



**PRÉFÈTE  
DES DEUX-SÈVRES**

**Liberté  
Égalité  
Fraternité**

Direction Départementale des  
Territoires  
Service Transition Écologique,  
Réglementation, Sécurité  
Unité Droit des Sols Fiscalité de  
l'Urbanisme

**dossier n° PA 079 191 22 00007**

date de dépôt : **18 octobre 2022**  
date d'affichage de l'avis de dépôt :  
**24 octobre 2022**  
demandeur : **Communauté  
d'Agglomération du Niortais,**  
**représentée par Monsieur BALOGE  
Jérôme**  
pour : **aménager les abords de la gare  
de Niort, construire deux abris vélos  
sécurisés**  
adresse terrain : **rue Mazagran/rue de  
l'Industrie, à Niort (79000)**

**Arrêté préfectoral  
accordant un permis d'aménager  
au nom de l'État**

**La préfète des Deux-Sèvres,  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,**

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du président de la République du 16 juillet 2021 portant nomination de Monsieur Xavier MAROTEL, en qualité de sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu le décret du président de la République du 15 février 2022 nommant Madame Emmanuelle DUBEE en qualité de préfète des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 février 2023 portant délégation de signature à Monsieur Xavier MAROTEL, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 18 octobre 2022 par la Communauté d'Agglomération du Niortais, représentée par Monsieur BALOGE Jérôme demeurant 140, rue des Equarts, Niort (79000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour aménager les abords de la gare de Niort, construire deux abris vélos sécurisés ;
- sur un terrain situé rue Mazagran/rue de l'Industrie, à Niort (79000) ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11 avril 2016 et modifié ;

Vu la localisation du projet en zone UF du plan local d'urbanisme de Niort ;

Vu le règlement de la zone UF ;

Vu la délibération n° D-2016-103 en date du 4 avril 2016 approuvant le projet de Site Patrimonial Remarquable (anciennement Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine – AVAP) ;

Vu la localisation de la partie Nord du projet (limitée par le tronçon de la rue Mazagran au nord de la rue de Madame Caylus ; la place Sémard et le bâtiment voyageur, le boulevard et le giratoire Cassin) en zone PUCa du Site Patrimonial Remarquable ;

Vu la localisation de la partie Sud-Ouest et Sud-Est (la partie de la rue Mazagran au Sud de la rue de Madame de Caylus, la gare routière, les différents stationnements et la rue de l'Industrie) dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Hilaire, immeuble classé ou inscrit au titre de monuments historiques ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire de Niort en date du 9 novembre 2022 ;

Vu l'avis favorable de la Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11 janvier 2023 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-2 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du Code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du patrimoine » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du Code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées » ;

Considérant que la partie Nord du projet est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ;

Considérant que la partie Sud-Ouest et Sud-Est est située dans les abords et en co-visibilité de l'église Saint-Hilaire, immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;

Considérant que les plots calcaires prévus interfèrent sur le cône de vision depuis l'avenue de la Gare sur le bâtiment Gare ;

Considérant que l'abri vélo prévu place Sémard perturbe la lecture de la façade de la gare et le parti d'aménagement d'un vaste parvis libre de construction ;

Considérant que le règlement du SPR, page 24, indique que « Toute nouvelle plantation de végétaux (haie, arbre) devra se faire avec des essences adaptées au sol, au climat et au paysage » ;

Considérant que le projet global manque de simplicité et que le principe de sectorisation des palettes végétales, se traduisant par un échantillonnage excessif des essences et l'absence d'ordonnancement en lien avec les lignes du bâtiment, ne permettent pas une mise en valeur simple et compréhensible de son architecture et des perspectives monumentales ;

Considérant que les grilles en fonte de protection autour des arbres présentent un langage trop urbain au regard de l'esprit du projet qui se veut simple et nature ;

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans le Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, mais qu'il est possible d'y remédier par application des prescriptions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de l'église Saint-Hilaire, mais qu'il est possible d'y remédier par application des prescriptions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté ;

## Arrête

### Article 1er :

Le permis de construire susvisé est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

### Article 2 :

- dans la perspective de la rue de la Gare, l'espace public de la place doit être traité aussi qualitativement que le reste du parvis. Une unité de matériau est attendue : le revêtement de la globalité du carrefour de la rue de la Gare et de la rue Mazagran sera réalisé en pavage de pierre naturelle.
- les plots calcaires prévus sur le parvis seront supprimés intégralement et seront remplacés par un dispositif de sécurité « en creux » constitué d'un espace vert surbaissé.
- l'abri vélo prévu place Sémard sera déplacé à l'intérieur du bâtiment Gare.
- les parterres présenteront un dessin épuré, alignés autant que possible sur la trame des éléments architectoniques et alignés sur le tramage du bâtiment Gare. Les plantations de végétaux devront se faire avec des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
- les grilles en fonte de protection autour des arbres ne seront pas installées.

Fait à Niort, le 10 FEV. 2020

pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire Général de la préfecture

Xavier MAROTEL

**N.B. :** L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être porté à la connaissance de l'entreprise en charge de la bonne exécution des travaux par le demandeur.

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

– adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

– installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

– dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

– dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.