

niort agglo
Agglomération du Niortais



Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort approuvé le 11 avril 2016

Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018

Modification n°2 engagée le 10 décembre 2018

Notice de présentation

Table des matières

| | |
|---|----|
| I. Préambule | 3 |
| II. Contenu de la modification | 4 |
| A. Orientations d'aménagement et de programmation | 4 |
| 1. OAP « 22 - Rue de Genève » | 4 |
| B. Règlement | 6 |
| 2. Article 7 des zones UC, UM, AUM, UE, AUE : modification de la rédaction des dispositions particulières concernant les constructions légères et démontables | 6 |
| 3. Article 10 de la zone UCa et UCb : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé | 7 |
| 4. Article 11 de la zone AUM : modification de la rédaction des clôtures | 7 |
| 5. Article 7 de la zone UE : modification du gabarit lorsque les constructions sont implantées en limite séparative | 8 |
| C. Emplacements réservés..... | 9 |
| 6. ER LS 8 | 9 |
| 7. ER 5 9..... | 12 |
| 8. ER 1 55..... | 14 |
| D. Zonage | 16 |
| 9. Avenue de Nantes..... | 16 |
| 10. Rue de Genève..... | 18 |
| 11. Rue du Vivier | 20 |
| III. Comparatif des surfaces des zones avant et après modification | 22 |
| IV. Incidence de la modification sur l'environnement..... | 23 |

I. Préambule

Le Conseil d'agglomération de Niort Agglo a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016. Ce Plan local d'urbanisme a été modifié le 11 avril 2017 (Modification de droit commun) puis le 10 décembre 2018 (Modification simplifiée).

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires.

Cette procédure est effectuée selon une procédure de droit commun conformément au Code de l'urbanisme.

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

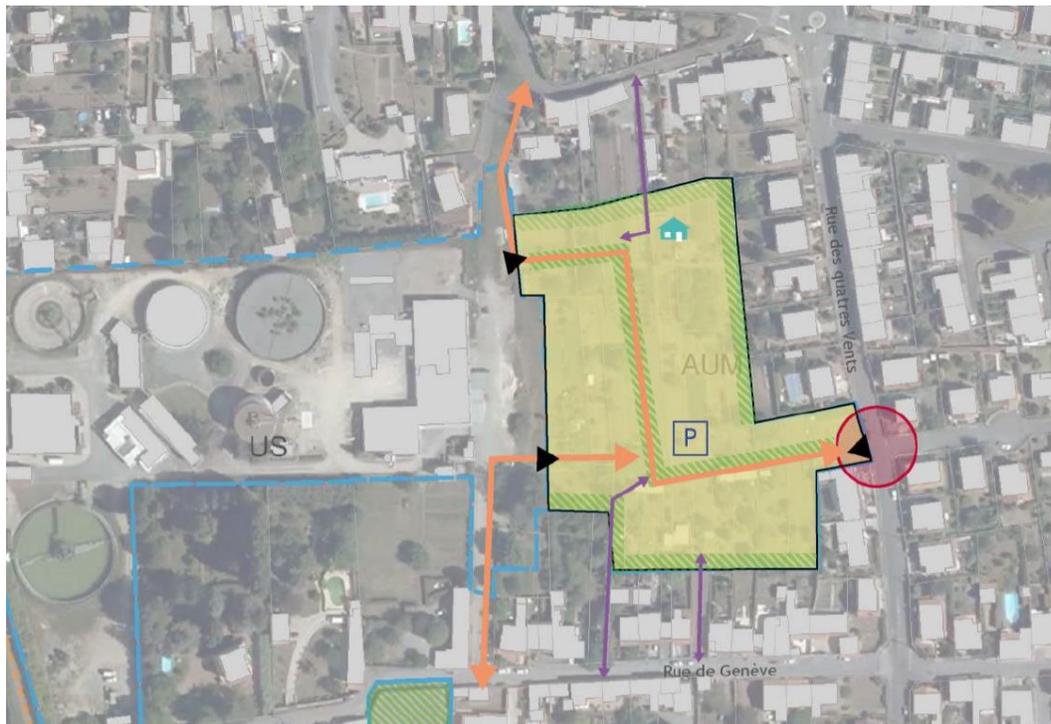
II. Contenu de la modification

A. Orientations d'aménagement et de programmation

1. OAP « 22 - Rue de Genève »

Cette modification permet de mettre à jour l'OAP conformément à la modification du zonage sur ce secteur.

OAP avant modification



PRINCIPES / DISPOSITIONS

- Prévoir des formes urbaines mixtes
- Accès principaux par la rue de Genève, la rue des Quatre Vents et François Villon
- Accompagnement paysager de l'axe viaire de desserte interne à prévoir
- Possibilité d'intégrer un parking mutualisé à l'opération
- Préserver et aménager des perméabilités piétonnes à l'îlot
- Préserver les franges de l'opération par rapport aux constructions existantes pour éviter les vues directes

PROGRAMMATION

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.3 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 26 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et individuel groupé
- ER pour mixité sociale : 20%

OAP après modification



PRINCIPES / DISPOSITIONS

- Prévoir des formes urbaines mixtes
- Accès principaux par la rue de Genève, la rue des Quatre Vents et François Villon
- Accompagnement paysager de l'axe viaire de desserte interne à prévoir
- Possibilité d'intégrer un parking mutualisé à l'opération
- **Préserver et aménager des perméabilités piétonnes à l'îlot, y compris par les accès principaux**
- Préserver les franges de l'opération par rapport aux constructions existantes pour éviter les vues directes

PROGRAMMATION

- **Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,97 hectare**
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- **Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 19 logements**
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et individuel groupé
- ER pour mixité sociale : 20%

B. Règlement

2. Article 7 des zones UC, UM, AUM, UE, AUE : modification de la rédaction des dispositions particulières concernant les constructions légères et démontables

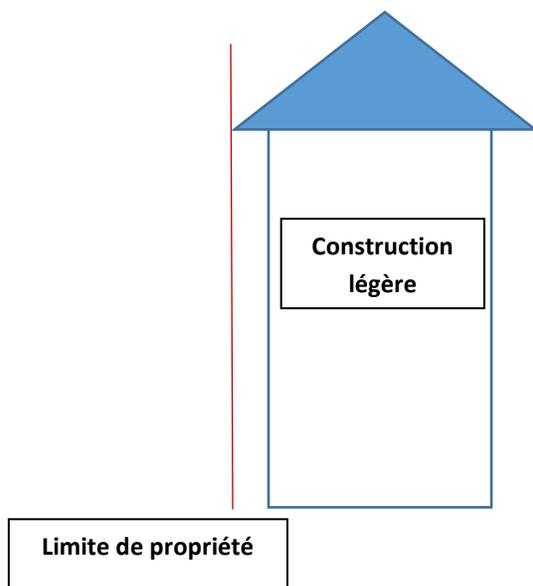
Cette modification permet de mieux règlementer l'implantation des abris de jardins sur les petites parcelles. En effet, le retrait d'un mètre minimum si la construction n'est pas en limite pose des difficultés dans les cas de parcellaire plus dense. Enfin, l'implantation en limite par le débord de toiture permettra de gérer la mise en place des abris préfabriqués en bois, dont la toiture est en débord sur la totalité de la construction.

Règlement avant modification

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Règlement après modification

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



3. Article 10 de la zone UCa et UCb : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé

Cette modification permet de mieux règlementer le dépassement de hauteur autorisé en l'autorisant si une partie de l'immeuble concerné dépasse déjà la hauteur maximale autorisée.

Règlement avant modification

Dans la mesure où la hauteur totale de l'un des deux immeubles limitrophes dépasse la hauteur maximale, il sera autorisé un dépassement de cette hauteur, dans la limite de la hauteur de l'immeuble limitrophe, sans toutefois dépasser 18 mètres en UCa et 15 mètres en UCb, sous la condition que la différence de hauteur avec la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.

Règlement après modification

Dans la mesure où la hauteur totale de l'un des deux immeubles limitrophes **ou d'une partie de la construction concernée dépasse la hauteur maximale, il sera autorisé un dépassement, dans la limite de cette hauteur**, sans toutefois dépasser 18 mètres en UCa et 15 mètres en UCb, sous la condition que la différence de hauteur avec la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.

4. Article 11 de la zone AUM : modification de la rédaction des clôtures

Cette modification permet de mieux règlementer les clôtures dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Règlement avant modification

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'un autre élément, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de haut

Règlement après modification

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits (hauteur maximum 2 mètres) sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'un autre élément, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de haut
- **d'une haie réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble**

5. Article 7 de la zone UE : modification du gabarit lorsque les constructions sont implantées en limite séparative

Cette modification permet de mieux règlementer les constructions sont implantées en limite séparative en augmentant à 10 mètres au lieu de 8 mètres la limite de hauteur. Ceci permet de permettre de développement d'activités. L'incidence sur les zones à vocation d'habitat qui se trouverait en limite séparative reste gérée par les dispositions particulières.

Règlement après modification

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à $R=Ht/2$, avec un minimum de 4 mètres
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
 - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 8 mètres au maximum
 - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
 - Le respect de la règle d'implantation en retrait : $R = Ht/2$

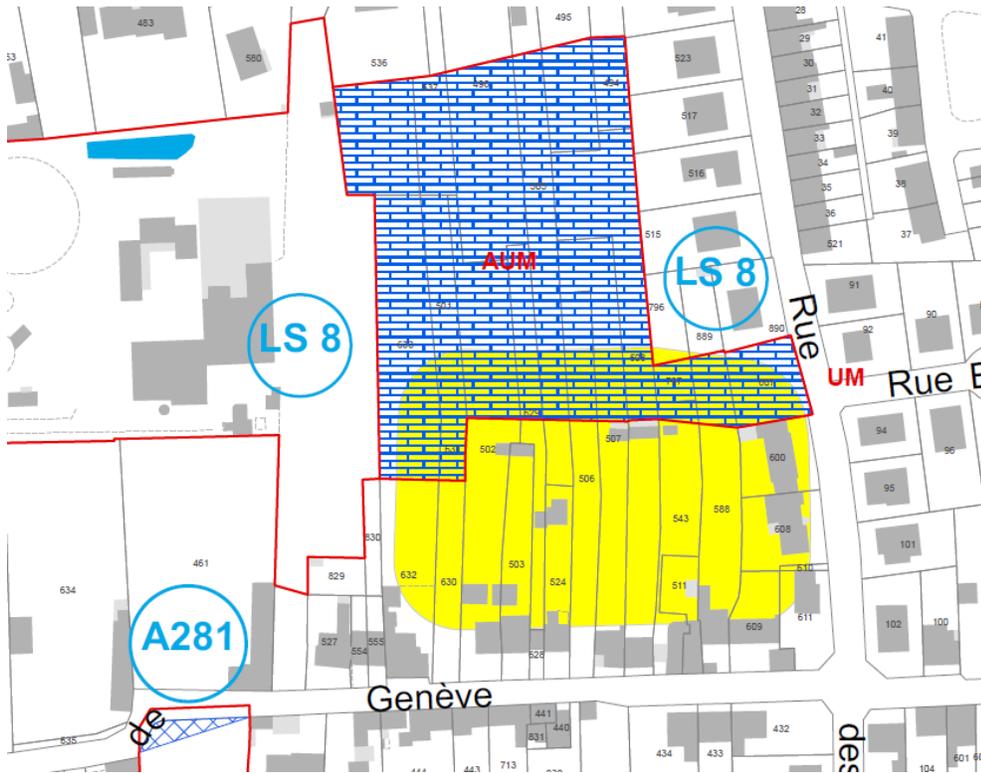
Règlement après modification

Règle générale

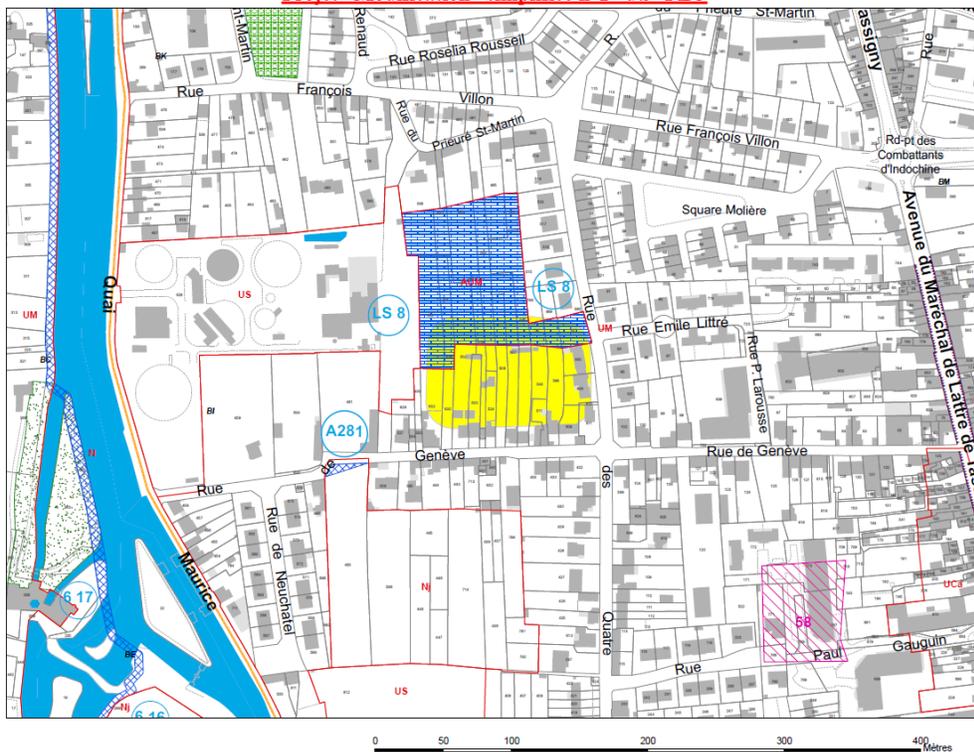
Les constructions doivent être édifiées :

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à $R=Ht/2$, avec un minimum de 4 mètres
- Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :
 - Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale (Ht) de 10 mètres au maximum
 - Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait
 - Le respect de la règle d'implantation en retrait : $R = Ht/2$

Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME
arrêté le 18/05/2015
approuvé le 11/04/2016
Modification N°1
approuvé le 10/04/2017



Objet de la modification



1:2 000
PLANCHE

vendredi 2 août 2019

Servitude avant modification

ER de mixité sociale : 20 %

Nb de logements sociaux correspondant au % : 6

Servitude après modification

ER de mixité sociale : 20 %

Nb de logements sociaux correspondant au % : 4

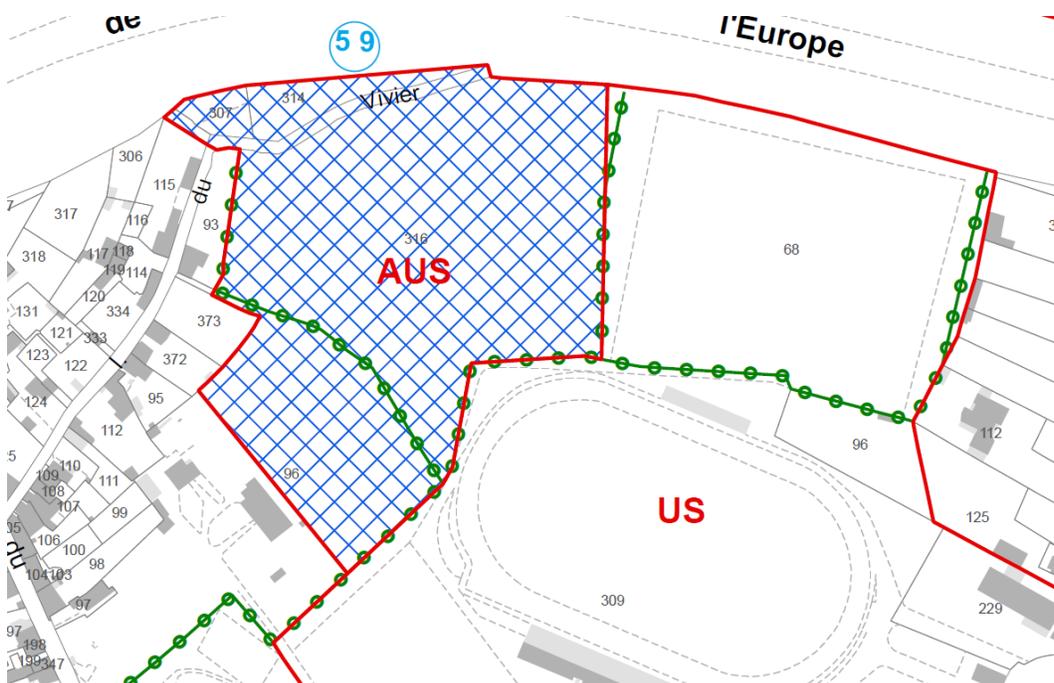
7. ER 59

| | | | | | | | |
|---|---|---------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------|-------------------------------|
| 5 | 9 | Rue du Vivier | Equipements publics | Equipement sportif | Extension du stade Espinassou | Commune | 2068 m ² après MS1 |
|---|---|---------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------|-------------------------------|

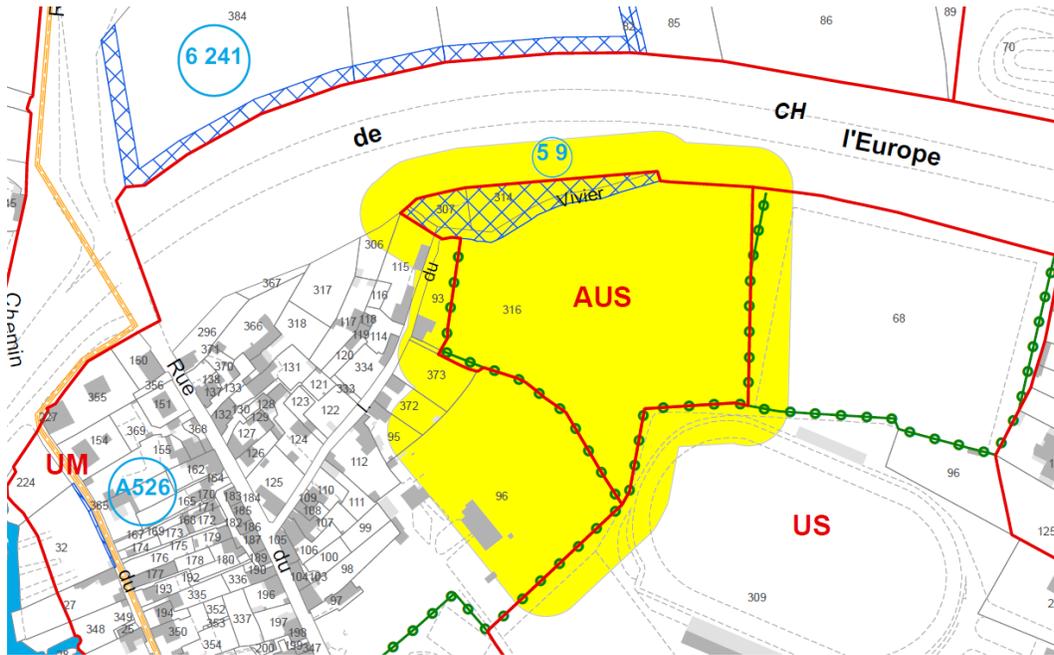
Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, les terrains ayant été acquis partiellement par la Ville de Niort.



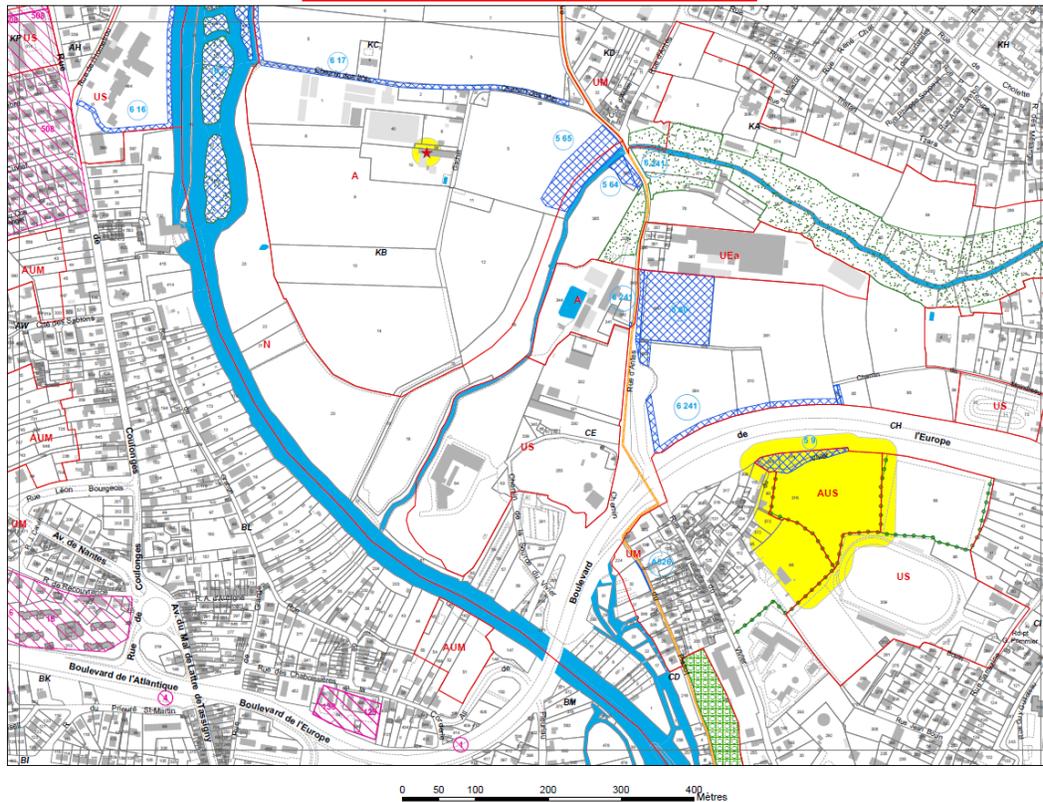
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE
DE
NIORT
DIRECTION
URBANISME
&
ACTION
FONCIERE

PLAN LOCAL
D'URBANISME
arrêté le 18/05/2015
approuvé le 11/04/2016
Modification N°1
approuvé le 10/04/2017



Objet
de la
modification



1:4 000
PLANCHE

44

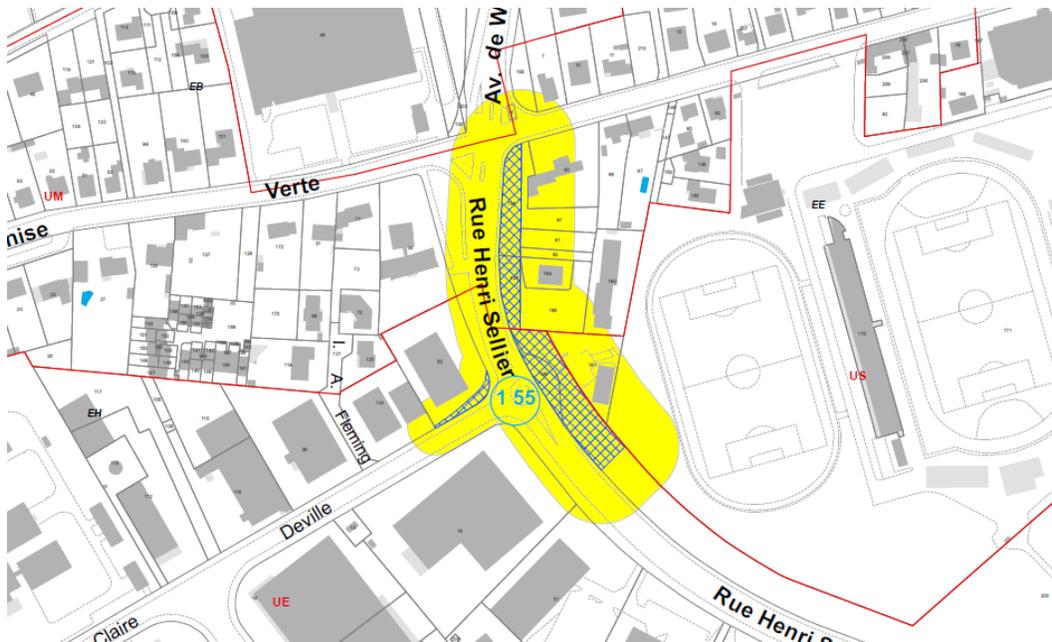
8. ER 1 55

| | | | | | | | |
|---|----|---|-----------------|--------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| 1 | 55 | Liaison entre L'Avenue Wellingborough (carrefour giratoire avec la RD 9) et la RN 11 (carrefour giratoire de l'Ebaupin) | Espaces publics | Voirie | Réalisation d'une voie de délestage | Niort Agglo | 55 236 m ² après MS1 |
|---|----|---|-----------------|--------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|

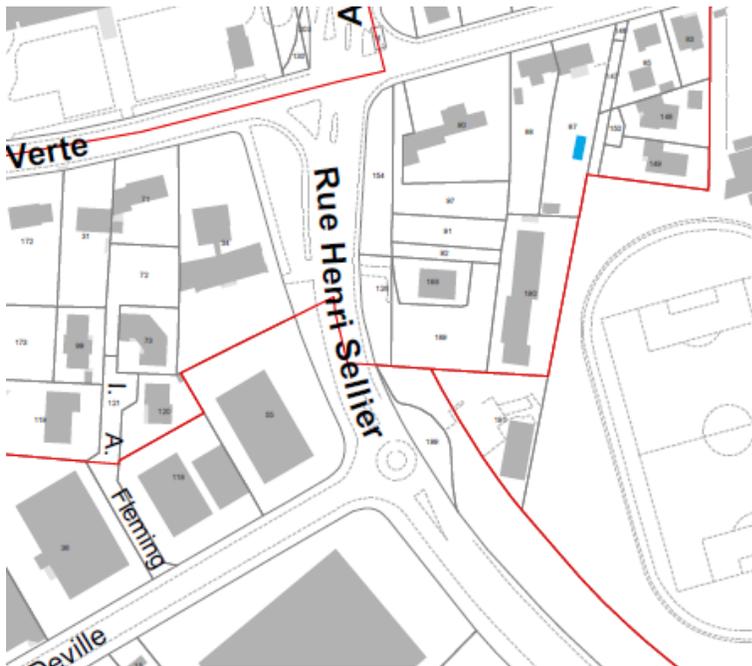
Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, les terrains ayant été acquis partiellement par Niort Agglo.



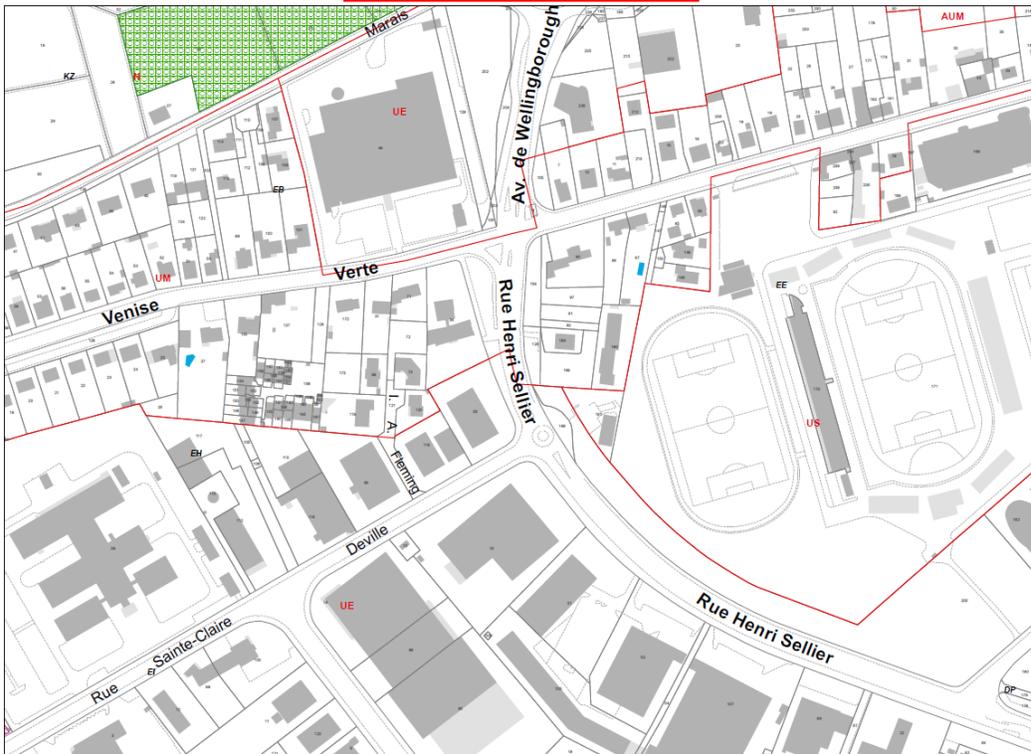
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification N°2 du PLU



VILLE
DE
NIORT
DIRECTION
URBANISME
&
ACTION
FONCIERE

PLAN LOCAL
D'URBANISME
approuvé le 11 avril 2016
Modification N°1
approuvée le 10 avril 2017
Modification simplifiée N°1
approuvée le 10 décembre 2018



Objet
de la
modification



1:2 000
PLANCHE

D. Zonage

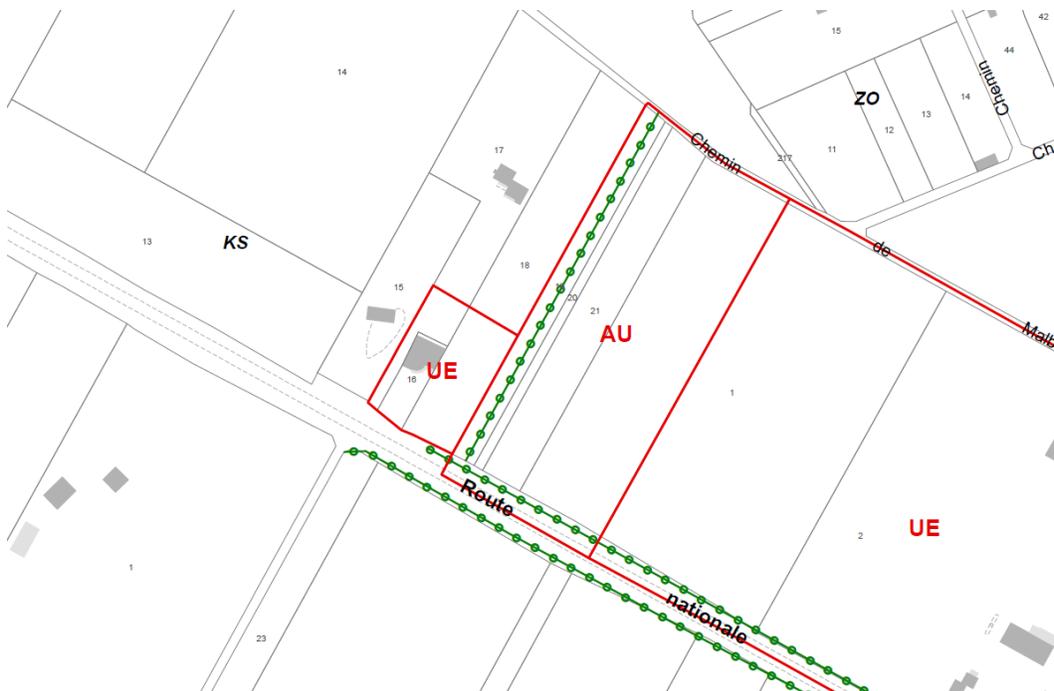
9. Avenue de Nantes

La Société Eurovia exploite une installation de stockage de déchets inertes avenue de Nantes au lieu-dit « Les Champs Marteaux » sur la commune de Niort.

Cette modification permet de mettre à jour le zonage de la zone AU en faisant passer une partie en zone UE compte-tenu des projets de développement de l'entreprise présente sur ce secteur et de la consommation des terres classées en zone UE. Le développement de cette installation classée a été approuvé par arrêté préfectoral.



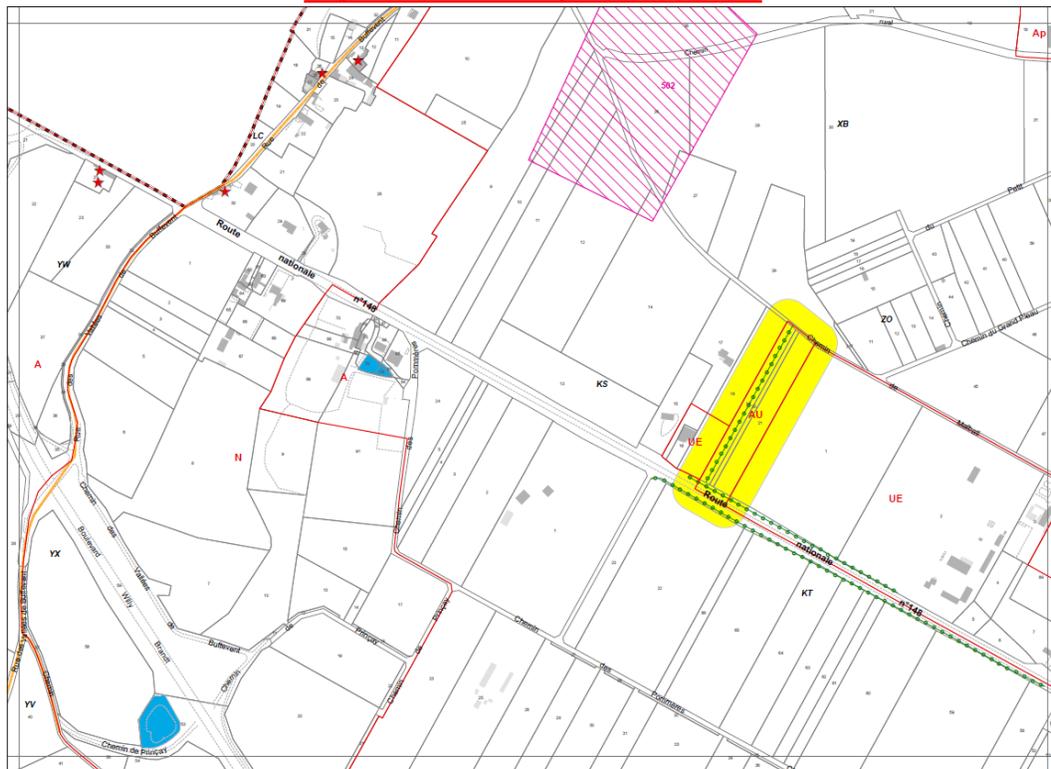
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME
arrêté le 18/05/2015
approuvé le 11/04/2016
Modification N°1
approuvé le 10/04/2017



Objet de la modification



1:4 000
PLANCHE

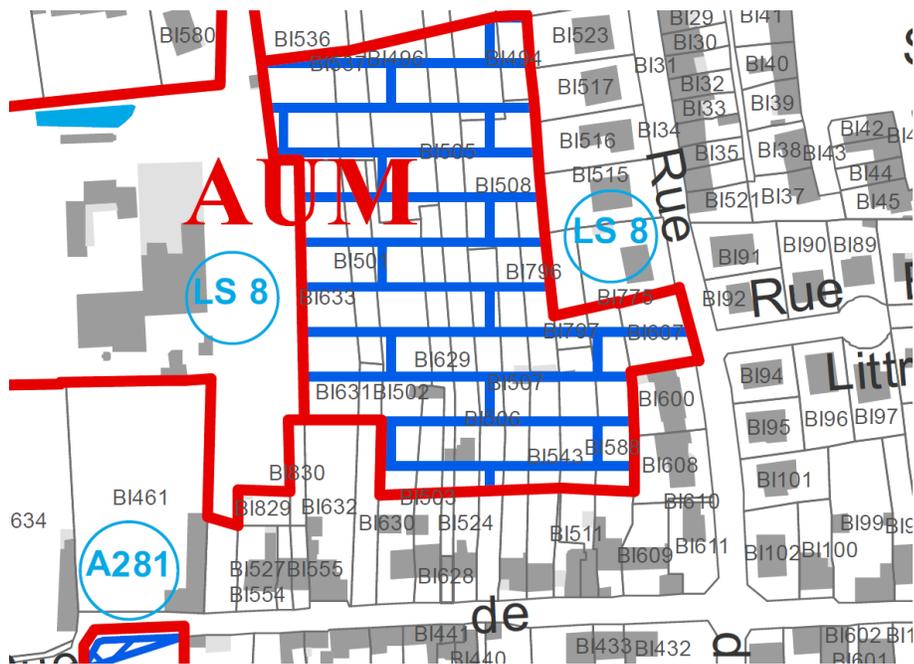
32

10. Rue de Genève

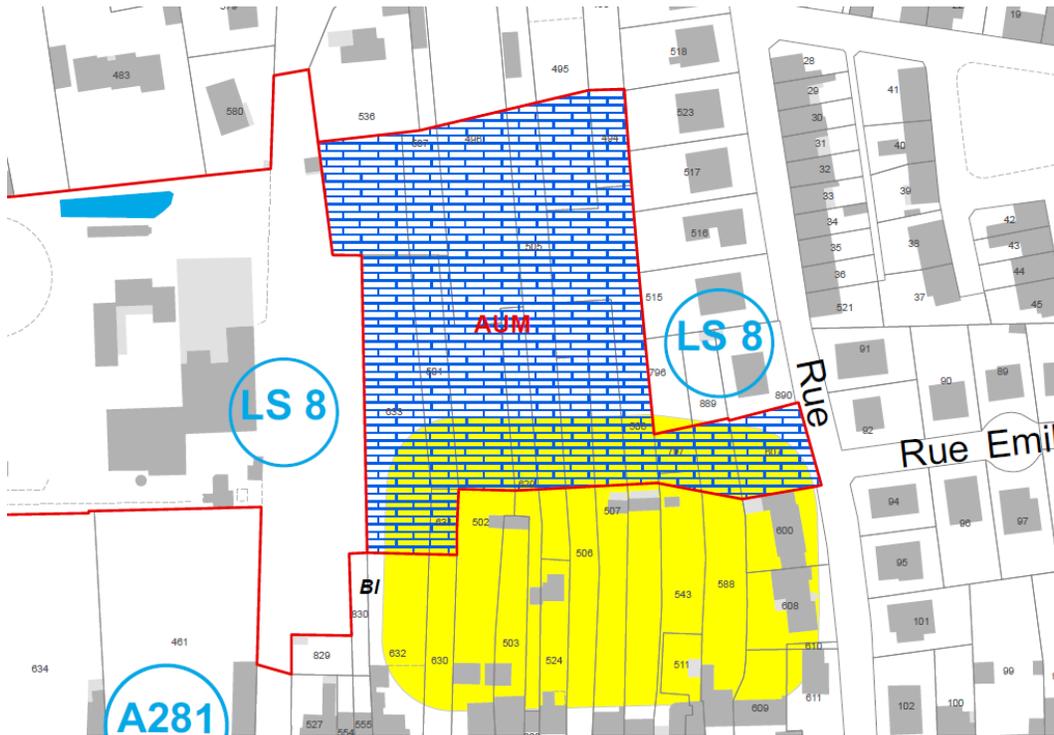
Cette modification permet de mettre à jour le zonage de la zone AUM en la réduisant compte-tenu des difficultés techniques à aménager certains fonds de jardin supportant déjà une construction.



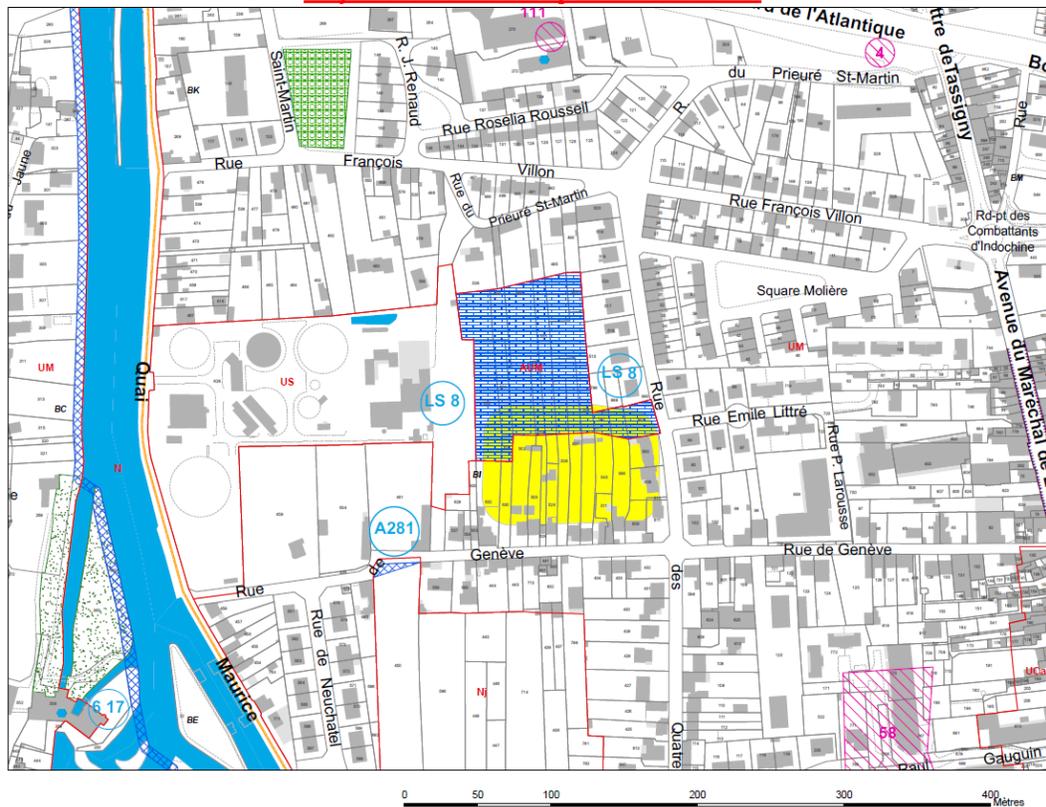
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU




VILLE
DE
NIORT
DIRECTION
URBANISME
&
ACTION
FONCIERE

PLAN LOCAL
D'URBANISME
arrêté le 18/05/2015
approuvé le 11/04/2016
Modification N°1
approuvé le 10/04/2017



**Objet
de la
modification**

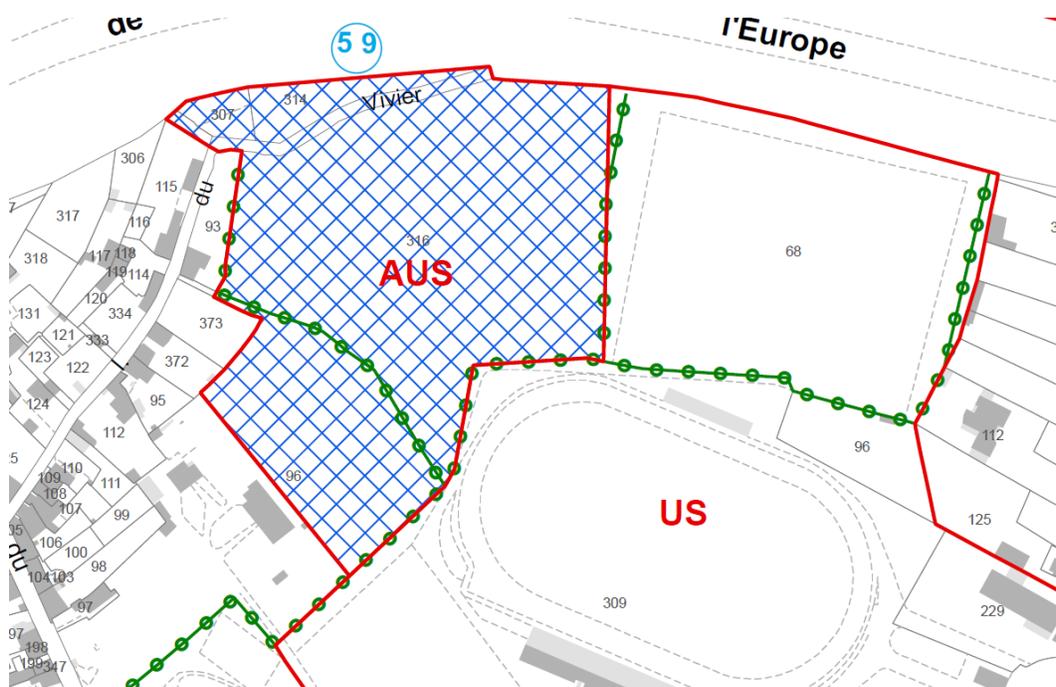
1:2 000
PLANCHE

11. Rue du Vivier

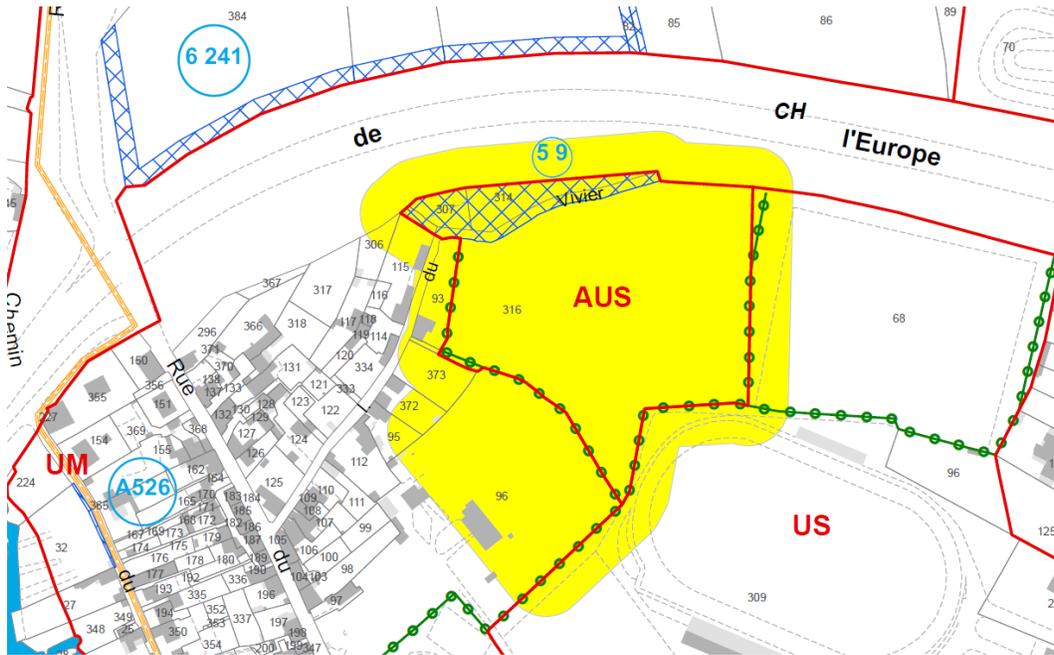
Cette modification permet de mettre à jour le zonage en réduisant la zone AUS et en passant le reste de la zone AUS en UM.



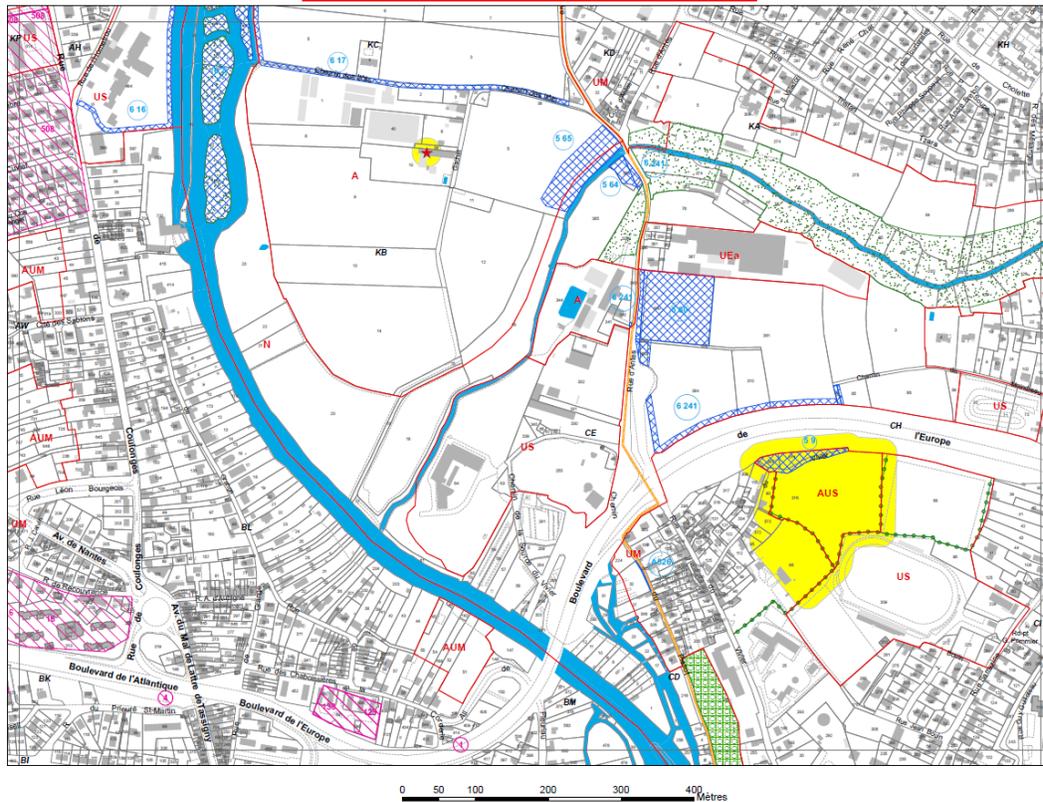
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME
arrêté le 18/06/2015
approuvé le 11/04/2016
Modification N°1
approuvé le 10/04/2017



Objet de la modification



1:4 000
PLANCHE

44

III.Comparatif des surfaces des zones avant et après modification

| Type de secteur | Surface des zones en hectare avant Modification | Surface des zones en hectare après Modification |
|-------------------|---|---|
| UCa | 232,69 | 232,69 |
| UCb | 73,65 | 73,65 |
| UE | 527,87 | 529,32 |
| UEa | 19,45 | 19,45 |
| UEr | 104,63 | 104,63 |
| UEv | 36,46 | 36,46 |
| UF | 32,56 | 32,56 |
| UM | 1543,14 | 1543,98 |
| US | 241,37 | 241,37 |
| USg | 2,74 | 2,74 |
| Sous-total | 2814,55 | 2816,84 |
| AU | 60,81 | 59,35 |
| AUE | 14,61 | 14,61 |
| AUM | 88,95 | 88,62 |
| AUS | 53,37 | 52,86 |
| AUSv | 22,19 | 22,19 |
| Sous-total | 239,93 | 237,63 |
| A | 2180,02 | 2180,02 |
| Ap | 24,92 | 24,92 |
| AS | 26,00 | 26,00 |
| ASg | 2,86 | 2,86 |
| Sous-total | 2233,80 | 2233,80 |
| N | 1302,43 | 1302,43 |
| Nj | 21,73 | 21,73 |
| NS | 227,91 | 227,91 |
| Sous-total | 1552,07 | 1552,07 |
| Total | 6840,34 | 6840,34 |

IV. Incidence de la modification sur l'environnement

| Numéro | Modification | Natura 2000 | Site classé | Incidence sur l'environnement |
|--|---|-------------|-------------|--|
| OAP 1 N°22 - Rue de Genève | Réduction de l'emprise de l'OAP, liée à la réduction du zonage AUM | | | Aucune incidence, les principes environnementaux de l'OAP ne sont pas modifiés. |
| Règlement 2 Modification de la rédaction des dispositions particulières | Précisions sur l'implantation des constructions légères et démontables | | | Aucune incidence. |
| Règlement 3 Modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé (UCa et UCb) | Mieux régler le dépassement de hauteur autorisé en l'autorisant si une partie de l'immeuble concerné dépasse déjà la hauteur maximale autorisée. | | | Aucune incidence. |
| Règlement 4 Modification de la rédaction des clôtures (AUM) | Mieux régler les clôtures dans le cadre d'une opération d'ensemble | | | Aucune incidence, la modification permet d'autoriser plus de végétal, dans le cas d'une opération d'ensemble. |
| Règlement 5 Modification du gabarit lorsque les constructions sont implantées en limite séparative (UE) | Mieux régler les constructions sont implantées en limite séparative en augmentant à 10 mètres au lieu de 8 mètres la limite de hauteur. | | | Aucune incidence, la modification étant mineure au regard de l'absence de limitation de la hauteur des constructions sur cette zone en dehors des limites. |
| ER 6 / LS 8 Réduction de l'emprise | Cet emplacement réservé pour logement social est réduit du fait de la réduction de la zone AUM, afin de ne pas toucher aux constructions intégrées dans l'OAP | | | Aucune incidence, la modification diminue les possibilités d'aménagement donc du nombre de logements. |
| ER 7 / 5 9 Réduction de l'emprise | La Ville de Niort ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise | | | Aucune incidence. |
| ER 8 / 1 55 Réduction de l'emprise | Niort Agglo ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise | | | Aucune incidence. |
| Zonage 9 Avenue de Nantes | Ouverture d'une zone à urbaniser afin de permettre le développement d'une entreprise. | | | La zone étant classée en AU dans PLU, il n'y a pas de nouvelle incidence sur l'environnement autre que ce qui était prévu dans le document initial. |
| Zonage 10 Rue de Genève | Réduction du zonage AUM afin de préserver les fonds de jardins supportant déjà une construction. | | | S'agissant de zone déjà urbanisées, pas d'incidence. |
| Zonage 11 Rue du Vivier | Réduction d'une zone AUS, classement du reste de la parcelle en zone UM. | | | Aucune incidence, les parcelles restant classées en zone urbaine. |

vendredi 2 août 2019