

**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



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

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

Modification n°2 engagée le 10 décembre 2018

### Notice de présentation

# Table des matières

I. Préambule .....	3
II. Contenu de la modification .....	4
A. Orientations d'aménagement et de programmation .....	5
1. OAP « 22 - Rue de Genève » .....	5
B. Règlement .....	7
2. Article 7 des zones UC, UM, AUM, UE, AUE : modification de la rédaction des dispositions particulières concernant les constructions légères et démontables .....	7
3. Article 10 de la zone UCa et UCb : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé .....	8
4. Article 11 de la zone AUM : modification de la rédaction des clôtures .....	8
5. Article 7 de la zone UE : modification du gabarit lorsque les constructions sont implantées en limite séparative .....	9
6. Dispositions générales : Modification de la définition de la hauteur dans le lexique .....	10
7. Création d'une zone UEd.....	10
C. Emplacements réservés.....	12
8. ER LS 8 .....	12
9. ER 5 9.....	15
10. ER 1 55.....	17
D. Zonage .....	20
11. Avenue de Nantes.....	20
12. Rue de Genève.....	22
13. Rue du Vivier .....	24
III. Comparatif des surfaces des zones avant et après modification .....	26
IV. Incidence de la modification sur l'environnement.....	27
V. Annexe (Eurovia).....	28

# I. Préambule

---

Le Conseil d'agglomération de Niort Agglo a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016.

Ce Plan local d'urbanisme a été modifié le 11 avril 2017 (Modification de droit commun) puis le 10 décembre 2018 (Modification simplifiée).

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

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

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

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

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

## II. Contenu de la modification

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

### Rue de Genève

- OAP / « 22 - Rue de Genève »
- ER / LS 8
- Zonage / Rue de Genève

### Rue du Vivier

- ER / 5 9
- Zonage / Rue du Vivier

### Rue Henri Sellier

- ER / 1 55

### Avenue de Nantes

- Zonage / Avenue de Nantes
- Règlement / UEd



# A. Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. OAP « 22 - Rue de Genève »

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

### OAP avant modification



#### PRINCIPES / DISPOSITIONS

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

#### PROGRAMMATION

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

## OAP après modification



### PRINCIPES / DISPOSITIONS

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

### PROGRAMMATION

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

## B. Règlement

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

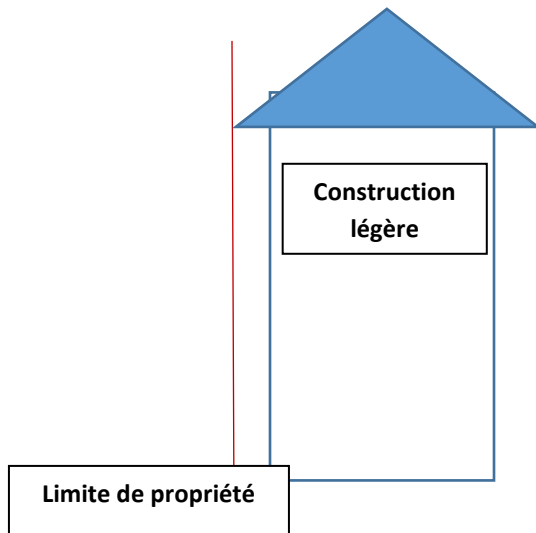
Cette modification permet de mieux règlementer l'implantation des abris de jardins sur les petites parcelles. En effet, le retrait d'un mètre minimum si la construction n'est pas en limite pose des difficultés dans les cas de parcellaire plus dense. Enfin, l'implantation en limite par le débord de toiture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

#### Règlement avant modification

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

#### Règlement après modification

Les constructions légères et démontables de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives (quelle qu'en soit la distance). En cas d'implantation en limite, on acceptera que le débord de toiture soit implanté sur la limite de propriété, sans créer de débord sur la parcelle limitrophe.



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

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

#### Règlement avant modification

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

#### Règlement après modification

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

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

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

#### Règlement avant modification

##### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

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

#### Règlement après modification

##### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

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



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

Cette modification permet de mieux règlementer les constructions sont implantées en limite séparative en augmentant à 10 mètres au lieu de 8 mètres la limite de hauteur. Ceci permet de permettre de développement d'activités.

L'incidence sur les zones à vocation d'habitat qui se trouverait en limite séparative reste gérée par les dispositions particulières.

### Règlement avant modification

#### Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

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

### Règlement après modification

#### Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

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

## 6. Dispositions générales : Modification de la définition de la hauteur dans le lexique

Cette modification permet de mieux règlementer le dépassement de hauteur autorisé. En effet, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations sont prises en compte dans le calcul de la hauteur. Ceci est bloquant pour les projets sur les bâtiments existants. L'objectif est de permettre les projets de réhabilitation de bâtiments notamment en centre-ville avec des mises aux normes de sécurité et d'accessibilité et des compatibilités avec la production d'énergie renouvelable.

### Règlement avant modification

(...)

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

(...)

### Règlement après modification

(...)

En réhabilitation, les éléments de superstructure technique (les cages d'ascenseur, les climatisations, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, pour la création d'édifices nouveaux, ces éléments sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

(...)

## 7. Création d'une zone UEd

Cette modification permet de mieux règlementer l'activité du site Eurovia avenue de Nantes par un secteur adapté.

### Règlement avant modification

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'Article UE 2
- Les constructions à destination agricole, à l'exception de celles mentionnées en UE 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- Hormis en UEr, les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules
- Les éoliennes de plus de 12 m de haut

## Règlement après modification

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'Article UE 2
- Les constructions à destination agricole, à l'exception de celles mentionnées en UE 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures
- **Hormis en UEr, les dépôts à l'air libre de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules**
- **Hormis en UEd, les dépôts à l'air libre de matériaux divers**
- Les éoliennes de plus de 12 m de haut

De même, l'obligation de planter des haies bocagères formant un écran végétal pour masquer les dépôts et réduire les nuisances pour le voisinage tout autour des parcelles concernées est ajoutée à l'article 13 du règlement de la zone UEd.

## Règlement après modification

### **Zone UEd**

**Des haies bocagères formant écran végétal pour masquer les dépôts et réduire les nuisances pour le voisinage devront être plantées tout autour des parcelles concernées.**

## C. Emplacements réservés

### 8. ER LS 8

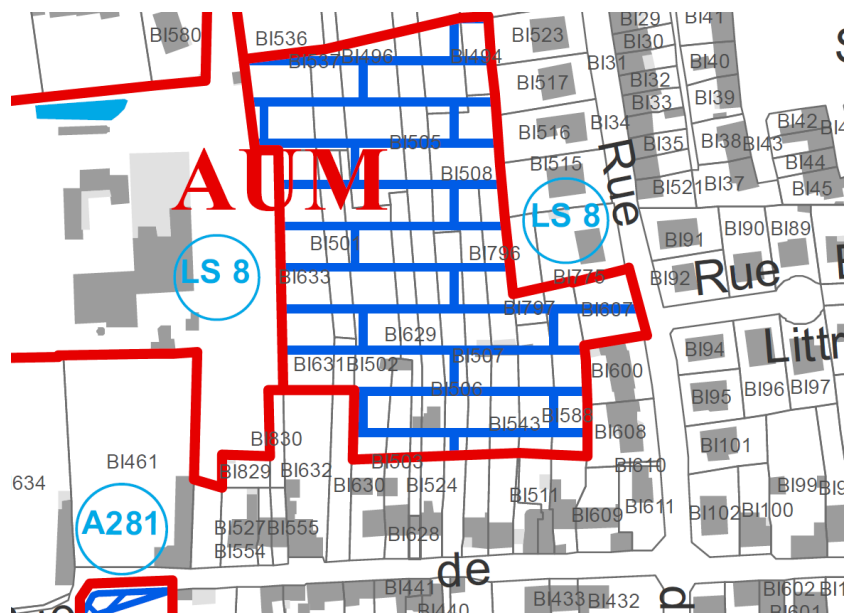
LS	8	Rue de Genève	Logements sociaux	Programme de 20% de logements sociaux	Commune	9 801 m <sup>2</sup> après M2
----	---	---------------	-------------------	---------------------------------------	---------	-------------------------------

Cette modification permet de corriger les servitudes de mixité sociale prévues conformément à la modification du zonage sur ce secteur. 6 logements étaient à produire sur l'ensemble de la zone. Au final, 4 logements seront à produire.

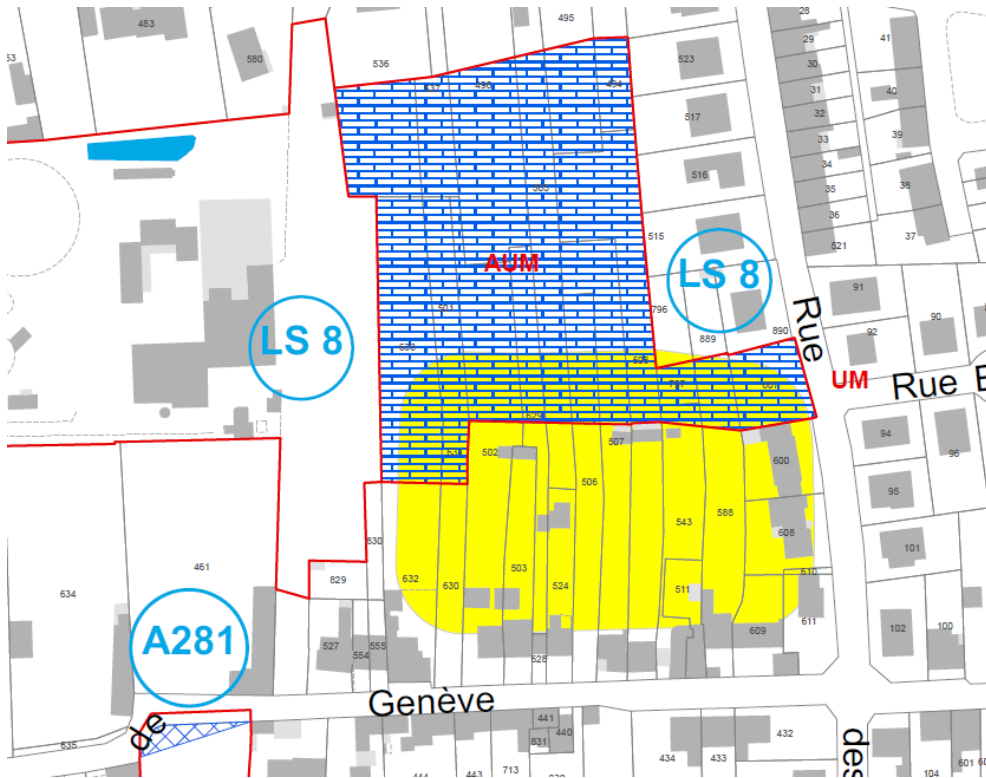
La réduction de l'Emplacement réservé porte sur 3 274 m<sup>2</sup>.



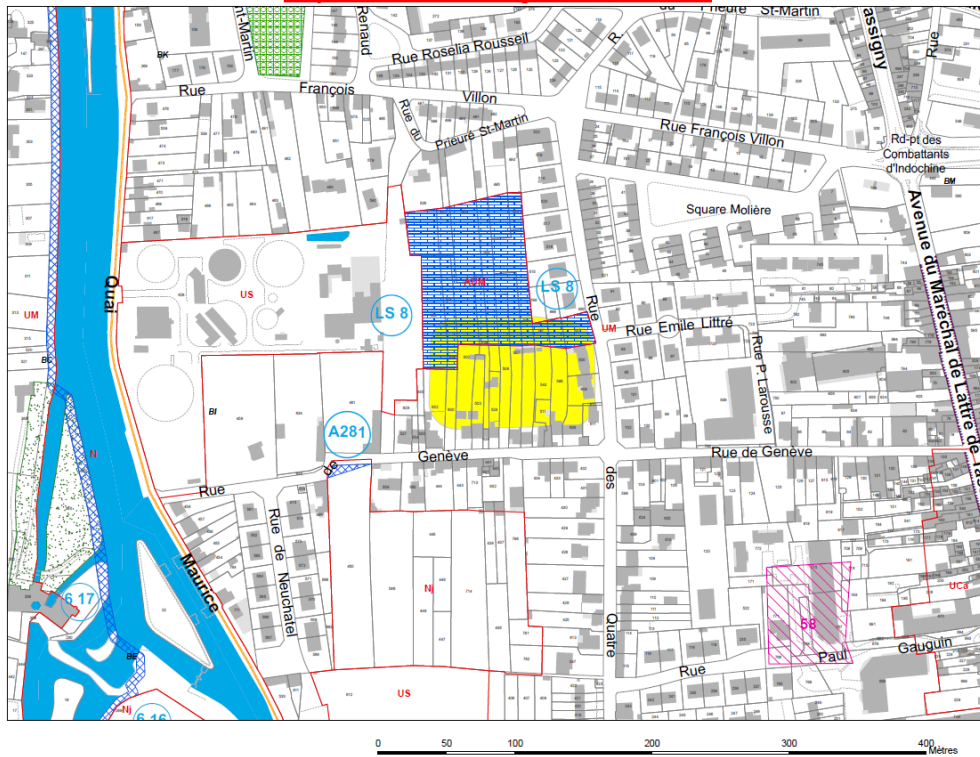
### Zonage avant modification



# 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 10/04/2017



Objet  
de la  
modification



1:2 000  
PLANCHE

**Servitude avant modification**

ER de mixité sociale : 20 %

Nb de logements sociaux correspondant au % : 6

**Servitude après modification**

ER de mixité sociale : 20 %

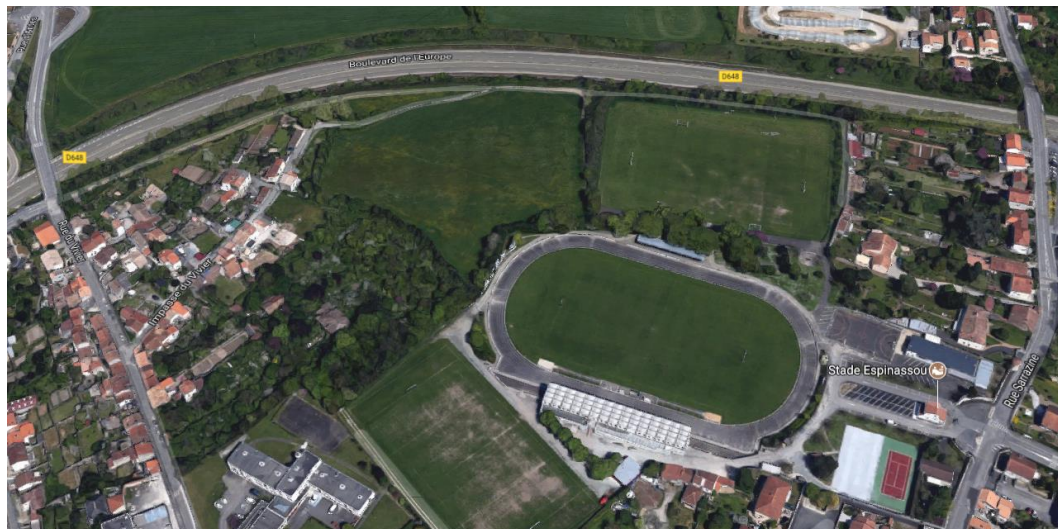
Nb de logements sociaux correspondant au % : 4

## 9. ER 59

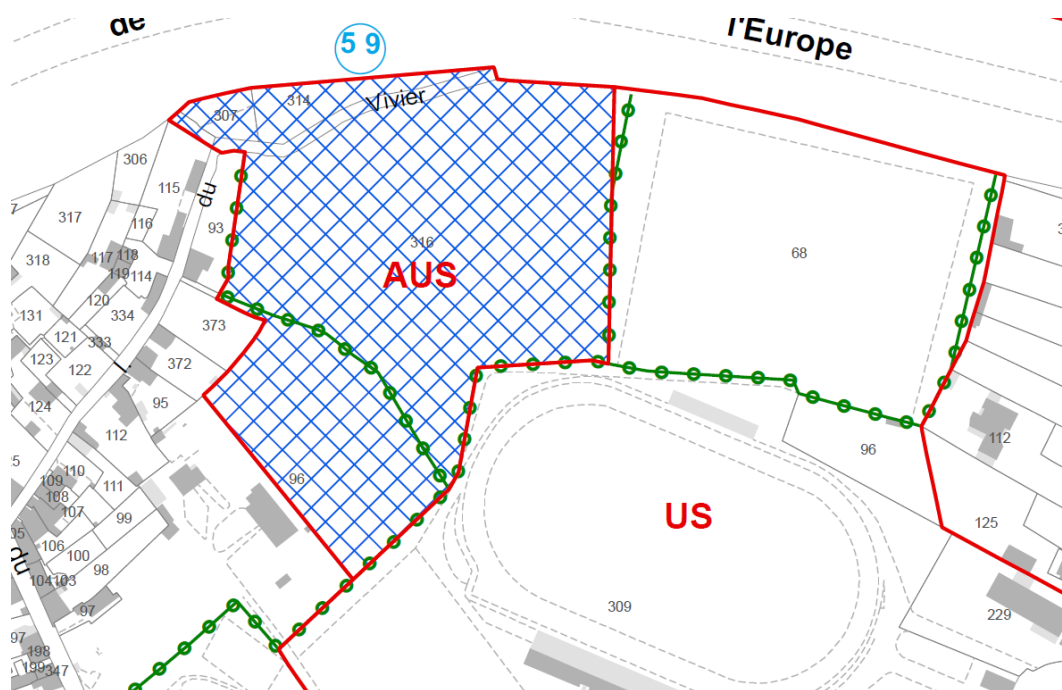
5	9	Rue du Vivier	Equipements publics	Equipement sportif	Extension du stade Espinassou	Commune	2068 m <sup>2</sup> après M2
---	---	---------------	---------------------	--------------------	-------------------------------	---------	------------------------------

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

La réduction de l'Emplacement réservé porte sur 20 430 m<sup>2</sup>.

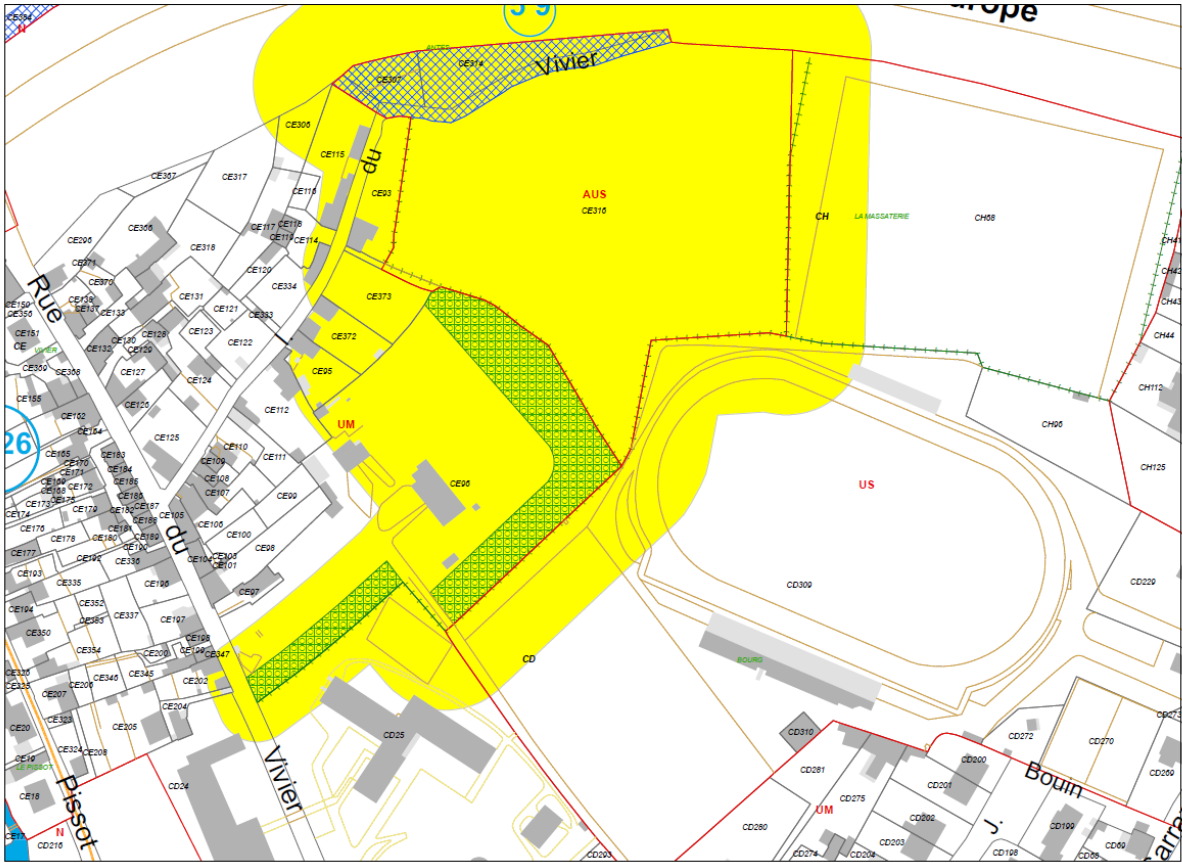


### Zonage avant modification



# Zonage après modification

## Projet Modification N°2 du PLU



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





## 10. ER 1 55

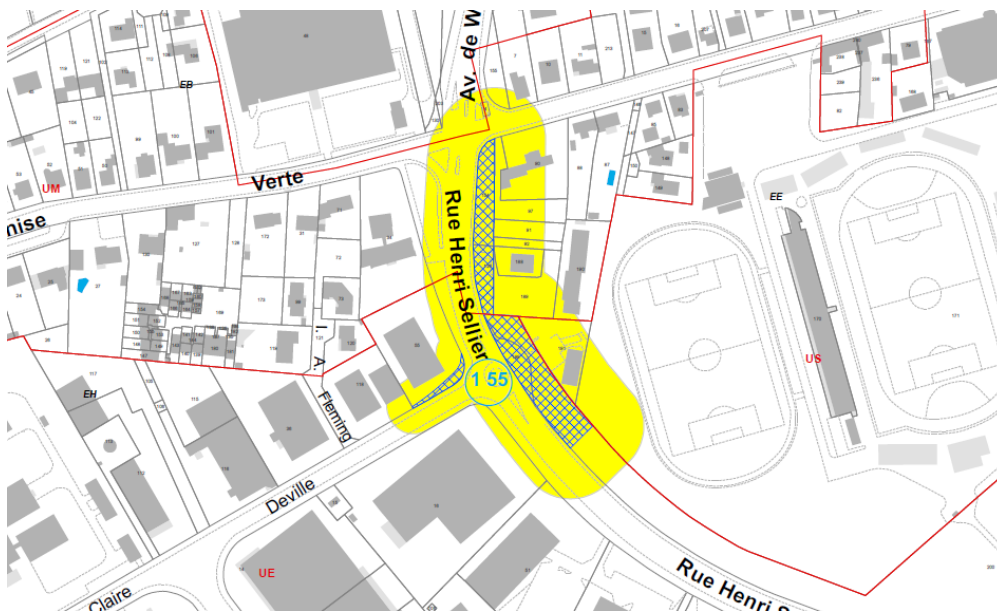
1	55	Liaison entre L'Avenue Wellingborough (carrefour giratoire avec la RD 9) et la RN 11 (carrefour giratoire de l'Ebaupin)	Espaces publics	Voirie	Réalisation d'une voie de délestage	Niort Agglo	55 236 m <sup>2</sup> après M2
---	----	---	-----------------	--------	-------------------------------------	-------------	--------------------------------

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

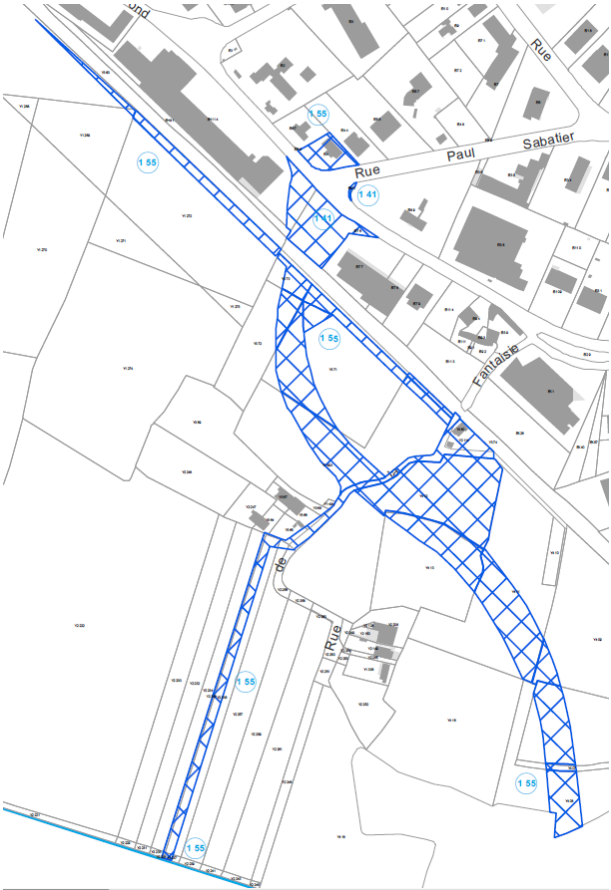
La réduction de l'Emplacement réservé porte sur 2 816 m<sup>2</sup>.



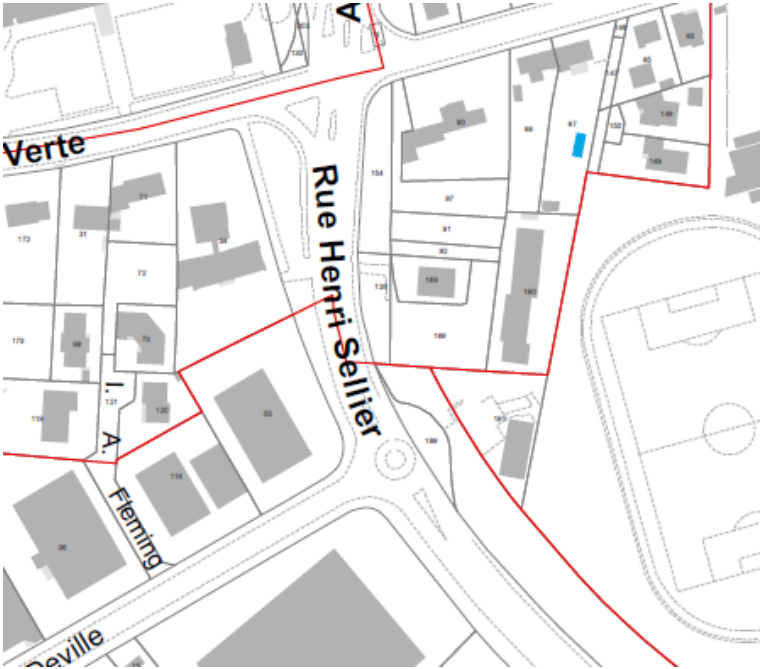
### Zonage avant modification



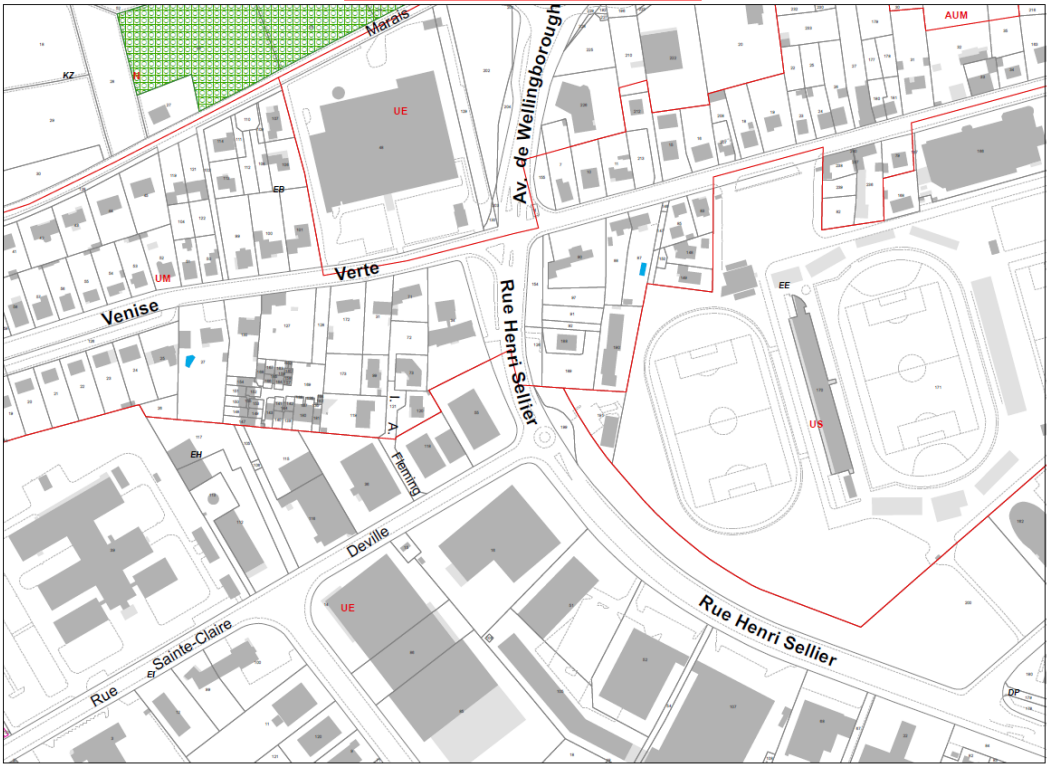
Emplacement réservé 1 55



Zonage après modification



Projet Modification N°2 du PLU



VILLE DE NIORT  
DIRECTION URBANISME & ACTION FONCIERE

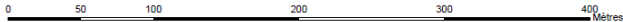
PLAN LOCAL D'URBANISME  
approuvé le 11 avril 2016  
Modification N°1  
approuvée le 10 avril 2017  
Modification simplifiée N°1  
approuvée le 10 décembre 2018



Objet de la modification



1:2 000  
PLANCHE



## D. Zonage

### 11. Avenue de Nantes

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

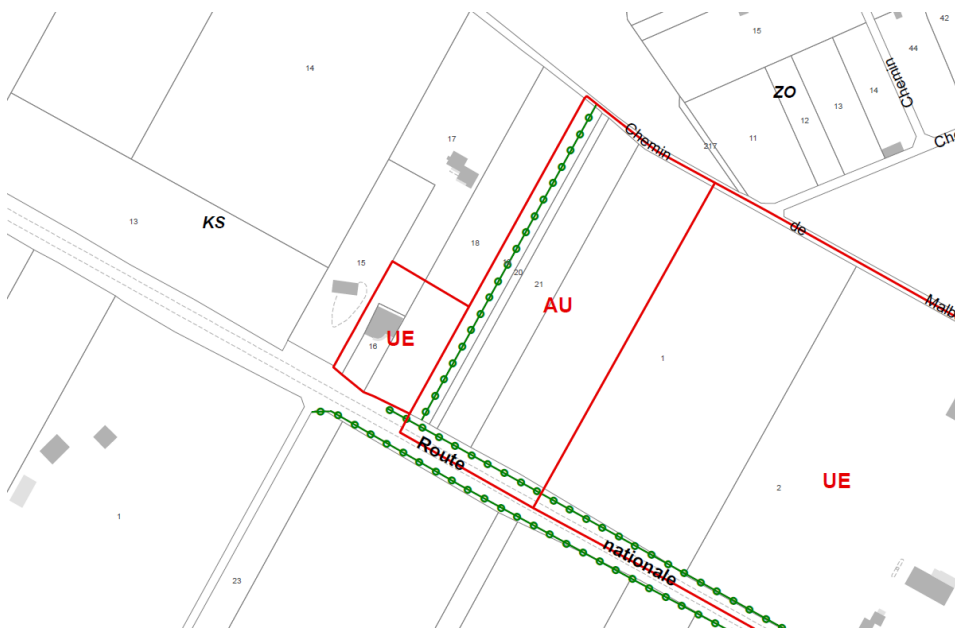
Cette modification permet de mettre à jour le zonage de la zone AU en faisant passer une partie en zone UE compte-tenu des projets de développement de l'entreprise présente sur ce secteur et de la consommation des terres classées en zone UE. Le développement de cette installation classée a été approuvé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

De même, un secteur adapté UEd est créé afin d'autoriser les dépôts de matériaux divers sur ce site.

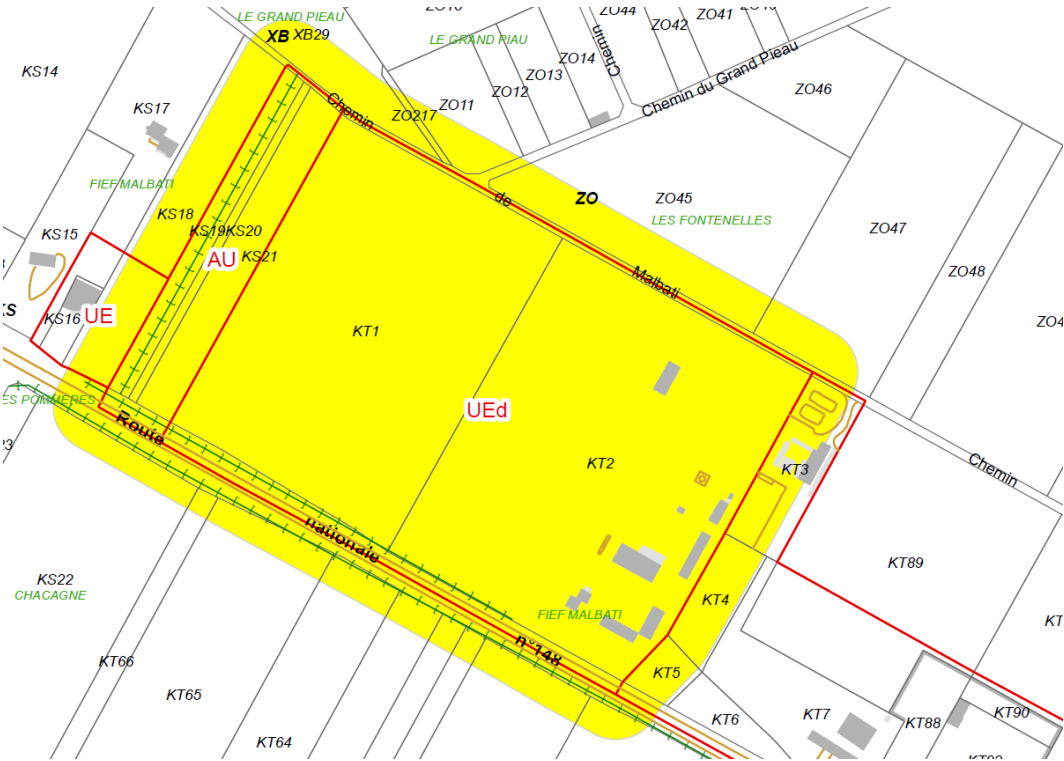
La modification du zonage (réduction de la zone AU) porte sur 14 520 m<sup>2</sup>.



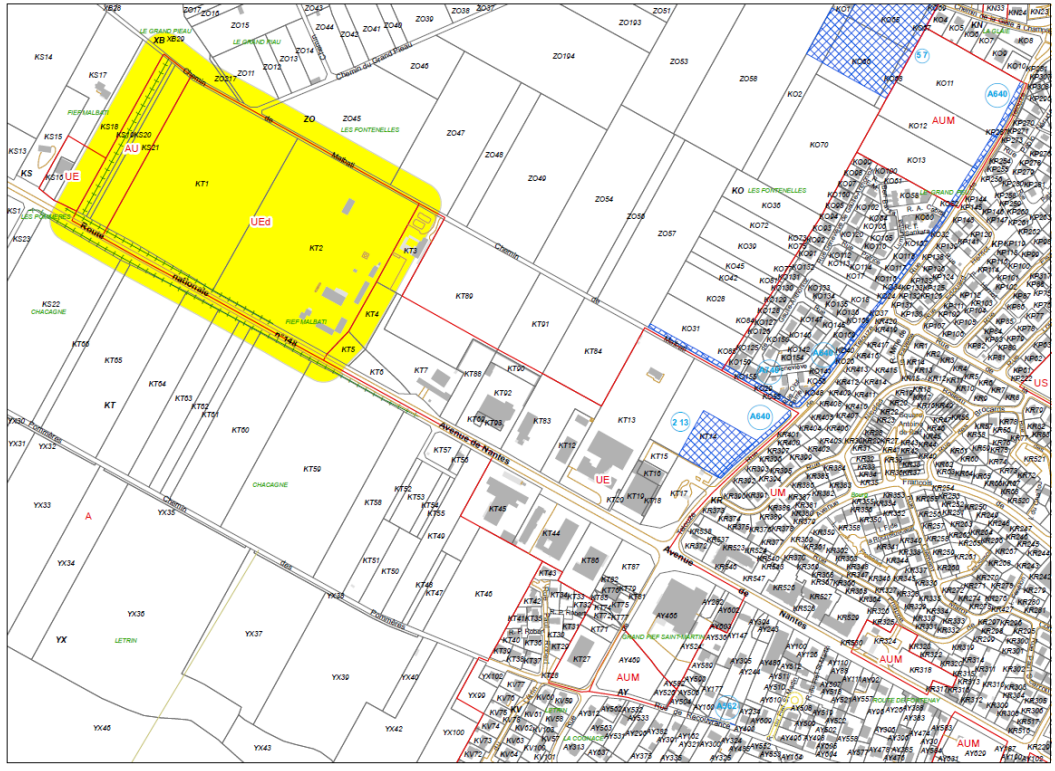
### Zonage avant modification



# Zonage après modification



## Projet Modification N°2 du PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME  
 approuvé le 11 avril 2014  
 Modification N°1  
 approuvée le 10 avril 2017  
 Modification simplifiée N°1  
 approuvée le 10 décembre 2018



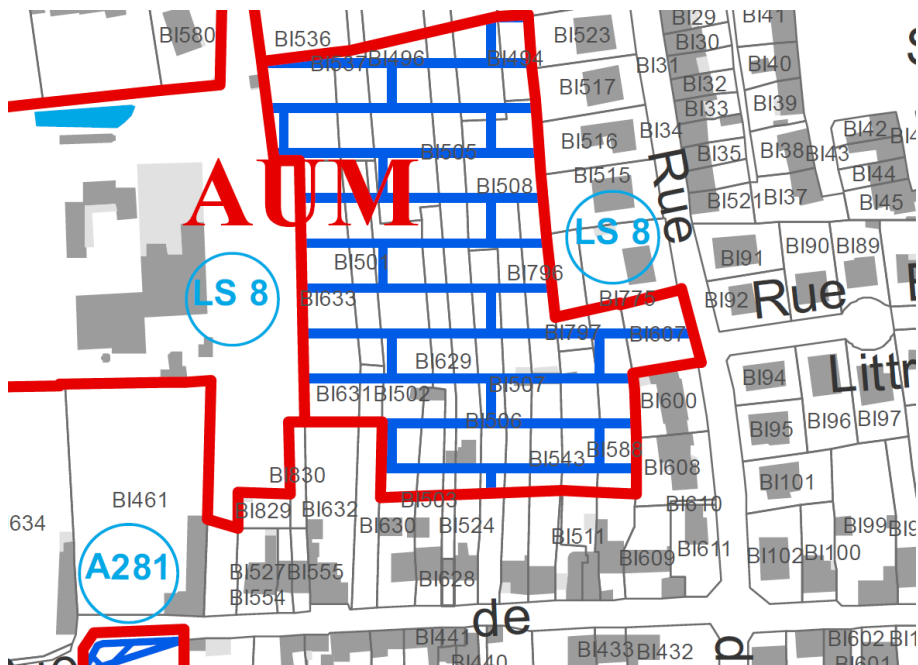
## 12. Rue de Genève

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

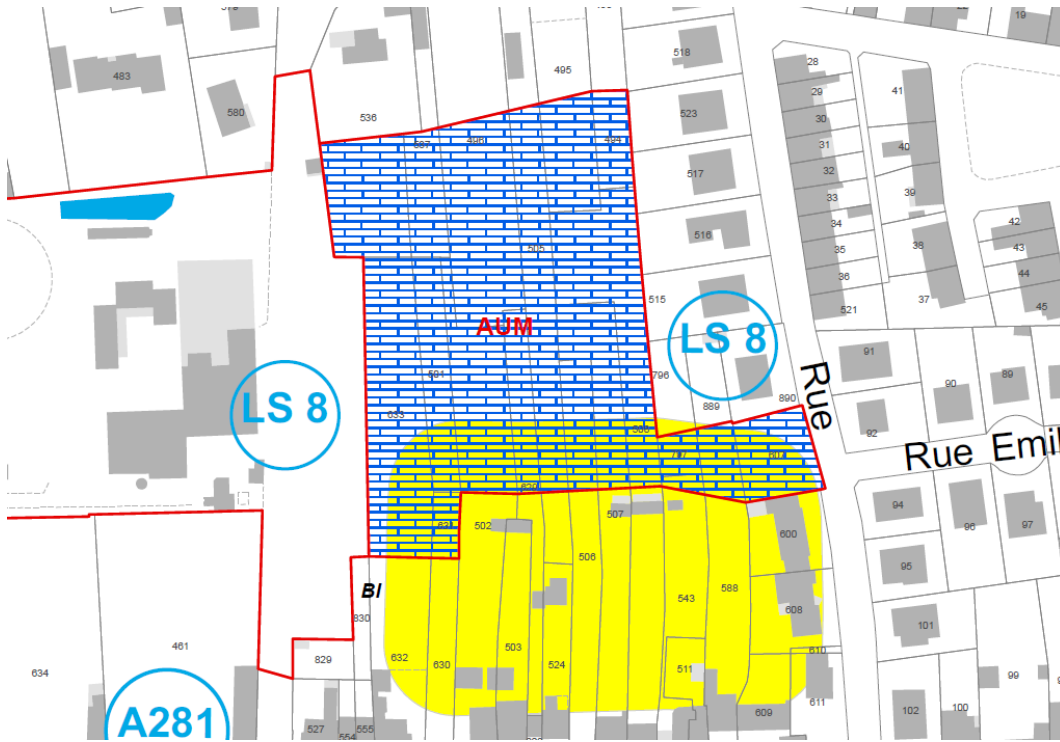
La modification du zonage porte sur 3 276 m<sup>2</sup>.



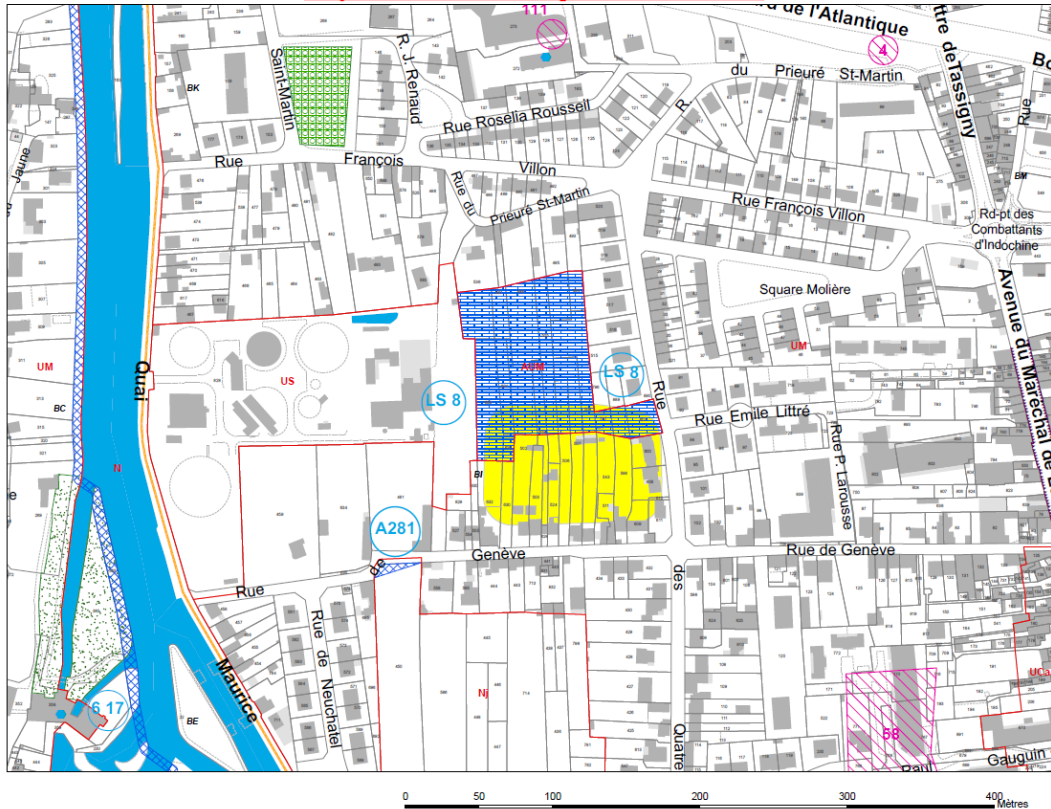
### Zonage avant modification



# Zonage après modification



## Projet Modification simplifiée n°1 du PLU



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

  
**Objet de la modification**  
  
 1:2 000  
 PLANCHE

### 13. Rue du Vivier

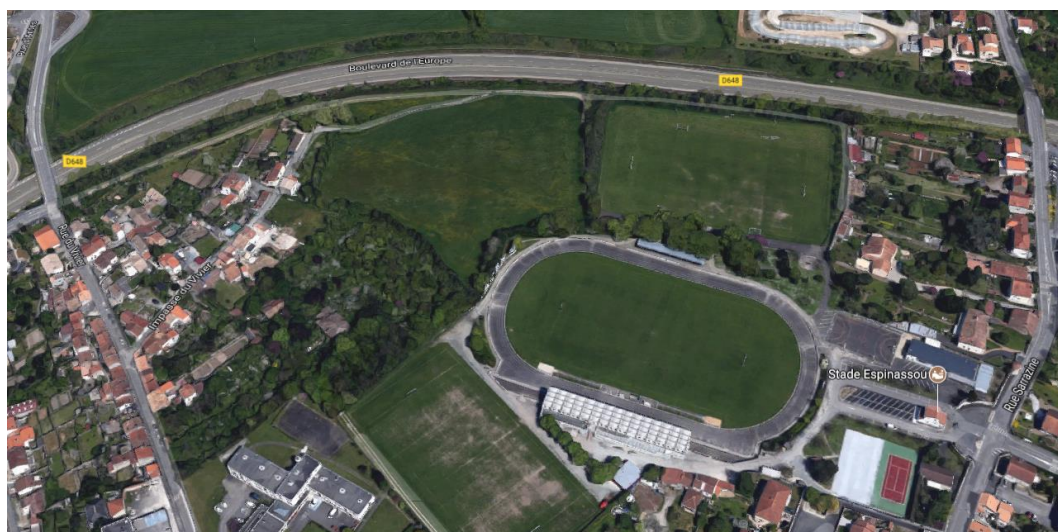
Cette modification permet de mettre à jour le zonage en réduisant la zone AUS et en passant le reste de la zone AUS en UM.

La modification du zonage porte sur 5 128 m<sup>2</sup>.

De plus, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a souligné l'importance de l'espace vert et boisé présent sur le site dans son avis en date du 9 août 2019.

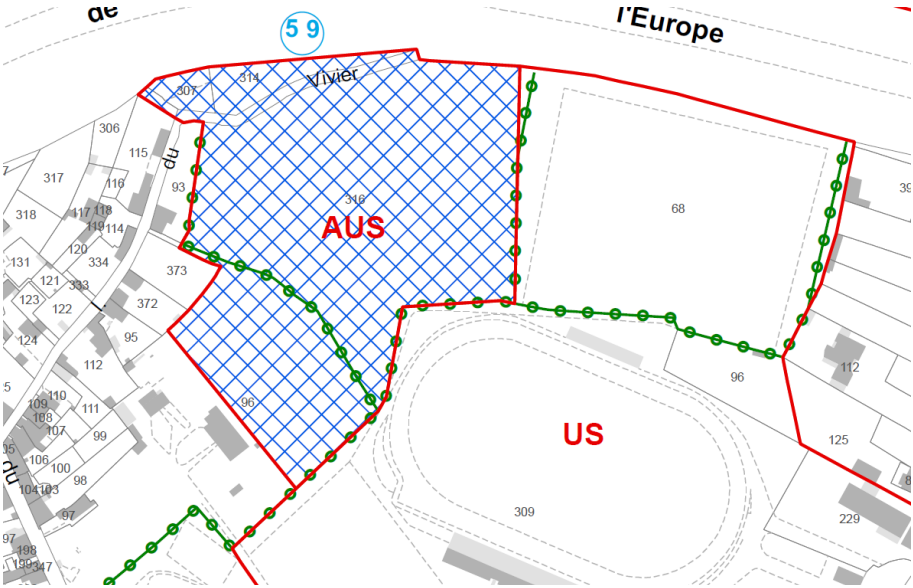
Madame le Commissaire enquêteur a repris ce point dans son courrier en date du 21 octobre 2019. Elle a ainsi interrogé Niort Agglo sur des mesures de protection envisageables, en plus de la protection existante des haies qui bordent la parcelle, compte tenu de la situation de la parcelle, dans le périmètre rapproché du captage du Vivier, dans une zone de transition entre vallée de la Sèvre et Lambon et zone de coteaux.

Il a donc été décidé de mieux protéger ces plantations et boisements au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU.

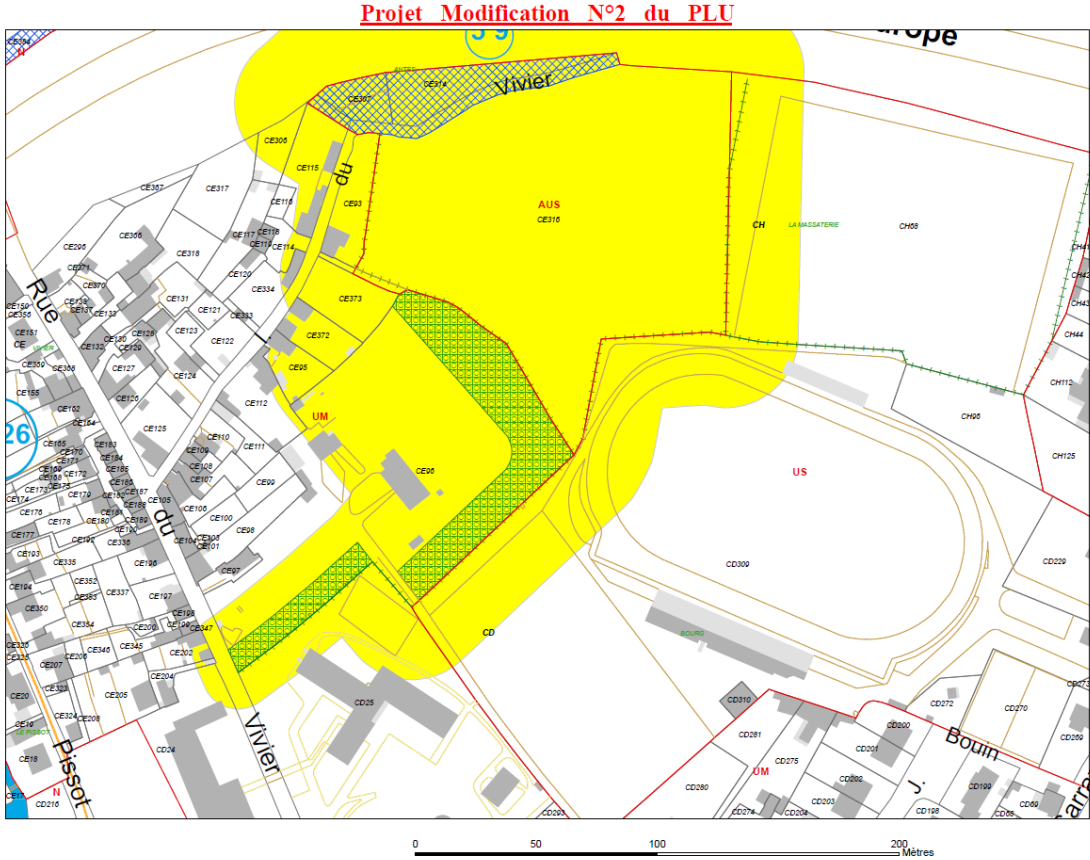




Zonage avant modification



Zonage après modification



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



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

Type de secteur	Surface des zones en hectare avant Modification	Surface des zones en hectare après Modification
UCa	232,69	232,69
UCb	73,65	73,65
UE	527,87	520,28
UEa	19,45	19,45
UEd	0	9,04
UEr	104,63	104,63
UEv	36,46	36,46
UF	32,56	32,56
UM	1543,14	1543,98
US	241,37	241,37
USg	2,74	2,74
Sous-total	<b>2814,55</b>	<b>2816,84</b>
AU	60,81	59,35
AUE	14,61	14,61
AUM	88,95	88,62
AUS	53,37	52,86
AUSv	22,19	22,19
Sous-total	<b>239,93</b>	<b>237,63</b>
A	2180,02	2180,02
Ap	24,92	24,92
AS	26,00	26,00
ASg	2,86	2,86
Sous-total	<b>2233,80</b>	<b>2233,80</b>
N	1302,43	1302,43
Nj	21,73	21,73
NS	227,91	227,91
Sous-total	<b>1552,07</b>	<b>1552,07</b>
Total	<b>6840,34</b>	<b>6840,34</b>

## IV. Incidence de la modification sur l'environnement

Numéro	Modification	Incidence sur l'environnement
<b>OAP</b> N°22 - Rue de Genève	Réduction de l'emprise de l'OAP, liée à la réduction du zonage AUM	Aucune incidence, les principes environnementaux de l'OAP ne sont pas modifiés.
<b>Règlement</b> Modification de la rédaction des dispositions particulières	Précisions sur l'implantation des constructions légères et démontables	Aucune incidence.
<b>Règlement</b> Modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé (UCa et UCb)	Mieux règlementer le dépassement de hauteur autorisé en l'autorisant si une partie de l'immeuble concerné dépasse déjà la hauteur maximale autorisée	Aucune incidence.
<b>Règlement</b> Modification de la rédaction des clôtures (AUM)	Mieux règlementer les clôtures dans le cadre d'une opération d'ensemble	Aucune incidence, la modification permet d'autoriser plus de végétal, dans le cas d'une opération d'ensemble.
<b>Règlement</b> Modification du gabarit lorsque les constructions sont implantées en limite séparative (UE)	Mieux règlementer les constructions qui sont implantées en limite séparative en augmentant à 10 mètres au lieu de 8 mètres la limite de hauteur	Aucune incidence, la modification étant mineure au regard de l'absence de limitation de la hauteur des constructions sur cette zone en dehors des limites.
<b>Règlement</b> Modification de la définition de la hauteur dans le lexique	Mieux règlementer le dépassement de hauteur autorisé	Aucune incidence.
<b>Règlement</b> Création d'une zone UEd	Création d'un secteur adapté UEd afin d'autoriser les dépôts de matériaux divers sur ce site	L'obligation de planter des haies bocagères formant un écran végétal pour masquer les dépôts et réduire les nuisances pour le voisinage tout autour des parcelles concernées est ajoutée.
<b>ER LS 8</b> Réduction de l'emprise	Cet emplacement réservé pour logement social est réduit du fait de la réduction de la zone AUM, afin de ne pas toucher aux constructions intégrées dans l'OAP	Aucune incidence, la modification diminue les possibilités d'aménagement donc du nombre de logements.
<b>ER 5 9</b> Réduction de l'emprise	La Ville de Niort ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise	Aucune incidence.
<b>ER 1 55</b> Réduction de l'emprise	Niort Agglo ayant acquis une partie des terrains, l'ER est diminué de cette emprise	Aucune incidence.
<b>Zonage</b> Avenue de Nantes	Ouverture d'une zone à urbaniser afin de permettre le développement d'une entreprise Création d'un secteur adapté UEd afin d'autoriser les dépôts de matériaux divers sur ce site	La zone étant classée en AU dans PLU, il n'y a pas de nouvelle incidence sur l'environnement autre que ce qui était prévu dans le document initial.
<b>Zonage</b> Rue de Genève	Réduction du zonage AUM afin de préserver les fonds de jardins supportant déjà une construction	S'agissant de zone déjà urbanisées, pas d'incidence.
<b>Zonage</b> Rue du Vivier	Réduction d'une zone AUS, classement du reste de la parcelle en zone UM Classement en EBC des boisements et plantations.	Aucune incidence, les parcelles restant classées en zone urbaine. Les plantations et boisements sont mieux protégés.

## V. Annexe (Eurovia)

---