



**Département des Deux-Sèvres
Ville de Niort**

**Plan Local d'Urbanisme
Approuvé le 11 avril 2016**

**Modification n°1 - Document d'approbation
Conseil d'agglomération de la CAN du 10 avril 2017**

Pièce n°1

Rapport de présentation

Table des matières

Préambule	3
Contenu	4
Orientations d'aménagement et de programmation.....	4
Règlement	24
Annexes du règlement	35
Servitudes de mixité sociale	35
Éléments de patrimoine à protéger	36
Emplacements réservés	37
Loi Barnier	50
Zonage	53
Annexes	71
Servitudes d'utilité publique	71
Risques divers	72
Dérogation à la loi Barnier.....	73

Préambule

Le Conseil d'agglomération de la CAN a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016. Ce document est opposable depuis le 20 avril 2016.

Il apparaît nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il a pour effet :

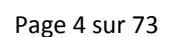
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le dossier de modification du PLU comprend :

- le présent rapport de présentation (pièce n°1)
- les Orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°2) avant et après modification
- le règlement après modification (les articles de règlement modifiés sont mis en évidence) (pièce n°3)
- les annexes du règlement avant et après modification (pièce n°3)
- les planches de zonage (pièce n°4) avant et après modification
- les annexes mises à jour (pièce n°5)

1. OAP « 44 - Caserne Largeau »

An aerial photograph of a residential development in Lyon, France. The image shows a mix of traditional European-style houses with red-tiled roofs and modern, multi-story apartment buildings. There are several green spaces, including a large central park area with trees and a smaller garden. A winding road, labeled 'Rue des Sinitères', runs through the development. Other labels include 'Lionetto durant Arian' and 'Restaurants du Cœur'. The Google logo is visible in the bottom center.



Contexte

Ce site est occupé par une ancienne caserne de gendarmerie, dite « Largeau », désaffectée depuis plusieurs années.

Trois voies en définissent l'emprise : la rue des Sablières au Nord, la rue de la Normandie à l'Est et la rue de la Blauderie au Sud. A l'Ouest, elle borde un quartier pavillonnaire.

A proximité, différents types d'habitat se sont constitués au cours des ans, sous forme de lotissements, constructions groupées ou en diffus, dont 108 logements sociaux situés rue des Sablières, rue François Truffaut et rue Jules Renard.

Il existe également quelques bâtiments à usage artisanal notamment rue de la Blauderie.

Les espaces publics sont inexistantes, hormis l'espace vert situé à l'extrémité de la rue du Bas Palais.

Enjeux / Objectifs

- Assurer un aménagement cohérent et à l'échelle du quartier, en relation avec les formes urbaines avoisinantes
- Prendre en compte les problématiques de circulation et de stationnement
- Accompagner la future opération par un traitement paysager de qualité, permettant également la gestion des eaux pluviales de façon naturelle (noues végétalisées par exemple)

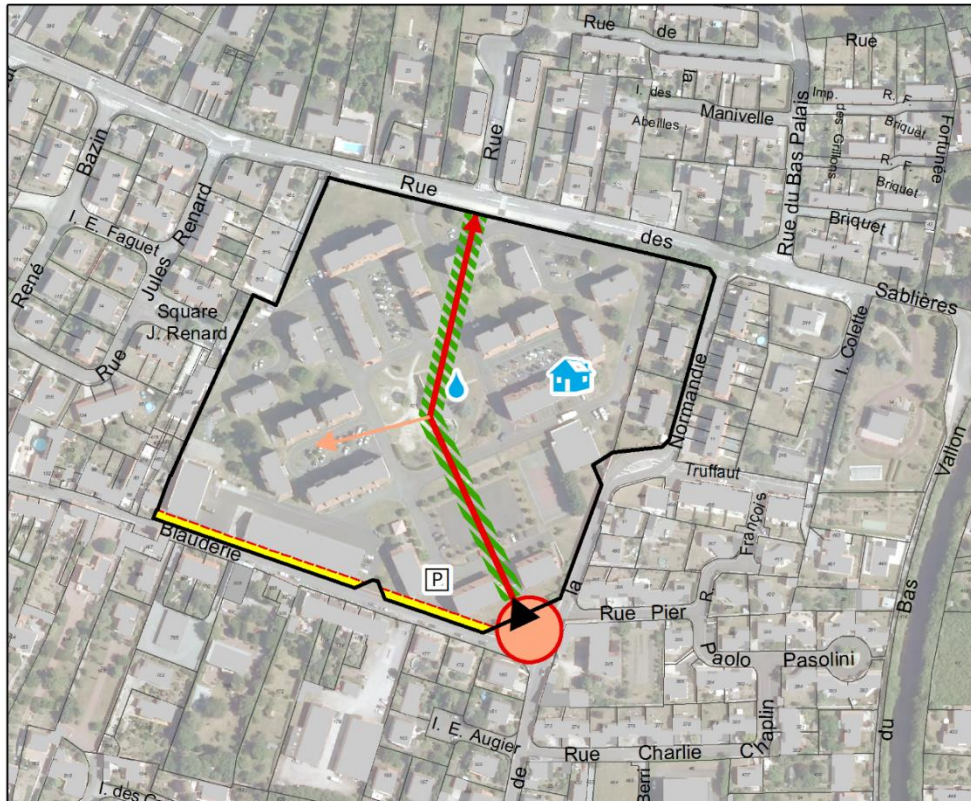
Principes / Dispositions

- Aménager un accès sécurisé à l'opération depuis le carrefour rue de la Blauderie / rue de la Normandie
- Apporter un aménagement paysager de qualité le long de la voie principale de l'opération, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le stationnement
- Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques devront être appliqués

Programmation

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 4,40 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 logements / hectare
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 132
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé et/ou collectif

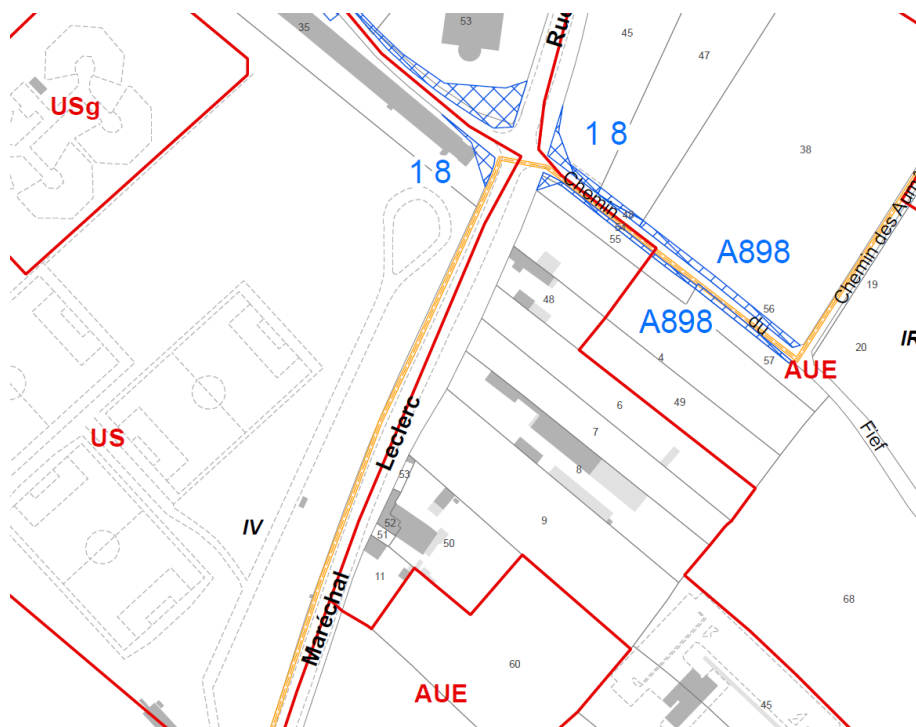
24b - Largeau



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Limite de l'OAP |  | Retrait des constructions / organiser circulation PMR |
|  | Principe de voirie structurante à créer |  | Principe d'accès |
|  | Principe de voirie secondaire à créer |  | Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé) |
|  | Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés
(plantation arborée, haie champêtre...) |  | Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique |
|  | Principe d'accès sous réserve d'aménagement
et / ou sécurisation |  | Principe de gestion naturelle des eaux pluviales
en lien avec la topographie |

2. OAP « 45 - Route de Parthenay »

Cette modification permet de donner à ce secteur à enjeux une Orientation d'aménagement et de programmation afin de définir des principes d'aménagement pour désenclaver la zone AUE (les accès le long de la rue du Maréchal Leclerc étant limités).



Contexte

- Le Projet de PLU prévoit un peu moins de 50 ha en zone AUE réparties sur les différentes zones à vocation économique du territoire qui s'inscrivent dans le Schéma de développement économique de la CAN (SDEC).

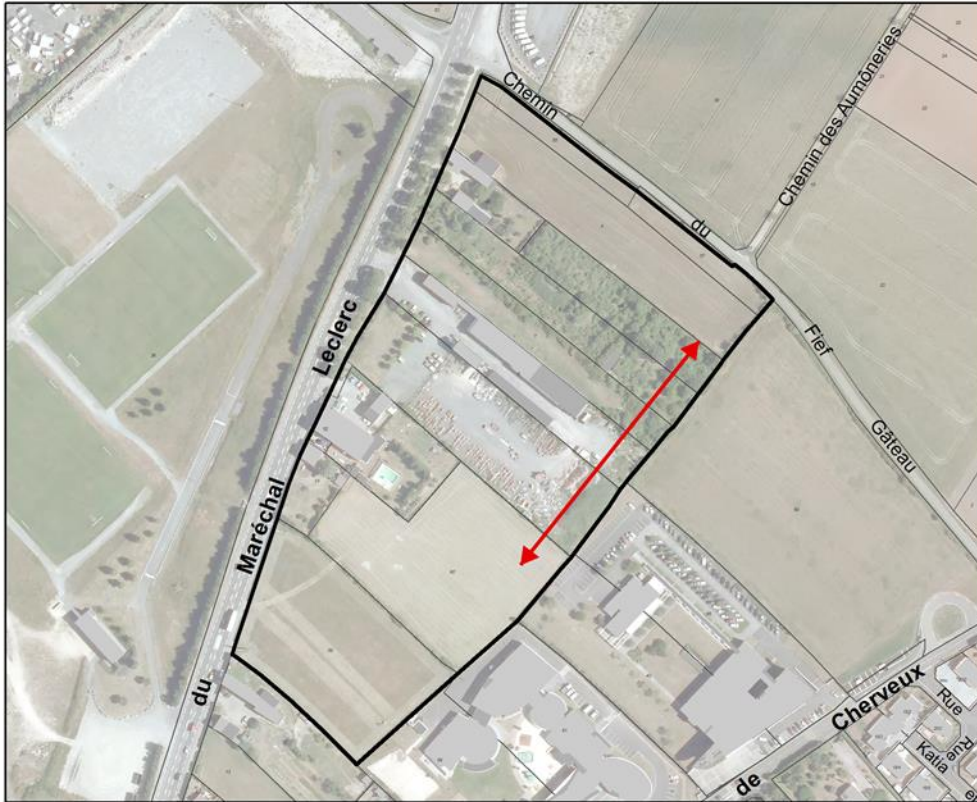
Enjeux / Objectifs

- Définir des principes d'aménagement pour désenclaver la zone AUE (les accès le long de la rue du Maréchal Leclerc étant limités)

Principes / Dispositions

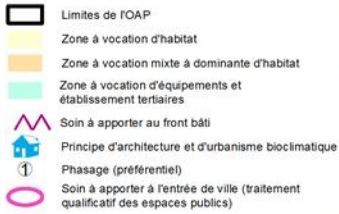
- Principe de voie structurante à créer entre l'ER A 898 et la zone AUE

45 - Route de Parthenay

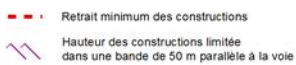


PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

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



OAP "Entrées De Ville"



PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

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



PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

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

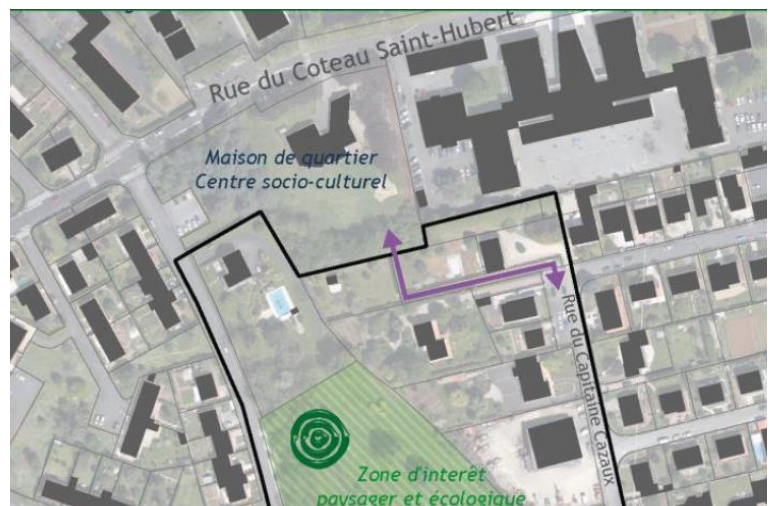
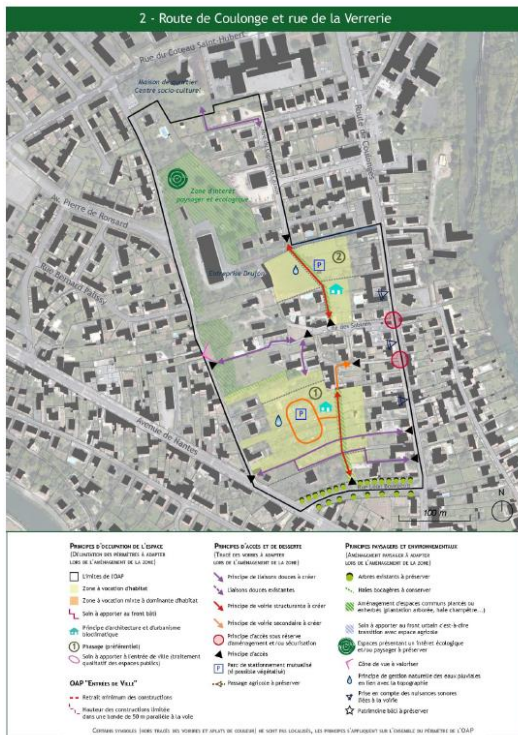


3. OAP « 2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie »

Au Nord, l'orientation concernant le cheminement doux est supprimée compte-tenu de l'impossibilité technique de réaliser cette liaison en cœur d'îlot.

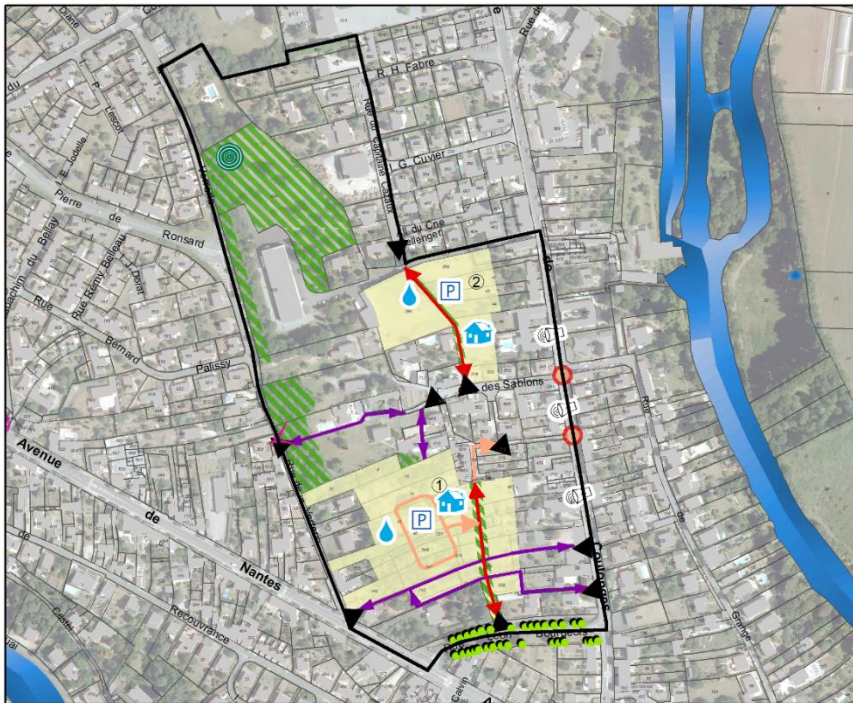


OAP avant modification



OAP après modification

2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie



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
- Soin à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soin 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 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...)
- Soin 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

4. OAP « 10 - Champommier - îlot Ouest »

Cette modification permet de corriger certains éléments suite à l'autorisation d'un premier Permis de construire sur cette zone.

La suppression de l'ER de mixité sociale de l'OAP « Champommier - Ilot Est » est pleinement compensée dans cette OAP ; le nombre de logements sociaux prévus sur ces deux secteurs ne diminuant pas.

La surface urbanisable est modifiée. Le parc n'est plus comptabilisé dans cette rubrique.



OAP avant modification



- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,8 hectares
- Densité à atteindre sur la partie aménageable : 110 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 88 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif
- ER de mixité sociale : 30 %

OAP après modification

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | OAP

10 - Champommier Ilot Est / 11 - Champommier Ilot Ouest



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
- Soin à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soin 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 60 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 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...)
- Soin 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

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,56 hectares
- Densité à atteindre sur la partie aménageable : 125 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 70 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif
- ER de mixité sociale : 45 %

5. OAP « 11 - Champommier - îlot Est »

Cette modification permet de corriger certains éléments suite au lancement d'un appel à projet. La typologie des logements est modifiée pour que le projet s'inscrive pleinement dans les gabarits des constructions voisines. La suppression de l'ER de mixité sociale est pleinement compensée dans l'OAP « Champommier - Ilot Ouest ».



OAP avant modification



- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,3 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 50 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 15 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé
- ER de mixité sociale : 30 %

OAP après modification

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | OAP

10 - Champommier Ilot Est / 11 - Champommier Ilot Ouest



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)	PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)	PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMENAGEMENT PAYSAGER 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 - Soin à apporter au front bâti - Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique - Phasage (préférentiel) - Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)	- 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	- Arbres existants à préserver - Hauts bocagères à conserver - Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...) - Soin 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 - Prendre en compte des nuisances sonores liées à la voirie - Patrimoine bâti à préserver
OAP "Entrées De Ville" - Retrait minimum des constructions - Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie		

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,31 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 50 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 16 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : semi-collectif et/ou individuel groupé

6. OAP « 1- Avenue de Nantes »

Cette modification permet de corriger le périmètre précis de l'OAP en la généralisant sur l'ensemble de la friche.



OAP avant modification



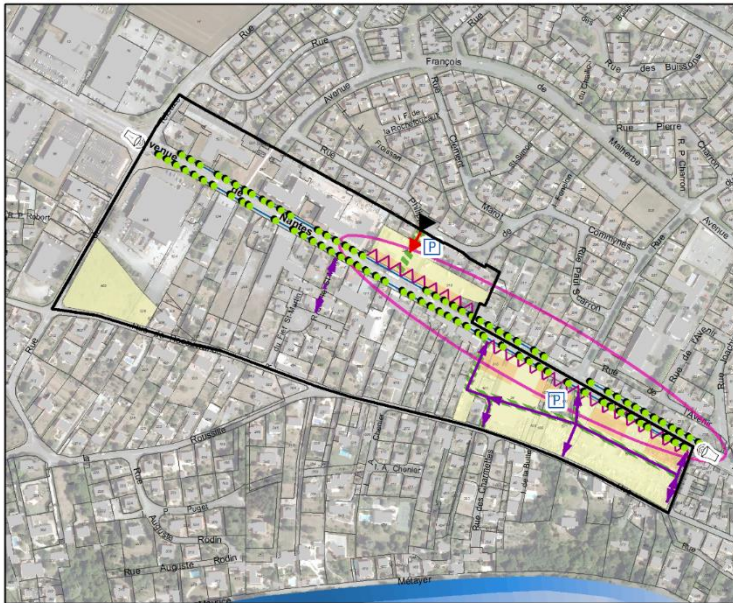
Modification n°1 du PLU - Ville de Niort

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 2,4 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 72 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé

OAP après modification

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | OAP

1 - Avenue de Nantes



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)	PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE (TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)	PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMENAGEMENT PAYSAGER 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 - Soin à apporter au front bâti - Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique - Phasage (préférentiel) - Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)	- 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	- Arbres existants à préserver - Haies bocagères à conserver - Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...) - Soin 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
OAP "Entrées De Ville" - Retrait minimum des constructions - Hauteur des constructions limitée dans une bande de 60 m parallèle à la voie		

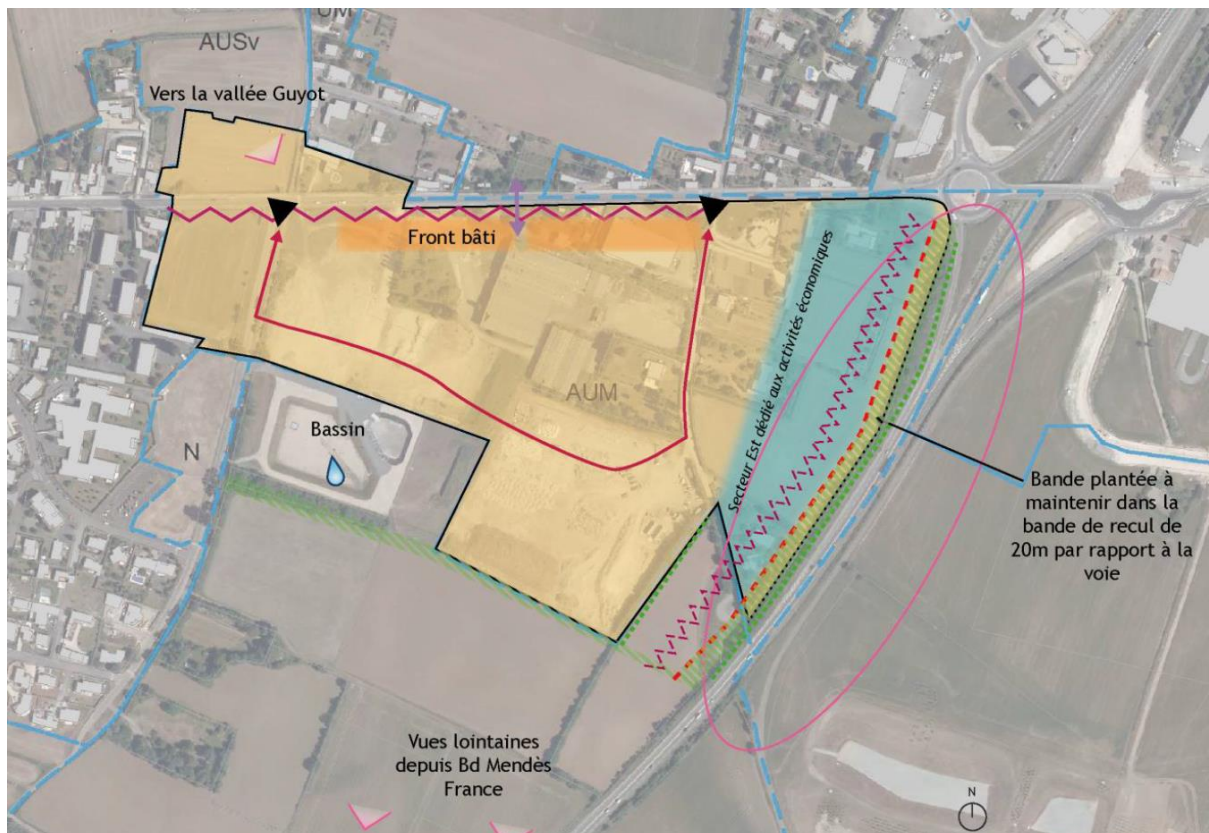
- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 3,6 hectares
- Densité minimum à atteindre sur les parties aménagées à usage d'habitat : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 90 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

7. OAP « 16- Sud Avenue de Limoges »

Cette modification permet de corriger l'OAP compte-tenu de l'abrogation des demandes de dérogation à la loi Barnier sur ce secteur.



OAP 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
- Une bande tampon avec le boulevard Mendès France sera plantée dans le retrait de 20 m à partir de l'alignement avec la voie (pour réduction des nuisances sonores et visuelles)
- 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 / 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%

8. OAP « Zone AUS – Terre de Sports»

Cette modification permet de corriger l'OAP compte-tenu de l'abrogation des demandes de dérogation à la loi Barnier sur ce secteur.

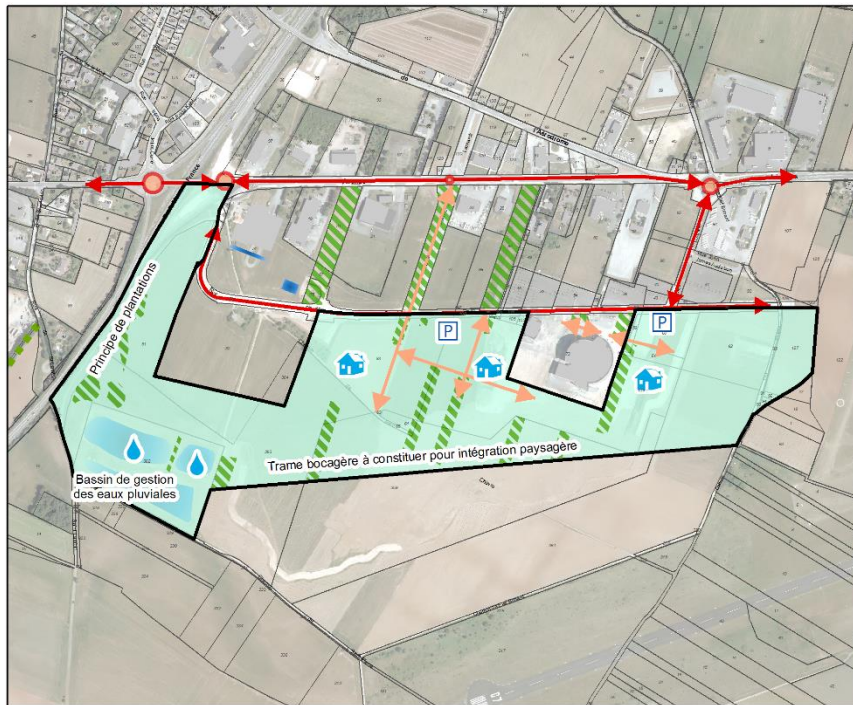


OAP avant modification



OAP après modification

Zone AUS - Terre de Sports



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 d'équipements et d'établissement tertiaires
- Soin à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soin 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 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...)
- Soin 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

Règlement

9. Dispositions générales : nouvelles définitions

Cette modification permet de compléter les définitions du règlement afin de rendre son application plus facile.

A. Construction principale

Construction qui donne la destination de la parcelle

B. Grille

Clôture constituée de barreaux métalliques assemblés à la verticale

10. Dispositions générales : correction des définitions des débords et des hauteurs

C. Définition des débords

Cette modification permet d'ajouter une disposition dans la définition des débords.

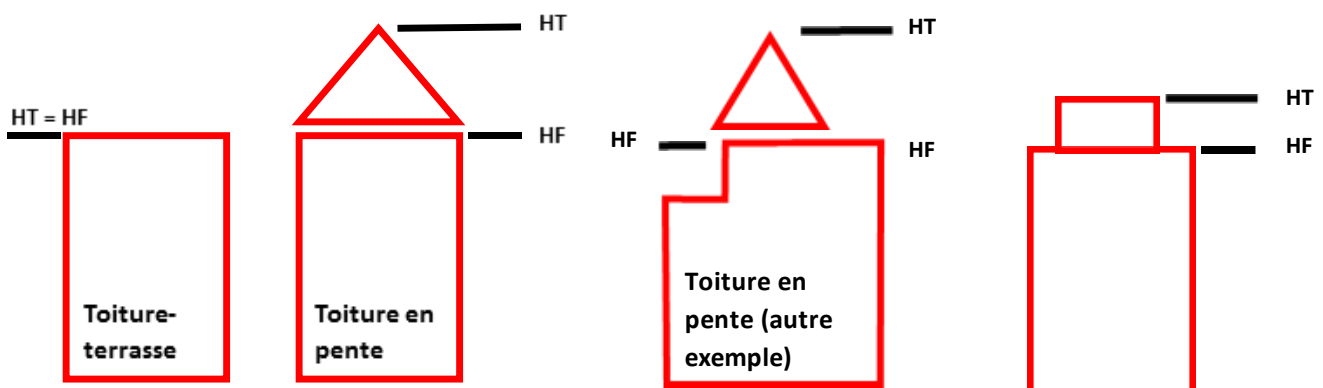
Définition après modification

Pour l'implantation des constructions, un débord de la toiture et de ses accessoires sur le domaine public pourra être autorisé dans la limite de 30 cm. Néanmoins, le nu de la façade devra être implanté exactement en limite de terrain d'assiette du projet.

Ces débords peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

D. Définition des hauteurs

Cette modification permet d'ajouter un schéma expliquant la différence entre la hauteur totale et la hauteur de façade suivant le type de toiture de la construction.



Articles 1 et 2 de la zone UCa : précision sur l'interdiction d'activités dans certaines rues du centre-ville

Cette modification permet de préciser l'interdiction de certaines activités dans un secteur délimité du centre-ville.

Le règlement avant modification interdit les bureaux et services, à vocation tertiaire dans un secteur délimité du centre-ville. Dans le PLU approuvé le 11 avril 2016, ce point est ainsi justifié :

- A. Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter 3 grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- B. Le PADD affiche pour ambitions de renforcer l'attractivité du centre-ville : « *L'image de marque d'une ville est inévitablement liée à la qualité de son centre-ville. L'attractivité du centre de Niort réside autant dans la richesse de son patrimoine que dans la qualité de ses espaces publics et la diversité des fonctions et usages qui s'y développent (330 établissements commerciaux et de services, pôle culturel et administratif). Le centre-ville de Niort est avant tout un centre de vie qu'il convient de valoriser dans toutes ses dimensions.* »

- C. Le point particulier de favoriser l'implantation de commerces de proximité est présenté à la page 66 du Tome 3 du rapport de présentation :

OBJECTIFS GENERAUX DE LA ZONE : Protéger les commerces traditionnels de proximité

L'objectif est d'y favoriser l'implantation de commerces traditionnels de proximité et donc d'interdire les nouvelles implantations tels que les professions libérales (sauf les pharmacies), les agences immobilières et bureaux de ventes immobilières, les marchands de biens, les promoteurs immobiliers, les agences bancaires, les sociétés d'assurance, les mutuelles d'assurances, les courtiers en assurances et finances, les laboratoires d'analyses médicales, les sièges sociaux, les bureaux d'études, les agences de travail temporaire, les auto-écoles, les prestataires de service, les établissements de services ou de location de matériel....

Le Code de l'urbanisme permet au Plan local d'urbanisme de prévoir, pour des motifs d'urbanisme (et non de concurrence), des zones dans lesquelles l'implantation de certaines activités est interdite. En effet, l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

L'arrêté du 10 novembre 2016 (JORF n°0274 du 25 novembre 2016) définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Il précise notamment la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme qui comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

L'explication de cette sous-destination permet de préciser la rédaction du règlement quant à la volonté de la Ville de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans un secteur délimité du centre-ville.

La rédaction dans l'article 2 est supprimée. Elle est remplacée par une rédaction dans l'article 1 plus précise quant aux activités qui sont interdites.

Les arguments sont les suivants :

- le Code de l'urbanisme permet au PLU de prévoir, pour des motifs d'urbanisme (et non de concurrence), des zones dans lesquelles l'implantation de certaines activités est interdite ;
- l'interdiction de certaines activités sur certaines rues commerçantes identifiées n'est ni générale ni absolue et vise à assurer la préservation des activités commerciales au sein de plusieurs artères du centre-ville et ne peut donc être regardée comme portant une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie.

Règlement avant modification (UCa2)

En secteur UCa, les bureaux et services, à vocation tertiaire, sauf dans les rues Ricard, Victor Hugo, Sainte-Marthe, Rabot, rue Saint-Jean (entre les rues Victor Hugo et Sainte-Marthe) et Brisson où ils sont interdits en rez-de-chaussée commercial.

Règlement après modification (UCa1)

Dans les rues Ricard, Victor Hugo, Sainte-Marthe, Rabot, Saint Jean (entre les rues Victor Hugo et Sainte-Marthe), Brisson et des Cordeliers, dans le Passage du Commerce ainsi que sur la Place des Halles, sont interdits en rez-de-chaussée commercial les nouvelles implantations « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », conformément aux articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme.

11. Articles 2 des zones AS et NS : précision sur l'implantation des constructions principales

Cette modification permet de préciser une disposition réglementaire relative à l'implantation des constructions principales (recours Etat contre le PLU).

Règlement avant modification

Dans le secteur AS : l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées dans la continuité du bâti existant.

Dans le secteur NS : l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées dans la continuité du bâti existant.

Règlement après modification

Dans le secteur AS : l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées **à proximité** du bâti existant.

Dans le secteur NS : l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public de la zone. Les constructions et installations principales seront implantées **à proximité** du bâti existant.

12. Article 6 des zones A et N : ajout d'un chapitre afin de mieux prendre en compte les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette modification permet de corriger une erreur commise lors de la révision du PLU ; cette disposition ayant été omise par erreur lors de la révision du PLU.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes 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 implantés 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.

13. Article 6 de la zone UCa : ajout d'une disposition réglementaire relative aux implantations des constructions

Cette modification permet de rendre possible une implantation différente pour les nouvelles constructions sur une unité foncière supportant déjà des bâtiments (hors annexe).

Règlement avant modification

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

L'implantation obligatoire en limite de voie ne s'applique pas :

- lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de deux voies, cette obligation ne s'impose qu'au regard d'une seule voie
- pour les parcelles d'une superficie supérieure à 5 000 m²
- pour les parcelles ne disposant pas d'une largeur de façade suffisante (dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée)

Dans ces trois cas, en cas de retrait, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres et de 5 mètres au droit des accès des garages.

Règlement après modification

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

L'implantation obligatoire en limite de voie ne s'applique pas :

- lorsque le terrain d'assiette du projet est situé à l'angle de deux voies, cette obligation ne s'impose qu'au regard d'une seule voie
- pour les parcelles d'une superficie supérieure à 5 000 m²
- pour les parcelles ne disposant pas d'une largeur de façade suffisante (dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée)
- dans le cas de nouvelle construction sur une unité foncière supportant déjà des bâtiments (hors annexe)

Dans ces quatre cas, en cas de retrait, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement de 4 mètres et de 5 mètres au droit des accès des garages.

14. Articles 6 des zones UE et UF : précision sur les possibilités d'extension des constructions existantes

Cette modification permet de d'ajouter une disposition pour favoriser l'extension de constructions existantes sur des marges de recul.

Règlement avant modification

Les extensions, dans le prolongement des constructions existantes, peuvent être exceptionnellement implantées sur toute ou partie des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions.

Règlement après modification

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées sur toute ou partie des marges de recul.

15. Articles 6 des zones UM, AU et AUM : suppression d'un schéma

Cette modification permet de préciser une disposition réglementaire relative aux parcelles d'angles ; le schéma présenté n'apportant pas d'explication complémentaire à la réglementation.

16. Articles 6 des zones AUM et AUS

Cette modification permet de mettre à jour le règlement compte-tenu de la suppression de la demande de dérogation à la loi Barnier sur deux secteurs.

Les références à la RD 611 (Boulevard Mendès France) sont supprimées.

17. Articles 7 des zones UM et AUM : précision sur le type de construction concernée par la règle principale d'implantation

Cette modification permet de préciser une disposition réglementaire relative aux types des constructions.

Règlement avant modification

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. Cependant une façade au moins devra être implantée sur 5 m minimum en limite séparative, sauf si la construction est implantée à l'alignement.

Règlement après modification

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Pour les constructions principales, une façade au moins devra être implantée sur 5 m minimum en limite séparative, sauf si cette construction est implantée à l'alignement.

18. Articles 6 et 7 des zones UC, UM et AUM : précision sur l'implantation des piscines

Cette modification permet d'ajouter une disposition réglementaire relative aux types des constructions.

Règlement avant modification (article 6)

Constructions légères démontables (piscines, abris de jardin, abris de piscine)

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

Règlement avant modification (article 7)

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

Règlement après modification (article 6)

Constructions légères et démontables

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m² de surface de plancher doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

Piscines semi-enterrées ou hors sol

Les piscines semi-enterrées ou hors sol doivent être implantées à 5 mètres minimum du domaine public, ou être masquées par une clôture et en retrait de 1 m minimum.

Règlement après modification (article 7)

Constructions légères et démontables

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.

Piscines semi-enterrées ou hors sol

Les piscines semi-enterrées ou hors sol peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

19. Articles 10 des zones UC, UM et AUM : précision sur les définitions des hauteurs

Cette modification permet de préciser le règlement des hauteurs en zones UC.

En zones UM et AUM, la réglementation est complétée.

Définition après modification

Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la hauteur de façade H_f, il ne sera autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la hauteur totale H_t autorisée. L'attique devra être en retrait de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.

20. Articles 11 des zones UC, UM, AUM, A et N : modification de la rédaction des dispositions générales

Cette modification permet de mieux réglementer l'aspect extérieur des constructions en interdisant les couleurs criardes ou très foncées sur certains éléments des constructions (façades, toitures en tuiles et les murs de clôture). La phrase « Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites. » est ajoutée dans les dispositions générales de chaque zone.

Règlement après modification

Sauf dispositions particulières liées aux règles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, les constructions et installations devront respecter les principes figurant au présent article du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont distinguées la réhabilitation, la restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les couleurs criardes ou très foncées sont interdites pour les façades, les toitures en tuiles et les murs de clôtures.

Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

21. Articles 11 : correction du chapitre des toitures afin de préciser la réglementation des abris de jardin

Cette modification permet d'ajouter une disposition réglementaire relative aux abris de jardin, particulièrement aux toitures autorisées.

Règlement après modification

Les toitures en tuiles canal traditionnelles doivent avoir une pente comprise entre 28 et 35 %.

Les tuiles seront dans les tons traditionnels. L'utilisation de plaques imitant la tuile est interdite, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou Fibrociment est pros crit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les abris de jardins non maçonnés.

22. Articles 11 : correction du chapitre des clôtures de la zone UC afin de préciser la réglementation

Cette modification permet de préciser la réglementation relative aux clôtures.

Règlement avant modification

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment...) sont pros crites.

Les panneaux de bois ne pourront pas être utilisés en façade sur rue.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits dans les mêmes tons que ceux de la construction principale (hauteur maximum 2 mètres) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,80 m à 1,20 m maximum), avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)

En matière de plantations, sont interdites les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions existantes.

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seules des clôtures grillagées sont autorisées.

Règlement après modification

Généralités

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment...) sont pros crites.

Les panneaux de bois ne pourront pas être utilisés.

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) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,80 m à 1,20 m maximum), avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Ces dispositions s'appliqueront en limite d'espaces communs (cheminement piéton, espace vert...).

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)

En matière de plantations, sont interdites les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage.

Divers

Des matériaux différents pourront être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions principales existantes.

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seules les clôtures grillagées et les haies sont autorisées.

23. Articles 11 : correction du chapitre des clôtures des zones UM et AUM afin de préciser la réglementation

Cette modification permet de préciser la réglementation relative aux clôtures.

Règlement avant modification

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment...) sont proscrites. Les panneaux de bois ne pourront pas être utilisés en façade sur rue.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs en pierre (hauteur maximum 2 mètres)
- de murs enduits dans les mêmes tons que ceux de la construction principale (hauteur maximum 2 mètres) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,80 m à 1,20 m maximum), avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)

En matière de plantations, sont interdites les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions existantes.

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seules des clôtures grillagées sont autorisées.

Règlement après modification

Généralités

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (brande, plastique, plaque de ciment...) sont prosrites.

Les panneaux de bois ne pourront pas être utilisés en façade sur rue.

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) : ils seront enduits sur toutes leurs faces
- de murs bahuts surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens, avec un maximum de 2 mètres de hauteur : ils seront enduits sur toutes leurs faces

Ces dispositions s'appliqueront également en limite d'espaces communs (cheminement piéton, espace vert...).

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives pourront avoir les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue ou être constituées :

- de haies
- de grillage (hauteur maximum 2 mètres)
- de panneaux de bois (hauteur maximum 2 mètres)

En matière de plantations, sont interdites les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage.

Divers

Des matériaux différents pourront être autorisés pour s'harmoniser avec les constructions principales existantes.

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seules les clôtures grillagées et les haies sont autorisées.

24. Articles 11 : Ajout d'un chapitre afin de mieux prendre en compte la hauteur des clôtures en zone UC, UM et AUM

Cette modification permet d'ajouter une disposition dans la hauteur des clôtures lorsqu'une parcelle classée en UC, UM et AUM est limitrophe d'une parcelle classée en UE.

Règlement après modification

Limites de zone UE : Les clôtures seront limitées à 4 mètres de hauteur (possibilité de grillage rigide).

25. Articles 13 de la zone UE : précision sur les bandes à planter

Cette modification permet d'ajouter une disposition pour favoriser l'extension de constructions existantes sur des bandes à planter.

Règlement après modification

Dispositions générales

En vue de créer une unité paysagère en bordure des voies une bande minimum de 5 mètres pour les voies à grande circulation et de 3 mètres pour les autres voies, à partir de l'alignement, doit être plantée et engazonnée.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'extension autorisée dans l'article 6.

- **Point corrigé dans le cadre de l'enquête publique : Article UC 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Une disposition soulignée existe en UCa mais pas en UCb. Il est nécessaire de l'ajouter en UCb : « Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 20 mètres : sur une des limites séparatives au moins (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes) »

Annexes du règlement

Servitudes de mixité sociale

Ces deux modifications permettent de corriger les servitudes de mixité sociale prévues sur deux secteurs autour de l'îlot Champommier.

31 logements étaient à produire sur l'ensemble des deux zones (26 à l'Ouest et 5 à l'Est).

Au final, 31 logements seront à produire sur l'ensemble des deux zones mais ils seront situés uniquement sur le secteur Ouest.

26. OAP « 10 - Champommier - îlot Ouest »

Servitude avant modification

ER de mixité sociale : 30 %

Servitude après modification

ER de mixité sociale : 45 %

27. OAP « 11 - Champommier - îlot Est »

Servitude avant modification

ER de mixité sociale : 30 %

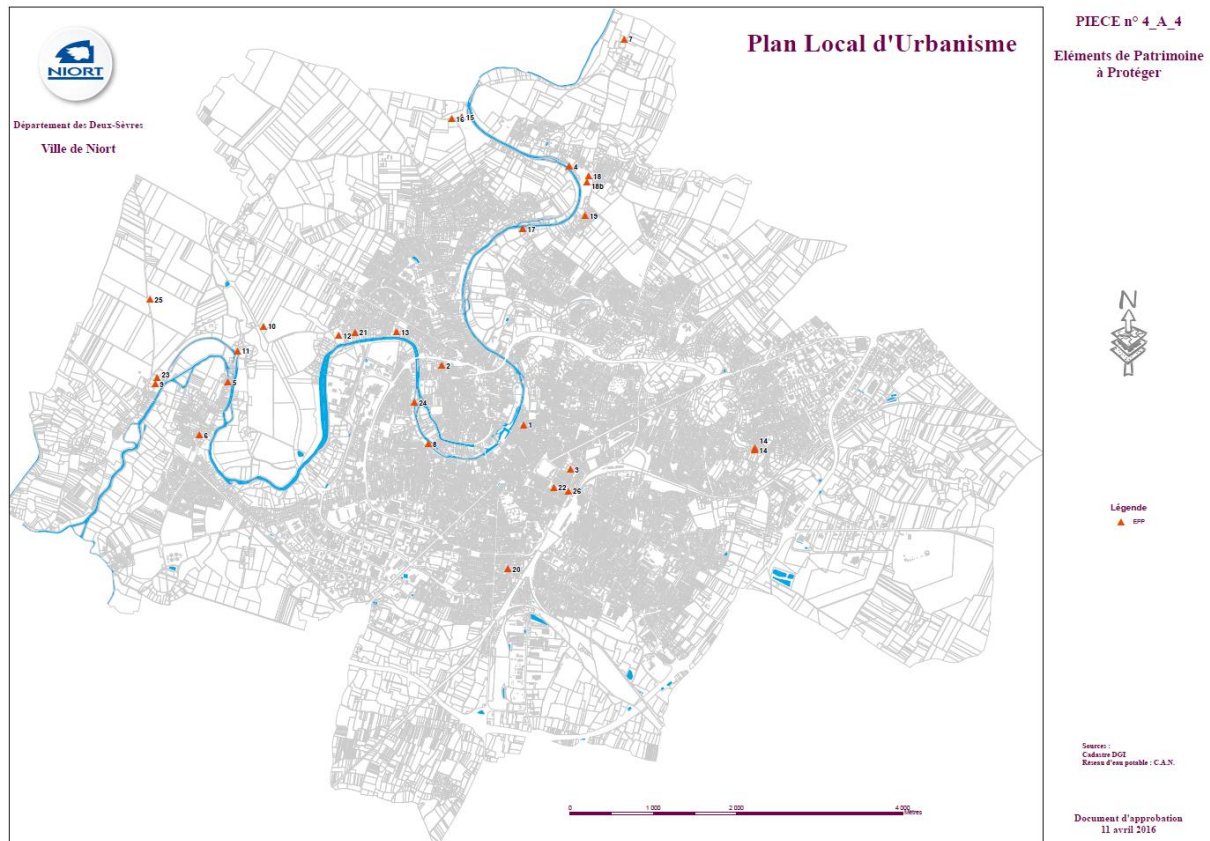
Servitude après modification

ER de mixité sociale : -

Éléments de patrimoine à protéger

- **Point corrigé dans le cadre de l'enquête publique : Localisation des éléments de patrimoine 11 et 19**

Ces deux éléments sont inversés sur le plan.



Emplacements réservés

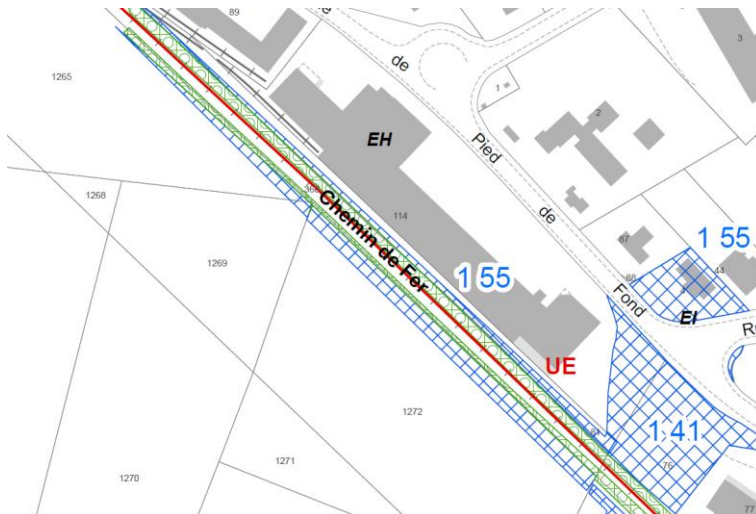
28. ER 1 55

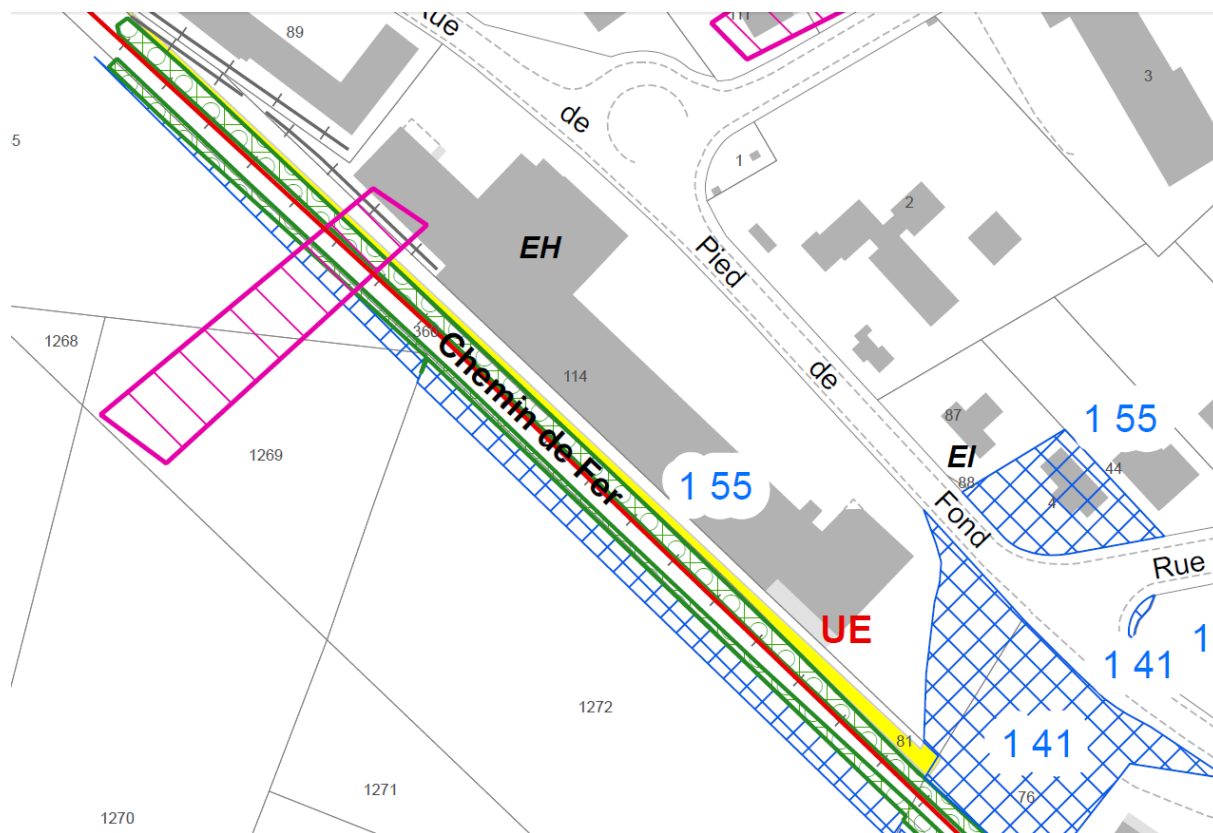
1	55	Liaison entre L'Avenue Wellingborough (carrefour giratoire avec la RD 9) et la RN 11 (carrefour giratoire de l'Ebaupin)	Espaces Publics	Voirie	Réalisation d'une voie de délestage	CAN
---	----	---	-----------------	--------	-------------------------------------	-----

Cette modification permet de mettre à jour cet ER, les terrains appartenant à la Ville de Niort.



Zonage avant modification





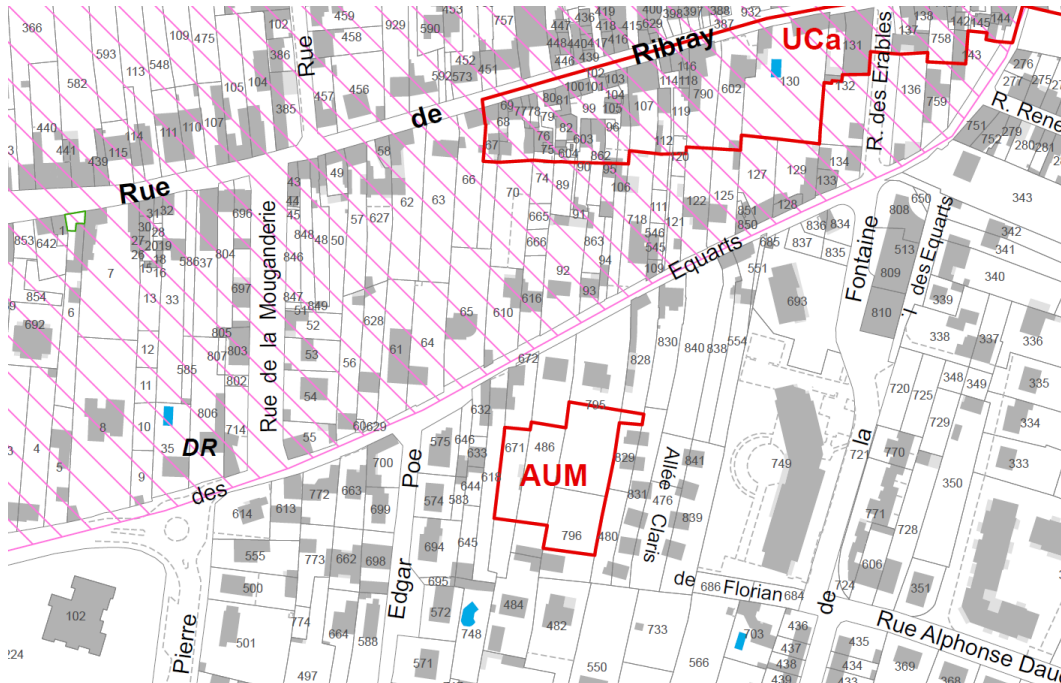
29. ER A 220 (Impasse des Equarts)

A	220	Impasse Equarts	des Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement Impasse des Equarts	rue jean de la Fontaine	Commune
---	-----	--------------------	---------------------------	--------------------------	---	-------------------------	---------

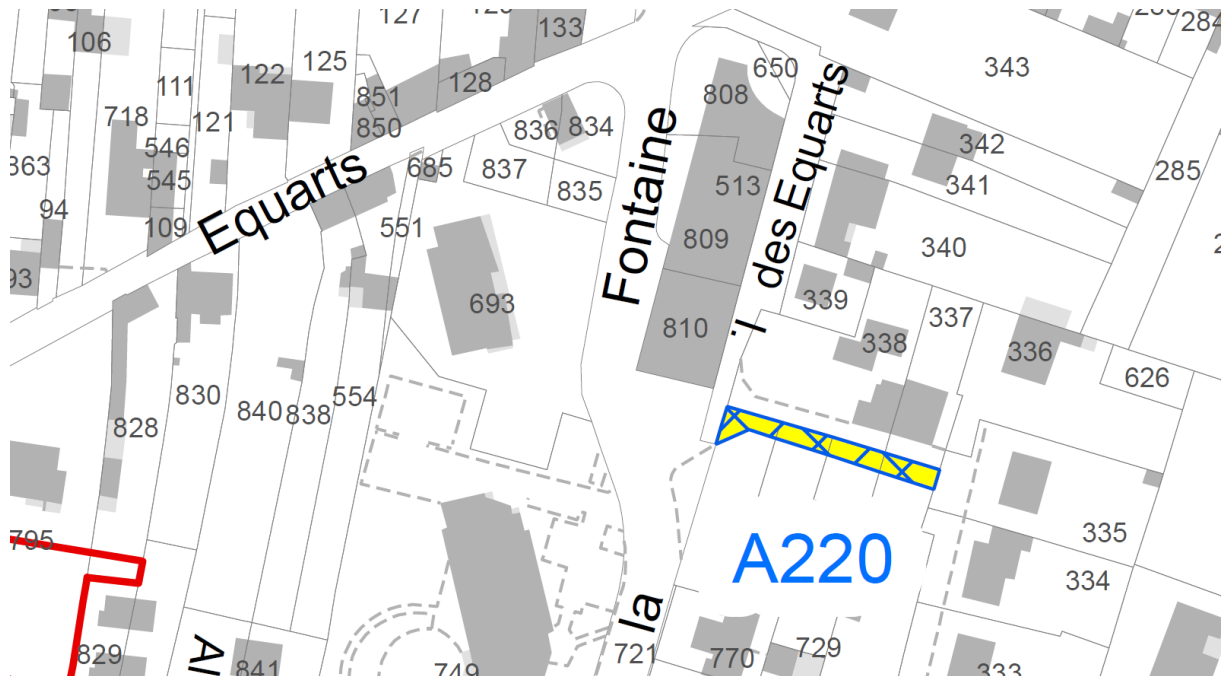
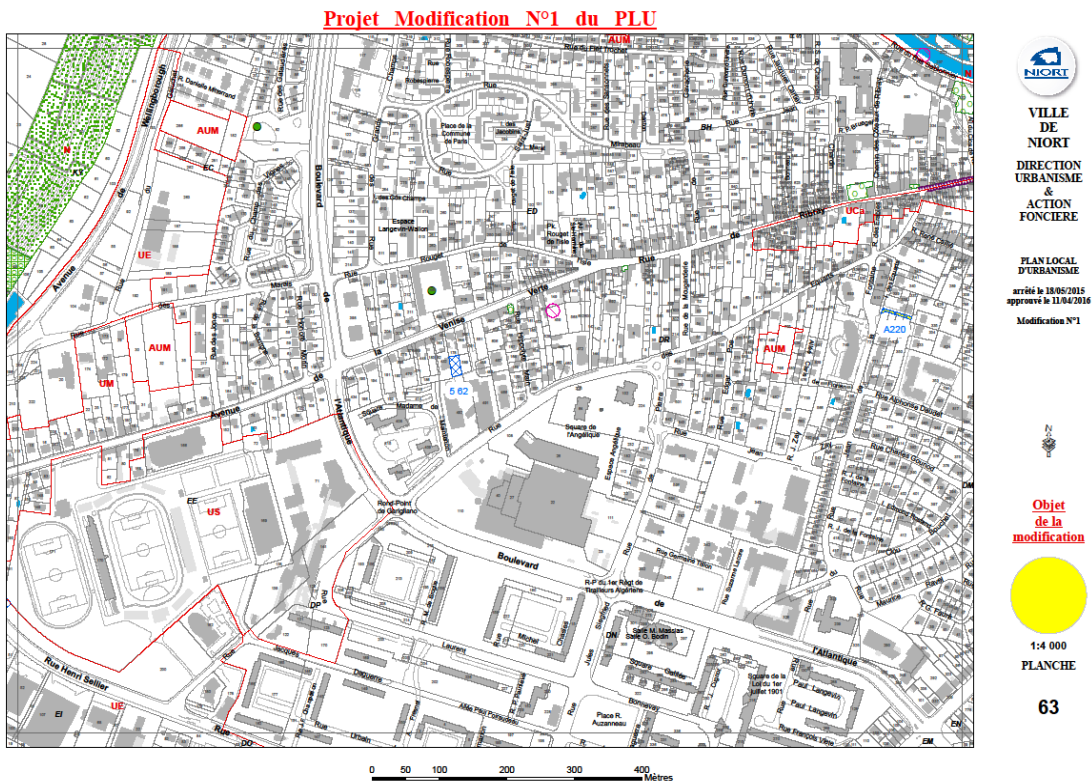
Cette modification permet de corriger une erreur graphique commise lors de la révision du PLU ; l'ER A 220 ayant été supprimé par erreur lors de la révision du PLU.



Zonage avant modification



Zonage après modification



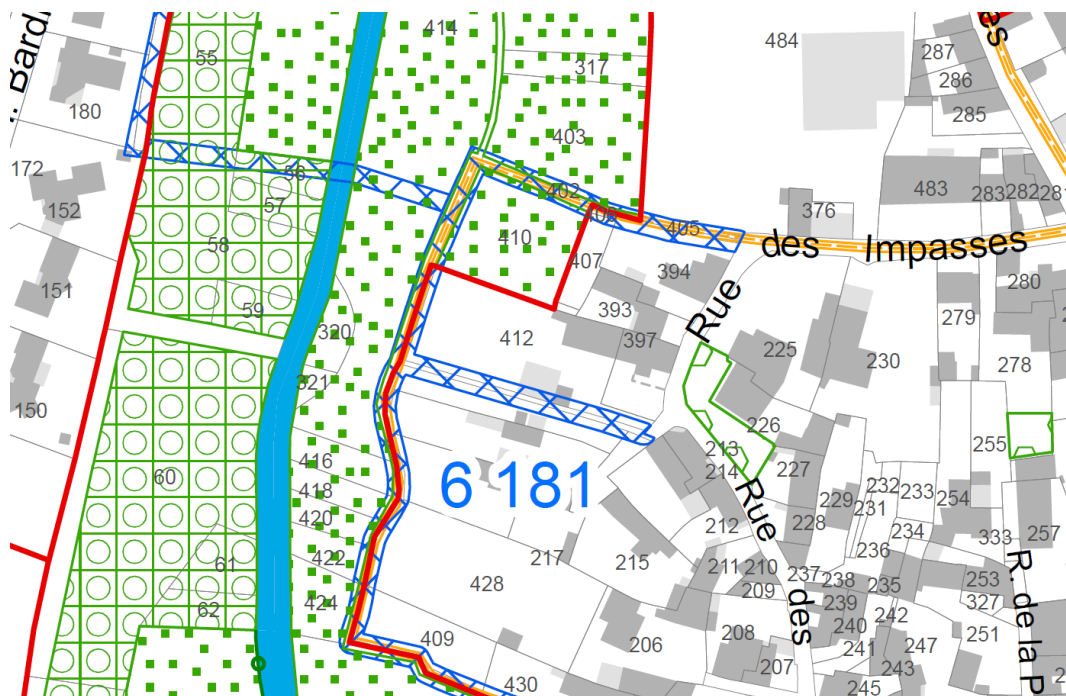
30. ER 6181

6	181	La Coudraie	Espaces publics	Cheminement piéton	Cheminement piéton en liaison avec le chemin communal du troisième millénaire	Commune
---	-----	-------------	-----------------	--------------------	---	---------

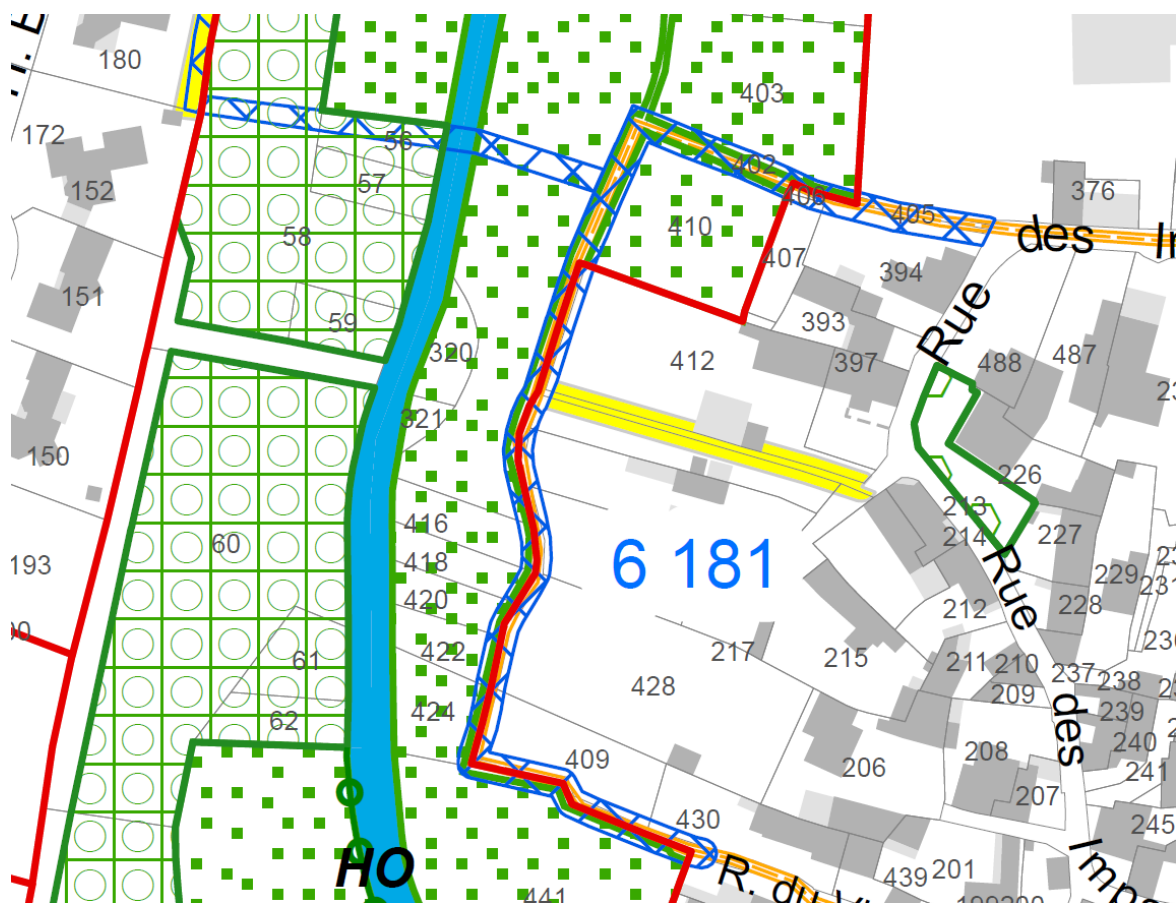
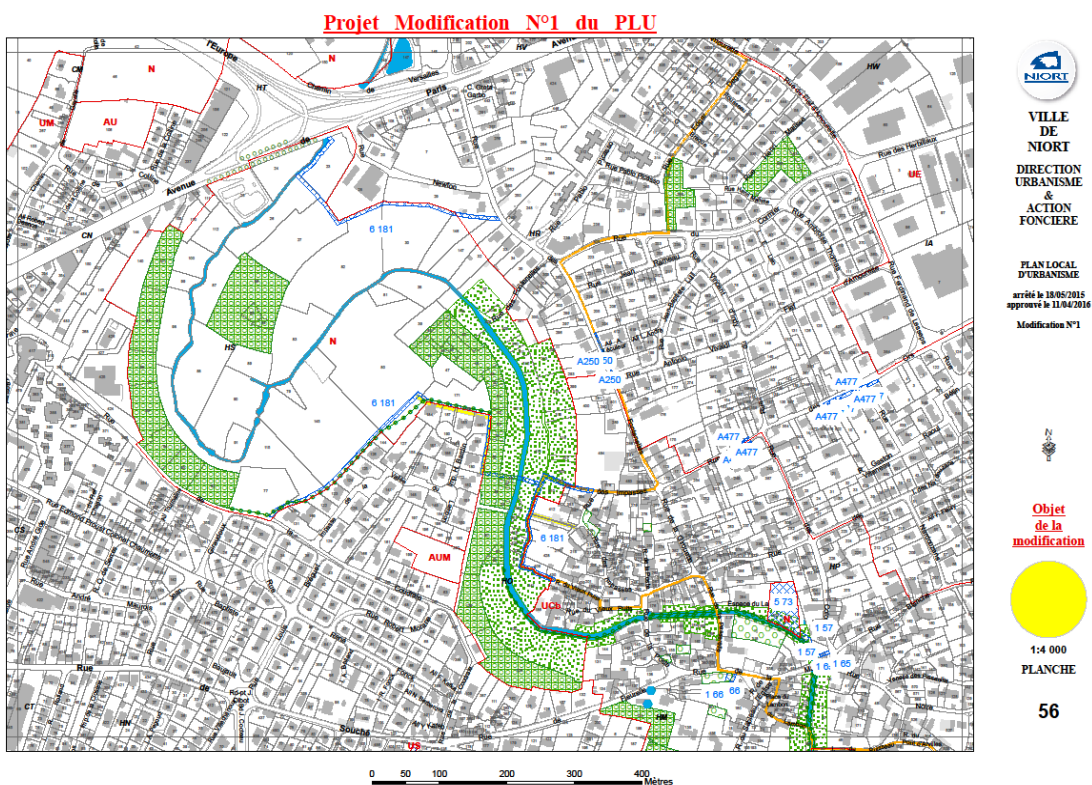
Cette modification permet de mettre à jour cet ER afin de supprimer une partie du cheminement (cheminement déjà existant).



Zonage avant modification



Zonage après modification



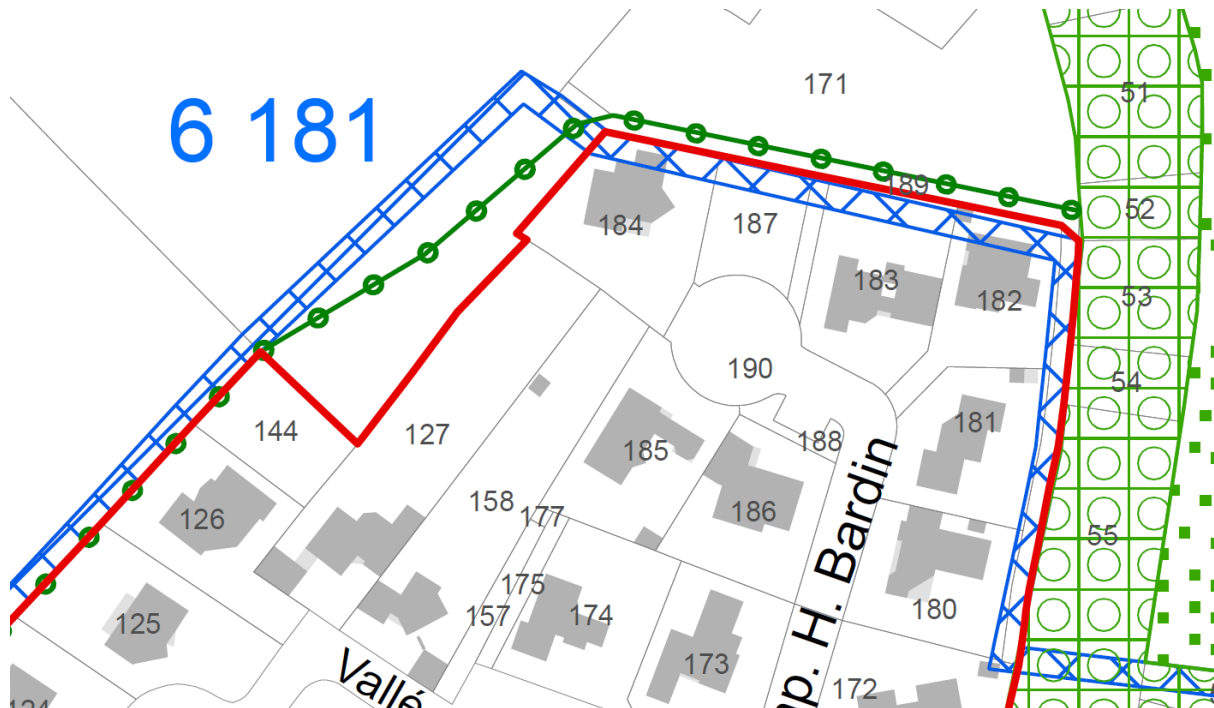
31. ER 6181

6	181	La Coudraie	Espaces publics	Cheminement piéton	Cheminement piéton en liaison avec le chemin communal du troisième millénaire	Commune
---	-----	-------------	-----------------	--------------------	---	---------

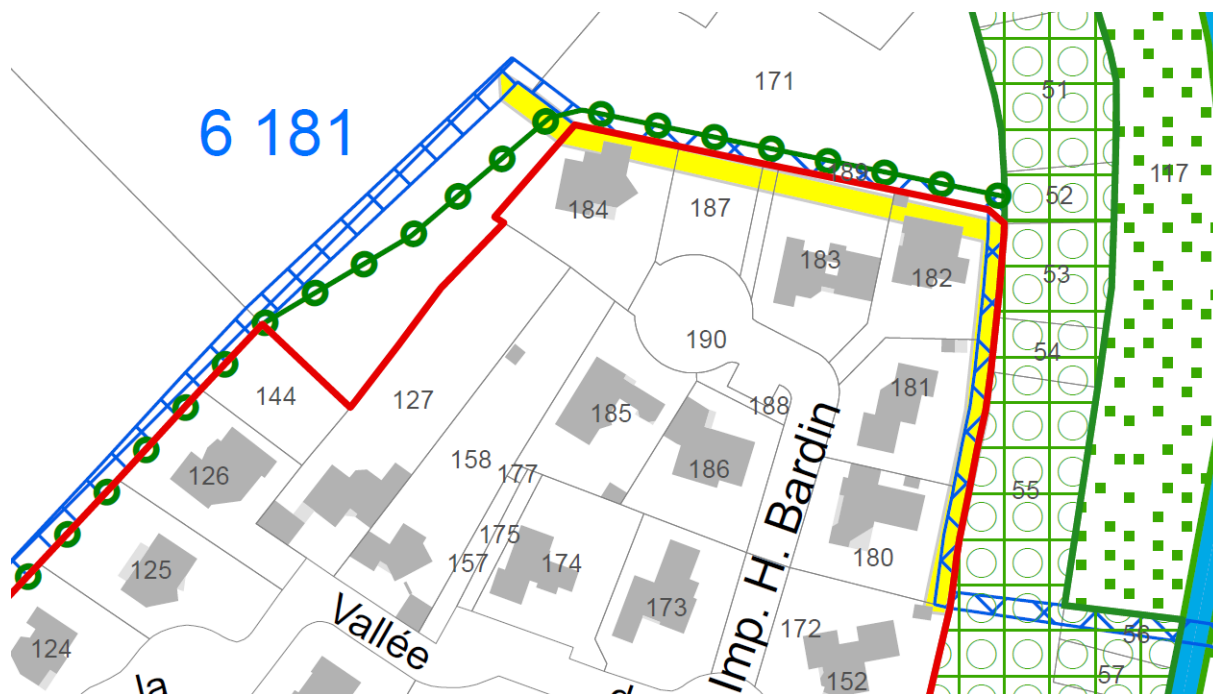
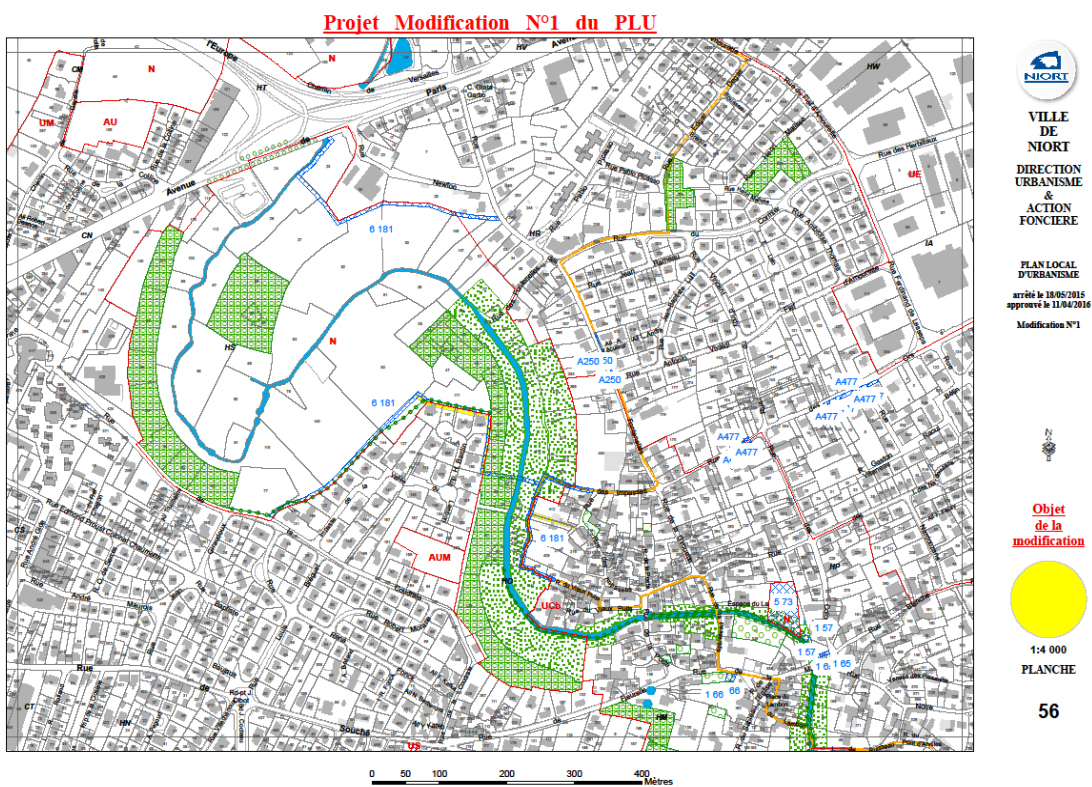
Cette modification permet de mettre à jour cet ER afin de préciser l'emplacement du cheminement.



Zonage avant modification



Zonage après modification



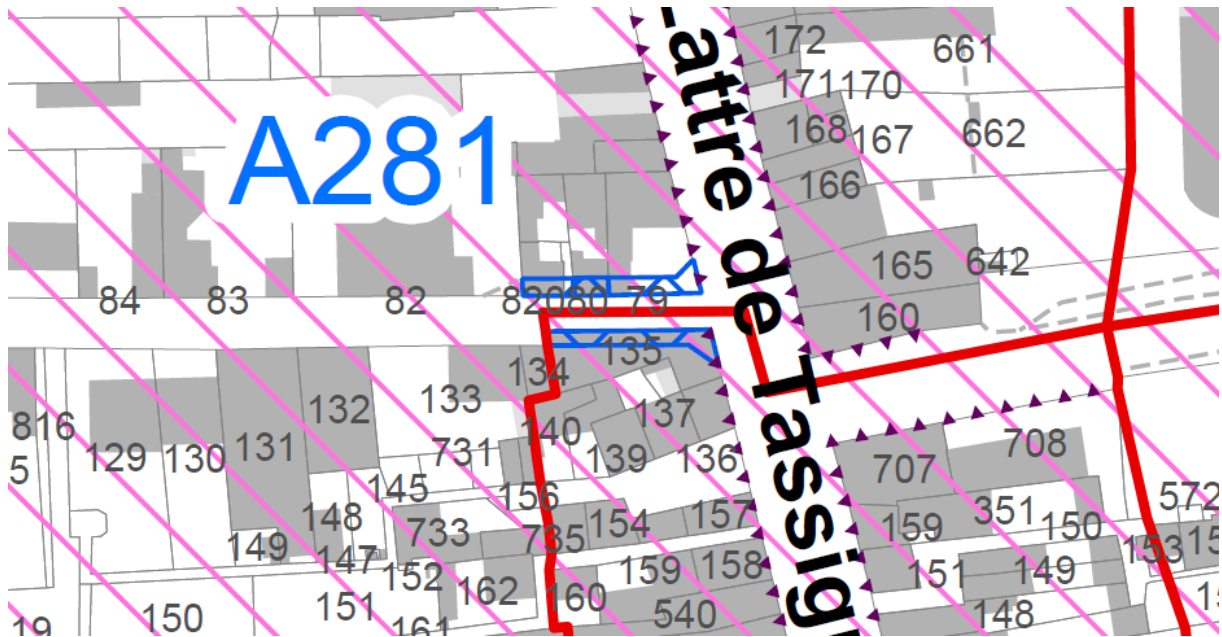
32. ER A 281

A	281	Rue de Genève	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement de voirie suite à l'abandon des plans d'alignements	Commune
---	-----	---------------	-----------------	-----------------------	---	---------

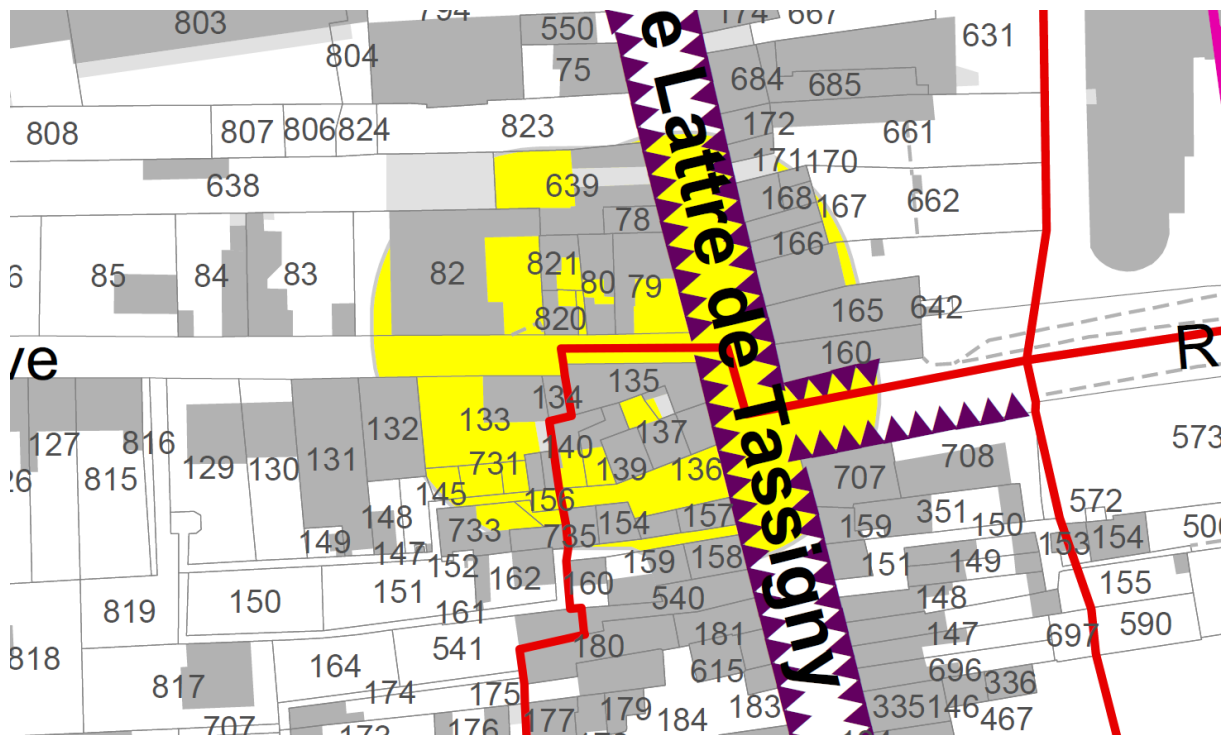
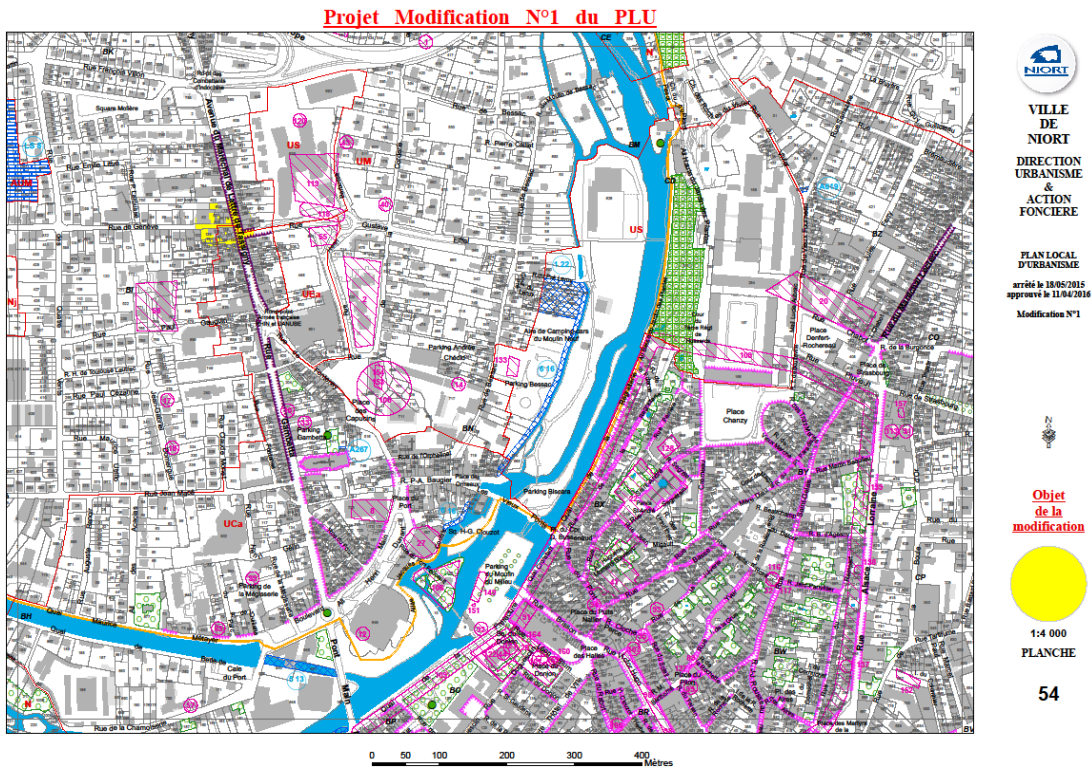
Cette modification permet de réduire cet ER, l'objectif d'alignement n'étant plus nécessaire sur l'ensemble de la voirie.



Zonage avant modification



Zonage après modification



33. ER A 453

A	453	Rue du Moulin d'Ane	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement de voirie suite à l'abandon des plans d'alignements	Commune
---	-----	---------------------	-----------------	-----------------------	---	---------

Cette modification permet de réduire cet ER, l'objectif d'alignement ayant été atteint partiellement.



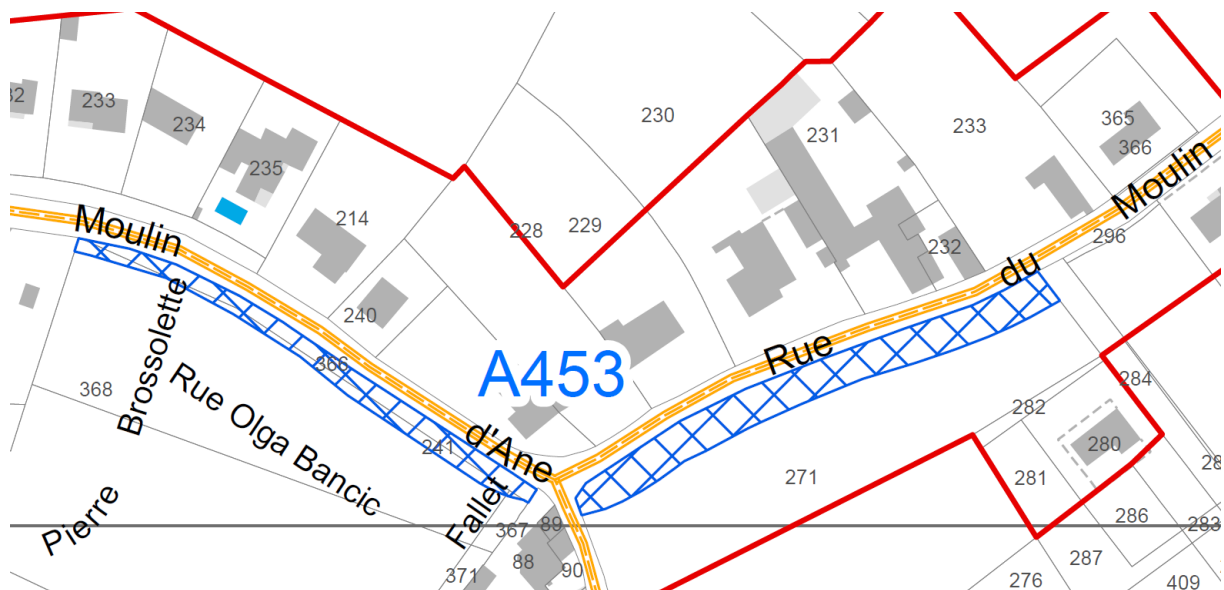
Etat du parcellaire

La Ville de Niort a acquis une partie des terrains dans la cadre de l'aménagement du lotissement. L'Emplacement réservé n'a plus lieu d'être sur cette partie.

La partie en rose est celle acquise par la Ville.



Zonage avant modification



Loi Barnier

34. Annexe 11 : application de la loi Barnier sur le secteur de Buffevent

Cette modification permet de corriger le périmètre d'application de la loi Barnier sur le secteur de Buffevent ainsi que sur la RD 611 compte-tenu de l'abrogation des demandes de dérogation à la loi Barnier sur ce secteur.

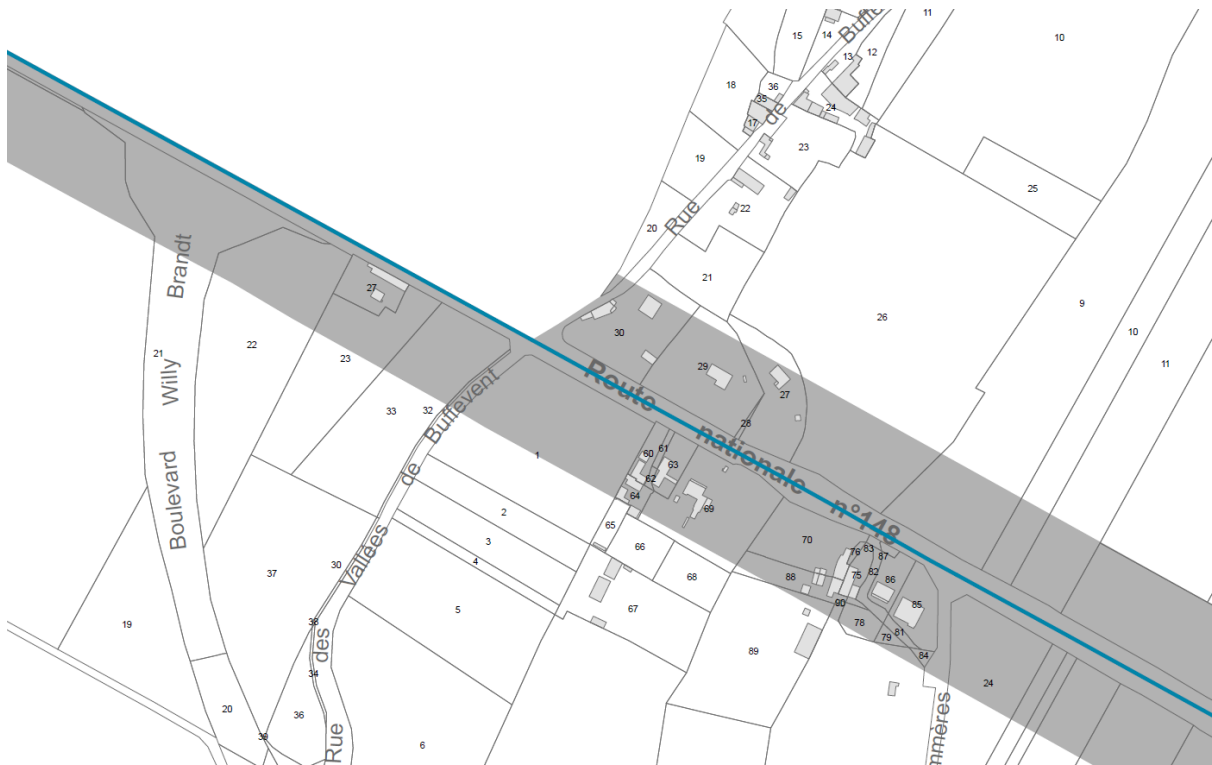


- Sections considérées comme étant non urbanisées sur lesquelles le L. 111-1-4 s'applique
- Sections considérées comme étant urbanisées sur lesquelles le L. 111-1-4 ne s'applique pas
- Sections sur lesquelles la Ville a obtenu une dérogation dans le cadre du PLU de 2007
- Sections sur lesquelles la Ville demande une dérogation dans le cadre de la révision de 2016
- Retrait de 20 mètres
- Retrait de 75 mètres
- Retrait de 100 mètres

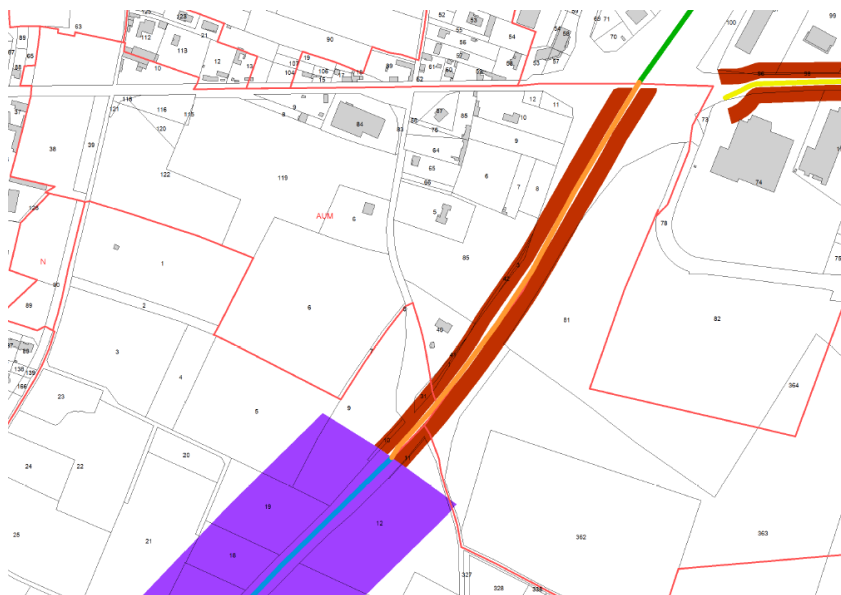
Périmètre avant modification (Bullevent)



Périmètre après modification (Bullevent)



Périmètre avant modification (RD 611)



Périmètre après modification (RD 611)



Zonage

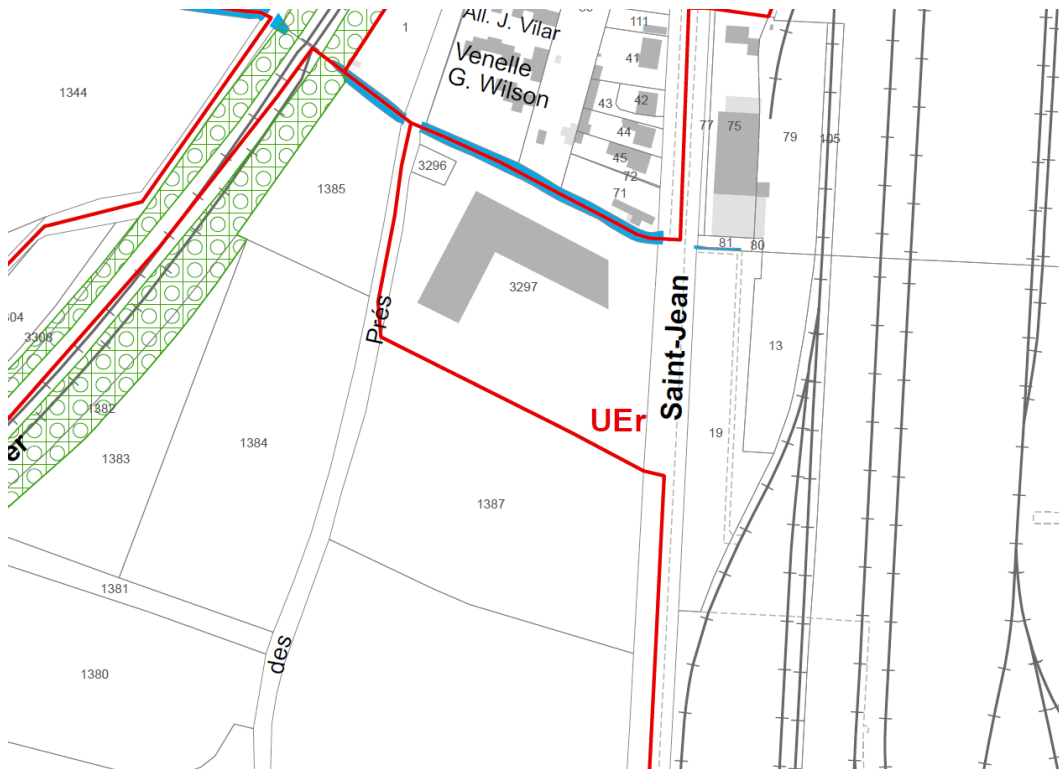
35. Avenue de Saint-Jean d'Angély

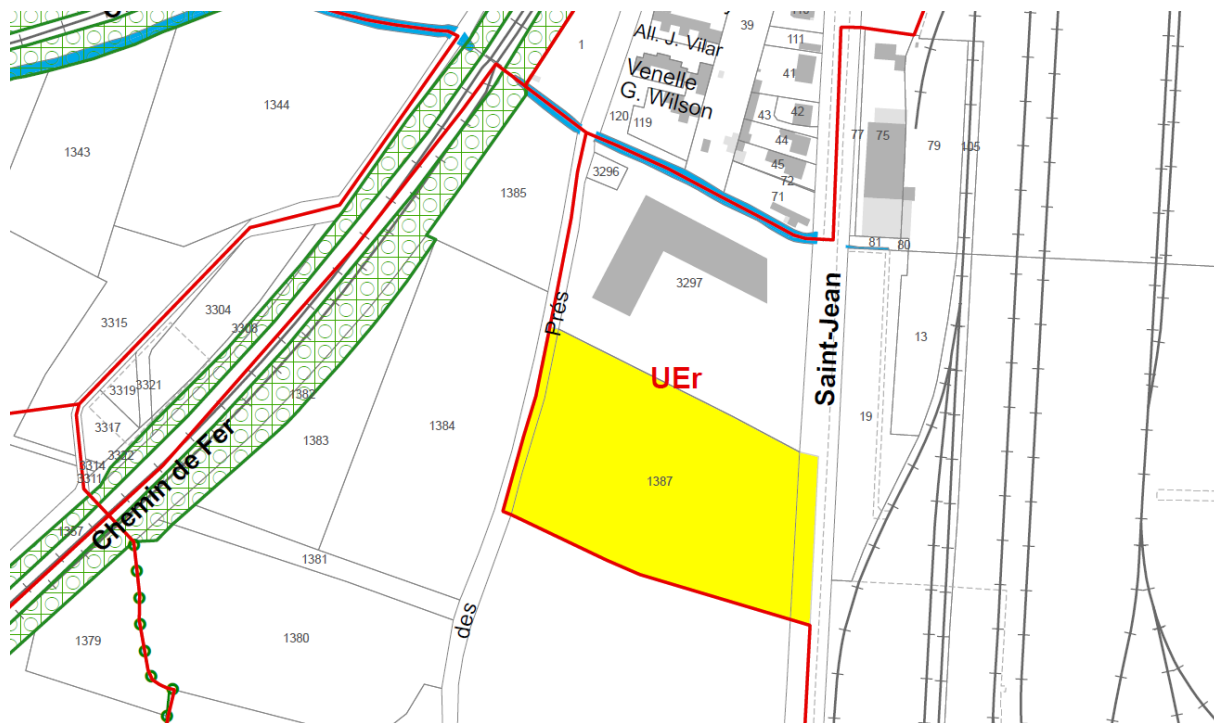
Cette modification permet de corriger une erreur graphique commise lors de la révision du PLU.

La parcelle R1387 était classée en UE dans le dernier PLU. Cette parcelle est en partie urbanisée. La parcelle a été déclassée par erreur en zone AU lors de la révision du PLU.



Zonage avant modification





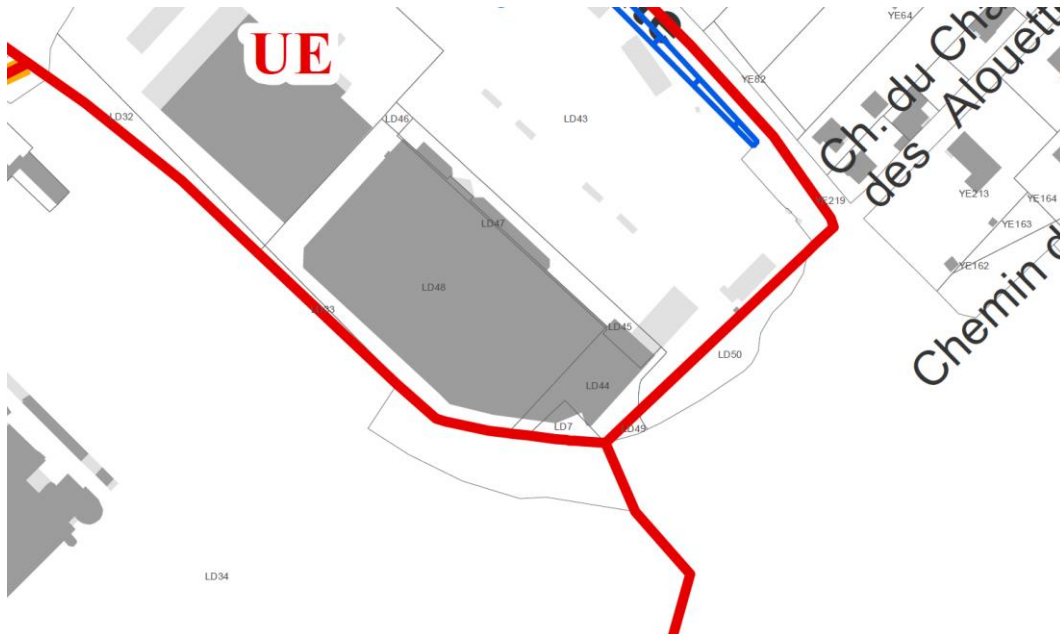
36. Route d'Aiffres

Cette modification permet de répondre à une demande d'un particulier et ainsi permettre l'aboutissement d'un projet privé (extension de l'activité économique).

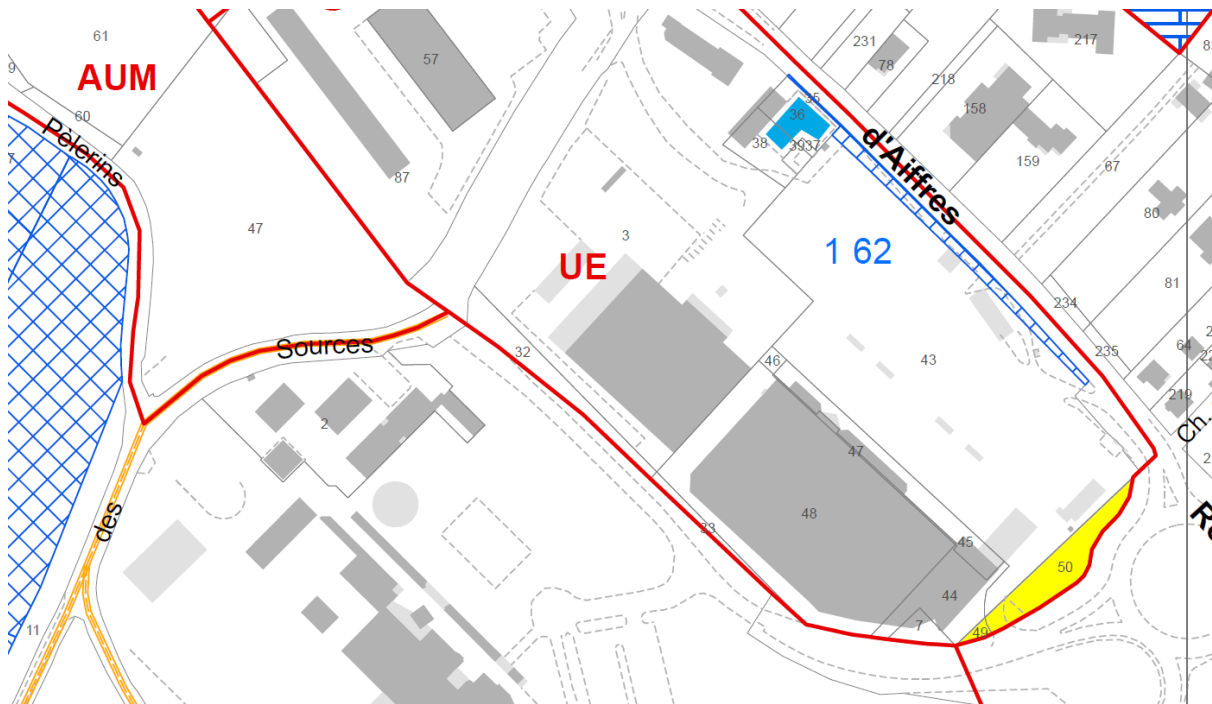
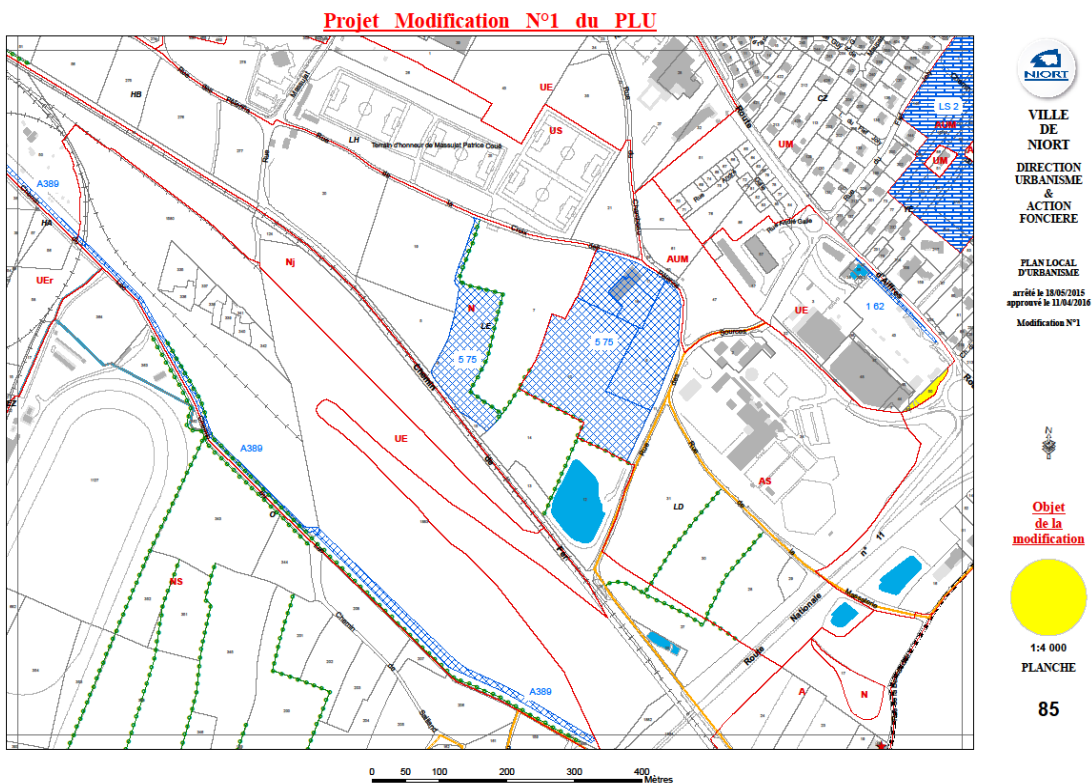
Il s'agit ainsi de rectifier une erreur matérielle ; le parking et la voirie de cette activité économique ayant été intégrés par erreur dans la zone UM.



Zonage avant modification



Zonage après modification

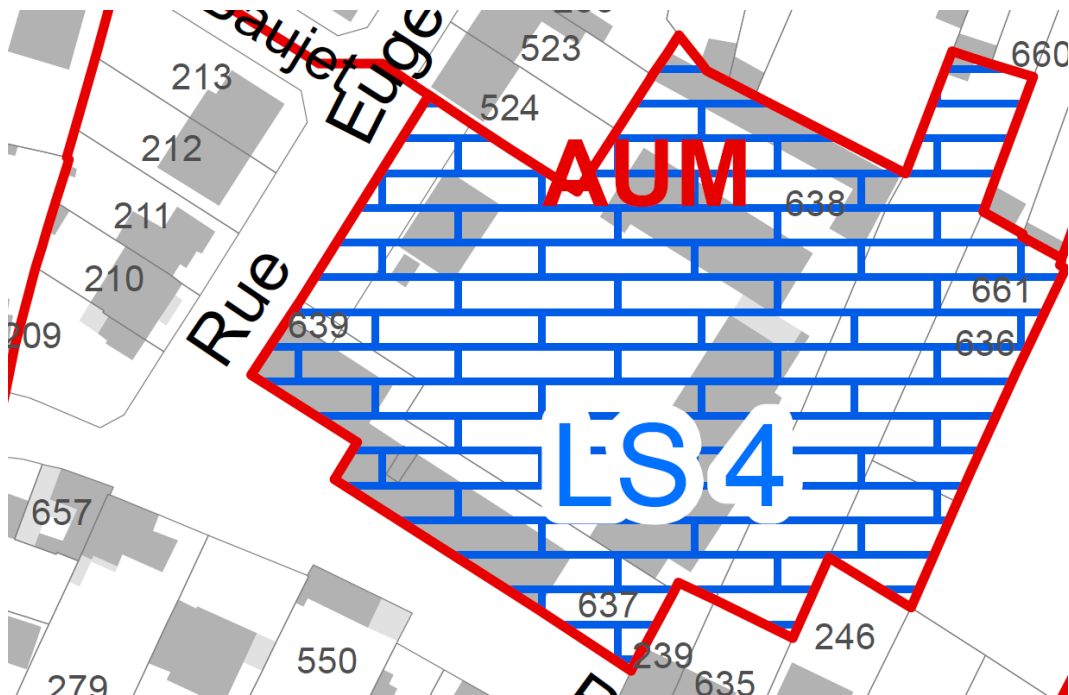


37. OAP « 10 - Champommier - îlot Ouest »

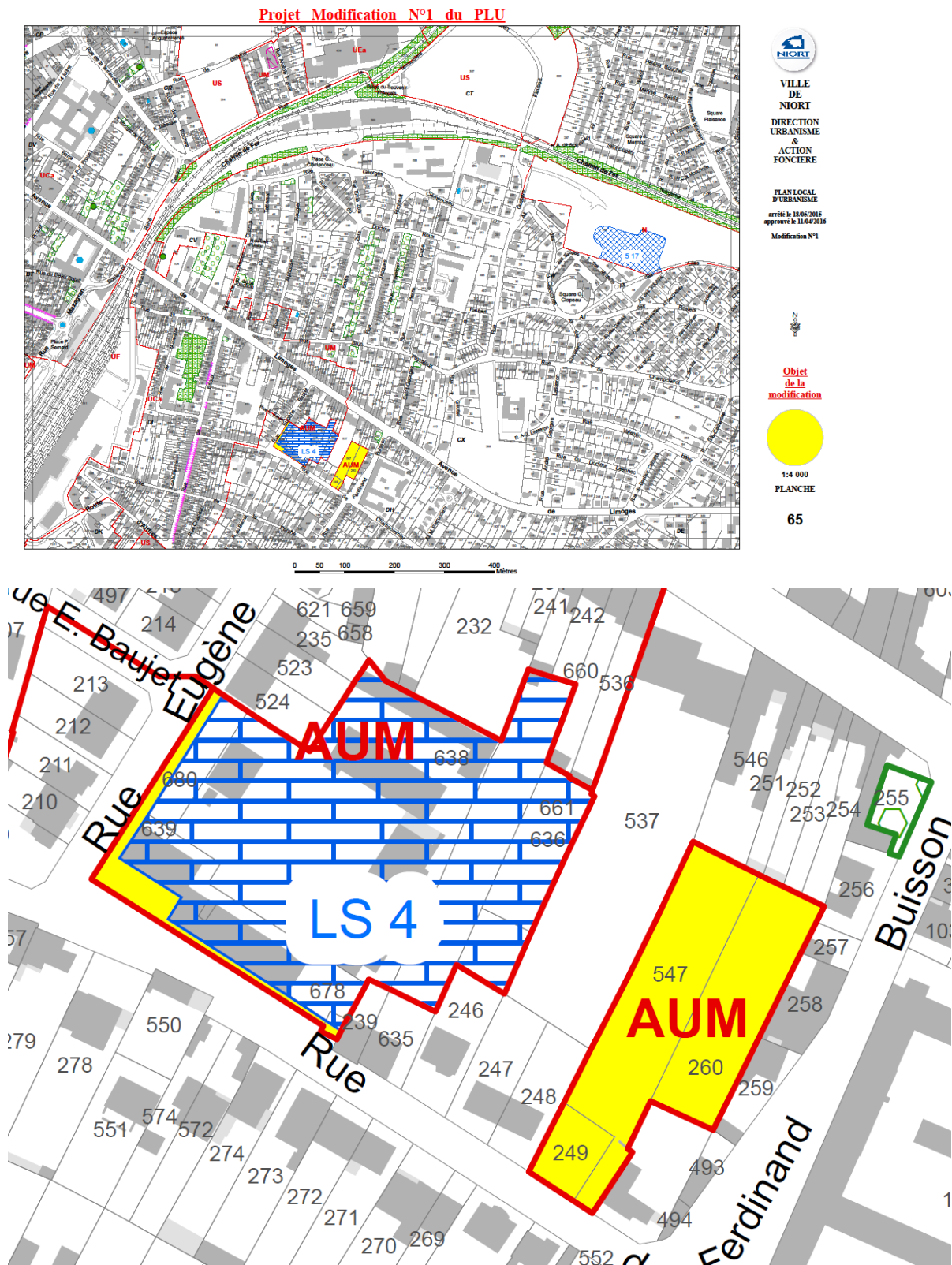
Cette modification permet de mettre à jour le zonage de la zone AUM suite au Permis de construire accordé sur ce secteur.



Zonage avant modification



Zonage après modification

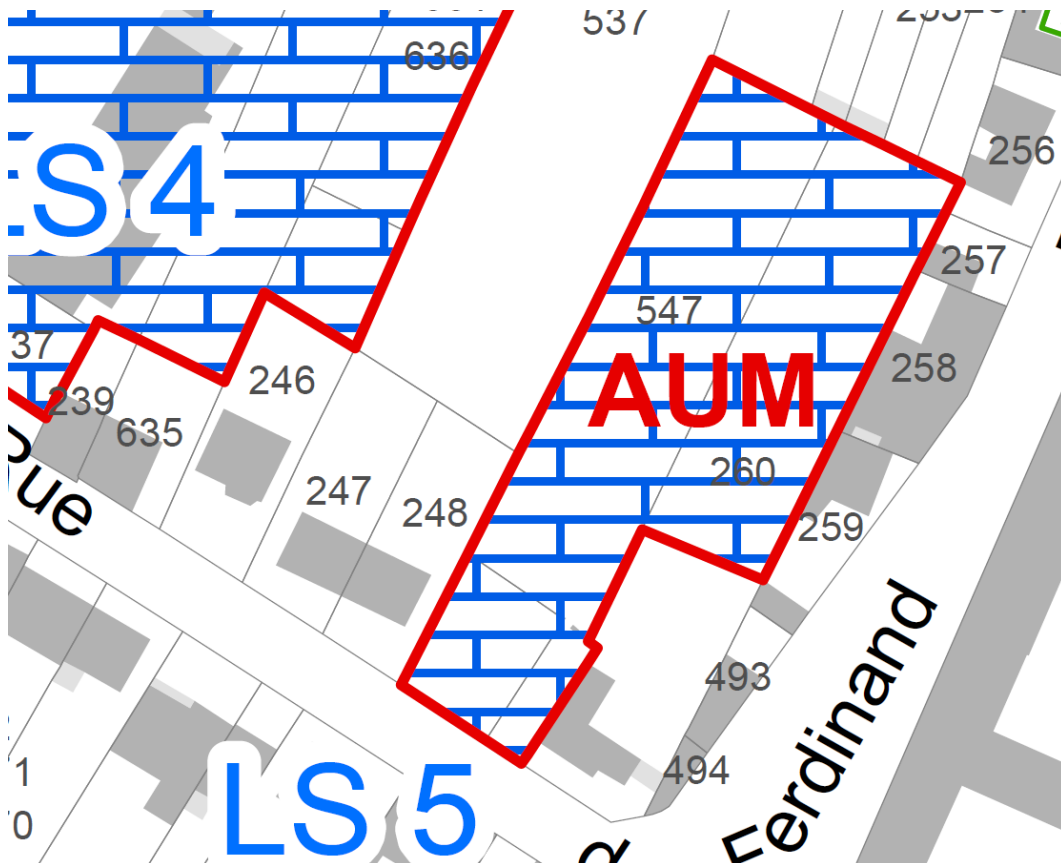


38. OAP « 11 - Champommier - îlot Est »

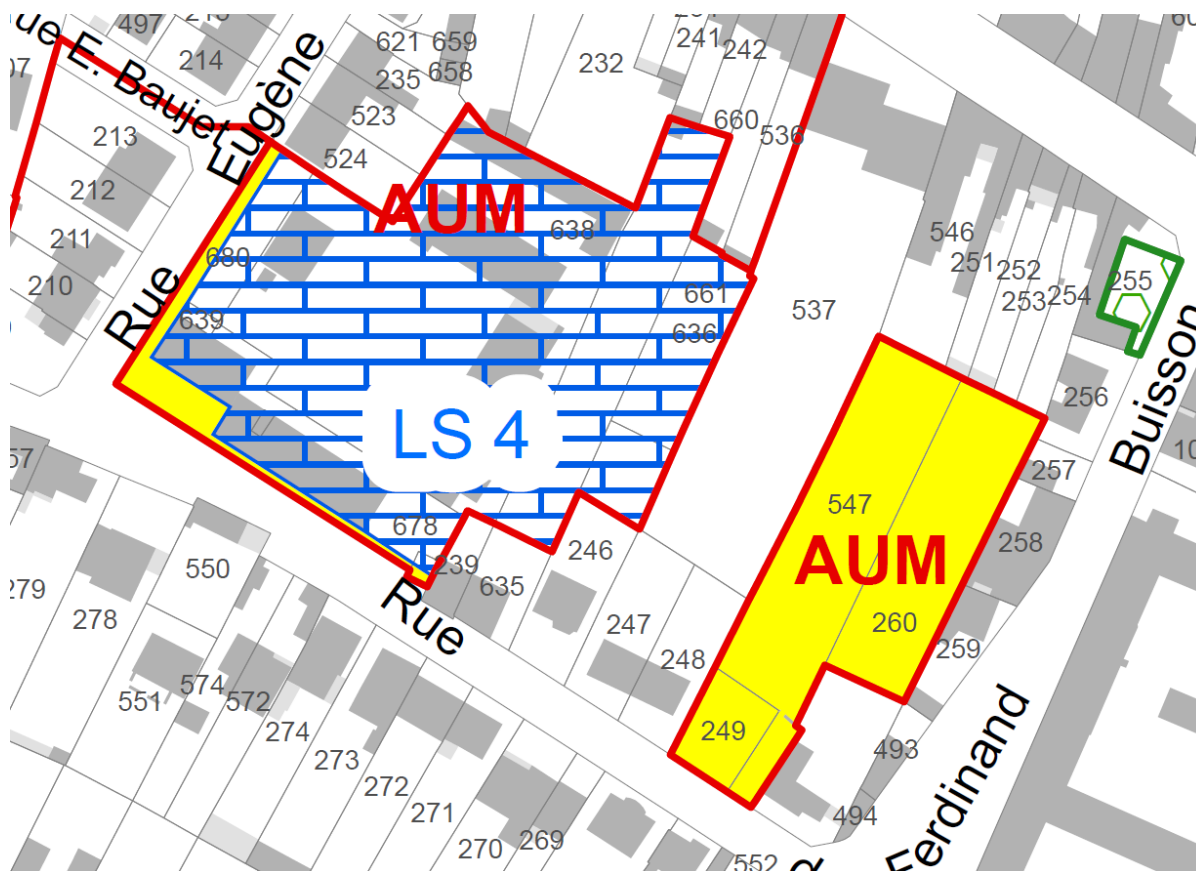
Cette modification permet de mettre à jour le zonage de la zone AUM suite aux acquisitions de terrains par la Ville de Niort.



Zonage avant modification



Zonage après modification

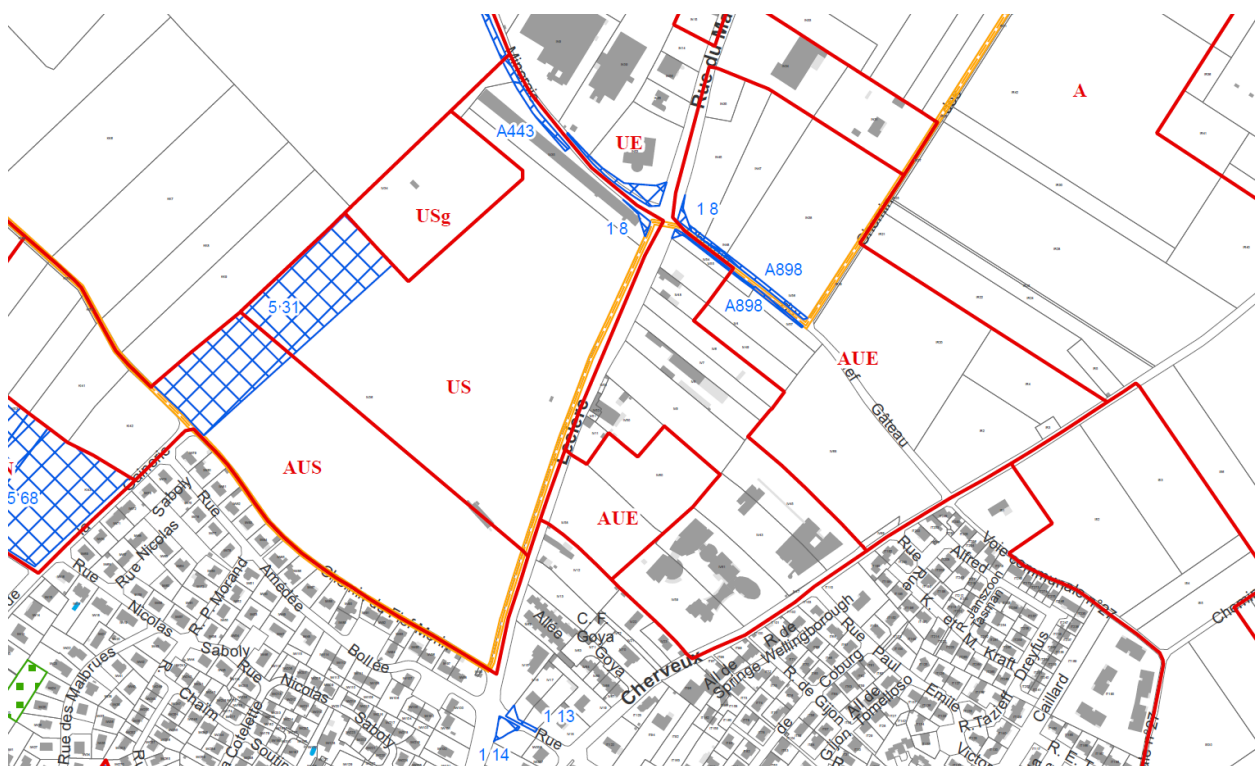


39. Route de Parthenay

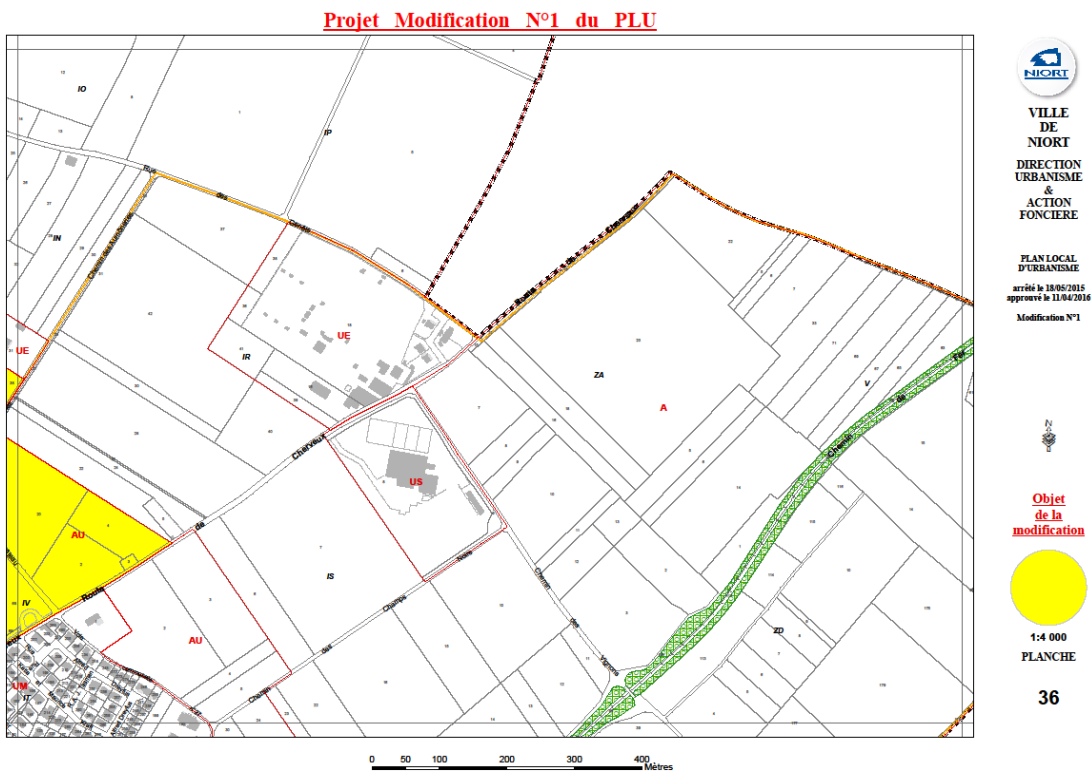
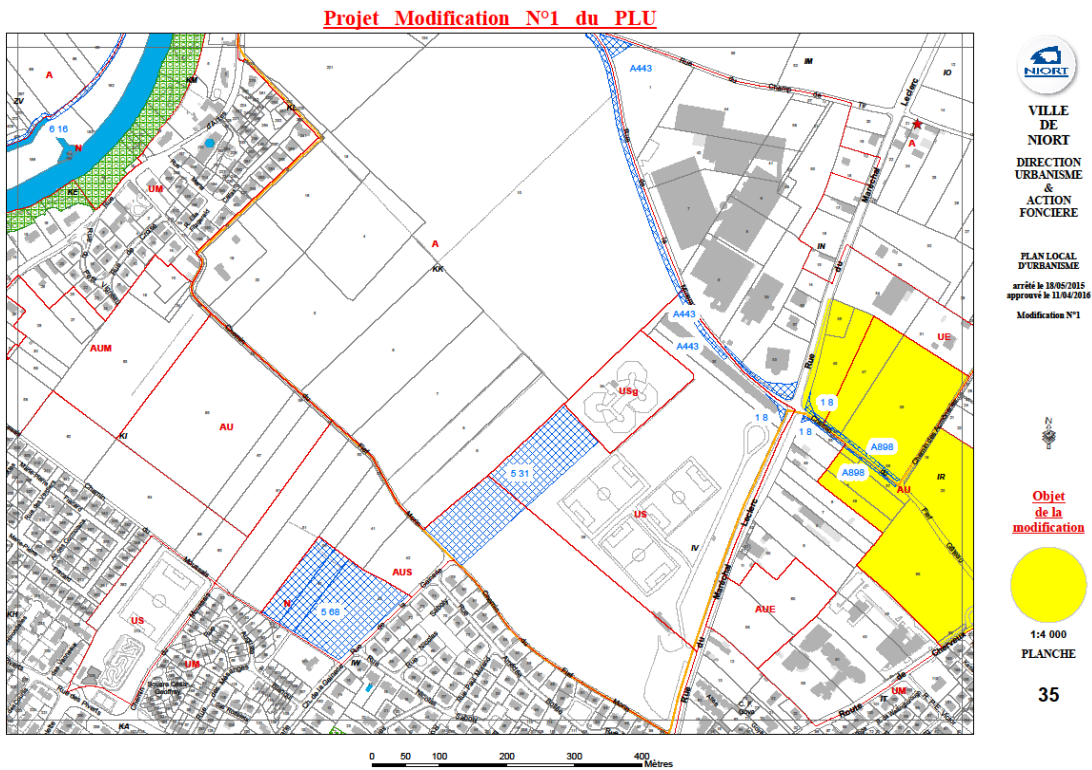
Cette modification permet de déclasser partiellement la zone AUE en zone AU (recours Etat contre le PLU).

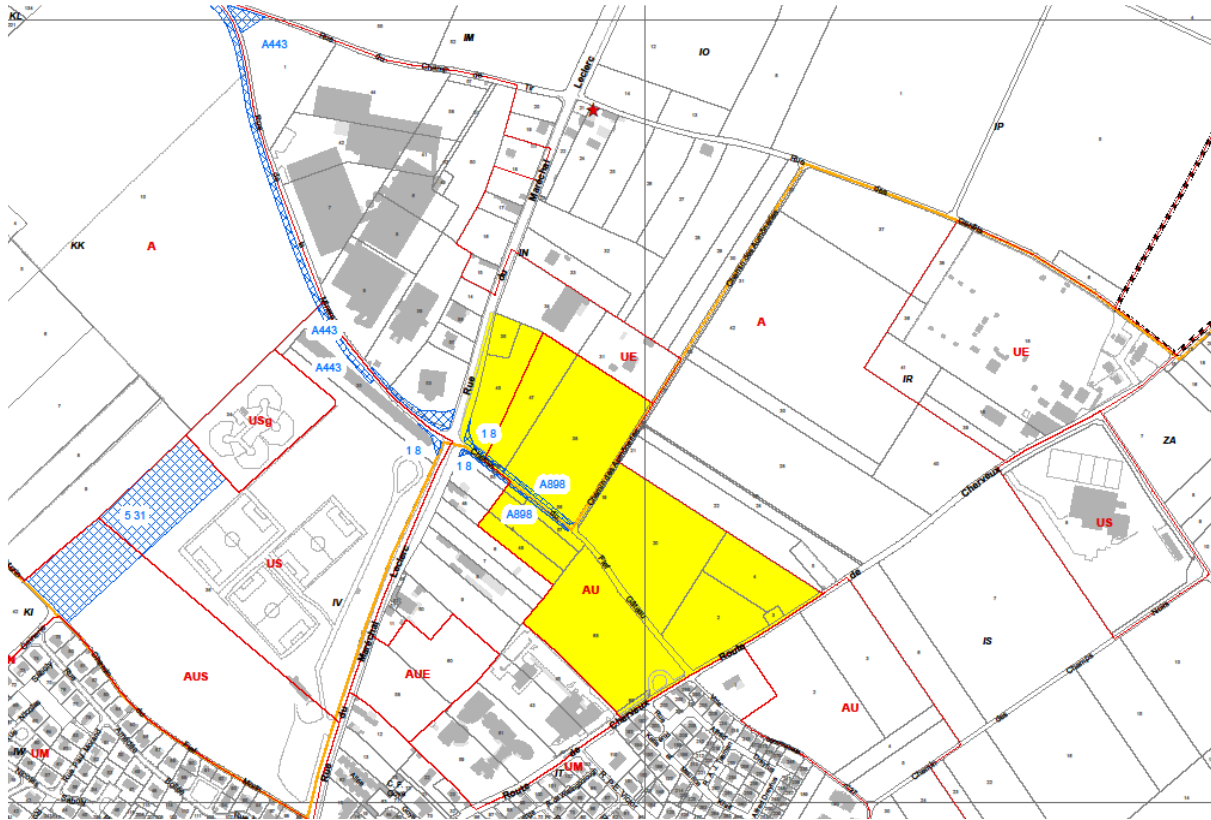


Zonage avant modification



Zonage après modification





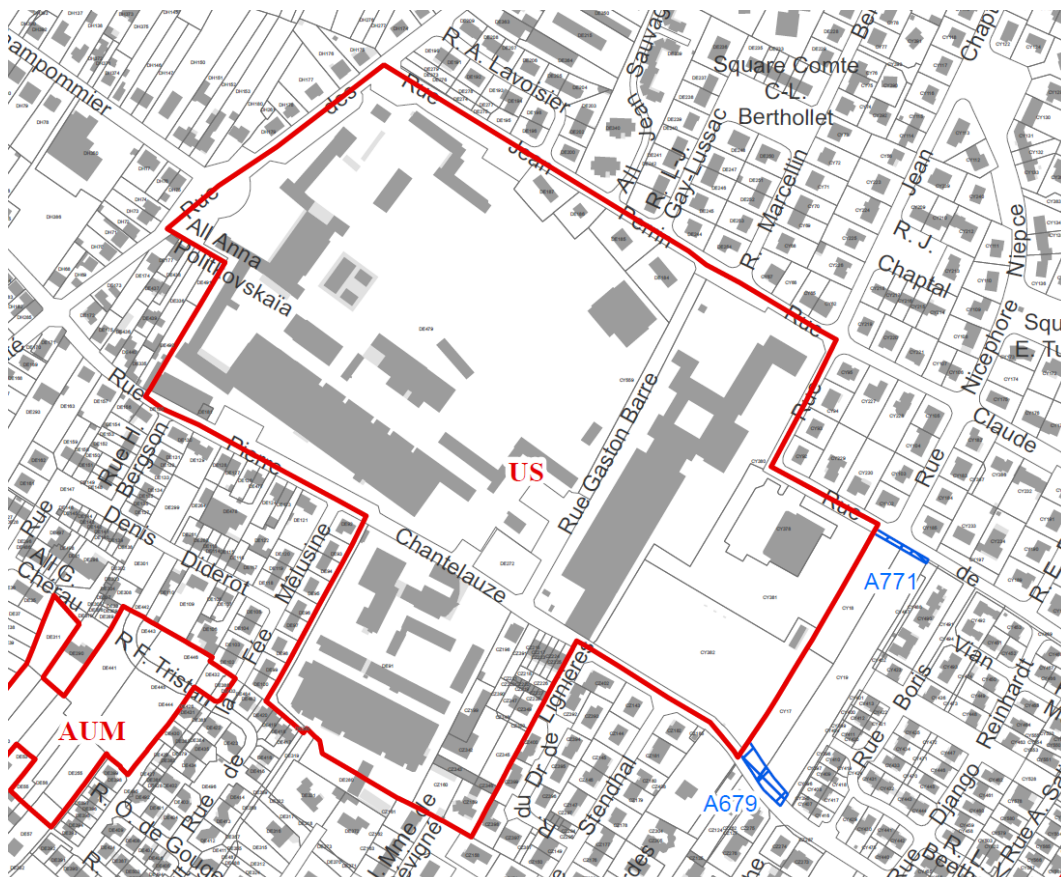
40. Rue Pierre Chantelauze

Cette modification permet de répondre à une demande d'un particulier et ainsi permettre l'aboutissement d'un projet privé.

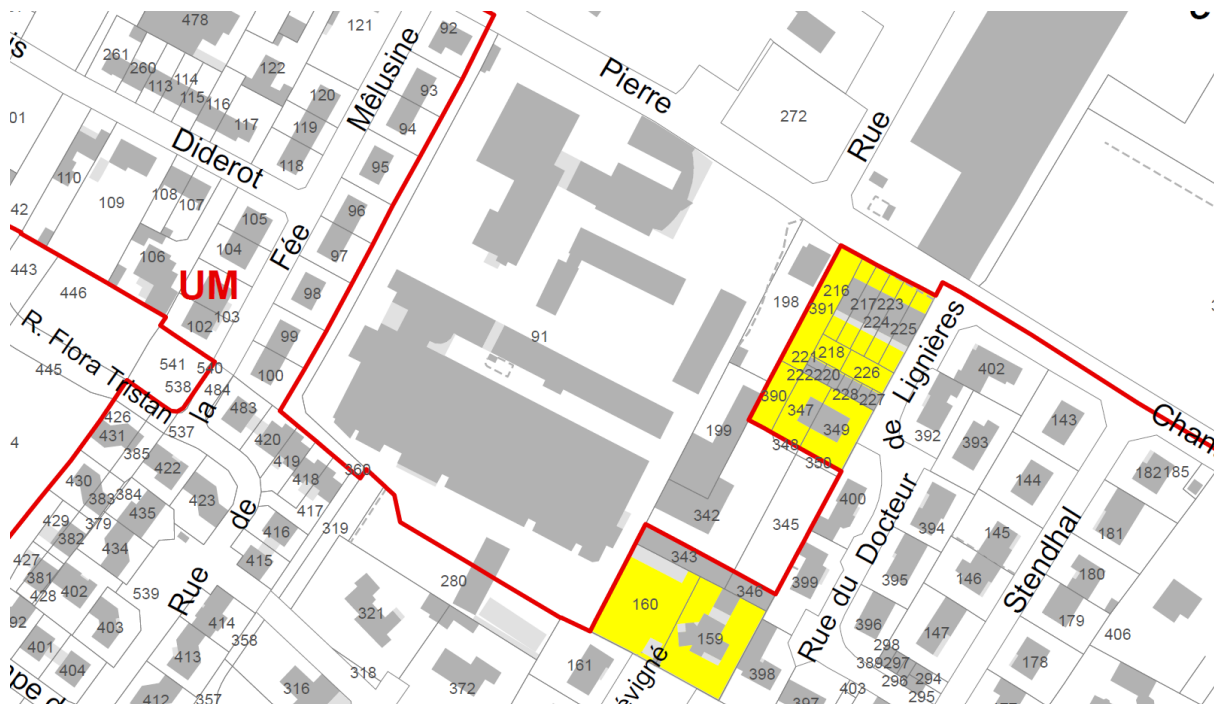
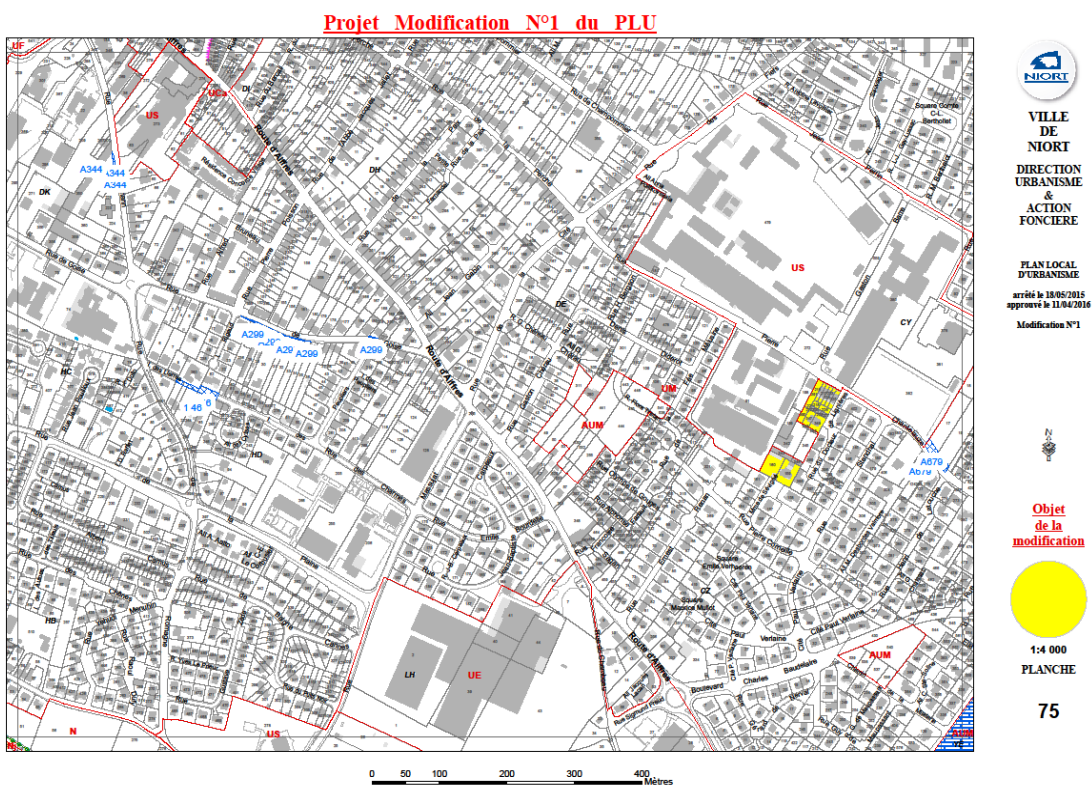
Les terrains concernés sont affectés à de l'habitat privé et non à un équipement d'intérêt collectif.



Zonage avant modification



Zonage après modification

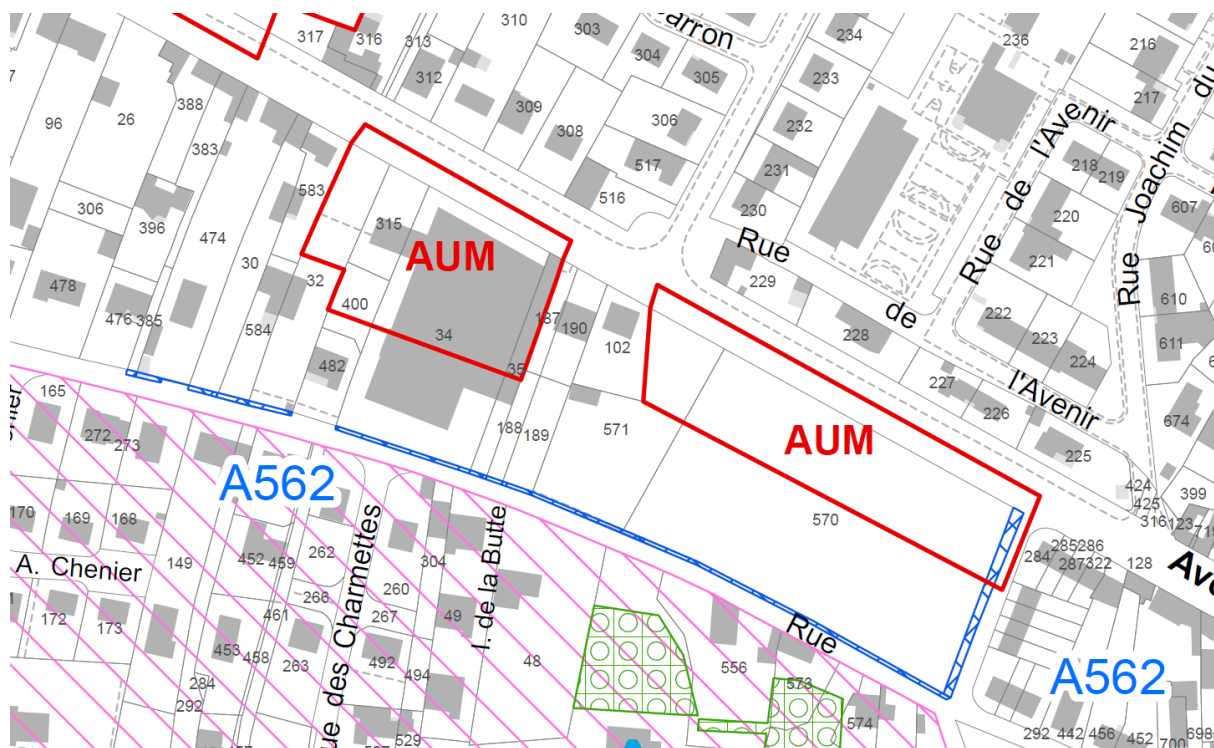


41. OAP « 1- Avenue de Nantes »

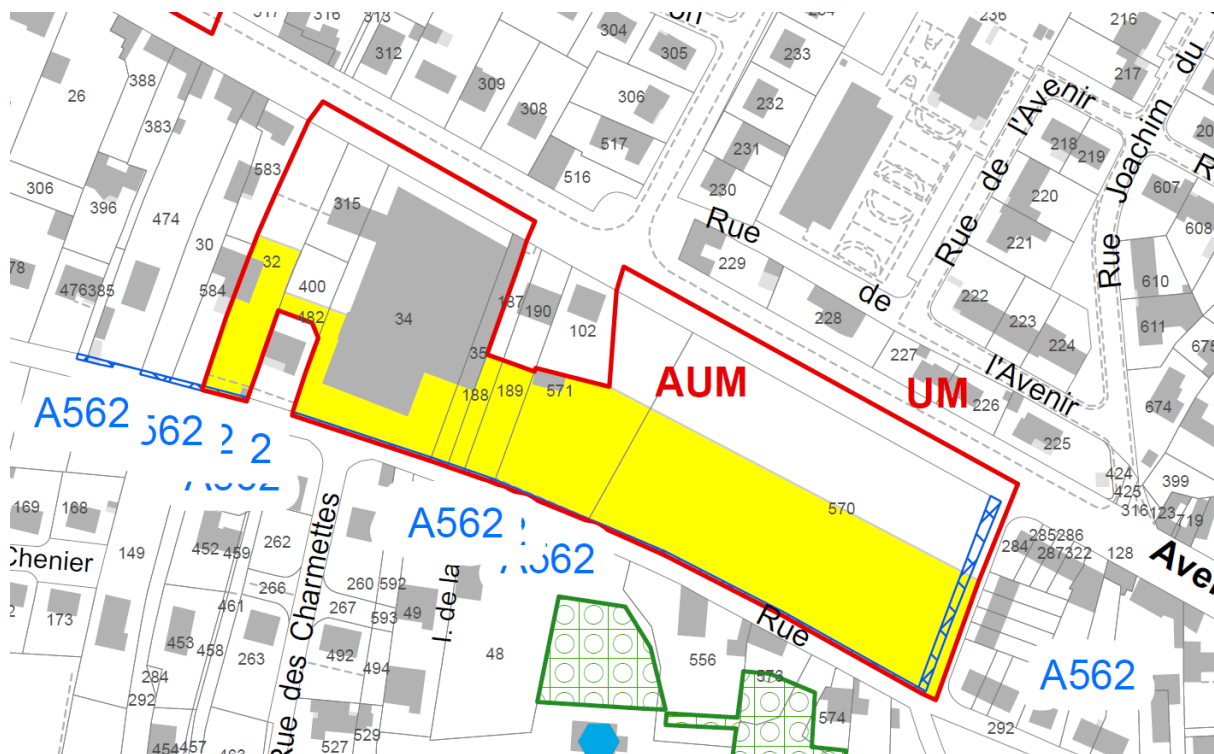
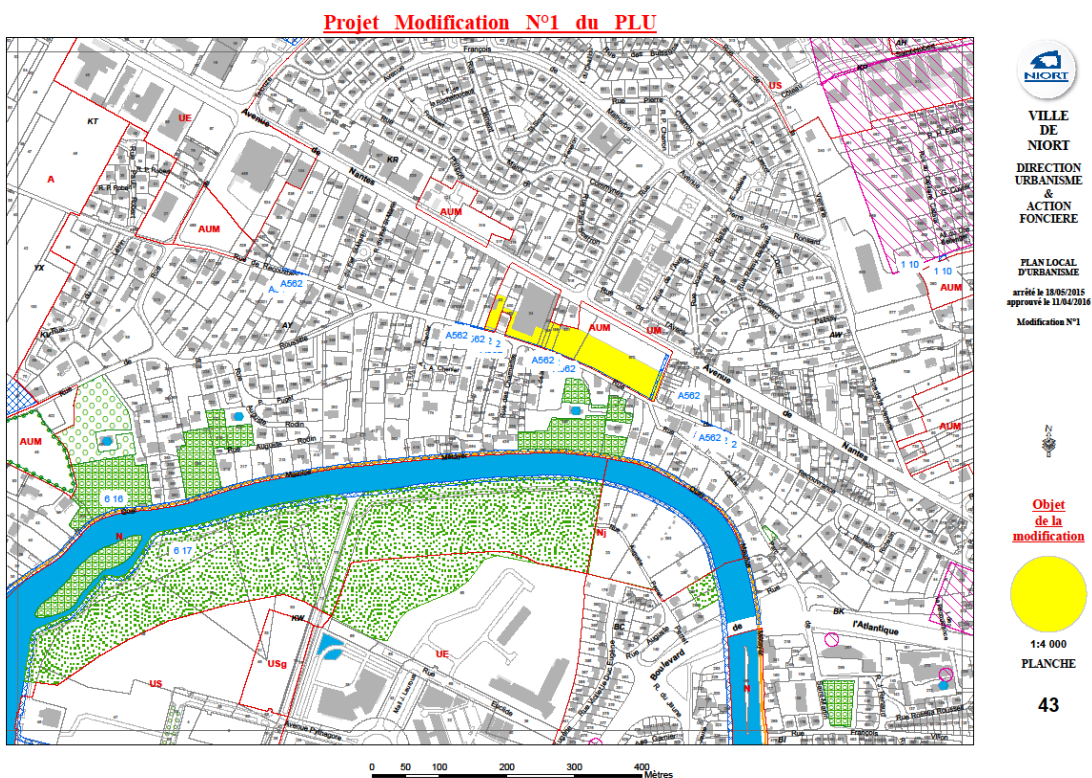
Cette modification permet de corriger le périmètre précis du zonage en généralisant la zone AUM sur l'ensemble de la friche.



Zonage avant modification

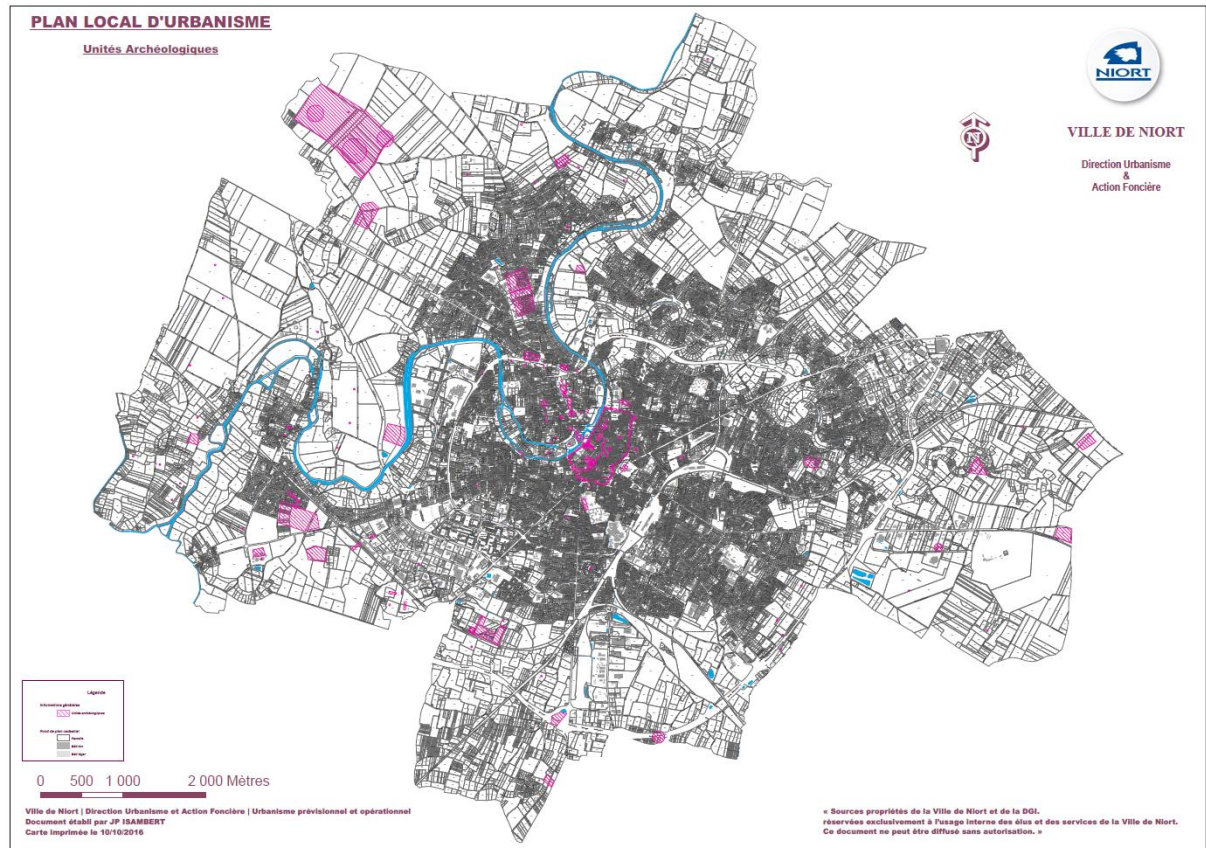


Zonage après modification



42. Zones archéologiques

Cette modification permet de mettre à jour le recensement des zones archéologiques.

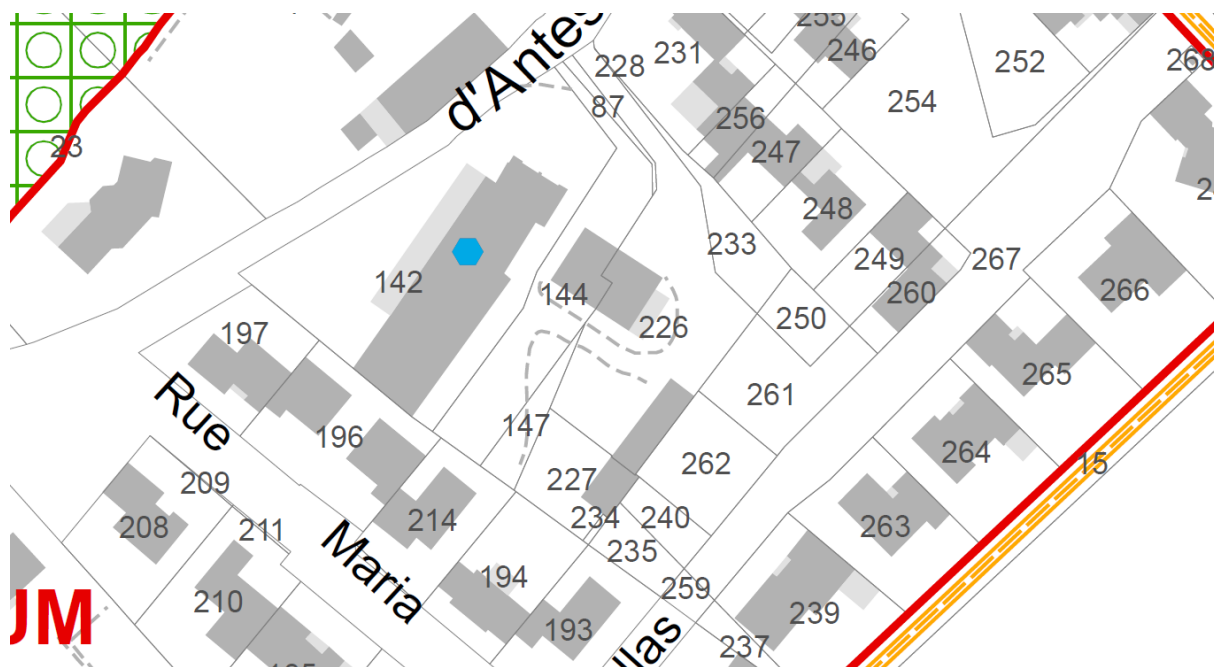


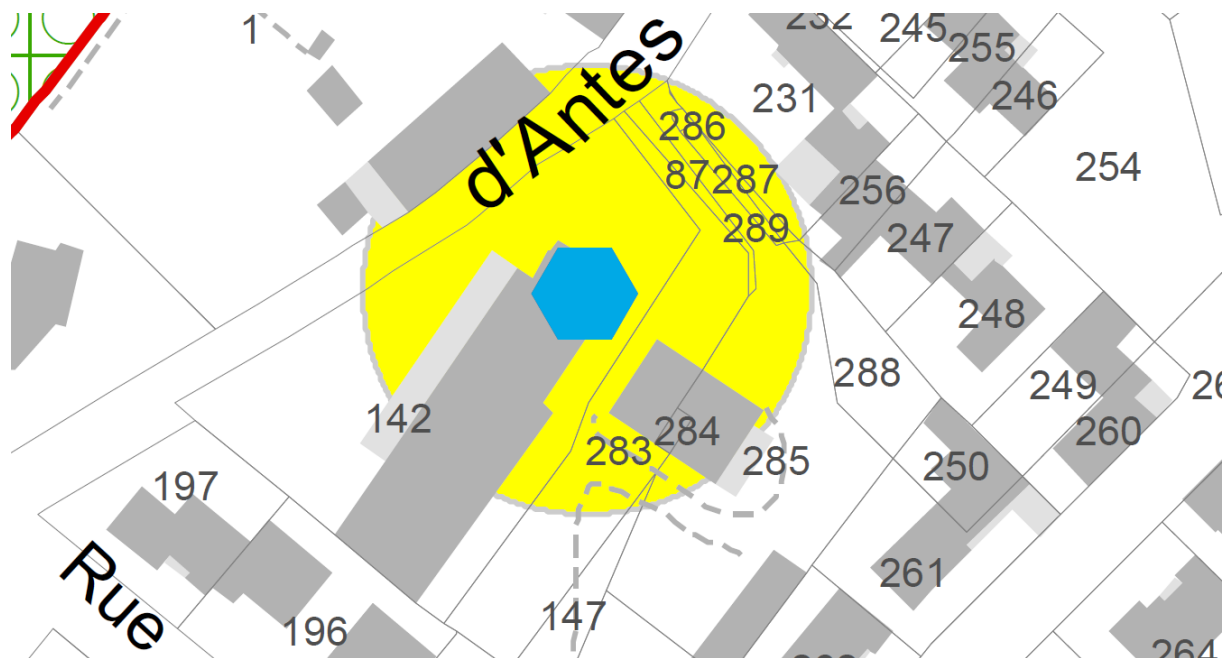
- **Point corrigé dans le cadre de l'enquête publique**

La chapelle est précisée sur le plan (élément de patrimoine n°11).



Zonage avant modification





Annexes

Servitudes d'utilité publique

43. Servitude A5 / Arrêté du 2 février 2002

Cette modification permet de corriger une erreur commise lors de la révision du PLU ; cette servitude ayant été supprimée par erreur lors de la révision du PLU.

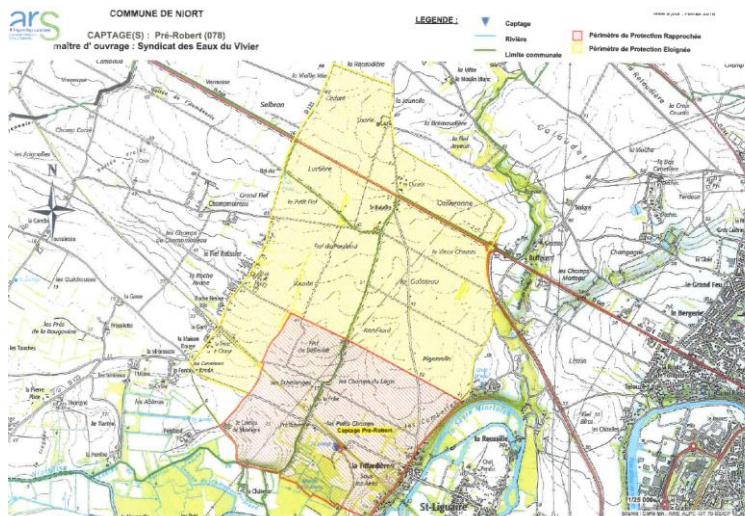
A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
Passage des canalisations d'eaux usées en terrains privés entre le poste de refoulement de l'Avenue de La Rochelle et la station de Goilard.

44. Servitude AS1 (cf. mail du SEV) / Arrêté Préfectoral du captage de Pré Robert : 23 mars 2016)

Cette modification permet de mettre à jour la servitude AS1 suite au nouvel arrêté Préfectoral du captage de Pré Robert paru le 23 mars 2016.

Le plan et la liste des servitudes sont mis à jour.

Plan du nouvel arrêté Préfectoral du captage de Pré Robert paru le 23 mars 2016.

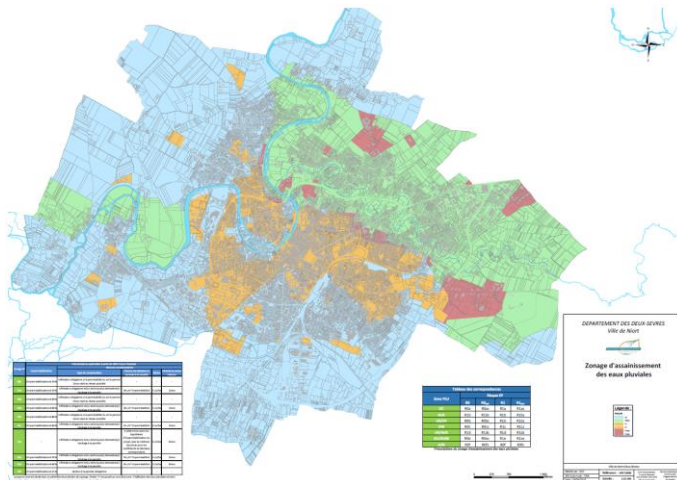


Risques divers

45. Zonage des eaux pluviales

Cette modification permet de compléter l'information concernant les eaux pluviales (zonage et règlement).

Ce document est en cours d'approbation.



Annexe du PLU de la Ville de Niort.

Zonage Eaux Pluviales

Règlement

SOMMAIRE :

1. Généralités	2
1.1. Article 1 – Objectifs réglementaires	2
1.2. Article 2 – Définitions des eaux pluviales	2
1.3. Article 3 – Réglementations en vigueur	2
2. Prescriptions réglementaires relatives	6
2.1. Article 4 – Zonage pluvial	6
2.2. Article 5 – Diagnostic du réseau d'assainissement pluvial	6
2.3. Article 6 – Capacité d'infiltration des sols – Perméabilité – Traitement	6
2.4. Article 7 – Gestion des imperméabilisations nouvelles	7
2.5. Article 8 – Gestion des réseaux pluviaux et fossés	7
2.6. Article 9 – Protection du milieu récepteur	9
3. Prescriptions réglementaires relatives aux nouvelles zones à	9
3.1. Article 10 – Prescriptions générales	10
3.2. Article 11 – Prescriptions réglementaires relatives aux zones à urbaniser (AU)	11
3.3. Article 12 – Mise en œuvre et règles de conception	12
3.4. Article 13 – Prescriptions réglementaires	14
3.5. Article 14 – Types de rejets non admis au déversement	19
3.6. Article 15 – Eaux souterraines et eaux de vidange des châteaux d'eau	19
3.7. Article 16 – Conditions générales de raccordement	19
3.8. Article 17 – Définition d'un branchement et modalités de réalisation	20
3.9. Article 18 – Caractéristiques techniques des branchements – Partie publique	20
3.10. Article 19 – Demande de branchement – Convention de déversement	21
3.11. Article 20 – Entretien, réparation et renouvellement	21
3.12. Article 21 – Cas des lotissements et réseaux privés communs	21
4. Suivi des travaux et contrôle des installations	22
4.1. Article 22 – Suivi des travaux	22
4.2. Article 23 – Conformité et contrôle des installations	23
4.3. Article 24 – Contrôle des ouvrages pluviaux	23
4.4. Article 25 – Contrôle des infrastructures privées	23

Dérogation à la loi Barnier

46. Demande de dérogation à la loi Barnier: zone AUM - OAP - Sud Avenue de Limoges

Cette modification permet d'abroger cette demande de dérogation.

47. Demande de dérogation à la loi Barnier : Zone AUS - Terre de Sports

Cette modification permet d'abroger cette demande de dérogation.