## Règlement graphique

### Emplacements réservés

La Ville de Niort souhaite la création des emplacements réservés présentés dans le tableau suivant :

Situation	Objet	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>	Parcelles cadastrales
Rue de la Burgonce	Désenclavement du cœur d'îlot et connexion à la rue de la Burgonce	Commune	530	Partie des parcelles CN0489, CN0490 (cf. schéma page 7)
Rue des Sablières	Désenclavement du cœur d'îlot et connexion à la rue des Sablières	Commune	170	CN0563
Rue de Saint Lambin	Désenclavement du cœur d'îlot et connexion à la rue de Saint Lambin	Commune	286	IK0084
Avenue de Paris - Rue du 14 Juillet	Mixité sociale et d'usage, création d'accès pour circulations douces	Commune	347	BV0032, BV0041, BV0042
Ferme de Chey	Création d'une continuité pour liaison douce entre le chemin de Chey à la Roussille et le chemin de la Sèvre à Chey (bande d'une largeur d'environ 5,5 m)	Commune	1340	Partie de la parcelle YY0072 (emprise indicative définie dans le schéma suivant)



## Protections du patrimoine

### Espace Paysager à Protéger (EPP) Rue des Grands Champs

Il est demandé de réduire d'environ 500 m<sup>2</sup> l'EPP positionné sur la parcelle ED0428, sur une bande ne comportant pas de végétation à protéger (voir schéma suivant).



### Élément de paysage à protéger (EPP) Avenue de Paris

Il est demandé de justifier ou, le cas échéant, faire évoluer le classement en EPP proposé pour le bâtiment situé sur la parcelle HR0265 (312 Avenue de Paris), identifié « BF » sur le plan de zonage.

## Zonage

### Modification de la délimitation entre la zone UB et la zone Ne - Vallée Guyot

Il est demandé de faire passer toute la parcelle HH0108 en zone Ne, afin de ne pas diviser cette parcelle entre deux zonages.

### Création d'une zone d'habitat – Venise Verte – Rue du Marais – Avenue de Wellingborough

La Ville de Niort demande de passer une emprise prévue en zone urbaine à vocation économique (Ux) en zone à urbaniser à vocation principale habitat (1AUh), et d'y associer une nouvelle OAP.

Cette emprise située entre l'avenue de la Venise Verte, la Rue des Marais et l'Avenue de Wellingborough, est constituée des parcelles EB0048 et EB0129, couvrant une superficie d'environ 1,7 hectares. L'évolution de zonage et l'OAP associée devront notamment répondre aux enjeux de mutation d'un foncier actuellement occupé par d'anciens locaux d'activité économique, et d'intégration d'une nouvelle zone d'habitat dans un secteur où se côtoient logements, activités, équipements et espaces naturels.

### Création d'une zone d'habitat – Quartier Nord (Mirandelle -Mineraie)

La Ville de Niort demande d'envisager de passer une emprise actuellement en zone agricole en zone à urbaniser à vocation principale habitat (1AUh).

Cette emprise est située entre la rue de la Mirandelle et la rue de la Mineraie, et constituée des parcelles KL0019, 20, 23, 314, 321, 337, 338 et 339, couvrant une superficie d'environ 2,1 hectares. Près de la moitié de cette emprise est actuellement occupée par une ancienne exploitation agricole ayant cessé son activité, sans repreneur envisagé.

Cette emprise pourrait être fusionnée avec l'OAP N°20 « Mirandelle ».