

10 JUIL. 2019

Coulon, le 08 JUIL. 2019

Une autre vie s'invente ici

10 JUIL. 2019			
ORIGINAL	CU	MC	AS
COPIES	1/8/14	RR	



Monsieur Jacques Billy  
Vice-Président de la Communauté  
d'Agglomération du Niortais  
140 rue des Equarts  
CS 28 770  
79027 Niort Cedex

**Objet :** Avis sur la modification n°2 du PLU de Niort  
*Dossier suivi par : Juliette Thibier / Sandrine Guihéneuf*  
*Copie : Monsieur Jérôme Baloge, Maire de Niort*

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au Parc naturel régional du Marais poitevin, par courrier reçu le 4 juin 2019, le projet de modification n°2 du PLU de Niort et je vous en remercie.

La commune de Niort est classée en Parc naturel régional par décret du 20 mai 2014, le document d'urbanisme doit par conséquent être compatible avec la charte du Parc naturel régional du Marais poitevin conformément à l'article L.133-1 du Code de l'environnement.

Afin d'examiner la compatibilité de votre projet avec la charte, la Commission en charge des avis réglementaires constituée d'élus membres du Bureau s'est réunie le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Vous trouverez ci-joint, les observations de la Commission et les justifications de son avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre-Guy PERRIER,  
Président du Parc naturel régional du Marais poitevin  
Vice-président de la Région des Pays de la Loire

Signé par : Pierre-Guy  
Perrier  
Date : 05/07/2019  
Qualité : Président



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20  
[correspondance@parc-marais-poitevin.fr](mailto:correspondance@parc-marais-poitevin.fr) • [www.parc-marais-poitevin.fr](http://www.parc-marais-poitevin.fr)

Aubrac, Alpes, Ardennes, Armorique, Avesnois, Ballons des Vosges, Baronnie Provençales, Boucles de la Seine, Normandie, Brenne, Brèze, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corse, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire-Anjou-Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Morbihan, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonne, Méditerranée, Normandie-Maine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord, Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

Avis du Parc naturel régional du Marais poitevin sur le projet de modification n°2 du PLU de Niort

La modification n°2 du PLU de Niort, approuvée le 11 avril 2016, a pour objectif de modifier différentes parties du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement, emplacements réservés, zonage.

Ces modifications ont été élaborées afin de faciliter de futurs projets et/ou de corriger des éléments ayant évolué suite à des acquisitions foncières. Les principales modifications concernent les secteurs suivants :

#### 1 – Secteur de la rue de Genève (Niort Nord-ouest) – OAP 22

L'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de ce secteur prévoyait la création de 26 logements de type individuel et groupé. Suite à des difficultés techniques liées à l'acquisition de fonds de jardins, le périmètre de l'OAP a été réduit, ainsi que l'emplacement réservé correspondant. Le zonage a également été modifié en conséquence.

Ces modifications n'entraînent pas d'incidences sur la qualité environnementale, paysagère ou patrimoniale de la Ville. Une partie des fonds de jardins (une dizaine de parcelles) ne sera plus concernée par ce projet de construction, ce qui permettra la préservation du caractère naturel de ces cœurs d'îlots. L'essentiel de l'OAP reste maintenu pour assurer une densification urbaine des parcelles où les acquisitions ont été possibles. Pour ces secteurs à bâtir, la commission préconise de conserver une large place pour le végétal dans le programme en favorisant des bandes enherbées, des arbres fruitiers, et des stationnements perméables et paysagers.

#### 2 – Secteur de la rue du Vivier – Proche du stade Espinassou

L'espace entre la rue du Vivier et le Stade Espinassou faisait l'objet d'un emplacement réservé destiné à l'extension du stade. Ces terrains ayant été partiellement acquis par la Ville de Niort, cet emplacement réservé disparaît. Le zonage correspondant à ce projet d'extension du stade a par ailleurs été réduit : la partie sud-ouest de l'ancien emplacement initialement réservé passe ainsi du zonage AUS (à urbaniser « équipements sportifs ») à une zone UM (urbanisée mixte) pour assurer la cohérence avec son occupation actuelle à vocation d'habitat.

Concernant un éventuel projet sur l'espace concerné par le nouveau zonage AUS, la commission souligne la qualité du site constitué d'une prairie naturelle de type mésophile, fauchée et identifiée comme habitat d'intérêt communautaire référencé. Le Parc préconise par conséquent le maintien de cette surface herbacée et de sa gestion par fauche, sans semi, ni piétinement. La pente naturelle devra également être maintenue pour conserver un espace de transition de la trame verte et bleue reliant la colline à la Sèvre niortaise. Cette zone pourra toutefois accueillir des événements de manière ponctuelle, dans le respect de l'environnement et du lieu.

Pierre-Guy PERRIER,  
Président du Parc naturel régional du Marais poitevin  
Vice-président de la Région des Pays de la Loire



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20  
correspondance@parc-marais-poitevin.fr • www.parc-marais-poitevin.fr

### 3 – Secteur de l'avenue de Nantes – lieu-dit « Les champs Marteaux »

Il s'agit ici d'une modification du zonage visant à permettre à la société Eurovia d'étendre son activité de stockage de déchets inertes sur des terrains localisés en continuité de son site actuel. Le développement de cette Installation Classée a été approuvée par arrêté préfectoral, elle s'étendra donc sur d'anciens terrains classés AU (à urbaniser), que la modification du PLU classera en zone UE (zone d'activités économiques).

Cette modification est cohérente avec la vocation économique identifiée par le PLU en vigueur sur ce secteur « à urbaniser » spécifique. Cependant, la commission s'interroge sur le fait « qu'il n'y a pas de nouvelle incidence sur l'environnement » liée à l'extension de cette activité (page 23 chapitre IV. Incidence de la modification sur l'environnement). Les éléments se référant au contenu de l'arrêté préfectoral approuvant le projet et intégrant ses éventuelles incidences et/ou recommandations auraient permis d'apporter des précisions sur ce point.

En l'absence de ces informations, la commission préconise que le développement de cette activité s'effectue en minimisant autant que possible ses potentielles nuisances sonores, visuelles et de pollution.

S'agissant d'une entrée de ville du PNR, espace de transition entre Niort et le Marais poitevin, le Parc se tient à la disposition de la Ville et du porteur de projet pour accompagner en particulier l'intégration paysagère de cet espace. A ce titre, la commission souligne que le maintien des haies bocagères spontanées de la parcelle 19 déjà protégées réglementairement, devra être assuré par une gestion extensive, permettant à la végétation arbustive et arborée de ce coteau de perdurer.

### 4 – Modifications du règlement et suppression de l'emplacement réservé 1 55 (rue Henri Sellier)

Les modifications apportées au règlement sont de quatre ordres :

- La modification des dispositions particulières concernant les constructions légères et démontables pour les zones UC, UM, AUM, UE et AUE. Cette règle vient préciser et assouplir l'implantation des constructions légères de moins de 10 m<sup>2</sup> (abris de jardin) pour permettre plus de liberté dans leur implantation et faciliter leur intégration, notamment sur les parcelles en lanière.
- La modification de la dérogation concernant la hauteur pour les zones UCa et UCb (zones urbaines du centre-ville) : cette rédaction permet d'adapter la hauteur lorsqu'une des parties du bâtiment dépasse la hauteur maximale autorisée pour une meilleure cohérence visuelle du bâti et une uniformité des hauteurs.

Pierre-Guy PERRIER,  
Président du Parc naturel régional du Marais poitevin  
Vice-président de la Région des Pays de la Loire



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20  
correspondance@parc-marais-poitevin.fr • www.parc-marais-poitevin.fr

- Modification de la rédaction des clôtures pour la zone AUM (à urbaniser à destination mixte résidentielle) : cette règle permet d'autoriser les haies sur rue. La commission s'interroge sur la pertinence de la notion d'« opération d'ensemble » dans laquelle doit s'inscrire la création de haies et préconise que les haies soient également autorisées de manière individuelle. Par ailleurs, il serait intéressant de préciser dans la modification que les haies devront être composée d'une diversité d'essences locales afin d'éviter des haies monospécifiques à l'échelle de l'opération. A cet égard, le Parc a publié un « Guide pratique des plantes locales ».
- La modification du gabarit des constructions lorsqu'elles sont implantées en limite séparative en zone UE (économique). Cette règle vise à augmenter la hauteur des constructions de 8 à 10 m pour permettre une densification de l'activité.

Concernant l'emplacement réservé 1 55, la modification vise à le supprimer suite à l'acquisition des terrains par l'agglomération pour élargir la voirie.

Ces modifications visent globalement à une densification et à une harmonisation de l'existant. Elles n'entraînent pas d'incidence sur la qualité environnementale, paysagère ou patrimoniale de la ville.

### Conclusion

La commission émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU de Niort et rappelle que les services du Parc se tiennent à la disposition de la Ville et de l'agglomération pour accompagner l'insertion qualitative des projets, notamment au lieu-dit des « Champs marteaux » situé en entrée de ville.

Pierre-Guy PERRIER,  
Président du Parc naturel régional du Marais poitevin  
Vice-président de la Région des Pays de la Loire



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20  
[correspondance@parc-marais-poitevin.fr](mailto:correspondance@parc-marais-poitevin.fr) • [www.parc-marais-poitevin.fr](http://www.parc-marais-poitevin.fr)