



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 22 novembre 2011

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 5 décembre 2011

SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2011

Délibération n° D20110550

VALLEE GUYOT - DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE
D'AMENAGEMENT - CONFIRMATION DES MODALITES DE
CONCERTATION ET INSTAURATION DU SURSIS A STATUER.

Accusé de réception de la préfecture en date du
vendredi 02 décembre 2011

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoint(s) :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU -

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGE - M. Guillaume JUN - M. Emmanuel GROLLEAU - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Maryvonne ARDOUIN - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD -

Secrétaire de séance : M. Christophe POIRIER -

Excusés ayant donné pouvoir :

Gaëlle MANGIN donne pouvoir à Jean-Claude SUREAU -

Excusés :

Conseillers :

M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART

AMERU

**VALLEE GUYOT - DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE
D'AMENAGEMENT - CONFIRMATION DES MODALITES DE
CONCERTATION ET INSTAURATION DU SURSIS A STATUER.**

Monsieur Frank MICHEL Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Après examen par la commission municipale compétente,

La Ville de Niort soucieuse de son développement urbain, entend créer un quartier durable pour une ville verte, mixte, diversifiée et mobile. A ce titre, elle a souhaité étudier les conditions d'aménagement d'une zone classée à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, à savoir le secteur de la Vallée Guyot, pour développer une nouvelle zone d'habitation dans la ville centre de l'agglomération niortaise.

Le projet de la Vallée Guyot doit permettre de :

- conforter le poids de la ville centre en matière de population dans son agglomération ;
- enrayer le déclin démographique de la ville centre ;
- être exemplaire en matière de développement durable.

Ces objectifs, qui s'inscrivent dans les politiques de développement durable, d'aménagement et de cohérence territoriale mises en œuvre conjointement par la Communauté d'agglomération et la Ville de Niort, doivent permettre au projet de répondre aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local d'Habitat. Ce nouveau quartier d'habitat permettra ainsi de satisfaire, à partir de 2016, les besoins de la population du bassin niortais en matière de logements mais aussi de déplacements, d'équipements publics, de commerces et de services de proximité.

Le travail d'élaboration du programme a d'ores et déjà permis de préciser les objectifs d'aménagement de l'opération, d'établir une programmation en interne en mobilisant les expertises présentes au sein des collectivités locales associées et d'opter pour la poursuite des études. L'importance stratégique du secteur de la Vallée Guyot, la complexité du montage, la durée de réalisation de la totalité de l'opération et l'intérêt de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, invite à inscrire la mise en œuvre de cette urbanisation dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ledit secteur.

Cette procédure permettra de répondre au mieux aux objectifs municipaux à savoir :

- répondre aux besoins globaux de la population en matière de logements et d'équipements ;
- proposer une offre diversifiée et mixte, tant sur le plan des typologies bâties que celui des types de financement (social, accession aidée ou libre) ;
- promouvoir une urbanisation maîtrisée tant dans le domaine de la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, continuité urbaine, prise en compte des mobilités....) que dans celui de la progressivité de la mise en œuvre des différentes tranches de l'opération qui devra être adaptée au dispositif et à la capacité des équipements existants sur la commune.

Les grandes orientations du projet visent la réalisation d'environ 1 100 logements sur 8 ans en proposant des produits logement diversifiés (locatif social, accession sociale, libre accession...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare. La réalisation d'espaces publics et d'espaces à vocation d'équipements et de commerces sera également favorisée. Ce programme porte à définir un périmètre d'étude sur une emprise d'environ 86 ha. Ces orientations feront l'objet des études de faisabilité qui seront menées durant l'année 2012, à l'issue desquelles le programme pourra être ajusté pour le dossier de création de la ZAC.

Toutefois, il peut être identifié un périmètre plus restreint pour lequel il convient de ne pas compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette Zone d'Aménagement Concerté. Compte tenu des enjeux de développement cités ci-dessus, et plus précisément des contraintes futures d'intégration urbaine, fonctionnelle et environnementale du programme dans son environnement, il convient de procéder dès à présent à la mise en œuvre du sursis à statuer tel que le permet l'article L 111.10 du Code de l'urbanisme. Ce sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les formes prévues aux articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'urbanisme. En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme le périmètre sera reporté sur un document graphique annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, et conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil municipal en date du 27 janvier 2006, il y a lieu d'actualiser les modalités de concertation préalable associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les conseils de quartier, les habitants, les associations locales, les représentants de la profession agricole et autres personnes concernées 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.

Il est rappelé que le bilan de cette concertation sera présenté le moment venu au Conseil municipal qui devra en tirer les conclusions quant aux dispositions prévues par le projet et les observations faites dans le cadre de cette concertation.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- valider les orientations ci-dessus ;
- poursuivre la mise en œuvre du projet d'aménagement sur le secteur précité dans le cadre d'une ZAC ;
- approuver le périmètre d'étude selon le secteur précité sur une emprise d'environ 86 ha (cf. plan joint en annexe n°1). Lors de la création de la ZAC, ce périmètre pourra être modifié ;

| Nom du secteur d'étude : | Classement du secteur au PLU en vigueur : |
|--------------------------|---|
| <i>La Vallée Guyot</i> | <i>Zones AU, AUM, AUE, AUS, AUMs, UM, UMs, UE</i> |

- approuver, à compter de la présente délibération et à l'intérieur du périmètre défini, l'instauration d'un sursis à statuer tel que prévu à l'article L.111.10 du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre d'application du sursis à statuer (cf. plan joint en annexe n°2) et le reporter sur un document graphique annexé au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- confirmer la procédure de concertation préalable en vue de l'aménagement du secteur de la Vallée Guyot selon les modalités ci-dessus définies ;
- autoriser le lancement des études préalables à la création de la ZAC et autoriser Madame le Maire, ou l'Adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires.

En application de l'article R.111-26.1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et les plans annexés feront l'objet d'une mention de son affichage en Mairie, en caractère apparent, dans un journal diffusé dans le département des Deux-Sèvres.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour : 37
 Contre : 5
 Abstention : 0
 Non participé : 0
 Excusé : 3

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

Signé

Frank MICHEL