DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2026

Délibération n° D-2026-469

Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration du Projet urbain Gare, Hôpital et ses quartiers - Goise St Florent

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 03/11/2026

Publication :
le 13/11/2026

Président :
MONSIEUR JÉRÔME **BALOGE**

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 novembre 2026

Délibération n° D-2026-469

Direction Action Coeur de Ville

Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration du Projet urbain Gare, Hôpital et ses quartiers - Goise St Florent

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais ont engagé depuis 2025 une réflexion stratégique portant sur le secteur sud du centre-ville regroupant la gare, le Centre Hospitalier Georges Renon, les quartiers de Goise et Saint-Florent ainsi que plusieurs emprises publiques et parapubliques appelées à évoluer au cours des prochaines années. Ce secteur représente environ 85 hectares et concentre plusieurs projets structurants à l'échelle du territoire.

Parmi les opérations majeures identifiées figurent notamment :
- le développement du Centre Hospitalier Georges Renon,
- la réalisation du pont-rail de Goise sous maîtrise d'ouvrage SNCF Réseau pour le compte des collectivités,
- la requalification de grandes infrastructures de mobilité,
- le renouvellement du patrimoine de logements sociaux,
- la mobilisation de fonciers publics stratégiques,
- le développement du réseau de chaleur urbain,
- l'amélioration des continuités urbaines et des mobilités actives.

Les études de stratégie urbaine conduites en 2025 ont confirmé le caractère structurant de ce secteur pour le développement du territoire et la nécessité d'organiser la coordination des différents maîtres d'ouvrage concernés afin de garantir la cohérence des investissements futurs et de préparer les conditions de réalisation d'un projet urbain global.

Le ministère de l’aménagement du territoire et de la décentralisation a confirmé par courrier du 15 juillet 2026, l’opportunité et la pertinence d’une démarche de Projet Partenarail d’Aménagement (PPA) de préfiguration sur ce projet urbain.

Dans cette perspective, l'État, la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, le Département des Deux-Sèvres, le Centre Hospitalier Georges Renon et Deux-Sèvres Habitat ont engagé l'élaboration d'un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de préfiguration**.

Ce contrat de préfiguration a pour objet :
- de partager une vision stratégique commune,
- de coordonner les opérations engagées ou programmées,
- de définir les secteurs prioritaires d'intervention,
- de construire une stratégie foncière et opérationnelle,
- d'organiser la gouvernance partenariale,
- de préparer les conditions d'un éventuel passage à une phase opérationnelle du PPA.

Le PPA constitue un cadre de gouvernance et de coordination. Il ne se substitue pas aux compétences ni aux maîtrises d'ouvrage respectives des partenaires signataires.

Le projet de contrat prévoit comme signataires :
- l'État,
- la Ville de Niort,
- la Communauté d'Agglomération du Niortais,
- le Département des Deux-Sèvres,
- le Centre Hospitalier Georges Renon,
- Deux-Sèvres Habitat.

D'autres organismes et acteurs du territoire sont associés aux travaux du PPA en qualité de partenaires, notamment la Banque des Territoires, Action Logement, l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, SNCF Réseau & Immobilier et la Polyclinique Inkermann, selon les thématiques traitées et les opérations concernées.

La signature de ce contrat permettra :
- d'officialiser la démarche partenariale engagée,
- de mettre en place les instances de gouvernance du projet,
- d'engager les études opérationnelles nécessaires,
- de préparer les conventionnements et financements futurs,
- d'accompagner la réalisation des opérations structurantes prévues à l'horizon 2035.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver le Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration du projet urbain « Gare, Hôpital et ses quartiers - Goise & Saint-Florent » et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses dispositions relatives aux Projets Partenariaux d'Aménagement,

Vu le projet de contrat de Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration « Gare, Hôpital et ses quartiers - Goise & Saint-Florent » annexé à la présente délibération,

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration relatif au projet urbain « Gare, Hôpital et ses quartiers - Goise & Saint-Florent », annexé à la présente délibération ;

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit contrat ainsi que l'ensemble des actes et documents nécessaires à son exécution ;

- autoriser Monsieur le Maire à apporter au contrat les modifications non substantielles qui pourraient être rendues nécessaires avant sa signature définitive, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause ses objectifs généraux, sa gouvernance ou les engagements fondamentaux des parties ;

- préciser que la présente délibération sera transmise aux partenaires signataires dans le cadre de la procédure d'approbation préalable à la signature du Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration.

LE CONSEIL
ADOPTE

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

Mention des voies et délais de recours :
« Un recours contentieux peut être déposé devant le Tribunal administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - 86000 POITIERS, dans les deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération.
Ce recours contentieux peut être déposé par courrier ou directement auprès de l'accueil du tribunal ; il peut être également saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr ».



CONTRAT DE PREFIGURATION

PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT DE PREFIGURATION

Projet urbain

La Gare, l'Hôpital et ses quartiers

Version du 02 novembre 2026

LES SIGNATAIRES

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE 5

I. OBJET ET PARTIES AU CONTRAT 7

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT 7

ARTICLE 2 – LES PARTIES AU CONTRAT 8

II. LE PROJET 9

ARTICLE 3 - UN SECTEUR STRATEGIQUE POUR NIORT 9

3.1. Un territoire central et connecté 9

3.2. Un secteur marqué par des ruptures urbaines 9

III. LES GRANDS ENJEUX DU PROJET 10

1. Retisser les liens entre la gare, l'hôpital, la clinique et les quartiers de Saint-Florent et de Goise 10

2. Accompagner le développement du pôle santé 10

IV. LE CENTRE HOSPITALIER GEORGES RENON, UN PÔLE STRUCTURANT DU PROJET 11

V. UN PROJET GUIDÉ PAR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 12

VI. HABITAT, FONCIER ET MIXITÉ DES FONCTIONS 13

VII. LE PONT-RAIL DE GOISE : UNE OPÉRATION STRUCTURANTE DU CALENDRIER DU PROJET 14

VIII. LES OBJECTIFS DU PPA DE PRÉFIGURATION 15

Objectif 1 - Construire un projet urbain global 15

Objectif 2 – Coordonner les infrastructures et les mobilités 15

Objectif 3 - Construire une stratégie foncière et immobilière 15

Objectif 4 - Organiser la programmation urbaine 16

Objectif 5 – Faire de la transition écologique et de la santé des composantes du projet 16

Objectif 6 – Préparer le passage à l'opérationnel 16

IX. LA FEUILLE DE ROUTE DU PPA 17

ACTION 1 – AMO projet urbain et OPCU 17

ACTION 2 – Mobilités, infrastructures et stationnement 17

ACTION 3 – Foncier, immobilier et programmation 18

ACTION 4 – Habitation, santé, économie et attractivité 18

ACTION 5 – Environnement, énergie, résilience et santé 19

ACTION 6 – Communication, information et concertation 19

X. UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE SIMPLE ET LISIBLE 20

11.1. Une gouvernance articulée entre le projet et le PPA de préfiguration 20

11.2. Le comité de pilotage partenarial du PPA de préfiguration 21

11.3. Le comité technique 21

11.4 L'équipe projet 22

XI. LES ENGAGEMENTS DES PARTIES 23

Les signataires 23

12.1 L'État 23

12.2. La Ville de Niort 23
12.3. La Communauté d'Agglomération du Niortais 24
12.4. Le Conseil départemental des Deux-Sèvres 24
12.5. Le Centre Hospitalier Georges Renon 25
12.6. Deux-Sèvres Habitat 25
Les signataires 26
12.7. EPF Nouvelle-Aquitaine 26
12.8. SNCF Réseau 26
12.9. Action Logement 26
XII. CALENDRIER DIRECTEUR 27
2026 27
2027-2028 28
2029-2030 28
2030-2031 28
2031-2035 28
XIII. DU PPA DE PREFIGURATION AU PPA OPERATIONNEL 29
XIV. COMMUNICATION ET CONCERTATION 30
XV. DUREE ET ACTUALISATION DU CONTRAT 30
XVI. ANNEXES 31
PRÉAMBULE 3
I. OBJET ET PARTIES AU CONTRAT 5
ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT 5
ARTICLE 2 – LES PARTIES AU CONTRAT 6
II. LE PROJET 7
ARTICLE 3 - UN SECTEUR STRATEGIQUE POUR NIORT 7
3.1. Un territoire central et connecté 7
3.2. Un secteur marqué par des ruptures urbaines 7
III. LES GRANDS ENJEUX DU PROJET 8
1. Retisser les liens entre la gare, l'hôpital, la clinique et les quartiers de Saint-Florent et de Goise 8
2. Accompagner le développement du pôle santé 8
IV. LE CENTRE HOSPITALIER GEORGES RENON, UN PÔLE STRUCTURANT DU PROJET 9
V. UN PROJET GUIDÉ PAR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 10
VI. HABITAT, FONCIER ET MIXITÉ DES FONCTIONS 11
VII. LE PONT-RAIL DE GOISE : UNE OPÉRATION STRUCTURANTE DU CALENDRIER DU PROJET 12
VIII. LES OBJECTIFS DU PPA DE PRÉFIGURATION 13
Objectif 1 - Construire un projet urbain global 13
Objectif 2 – Coordonner les infrastructures et les mobilités 13
Objectif 3 - Construire une stratégie foncière et immobilière 13
Objectif 4 - Organiser la programmation urbaine 14
Objectif 5 – Faire de la transition écologique et de la santé des composantes du projet 14
Objectif 6 – Préparer le passage à l'opérationnel 14

IX. LA FEUILLE DE ROUTE DU PPA 15
ACTION 1 – AMO projet urbain et OPCU 15
ACTION 2 – Mobilités, infrastructures et stationnement 15
ACTION 3 – Foncier, immobilier et programmation 16
ACTION 4 – Habitation, santé, économie et attractivité 16
ACTION 5 – Environnement, énergie, résilience et santé 16
ACTION 6 – Communication, information et concertation 17
X. UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE SIMPLE ET LISIBLE 18
11.1. Une gouvernance articulée entre le projet et le PPA 18
11.2. Le comité de pilotage partenarial du PPA de préfiguration 19
11.3. Le comité technique 19
11.4 L'équipe projet 20
XI. LES ENGAGEMENTS DES PARTIES 21
12.1 L'État 21
12.2. La Ville de Niort 21
12.3. La Communauté d'Agglomération du Niortais 22
12.4. Le Conseil départemental des Deux-Sèvres 22
12.5. Le Centre Hospitalier Georges Renon 23
12.6. Deux-Sèvres Habitat 23
12.7. EPF Nouvelle-Aquitaine 23
12.8. SNCF Réseau 24
XII. CALENDRIER DIRECTEUR 24
2026 24
2027-2028 25
2029-2030 25
2030-2031 25
2031-2035 25
XIII. DU PPA DE PREFIGURATION AU PPA OPERATIONNEL 26
XIV. COMMUNICATION ET CONCERTATION 27
XV. DUREE ET ACTUALISATION DU CONTRAT 27
XVI. ANNEXES 28

PRÉAMBULE

Le projet « La Gare, L'Hôpital et ses quartiers » s'inscrit dans les orientations du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Il répond à un enjeu majeur pour l'agglomération : mieux relier les différents espaces, fonctions et équipements qui structurent son cœur d'agglomération, tout en accompagnant son développement et les transitions à l'œuvre sur le territoire.

Situé à la convergence de la gare de Niort, du centre hospitalier, de la clinique et des quartiers de Saint-Florent et de Goise, le secteur constitue aujourd'hui l'un des principaux espaces de transformation urbaine de Niort. À la croisée des réseaux de mobilité, des équipements de santé, des quartiers résidentiels et de plusieurs emprises foncières susceptibles d'évoluer, il concentre des enjeux qui dépassent le seul périmètre du secteur et intéressent directement l'organisation et l'attractivité de l'agglomération.

Sa transformation doit notamment permettre de renforcer les liens entre la gare, le centre-ville et les quartiers situés au sud et à l'est du faisceau ferroviaire, d'améliorer l'accès aux équipements structurants, notamment de santé, et de développer de nouvelles fonctions urbaines. Elle doit également contribuer à améliorer les liaisons entre Niort et les communes voisines, notamment Aiffres, en facilitant les déplacements vers le cœur d'agglomération, la gare, les équipements et les services.

Le projet répond ainsi à plusieurs enjeux du projet de territoire : amélioration des mobilités et des connexions entre les communes, renouvellement urbain, sobriété et optimisation foncières, diversification de l'habitat, développement des activités, renforcement du pôle de santé, développement des mobilités actives, renaturation et amélioration de la qualité urbaine. Il s'agit de faire évoluer ce secteur stratégique tout en répondant aux besoins de développement de l'agglomération et aux défis des transitions environnementales, sociales et foncières.

Cette transformation est d'ores et déjà engagée. Plusieurs projets et démarches sont conduits ou préparés à l'horizon 2035 par différents maîtres d'ouvrage : développement du Centre hospitalier, évolution du parc de logements sociaux de Deux-Sèvres Habitat, requalification des espaces publics et des accès à la gare, études sur les mobilités et le stationnement, évolution des infrastructures routières, démarches foncières et réalisation du pont-rail de Goise sous les voies SNCF.

Le PRA (Pont rail), dont la mise en œuvre s'étend jusqu'en 2031, constitue notamment un levier majeur pour améliorer les continuités urbaines et les mobilités entre les différents secteurs de Niort et renforcer les liaisons avec les communes du sud et de l'est de l'agglomération.
Le périmètre d'étude représente environ 85 hectares, dont 8,5 hectares de foncier mobilisable, avec près de 4 hectares valorisables sur le site Sernam, environ 1,7 km de voiries à requalifier et un potentiel estimé de 250 à 300 logements supplémentaires. Ces perspectives témoignent de l'ampleur des transformations à accompagner et de la nécessité de les inscrire dans une vision d'ensemble.

Le premier comité de pilotage partenarial du 14 novembre 2025 a confirmé l'existence d'une ambition commune autour d'un projet urbain global. L'enjeu est désormais de passer d'une stratégie partagée à un projet coordonné et opérationnel, en garantissant la cohérence des interventions, la complémentarité des opérations et la synchronisation des calendriers.
C'est dans cette perspective que l'État, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, le Département des Deux-Sèvres, le Centre hospitalier de Niort et Deux-Sèvres Habitat souhaitent conclure un Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration.

Le PPA de préfiguration doit permettre de construire une feuille de route commune et de définir les conditions de mise en œuvre du projet, en coordonnant les interventions en matière d'urbanisme, de mobilités, de foncier, d'habitat, de santé, d'environnement, d'énergie et d'espaces publics. Il doit permettre de dépasser la juxtaposition des projets pour organiser leur complémentarité, faire converger les calendriers et partager les conditions de leur réussite, dans le respect des compétences et des responsabilités de chacun.

Le PPA constituera ainsi le cadre commun de pilotage et de coordination du projet urbain. Il doit permettre de transformer l'ambition partagée par les partenaires en un projet cohérent, opérationnel et durable, à l'échelle du cœur d'agglomération et au bénéfice des relations entre Niort et les communes qui l'entourent.

I. OBJET ET PARTIES AU CONTRAT

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de définir le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement de préfiguration du quartier gare-hôpital de Niort.

Cette phase doit permettre de passer d'une dynamique composée de plusieurs projets et études à une stratégie urbaine, foncière, opérationnelle et financière partagée.

Le PPA de préfiguration vise ainsi à :

- Partager une vision stratégique et spatiale du projet ;
- Préciser le périmètre et les secteurs prioritaires d'intervention ;
- Coordonner les projets déjà engagés ou programmés ;
- Identifier les opérations et études nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- Sécuriser les conditions foncières, juridiques, financières et réglementaires du projet ;
- Organiser les interfaces entre les différentes maîtrises d'ouvrage ;
- Etablir un calendrier directeur partagé ;
- Définir les modalités de gouvernance et de pilotage ;
- Préparer, à l'issue de la phase de préfiguration, les conditions d'un éventuel passage à une phase opérationnelle

Le PPA de préfiguration constitue donc un outil d'alignement stratégique et de préparation opérationnelle. Il ne se substitue pas aux maîtrises d'ouvrage propres aux opérations déjà engagées ou à venir.

ARTICLE 2 – LES PARTIES AU CONTRAT

Le présent contrat est conclu entre :

> **L'État**, représenté par Madame la Préfète des Deux-Sèvres,
>
> **La Ville de Niort**, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire,
>
> **La Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Président,
>
> **Le Département des Deux-Sèvres**, représenté par Madame Coralie DENOUES, Présidente,
>
> **Le Centre Hospitalier de Niort,** représenté par Monsieur Bruno FAULCONNIER, Directeur,
>
> **Deux-Sèvres Habitat**, représenté par Madame Audrey BIOTTEAU,
>
> Directrice Générale,

D'autres partenaires pourront être associés aux instances du PPA en fonction des thématiques traitées et de leur implication dans les opérations, sans que leur participation aux travaux ne leur confère la qualité de signataire du présent contrat.

D'autres intervenants, les partenaires, s'inscrivent également dans le projet urbain :

- Polyclinique Inkermann
- Banque des territoires
- Action Logements
- SNCF Réseau & SNCF Immobilier
- Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)

II. LE PROJET

ARTICLE 3 - UN SECTEUR STRATEGIQUE POUR NIORT

3.1. Un territoire central et connecté

Niort bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de l'armature territoriale régionale, à l'articulation des axes Nantes-Bordeaux et La Rochelle-Poitiers et à proximité des autoroutes A10 et A83.



La gare de Niort constitue à ce titre un équipement majeur pour l'attractivité du territoire. Elle a accueilli environ 1,3 million de voyageurs en 2022 et permet notamment de rejoindre Paris en environ 1 h 50 et La Rochelle en environ 35 minutes.

Le secteur gare-hôpital constitue ainsi une porte d'entrée majeure du centre-ville et de l'agglomération.

Le projet doit conforter cette fonction en structurant l'affirmation des liens entre la gare, le centre historique et les quartiers de Saint-Florent et de Goise.

3.2. Un secteur marqué par des ruptures urbaines

Le secteur est aujourd'hui caractérisé par la présence du faisceau ferroviaire, de l'avenue Charles-de-Gaulle et de plusieurs infrastructures routières importantes.

La stratégie urbaine du secteur Sud du centre-ville souligne notamment la fracture urbaine et fonctionnelle créée par ces infrastructures, ainsi que l'absence des continuités dédiées aux mobilités actives. L'avenue Charles-de-Gaulle présente aujourd'hui davantage les caractéristiques d'une rocade intra-urbaine que celles d'une véritable avenue urbaine.

Le projet doit transformer progressivement ces infrastructures d'une part en supports de liaison entre les différents quartiers et polarités. D'autre part irriguer une nouvelle composition urbaine porteuse de programmes immobiliers.

III. LES GRANDS ENJEUX DU PROJET

Le projet urbain répond à plusieurs enjeux complémentaires.

1. Retisser les liens entre la gare, l'hôpital, la clinique et les quartiers de Saint-Florent et de Goise

Le projet doit permettre de faire du secteur gare-hôpital un périmètre pleinement intégré à la ville.

La transformation recherchée dépasse les espaces situés autour de la gare : pour s'étendre vers le centre hospitalier, la clinique, Saint-Florent et Goise afin de créer un réseau de relations urbaines plus lisible et fonctionnelle support d'un paysage urbain renouvelé et qualifié.

La réalisation du pont-rail de Goise constitue à cet égard une opération structurante.

2. Accompagner le développement du pôle santé

Le centre hospitalier Georges Renon constitue un équipement majeur du territoire et un acteur économique important du centre-ville.

Le pôle santé représente environ 5 000 emplois en cœur de ville, tandis que le Centre hospitalier occupe une emprise d'environ 25 hectares. Son développement doit être accompagné par une réflexion globale sur son accessibilité, son insertion urbaine, ses relations avec les quartiers environnants et ses besoins fonciers et immobiliers.

Le projet doit également intégrer les évolutions du secteur de la santé, notamment les évolutions de la Polyclinique Inkermann, le projet de Village Santé porté par Mélioris et résorber la colonisation éparse des différentes activités de santé présente sur le secteur pour une meilleure lisibilité

Le projet urbain favorisera un urbanisme favorable à la santé, intégrant notamment :

- l'accessibilité aux établissements de santé ;
- les mobilités actives ;
- la qualité de l’air ;
- la réduction des nuisances sonores ;
- la végétalisation et la création d’îlots de fraîcheur ;
- la qualité des espaces publics ;
- l’accès aux services et aux équipements.

Le PPA de préfiguration accompagne le développement du Centre hospitalier sans se substituer à sa maîtrise d’ouvrage ni à ses financements propres. Il intervient sur les dimensions urbaines et territoriales partagées : accessibilité, foncier, mobilités, réseaux, énergie, environnement et articulation ville-hôpital.

IV. LE CENTRE HOSPITALIER GEORGES RENON, UN PÔLE STRUCTURANT DU PROJET

Le Centre Hospitalier constitue un pôle majeur du secteur gare-hôpital/clinique, par son emprise foncière, l’importance de son activité et les nombreux emplois qu’il représente. Avec les établissements de santé implantés à proximité, il forme un véritable pôle de santé, qui contribue pleinement à l’attractivité, au dynamisme et au fonctionnement du centre-ville.

Dans cette perspective, le développement du Centre Hospitalier et ses projets immobiliers ont vocation à s’inscrire pleinement dans la transformation du secteur dans lequel ils prennent place. L’évolution de l’hôpital doit ainsi être pensée en lien étroit avec l’amélioration des mobilités, la qualité des espaces publics et les transformations urbaines à venir. Le projet urbain porte l’ambition de mieux inscrire l’hôpital dans la ville, en renforçant son accessibilité par tous les modes de déplacement, en améliorant ses relations avec les quartiers environnants et en favorisant les synergies avec les autres établissements et acteurs de santé.

Cette ambition d’un hôpital pleinement intégré à la ville constitue un enjeu structurant du projet urbain. Elle suppose de penser conjointement le développement et la modernisation du pôle de santé, la transformation du secteur et le renforcement des liens avec ses quartiers.

Il s’agit ainsi de faire de l’hôpital non plus seulement un équipement implanté dans la ville, mais un acteur à part entière de sa transformation, au bénéfice de la qualité de vie, de l’attractivité et de la cohésion du territoire.

V. UN PROJET GUIDÉ PAR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le projet s’inscrit dans les engagements de la Ville de Niort et de la Communauté d’Agglomération du Niortais en matière de transition écologique, de sobriété foncière et d’adaptation au changement climatique.

La stratégie urbaine du secteur Sud identifie notamment la nécessité de rechercher un meilleur équilibre entre densification et renaturation, de désimperméabiliser les sols, de lutter contre les îlots de chaleur et de renforcer les continuités écologiques.

Le projet cherchera ainsi à :

- Privilégier le renouvellement urbain plutôt que l’extension urbaine ;
- Optimiser les fonciers déjà urbanisés ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Désimperméabiliser et renaturer les espaces ;
- Renforcer les continuités vertes et écologiques ;
- Développer les îlots de fraîcheur ;
- Intégrer les enjeux liés à l’eau ;
- Développer les solutions énergétiques adaptées ;
- Accompagner le déploiement du réseau de chaleur urbain ;
- Intégrer les enjeux de biodiversité, de qualité de l’air et de bruit.

Cette approche rejoint directement les priorités identifiées par l’État dans le cadre de la démarche PPA : sobriété foncière, mixité des usages, qualité urbaine et environnementale et résilience des espaces urbanisés.

VI. HABITAT, FONCIER ET MIXITÉ DES FONCTIONS

Le projet représente une opportunité importante de renouvellement urbain et de production de logements au sein d'un secteur déjà desservi par les équipements, les transports et les services.

L'étude de stratégie urbaine sur le secteur a identifié un potentiel de **250 à 300 logements supplémentaires**.

Cette production s'inscrira dans une stratégie globale de diversification de l'offre et de reconstitution du parc social.

Le projet devra notamment intégrer les évolutions envisagées par Deux-Sèvres Habitat concernant le parc des Trois Coigneaux et les autres secteurs concernés.

L'objectif est de favoriser :

- Une offre de logements diversifiée ;
- La production de logements abordables ;
- Au sein notamment du périmètre du PPA de préfiguration, la reconstitution de l'offre sociale lorsque des démolitions sont envisagées ;
- De nouvelles formes d'habitat ;
- Une meilleure proximité entre habitat, emploi, services et équipements ;
- Une mixité fonctionnelle à l'échelle des opérations.

La stratégie foncière devra parallèlement identifier les emprises stratégiques, les possibilités de recomposition foncière et les modalités de maîtrise ou de portage nécessaires à la réalisation du projet.

VII. LE PONT-RAIL DE GOISE : UNE OPÉRATION STRUCTURANTE DU CALENDRIER DU PROJET

La réalisation du **pont-rail de Goise (PRA)** constitue l'un des principaux jalons opérationnels du projet urbain.

Elle doit permettre de renforcer les connexions entre les secteurs de la gare, de l'hôpital et de Goise et constitue, à ce titre, une infrastructure structurante pour la transformation à long terme du secteur et plus largement créer les conditions d'une perméabilité des flux vers les communes situées à l'Est de Niort

Les travaux préparatoires doivent notamment intégrer :

- La mise à disposition des emprises nécessaires ;
- Les installations de chantier ;
- Les espaces de préfabrication et de stockage ;
- Les diagnostics complémentaires, notamment en matière de pollution et de caractérisation des remblais ;
- Les interfaces avec le foncier départemental ;
- La coordination avec les autres opérations urbaines.

Le calendrier actuellement établi (phase AVP) prévoit une intervention de mars 2030 à juillet 2031, avec une phase d'installation et de préparation à partir de mars 2030 et une opération de coupure des voies en mai 2031. Les rues Réaumur et de Goise seront concernées par des fermetures temporaires, nécessitant d'anticiper les conditions d'accès au centre hospitalier et à la gare.

Le PPA doit tenir compte du PRA comme invariant et jalon déterminant du planning directeur du projet urbain

L'objectif sera notamment de s'appuyer sur le calendrier du PRA pour anticiper les transformations urbaines qui doivent l'accompagner et garantir la compatibilité des différentes opérations.

VIII. LES OBJECTIFS DU PPA DE PRÉFIGURATION

Le PPA de préfiguration poursuit six objectifs opérationnels

Objectif 1 - Construire un projet urbain global

Élaborer un plan-guide partagé permettant de définir :

- Les grands principes d'aménagement ;
- Les secteurs de mutation ;
- Les fonctions urbaines à développer ;
- Les espaces publics à requalifier, à créer ;
- Les continuités urbaines et paysagères, le paysage urbain à identifier ;
- Les temporalités de transformation.

Objectif 2 – Coordonner les infrastructures et les mobilités

Définir un schéma global d'accessibilité permettant d'articuler :

- La gare ;
- Le centre hospitalier ;
- La clinique ;
- L'évolution de l'avenue Charles-de-Gaulle.
- Les mobilités actives ;
- Le pont-rail ;
- Les quartiers de Goise & Saint-Florent ;
- Le stationnement ;

Les études devront notamment intégrer le PRA et l'abaissement de l'avenue Charles de Gaulle, les conditions de circulation pendant les différentes phases de chantier.

Objectif 3 - Construire une stratégie foncière et immobilière

Il s'agit d'identifier les fonciers stratégiques, leur niveau de mutabilité, les conditions de libération et les modalités de portage.

Cette stratégie devra être articulée avec les évolutions du foncier hospitalier, du foncier départemental, du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat et des autres emprises stratégiques.

Objectif 4 - Organiser la programmation urbaine

Définir une programmation réaliste, mixte et phasée portant notamment sur :

- L'habitat ;
- Le logement social ;
- Les équipements ;
- Les activités liées à la santé.
- Les activités économiques ;
- Les services ;
- Les commerces ;

Objectif 5 – Faire de la transition écologique et de la santé des composantes du projet

Intégrer systématiquement :

- l'urbanisme favorable à la santé.
- l'adaptation au changement climatique ;
- la lutte contre les îlots de chaleur ;
- la renaturation ;
- la désimperméabilisation ;
- la biodiversité ;
- la qualité de l'air et le bruit ;
- l'énergie ;
- les réseaux ;

Objectif 6 – Préparer le passage à l'opérationnel

Le PPA précisera, pour chaque secteur ou opération :

- le maître d'ouvrage ;
- le montage juridique ;
- les besoins fonciers ;
- les études nécessaires ;
- les procédures réglementaires ;
- les partenaires à mobiliser ;
- les coûts prévisionnels ;
- les financements mobilisables ;
- le calendrier ;
- les conditions de réalisation.

IX. LA FEUILLE DE ROUTE DU PPA

Le PPA de préfiguration s'articulera autour de **six actions complémentaires**, conformément à l'architecture déjà travaillée par la Ville et l'Agglomération.

ACTION 1 – AMO projet urbain et OPCU

Cette action constitue le socle du PPA de préfiguration.

Elle permettra :

- d'élaborer le plan-guide ;
- de construire la programmation globale ;
- d'établir le phasage ;
- de coordonner les opérations ;
- de préparer les montages opérationnels ;
- de construire le planning directeur ;
- d'assurer la gestion des interfaces entre les différentes maîtrises d'ouvrage.

L'OPCU aura quant à lui pour mission de coordonner les études, travaux, réseaux, occupations temporaires et interfaces entre les différents acteurs.

ACTION 2 – Mobilités, infrastructures et stationnement

Cette action portera notamment sur :

- l'accessibilité de la gare et du centre hospitalier ;
- les mobilités actives ;
- le schéma de circulation ;
- le stationnement ;
- l'évolution de l'avenue Charles-de-Gaulle ;
- le PRA de Goise ;
- les interfaces entre les différents projets d'infrastructure ;
- les conditions de circulation pendant les phases de travaux.

Elle devra aboutir à un **schéma global de déplacement et d'accessibilité**.

ACTION 3 – Foncier, immobilier et programmation

Cette action permettra de :

- réaliser une stratégie foncière ;
- identifier les secteurs prioritaires ;
- analyser les duretés foncières[1] ;
- identifier les besoins de portage ;
- préciser les possibilités de valorisation des fonciers publics ;
- analyser le marché immobilier ;
- définir une programmation adaptée.

Le recours à des outils de maîtrise foncière et, le cas échéant, à l'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine pourrait être étudié en fonction des besoins identifiés.

ACTION 4 – Habitation, santé, économie et attractivité

Cette action articulera les différentes politiques sectorielles.

Elle portera notamment sur :

- l'évolution du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat ;
- la production et la reconstitution de l'offre de logements sociaux notamment au sein du périmètre du PPA ;
- les nouvelles formes d'habitat ;
- le développement du pôle santé ;
- l'articulation ville-hôpital-agglo ;
- l'activité économique ;
- les services à la population ;
- l'attractivité du secteur.

Les résultats des études alimenteront directement le plan-guide et les arbitrages du comité de pilotage.

[1] Définition : Difficulté à négocier l'acquisition des terrains identifiés comme gisements potentiels en fonction de la propriété et de son usage

ACTION 5 – Environnement, énergie, résilience et santé

Cette action portera notamment sur :

- les études environnementales ;
- la qualité de l'air ;
- les nuisances sonores ;
- la biodiversité ;
- les sols et l'eau ;
- la renaturation ;
- la désimperméabilisation ;
- les îlots de fraîcheur ;
- les réseaux énergétiques ;
- le réseau de chaleur urbain ;
- la coordination des concessionnaires.

Elle inscrira la transition écologique et l'urbanisme favorable à la santé au cœur du projet urbain.

ACTION 6 – Communication, information et concertation

La concertation sera intégrée dès la phase de préfiguration.

Elle accompagnera les principaux temps du projet :

- définition du plan-guide ;
- présentation des scénarios ;
- arbitrages ;
- préparation des opérations ;
- phases de travaux ayant un impact sur les habitants et usagers.

Elle associera notamment les habitants, les usagers, les acteurs économiques et les riverains.

X. UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE SIMPLE ET LISIBLE

La réussite du projet repose sur une gouvernance garantissant à la fois une capacité d'arbitrage claire et une association effective des partenaires.

11.1. Une gouvernance articulée entre le projet et le PPA de préfiguration

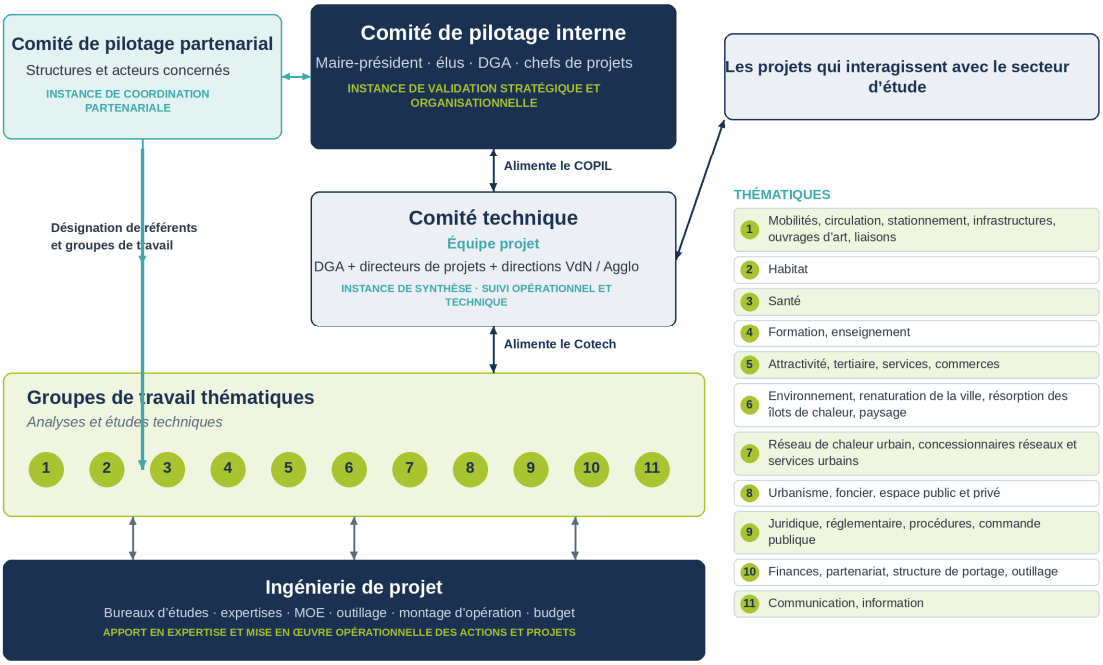
La gouvernance du projet repose sur une articulation claire entre les instances propres au projet Ville-Agglo et celles mises en place dans le cadre du PPA de préfiguration.

Le comité de pilotage interne Ville-Agglo, réunissant le Maire-Président, les élus concernés, les DGA et les directions, assure la validation stratégique et organisationnelle du projet.

Il s'appuie sur un comité technique Ville-Agglo, chargé du suivi opérationnel et technique et de la coordination de l'équipe projet.

En parallèle, le comité de pilotage partenarial du PPA de préfiguration constitue l'instance de coordination avec l'État et l'ensemble des partenaires concernés. Il s'appuie sur des groupes de travail thématiques et une ingénierie de projet permettant d'alimenter les réflexions et de préparer les décisions.

Cette organisation permet ainsi de préserver une gouvernance claire du projet tout en faisant du PPA de préfiguration un cadre de coordination partenariale, associant les différents acteurs aux études et aux décisions nécessaires à sa mise en œuvre.



11.2. Le comité de pilotage partenarial du PPA de préfiguration

Le comité de pilotage constitue l'instance stratégique du PPA de préfiguration.

Il réunit les signataires du contrat ainsi que, selon les besoins, les principaux partenaires concernés par les opérations.

Il :

- valide les grandes orientations ;
- arbitre les principales décisions ;
- valide les étapes du plan-guide ;
- examine l'avancement des actions ;
- veille au respect du calendrier directeur ;
- valide les évolutions éventuelles du programme.

11.3. Le comité technique

Le comité technique assure le suivi opérationnel du PPA de préfiguration.

Il réunit les représentants techniques, référents, des signataires et des partenaires concernés selon l'ordre du jour.

Il prépare les décisions du comité de pilotage, coordonne les études et assure le suivi des actions, recherche des solutions aux difficultés rencontrées et formalise les dispositifs d'évaluation.

11.4 L'équipe projet

Une équipe projet interne Ville de Niort / Niort Agglo sera chargée du pilotage quotidien du projet urbain.

Elle associera notamment les compétences :

- urbanisme et planification ;
- santé ;
- habitat ;
- mobilités ;
- foncier ;
- environnement ;
- développement économique ;
- finances ;
- juridique ;
- communication- concertation

Un **directeur de projet du PPA** de préfiguration constituera le point d'entrée opérationnel de la démarche.

Il assurera notamment :

- le pilotage global du projet urbain ;
- la coordination des études ;
- l'interface avec l'État et les partenaires ;
- le suivi du calendrier ;
- la préparation des arbitrages ;
- le suivi des engagements.

XI. LES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les signataires

12.1 L'État

L'État s'engage notamment à :

- participer aux instances de gouvernance ;
- désigner un référent du projet urbain ;
- mobiliser son expertise technique ;
- accompagner les études et procédures relevant de ses compétences ;
- contribuer à la recherche de financements ;
- contribuer à la coordination avec les politiques nationales d'aménagement ;
- accompagner la collectivité dans la mobilisation du Centre de ressources national d'appui aux PPA.

La possibilité d'un soutien financier de l'État pourra être examinée sur la base d'une maquette financière détaillée du PPA.

12.2. La Ville de Niort

La Ville de Niort assure le pilotage politique et opérationnel du projet. Elle s'engage notamment à :

- assurer la maîtrise d'ouvrage du projet urbain ;
- organiser et animer les instances ;
- désigner un directeur de projet ;
- mobiliser ses services ;
- conduire ou faire conduire les études relevant de ses compétences ;
- assurer la coordination globale du projet ;
- assurer le financement des études et actions relevant de ses compétences
-
- assurer le lien avec les habitants et les acteurs locaux.
- Assurer le suivi des études du Pont Rail (PRA) et de la convention SNCF Réseau et son financement au titre de ses compétences

12.3. La Communauté d’Agglomération du Niortais

Niort Agglo contribue au projet dans le cadre de ses compétences, notamment en matière :

- d’aménagement du territoire ;
- de mobilités (participation financière dans le cadre des études PRO PRA via SNCF Réseau) ;
- d’habitat ;
- de développement économique ;
- de transition écologique ;
- de planification ;
- D’urbanisme.

Elle participe aux instances du PPA de préfiguration, mobilise ses services et contribue aux études et actions relevant de ses compétences.

12.4. Le Conseil départemental des Deux-Sèvres

Le Département participe au projet notamment au regard :

- de ses compétences en matière d’infrastructures et de voirie ; il est précisé que le Département, d’un commun accord avec la Ville de Niort, à d’ores et déjà rétrocédé à cette dernière, après rénovation, l’avenue Charles de Gaulle afin de faciliter l’avancement du projet ;
- des emprises foncières qu’il détient et dont l’usage est susceptible d’évoluer dans le temps, notamment pour ses besoins propres ;
- de son rôle dans la coordination des opérations ayant une incidence sur le réseau départemental.

Une attention particulière sera portée à la mise à disposition durant la période des travaux des emprises nécessaires à la réalisation du PRA de Goise et à la coordination des interventions.

12.5. Le Centre Hospitalier Georges Renon

Acteur structurant du projet urbain et du pôle de santé, le Centre Hospitalier contribue à la mise en cohérence de son développement avec la transformation du secteur gare–hôpital/clinique.

Le Centre Hospitalier s'engage à :

- participer aux instances de pilotage et de suivi du PPA de préfiguration ;
- contribuer aux réflexions sur l'évolution du site hospitalier, notamment en matière d'accessibilité, de mobilités et de stationnement ;
- partager les éléments utiles à la définition des besoins liés au développement du site ;
- contribuer à une intégration du pôle de santé dans la ville, dans une logique d'urbanisme favorable à la santé.

12.6. Deux-Sèvres Habitat

Deux-Sèvres Habitat contribue à la stratégie de renouvellement urbain et d'évolution du parc social.

Il participe notamment :

- à l'élaboration de la stratégie patrimoniale ;
- à la définition des besoins de démolition, réhabilitation et reconstruction ;
- à la reconstitution de l'offre sociale ;
- aux réflexions sur les nouvelles formes d'habitat ;
- aux études foncières et programmatiques.

12.7. EPF Nouvelle-Aquitaine

L'EPF Nouvelle-Aquitaine contribue à la stratégie foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Il participe notamment :

- à l'identification des fonciers stratégiques ;
- à l'anticipation des mutations foncières ;
- à la définition de la stratégie d'acquisition et de portage foncier ;
- aux études foncières et programmatiques ;
- à la mobilisation de ses outils d'intervention foncière.

12.8. SNCF Réseau

SNCF Réseau contribue à la prise en compte des enjeux ferroviaires dans la mise en œuvre du projet.

Il participe notamment :

- à la coordination avec les projets et travaux relevant du réseau ferroviaire ;
- à la définition des conditions techniques et opérationnelles liées aux infrastructures ferroviaires ;
- aux réflexions sur les interfaces entre le réseau ferroviaire et les aménagements urbains ;
- aux études relatives aux franchissements et aux continuités urbaines ;
- à la coordination des calendriers et des interventions des différents acteurs.

12.9. Action Logement

Action Logement met son expertise au service des territoires pour accompagner les enjeux logement des collectivités, répondre aux besoins des salariés et les soutenir dans leur parcours résidentiel.

A travers des financements adaptés, Action Logement Services accompagne les organismes de logement social et intermédiaire s'inscrivant dans la stratégie habitat des collectivités territoriales.

Ce projet s'inscrit dans les missions et dans la vocation d'Action Logement qui sont :

- Faciliter l’accès au logement pour favoriser l’accès à l’emploi
- Soutenir l’emploi et la performance des entreprises
- Contribuer au développement de l’attractivité économique et à l’équilibre social des territoires.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l’État le 16 juin 2023, et dans le respect des accords qui seront contractualisés avec l'Etat sur l'emploi des fonds pour la période suivante (post 2027), Action Logement pourra mobiliser ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent et qui régiront ses interventions et dans la limite des fonds disponibles.

XII. CALENDRIER DIRECTEUR

Le projet est inscrit dans une temporalité à court, moyen et long terme, avec plusieurs opérations structurantes à coordonner.

La période **2026-2032 constitue une séquence déterminante**, le calendrier étant plus spécifiquement structuré par la réalisation du pont-rail de Goise.

2026

- finalisation et signature du PPA de préfiguration ;
- installation de la gouvernance ;
- lancement des groupes de travail ;
- lancement des consultations d’AMO projet urbain et OPCU ;
- définition de l’appui du centre national de ressources des PPA ;
- poursuite des études mobilité, foncier, habitat, environnement ;
- préparation des conventions relatives au PRA (pont rail) ;
- poursuite des démarches foncières ;

2027-2028

- désignation des bureaux d'étude ;
- approfondissement du plan-guide ;
- études pré-opérationnelles ;
- définition des montages juridiques, réglementaires et financiers ;
- consolidation de la stratégie foncière ;
- coordination avec les études et la phase PRO du PRA (pont rail) ;
- définition des premières opérations prioritaires.
- définition des montages d'opérations et de toutes autres conventions nécessaires au projet.

2029-2030

- préparation des opérations urbaines ;
- anticipation des travaux préalables à la réalisation du PRA ;
- sécurisation des emprises et des interfaces ;
- préparation des premières opérations opérationnelles ;
- coordination des réseaux et espaces publics
- anticipation des mesures temporaires de circulation ;
- mise en place des mesures de délestage

2030-2031

- réalisation du PRA (pont rail) ;
- coordination des chantiers et des opérations urbaines ;
- maintien des conditions d'accès à la gare, au centre hospitalier et aux quartiers concernés.

2031-2035

- mise en cohérence des aménagements associés ;
- poursuite des opérations urbaines (par phases opérationnelles), dont l'abaissement du boulevard Charles de Gaulle et la création de la voirie qui relie Goise à la rue de l'Industrie ;
- éventuel passage à une phase opérationnelle consolidée.

XIII. DU PPA DE PREFIGURATION AU PPA OPERATIONNEL

Le présent contrat constitue une **phase de préfiguration**.

Il a vocation à permettre aux partenaires de préciser progressivement :

- le projet urbain ;
- les secteurs opérationnels ;
- les maîtrises foncières ;
- les montages ;
- les bilans financiers ;
- les procédures ;
- les calendriers ;
- les engagements respectifs.

À l'issue de cette phase, les partenaires procéderont à une **clause de revoyure** permettant d'apprécier la maturité du projet.

En fonction des résultats des études et des arbitrages du comité de pilotage, cette revoyure pourra conduire :

- soit à la poursuite du projet dans le cadre existant ;
- soit à la conclusion d'un avenant permettant de faire évoluer le PPA de préfiguration vers une phase opérationnelle ;
- soit à l'adaptation du périmètre, des actions ou des modalités de gouvernance.

Cette logique correspond à la fonction d'un PPA de préfiguration : établir les conditions de gouvernance et réaliser les études permettant de préparer le projet, avant un éventuel passage à une phase opérationnelle lorsque les montages et les bilans sont suffisamment stabilisés.

XIV. COMMUNICATION ET CONCERTATION

Les partenaires conviennent de mettre en place une communication commune permettant de rendre le projet lisible pour les habitants, les usagers et les acteurs économiques.

La communication devra notamment permettre :

- d'expliquer l'ambition globale du projet ;
- de présenter les différentes opérations ;
- de rendre lisibles les calendriers ;
- d'informer sur les phases de travaux ;
- d'expliquer les modifications temporaires de circulation ;
- d'associer les habitants aux étapes pertinentes de la conception du projet.

La concertation sera proportionnée aux enjeux et intégrée aux principales étapes de la préfiguration.

XV. DUREE ET ACTUALISATION DU CONTRAT

Le présent PPA de préfiguration est conclu pour une durée permettant de conduire les études, expertises et démarches nécessaires à la définition du projet urbain et à la préparation de sa mise en œuvre opérationnelle.

Il fera l'objet d'un suivi régulier par le comité de pilotage (à minima 2 fois par an).

Toute évolution substantielle du périmètre, des objectifs, des engagements des parties ou du calendrier fera l'objet d'un examen par les partenaires et, le cas échéant, d'un avenant.

Une clause de revoyure sera organisée afin d'apprécier la maturité du projet et les conditions de son éventuel passage à une phase opérationnelle.

XVI. ANNEXES