

**Compte-rendu de la réunion publique
du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Niort
Réunion n°1 du 10 mars 2025**

Date de la réunion : 10 mars 2025 - 18h30

Lieu : Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville de Niort

Objet de la réunion : Réunion publique d'information sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Niort - Présentation du diagnostic patrimonial, urbain et paysager

Durée de la réunion : 1h30

Personnes présentes à la réunion :

M. Jacques BILLY, Vice-Président de Niort Agglo en charge de l'Aménagement du territoire

M. Jérôme BALOGÉ, Président de Niort Agglo et Maire de Niort

M. Jean RICHER, Architecte des Bâtiments de France

Mme Céline VIAUD, Architecte du patrimoine et Urbaniste en charge de l'étude du PSMV, Agence PAUME

M. Guillaume BOUE, Architecte du patrimoine, Agence PAUME

M. Thibault HEBRARD, adjoint au Maire de Niort, en charge du développement durable, de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat

M. Dominique SIX, premier adjoint au Maire de Niort en charge de l'espace public

En outre, environ 60 personnes étaient présentes pour cette réunion.



Compte-rendu de la réunion publique

La présentation s'est déroulée en 4 temps :

1. Les discours introductifs ont permis de rappeler la place du patrimoine dans les documents d'urbanisme et la volonté de préservation sur le territoire de Niort Agglo, et plus précisément pour la Ville de Niort, le souhait de la mise en place de ce document spécifique qu'est le PSMV pour le centre ancien. Ses objectifs et son calendrier ont été rappelés ainsi que sa particularité : un document détaillé à la parcelle protégeant l'extérieur et l'intérieur des bâtiments relevant d'un intérêt patrimonial ;
2. La présentation du diagnostic patrimonial, urbain et paysager par le Bureau d'études, objet de la première des quatre années d'étude dévolues au PSMV de Niort;
3. Temps des questions/débats
4. Rappels des obligations d'urbanisme, modalités des visites, de concertation et d'information

Le support de présentation est disponible sur le site internet de Niort Agglo (rubrique « Habiter - étudier » > « Urbanisme » > « Les Sites Patrimoniaux Remarquables du territoire de Niort Agglo »).
<https://www.niortagglo.fr/habiter-etudier/urbanisme/les-sites-patrimoniaux-remarquables-spr-du-territoire-de-niort-agglo/index.html>

Les éléments ci-après résument et complètent la présentation.

ACCUEIL – INTRODUCTION

- Monsieur Jacques BILLY, Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire introduit la réunion publique.

Mettant en valeur l'Urbanisme et le Patrimoine, Jacques BILLY rappelle que la protection du patrimoine est chère à Niort Agglo traduite par les nombreuses protections réglementaires du patrimoine bâti et paysager inscrites au sein du PLUi-D. Le PLUi-D, Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme porté par Niort Agglo au titre de sa compétence en matière de planification urbaine qui a été approuvé le 8 février 2024.

A la suite de cette approbation, et pour ajouter une pierre à l'édifice de ses outils de planification, Niort Agglo a engagé l'élaboration d'un PSMV, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, ici, pour le centre ancien de Niort. Cette démarche est portée conjointement par le ministère de la Culture, via la DRAC Nouvelle-Aquitaine, qui en assure la maîtrise d'ouvrage, et Niort Agglo en collaboration avec la Ville de Niort. L'agence Paume, a été mandatée pour la réalisation de cette étude.

- La parole est ensuite donnée à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Président de Niort Agglo et Maire de Niort.

Il rappelle que Niort bénéficie du classement « Site Patrimonial Remarquable » attribué par le ministère de la Culture. La Ville peut ainsi se targuer de posséder un patrimoine bâti important avec de nombreux bâtiments classés dans son cœur historique. Ce classement est une reconnaissance de la qualité du patrimoine urbain, architectural et paysager.

Afin de favoriser la préservation de notre patrimoine, un document d'urbanisme spécifique est en cours de conception et va s'appliquer dans les prochaines années dans le centre-ville, au cœur du site patrimonial : il s'agit du PSMV qui servira de guide à l'évolution du cœur de Niort.

Ce projet de PSMV doit se substituer à l'avenir au PLUi-D sur le périmètre arrêté, soit une superficie de 76 hectares, allant de Port Boinot à La Brèche, du Jardin des Plantes à la Place Saint-Jean. Ce secteur sauvegardé est une volonté de longue date qui tient à cœur à l'équipe municipale

en place et à l'agglo qui le porte. Il s'agit d'une conviction d'importance pour la ville de Niort de protéger son patrimoine, de ne pas le mettre sous cloche mais permettre l'évolution de la Ville. L'étude, dont le premier diagnostic patrimonial va être présenté, a débuté en février 2024 et se déroulera jusqu'en 2028.

Au-delà de cette démarche de conservation dans le temps de la qualité patrimoniale de Niort Agglo, c'est également un enjeu porté sur la promotion des métiers d'Art, des compétences et savoir-faire de ses métiers.

- Monsieur Jean RICHER, Architecte des Bâtiments de France et Maître d'ouvrage de cette étude a qui la parole est donnée, précise que ce document d'urbanisme résultera d'un inventaire précis des immeubles bâtis et des espaces libres sur le périmètre concerné. Il s'agit d'accroître la connaissance immeuble par immeuble, autant pour les extérieurs que les intérieurs des propriétés.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

Céline VIAUD procède, accompagné de Guillaume BOUE, à la présentation du diagnostic patrimonial qui sera amendé et précisé tout au long de l'étude en fonction des découvertes liées au travail de terrain.

Après un rappel du périmètre étudié, le contexte du grand paysage, de la géologie et de la topographie sont abordés permettant de mettre en valeur la morphologie urbaine spécifique du centre ancien de Niort, appuyée par les coupes urbaines.

Les différentes périodes historiques de l'évolution de Niort sont évoquées :

- L'Antiquité, à partir de la connaissance archéologique
- Le Moyen-Âge, du castrum au Donjon avec ses fortifications
- Le XVIII^e siècle et les premiers projets d'urbanisme
- Le XIX^e siècle et le développement urbain
- La Belle Epoque et l'entre-deux-guerres et les grands aménagements
- L'après-guerre et les modifications suite aux démolitions des anciennes manufactures de la Sèvre

Céline VIAUD poursuit en présentant la frise chronologique établie en fonction des temps forts de l'histoire niortaise retranscrite dans les observations de terrain, et utilisée pour l'établissement du plan historique produit.

En termes d'architecture, chacune des périodes est représentée par un échantillon de photographies des formes et détails de l'architecture caractéristiques ou de vestiges (parties extérieures et intérieures), et accompagnée de sa cartographie issue du pré-recensement et mise à jour en temps réel en fonction des découvertes établies lors des visites des parties privatives.

L'étape suivante réside en l'analyse de tous les îlots urbains et nécessite donc la visite des immeubles pour dresser un inventaire à la parcelle restitué dans les fiches-immeubles.

La synthèse du diagnostic et des enjeux met en lumière la nécessaire mise en valeur de l'identité et de l'épaisseur historique de Niort au travers de la sauvegarde du patrimoine, de la préservation de la

silhouette de la ville en lien avec sa topographie, de la constitution d'un guide pour le traitement des espaces libres et l'assurance de l'équilibre des fonctions urbaines.

TEMPS DES QUESTIONS/DEBATS

Il est proposé aux participants de faire part de leurs remarques et questions suite à cette présentation.

Question n°1 : Comment prendre rendez-vous avec les architectes ?

Réponse : Nous allons vous l'indiquer juste après.

Question n° 2 : Pour les immeubles à l'abandon dans le centre-ville, qu'allez-vous faire ?

Réponse : Nous disposons de différents outils comme les Opérations de Restauration Immobilières, on se rapproche des propriétaires pour leur apporter un accompagnement et présenter également les aides financières à la rénovation de l'Agence National de l'Habitat ou encore de Niort Agglo...

Question n°3 : Les parcours patrimoniaux sont mal signalés.

Réponse : Cet élément est effectivement à signaler au service urbanisme de la Ville de Niort, même si les panneaux sont existants mais endommagés pour s'assurer qu'il n'y ait pas de risque pour les piétons.

Question n°4 : Cet inventaire sera-t-il également dans des bâtiments qui sont achetés par des sociétés de HLM ?

Réponse : Tous les bâtiments qui sont sur ce périmètre sont visités, y compris ceux qui sont aux collectivités, aux entreprises. Il y a près de 2000 immeubles – 1500 fiches à prévoir dans le PSMV.

QUELQUES RAPPELS

- Thibault HEBRARD, adjoint au Maire de Niort, en charge du développement durable, de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'habitat rappelle que les obligations d'autorisation qui s'appliquent dès à présent et invite les participants qui souhaitent en savoir plus sur leurs biens à laisser leurs coordonnées aux architectes missionnés pour convenir d'une visite sur les registres disponibles à la sortie du salon ou directement sur le blog dédié : <https://psmvniort.wixsite.com/patrimoine/>
- Dominique SIX, 1er adjoint au Maire de Niort en charge de l'espace public, rappelle les modalités de concertation mises en place dans le cadre de cette étude et précise les différents médias disponibles à tous pour rester informés et suivre l'avancée de l'étude.
- Les prises de paroles étant terminées, Jérôme BALOGÉ rappelle que l'enjeu du PSMV est bien d'éviter les erreurs majeures et de permettre la bonne orientation des propriétaires vers des métiers, des compétences adaptées, souvent locales, des aides ; pour préserver notre patrimoine et être fiers collectivement de cette ville où il fait bon vivre.

Jérôme BALOGÉ clôt la séance et remercie les participants pour leurs contributions et leurs échanges.

Fin de la réunion

Annexes au compte-rendu de la réunion publique PSMV n°1 :

- Support de présentation de la réunion publique PSMV n°1 du 10 mars 2025
- Rapport PSMV tome 1 (document de travail)
- Plan historique (document de travail)
- Plan Epannelage et Parcours de ville (document de travail)
- Plan Paysage – Forme urbaine (document de travail)
- Coupes-urbaines (document de travail)

Lauriane BOULANOUAR

Chargée de mission Patrimoine architectural et Paysage
Direction Aménagement du Territoire et Habitat Durables
Communauté d'Agglomération du Niortais

Lauriane.boulanouar@agglo-niort.fr