



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 10 janvier 2012

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 23 janvier 2012

SEANCE DU 16 JANVIER 2012

Délibération n° D20110646

VALLEE GUYOT - APPROBATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL ET
LANCEMENT DE LA CONSULTATION POUR UNE ETUDE DE
CONCEPTION URBAINE

Accusé de réception de la préfecture en date du
vendredi 20 janvier 2012

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Gérard ZABATTA - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGE - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - M. Emmanuel GROLLEAU - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD

Secrétaire de séance : Mme Josiane METAYER

Excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Pierre GAILLARD donne pouvoir à Jean-Louis SIMON
Maryvonne ARDOUIN donne pouvoir à Josiane METAYER

Excusés :

Conseillers :

M. Alain BAUDIN
M. Guillaume JUIN
Mme Gaëlle MANGIN

AMERU

**VALLEE GUYOT - APPROBATION DU PROGRAMME
PREVISIONNEL ET LANCEMENT DE LA CONSULTATION POUR UNE
ETUDE DE CONCEPTION URBAINE**

Monsieur Frank MICHEL Adjoint au Maire expose :
Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Le Conseil municipal du 28 novembre 2011, a approuvé le périmètre d'étude en vue d'aménager le secteur de la Vallée Guyot pour développer une nouvelle zone d'habitation dans la ville centre de l'agglomération niortaise pour répondre à trois objectifs fondamentaux :

- conforter le poids de la ville centre en matière de population dans son agglomération ;
- enrayer le déclin démographique de la ville centre ;
- être exemplaire en matière de développement durable.

Ces objectifs, qui s'inscrivent dans les politiques de développement durable, d'aménagement et de cohérence territoriale mises en œuvre conjointement par la Communauté d'agglomération et la Ville de Niort, doivent permettre au projet de répondre aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local d'Habitat approuvés en Conseil communautaire respectivement les 27 juin 2011 et 18 octobre 2010. Ce nouveau quartier d'habitat permettra ainsi de satisfaire, à partir de 2016, les besoins de la population du bassin niortais en matière de logements mais aussi de mobilités, d'équipements publics, de commerces et de services de proximité.

Pour ce faire, accompagnée par le bureau d'études d'assistance à maîtrise d'ouvrage SIAM Conseil, la Ville a mis à profit l'année 2011 pour consolider le programme en matière de logements mais également pour définir des ambitions d'aménagement et de développement durable.

Les grandes orientations du projet visent la réalisation d'environ 1 100 logements sur 8 ans en proposant des produits logement diversifiés (locatif social, accession maîtrisée, libre accession...) et des typologies de logements multiples (collectifs, semi-collectifs, logements groupés, terrains libres à bâtir...) pour une densité prévisionnelle de 25 logements à l'hectare. La réalisation d'espaces publics et d'espaces à vocation d'équipements et de commerces est également favorisée.

En matière de programmation de logements, d'équipements et de services, le programme prévisionnel consolidé a été confronté aux professionnels de l'immobilier et du développement économique. Il se répartit sur 5 secteurs d'aménagement pour un total d'environ 49,2 hectares et porte aujourd'hui sur 1 192 unités de logements, sur 9 000 m² de réserve foncière pour la réalisation d'équipements publics / commerces / services et sur des espaces publics qualitatifs, pour une densité moyenne totale d'environ 24 logements à l'hectare.

Programme	Nombre d'unité	Assiette foncière globale	Part des produits de logements
Locatif social	323	33 350 m ²	27 %
Accession maîtrisée	290	55 438 m ²	24 %
Marché libre	579	170 313 m ²	49 %
TOTAL Logements	1 192	259 100 m²	
Réserve pour équipements publics, commerces et services		9 000 m ²	
TOTAL Equipements		9 000 m²	
Espaces publics	Espace public Avenue de Limoges	3 000 m ²	
	VRD - espaces verts (30 %)	147 665 m ²	
	Bassin paysager	9 800 m ²	
	Traitement paysager	50 300 m ²	
	Divers	2 600 m ²	
TOTAL Espaces publics		213 365 m²	

Pour répondre aux objectifs de quartier durable, les ambitions du projet en matière d'aménagement urbain et d'environnement ont été travaillées et partagées transversalement par les directions de la Ville de Niort, du Syndicat des Eaux du Vivier, du Centre Communal d'Action Sociale et de la Communauté d'Agglomération de Niort. La formation-action qui s'est déroulée en septembre et octobre 2011 et ses ateliers de réflexion ont permis de préciser les enjeux du programme :

- **La relation du quartier durable à son environnement et son contexte local** : Créer les conditions d'attractivité du quartier pour les secteurs environnants et créer les conditions de déplacements permettant de limiter l'usage de la voiture
- **La mixité du quartier, tant au niveau social, fonctionnel qu'intergénérationnel** : Créer un quartier de ville diversifié dans ses usages et sa population
- **La qualité et la convivialité du cadre de vie dans un objectif de solidarité et de durabilité** : Créer un paysage de qualité affirmant son caractère urbain, favoriser le vivre ensemble et permettre l'évolution du quartier dans le temps, selon les besoins
- **La préservation des ressources naturelles** : Limiter les émissions de gaz à effet de serre, préserver la ressource en eau et favoriser la biodiversité
- **La gouvernance du projet ouverte à la participation des acteurs locaux** : Informer les habitants et promouvoir le quartier durable, impliquer les acteurs concernés par la conception et le fonctionnement du quartier et sensibiliser les habitants au vivre ensemble

Après avoir déterminé le programme prévisionnel et les objectifs de développement durable, il convient maintenant de vérifier la faisabilité de l'opération en déterminant notamment les contraintes techniques, environnementales et l'économie générale du projet. Pour ce faire, il convient de lancer maintenant une étude de conception urbaine par une équipe pluridisciplinaire.

Cette étude aura pour objectif d'élaborer le dossier de création de la ZAC à intervenir en réalisant notamment :

- l'inventaire des contraintes environnementales et des potentiels urbains (étude d'impact, étude de potentiel en énergie renouvelable, étude loi sur l'eau...)
- la définition des hypothèses de composition d'aménagement (schéma directeur des circulations, organisations des équipements et de l'offre de commerces et services, concept paysager, concept énergétique...)
- la déclinaison du scénario retenu (armature urbaine, contours des îlots urbains, chiffrage financier, esquisse d'organisation interne des îlots...) et l'élaboration du plan d'aménagement (capacitaire du programme, concept d'aménagement des îlots, estimatifs des coûts d'aménagements internes aux îlots...)
- la réalisation des supports et l'accompagnement de la concertation réglementaire
- l'élaboration du dossier de création de la ZAC

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme prévisionnel du projet d'aménagement de la Vallée Guyot et les éléments techniques du cahier des charges de la consultation ;
- autoriser Madame le Maire à lancer la consultation d'étude de conception urbaine à intervenir à partir de 2012.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	37
Contre :	0
Abstention :	5
Non participé :	0
Excusé :	3

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé

Frank MICHEL