



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

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

**Modification n°1  
Approuvée le 10 avril 2017**

**Annexes / Pièce n°6**

**Etude de dérogation – Loi Barnier**

# Sommaire

Sommaire .....	2
1. La législation et son application sur Niort .....	3
2. Annexe – Rappel des précédentes demandes .....	6

# 1. La législation et son application sur Niort

## Art L. 111-1-4° du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'esprit est de concilier protection des entrées de ville et nécessité d'aménager ces espaces, par définition en perpétuelle expansion. En conditionnant la levée des bandes inconstructibles à l'élaboration d'un projet global répondant à tous les critères de qualité attendus dans un projet, il empêche l'urbanisation « désordonnée » et donne une prime au projet cohérent.

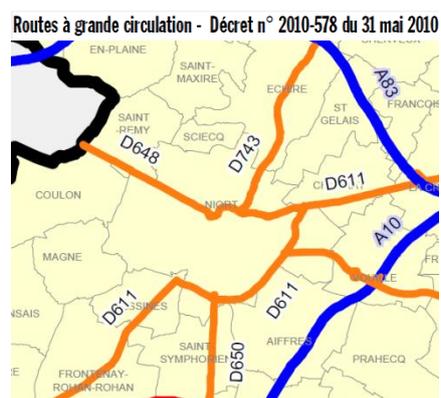
Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation identifie les voies suivantes sur Niort :

**Les voies express suivantes (retrait de 100 m à partir de l'axe de la voie) :**

- RD 611 : Boulevards Pierre Mendès France, Jean Monnet et Georges Pompidou (rocade)
- RD 648 : Boulevard de l'Europe (rocade)

**Les autres routes classées à grande circulation en entrée de ville (retrait de 75 m à partir de l'axe de la voie) :**

- RD 611 : Avenue de Paris
- RD 948 : Avenue de Limoges
- RD 783 : Rue du Maréchal Leclerc
- RD 648 : Avenue de Nantes
- RD 650 : Avenue Saint-Jean d'Angély



**Dans le cadre du PLU précédent, la rue du Maréchal Leclerc, l'avenue de Limoges, et l'avenue de Nantes justifiaient de mesures au travers du règlement, et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques aux entrées de ville. Celles-ci sont maintenues dans le projet de PLU.**

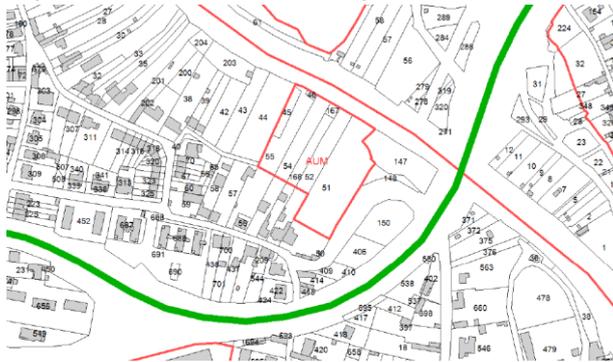
L'étude, à partir d'une analyse de la situation existante d'un secteur et de sa perspective d'évolution, expose les options retenues et les dispositions d'urbanisme qui permettront à la commune de maîtriser le développement futur.

Toutefois, à l'intérieur de la zone UE de l'avenue de Nantes et sur les parties non urbanisées, l'application du L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme a été maintenue (retrait à 75 mètres).

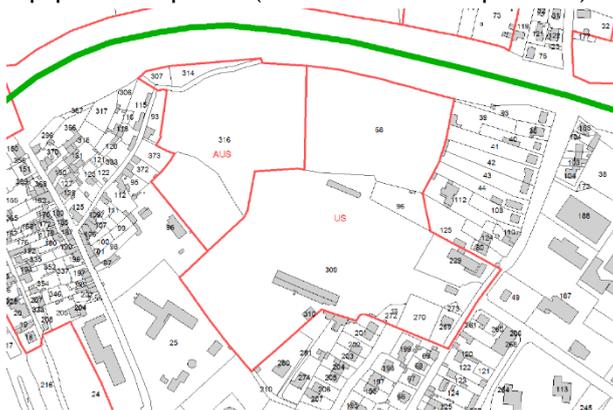
**Les autres secteurs à ouvrir à l'urbanisation ou à densifier situés dans les marges de recul des voies à grande circulation sont considérés comme appartenant à des espaces urbanisés. A ce titre, ils ne sont pas concernés par les marges de recul.**

Il s'agit des zones suivantes :

- **Zone AUM - OAP en renouvellement n°20 - Rue de la Corderie :** Cette zone de 0.88 ha est située à proximité du boulevard de l'Europe et présente un potentiel d'environ 18 logements. L'OAP indique la préservation de la haie bocagère située en lisière Est de la zone.



- **Zone AUS :** Cette zone de 2.24 ha est située à proximité du boulevard de l'Europe, pour des équipements sportifs (secteur du stade Espinassou). Cette zone n'est pas concernée par une OAP.



- **Zone UEr** (Sud de la zone industrielle de Saint-Florent, le long de la rue du Sud) : Ce secteur a été en partie reclassé en zone agricole, pour limiter l'urbanisation aux constructions existantes. Cette zone n'est pas concernée par une OAP.



**Pour rappel : les projets de centre équestre, de parkings relais et de bassins d'eau pluviale ne font pas l'objet de dérogation car ils sont autorisés par le Code de l'urbanisme.**

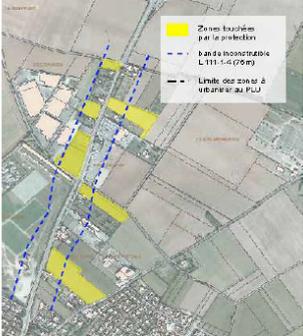
Pour plus d'information, nous renvoyons aux documents graphiques intitulés « Plu\_niort\_perimetre\_loi\_barnier » annexés au dossier d'approbation du PLU sur lesquels figurent un récapitulatif des différentes demandes de dérogation à la Loi Barnier et l'application des nouvelles règles de recul (20 mètres, 75 mètres ou 100 mètres).

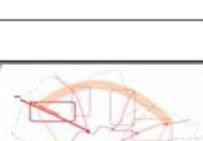
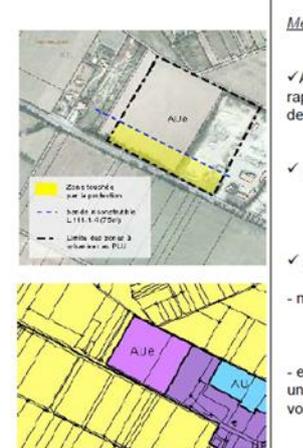
Ces plans demeurent informatifs. C'est pourquoi la marge de recul des nouvelles constructions sera appréciée de manière fine lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager, Permis de construire, etc.). Par ailleurs, les cas particuliers tels que la présence de bretelles d'accès seront étudiés à cette occasion.

Les marges de recul doivent se calculer de la manière suivante depuis :

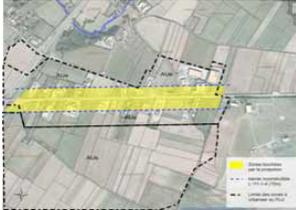
- l'axe de la voirie pour les marges de recul supérieures à 75 mètres ou 100 mètres (pas de dérogation)
- l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou privées pour la marge de recul supérieure ou égale à 20 mètres (dérogation)

## 2. Annexe - Rappel des précédentes demandes

	<b>Entrée de ville Nord Maréchal Leclerc : mesures spécifiques et justifications</b>		 <p style="text-align: center; color: red;">RD 743 Maréchal Leclerc</p>
 <p style="font-size: small;">             Zones limitées par le projet de loi              - bande non constructible L 111-4 (OSM)              - limite des zones à urbaniser au PLU         </p>	<p style="text-align: center;"><u>Mesures pour l'urbanisme et les paysages</u></p> <p>✓ Article 6 : Recul des nouvelles constructions plus restrictif que le règlement du PLU = 20 mètres minimum en AUE (contre 15 m dans le règlement) et 15 mètres en AUM (à l'alignement ou en retrait de contre 5 à 6 m dans le règlement général)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Limiter la visibilité des bâtiments de puis la voie, sachant que la plupart des bâtiments sont à vocation d'activités, souvent plus haut que les habitations et les commerces</li> <li>➢ Respect de l'organisation actuelle avec des bâtiments en retrait</li> </ul> <p>✓ Article 10 : Hauteur maximale fixée à 12 mètres pour les zones AUM (12 mètres dans le règlement général mais sans bande) et 12 mètres en zone AUE (alors que le règlement général ne fixe pas de limite) dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'alignement avec la voie.</p> <p>✓ Protection des haies et murets existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Maintien des éléments existants qui participent à la qualité paysagère de l'entrée de ville</li> </ul> <p>✓ Bande à planter de 7 mètres parallèle à l'alignement avec la voie sur tous les terrains longeant la RD743, le reste de la marge de retrait de 15 mètres doit recevoir un aménagement paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Prolonger la trame végétale existante discontinue (haie) tout le long de l'entrée de ville</li> <li>➢ Faire réaliser cet aménagement à l'occasion de renouvellement de sites donnant lieu à permis de construire ( ex : parc d'exposition des véhicules utilitaires)</li> </ul>	<p>✓ Autres mesures prises par le règlement général du PLU : plantation des aires de stationnement, % de la parcelle à traiter en espace vert, conservation des arbres existants</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>Mesures Architecture</u></p> <p>➢ Dispositions en article 11 des règlements des zones AUE et AUM du PLU</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>Mesures Nuisances</u></p> <p>✓ Recul des constructions de 15 à 20 mètres pour la nuisance sonore</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>Mesures Sécurité</u></p> <p>✓ Les nouveaux accès sur la RD743 doivent être limités et satisfaire aux conditions de sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Le parcellaire en lanière et l'absence de voies de desserte arrière rend parfois incontournable l'aménagement d'accès directs sur le RD743</li> <li>➢ Pour des raisons de sécurité il est toutefois souhaitable que ces accès soient limités</li> </ul>	
Plan Local d'urbanisme de NIORT / Rapport de présentation		Equipe ROUSSEAU / HUBERT	

	<b>Entrée de ville Ouest avenue de Nantes : mesures spécifiques et justifications</b>		 <p style="text-align: center; color: red;">RN 148 Avenue de Nantes</p>
 <p style="font-size: small;">             Zones limitées par le projet de loi              - bande non constructible L 111-4 (OSM)              - limite des zones à urbaniser au PLU         </p>	<p style="text-align: center;"><u>Mesures pour l'urbanisme et les paysages</u></p> <p>✓ Article 6 : Recul des nouvelles constructions de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement avec la voie ( contre 15 dans le règlement général de la zone AUE)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Limiter la visibilité des constructions en entrée de ville</li> </ul> <p>✓ Interdiction des remblais supérieurs au niveau de l'avenue de Nantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ empêcher un remblais qui aboutirait à mettre la zone à urbaniser au dessus du niveau de la voie et donnerait une visibilité beaucoup plus importante aux éventuelles futures constructions</li> </ul> <p>✓ Article 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non réglementé si aucun remblais n'est effectué</li> <li>➢ la position en creux (-5m) et les haies limitent beaucoup la visibilité sur la zone</li> <li>- en cas de remblais : la hauteur des constructions est limitée à 12 m dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement existant ou projeté avec la voie</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Mesures Architecture</u></p> <p>➢ Dispositions en article 11 de la zone AUE du PLU</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>Mesures Nuisances</u></p> <p>✓ Recul des constructions de 20 mètres pour la nuisance sonore (article 6)</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>Mesures Sécurité</u></p> <p>✓ Les nouveaux accès sur la RN 148 avenue de Nantes sont interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ La zone à urbaniser est dans une descente, ce qui rend dangereux et non souhaitable l'aménagement d'accès à cet endroit</li> <li>Le terrain devra donc être desservi à partir des accès et rues existantes ( chemin de buffevert, chemin de malbati à l'arrière.)</li> </ul>	
<p>✓ Protection et maintien en l'état des haies existantes de part et d'autre de la voie et des grands arbres à l'entrée du site</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ L'existence de ces haies permet d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions sans besoin de dispositif supplémentaire</li> </ul> <p>✓ Autres mesures prises par le règlement général du PLU : plantation des aires de stationnement, 10% de la parcelle à traiter en espace vert, conservation des arbres existants dans la mesure du possible</p>	Equipe ROUSSEAU / HUBERT		

Séquence 1



Mesures pour l'urbanisme et les paysages

- ✓ Article 6 : Recul des nouvelles constructions de 20 mètres minimum en AUE par rapport à l'alignement avec la voie
  - Limiter la visibilité des bâtiments de puis la voie
  - Respect de l'organisation actuelle avec des bâtiments en retrait
- ✓ Article 10 : Hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres dans une bande de 50 mètres pour les zones AUE à partir de l'alignement existant ou projeté avec la voie ( alors que le règlement général ne fixe pas de limite).

Le traitement de l'entrée de ville Avenue de Limoges est inclus dans le projet de pôle sport avec des principes provisoires qui permettent déjà de répondre aux 5 critères de la loi. Les mesures instaurées par le PLU sont donc moins nombreuses que pour les autres entrée.



RD 948 Avenue de Limoges

- ✓ Autres mesures prises par le règlement général du PLU : plantation des aires de stationnement, 10% de la parcelle à traiter en espace vert, conservation des arbres existants

Mesures Architecture

- Dispositions en article 11 du règlement de la zones AUE du PLU

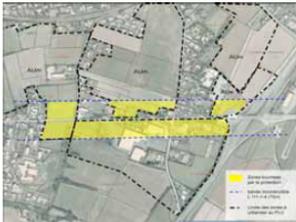
Mesures Nuisances

- ✓ Recul des constructions de 20 mètres pour la nuisance sonore

Mesures Sécurité

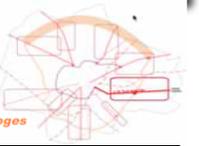
- ✓ Voir mesures prévues dans le cadre de l'aménagement du pôle sport : voiries d'accès, itinéraires handicapés, traversées piétonnes organisées.
- Cf rapport de présentation du PLU

Séquence 2



Mesures pour l'urbanisme et les paysages

- ✓ Article 6 : Recul des nouvelles constructions plus restrictif que le règlement du PLU = 20 mètres minimum en AUE (contre 15 m dans le règlement) et 15 mètres en AUM (à l'alignement ou en retrait de contre 5 à 6 m dans le règlement général)
  - Limiter la visibilité des bâtiments de puis la voie, notamment les bâtiments de la petite zone d'activités
- ✓ Article 10 : Hauteur maximale fixée à 12 mètres pour les zones AUM (12 mètres dans le règlement général mais sans bande) et les zones AUE ( alors que le règlement général ne fixe pas de limite) dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'alignement avec la voie
- ✓ Protection des haies existantes sur le côté nord de la voie
  - Maintien des éléments existants qui participent à la qualité paysagère de l'entrée de ville et masquent la zone à urbaniser en arrière plan
- ✓ Bande à planter de 7 mètres parallèle à l'alignement actuel ou futur
  - Prolonger la trame végétale existante discontinue (haie) tout le long de l'entrée de ville
  - Renforcer l'intégration paysagère de la zone d'activités notamment en doublant l'alignement d'arbres prévu dans le cadre du projet de réaménagement de l'avenue de limoges sur cette séquence
- ✓ Autres mesures prises par le règlement général du PLU : plantation des aires de stationnement, % de la parcelle à traiter en espace vert, conservation des arbres existants



RD 948 Avenue de Limoges

Mesures Architecture

- Dispositions en article 11 des règlements des zones AUE et AUM du PLU

Mesures Nuisances

- ✓ Recul des constructions de 15 à 20 mètres pour la nuisance sonore

Mesures Sécurité

- ✓ Interdictions des nouveaux accès routiers privés sur la D948
  - Des emplacements réservés prévues pour la desserte des zones à urbaniser à partir de l'avenue de limoges
- ✓ Le projet en cours de réaménagement de l'avenue de limoges prévoit des aménagements bus-vélos et piétons le long de la voie sur cette séquence.