



**Communauté d'agglomération du Niortais  
Ville de Niort**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016  
Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017**

**Modification simplifiée n°1  
approuvée le 10 décembre 2018**

**Note de présentation**

# Table des matières

I.	Préambule .....	3
II.	Contenu de la modification simplifiée .....	4
A.	Orientations d'aménagement et de programmation.....	4
B.	Règlement .....	12
C.	Emplacements réservés .....	18
D.	Zones piétonnes .....	48
E.	Changement de destination .....	50
F.	Zonage .....	53
III.	Comparatif des surfaces des zones avant et après modification simplifiée .....	59
IV.	Justification de la modification simplifiée.....	60
V.	Incidence de la modification simplifiée sur l'environnement .....	63

# I. 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 Plan local d'urbanisme a été modifié le 11 avril 2017.

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

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

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

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

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

## **Article L. 153-45 du Code de l'urbanisme**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

## II. Contenu de la modification simplifiée

### A. Orientations d'aménagement et de programmation

#### 1. OAP « 26 - Rue de la Tour Chabot »

A l'Est, l'orientation concernant le cheminement doux est supprimée compte-tenu de l'impossibilité technique de réaliser cette liaison en cœur d'îlot. La réalisation de ce cheminement doux sur les parcelles privées s'avère en effet difficilement réalisable. Toutefois, la perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires).

#### OAP avant modification



#### PRINCIPES/DISPOSITIONS

- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires dont des trames piétonnes
- L'implantation ainsi que le volume des constructions notamment des logements collectifs devront prendre en compte l'environnement bâti existant
- Les trames viaires notamment piétonnes devront être accompagnées de plantations
- Les espaces publics, dans la continuité des efforts réalisés, devront être soignés et notamment végétalisés
- Les accès depuis la rue de la Tour Chabot et de la rue Gavacherie devront être sécurisés

OAP après modification



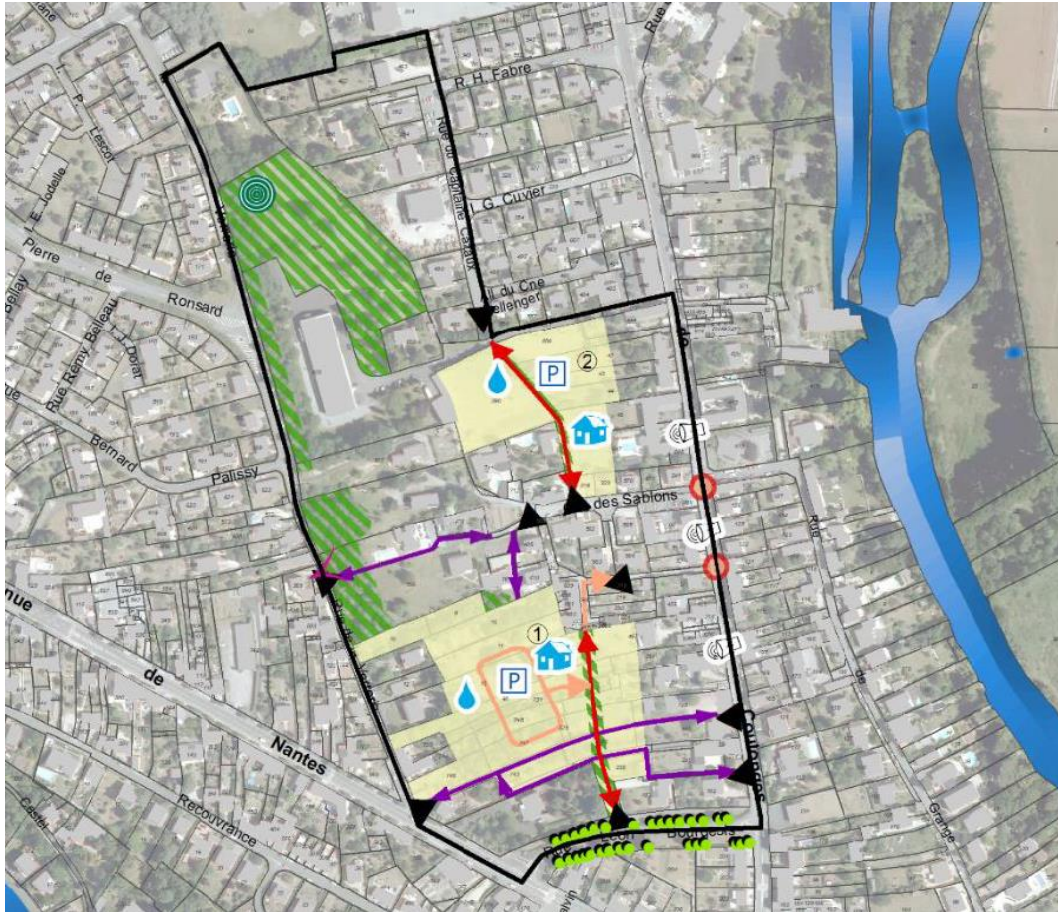
PRINCIPES/DISPOSITIONS

- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires)
- L'implantation ainsi que le volume des constructions notamment des logements collectifs devront prendre en compte l'environnement bâti existant
- Les trames viaires notamment piétonnes devront être accompagnées de plantations
- Les espaces publics, dans la continuité des efforts réalisés, devront être soignés et notamment végétalisés
- Les accès depuis la rue de la Tour Chabot et de la rue Gavacherie devront être sécurisés

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

A l'Est, l'orientation concernant deux cheminements doux est supprimée compte-tenu de l'impossibilité technique de réaliser ces liaisons en cœur d'îlot. La réalisation de ces cheminements doux sur les parcelles privées s'avère en effet difficilement réalisable. Toutefois, la perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires).

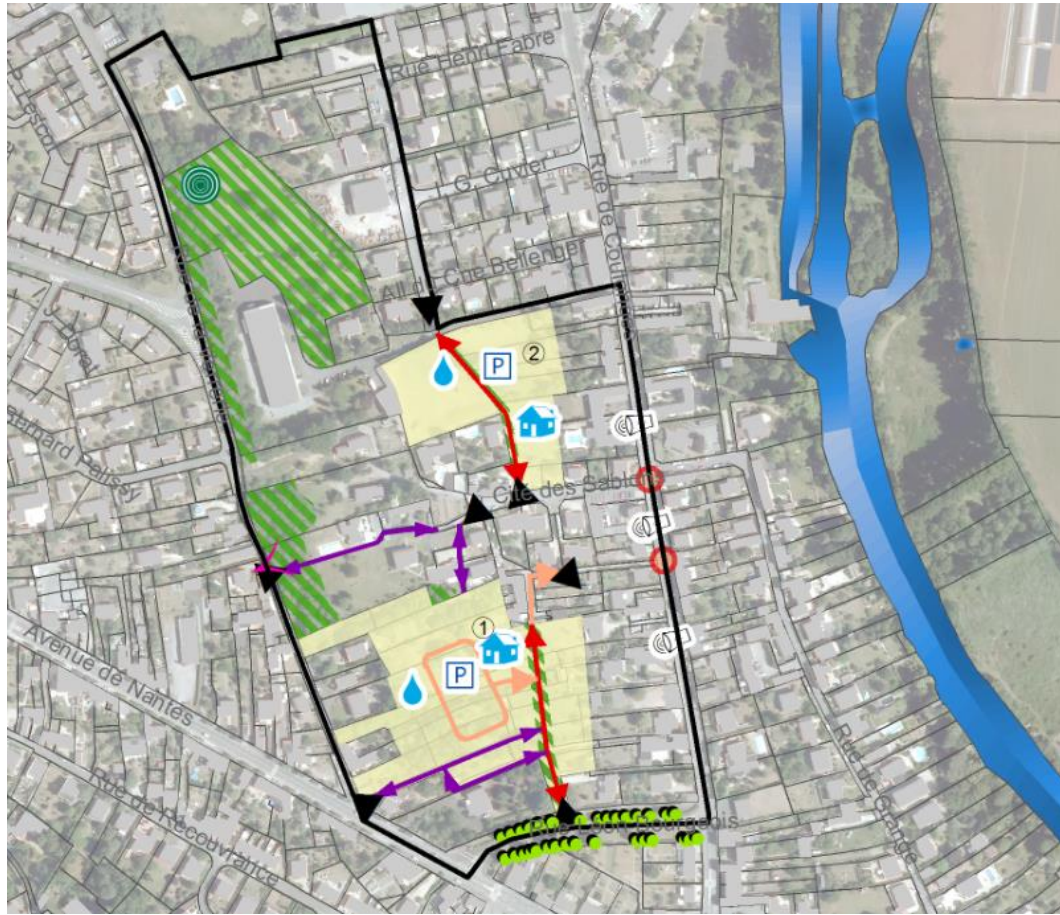
### OAP avant modification



### PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Les trames piétonnes existantes devront être prolongées et rejoindront les trames piétonnes à créer (traversantes entre la route de Coulonges et la rue de la Verrerie)
- L'implantation et la hauteur des logements collectifs devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers
- Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet)
- Les accès depuis la route de Coulonges devront être sécurisés

OAP après modification



PRINCIPES/DISPOSITIONS

- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires)
- L'implantation et la hauteur des logements collectifs devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers
- Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet)
- Les accès depuis la route de Coulouges devront être sécurisés

### 3. OAP « 36 - Croix des Pèlerins »

Au Sud, l'orientation concernant le principe de voirie structurante à créer sur la rue des Sources est supprimée compte-tenu du caractère de voie douce de la rue des Sources.

#### OAP avant modification





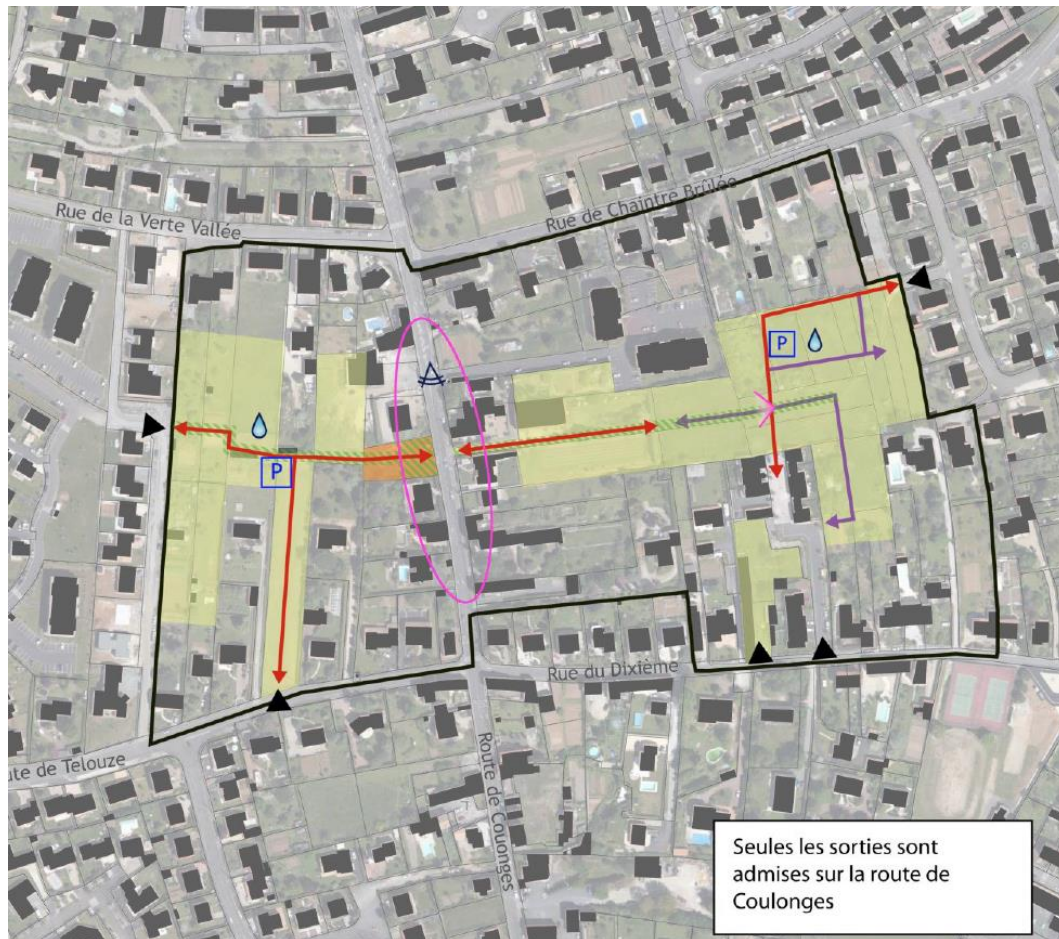
OAP après modification



#### 4. OAP « 3 - Route de Coulonges et de Telouze »

A l'Est, l'orientation concernant le cheminement doux est supprimée compte-tenu de l'impossibilité technique de réaliser cette liaison en cœur d'îlot. La réalisation de ce cheminement doux sur les parcelles privées s'avère en effet difficilement réalisable. Toutefois, la perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires).

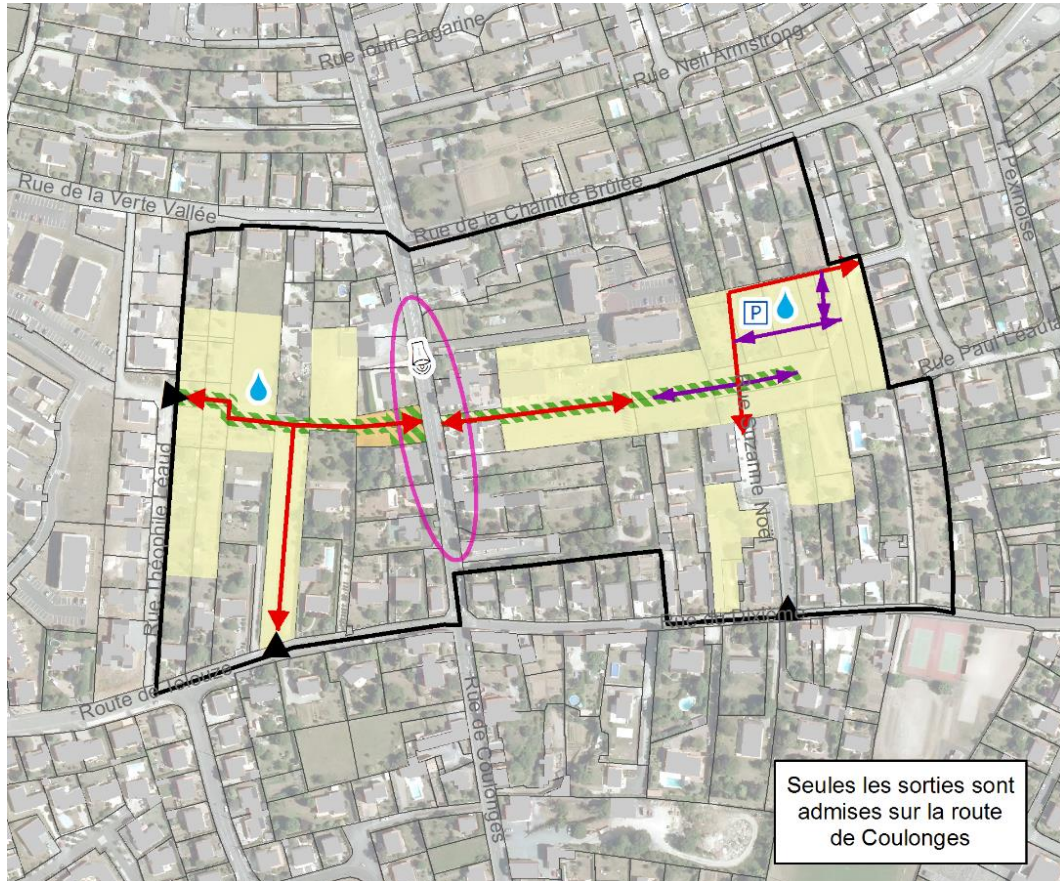
##### OAP avant modification



##### PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Les accès depuis la route de Coulonges devront être sécurisés
- Des espaces publics ainsi que des percées visuelles ou encore des trames viaires (piétonnes notamment) seront aménagés afin de créer du lien entre les opérations
- Les espaces publics devront être soignés notamment par un traitement paysager (plantations)
- Implanter les constructions de manière à préserver les vues sur la campagne alentour
- Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet)

OAP après modification



PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Les accès depuis la route de Coulonges devront être sécurisés
- Des espaces publics ainsi que des percées visuelles ou encore des trames viaries (piétonnes notamment) seront aménagés afin de créer du lien entre les opérations.
- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaries (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaries)
- Les espaces publics devront être soignés notamment par un traitement paysager (plantations)
- Implanter les constructions de manière à préserver les vues sur la campagne alentour
- Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet)

## B. Règlement

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

Cette modification permet de mieux règlementer 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 avant 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.

#### 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, sauf ajout ponctuel et sauf dans le cas d'extension mineure.

Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales, dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les couleurs très foncées sont interdites pour les toitures en tuiles. Les couleurs criardes sont interdites quel que soit le type de toitures.

La peinture sur les murs en pierre en taille ou en moellon est interdite. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit.

## 2. Articles 11 des zones UM et AUM : corrections de la réglementation des clôtures

Cette modification permet de mieux règlementer les clôtures.

### Règlement avant 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 proscrites.

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.

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

### Règlement après modification

#### Généralités

Les clôtures doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes, conformes au PLU.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Des couleurs très foncées pourront être autorisées.

Sont interdites :

- les clôtures constituées de brande, film opacifiant, haie artificielle, plaque de ciment
- les clôtures de ton blanc pur ainsi que les tons criards ou très foncés
- les essences non adaptées au sol, au climat et au paysage

Limites de zone agricole (A) : Les murs de clôtures ne sont pas autorisés. Seuls les grillages et les haies sont autorisés.

Limites de zone UE : Les clôtures seront limitées à 4 mètres de hauteur.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

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

Clôtures sur limites séparatives et sur cheminements, liaisons douces, espace vert...

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 ou d'éléments préfabriqués (hauteur maximum 2 mètres)

### 3. Articles 10 des zones UC, UM et AUM : modifications diverses

Cette modification permet de mieux prendre en compte les éléments techniques de construction du bâti en ajoutant 1 mètre de plus à chaque hauteur limite.

Cette modification n'engendre pas de surface créée supplémentaire.

#### Règlement avant modification

UC

La hauteur de façade Hf est limitée à :

- 12 mètres en UCa
- 9,5 mètres en UCb

La hauteur totale Ht est limitée à 15 mètres en UCa et 12,5 mètres en UCb.

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

UM et AUM

La hauteur totale Ht est limitée à 12 mètres.

La hauteur de façade Hf est limitée à 9 mètres.

#### Règlement après modification

UC

La hauteur de façade Hf est limitée à :

- 13 mètres en UCa
- 10 mètres en UCb

La hauteur totale Ht est limitée à 16 mètres en UCa et 13 mètres en UCb.

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

UM et AUM

La hauteur totale Ht est limitée à **13 mètres**.

La hauteur de façade Hf est limitée à **10 mètres**.

**4. Article 13 des zones AUM et AUSv : modification du calcul des 5% d'espaces à aménager en espaces communs végétalisés**

Cette modification permet de mieux prendre en compte les projets d'aménagements autour de la Vallée de Bellevue en intégrant les 5% d'espaces à aménager en espaces communs végétalisés dans la zone AUSv.

**Règlement avant modification**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées sur au moins 40% de leur surface.

Pour les opérations d'ensemble, 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée en espaces communs végétalisés, en un espace unique.

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec des arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places).

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées

**Règlement après modification**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées sur au moins 40% de leur surface.

Pour les opérations d'ensemble, 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée en espaces communs végétalisés, en un espace unique. **Pour les opérations d'ensemble, lorsqu'une propriété est comprise à la fois en zone AUM et AUSv, les 5% à aménager en espaces communs végétalisés sur un espace unique pourront être situés en tout ou partie en zone AUSv. Le calcul des 5 % s'applique à la surface totale de l'opération située en zone AUM.**

Les aires de stationnement doivent être paysagées avec des arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places).

Les toitures terrasses des parkings couverts doivent être également végétalisées

**5. Articles 6 et 7 des zones UC, UM et AUM : précision sur l'implantation des terrasses**

Cette modification permet d'ajouter une disposition réglementaire relative à l'implantation des terrasses.

**Nouvelle réglementation**

Les constructions de terrasses en rez-de-chaussée autre que celles de plain-pied peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**6. Article 12 des zones UC, UM et AUM : précision sur les normes de stationnement**

Cette modification permet de mieux réglementer les exceptions aux normes de stationnement.

**Règlement avant modification**

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

**Règlement après modification**

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus dans le cas de création de surface de plancher liée à une annexe (habitation) sans création de logement supplémentaire.

**7. Article 2 des zones A et N : précision sur les changements de destination des bâtiments agricoles**

Cette modification permet de mettre à jour cette disposition conformément au Code de l'urbanisme.

**Règlement avant modification**

Sont autorisés, sous conditions : Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments
- soient destinées à de l'habitation



## Règlement après modification

Sont autorisés, sous conditions : **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :**

- **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
- **respectent les principales caractéristiques des bâtiments**

### 8. Article 12 de la zone UC et des autres zones

Cette modification permet de mieux gérer le stationnement des cycles pour les commerces et bureaux en corrigeant la règle de manière à mieux coller aux besoins.

## Règlement avant modification

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## Règlement après modification

### Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m<sup>2</sup> et supérieur à 80 m<sup>2</sup>.**
- Pour les autres constructions à destination autre que commerce, bureaux ou habitation, le nombre de places (1,50 m<sup>2</sup> par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## C. Emplacements réservés

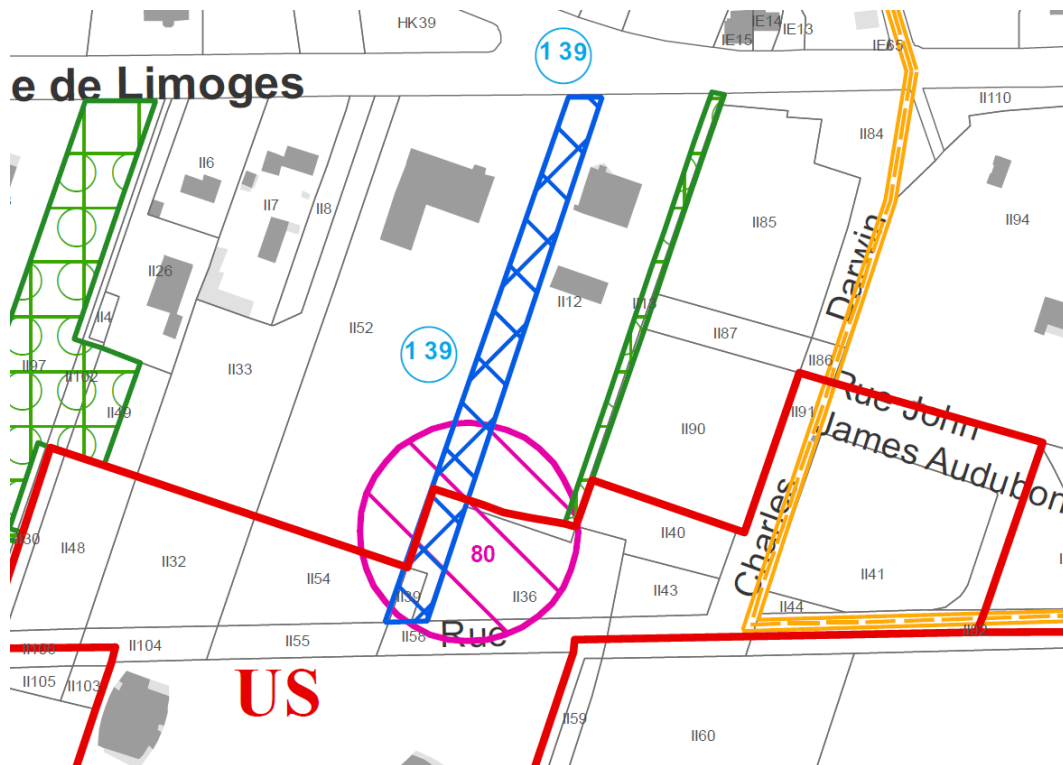
### 1. ER 1 39

1	39	Avenue de Limoges	Espaces publics	Voirie et liaison douce	Aménagement du carrefour rue de l'Aérodrome	Commune	4213 m <sup>2</sup>
---	----	-------------------	-----------------	-------------------------	---	---------	---------------------

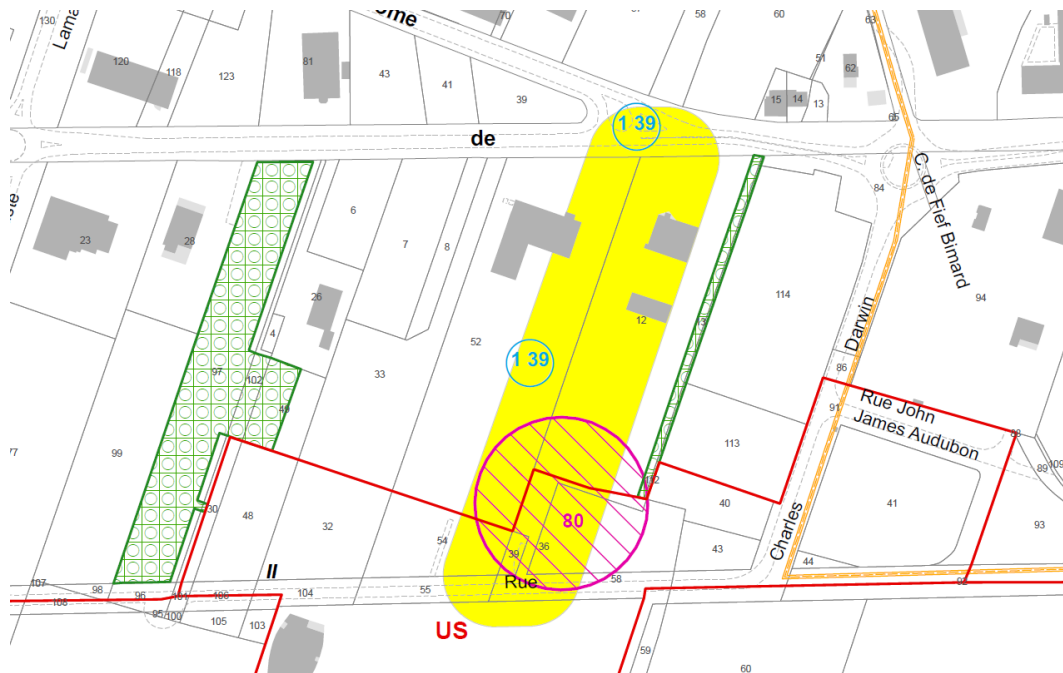
Cette modification permet de supprimer cet Emplacement réservé, les aménagements nécessaires ayant déjà été réalisés à proximité.



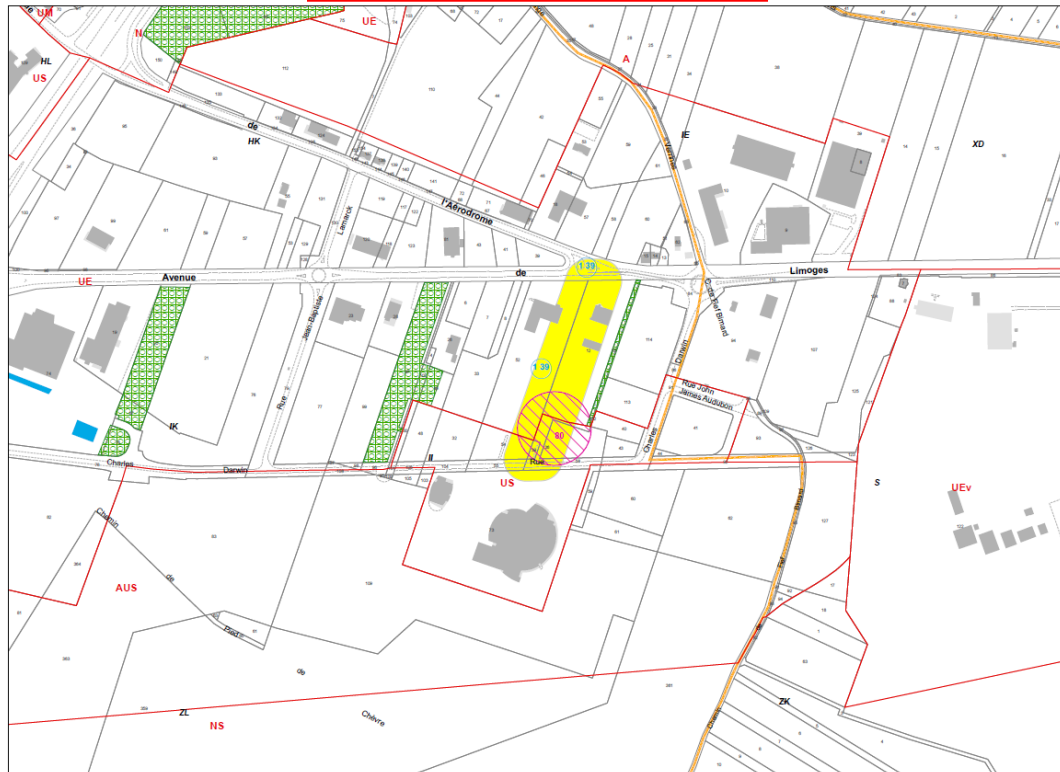
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

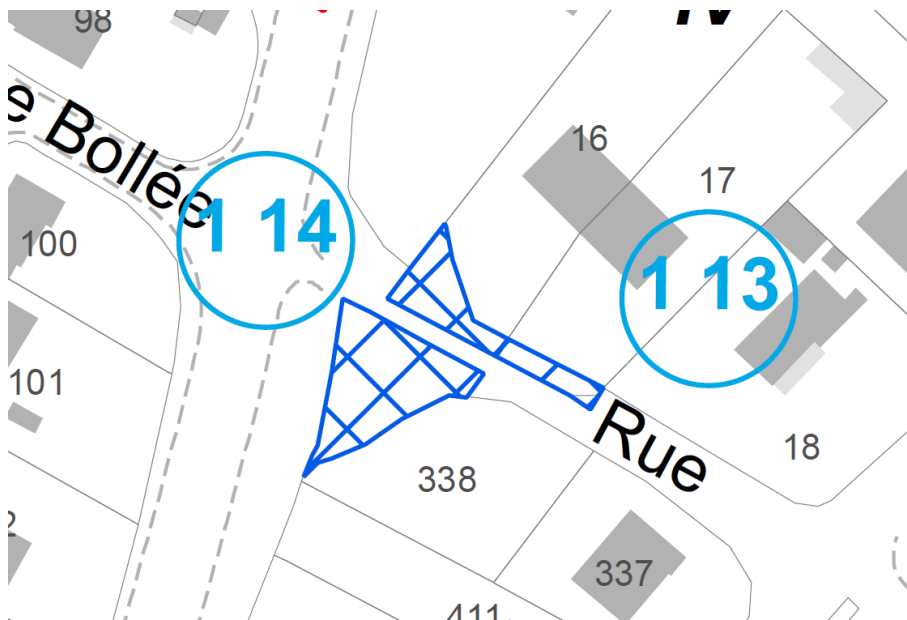
## 2. ER 1 14

1	14	Avenue du Maréchal Leclerc	Espaces publics	Voirie	Aménagement d'un carrefour giratoire	Commune	79 m <sup>2</sup> après MS1
---	----	----------------------------	-----------------	--------	--------------------------------------	---------	-----------------------------

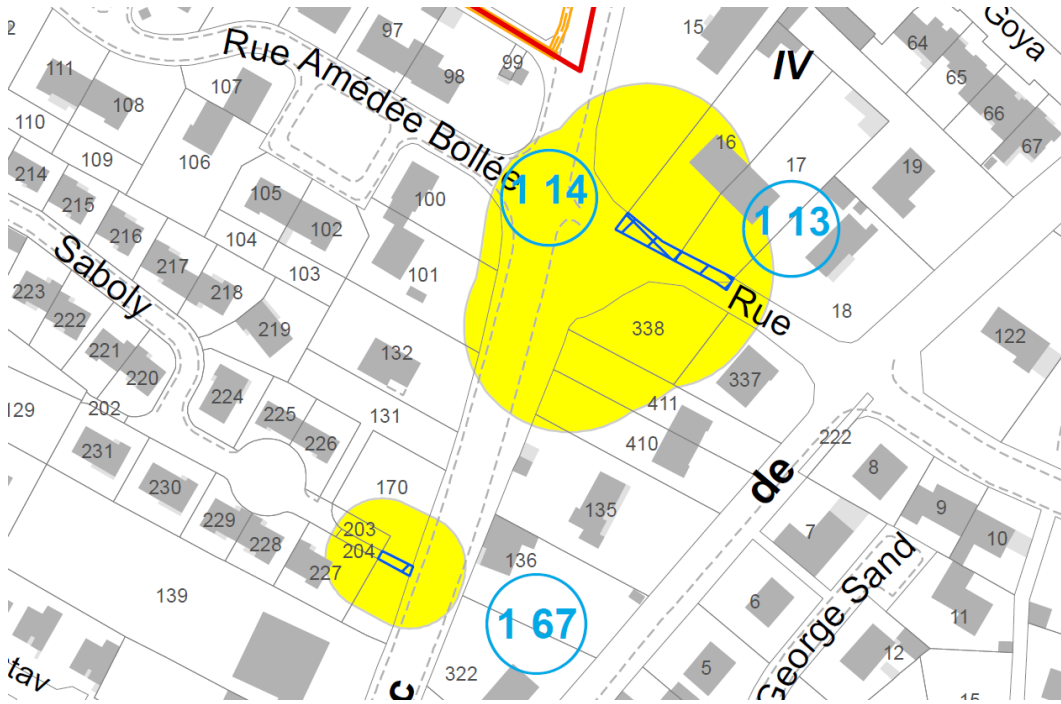
Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, les terrains ayant été acquis partiellement par la Ville de Niort.



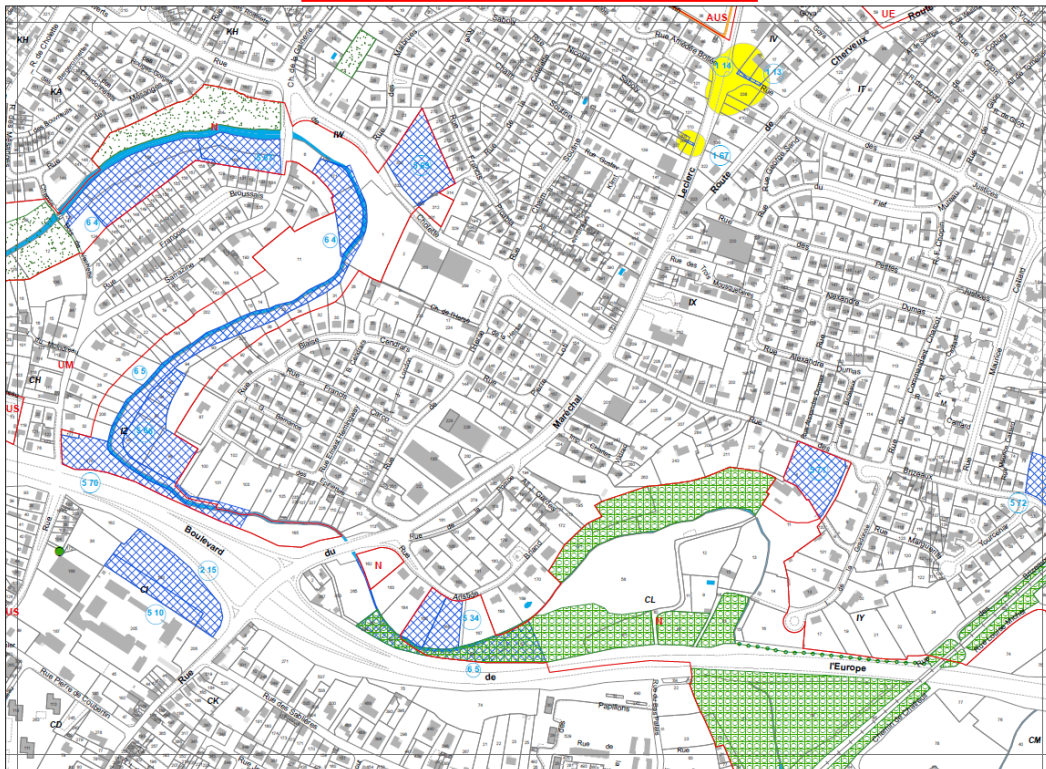
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE  
DE  
NIORT  
DIRECTION  
URBANISME  
&  
ACTION  
FONCIERE

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



Objet  
de la  
modification



1:4 000  
PLANCHE

45

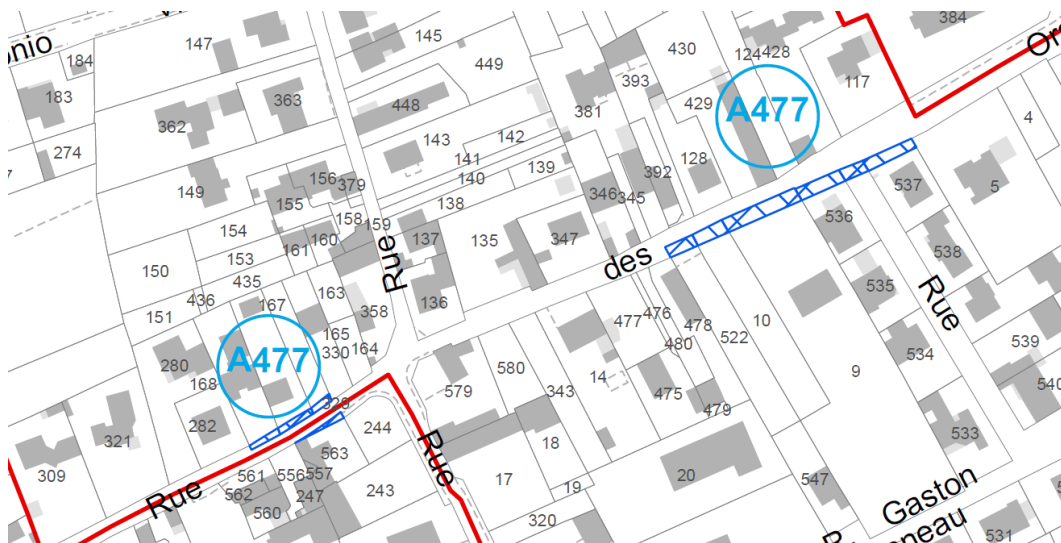
3. ER A 477

A	477	Rue des Ors	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement de voirie suite à l'abandon des plans d'alignements	Commune	438 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	-------------	-----------------	-----------------------	---	---------	------------------------------

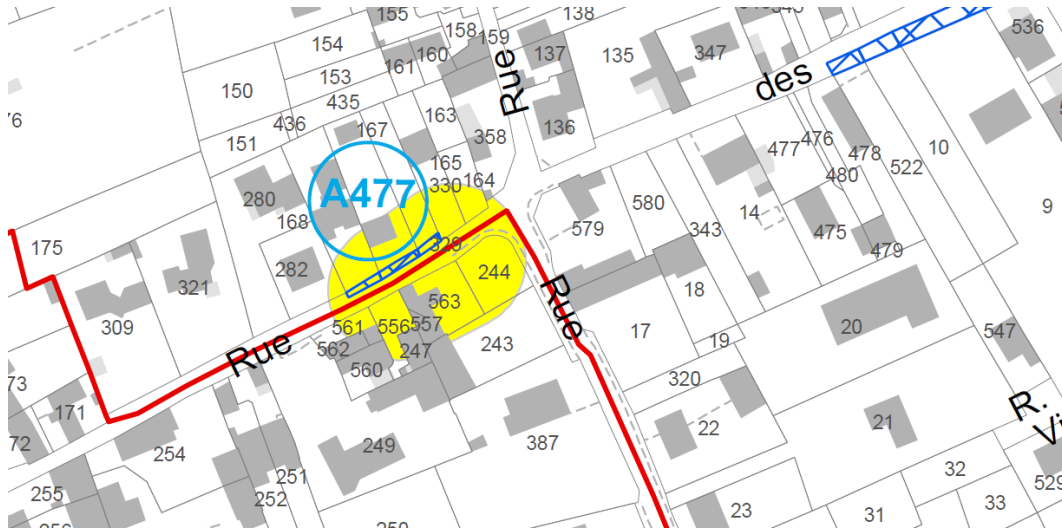
Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, les terrains ayant été acquis partiellement par la Ville de Niort.



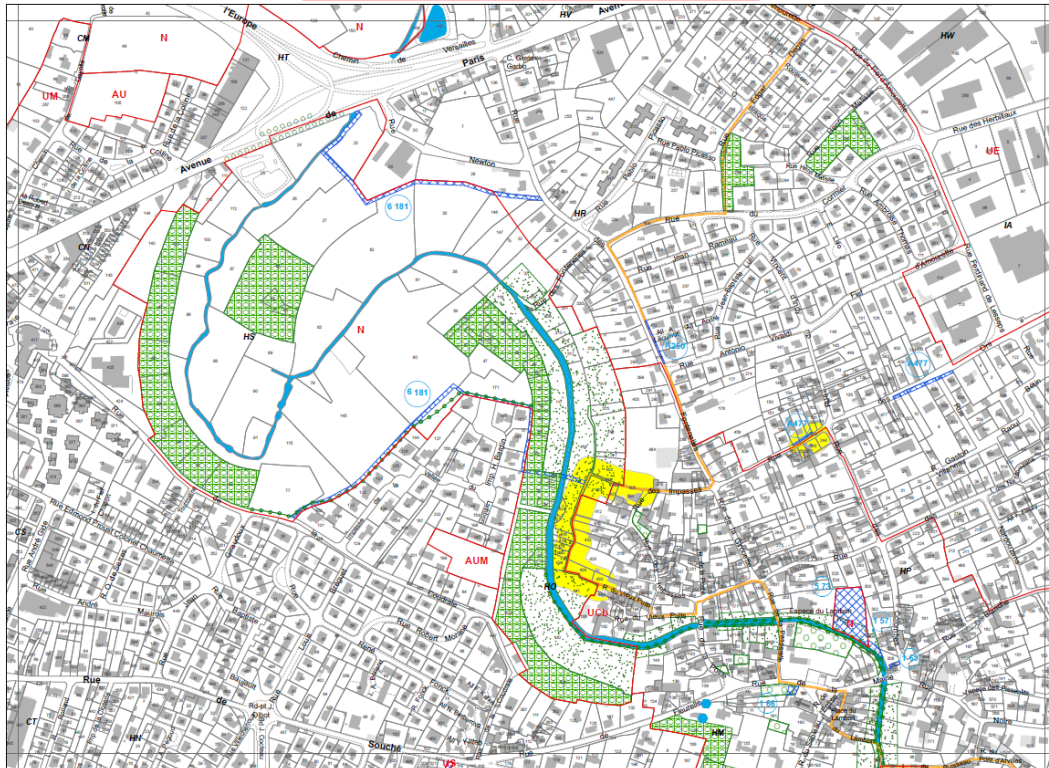
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

56

#### 4. ER A 445

A	445	Rue de la Mirandelle	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement tronçon Leclerc - Château Menu	Commune	749 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	----------------------	-----------------	-----------------------	--	---------	------------------------------

Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, l'objectif d'alignement ayant été atteint partiellement. Les travaux d'aménagement de la voie ont été réalisés.

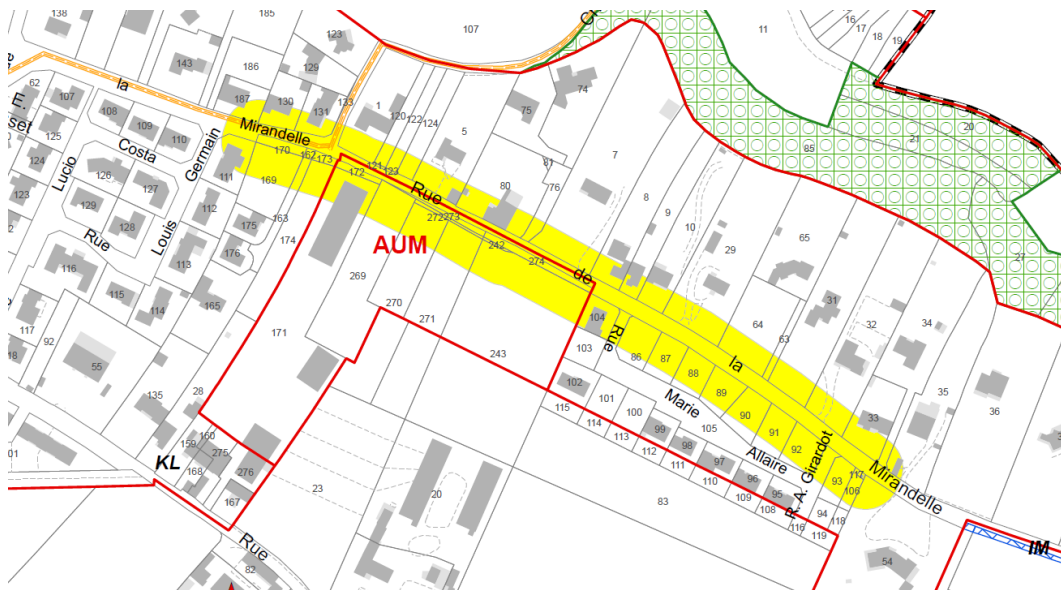


Zonage avant modification

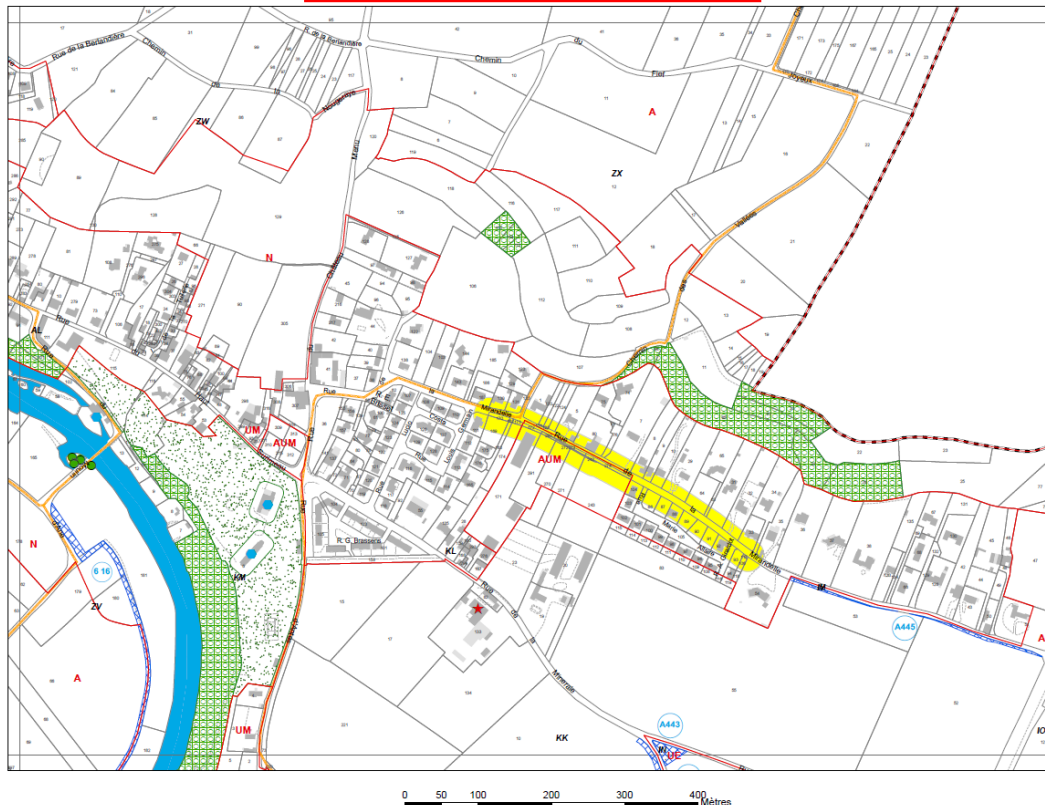




Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE  
DE  
NIORT  
DIRECTION  
URBANISME  
&  
ACTION  
FONCIERE

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



Objet  
de la  
modification



1:4 000  
PLANCHE

25

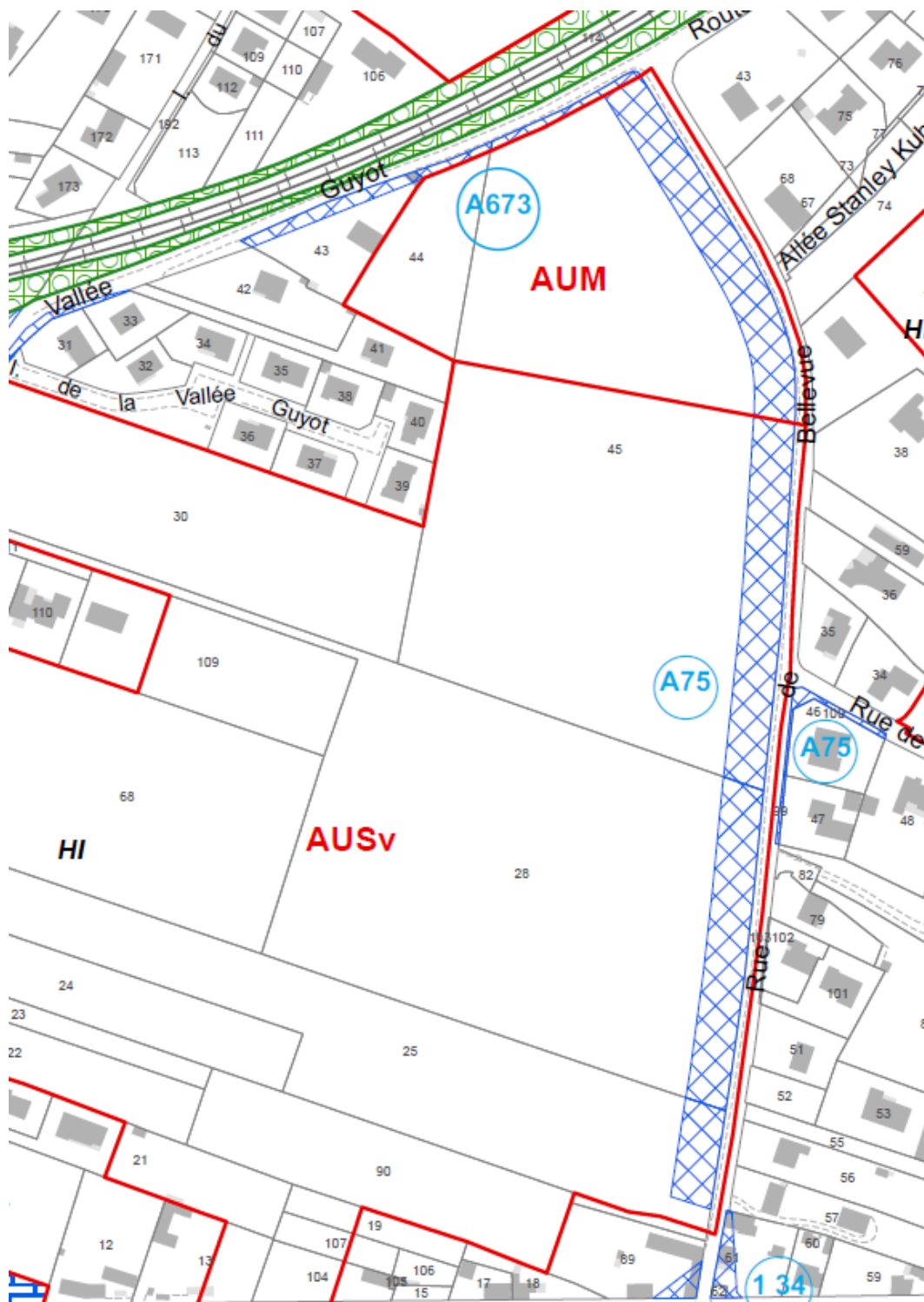
5. ER A 75

A	75	Route de Bellevue	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement de voirie suite à l'abandon des plans d'alignements	Commune	8 318 m <sup>2</sup>
---	----	-------------------	-----------------	-----------------------	---	---------	----------------------

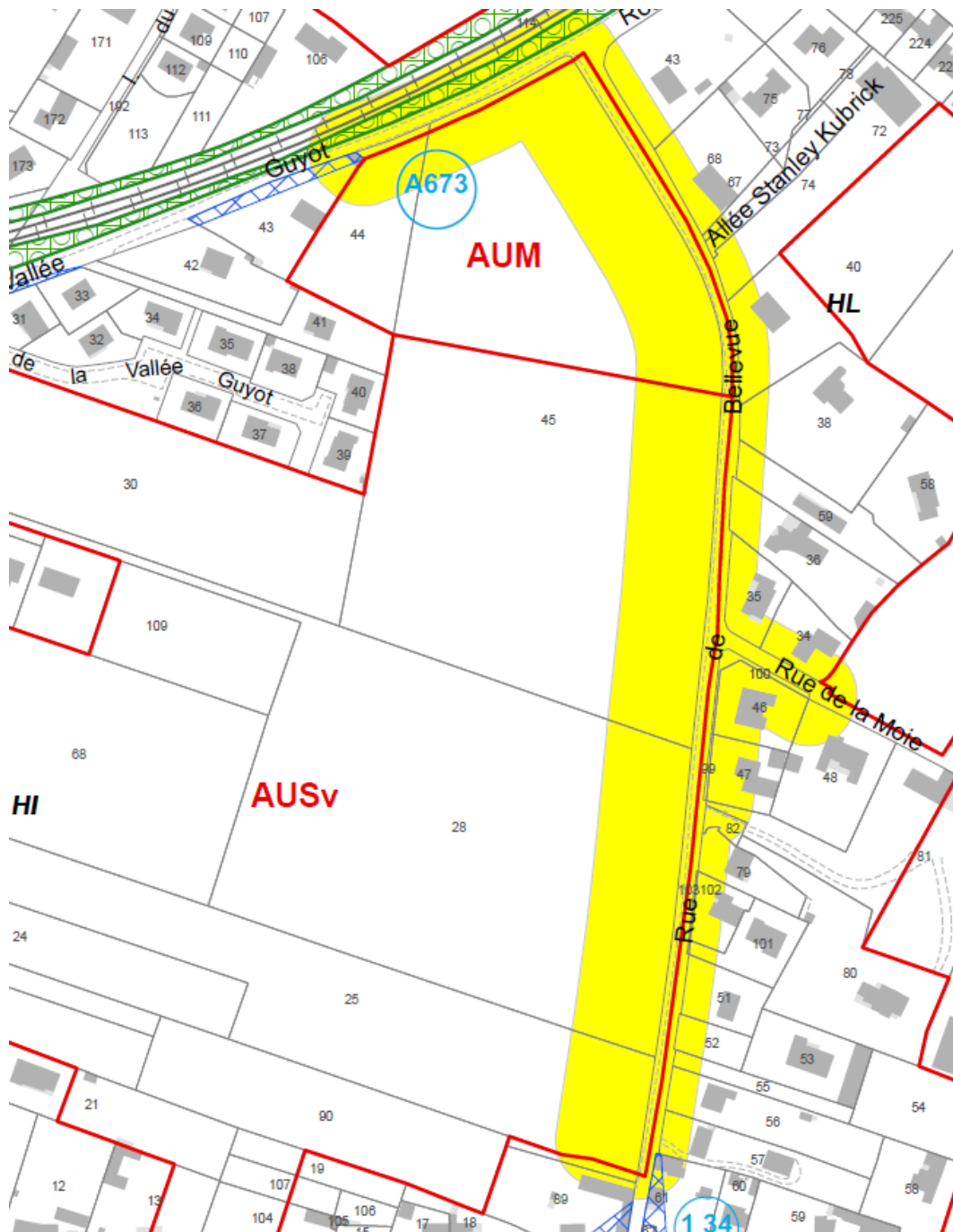
Cette modification permet de supprimer cet Emplacement réservé, l'aménagement prévu n'étant plus nécessaire.



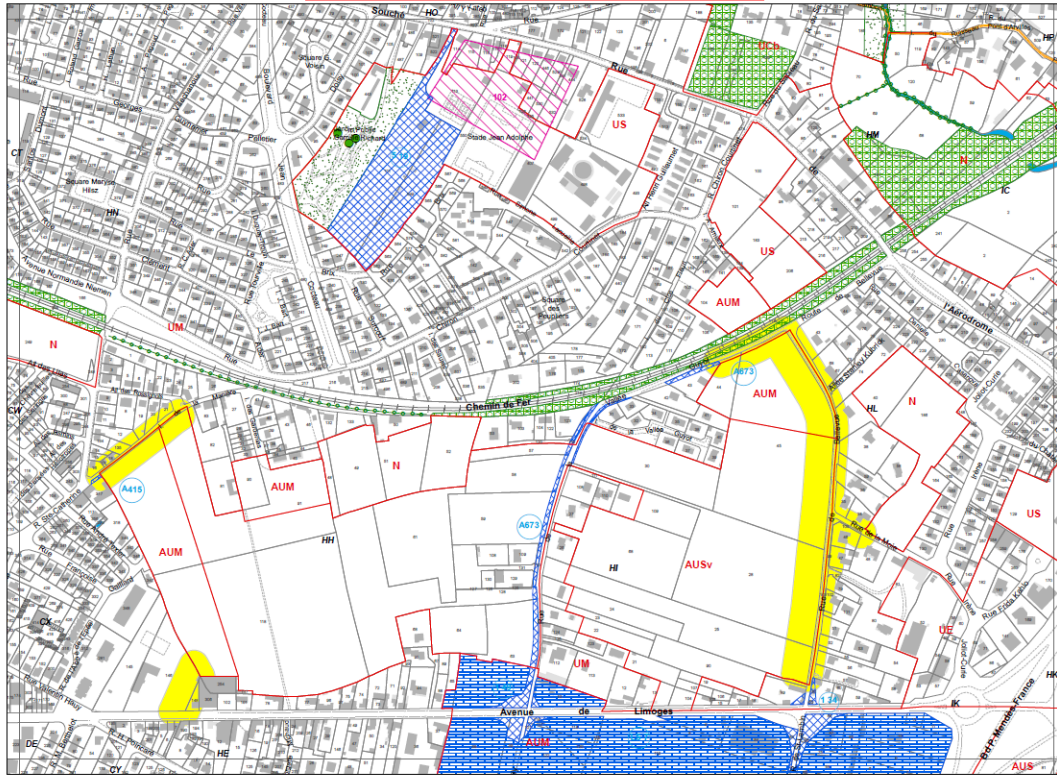
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE  
DE  
NIORT  
DIRECTION  
URBANISME  
&  
ACTION  
FONCIERE

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



Objet  
de la  
modification



1:4 000  
PLANCHE

66

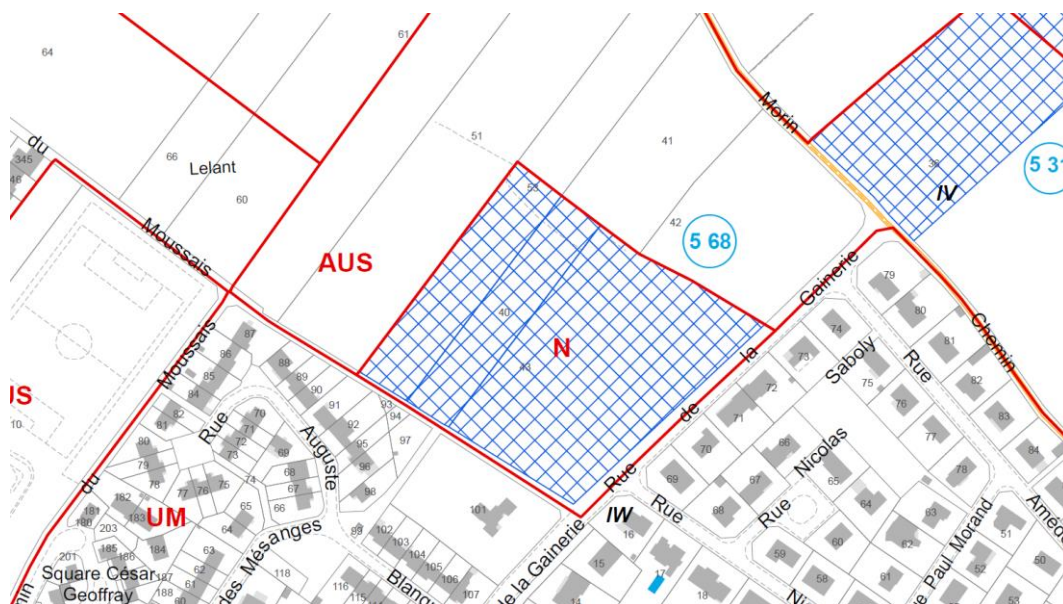
6. ER 5 68

5	68	Bassin d'eaux pluviales de la Gainerie 2	Equipements publics	Assainissement Eaux Pluviales	Bassin de rétention des eaux pluviales	CAN	19 782 m <sup>2</sup>
---	----	--	---------------------	-------------------------------	--	-----	-----------------------

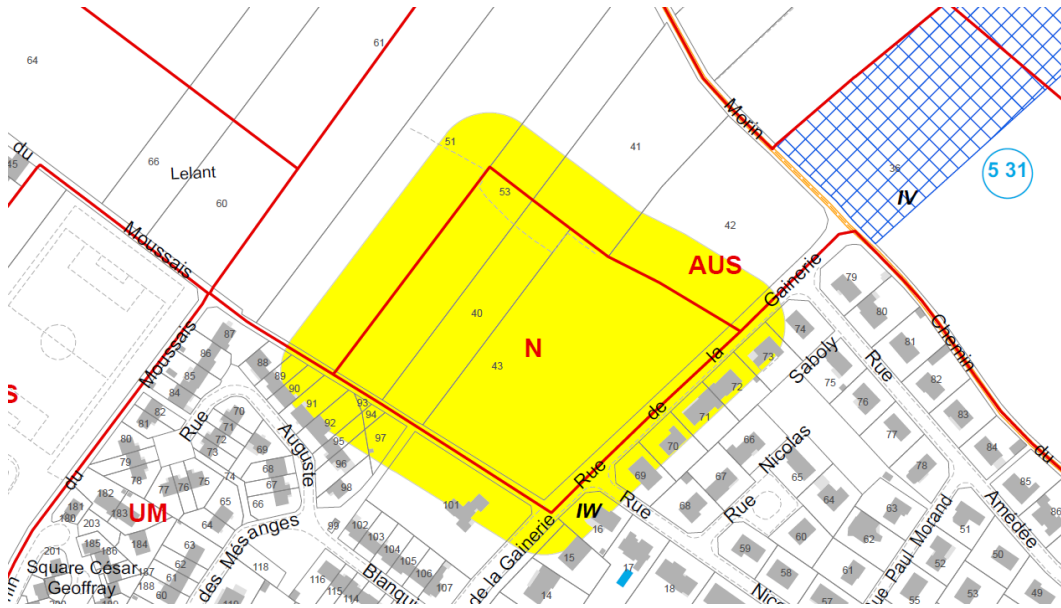
Cette modification permet de supprimer cet Emplacement réservé, le projet de bassin d'orage sur cette parcelle ayant été abandonné au profit d'autres terrains.



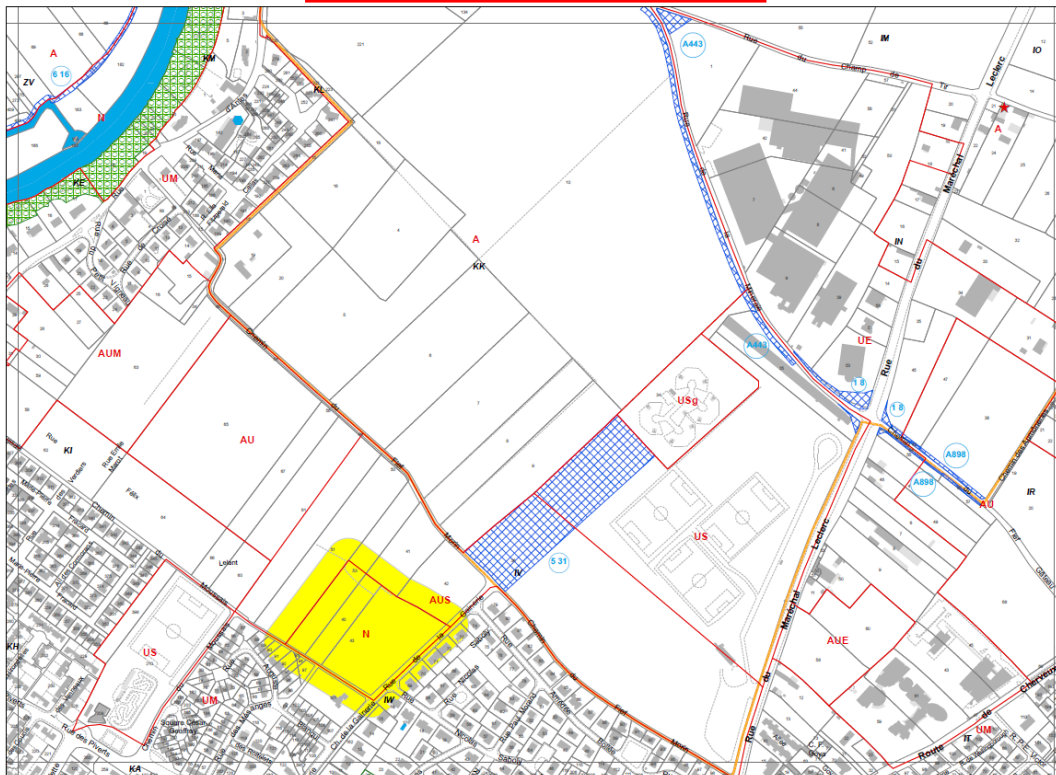
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

35

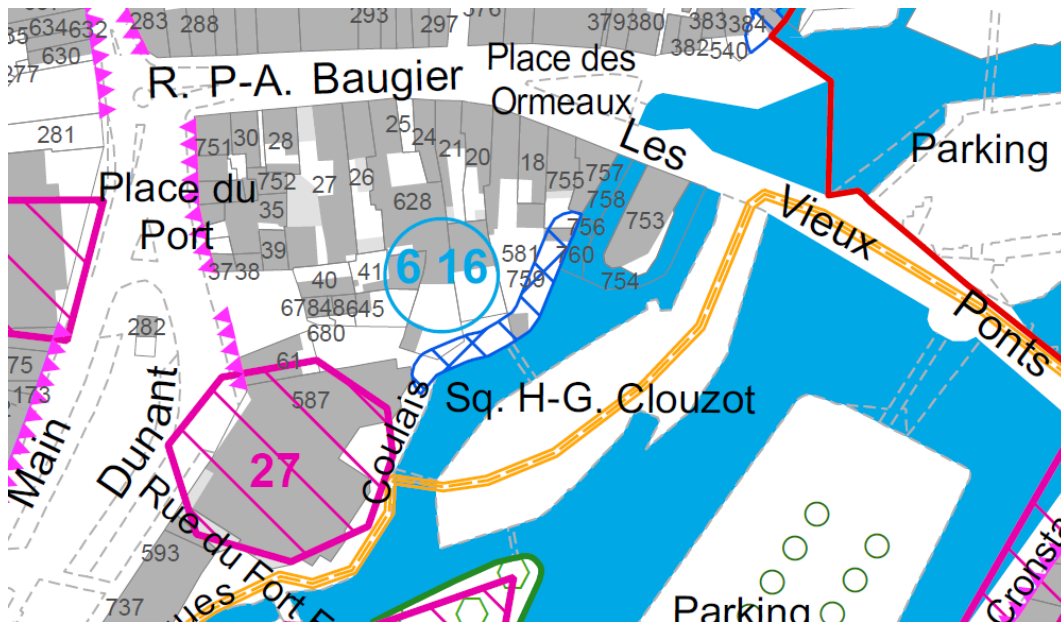
7. ER 6 16 (partiellement)

6	16	Rive droite de la Sèvre	Espaces Publics	Espaces verts	Cheminement rive droite de la Sèvre	Commune	89 499 m <sup>2</sup> après MS1
---	----	-------------------------	-----------------	---------------	-------------------------------------	---------	---------------------------------

Cette modification permet de réduire cet Emplacement réservé, les aménagements nécessaires étant impossible techniquement à réaliser. La réalisation de ce cheminement doux sur certaines parcelles privées s'avère en effet difficilement réalisable.

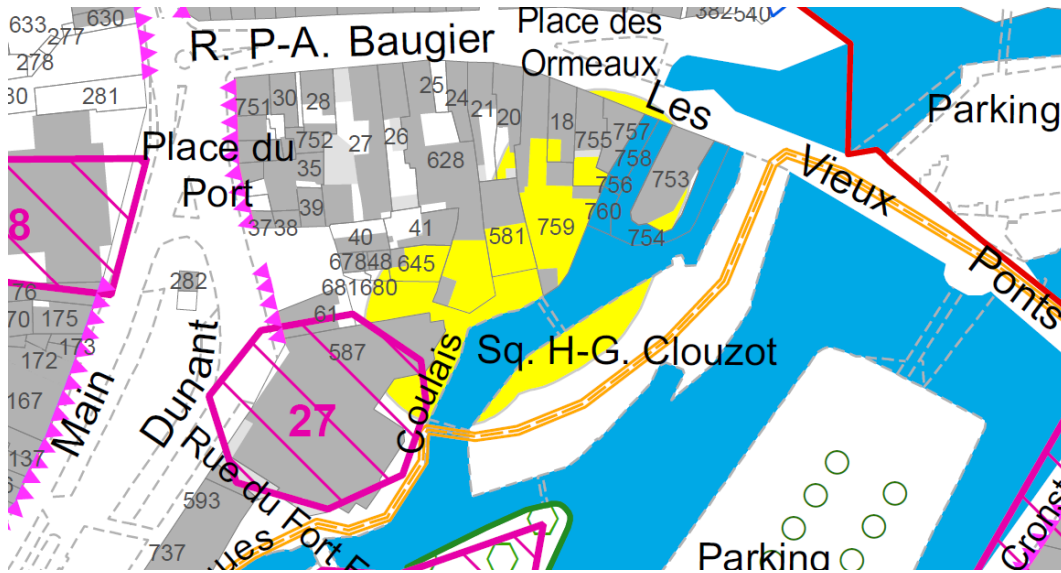


Zonage avant modification

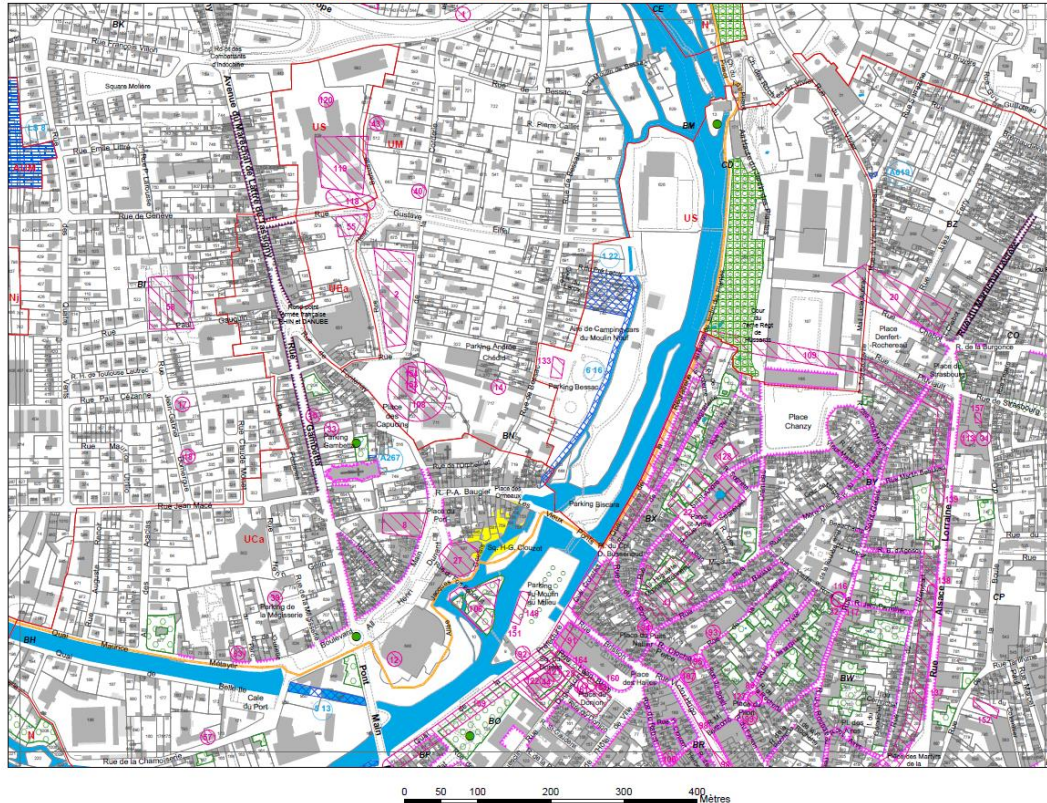




Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

54

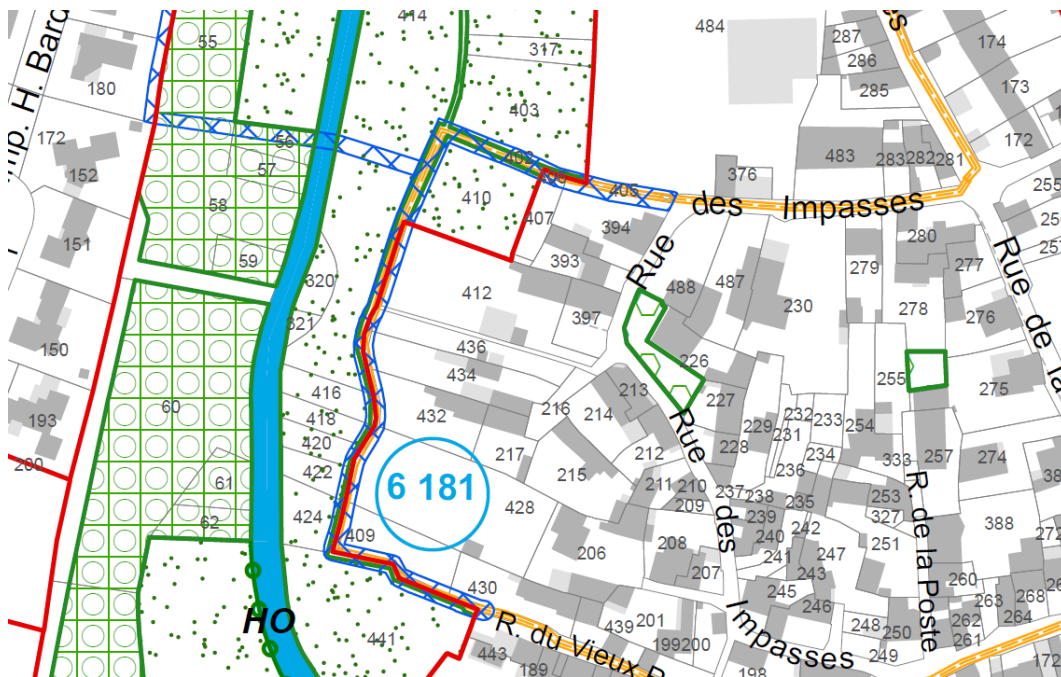
### 8. ER 6 181 (partiellement)

6	181	La Coudraie	Espaces publics	Cheminement piéton	Cheminement piéton en liaison avec le chemin communal du troisième millénaire	Commune	4591 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	-------------	-----------------	--------------------	---	---------	-------------------------------

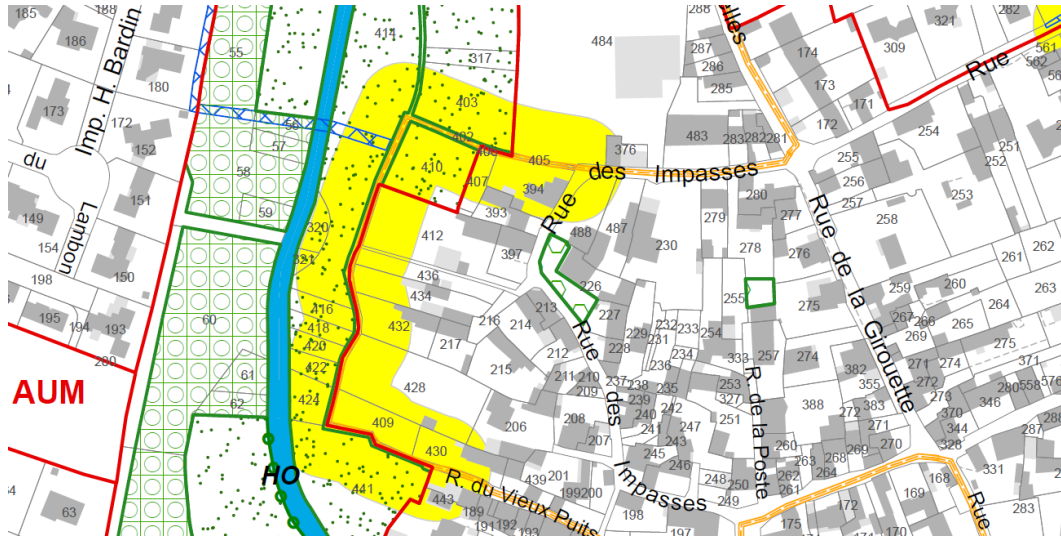
Cette modification permet de mettre à jour cet Emplacement réservé, les aménagements nécessaires ayant déjà été réalisés à proximité.



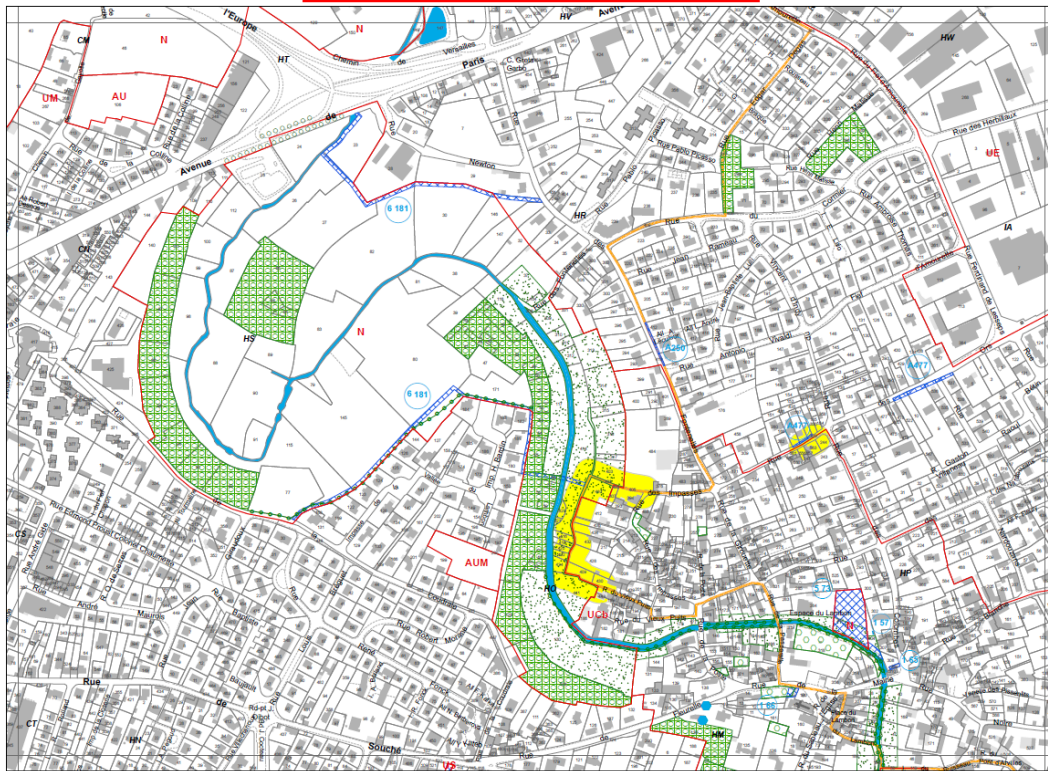
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

56

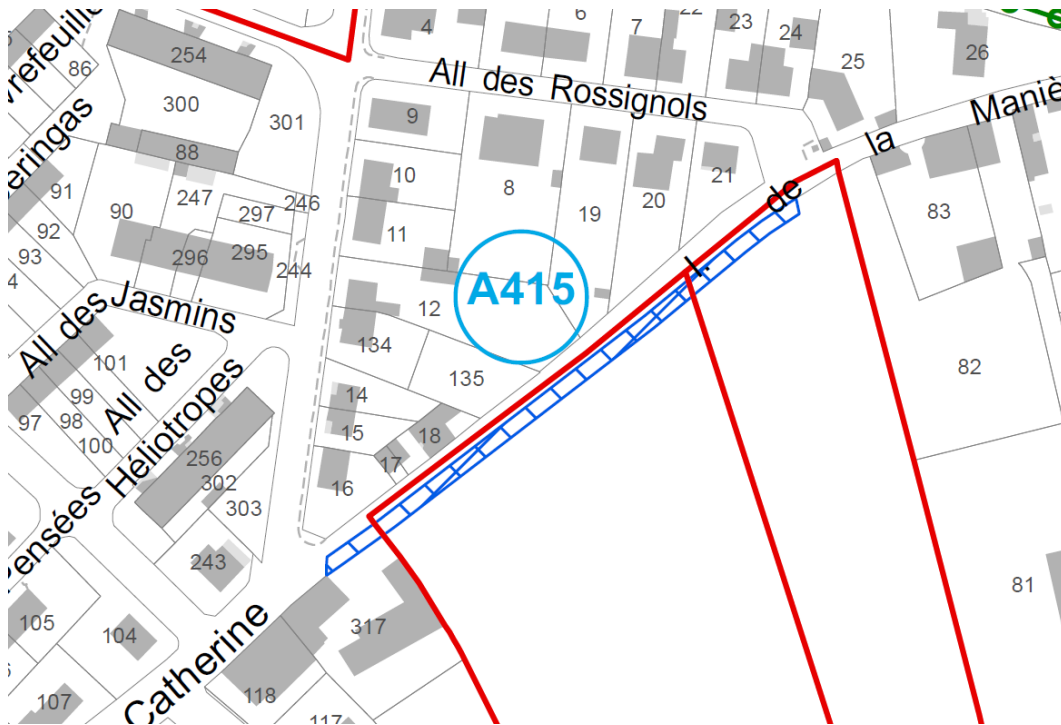
## 9. ER A 415

A	415	Impasse de la Manière	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement de voirie suite	A	62 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	-----------------------	-----------------	-----------------------	-------------------------------	---	-----------------------------

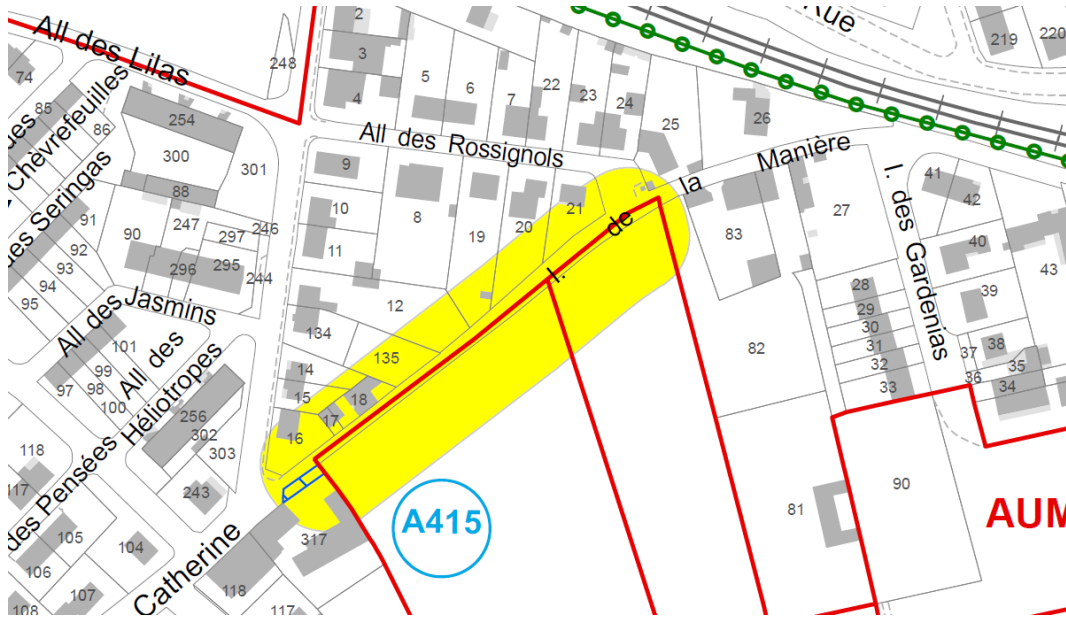
Cette modification permet de mettre à jour cet Emplacement réservé en réduisant les emprises réservées.



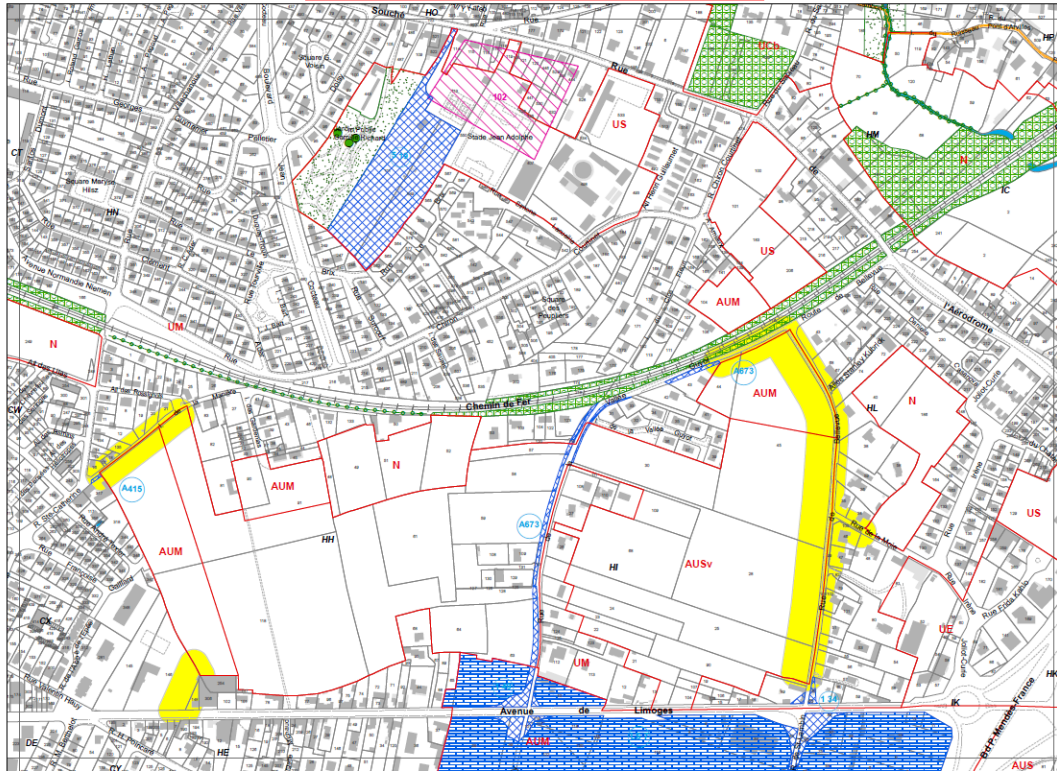
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

66

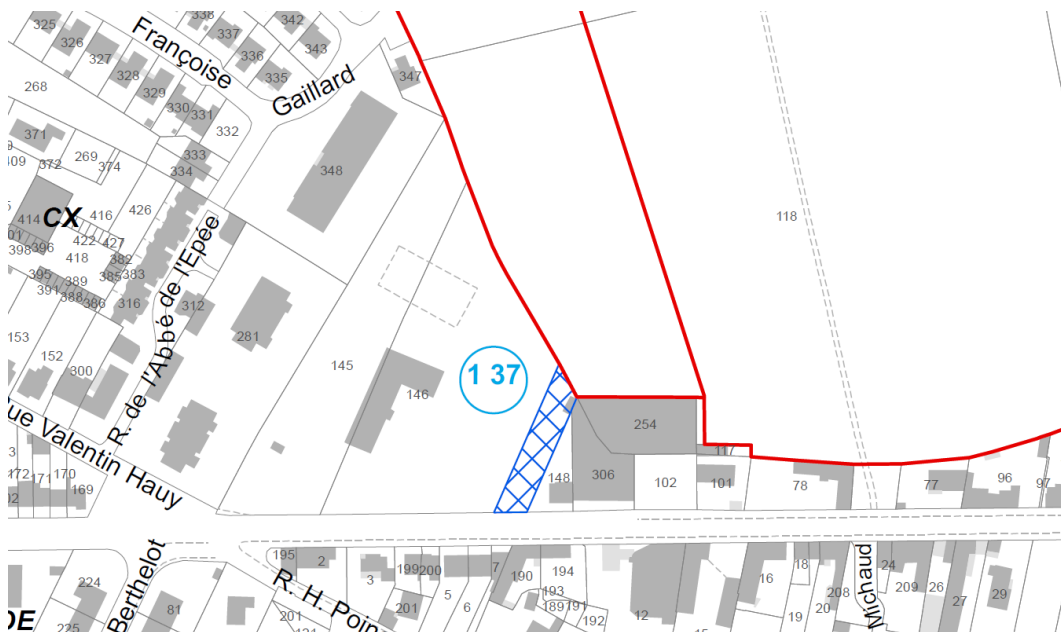
10. ER 137

1	37	Avenue de Limoges	Espaces publics	Voirie	Désenclavement Vallée guyot	Commune	711 m <sup>2</sup>
---	----	-------------------	-----------------	--------	-----------------------------	---------	--------------------

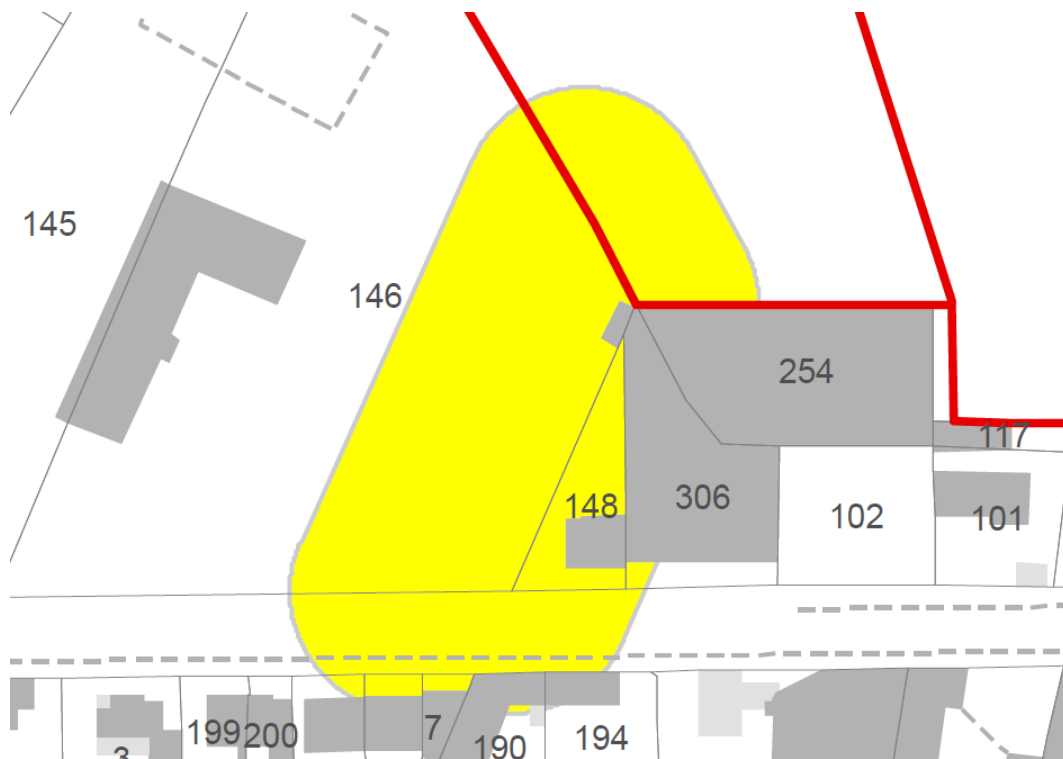
Cette modification permet de supprimer cet Emplacement réservé, les terrains étant acquis par la Ville de Niort.



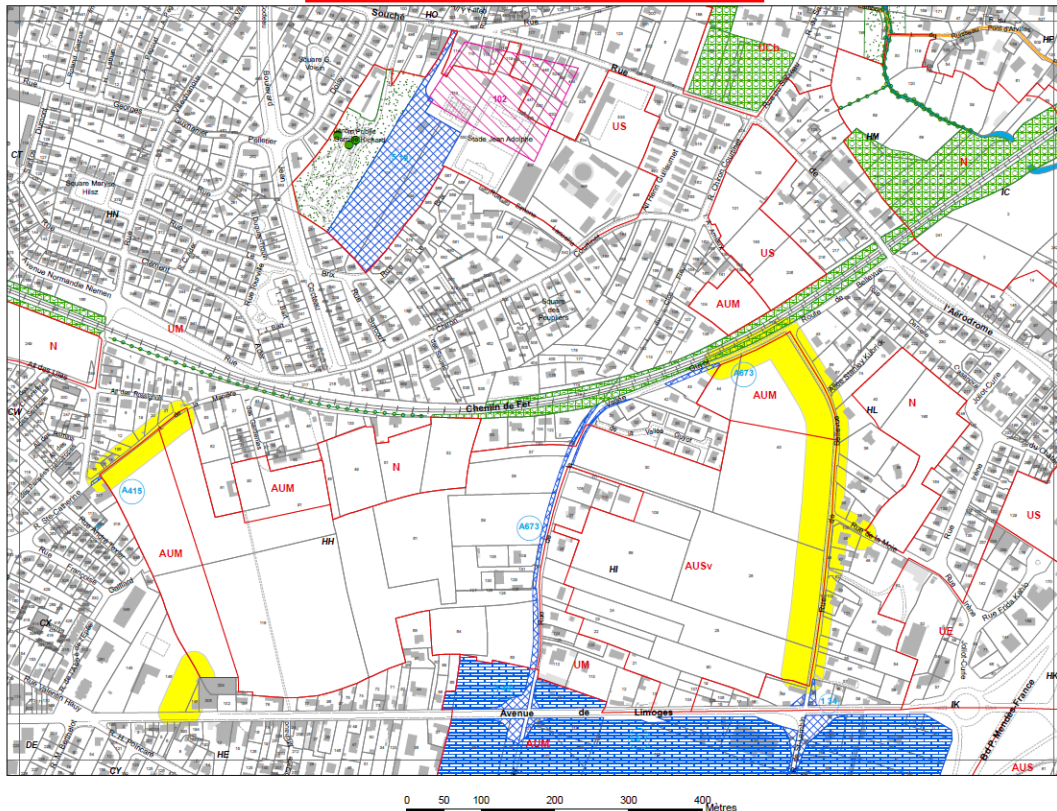
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE  
DE  
NIORT  
DIRECTION  
URBANISME  
&  
ACTION  
FONCIERE

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



Objet  
de la  
modification



1:4 000  
PLANCHE

66

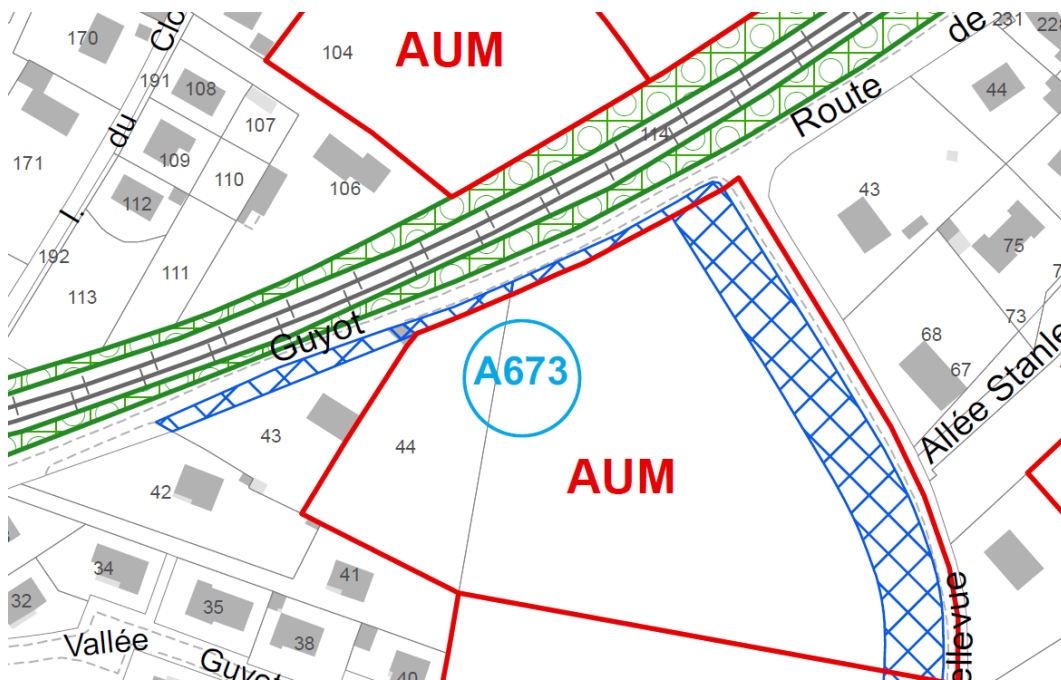
## 11. ER A 673

A	673	Rue de la Vallée Guyot	Espaces Publics	Elargissement de voie	Elargissement de la voie à 12 m	Commune	2702 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------	---------	-------------------------------

Cette modification permet de mettre à jour cet Emplacement réservé en réduisant les emprises réservées, l'étude de voirie réalisée ne nécessitant pas un tel élargissement.

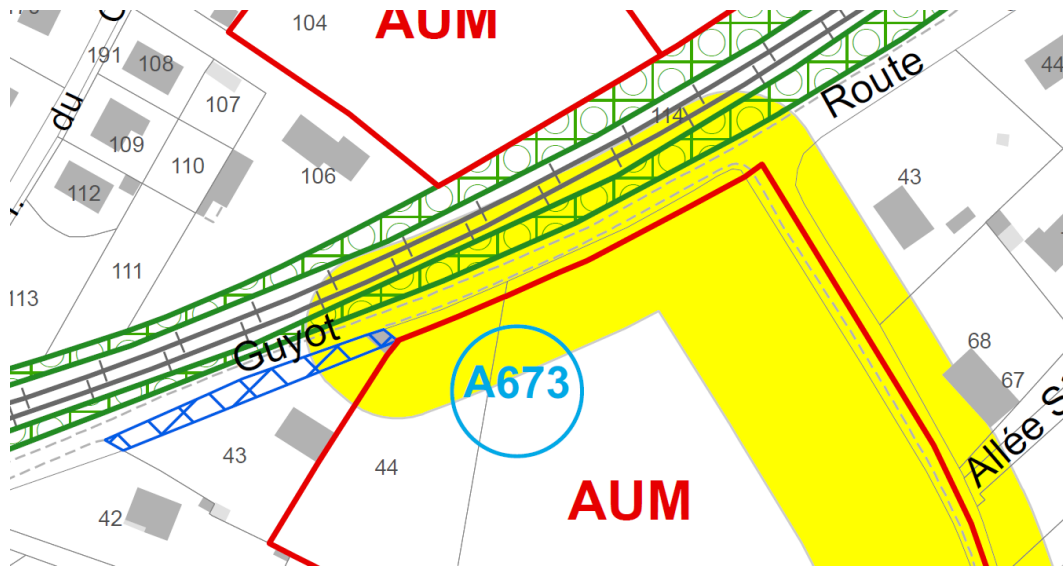


Zonage avant modification

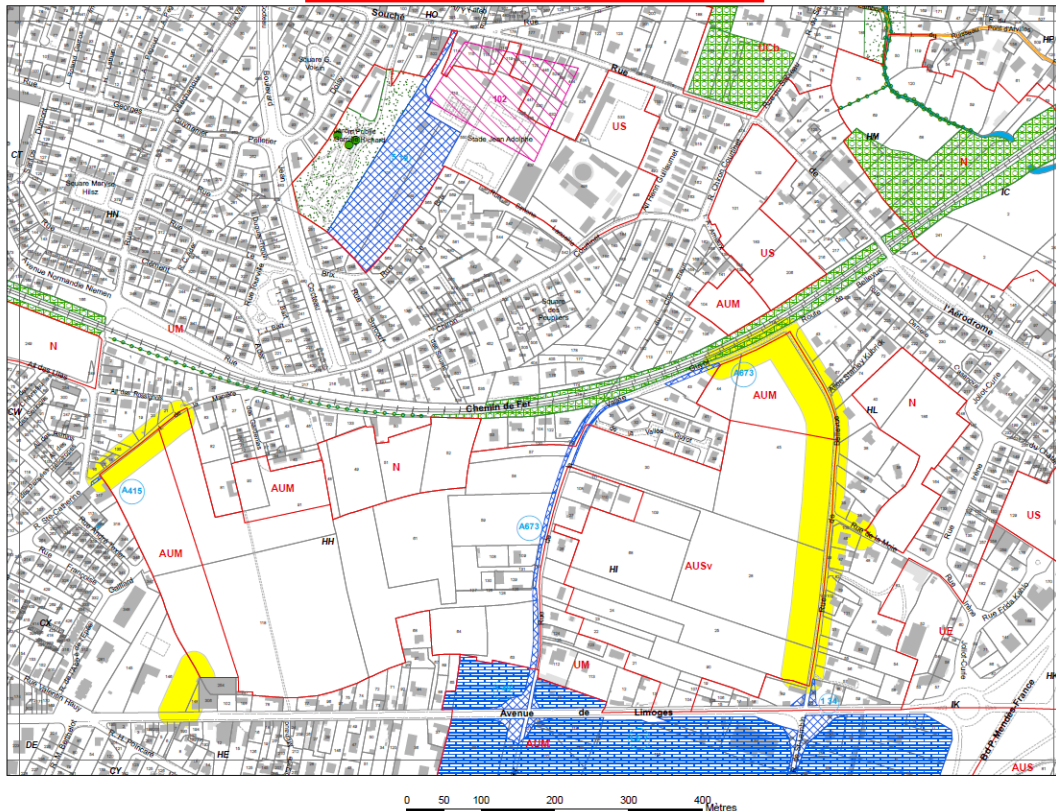




Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

66

12. ER 1 67

1	67	Rue Nicolas Saboly	Espaces Publics	Voirie	Désenclavement cœur d'îlot	Commune	27 m <sup>2</sup>
---	----	--------------------	-----------------	--------	----------------------------	---------	-------------------

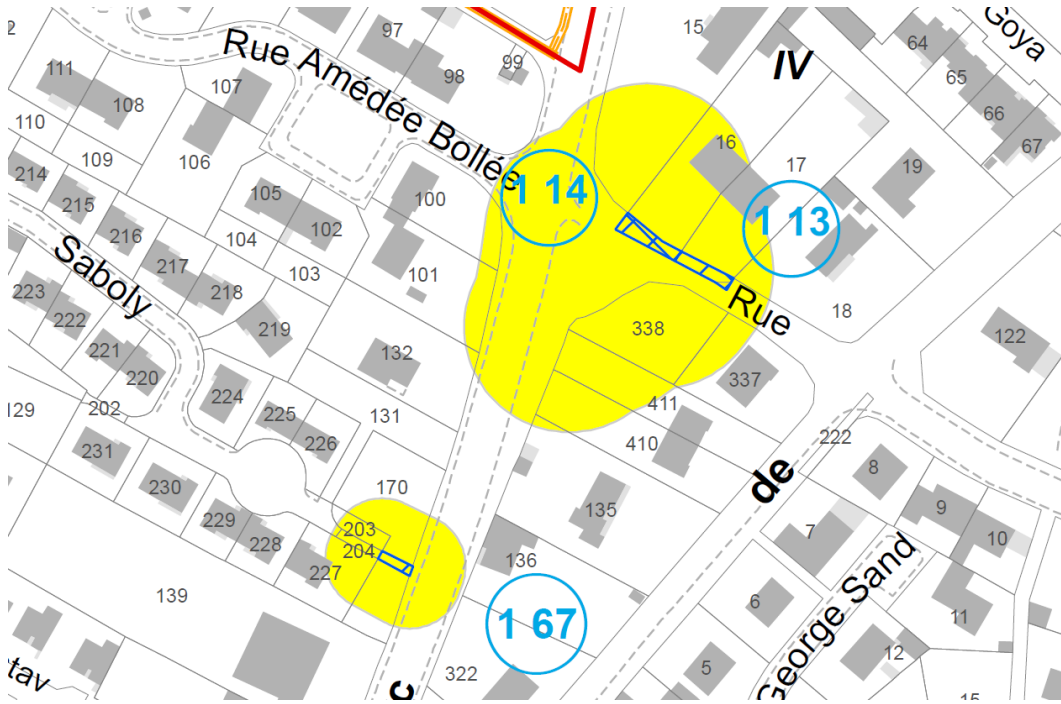
Cette modification permet de créer un Emplacement réservé sur la parcelle IW 170 dans la continuité de la parcelle IW 0204 afin de légitimer le passage actuel des piétons et des vélos.



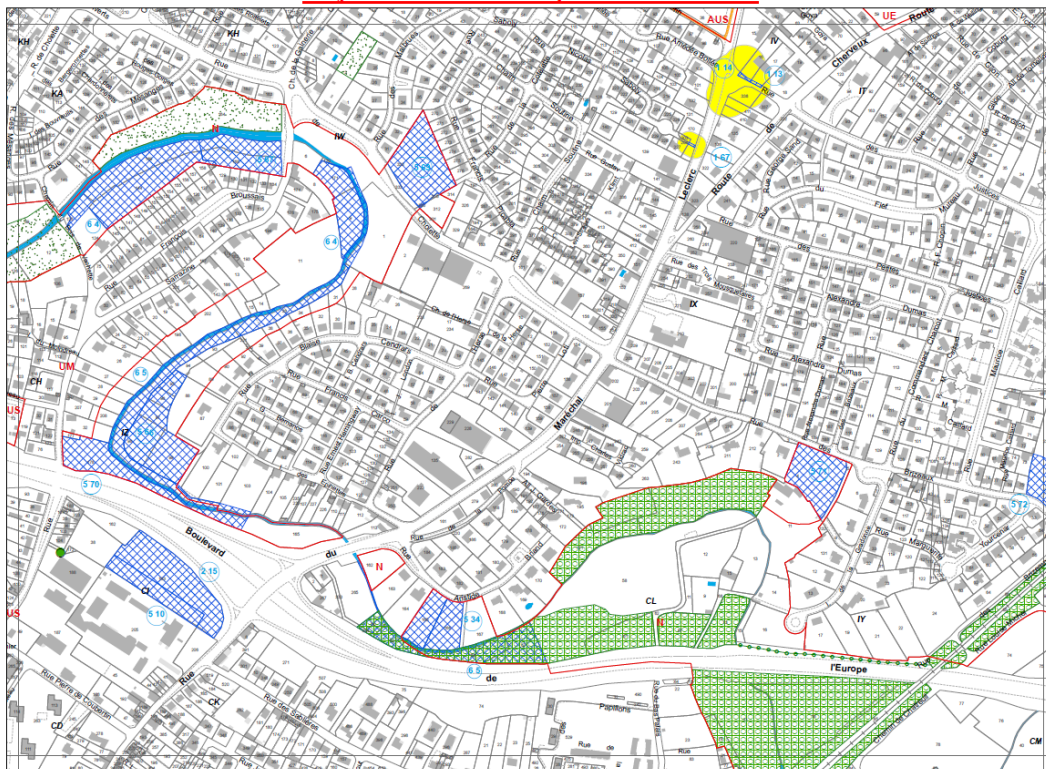
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

45

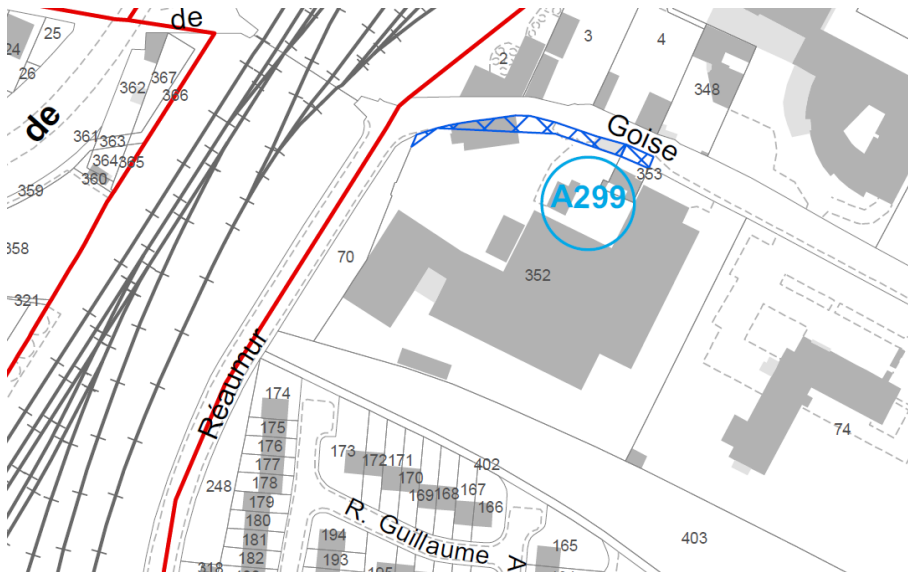
13. ER 1 68 et A 299

1	68	Rue de Goise Rue Réaumur	Espaces Publics	Voirie	Aménagement de voirie en lien avec le projet Pôle Gare	CAN	12595 m <sup>2</sup>
A	299	Rue de Goise	Espaces publics	Voirie	Elargissement de voirie suite	Commune	132 m <sup>2</sup> après MS1

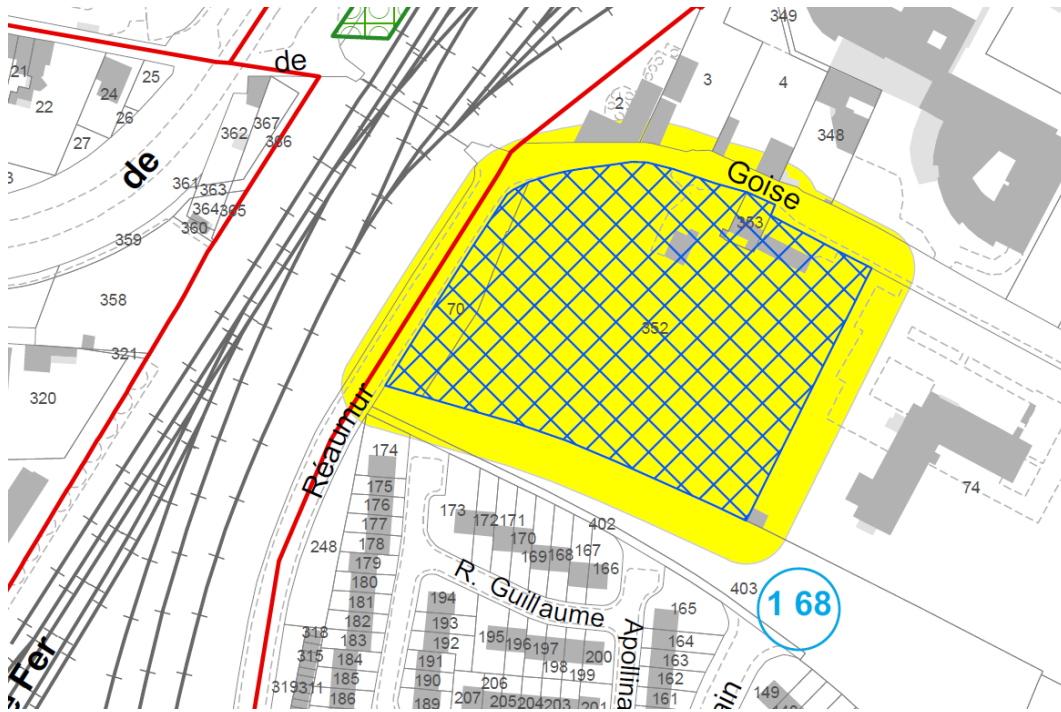
Cette modification permet de créer un Emplacement réservé sur les parcelles HC 0070, HC 0352, HC 0353 afin de réaliser un aménagement de voirie en lien avec le projet Pôle Gare.  
L'ER A 0299 est réduit sur la partie de la parcelle HC 0352.



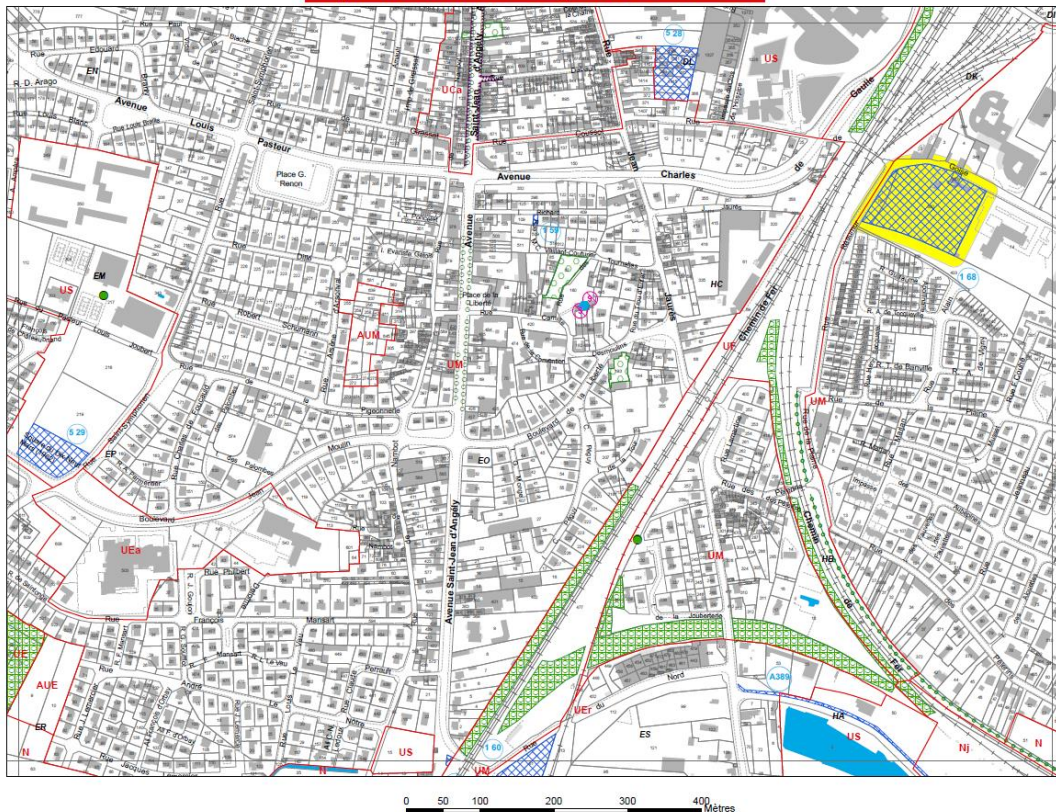
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

74

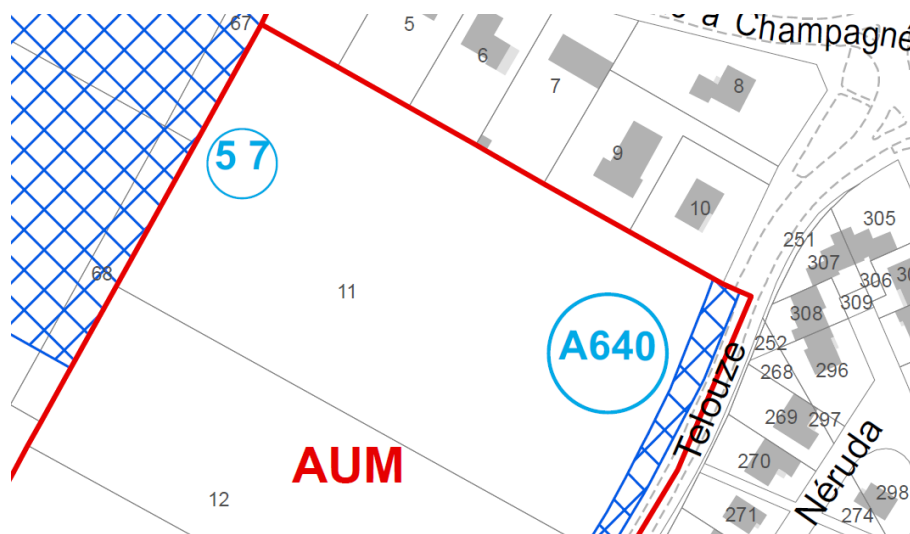
14. ER A 640

A	640	Rue de Telouze	Espaces publics	Elargissement de voie	Elargissement rue de Telouze	Commune	3555 m <sup>2</sup> après MS1
---	-----	----------------	-----------------	-----------------------	------------------------------	---------	-------------------------------

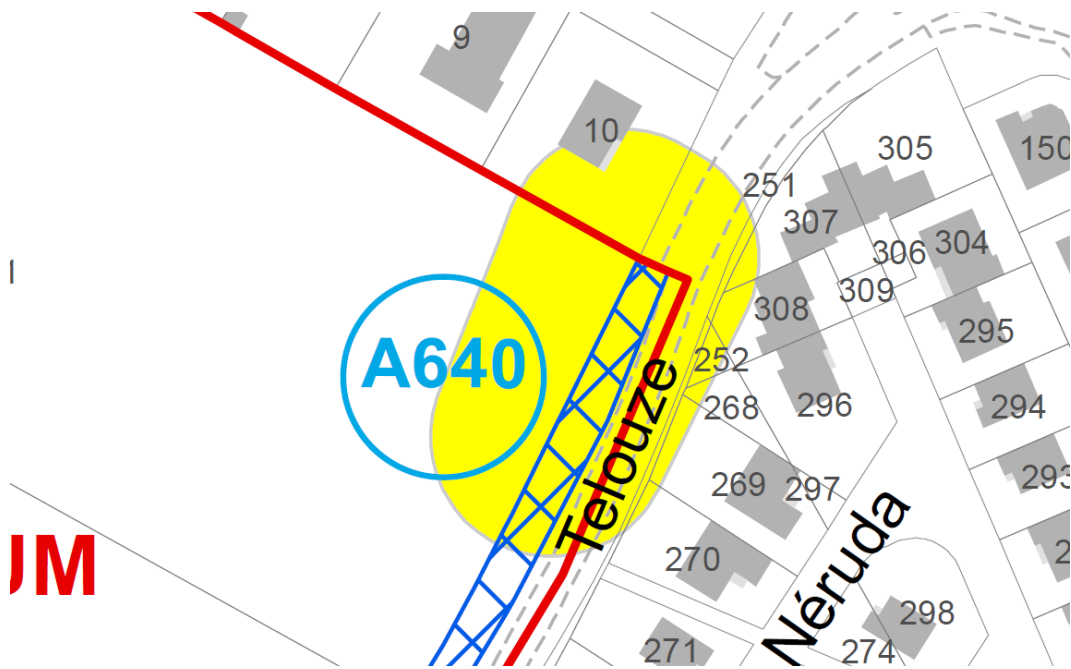
Cette modification permet de mettre à jour cet Emplacement réservé en réduisant les emprises réservées, l'étude de voirie réalisée ne nécessitant pas un tel élargissement.



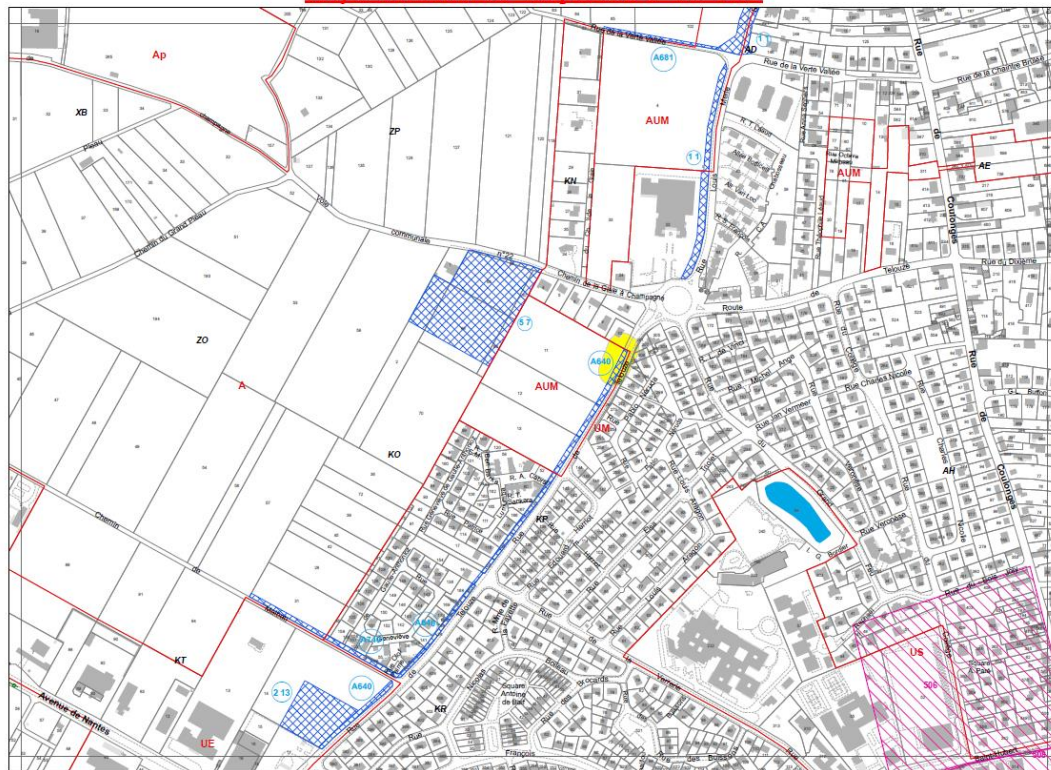
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

33

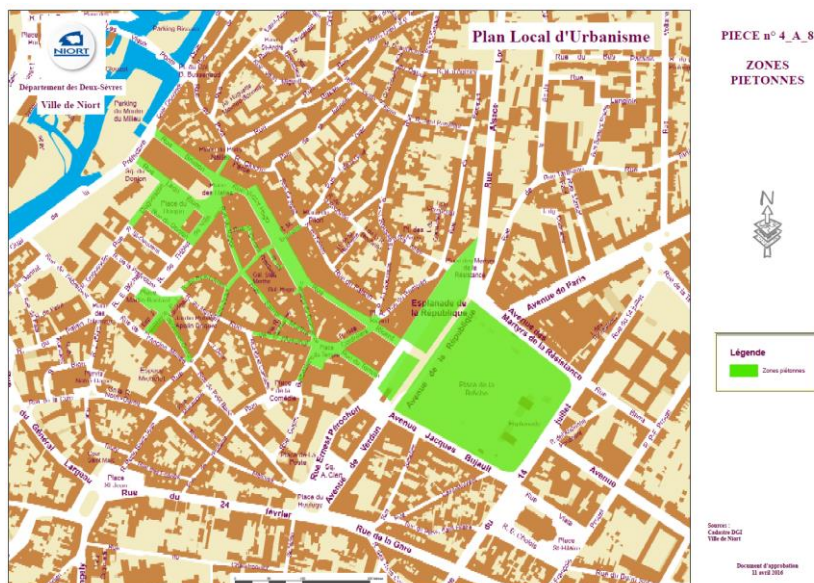
## D. Zones piétonnes

Cette modification permet de classer en secteur piéton la large promenade piétonne qui sera aménagée le long des bâtiments au Sud du projet Port Boinot.

Le projet d'aménagement prévoit un espace de promenade le long des bâtiments de Boinot. Au centre, un grand espace ouvert avec une prairie semée aux pieds des arbres existants, complétés de jeunes arbres, s'inscrit dans le prolongement des principes d'aménagement de la place du Port. La circulation est reportée au Nord tout en ménageant du stationnement longitudinal à l'attention notamment des riverains. Coté Boinot, la large promenade piétonne offre des assises et comporte un accès réglementé (bornes) à destination des livraisons et cars (touristes, scolaires, etc.). Une transversale piétonne anime le mail et forme une liaison très claire entre l'entrée historique et la rue de la Mégisserie qui dessert le parking du même nom. Le giratoire du Grand Chêne Vert est conservé dans sa géométrie actuelle avec une légère reprise coté pont Main.

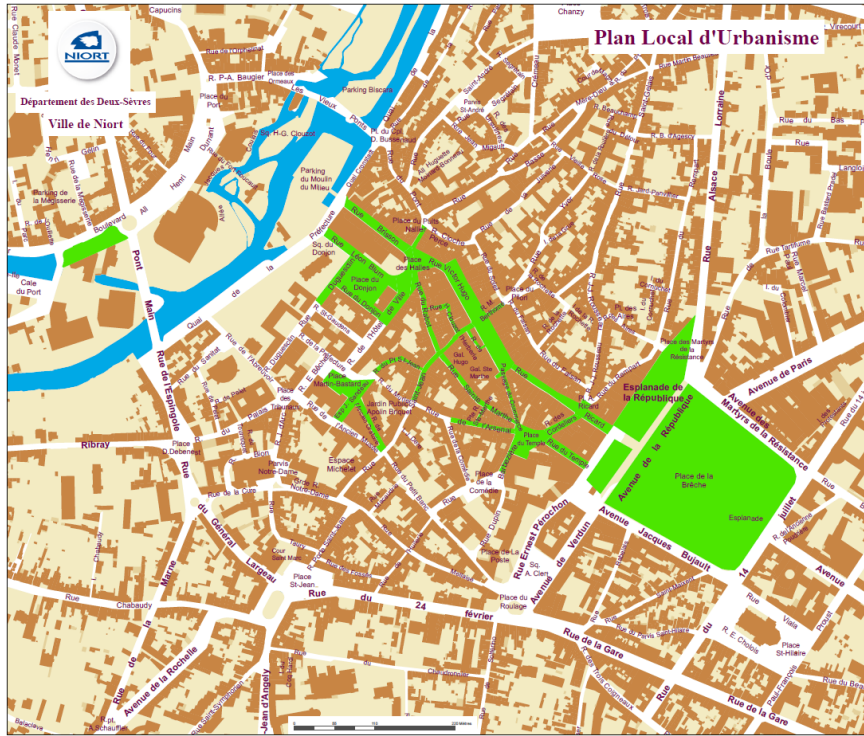


Plan des zones piétonnes avant modification





Plan des zones piétonnes après modification



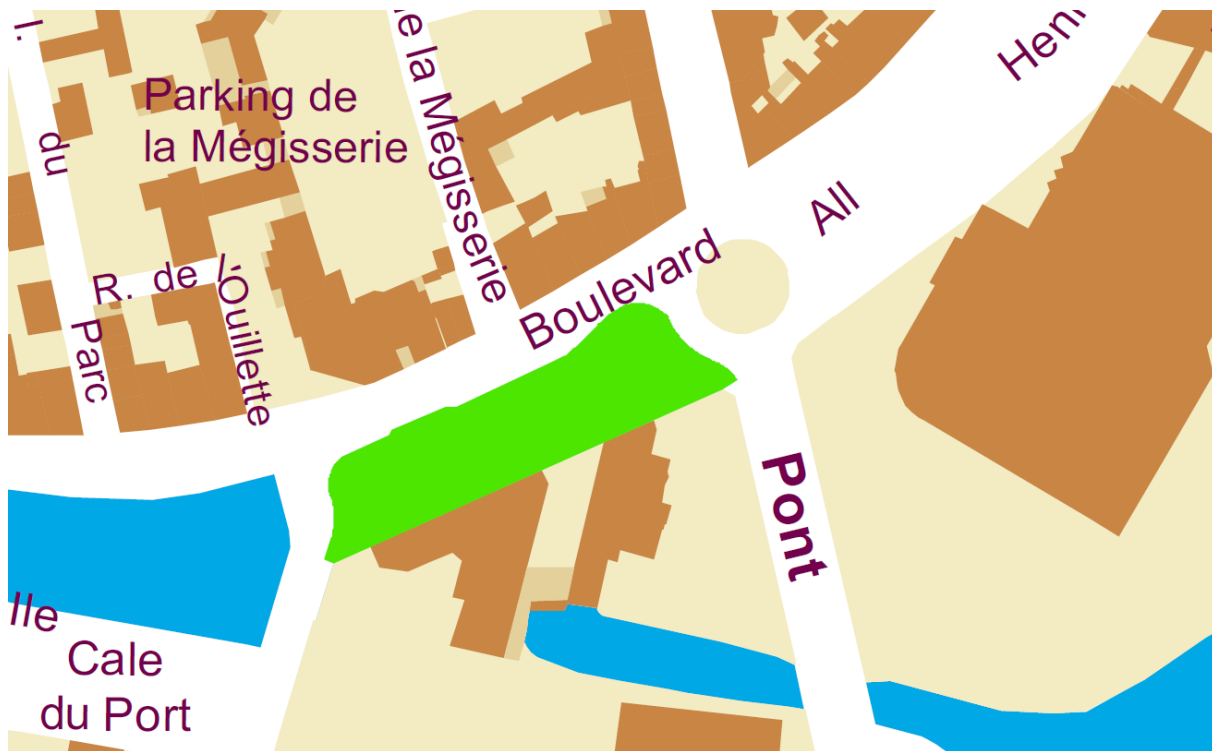
PIECE n° 4\_A\_8

ZONES  
PIETONNES



Sources :  
Cadastrer (DCL)  
IGN de Niort

Document d'approbation  
11 avril 2016



## E. Changement de destination

Cette modification permet d'autoriser un changement de destination en classant un bâtiment en raison de son intérêt architectural ou patrimonial.

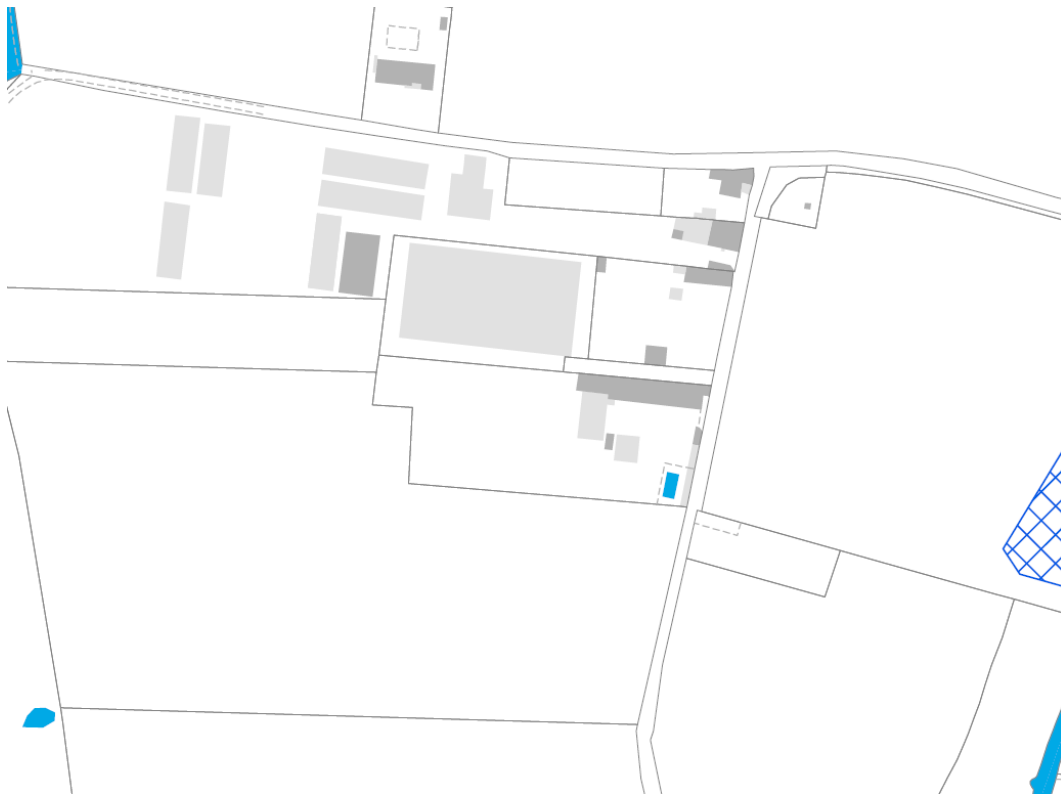
Ce bâtiment se trouve en zone agricole du PLU, parcelles KB0010 et KB0039, situées aux 14 et 16 impasse Gachet. Le bâtiment est adossé à une maison d'habitation. De nombreux projets ont été refusés sur ce bâtiment : gîtes, chambre d'hôtes...

De même, la Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres a rédigé un rapport donnant un avis défavorable à une reprise de ce site.

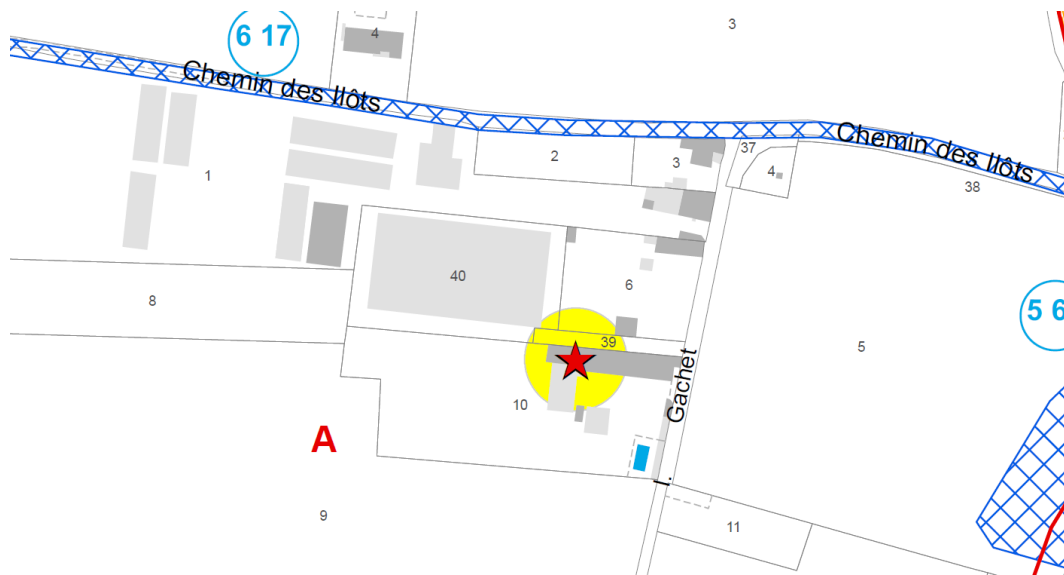
La Ville souhaite autoriser le changement de destination par une modification de son PLU, en classant le bâtiment en raison de son intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. L'intérêt ici relève d'un patrimoine industriel à préserver.



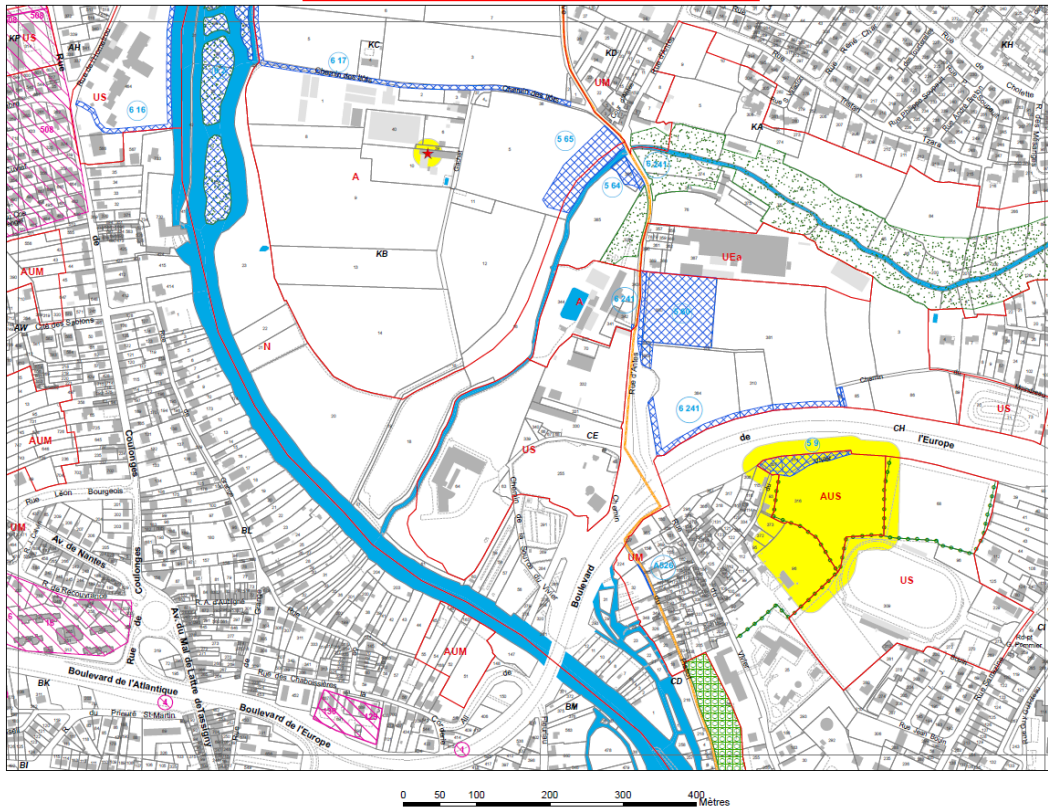
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



**NIORT**  
 VILLE DE NIORT  
 DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE  
 PLAN LOCAL D'URBANISME  
 arrêté le 18/05/2015  
 approuvé le 11/04/2016  
 Modification N°1  
 approuvé le 10/04/2017

**Objet de la modification**  
  
 1:4 000  
 PLANCHE  
 44

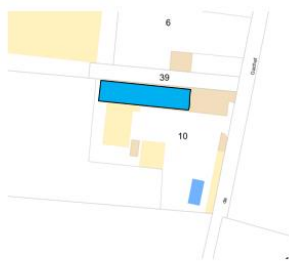
Fiche après modification

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | 4.A. - Annexes du règlement

**32 – Impasse Gachet**

**Localisation**

Adresse : 14 et 16 impasse Gachet  
 Parcelle : KB0010  
 Zonage : A



Légende	
	Siège d'exploitation
<b>Les bâtiments</b>	
	d'élevage
	de stockage
<b>Les périmètres</b>	
	d'élevage
	de stockage



**Observations**

- La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres a rédigé un rapport donnant un avis défavorable à une reprise de ce site.

Avis sur le changement de destination du bâti : **POSITIF**



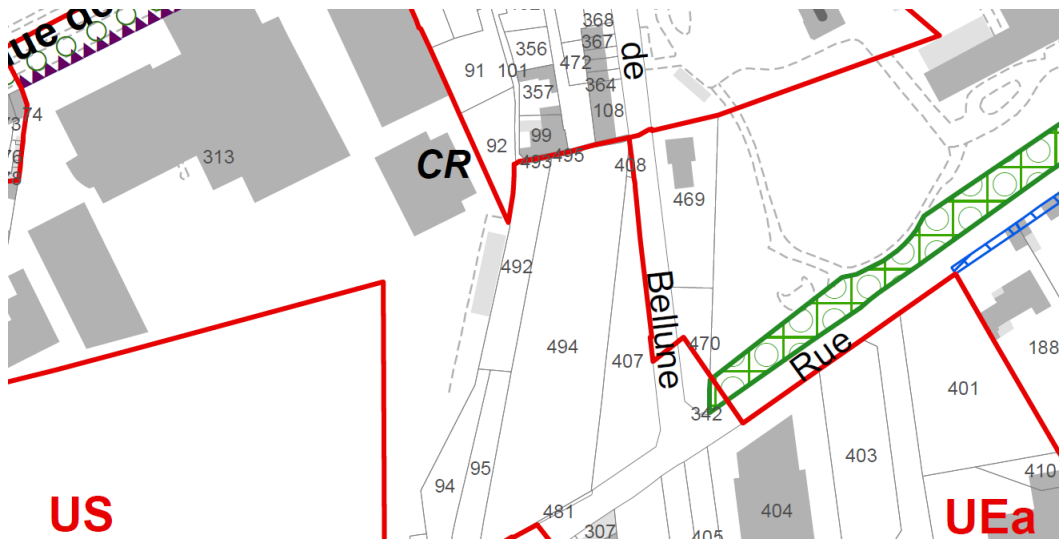
## F. Zonage

### 1. Allée de Bellune

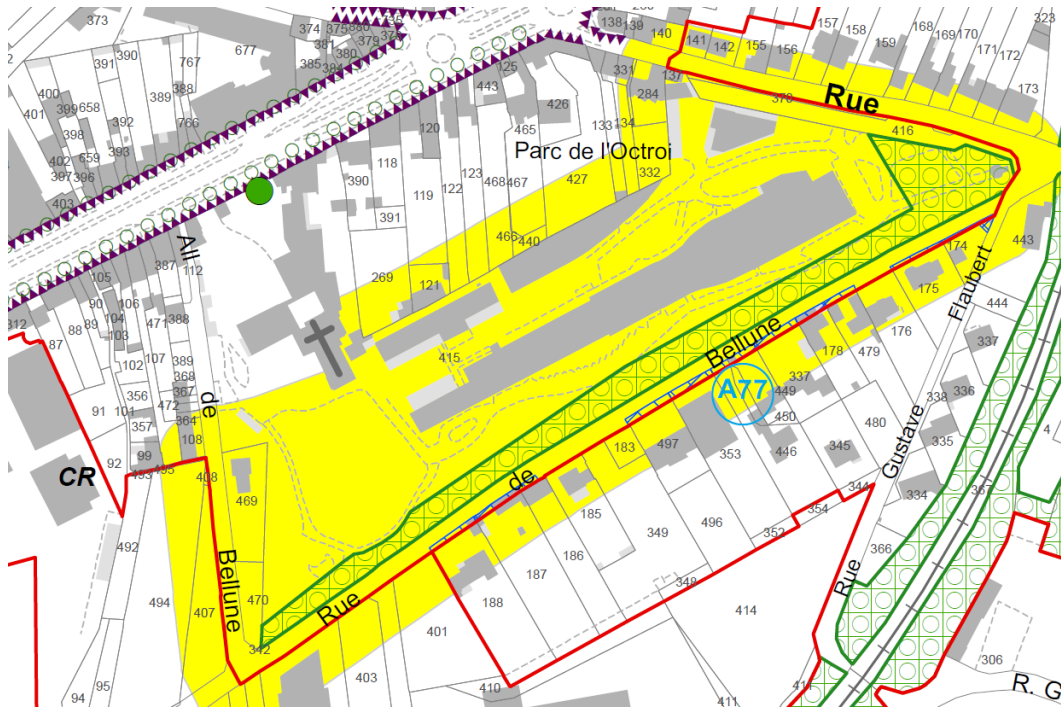
Cette modification permet de corriger une erreur graphique au 4 allée de Bellune. L'ensemble des deux parcelles est classée en UCa .



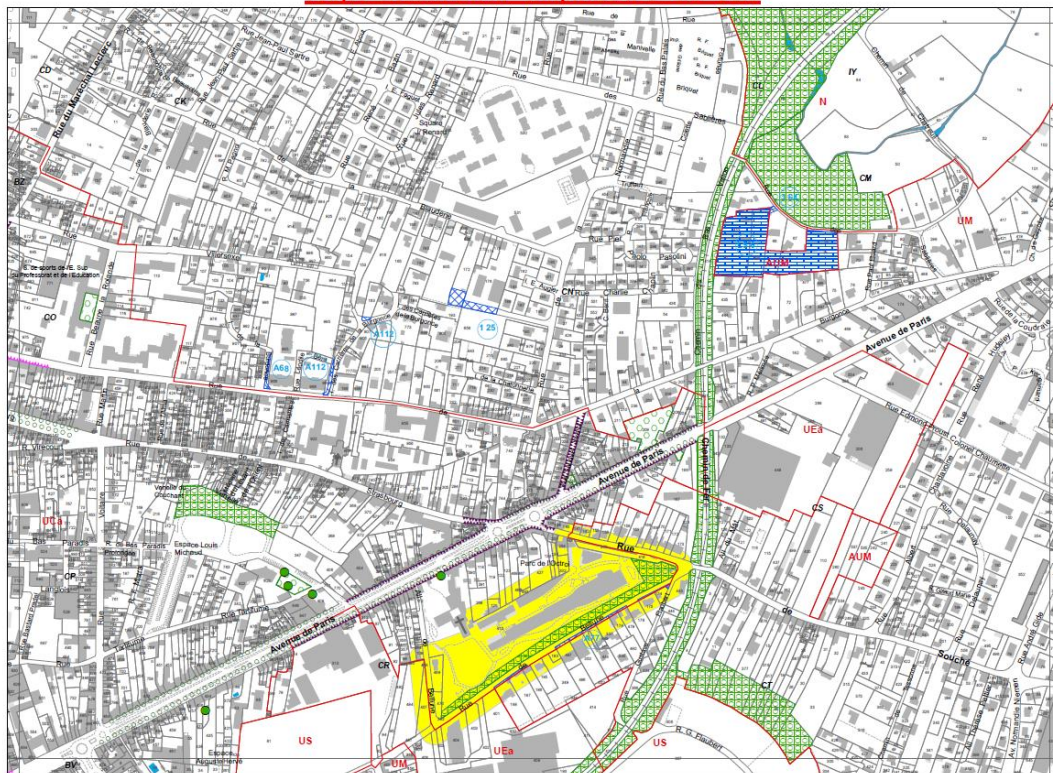
Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

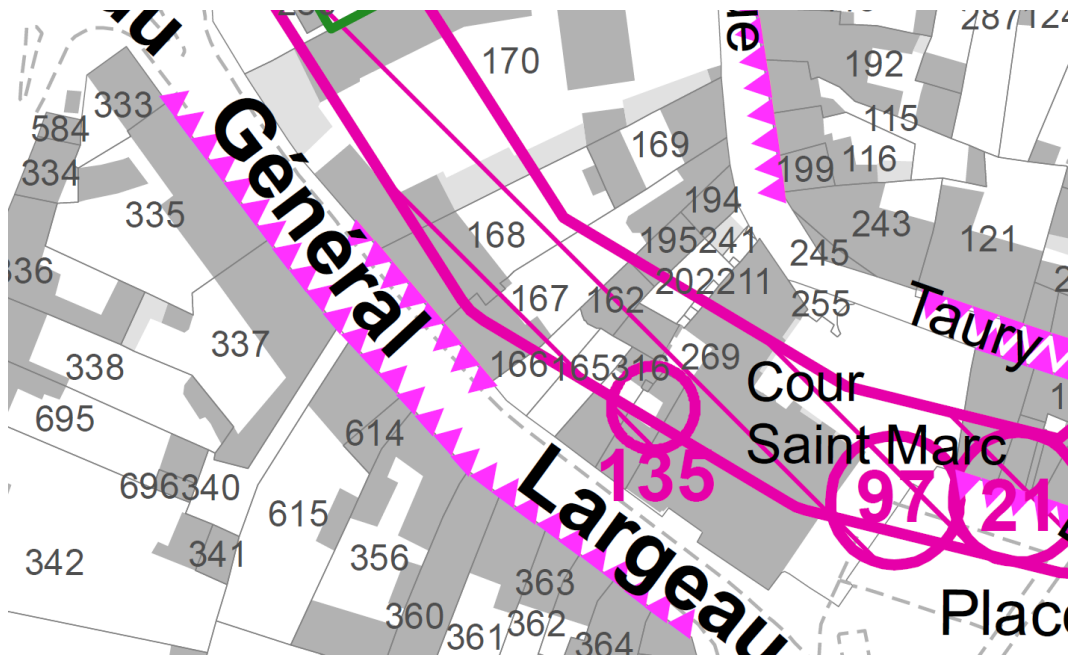
55

## 2. Rue du Général Largeau

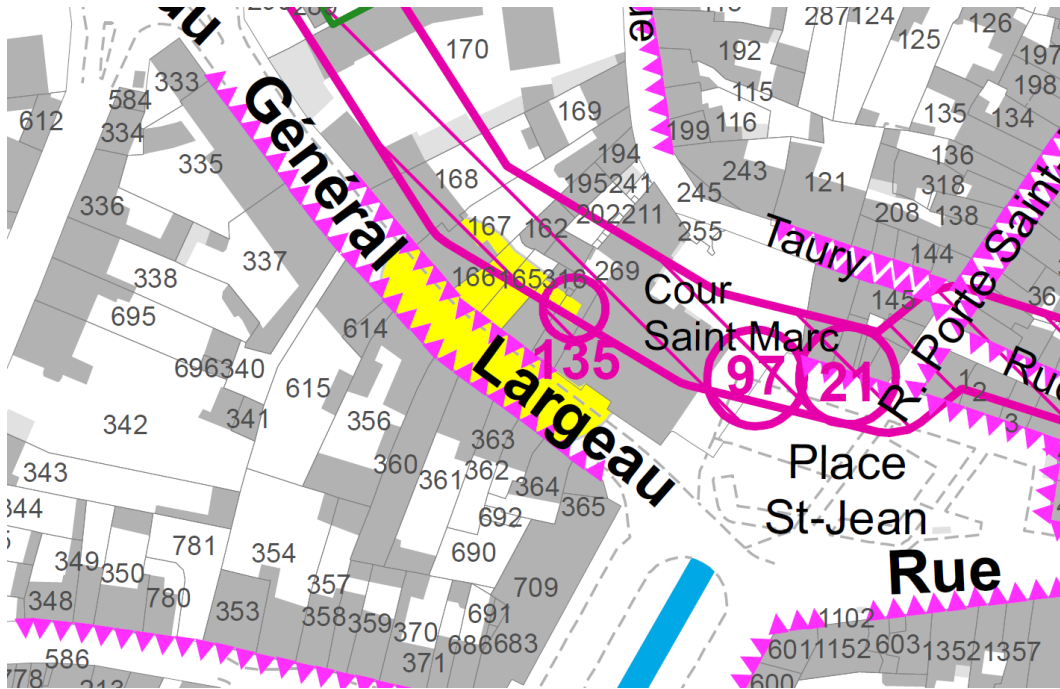
Cette modification permet de corriger une erreur graphique en englobant plusieurs parcelles dans un ensemble architectural. L'objectif est d'imposer un alignement de façade sur la dent creuse.



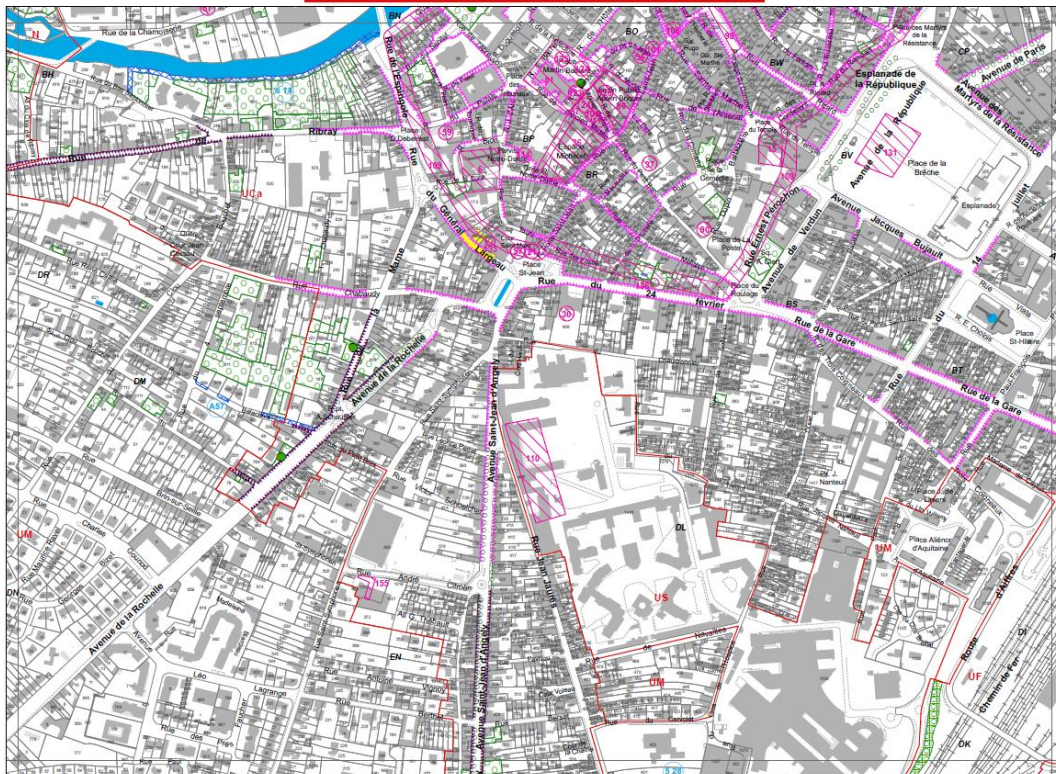
Zonage avant modification



Zonage après modification



Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

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



Objet de la modification



1:4 000  
PLANCHE

64



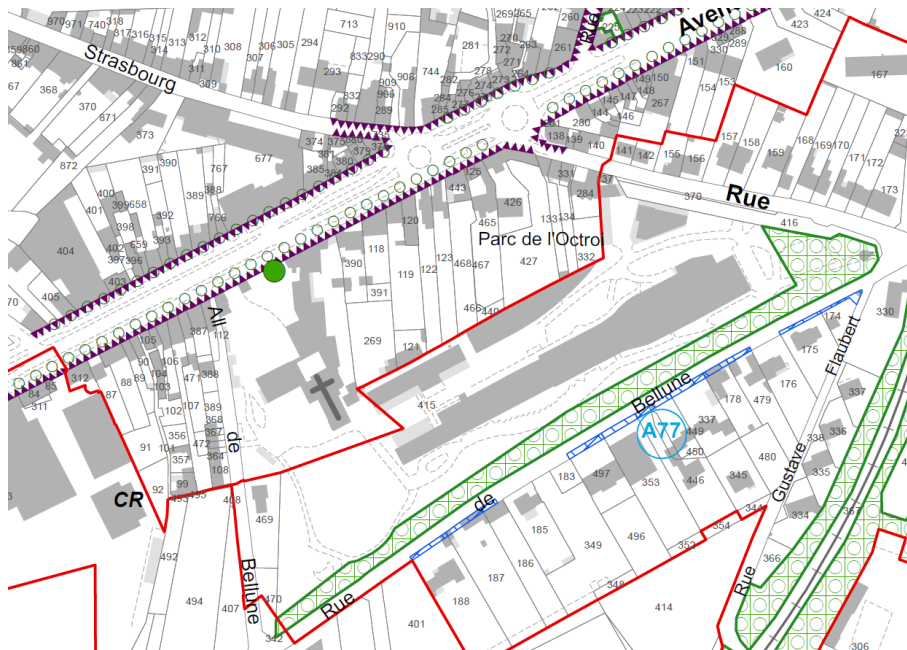


### 3. Rue de Souché

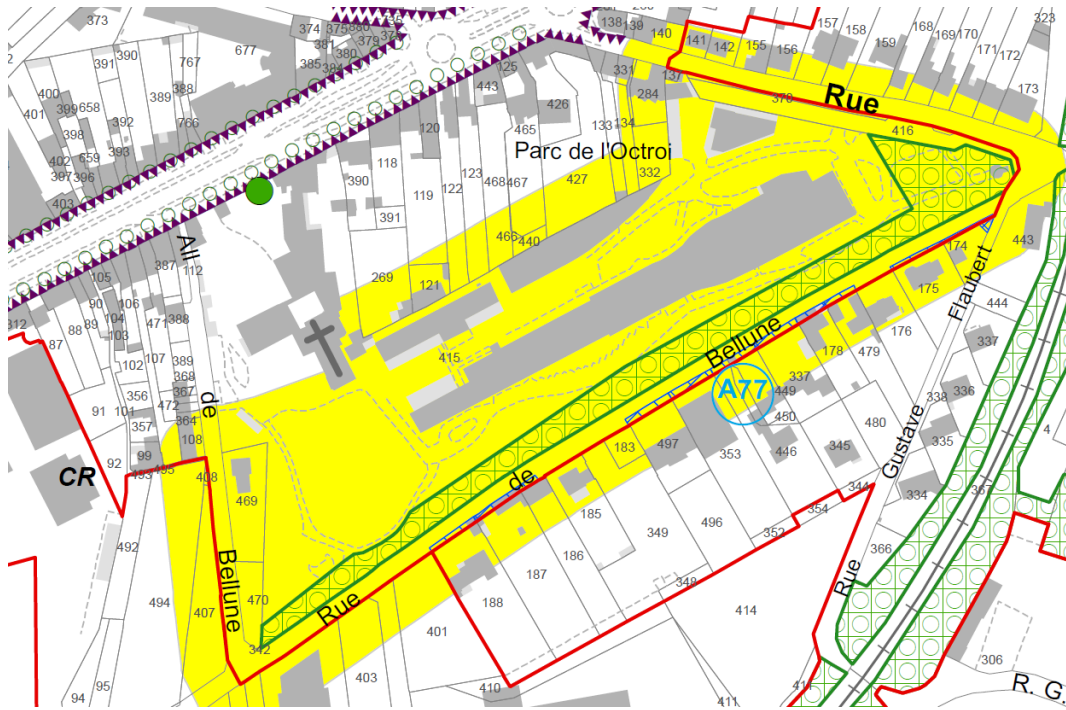
Cette modification permet de classer l'ensemble de la parcelle CR0415 en UCa afin d'homogénéiser les types de constructions.



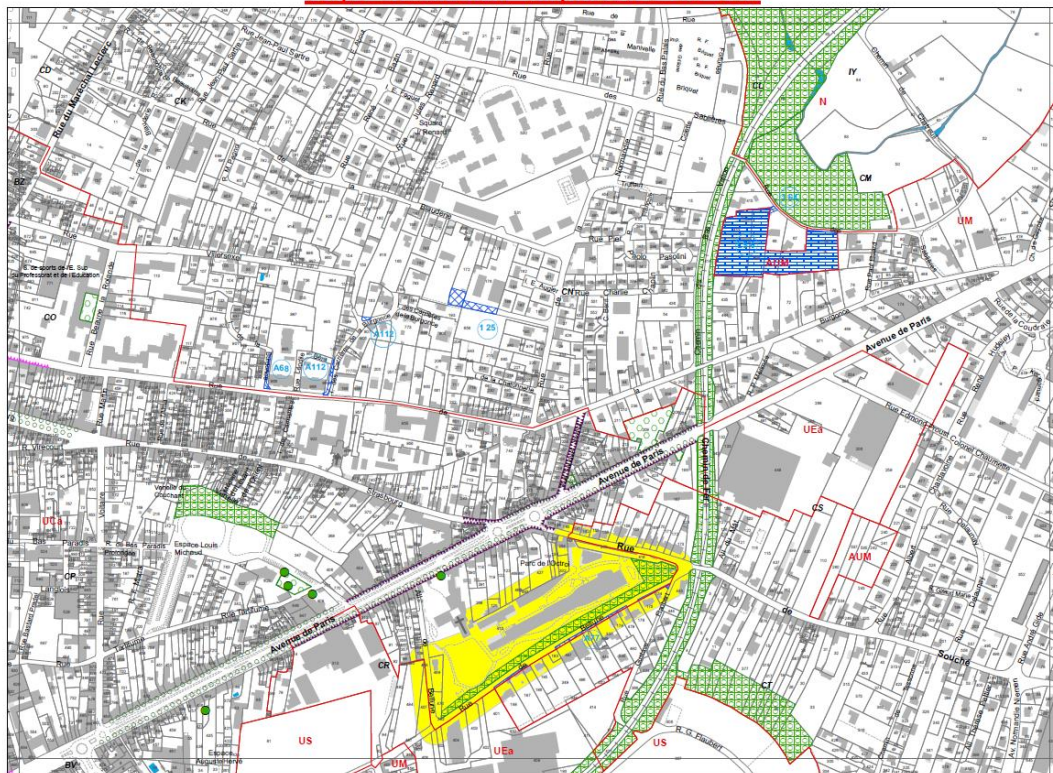
#### Zonage avant modification



Zonage après modification



**Projet Modification simplifiée n°1 du PLU**



  
**VILLE DE NIORT**  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
arrêté le 18/05/2015  
approuvé le 11/04/2016  
Modification N°1  
approuvé le 10/04/2017

N  
  
**Objet de la modification**  
  
1:4 000  
PLANCHE  
55

### III.Comparatif des surfaces des zones avant et après modification simplifiée

Type de secteur	Surface des zones en hectare avant Modification simplifiée	Surface des zones en hectare après Modification simplifiée
UCa	230	233
UCb	74	74
UE	528	528
UEa	20	19
UEr	105	105
UEv	36	36
UF	33	33
UM	1 546	1 543
US	241	241
USg	3	3
<b>Sous-total</b>	<b>2 814,55</b>	<b>2 814,55</b>
AU	61	61
AUE	15	15
AUM	89	89
AUS	53	53
AUSv	22	22
<b>Sous-total</b>	<b>240</b>	<b>240</b>
A	2 180	2 180
Ap	25	25
AS	26	26
ASg	3	3
<b>Sous-total</b>	<b>2 234</b>	<b>2 234</b>
N	1 302	1 302
Nj	22	22
NS	228	228
<b>Sous-total</b>	<b>1 552</b>	<b>1 552</b>
<b>Total</b>	<b>6 840</b>	<b>6 840</b>

## IV. Justification de la modification simplifiée

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

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

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

### Article L. 153-45 du Code de l'urbanisme

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Numéro	Modification	Justification particulière
<b>OAP</b> N°26 - Rue de la Tour Chabot	Suppression d'un cheminement doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable	Sans objet
<b>OAP</b> N°2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie	Suppression de cheminements doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable	Sans objet
<b>OAP</b> N°36 - Croix des Pèlerins	Suppression d'une voirie donnant sur une voie douce	Sans objet
<b>OAP</b> N° 3 - Route de Coulonges et de Telouze	Suppression de cheminements doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable	Sans objet
<b>Règlement</b> Articles 11 des zones UC, UM, AUM, A et N : modification de la rédaction des dispositions générales	Précision des possibilités de couleurs foncées où criardes dans certains cas	Sans objet
<b>Règlement</b> Articles 11 des zones UM et AUM : corrections de la réglementation des clôtures	Précisions sur les clôtures	Sans objet
<b>Règlement</b> Articles 10 des zones UC, UM et AUM : modifications diverses	Augmentation de 1 mètre des hauteurs maximales autorisées afin d'intégrer les éléments techniques du bâti.	Les possibilités de construire ne sont pas modifiées, l'augmentation d'un mètre ne permettant pas de créer de la surface de plancher supplémentaire.
<b>Règlement</b> Article 13 des zones AUM et AUSv : modification du calcul des 5% d'espaces à aménager en espaces communs végétalisés	Report de l'emprise des espaces communs végétalisés sur la zone verte	Sans objet.

Modification simplifiée n°1 du PLU - CAN - Ville de Niort

<b>Règlement</b> Articles 6 et 7 des zones UC, UM et AUM : précision sur l'implantation des terrasses	Implantation des terrasses en limite séparative	Sans objet
<b>Règlement</b> Article 12 des zones UC, UM et AUM : précision sur les normes de stationnement	Précisions sur les exceptions aux normes de stationnement	Sans objet
<b>Règlement</b> Article 2 des zones A et N : précision sur les changements de destination des bâtiments	Changement de destination des bâtiments agricoles sous conditions	Sans objet
<b>Règlement</b> Article 12 de la zone UC et des autres zones	Limitations à une surface maximale des places de stationnement pour les 2 roues non motorisés	Sans objet
<b>ER 1 39, ER A 477, ER A 445, ER A 75, ER 5 68, ER A 415, ER A 673</b> Suppression des ER	Ces ER sont supprimés, la Ville ayant réalisés les travaux où les études ayant montrées qu'ils n'étaient pas nécessaires	Cf. tableaux suivants
<b>ER 1.14</b>	La Ville de Niort ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise	Cf. tableaux suivants
<b>ER A 640</b>	L'ER est réduit, l'étude de voirie réalisée ne nécessitant pas un tel élargissement	Cf. tableaux suivants
<b>ER 6.16</b> Suppression en partie	Pas nécessaire car impossibilité de réaliser les aménagements tels que prévus	Cf. tableaux suivants
<b>ER 6 181</b> Suppression en partie	Pas nécessaire car les aménagements nécessaires ont déjà été réalisés à proximité	Cf. tableaux suivants
<b>ER 1.37</b> Suppression	La Ville a acheté les terrains objets de l'ER	Cf. tableaux suivants
<b>ER 1 67, 1 68</b> Création d'emplacements réservés	Emplacements nécessaires à des élargissements de voirie ou création de liaisons piétonnes	Cf. tableaux suivants
<b>ER A 299</b>	L'ER est réduit du fait de la création de l'ER 1 68 sur l'ensemble de la parcelle	Sans objet
<b>Zones Piétonnes</b>	Modifiées afin d'intégrer le mail piéton à créer dans le cadre du projet Port Boinot	Sans objet
<b>Changement de destination</b>	Classement d'un bâtiment agricole ayant un intérêt patrimonial afin de permettre un changement de destination	Sans objet
<b>Zonage</b> Allée de Bellune	Correction d'une erreur graphique sur un angle de parcelle	Le passage de la zone UM à la zone UCa permet de construire un étage supplémentaire. La surface des parcelles concernées est d'environ 2,7 hectares. Les nouvelles possibilités de construire seront sans conséquence au regard de la surface de la zone UCa (233 hectares).
<b>Zonage</b> Rue du général Largeau	Prolongement de l'alignement de façades obligatoire	Sans objet

<b>Zonage</b> Rue de Souché	Mise en place d'un zonage unique sur une même unité foncière	Le passage de la zone UM à la zone UCa permet de construire un étage supplémentaire. La surface des parcelles concernées est d'environ 2,7 hectares. Les nouvelles possibilités de construire seront sans conséquence au regard de la surface de la zone UCa (233 hectares).
--------------------------------	--	---

**Prise en compte du non dépassement de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ainsi que de la non diminution des possibilités de construire au regard des modifications des emplacements réservés**

	UCa	UCb	UM	UE	US
<b>Nouvelle possibilité de construction en m<sup>2</sup></b>	346,55	744	9781,42	3116	1096
<b>Nouvelle possibilité de construction en hectare</b>	<b>0,03</b>	<b>0,07</b>	<b>0,98</b>	<b>0,31</b>	<b>0,11</b>
<b>Total surface de la zone en hectare</b>	233	74	1543	528	241
<b>Rapport entre la nouvelle possibilité de construction et la surface de la zone</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,05%</b>

Les nouvelles possibilités de construction prennent en compte la création et la suppression des emplacements réservés.

	AUM	AUSv
<b>Nouvelle possibilité de construction en m<sup>2</sup></b>	3679,28	5651,55
<b>Nouvelle possibilité de construction en hectare</b>	<b>0,37</b>	<b>0,57</b>
<b>Total surface de la zone en hectare</b>	89	22
<b>Rapport entre la nouvelle possibilité de construction et la surface de la zone</b>	<b>0,41%</b>	<b>2,57%</b>

Les nouvelles possibilités de construction prennent en compte la création et la suppression des emplacements réservés.

La procédure de Modification simplifiée est donc justifiée au regard de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme dans le sens où les éléments modifiés :

1. ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
2. ne diminuent pas ces possibilités de construire
3. ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

## V. Incidence de la modification simplifiée sur l'environnement

Numéro	Modification	Natura 2000	Site classé	Incidence sur l'environnement
<b>OAP</b> N°26 - Rue de la Tour Chabot	Suppression d'un cheminement doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable			Aucune incidence, les principes environnementaux de l'OAP ne sont pas modifiés.
<b>OAP</b> N°2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie	Suppression de cheminements doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable			Aucune incidence, les principes environnementaux de l'OAP ne sont pas modifiés.
<b>OAP</b> N°36 - Croix des Pèlerins	Suppression d'une voirie donnant sur une voie douce			Amélioration des principes environnementaux en préservant la liaison douce de la circulation automobile.
<b>OAP</b> N°3 - Route de Coulonges et de Telouze	Suppression de cheminements doux dont la réalisation sur les parcelles privées s'avère difficilement réalisable			Aucune incidence, les principes environnementaux de l'OAP ne sont pas modifiés.
<b>Règlement</b> Articles 11 des zones UC, UM, AUM, A et N : modification de la rédaction des dispositions générales	Précision des possibilités de couleurs foncées où criardes dans certains cas			Aucune incidence, la modification concerne des aspects esthétiques.
<b>Règlement</b> Articles 11 des zones UM et AUM : corrections de la réglementation des clôtures	Précisions sur les clôtures			Aucune incidence, la modification concerne des aspects esthétiques.
<b>Règlement</b> Articles 10 des zones UC, UM et AUM : modifications diverses	Augmentation de 1 mètre des hauteurs maximales autorisées afin d'intégrer les éléments techniques du bâti.			Aucune, il n'y a pas de modification des possibilités de création de surfaces.
<b>Règlement</b> Article 13 des zones AUM et AUSv : modification du calcul des 5% d'espaces à aménager en espaces communs végétalisés	Report de l'emprise des espaces communs végétalisés sur la zone verte			Augmentation de 5% des espaces aménagés en bordure des zones à vocation de zones vertes. L'objectif est une meilleure rentabilité des opérations incluant des obligations fortes de végétalisations et donc un surcoût de foncier non aménageable.

Modification simplifiée n°1 du PLU - CAN - Ville de Niort

<b>Règlement</b> Articles 6 et 7 des zones UC, UM et AUM : précision sur l'implantation des terrasses	Implantation des terrasses en limite séparative			Aucune incidence, la modification concerne une simple précision sur les retraits.
<b>Règlement</b> Article 12 des zones UC, UM et AUM : précision sur les normes de stationnement	Précisions sur les exceptions aux normes de stationnement			Aucune, la modification limite les places de stationnement donc améliore les incidences sur l'environnement en évitant l'imperméabilisation des sols non justifiées.
<b>Règlement</b> Article 2 des zones A et N : précision sur les changements de destination des bâtiments agricoles	Changement de destination des bâtiments agricoles sous conditions			Aucune incidence, la qualité environnementale et paysagère des sites doit être respectée, ainsi que la vocation agricole des lieux.
<b>Règlement</b> Article 12 de la zone UC et des autres zones	Limitations à une surface maximale des places de stationnement pour les 2 roues non motorisés			La modification va dans le sens de la protection environnementale en limitant l'emprise au sol des stationnements des 2 roues non motorisés. La règle actuelle, liée à la surface de bâti créée, tend à la création de surfaces très importantes non justifiées.
<b>ER 1 39, ER A 477, ER A 445, ER A 75, ER 5 68, ER A 415, ER A 673</b> Suppression des ER	Ces ER sont supprimés, la Ville ayant réalisés les travaux où les études ayant montrées qu'ils n'étaient pas nécessaires			Aucune incidence.
<b>ER 1.14</b>	La Ville de Niort ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise			Aucune incidence.
<b>ER A 640</b>	L'ER est réduit, l'étude de voirie réalisée ne nécessitant pas un tel élargissement.			Aucune incidence.
<b>ER 6.16</b> Suppression en partie	Pas nécessaire car impossibilité de réaliser les aménagements tels que prévus			Aucune incidence.
<b>ER 6 181</b> Suppression en partie	Pas nécessaire car les aménagements nécessaires ont déjà été réalisés à proximité			Aucune incidence.
<b>ER 1.37</b> Suppression	La Ville a acheté les terrains objets de l'ER			Aucune incidence.
<b>ER 1 67, 1 68</b> Création d'emplacements réservés	Emplacements nécessaires à des élargissements de voirie ou création de liaisons piétonnes			Aucune incidence. La modification concerne l'imperméabilisation des sols dans l'emprise des voiries.



Modification simplifiée n°1 du PLU - CAN - Ville de Niort

<b>ER A 299</b>	L'ER est réduit du fait de la création de l'ER 1 68 sur l'ensemble de la parcelle.			Aucune incidence.
<b>Zones Piétonnes</b>	Modifiées afin d'intégrer le mail piéton à créer dans le cadre du projet Port Boinot			La modification améliore des continuités piétonnes en centre-ville, en lien avec le Parc naturel urbain.
<b>Changement de destination</b>	Classement d'un bâtiment agricole ayant un intérêt patrimonial afin de permettre un changement de destination			Ce classement permettra la préservation de ce patrimoine par sa réhabilitation et son occupation. Pas d'incidence sur l'environnement.
<b>Zonage</b> Allée de Bellune	Correction d'une erreur graphique sur un angle de parcelle.			Aucune incidence, les parcelles restant classées en zone urbaine.
<b>Zonage</b> Rue du général Largeau	Prolongement de l'alignement de façades obligatoire.			Aucune incidence.
<b>Zonage</b> Rue de Souché	Mise en place d'un zonage unique sur une même unité foncière.			Parcelle située en zone urbaine dont le changement de zonage n'a pas d'incidence.