

niort agglo
Agglomération du Niortais



Communauté d'Agglomération du Niortais
Ville de Niort

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016

Projet de Modification n°3

Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018

Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020

Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020

Table des matières

I. Préambule.....	3
II. Eléments de diagnostic	4
III. Contenu de la Modification.....	7
A. Modifications relatives à l’avenue de Limoges.....	8
1. Préambule	9
2. Modification de l’OAP.....	10
3. Modification de la Servitude de Mixité Sociale LS 7	14
4. Modification de l’Emplacement Réservé 1 34.....	17
B. Modification relative à l’Emplacement Réservé 1 68	20
C. Modification relative à l’Emplacement Réservé A 389	24
D. Modification relative à une erreur matérielle en zone UE	27
E. Modification relative à la zone piétonne	30
F. Modification des dispositions générales du règlement.....	34
IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification.....	35
V. Justification de la Modification	36
VI. Incidences sur l’environnement	38
A. Modifications concernant l’avenue de Limoges.....	38
B. Reste des modifications.....	38
VII. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020	39
A. Modifications concernant l’avenue de Limoges.....	39
1. Etude de la compatibilité des grandes règles.....	39
2. Etude sur la densité	39
3. Etude sur la production de logements sociaux	41
B. Reste des modifications.....	41

I. Préambule

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016.

Ce Plan local d'urbanisme a connu cinq modifications :

- Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018
- Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020

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

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

II. Éléments de diagnostic

Niort est une commune du Centre-Ouest de la France, chef-lieu du département des Deux-Sèvres (région Nouvelle-Aquitaine).

niortagglo
Agglomération du Niortais

Communauté d'Agglomération du Niortais



Modification n°3 du PLU de la Ville de Niort

Voici les éléments clefs en matière de démographie sociale et économique :

Population : Niort, une dynamique démographique portée par son solde migratoire.

- 58 707 habitants au 1^{er} janvier 2020.

- Evolution annuelle moyenne : **+0,4%** (évolution inférieure à celle de Niort Agglo en 5 ans (+0,5%).

Solde naturel nul : 0%

Solde migratoire positif : +0,4%.

Au 1^{er} janvier 2020, seule la démographie est mise à disposition par l'INSEE pour le millésime 2017 (2015 à 2019). L'ensemble des autres données porte sur le millésime 2016.

Age des habitants : une structure par âge plus jeune sur Niort que sur le territoire communautaire.

Majoritairement des personnes de 45 à 59 ans (19,7%) et 15 - 29 ans (19,1%).

Une évolution des personnes de 60 ans et plus, mais moins forte que celle du pôle urbain.

Une forte augmentation du nombre de personnes de 0 à 14 ans (+7,3%).

L'indice de jeunesse de la commune est de 0,8. Celui de Niort Agglo est de 0,9.

Ménages : une croissance du nombre de ménages sur Niort et une augmentation des ménages de personnes seules.

30 311 ménages ; +0,5% de ménages en moyenne annuelle soit +811 ménages en 5 ans.

-3,9% de ménages de couples sans enfant.

+5,9% de ménages d'une personne.

Moins de personnes par logement à Niort (1,9) que pour la Communauté d'agglomération du niortais (2,1).

Actifs : une évolution légèrement plus faible que celles de Niort Agglo et du pôle urbain et des cadres et professions intellectuelles supérieures toujours plus nombreux à Niort.

27 726 actifs, soit un taux d'activité de 74,7%. Ce taux est inférieur à ceux de Niort Agglo : 76,5% et du pôle urbain : 75,3%.

73,3% : taux d'activité des femmes

Augmentation du nombre **d'actifs : +0,1%** en moyenne annuelle en 5 ans contre +0,2% pour Niort Agglo.

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente fortement à Niort (+2,2% en moyenne annuelle sur 5 ans).

Emplois : une dynamique positive, supérieure à celle de Niort Agglo.

- **45 182 emplois.**

- **+0,2%** : évolution annuelle moyenne en 5 ans ; contre +0,1% pour Niort Agglo et +0,2% pour le pôle urbain.

La commune fournit 193,5 emplois pour 100 actifs occupés.

Le secteur du commerce, transports et services divers est le secteur d'activité principal sur la commune avec 57,6% des emplois sur la commune.

39,2% des emplois de la commune sont pourvus par des niortais et 3,5% sont occupés par des chauraisiens.

75% des actifs de Niort travaillent sur la commune ; 5,6% des actifs à Chauray et 1,8% à La Crèche.

Etablissements économiques : le secteur des services, secteur principal à Niort.

4 503 établissements économiques à Niort au 1^{er} janvier 2018.

40% des établissements de la commune de Niort relèvent du secteur Administration publique, enseignement, santé et action sociale.

63 % des établissements présents à Niort ne comptent aucun salarié au 1^{er} janvier 2018. C'est 66% pour Niort Agglo.

Revenus disponibles : des inégalités sociales plus marquées sur la ville que sur Niort Agglo et la région Nouvelle-Aquitaine.

20 807€ : revenu médian à Niort, contre 21 347€ sur Niort Agglo.

Le rapport interdécile est plus important à Niort que sur Niort Agglo.

Logements : une croissance des logements selon un rythme supérieur à celui de la démographie.

- 34 112 logements : +1 272 logements depuis 5 ans.

- **+0,8%** en moyenne annuelle en 5 ans.

88,8% de résidences principales.

64,8% sont propriétaires de leur logement.

- 59,5% de maisons et 39,5% d'appartements.

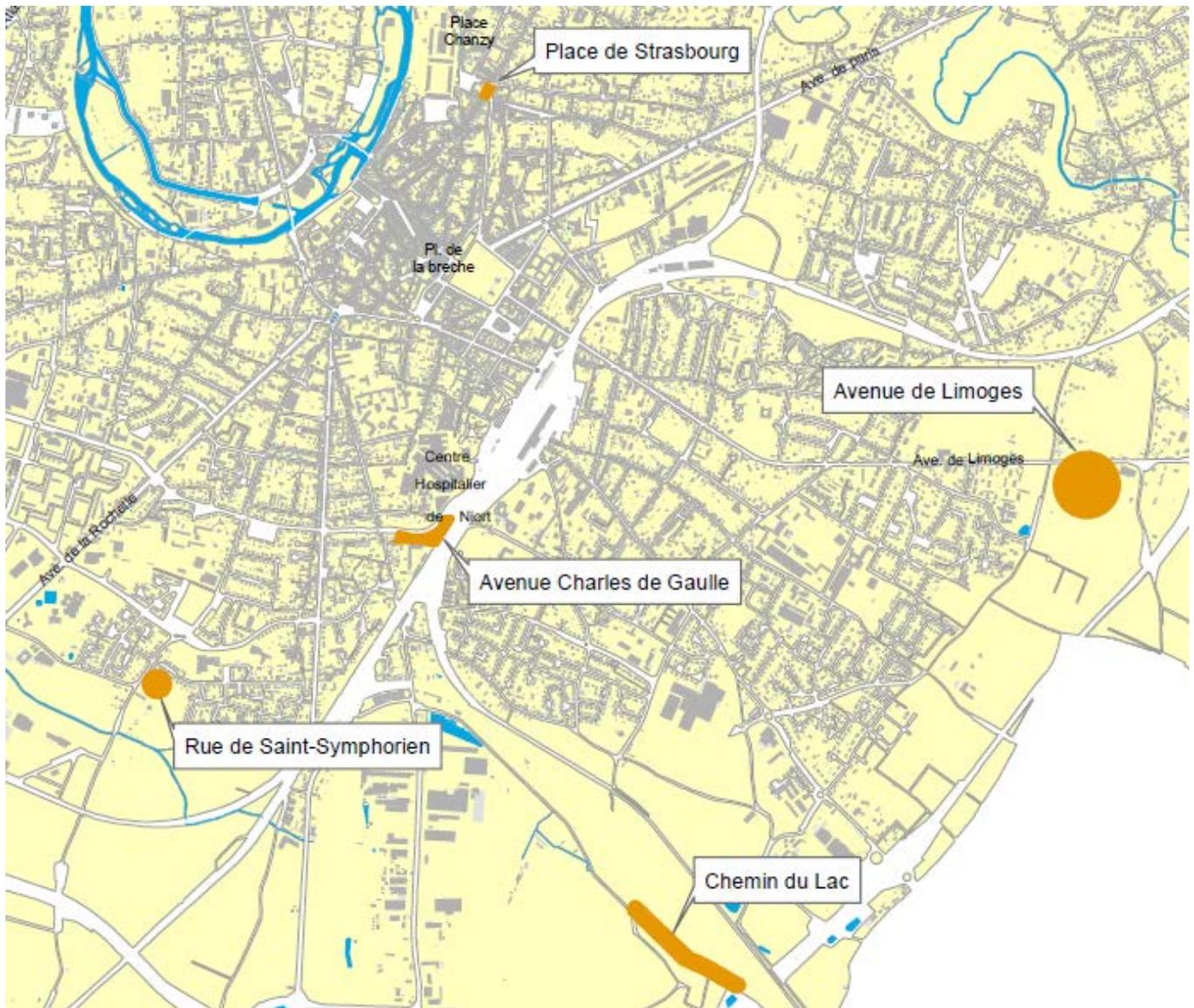
- 31,9% des résidences principales ont 5 pièces et plus contre 35,4% pour le pôle urbain.

*Source : Portrait communal / Démographie sociale et économique
Service observatoire et stratégie territoriale / Niort Agglo*

III.Contenu de la Modification

Les lieux faisant l'objet de demandes de modification sont ici repérés :

- Avenue de Limoges : OAP, Servitude de Mixité Sociale LS 7, Emplacement Réserve 1 34
- Boulevard Charles de Gaulle : Emplacement Réserve 1 68
- Chemin du lac : Emplacement Réserve A 389
- Rue Saint-Symphorien : erreur matérielle en zone UE
- Place de Strasbourg : zone piétonne



A. Modifications relatives à l'avenue de Limoges

La Modification a pour objectif de modifier le PLU sur le secteur de « Sud avenue de Limoges ».

La Modification comprend :

- Une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « 16 - Sud Avenue de Limoges »
- Une modification de l'Emplacement Réserve relatif à la Servitude de Mixité Sociale LS 7
- Une modification de l'Emplacement Réserve 1 34



1. Préambule

La Modification permet de mettre à jour la réglementation sur ce secteur au regard :

- De l'approbation du SCoT par la Communauté d'Agglomération du Niort le 10 février 2020
- Des projets réalisés et en cours sur le territoire de la Ville de Niort
- D'un projet en cours d'étude sur le secteur Sud avenue de Limoges : 165 logements réalisés en 2 tranches comprenant : 138 lots à bâtir et 27 logements sociaux (19 LLS et 8 PSLA)

Ce projet a pour ambition de créer un nouveau quartier participant à l'amélioration de l'entrée de ville Est, combinant qualité de vie et exigences en termes de développement durable (intégration paysagère, végétalisation, gestion intégrée des eaux pluviales, mixité sociale).

Inscrite dans le rapport de projet stratégique de la convention cadre Action Cœur de Ville, signée le 15 mai 2019, cette opération de résorption de friche industrielle est citée comme une des opérations exemplaires sur un site stratégique qui ouvrent des potentialités de mobilité résidentielle au sein de la ville pour notamment maintenir durablement le rapprochement emploi, activité et habitat et proposer une offre nouvelle dans le parcours résidentiel des familles répondant aux aspirations actuelles en matière d'habitat et d'environnement.

Le projet propose une pluralité de produits de logements en faveur de la mixité sociale et générationnelle qui s'organise selon des formes urbaines et d'habitat adaptées (mode doux, îlot de fraîcheur...) et confirme une production urbaine en faveur d'une introduction maximisée du végétal et d'une minimisation de l'imperméabilisation des sols.

2. Modification de l'OAP

Enjeux, Principes, Programmation avant Modification

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Structurer le front urbain d'entrée de ville, créer un véritable nouveau quartier profitant du lien avec le futur parc naturel de la Vallée Guyot

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Promouvoir des formes architecturales variées et diversifiées en lien avec un objectif de mixité urbaine de la zone
- Créer une polarité de quartier en accroche sur l'avenue (mixité des usages, commerces, services et logements)
- Privilégier une forme urbaine continue et un front bâti le long de l'avenue de Limoges, sous forme d'habitat collectif et individuel groupé, et/ou immobilier à vocation mixte services/commerces et logements
- Le secteur est en lien au Nord avec le projet de parc naturel de la Vallée Guyot avec lequel des liaisons piétonnes et des traversées de voies sont à aménager
- La desserte interne à la zone prendra accroche sur la rue du Fief Joly à l'Ouest et la rue Saint-Lambin à l'Est. Les accès existants sur l'avenue de Limoges seront privilégiés
- Préservation des haies bocagères existantes et renforcement à prévoir au Sud du Site pour permettre l'intégration paysagère depuis les vues lointaines au Sud
- Le secteur Est sera dédié aux activités économiques

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 19.2 ha hectares (quartier mixte soit 50% de la zone considérée pour le calcul du potentiel en logements - la surface des voiries qui traverse la zone boulevard Mendès France et Avenue de Limoges (environ 2 ha exclus))
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 35 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 301 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et individuel groupé et individuel
- ER pour mixité sociale : 30%

Enjeux, Principes, Programmation après Modification

ENJEUX/OBJECTIFS

- Créer un véritable nouveau quartier profitant du lien avec le futur parc naturel de la Vallée Guyot

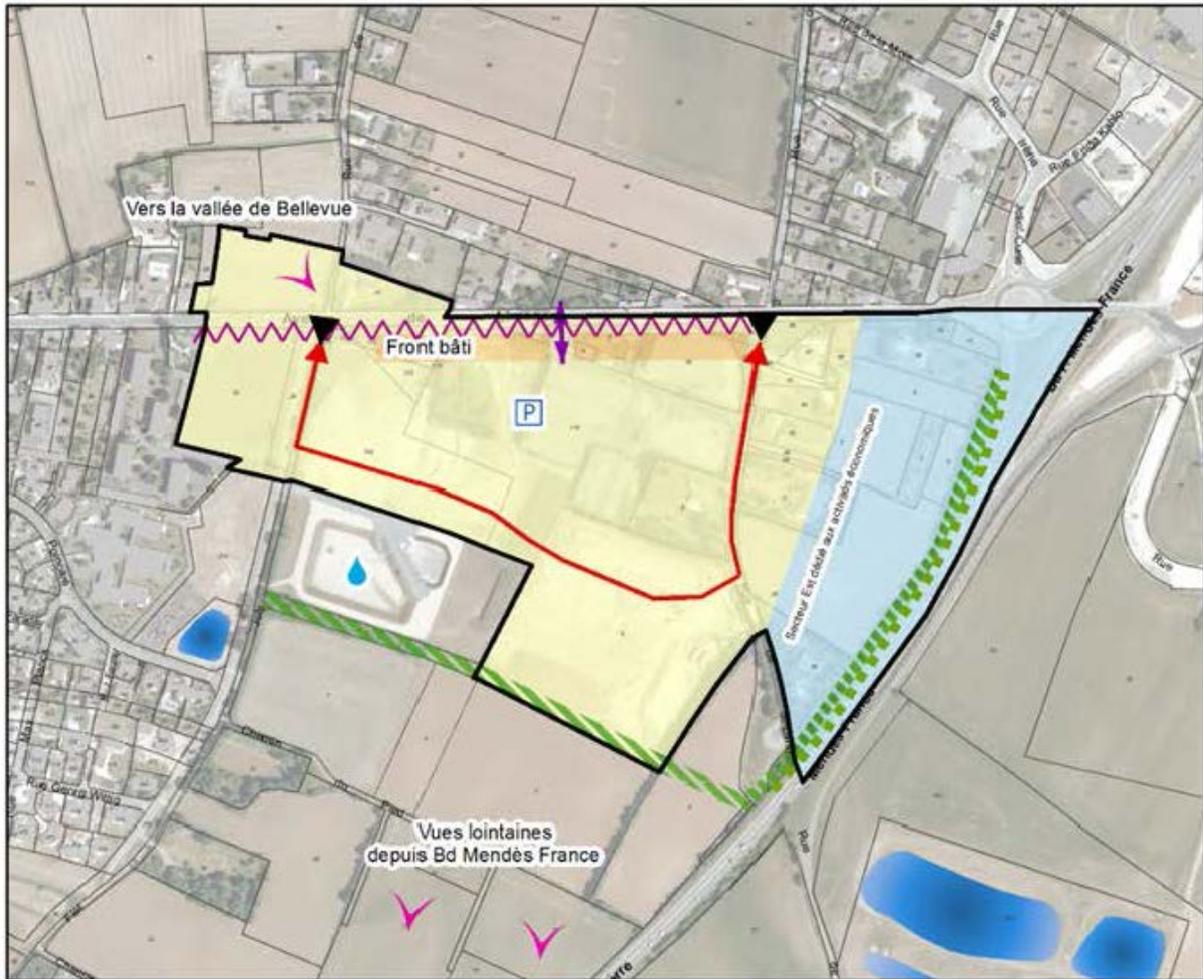
PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Prendre accroche sur la rue du Fief Joly à l'Ouest et la rue Saint-Lambin à l'Est ; accès existants sur l'avenue de Limoges à privilégier
 - Se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant
 - Aménager des liaisons piétonnes et des traversées de voies en lien au Nord avec le projet de parc naturel de la Vallée Guyot
 - Réfléchir à une mutualisation des espaces dédiés au stationnement
 - Intégrer la TVB dans les projets, renforcer, reconstituer ou compenser le linéaire de haies, limiter l'imperméabilisation des sols, mettre en place un coefficient de biotope permettant de quantifier la végétalisation et la perméabilité du site ; les haies bocagères existantes sont à préserver et à renforcer notamment au Sud du Site pour permettre l'intégration paysagère depuis les vues lointaines au Sud
 - Prévoir en limite des zones Agricole et Naturelle, une zone tampon avec les constructions. Dans la mesure où la topographie le permet, une haie et / ou des plantations arbustives composées d'essences locales seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur
 - Limiter la pollution lumineuse permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore
 - Développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, peu consommatrices d'espaces, prenant en compte non seulement la performance énergétique, mais aussi une meilleure qualité architecturale et l'adaptation au changement climatique
- Ainsi, il s'agira de prendre en compte les critères suivants :
- l'orientation et la localisation du logement dans la parcelle, la mitoyenneté et la forme du logement
 - la performance énergétique du logement et la qualité des matériaux utilisés
 - la rationalisation et l'aménagement de la voirie et du stationnement
 - la qualité et le traitement des espaces publics et privés
 - la prise en compte du paysage, de la biodiversité et des corridors écologiques, de la gestion des eaux usées, pluviales et du tri des déchets
- Réserver le secteur Est à un usage mixte à dominante d'activités économiques

PROGRAMMATION

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 19,2 hectares.
S'agissant d'un quartier mixte, la surface à considérer pour le calcul du potentiel en logements est réduite à environ 11 hectares, après déduction des surfaces dédiées aux activités économiques, aux voiries et des surfaces déjà urbanisées ou rendues non constructibles par la proximité du Boulevard Mendès France (axe à grande circulation)
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 logements par hectare
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 220 logements
- ER pour mixité sociale : 15%

Schéma avant Modification



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

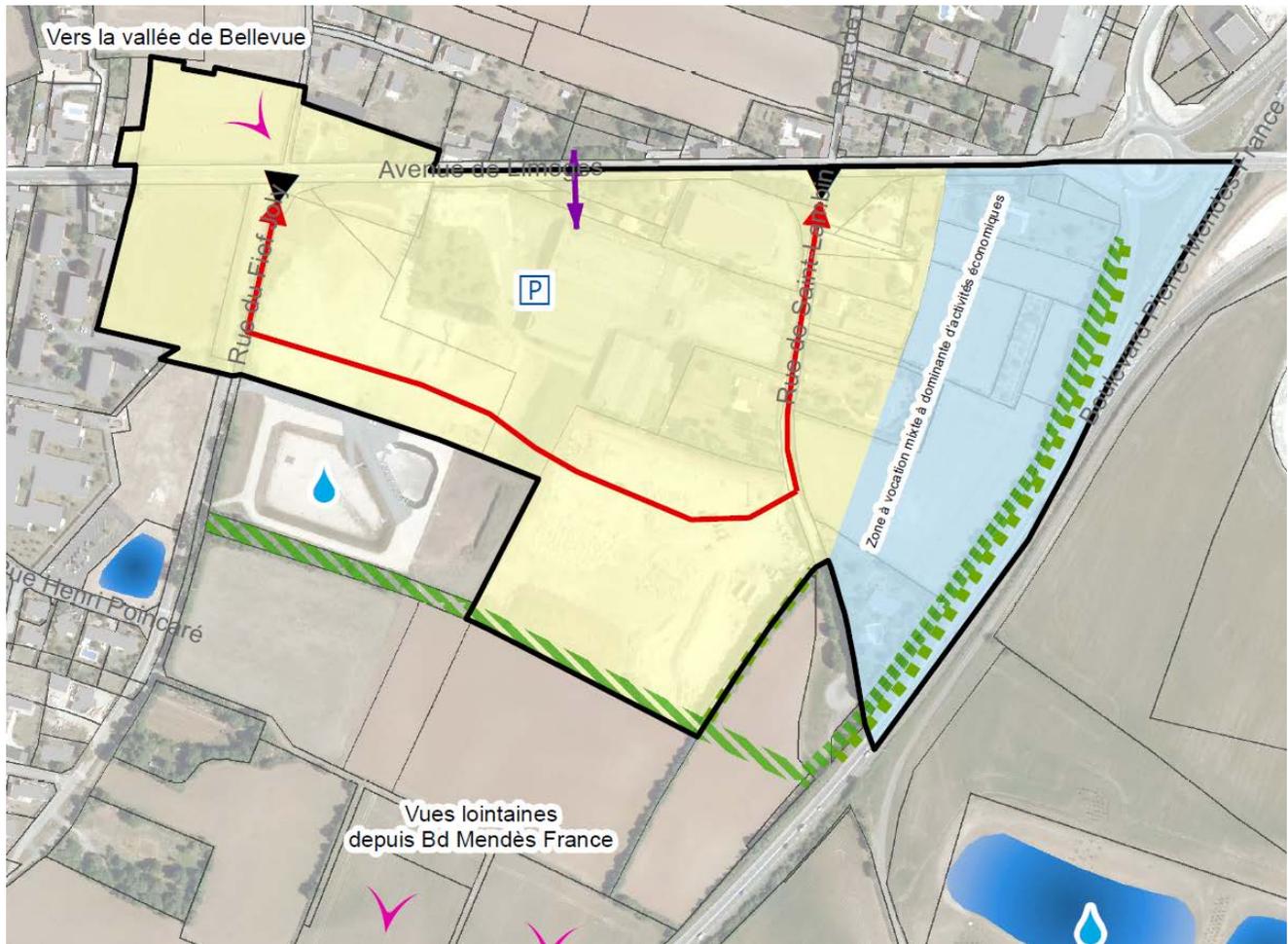
- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

Schéma après Modification



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- zone à vocation mixte à dominante d'activités économiques
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

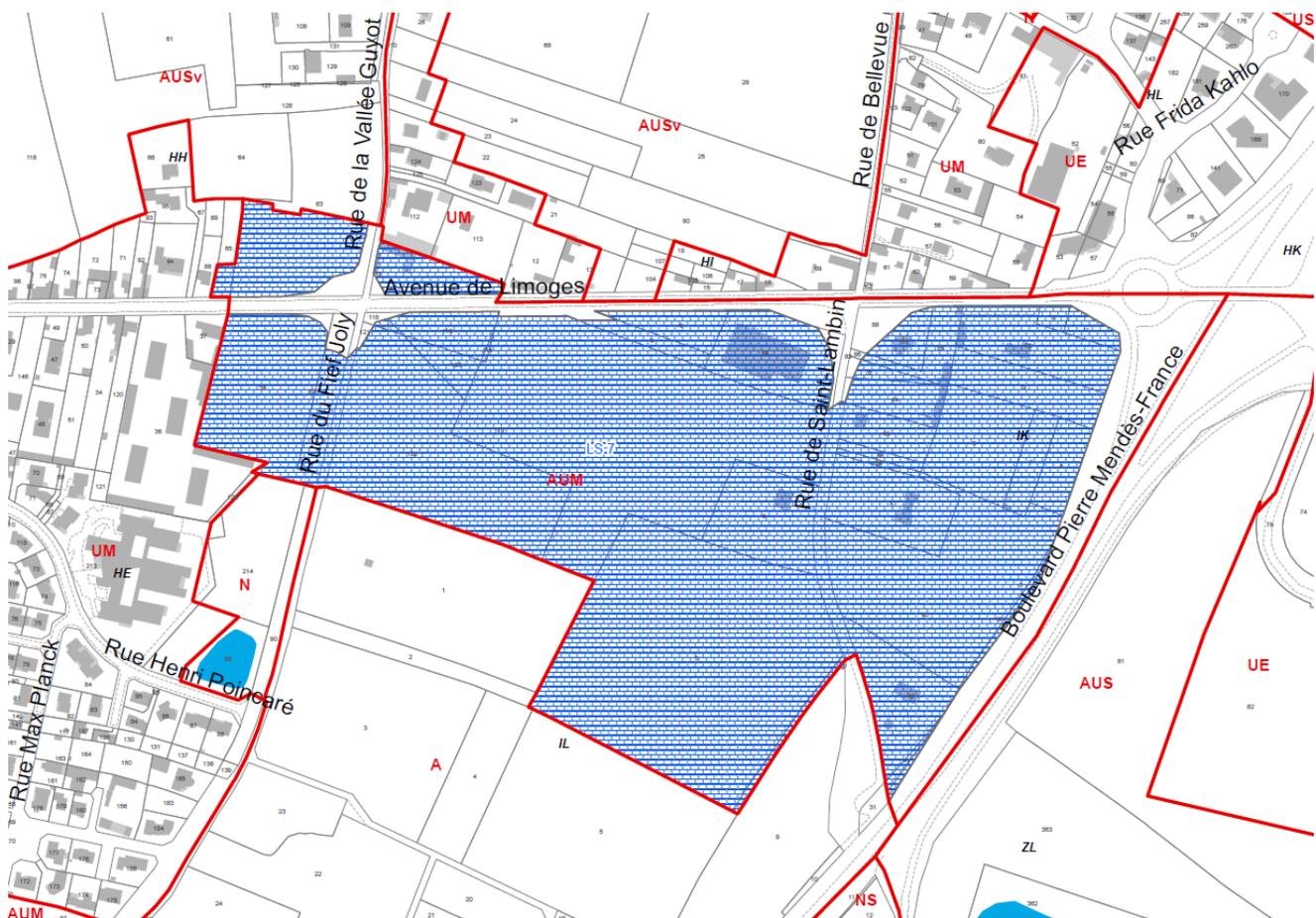
3. Modification de la Servitude de Mixité Sociale LS 7

Le règlement peut : « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

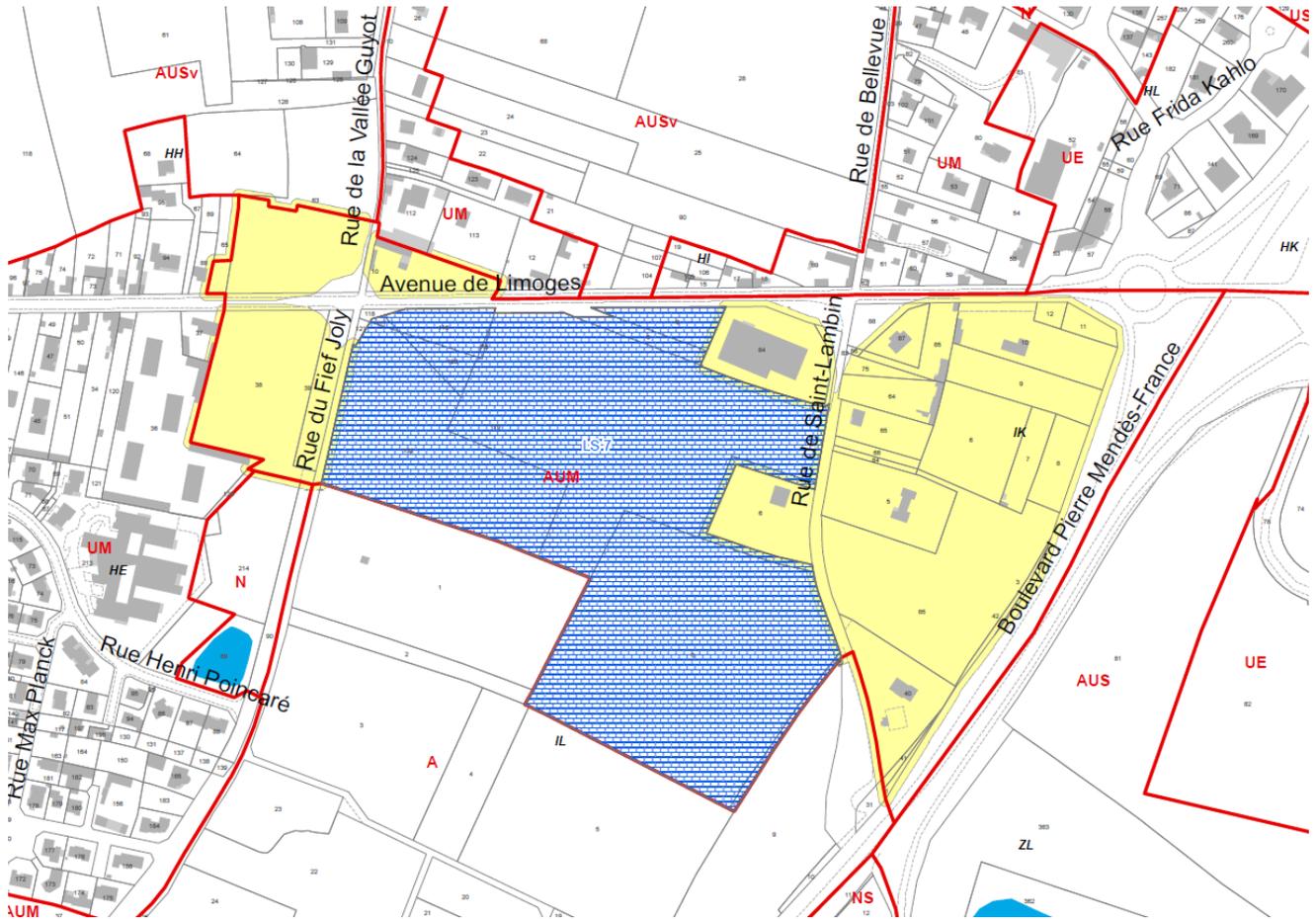
La Modification a pour objectif de modifier le pourcentage de cette servitude afin d'être en adéquation avec la typologie d'habitat individuel du secteur, tout en veillant à maintenir la mixité sociale.

Le périmètre est réduit à l'emprise du projet programmé sur le secteur, les parties situées à l'extérieur de cette emprise étant moins à même de mettre en œuvre le pourcentage de logements sociaux prévus par la servitude de mixité sociale.

Plan avant Modification



Plan après Modification



L'aplatissement de couleur jaune indique le zonage modifié.

Tableau avant Modification

OAP concernées	Nb de logements total programmés par secteur	% en logement social imposé	Nb de logements sociaux correspondant au %
Ilot Champommier Ouest	70	45 %	31
Rue des Sablières	29	20 %	6
Sud avenue de Limoges	301	30 %	90
Chant des alouettes	168	30 %	50
Total	568		177

Tableau après Modification

Secteur concerné	Nb de logements total programmés par secteur	% en logement social imposé	Nb de logements sociaux correspondant au %
Ilot Champommier Ouest	70	45 %	31
Rue des Sablières	29	20 %	6
Sud avenue de Limoges	220*	15%	25*
Chant des alouettes	168	30 %	50
Total	487		112

* Le nombre de logements sociaux est calculé à partir de l'emprise de la servitude de mixité sociale (8,4 ha), plus petite que l'emprise de l'OAP.

La justification de la baisse de logements programmés est présentée en page 35 du présent document.

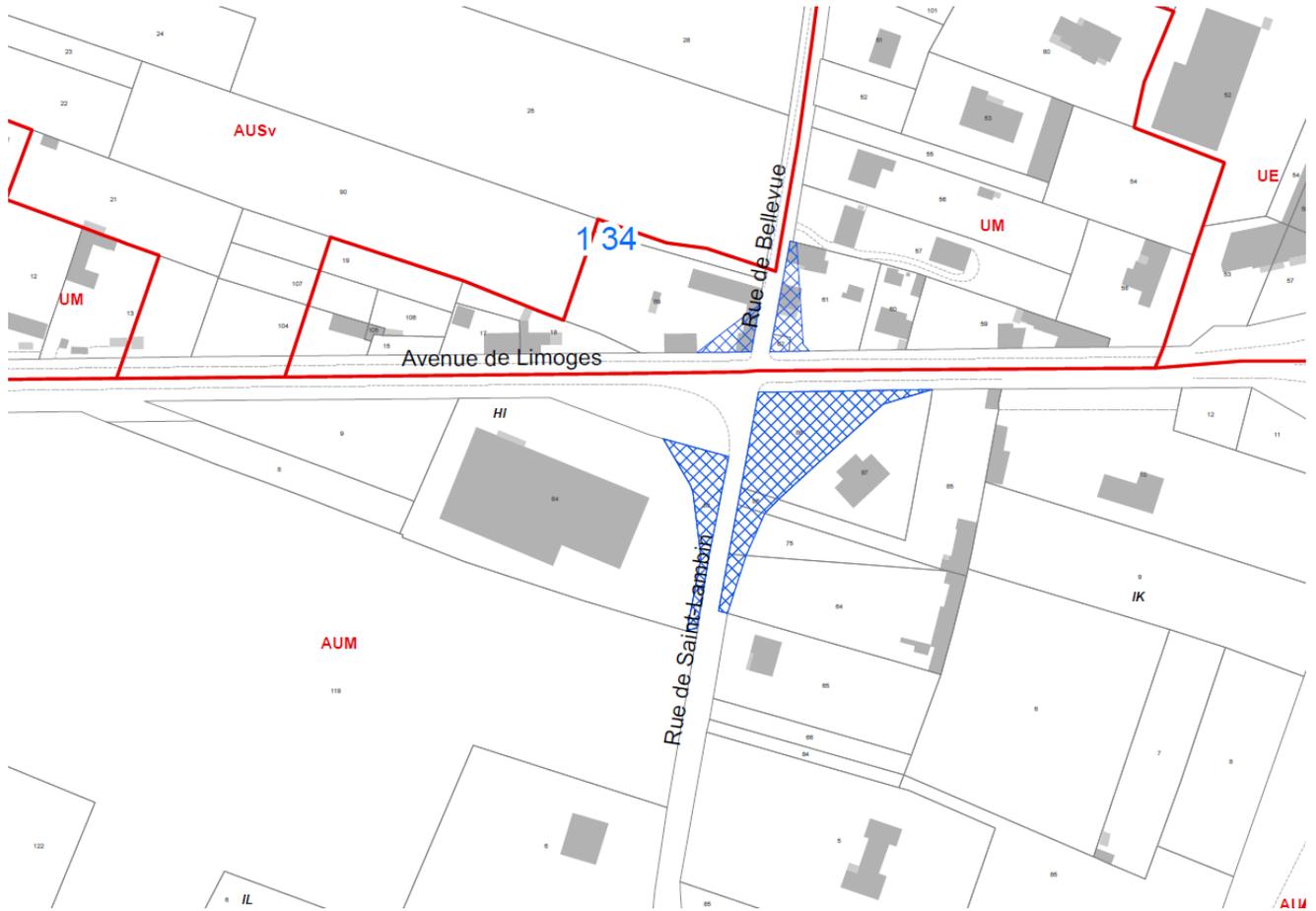
4. Modification de l'Emplacement Réserve 1 34

La Modification a pour objectif de modifier l'Emplacement Réserve 1 34 afin de prendre en compte l'évolution des projets d'aménagement des carrefours associés aux projets du secteur.

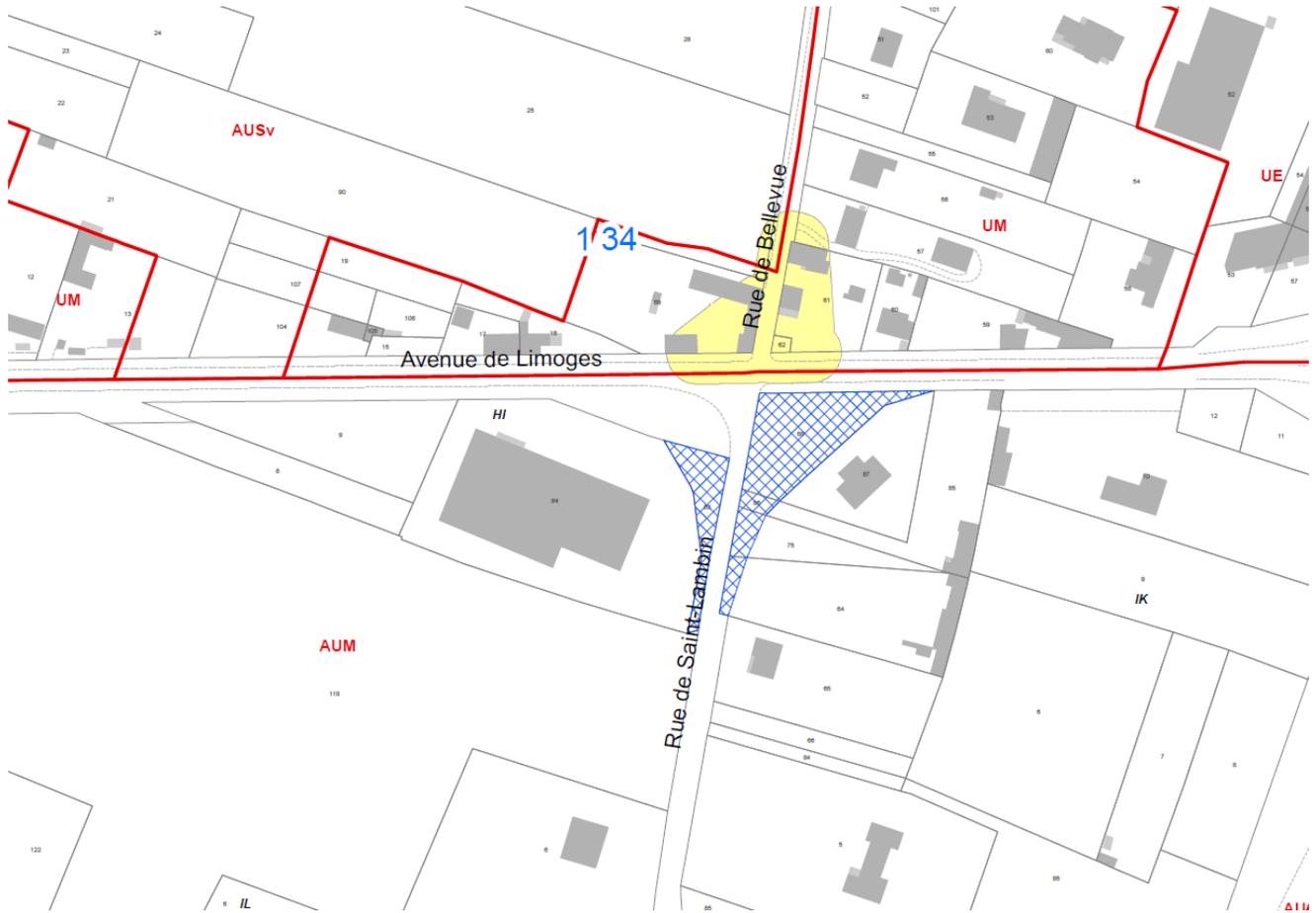
Tableau partiel avant et après Modification

	Surface avant Modification n°3	Surface après Modification n°3
Emplacement Réserve n° 1 34 Aménagement du carrefour rue de Saint-Lambin et rue de Bellevue (Ville de Niort)	2 063 m ²	1 687 m ²

Plan avant Modification



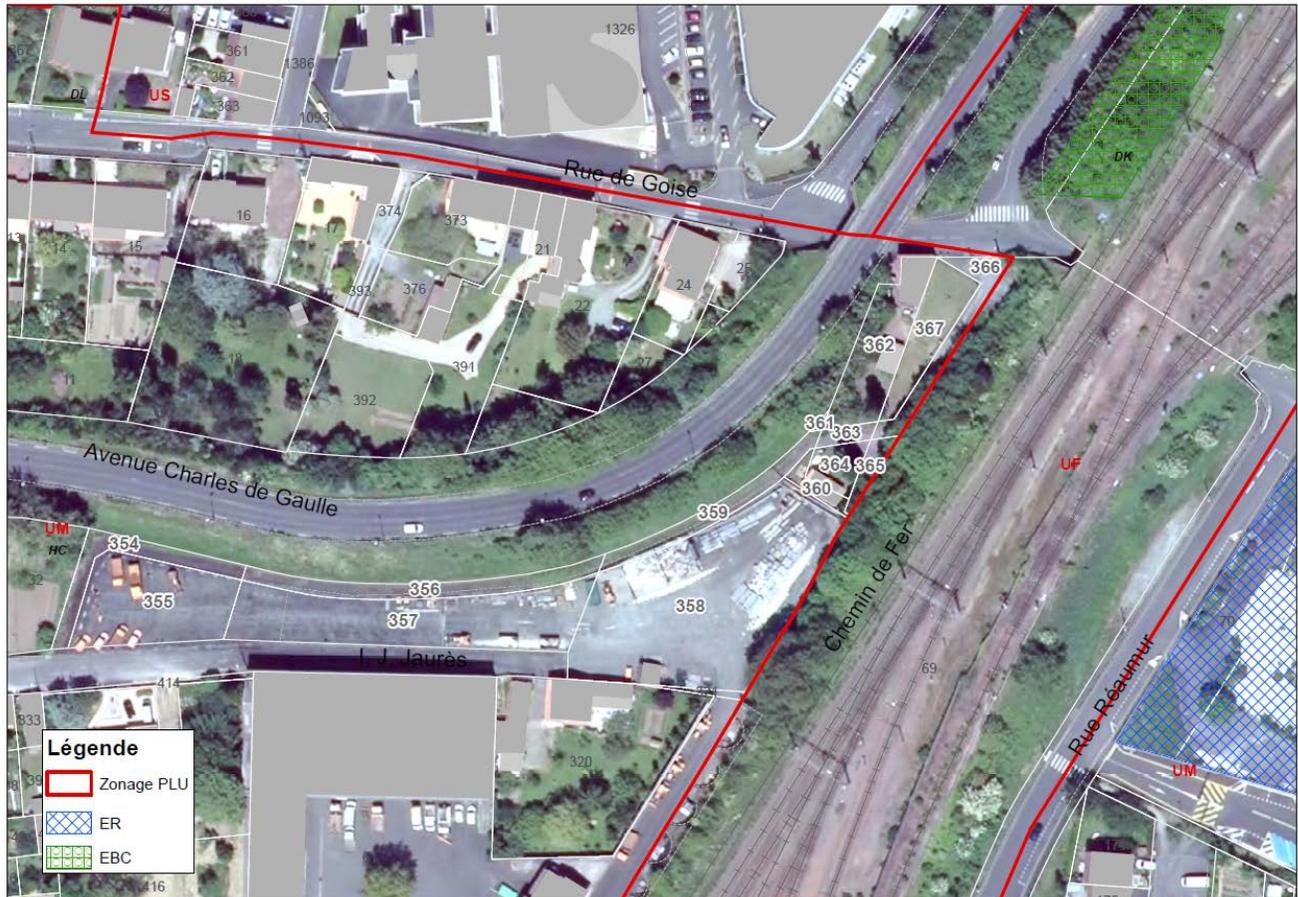
Plan après Modification



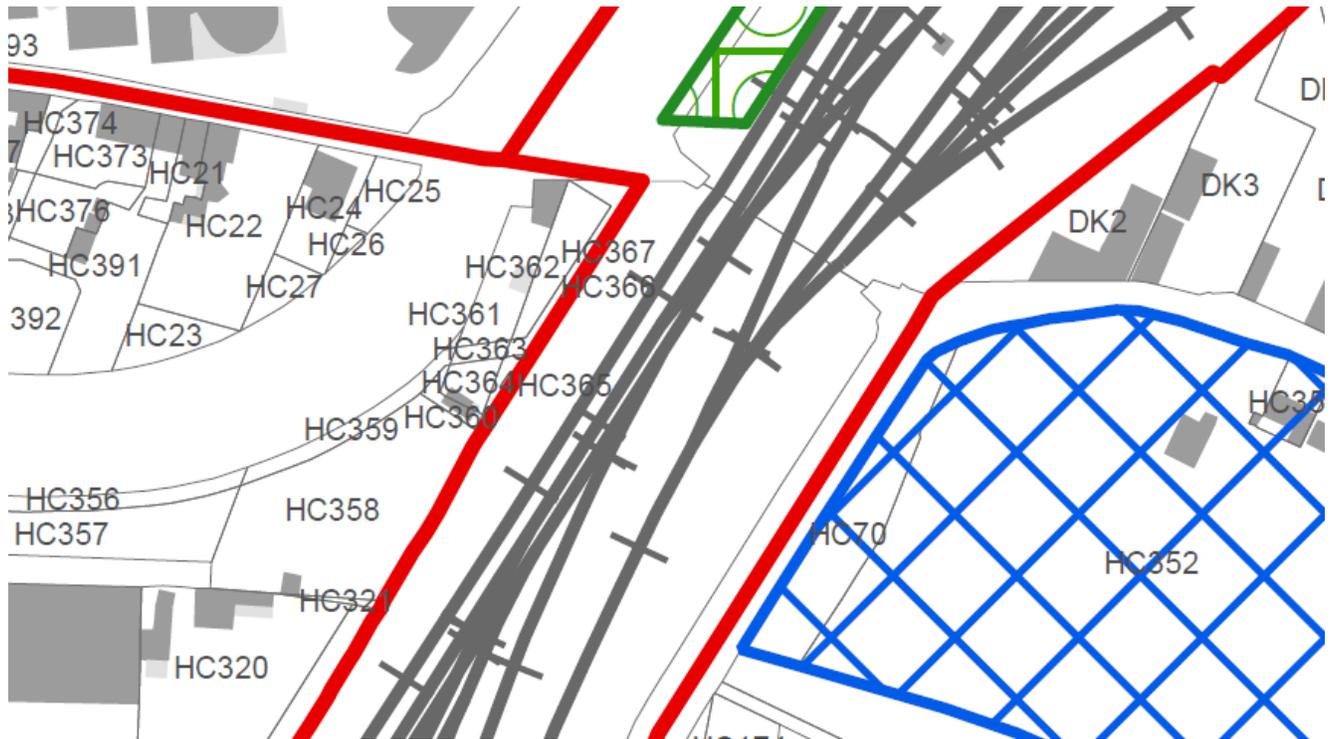
L'aplac de couleur jaune indique le zonage modifié.

B. Modification relative à l'Emplacement Réservé 1 68

La Modification a pour objectif de modifier l'Emplacement Réservé 1 68, boulevard Charles de Gaulle (« Aménagement de voirie en lien avec le projet pôle Gare »), situé sur la friche Christol afin de permettre la réalisation d'un nouveau franchissement des voies ferrées vers le boulevard Charles de Gaulle.



Zonage du PLU avant Modification



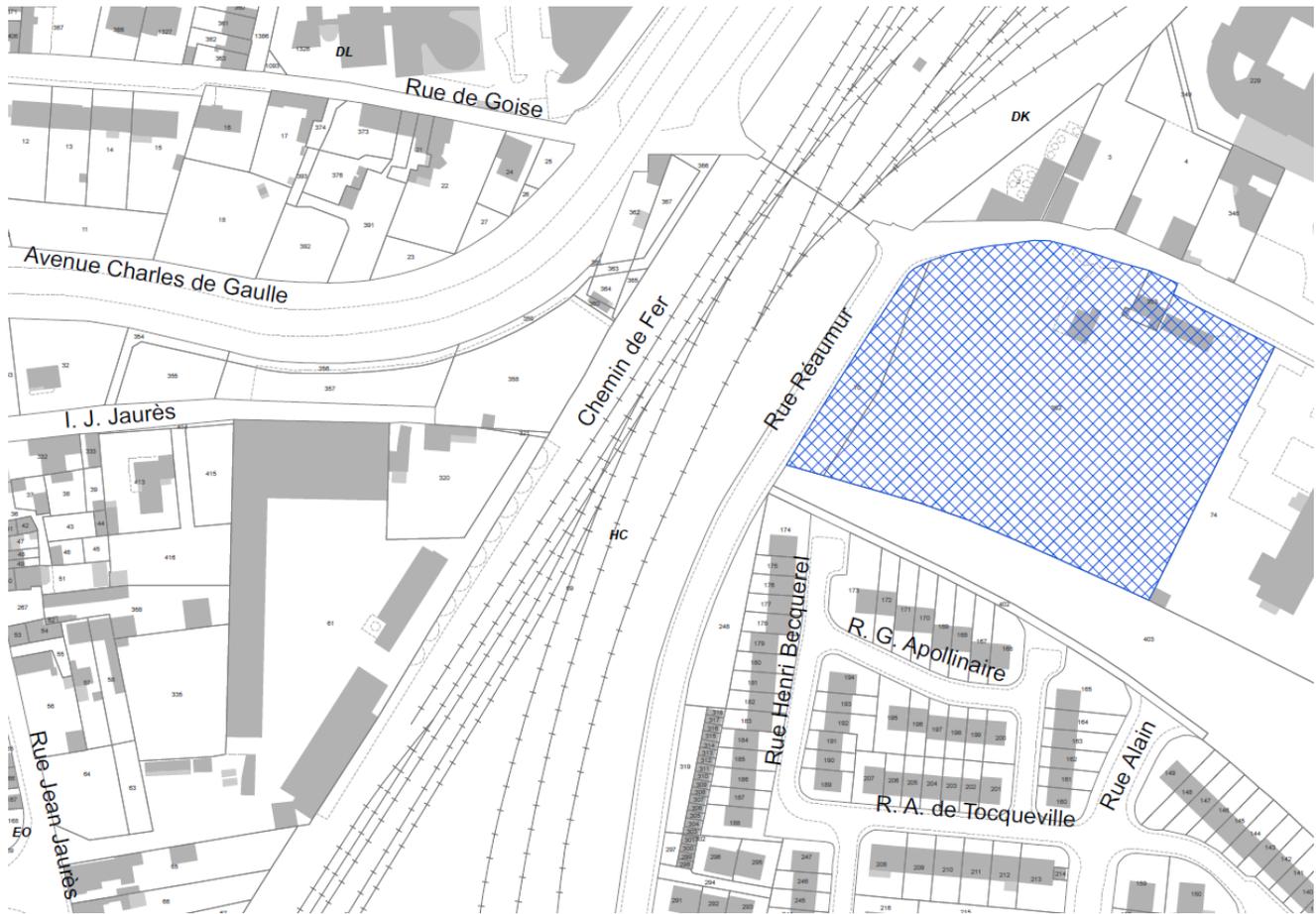
Il est à noter que ce projet de franchissement était déjà prévu dans le PLU approuvé en 2016 (mais sur un seul côté).

Pour être cohérent, il faut y inclure les parcelles situées de l'autre côté des voies ferrées (parcelles HC 354 à 367).

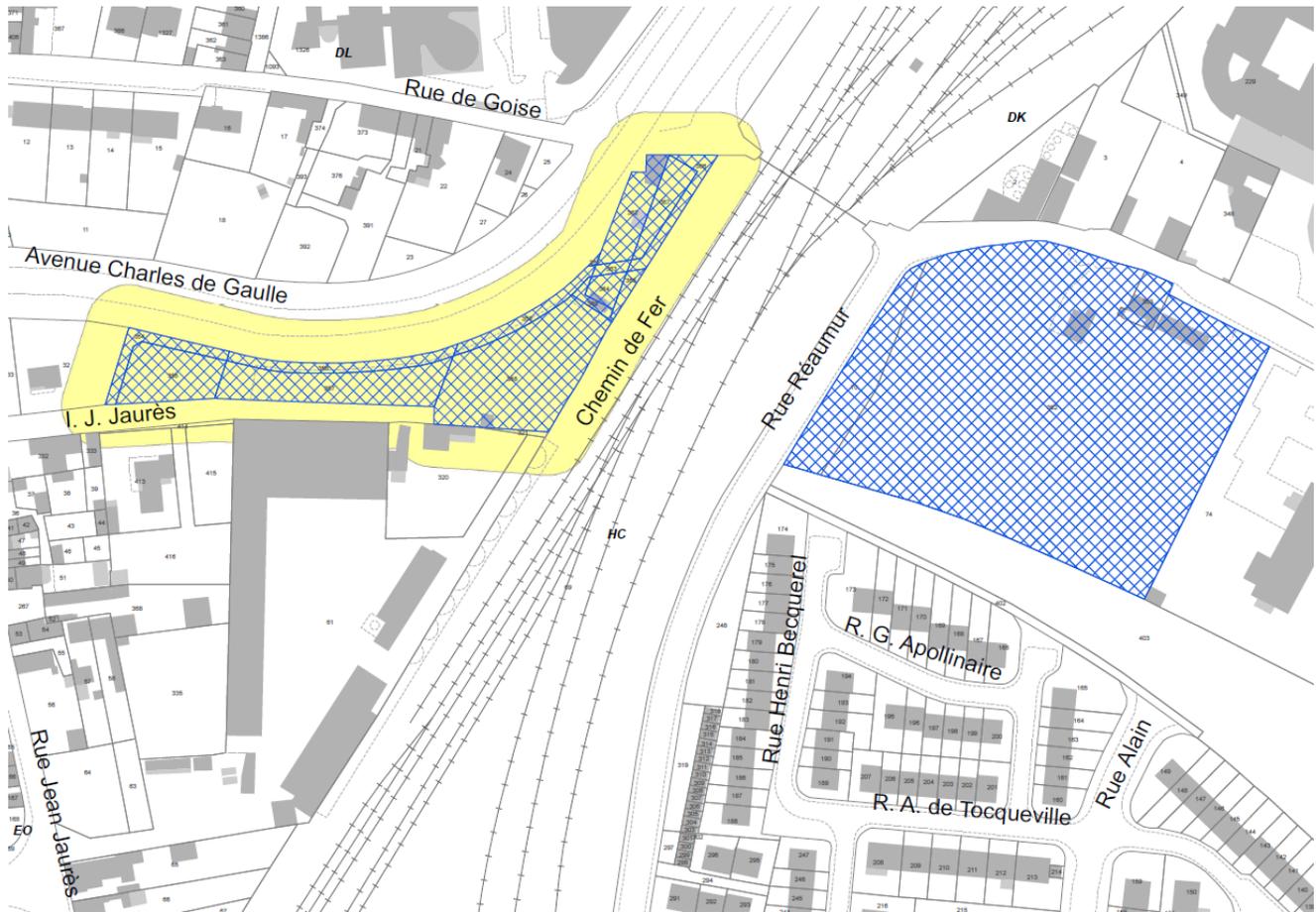
Tableau partiel des Emplacements Réservés avant et après Modification

Emplacement Réservé n° 168 Aménagement de voirie en lien avec le projet pôle Gare (Niort Agglo)	Surface avant Modification	Surface après Modification
		12 595,43 m ²

Zonage des ER avant Modification



Zonage des ER après Modification



L'aplac de couleur jaune indique le zonage modifié.

C. Modification relative à l'Emplacement Réserve A 389

La Modification a pour objectif de modifier l'Emplacement Réserve A 389, chemin du Lac (« *Elargissement chemin du lac* »).

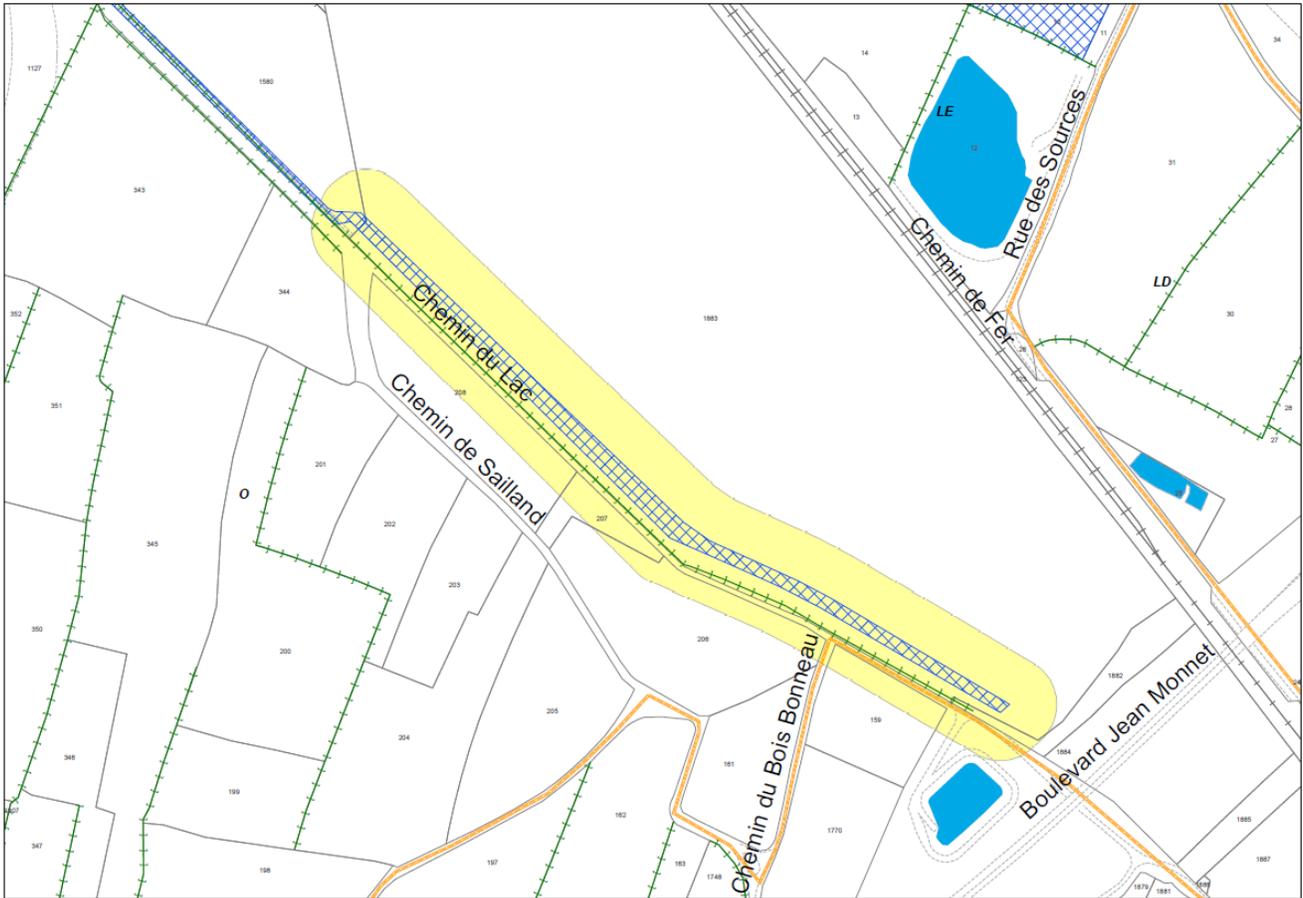
Cet Emplacement Réserve est destiné à la commune qui ne souhaite pas donner suite à cette vocation, sur une partie.



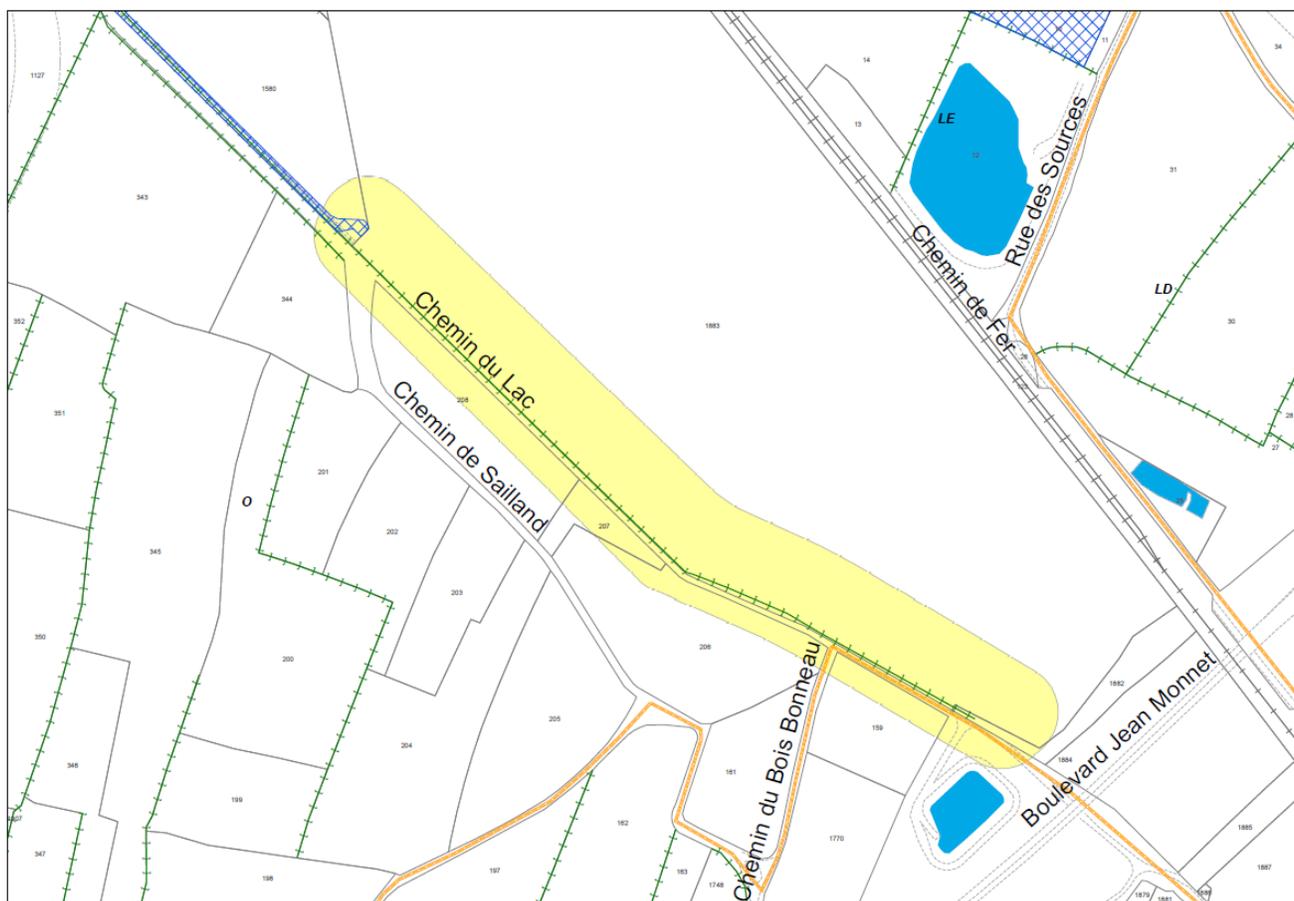
Tableau partiel des Emplacements Réservés avant et après Modification

Emplacement Réserve n° A389 Elargissement chemin du lac (Commune)	Surface avant Modification	Surface après Modification
	10 015,01 m ²	5 012,00 m ²

Zonage avant Modification



Zonage après Modification



L'aplatissement de couleur jaune indique le zonage modifié.

D. Modification relative à une erreur matérielle en zone UE

La Modification a pour objectif de rectifier une erreur matérielle en zone UE, rue de Saint-Symphorien.

En effet, différentes parcelles (ER 0066, ER 0067) concernées par un Espace Boisé Classé sont déjà en partie ou en totalité urbanisées (construction, accès...).

L'objet de la Modification est donc de :

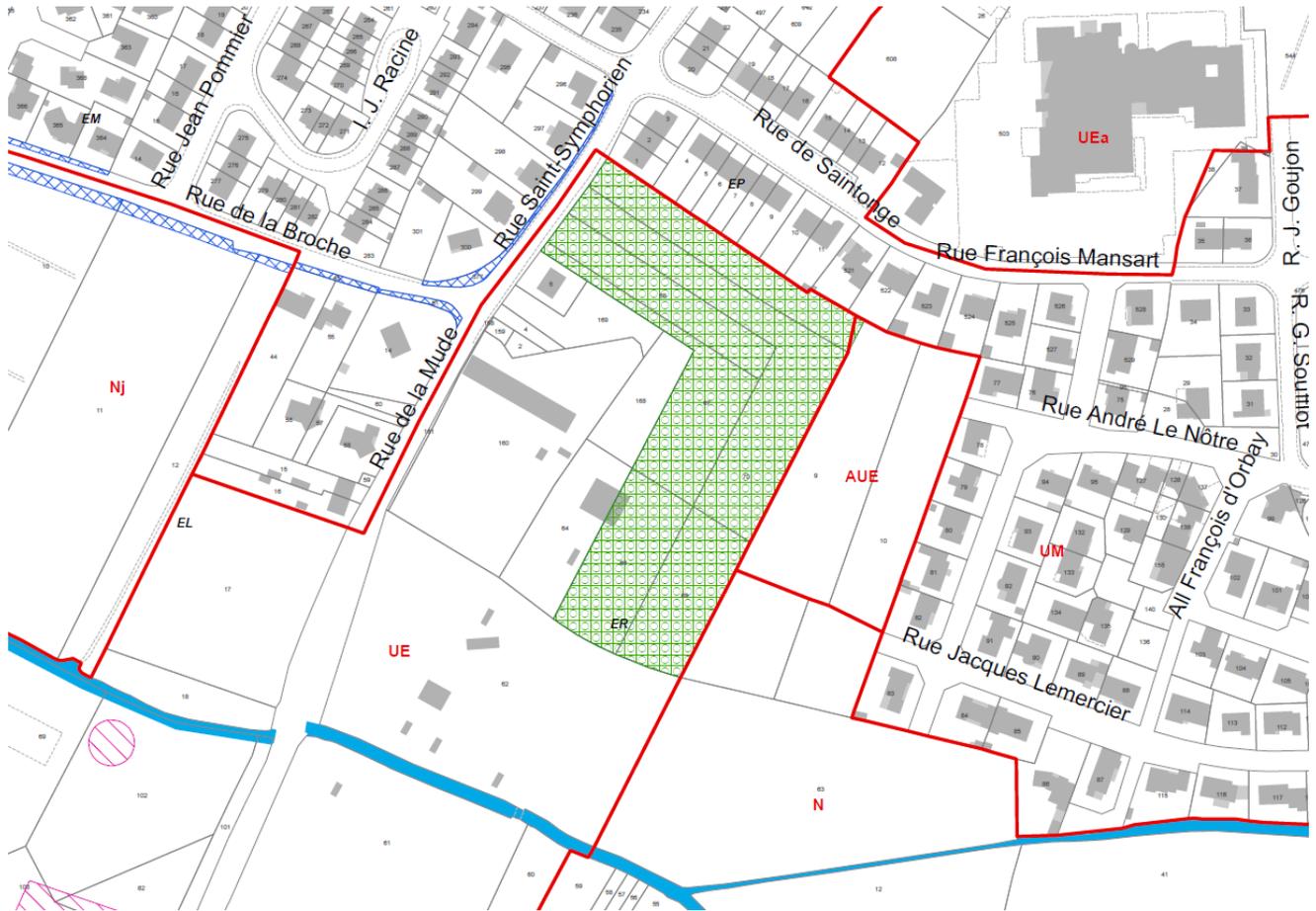
- Supprimer l'EBC sur la totalité des parcelles ER 0066 et ER 0067
- Compenser en agrandissant l'EBC sur la parcelle ER 0009

La surface à compenser sera égale à la partie supprimée sur la parcelle ER 0067, soit environ 4 093 m², correspondant à la perte de surface potentiellement à boiser. La compensation est prévue dans la continuité de la parcelle ER 0009 déjà partiellement classée en espace boisé.

De fait, la surface de l'Espace Boisé Classé n'est pas réduite.



Zonage avant Modification



Zonage après Modification



E. Modification relative à la zone piétonne

Situé dans le périmètre de l'OPAH-RU communautaire, inscrit dans la convention cadre « Action Cœur de Ville » et dans le programme national de renouvellement urbain (politique de la ville), le quartier du Pontreau-Colline Saint-André a amorcé son renouveau : embellissement de la rue Basse, mise en service d'une navette avec le centre-ville, instauration du permis de louer, rénovation des six tours du Pontreau, ravalement des façades sur rue de l'école Jules-Ferry...

La place Denfert-Rochereau va être réaménagée. La volonté est ici :

- De transformer la place Denfert-Rochereau, aujourd'hui uniquement utilisée pour du stationnement, en un espace public végétalisé, fédérateur de convivialité, pouvant accueillir l'ensemble des événements de quartier
- De ravalier les façades du restaurant Le Bocal Gourmand et d'améliorer son accessibilité
- De créer sur le site, en lien avec les habitants du quartier, un espace ludique pour les familles

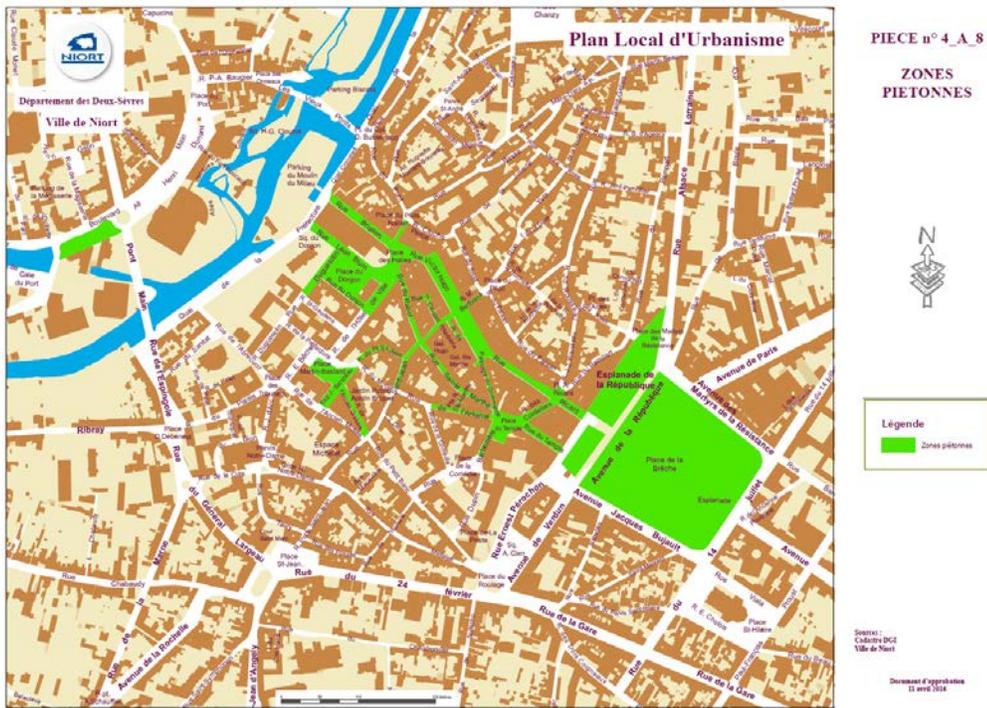
Plus particulièrement, la place de Strasbourg va être réaménagée. La volonté est ici :

- De mettre en valeur la place de Strasbourg, le patrimoine bâti et la statue Gloria Victis élevée pour rendre hommage à l'héroïsme des soldats victimes de la Guerre franco-allemande de 1870
- De réhabiliter le centre socioculturel et de réorganiser ses espaces intérieurs en lien avec la Maison de services au public (MSAP) qui sera créée à l'angle de la place de Strasbourg et de la rue Chabot
- D'apaiser les voies de circulation attenantes et de favoriser les mobilités douces

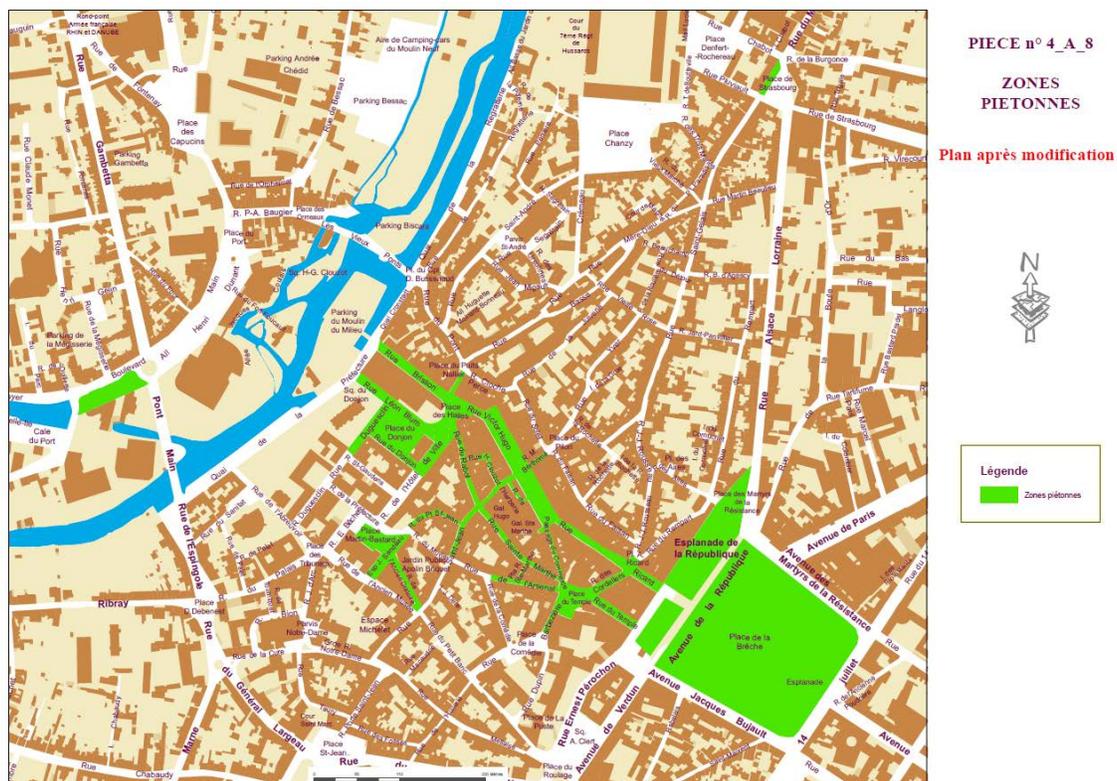


Il est proposé d'élargir la zone piétonne à ce secteur de la place de Strasbourg.

Plan des zones piétonnes avant Modification



Plan des zones piétonnes après Modification



F. Modification des dispositions générales du règlement.

Les dispositions générales du règlement sont complétées par une dérogation à l'ensemble des articles 6 afin de mieux prendre en compte les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dérogation à intégrer dans les dispositions générales du règlement

Les dispositions relatives aux articles 6 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite qui s'y substitue.

IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification

Les surfaces des zones ne sont pas modifiées.

V. Justification de la Modification

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 Ier 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. »

Le projet de Modification du PLU de la Ville de Niort ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Niort vise à promouvoir un modèle de développement :

Ambitieux

- Miser sur l'attractivité économique et résidentielle en affirmant le rôle central de Niort dans l'agglomération
- Renforcer les coopérations entre Niort et les agglomérations régionales
- Promouvoir des aménagements, équipements et événements de rayonnement (Centre-Ville, Pôle Gare Santé, Mendès France, Terre de Sports...)
- Poursuivre le développement de la diversité économique en misant sur les atouts et l'identité niortaise
- Mettre en valeur la qualité environnementale globale et les atouts de l'identité culturelle et architecturale Niortaise

Solidaire

- Habiter Niort : mode de vie, formes urbaines et partage de la Ville (mixité sociale et générationnelle)
- Se déplacer à Niort : vivre la ville et son quartier
- Développer les équipements d'intérêt collectif

Responsable

- Conforter la réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs accentués en construction de logements
- Traduire dans le PLU, le défi de la transition énergétique lié à l'aménagement du territoire
- Réaffirmer la composante environnementale du territoire par la définition et la protection des continuités écologiques : la trame verte et bleue niortaise
- Anticiper les besoins futurs pour une meilleure gestion de la ressource en eau
- Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques afin d'assurer la santé et la sécurité des populations

Modification n°3 du PLU de la Ville de Niort

Egalement, le projet de Modification n'a pas pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- D'induire de graves risques de nuisance

VI. Incidences sur l'environnement

A. Modifications concernant l'avenue de Limoges

Les modifications concernant le secteur Sud avenue de Limoges :

- n'apportent pas plus d'incidences sur l'environnement que celles prévues dans le PLU approuvé en 2016
- ne remettent pas en cause l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016

Tout au contraire, la prise en compte du SCoT approuvé le 10 février 2020 permet de mieux prendre en compte cette question.

B. Reste des modifications

- Emplacement Réserve 1 68, boulevard Charles de Gaulle

La création d'un Emplacement Réserve pour un aménagement de voirie en lien avec le projet pôle Gare est sans incidence sur l'environnement, le projet de Modification ne faisant que limiter les possibilités de construction existantes sur les parcelles concernées.

Il est à noter que ce projet de franchissement était déjà prévu dans le PLU approuvé en 2016 (mais sur un seul côté).

- Emplacement Réserve A 389, chemin du Lac

La suppression d'un Emplacement Réserve pour un élargissement de voirie est sans incidence sur l'environnement, les droits à construire n'étant pas modifiés sur la zone concernée.

- Parcelle ER 0067, rue Saint-Symphorien

La Modification concernant l'erreur matérielle est compensée par la création d'un EBC sur la parcelle voisine.

La surface de l'Espace Boisé Classé n'est pas réduite.

- Zones piétonnes

La Modification est sans incidence sur l'environnement. Elle améliore des continuités piétonnes en centre-ville, en lien avec le Parc naturel urbain.

- Dispositions générales du règlement

La Modification est sans incidence sur l'environnement.

VII. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en Conseil d'Agglomération.

Le projet de Modification est compatible avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 dans le sens où il intègre ses prescriptions ou recommandations.

A. Modifications concernant l'avenue de Limoges

1. Etude de la compatibilité des grandes règles

Les modifications concernant l'avenue de Limoges sont compatibles avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 dans le sens où sont notamment intégrées les prescriptions relatives :

- au coefficient de biotope (P4)
- au linéaire de haies (P9)
- aux règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serre (P14)
- aux mesures particulières de traitement des eaux pluviales (P23)
- aux zones tampon avec les constructions (P42)
- aux formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (P43)
- à la mutualisation des espaces dédiés au stationnement (P94)
- à l'intensification du développement urbain (P96)
- à la desserte en transports (P97)
- à la programmation justifiée, basée sur des critères, au regard de l'évolution des besoins (P108)
- à la densité (P111)
- à l'encouragement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes (P114)

2. Etude sur la densité

La diminution de la densité prévue sur l'OAP Sud Avenue de Limoges reste compatible avec la densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la Ville de Niort.

En effet, en considérant les opérations en cours de réalisation ou projetées sur la Ville, et en incluant l'opération prévue au Sud de l'avenue de Limoges, la densité moyenne est proche de 30 logements par hectare, ce qui est supérieur au minimum prescrit par le SCoT (28).

Le tableau suivant présente ce calcul.

Modification n°3 du PLU de la Ville de Niort

Maître d'ouvrage / Nom de l'opération	Adresse	OAP	Surface (ha)	N° ADS	Nombre logements	Zonage PLU	Densité brute
BATIPRO OUEST Rue Sainte Catherine	Rue Sainte Catherine	Hors OAP	0,25	PA 19 X 0018	7	UM	28
SAS LES FRERES (Mathieu ROSSARD) / Le Bois de la Marche	Rue du Bas Surimeau	Hors OAP	0,5	PA 20 X 0005	7	UM	14
MM. FAUCHER & BONNIN / Le Clos des Vignes	Route de Coulonges	Hors OAP	0,2552	PA 21 X 0004	4	UM	16
IAA Gros Guérin	Rue du Gros Guérin / Allée Rose Valland	Hors OAP	0,5	PC 20 X 0069	21	UM	42
NEXITY Le petit Vigneau	Rue des Verdiers	Ancienne OAP Antes	2,91	19X0012	60	UM	21
FMT Constructions / La Mineraie	Rue de la Mirandelle	19 Rue de la Mirandelle	0,254	PA 21 X 0003	5	AUM	20
BATI PRO Ouest Les Jardins du Dixième II	Rue Paul Léautaud et Suzanne Noël	3. Coulonges - Dixième	0,2412	PA 21 X 0007	5	AUM	21
SCCV Niort Développement - Restructuration du site de la CCI	Place du Temple	Hors OAP	0,33	PC 20 X 0020	24	UCA	73
SEMIE Les Allées de la Verrerie	Route de Coulonges, rue de la Verrerie et rue Léon Bourgeois	2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie	0,69	PA 21 X 0002	16	AUM	23
IAA fief Joly	Rue du Fief Joly et rue Max Planck	33. Fief Joly	0,58	PC 20 X 0149	28	AUM	48
BNM-Immo / Cléouest Immobilier / Réhabilitation ancienne caserne Largeau	61 Rue des Sablières	44. Caserne Largeau	4,1		190	UM	46
Vallée de Bellevue Est	Route de Bellevue	25. Vallée de Bellevue	1,8		31	AUM	17
IAA Pablo Picasso	Rue Pablo Picasso / rue des Fontenelles	Hors OAP	1,17		50	UM	43
GRETA avenue de Limoges	Rue de l'Ancien Champ de Foire	Hors OAP	1,07		67	UM	63
GPM / Sud avenue de Limoges	Avenue de Limoges	16. Sud avenue de Limoges	8,4		165	AUM	20
TOTAL			23,05		680		30

3. Etude sur la production de logements sociaux

Les opérations d'habitat prévues sur la Ville de Niort permettent de compenser la baisse du potentiel de logements sociaux induite par la modification de l'OAP et de l'ER LS 7 au Sud de l'avenue de Limoges.

Ainsi, la Modification induit une diminution de 65 logements sociaux sur la zone Sud avenue de Limoges, tandis que les opérations en cours de réalisation ou projetées (et en dehors des objectifs du PLU) permettront la création d'un peu plus de 90 logements sociaux.

Nom de l'opération	Adresse	Logements sociaux
Gros Guérin	Rue du Gros Guérin / Allée Rose Valland	21
Fief Joly	Rue du Fief Joly et rue Max Planck	28
Pablo Picasso	Rue Pablo Picasso / rue des Fontenelles	44
Total		93

B. Reste des modifications

Les modifications concernant l'ER 1 68, l'ER A 389, la parcelle ER 0067, les zones piétonnes et des dispositions générales du règlement sont compatibles avec le SCoT approuvé le 10 février 2020.