

*DRAC Nouvelle Aquitaine*

*ETUDE PREALABLE A LA  
DELIMITATION D'UN PSMV  
SUR NIORT*



Novembre 2017

# **ETUDE PREALABLE A LA DELIMITATION**

## **D'UN PSMV SUR NIORT**

---

### Table des matières

Introduction.....	3
I – Présentation du secteur d'étude.....	3
A - Cadre géographique.....	3
B – Documents de planification urbaine : SCoT, PLU, PLUi, RLP .....	4
C - Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines .....	5
II – Développement de la ville et constitution des patrimoines .....	12
A - les étapes historiques du développement du territoire .....	12
B - Spécificités du patrimoine du centre ancien de Niort .....	18
C - Risques pesant sur ces patrimoines .....	34
III - Les outils de gestion patrimoniale et paysagère existants et leurs limites.....	44
A - Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites .....	44
B - Protection au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques (compris dans le périmètre d'étude) .....	45
C - Protection de Site Patrimonial remarquable .....	54
IV - Objectifs de la collectivité et présentation des opérations menées par la Ville pour préserver son patrimoine.....	63

## Introduction

Ce document est une étude préalable pour la mise en place d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur le centre historique de Niort. Le territoire étant par ailleurs couvert largement par un SPR (Site patrimonial remarquable), AVAP approuvée en 2016.

L'objectif est de définir, sur la base d'un diagnostic, le périmètre envisagé pour le futur PSMV.

Cette réflexion s'est alimentée des études qui ont été menées préalablement et en parallèle par d'autres bureaux missionnés par la Ville. Il ne s'agit donc pas ici de reprendre l'intégralité de ces études, mais d'en effectuer la synthèse et de les compléter, pour servir d'appui à la justification du périmètre retenu.

Le premier territoire envisagé par la collectivité correspondait à l'ancien centre fortifié. Afin d'ajuster le futur périmètre à la réalité des enjeux et objectifs que porte un PSMV, il a été décidé de travailler sur un territoire plus large, permettant d'évaluer la pertinence et l'intérêt d'autres types de patrimoines, et de pouvoir ajuster le périmètre à l'ensemble de ces enjeux majeurs, pour lesquels l'outil PSMV est pertinent.

## I – Présentation du secteur d'étude

### A - Cadre géographique

#### Hydrographie et topographie

Niort est située au Sud-Ouest du département des Deux-Sèvres, sur les rives de la Sèvre niortaise, aujourd'hui partiellement aménagées en coulée verte. En bordure des marais mouillés (la « Venise verte »), Niort est la principale porte d'entrée du marais poitevin et sa capitale urbaine. Deuxième plus grande zone humide de France, le marais est classé Parc naturel régional et englobe la commune de Niort.

Niort est située dans une plaine riche et fertile, au Sud de la Gâtine du Bas-Poitou. Localisée sur un point de passage important entre le Sud-Ouest, la Bretagne et le Nord de la France, elle est au contact de plusieurs pays du Poitou, de l'Aunis et de la Saintonge.

La topographie est assez contrastée : les altitudes entre 75 m au point le plus haut et 5 m au point le plus bas. Le point le plus haut est situé dans la partie Nord-Est de Niort (Les Vigons) et forme une ligne de crête fortement marquée sur le plateau calcaire. La partie la plus basse est localisée dans le Sud-Ouest, il s'agit de l'extrémité Est du Marais Mouillé dont l'altitude moyenne est de 5 m. Des lignes de crêtes, parfois boisées se dégagent sur les coteaux notamment.

## **B – Documents de planification urbaine : SCoT, PLU, PLUi, RLP**

Préfecture du département des Deux-Sèvres, Niort est la plus grande agglomération du département avec une superficie de 68 km<sup>2</sup>.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) née le 1er janvier 2014 d'une fusion de la Communauté d'Agglomération de Niort (créée en 1999) et de la Communauté de Communes de Plaine de Courance (créée en 1993) étendue à la commune de Germond-Rouvre.

### **Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**

Le SCoT a été approuvé le 14 janvier 2013 par la CAN.

Le SCoT développe dans ses différentes parties et notamment dans la partie 1 «PROMOUVOIR UN URBANISME QUALITATIF ET DURABLE, ADAPTE A LA CROISSANCE ECONOMIQUE, AUX BESOINS DES HABITANTS ET A LA DIVERSITE DU TERRITOIRE » et sa partie 4 « PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE, DEVELOPPER ET METTRE EN VALEUR SON ENVIRONNEMENT ET SON CADRE DE VIE » des objectifs qui se déclinent en plusieurs orientations, dont certaines concernent directement l'étude en cours et sont en adéquation avec les objectifs du PSMV.

### **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Approuvé le 11 avril 2016 par le Conseil d'agglomération de la CAN, le nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Niort est entré en vigueur le 20 avril 2016. Il a fait l'objet d'une première modification qui a été approuvée le 10 avril 2017 par le Conseil d'agglomération. Cette modification est entrée en vigueur le 24 avril 2017.

Le Projet d'aménagement et de développement durables intègre à travers ses grandes orientations, des objectifs cohérents avec la mise en place futur PSMV, notamment :

- Promouvoir des aménagements, équipements et événements de rayonnement notamment dans le Centre-Ville
- Poursuivre le développement de la diversité économique en misant sur les atouts et l'identité niortaise,
- Mettre en valeur la qualité environnementale globale et les atouts de l'identité culturelle et architecturale Niortaise
- Habiter Niort : mode de vie, formes urbaines et partage de la Ville (mixité sociale et générationnelle),
- Se déplacer à Niort : vivre la ville et son quartier
- Réaffirmer la composante environnementale du territoire par la définition et la protection des continuités écologiques : la trame verte et bleue niortaise

### **Le PLUi (PLU intercommunal)**

Engagée dans une démarche de planification urbaine intercommunale, la CAN s'est saisie de la compétence PLU, Plan local d'urbanisme, à l'échelle du territoire des 45 communes depuis le 1er décembre 2015.

Le PLUi organise le développement futur du territoire, dans le respect des principes du développement durable. Cette compétence de l'Agglomération prévue par la loi ALUR du 24 mars 2014 inclut l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) voué à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur dans les 45 communes (PLU, POS, cartes communales). Le droit de préemption urbain est également transféré à la CAN. L'Agglomération a décidé d'intégrer le Plan de déplacement urbain (PDU) dans le PLUi, qui prendra donc la forme d'un PLUi-D ("D" pour déplacement).

La mise en place d'un PLUi-D nécessite d'identifier au préalable les besoins pour développer le territoire. Ces besoins seront traduits dans un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le PLUi-D sera approuvé en conseil d'Agglomération fin 2019 (date prévisionnelle).

### **Le Règlement local de Publicité (RLP)**

Approuvé le 11 avril 2016 par le conseil d'agglomération de la Communauté d'agglomération du Niortais, le nouveau Règlement local de publicité (RLP) de la Ville de Niort est entré en vigueur le 20 avril 2016.

Tout en garantissant la liberté d'expression et la liberté du commerce et de l'industrie, il établit sous quelle forme et dans quelles conditions la publicité peut prendre place dans l'agglomération et plus particulièrement dans l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

## **C - Profil socio-économique, environnement et fonctions urbaines**

**1. La CAN**, avec ses 45 communes, compte une population de 118 277 habitants en 2013 allant de 60 habitants à 57 393 habitants pour Niort. Cet écart rare sur le territoire national confère à l'agglomération des spécificités rurales et urbaines.

Sa population croît chaque année de + 0,5%, soit + 2 640 habitants entre 2008 et 2013.

Sa croissance démographique est portée de manière équilibrée entre le solde naturel et le solde migratoire.

La CAN compte majoritairement des personnes de 45 à 59 ans ; cependant, la tranche d'âge des plus de 60 ans enregistre la plus forte progression.

### **Ménages**

La CAN compte 54 706 ménages en 2013.

La taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes.

36,7 % des ménages sont composés d'une personne seule et cette catégorie progresse entre 2008 et 2013.

Le nombre de familles monoparentales progresse fortement (+ 8 % entre 2008 et 2013).

### **Actifs**

La CAN compte 56 913 actifs de 15 à 64 ans en 2013 ; leur croissance est de + 0,4 % en moyenne annuelle sur la période 2008 - 2013. Le taux d'activité des femmes est très élevé (74,1 %), bien supérieur aux taux départemental, régional et national.

La part des retraités au sein de la population est considérable (près de 30 % en 2013). Viennent ensuite, les employés et professions intermédiaires.

Le nombre de cadres sur le territoire intercommunal est en augmentation (+ 1 409 entre 2008 et 2013 soit une augmentation de 3,2 % en moyenne annuelle).

### **Emplois**

La CAN compte 63 083 emplois en 2013 ; 1 305 emplois ont été créés sur la CAN entre 2008 et 2013 dont 80,1 % dans le pôle urbain : Niort, Chauray, Aiffres et Bessines.

Le taux de croissance de l'emploi sur la CAN entre 2008 et 2013 est de + 0,4 % en moyenne annuelle.

Le secteur de la construction est celui qui perd le plus d'emplois (- 2,7 % par an entre 2008 et 2013).

La CAN fournit plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs : pour 100 actifs occupés, la CAN offre 125 emplois.

### **Activité économique**

7 143 établissements actifs en 2015.

53 établissements de plus de 100 salariés.

Un secteur tertiaire davantage développé qu'aux niveaux départemental et régional.

5 établissements financiers et d'assurance parmi les 8 plus gros employeurs du secteur marchand.

Des fleurons industriels de renommée nationale voire internationale.

Un taux de création d'activités de 11,6 %.

### Déplacements domicile-travail

En 2013, plus de la moitié des actifs sortent de leur commune de résidence pour travailler. Des déplacements très concentrés sur le pôle urbain.

Le solde des flux est positif pour la CAN : 19 189 actifs viennent travailler sur la CAN et 6 840 actifs en sortent.

Les principaux flux entrant proviennent des Communautés de communes du Val de Sèvre (4 239), de Celles sur Belle (2 633), de Vendée Sèvre Autise (1 601) ainsi que de Gâtine-Autize (1 280).

Les principaux flux sortant se dirigent principalement vers la Communauté de communes du Haut Val de Sèvre (1 561), la Communauté d'agglomération de la Rochelle (666), celle du Grand Poitiers (386).

### Logements

La CAN compte 61 284 logements en 2013 ; le nombre de logements progresse : + 4 029 logements depuis 2008 soit une évolution de +1,4 % par an.

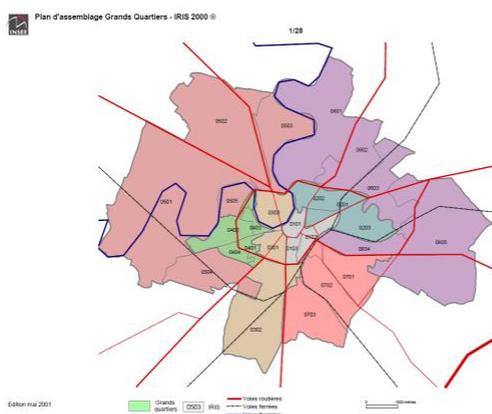
Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales.

Sur les 54 708 résidences principales, 76,6 % sont des maisons.

76,3 % des résidents sont propriétaires de leur maison et 11,7 % de leur appartement.

86,2 % du parc de l'agglomération est constitué de résidences de grande taille.

**2. La Ville de Niort :** Avec près de 58 000 habitants, Niort est la «ville-centre» d'une communauté d'agglomération d'environ 120 000 habitants (45 communes). Sa zone d'influence économique (aire urbaine) s'étend sur 77 communes. L'aire urbaine de Niort est constituée de 77 communes, dont 3 situées dans le département de la Vendée.



NIORT - 79191

#### Ville de Niort (chiffre 2013)

Population : 57 393 habitants

Ménages : 29 360 (1,95 personnes/ménage)

Actifs : 27 287 (baisse de -0,1%/an)

Emplois : 44 489 emplois (hausse de 0,2%/an)

Nombre de logements total : 33 178

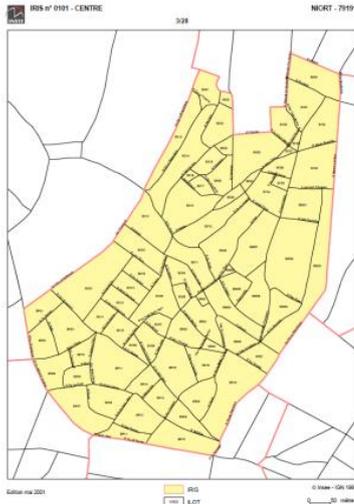
dont 88,5% de RP et 2,4% de RS

dont 48,1% occupés par leurs

propriétaires

Logements vacants : 3 784, 9,1% du parc (70% du parc de la CAN)

© 1999 - IGN 1999



**Ilot IRIS 0101 (chiffre 2013) /** (périmètre qui se rapproche le plus du périmètre d'étude)

Population : 4012 habitants

Ménages : 2531 (1,58 personnes/ménage) -  
+70% des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans

Nombre de logements total : 3309

dont 76,5% de RP, 4,6% de RS et

18,8% de logements vacants

dont 18,8 % occupés par leurs propriétaires

649 maisons et 2657 appartements

42,3% de petits logements (T1 et

T2) et 43% de logements de - 60 m<sup>2</sup>

Niort est le siège de plusieurs sociétés de mutuelles et d'assurance. A ce titre, elle occupe des fonctions métropolitaines et doit donc fournir une gamme étendue d'équipements, de commerces et de services correspondant à une ville plus grande (enseignements sportifs, transports, santé...).

Le territoire dispose ainsi d'un certain nombre d'équipements structurants qui exercent leur attractivité sur tout le Sud des Deux-Sèvres et une partie des départements limitrophes (Vendée, Charente-Maritime).

Elle rassemble 71 400 emplois: 4000 de ces emplois sont occupés par des actifs qui résident en dehors du territoire. D'où d'importants flux domicile-travail. Trois communes concentrent plus de trois quarts des emplois et polarisent les déplacements : Niort, Chauray et La Crèche.

### Santé

L'hôpital de Niort constitue avec la clinique Inkermann, un pôle de santé, installé au cœur de NIORT, à proximité de la gare. Ces deux structures disposent de services d'urgences et de maternité. Le « pôle Santé » de Niort offre donc près de 1 450 lits, ce qui correspond au taux d'équipement pour une population de 275 000 habitants environ. Ce pôle de santé rayonne donc bien au-delà de la seule agglomération Niortaise.

### Equipements administratifs

Niort concentre la quasi-totalité des équipements administratifs structurants (Conseil départemental, chambres consulaires, directions départementales des services de l'Etat, de la Caisse d'Allocations Familiales, de Pôle Emploi, CPAM...).

La plupart est située en centre-ville ce qui confère à la Ville de Niort une attractivité certaine.

### Equipements scolaires et universitaires

Niort est la seule commune de son agglomération à disposer de lycées, ceux-ci exercent leur attractivité sur l'ensemble de l'agglomération voire au-delà.

La ville dispose depuis 1984 d'un pôle universitaire sur le site du Noron qui accueille environ 1 000 étudiants. L'éventail des formations qui y est dispensé est relativement restreint mais adapté à l'environnement local puisque majoritairement tourné vers les assurances.

### Equipements culturels ou évènementiels

De nombreux équipements attirent des spectateurs bien au-delà de Niort ou même de sa Communauté d'Agglomération : l'Acclameur (3500 places), le Théâtre Jean Richard (280 places), le Moulin du Roc (centre d'action culturelle et scène nationale, 1 grande salle de près de 1 000 places, 1 salle de 400 places ainsi qu'un cinéma), le cinéma Méga CGR implanté en souterrain place de la Brèche (12 salles), le Camji (scène de musique actuelle), 5 musées (Bernard d'Agesci, d'Histoire Naturelle, des

Beaux-Arts, Musée du Donjon, Musée du Pilon). Le Centre d'Action Culturelle et l'hôtel de ville disposent également de salles d'expositions, le Conservatoire de danse et de musique Auguste Tolbecque. L'ensemble de ces équipements est situé en centre-ville de Niort créant ainsi un pôle culturel structurant.

### **Déplacements et stationnements**

La gare de NIORT est desservie par les lignes ferroviaires Paris-Poitiers-La Rochelle (TER et TGV) et NIORT-Saintes et par la ligne routière Niort-Fontenay-le-Comte. La mise en service récente de la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique entre Tours et Bordeaux devrait avoir un impact important sur NIORT qui est ainsi connectée à une infrastructure métropolitaine la mettant à moins de 2h de Paris. La fréquentation de la Gare devrait ainsi passer de 800 000 voyageurs par an à plus de 1 300 000 en 2022.

Depuis plusieurs années, la ville a progressivement augmenté le nombre de parcs de stationnement, notamment en centre-ville au plus proche de la zone piétonne afin de favoriser les déplacements doux dans le cœur de ville et pérenniser la fréquentation des commerces qui y sont situés.

La capacité de stationnement dans le centre-ville s'élève à ce jour à environ 7 100 places en parkings publics, dont 3 200 sont gratuites. Près de la moitié sont regroupées dans des parcs de stationnement, le reste des places étant situé dans les rues du centre le long des voies. La commune propose également près de 780 places de stationnement vélos.

On constate toutefois une forte saturation sur la partie hypercentrale entre la place de la Brèche et le Donjon, et sur les rues gratuites situées à proximité immédiate de la zone payante (zones d'emplois notamment).

Les conclusions du PDU montrent que cette saturation est induite par une occupation massive des zones hyper centrales par les usagers en longue durée (employés des commerces et des administrations se substituant aux résidents dès 8h00).

Le réseau de navettes gratuites en cœur de ville permet une première approche de l'hypercentre entre les bords de Sèvre et la place de la Brèche.

Le secteur piétonnier en centre-ville est à ce jour de qualité mais reste néanmoins limité au périmètre réduit de l'hypercentre (voire carte sur le stationnement). En dehors du centre-ville, les liaisons piétonnes sont peu développées. Dans ce contexte, les axes piétons à privilégier sont l'hypercentre commercial et administratif et les points de rupture de charge que sont les parkings autour de l'hypercentre ainsi que les pôles d'échange, et notamment la gare SNCF, relativement isolée et mal connectée à l'hypercentre pour les piétons.

Niort possède un vaste réseau de chemins de loisirs et de randonnée en forme circulaire autour de la ville, traversant essentiellement les espaces ruraux de la commune. L'initiative la plus importante est la mise en place du réseau des chemins de l'III<sup>ème</sup> Millénaire accessibles à pied et en vélo. On note également la coulée verte longeant partiellement la Sèvre Niortaise, qui offre un itinéraire de promenade agréable.

### **Commerces et services**

L'hyper-centre niortais, qui s'étend de la rue Brisson à la place de la Brèche, a un rôle de centralité économique avec environ 330 établissements commerciaux et de services (48 % relèvent de l'équipement de la personne, de la santé et de la beauté, 17 % de l'hôtellerie et de la restauration, 14 % des services aux particuliers (agences immobilières, de voyage, d'intérim, banques, assurances, cordonneries...)).

La zone de chalandise du centre-ville est de plus de 100 000 habitants. Le centre-ville est toutefois confronté à la concurrence des grandes surfaces en périphérie de la ville. Des actions sont donc mises

en œuvre pour tenter de maintenir le dynamisme du centre-ville. Ainsi, le réaménagement des espaces publics (notamment la piétonisation du centre-ville depuis 2009, la requalification de la voirie), la rénovation des halles, l'amélioration des capacités de stationnement et plus généralement la vaste réhabilitation entreprise à l'échelle du centre-ville ainsi que la mise en place d'animations de qualité ont abouti à un développement de la fréquentation et ont généré un regain d'attractivité au cœur de la ville.



Rue Brisson



Rue Victor Hugo



Rue Saint-Jean

La commune de Niort regroupe par ailleurs une offre en hébergement touristique importante et répartie équitablement entre le centre-ville et la périphérie : 20 hôtels, représentant plus de 800 chambres.

### Le maillage d'espaces verts publics

Une véritable coulée verte borde le centre ancien à l'Ouest avec les supports de promenades en bord de Sèvre et sur les pentes adjacentes (jardin des Plantes/cours du 7<sup>ème</sup> Hussard), accompagnée de relais importants en bordure des anciens remparts à l'Est avec la Place de la Brèche.

Le relais de ces différents espaces est particulièrement visible sur la cartographie de la trame verte. Y figurent également les jardins privés qui participent à l'identité paysagère des différents points de la ville et agissent en relais.

La Sèvre

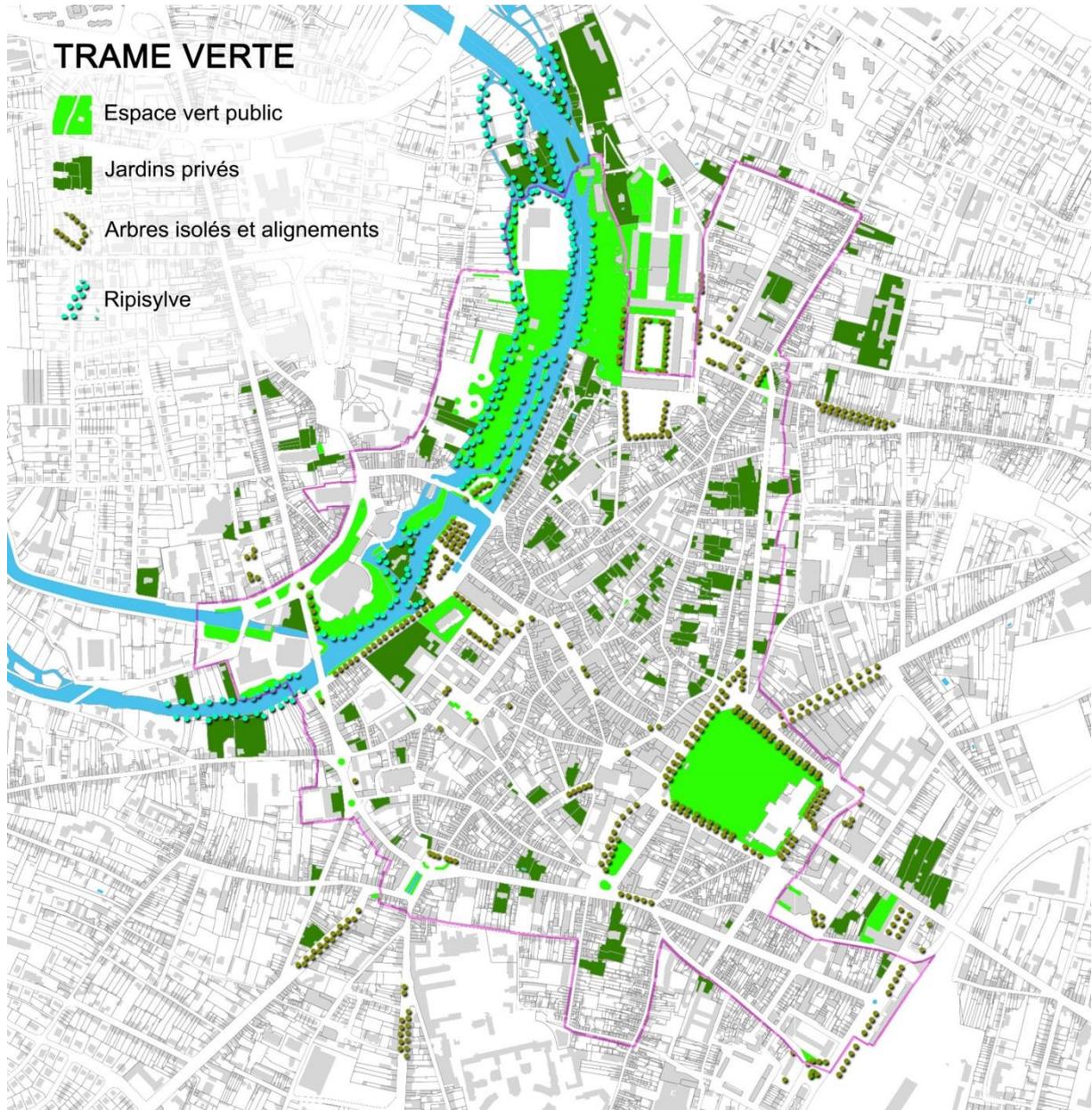


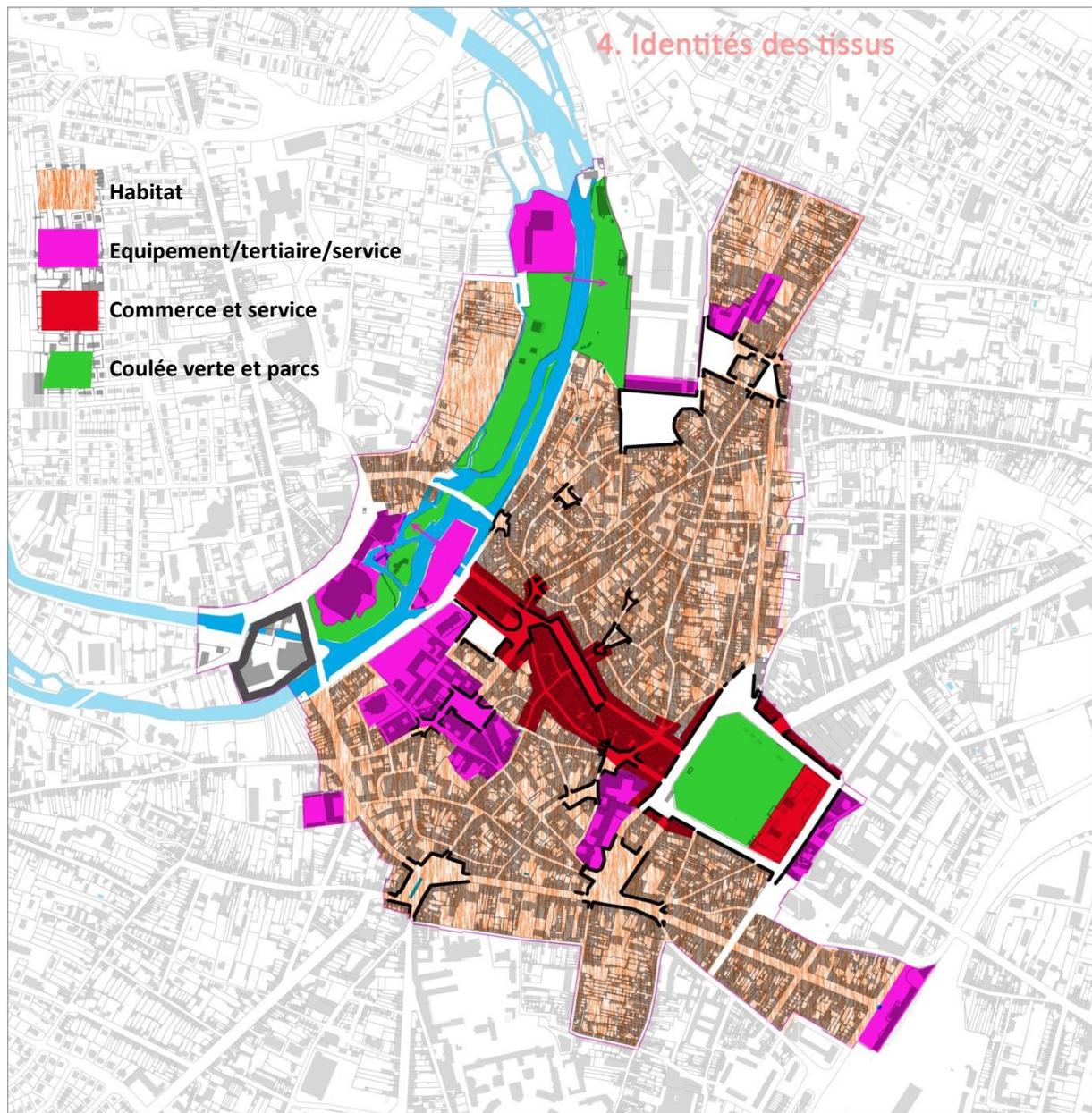
Le jardin des Plantes



La Place de la Brèche







Le profil socio-économique du centre historique de Niort montre des dysfonctionnements qui pourront trouver des solutions à travers l'outil PSMV : vacance, division de logements, îlots à restructurer...

## II – Développement de la ville et constitution des patrimoines

### A - les étapes historiques du développement du territoire

#### 1 – Premières implantations

Le matériel préhistorique découvert sur le territoire de Niort est peu important et permet tout juste de conclure que la boucle de la Sèvre correspondant à l'actuel quartier de Bessac, voire la colline Saint-André, étaient occupées.

La période gauloise n'a pas laissé beaucoup plus de vestiges. Les traces mises au jour laissent supposer une occupation à l'intérieur du méandre de Bessac seulement et celle-ci n'était peut-être que temporaire.

#### Une première tentative d'urbanisation aux I<sup>er</sup> et II<sup>e</sup> siècles :

A l'époque gallo-romaine des empreintes d'implantation humaine peuvent être décelées avec certitude. Celles-ci confirment que seule la boucle de la Sèvre d'abord a été habitée, dans un périmètre qui correspond à l'actuel quartier du Port et de Bessac, au cours des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> siècles.

Il semble incontestable que le dessin des rues modernes du quartier du Port reproduise l'ancien quadrillage caractéristique d'une ville gallo-romaine. Mais les scientifiques s'interrogent sur la durée d'existence de cette première implantation urbaine. En effet, il existe un contraste curieux entre les vestiges des bâtiments publics et religieux découverts et le caractère sommaire de l'habitat mis au jour, constitué de simples cabanes.

Il pourrait s'agir d'une tentative pacifique de romanisation entamée à l'époque augustéenne et destinée à soumettre par conviction des populations indigènes. Cet effort s'étant montré infructueux, le pouvoir l'aurait abandonné. La disparition de la ville naissante au bout de deux siècles résulterait donc d'un échec politique.

A cette époque il n'existe encore aucune ville sur la rive gauche de la Sèvre seulement des champs, des vergers, des vignes répartis en grandes fermes, en villa. L'une de ces villas est mentionnée sous le nom de Villa Niorto en 940 par le cartulaire de Saint-Maixent, comme dépendant de la viguerie de Bessac.

Cette villa, pour se défendre des évasions normandes, se protège en s'entourant d'une enceinte fortifiée dont on trouve la mention en 951 : « castrum niortense ». Alors, une partie importante de la population qui occupe le domaine de Bessac, site très vulnérable, vient s'établir près du nouveau castrum. Ce transfert a dû avoir une telle importance que le siège de la viguerie change également de rive et, en 971, il est fait mention d'une viguerie de Niort.

Le 1<sup>er</sup> noyau urbain qui deviendra Niort était né autour de son château (lui-même élevé sur une petite butte). Les deux collines en sont exclues et Bessac n'est plus dès lors qu'un faubourg. Si petit à petit les collines se peuplent également constituant deux bourgs, elles vivront plus longtemps isolément, sans contact l'une avec l'autre, le tracé des voies d'accès le confirme.

#### 2 - Moyen Age

Le nouveau site présente plusieurs avantages qui vont justifier son développement ultérieur et son extension continue. D'abord le gué qui fixe le passage d'une voie terrestre stratégique vers les bocages de Vendée et vers les côtes, et qui assure la rencontre d'une voie terre et d'une voie d'eau navigable. Une légère hauteur ensuite, sur laquelle est bâti le château qui contribue à la surveillance et à la défense d'un point stratégique. Autre atout non négligeable : non seulement la Sèvre est

navigable, mais l'élargissement du Merdusson, au pied même du château (rue Brisson actuelle), permet l'établissement d'un port naturel ouvert sur la Sèvre et facile à défendre.

Niort s'entoure de remparts. Les fortifications courent sur 2,6 km. Seules trois portes permettent d'entrer dans la ville : la porte du Pont à l'ouest, les portes Saint-Gelais au Nord et Saint-Jean au Sud. Edifié à partir du milieu du XIIe siècle, le château de Niort est lui-même protégé par une enceinte longue de 700 mètres, armée d'une dizaine de tours et cernée d'un fossé. Le Donjon en est le seul vestige. Il est relié à l'époque par un pont-levis et une passerelle au Fort Foucault, un bastion construit sur un des îlots de la Sèvre.

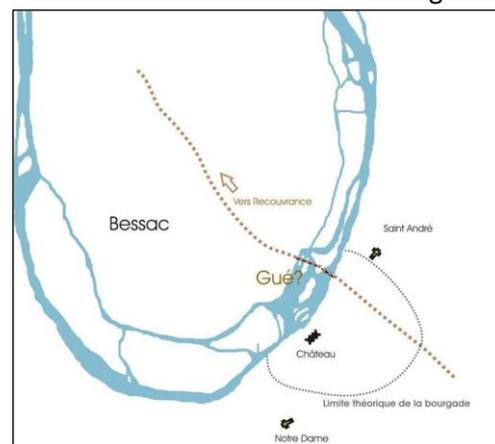
Les deux anciens bourgs situés sur les collines Saint-André et Notre-Dame sont séparés par le port du Grenier (l'actuelle rue Brisson) et par le ruisseau Le Merdusson.

La ville connaît un essor économique remarquable. Au XIVe et au XVe siècle, elle est l'une des principales places du Poitou, reliée à l'océan par son port et tout un réseau de canaux navigables.

La première bourgade de Niort  
(Le cours de la Sèvre est schématisé, le dessin ancien  
des différents bras étant mal connu)



Extrait du diagnostic du dossier d'AVAP  
I. BERGER-WAGON, architecte urbaniste Ville de  
NIORT STAP des Deux-Sèvres  
J. RETIERE, assistant d'étude Direction de l'Urbanisme  
GHECO Urbanistes



### 3 – Période Renaissance

Malgré son tracé, l'enceinte ne réalise pas l'unité de la population. Les deux bourgs Saint-André et Notre-Dame conservent en fait une certaine autonomie, séparés qu'ils sont par le marécage du Merdusson et le port dit du Grenier.

Chacun des anciens bourgs garde une vie propre autour de son église et de son marché, actuelle place Chanzy pour le bourg Saint-André et rue du petit banc pour le bourg Notre-Dame.

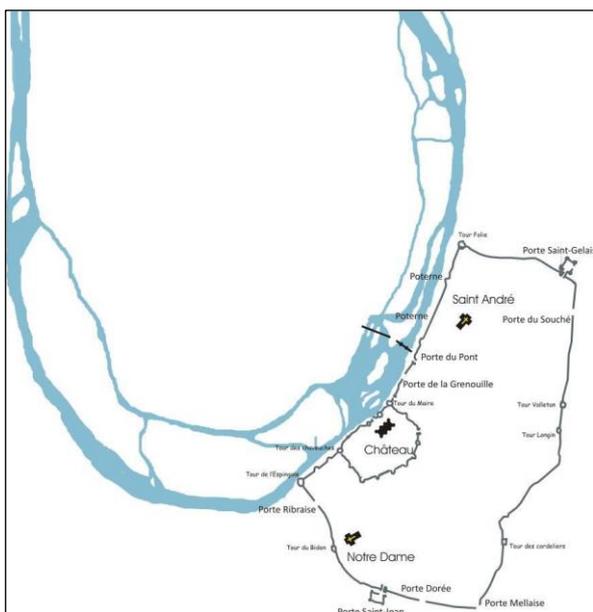
Par ailleurs, le Merdusson et son marécage empêchent l'urbanisation de la zone tampon entre les deux collines. La décision d'assécher le ruisseau, prise au XIIIe siècle, va permettre cette urbanisation. Sur le Merdusson canalisé sont construites par Alphonse de Poitiers les Halles, entre 1255 et 1261. Autour, va se développer le quartier neuf où s'installent magasins et boutiques. La proximité du port et du château font rapidement de ce secteur la partie la plus active de la ville.

Ecartée des grands axes de circulation à la période gallo-romaine, Niort bénéficie au Moyen Age de sa position de carrefour aux confins du Marais Poitevin, du Poitou et de l'Aunis. Les XIVe et XVe siècles seront les siècles de l'essor de Niort. Elle bénéficiera alors de sa place de carrefour aux confins du Marais Poitevin, du Poitou et de l'Aunis et deviendra, grâce à son activité commerciale par le fleuve (tannerie, chamoiserie, commerce de grains), la principale ville du Poitou, après Poitiers. Les foires et marchés de Niort acquièrent une grande renommée. Le port que tout un réseau de canaux navigables reliait à l'océan, à travers le Marais Poitevin, contribue largement au développement de cette activité. Pendant les Guerres de Religion, catholiques et protestants se disputent Niort. A la fin du XVIe siècle, la ville qui a consacré toutes ses ressources à sa défense est appauvrie. Les églises de Saint-André et de Notre-Dame sont mutilées. Les rues sont sales et insalubres. Le canal du Merdusson qui côtoie les Halles couvertes (alors situées rue Victor-Hugo) est un réceptacle d'immondices. Aussi la peste, qui se déclare en 1603, va-t-elle se propager très rapidement, décimant une grande partie de la population. L'époque est marquée par l'œuvre du maître-maçon Mathurin Berthomé. C'est lui qui en 1530 reconstruit l'hôtel de ville, bâti 150 ans plus tôt à l'emplacement du pilori médiéval, et qui lui donne sa

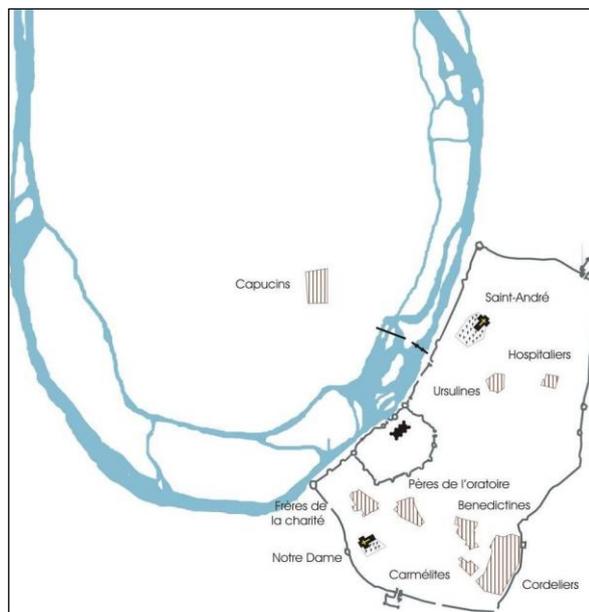
forme actuelle. C'est aussi lui qui achève l'édification de l'église Notre-Dame dans un style gothique flamboyant, construit l'Hôtel d'Estissac, la Maison dite du Gouverneur, la maison abritant l'atelier du disciple de Palissy...



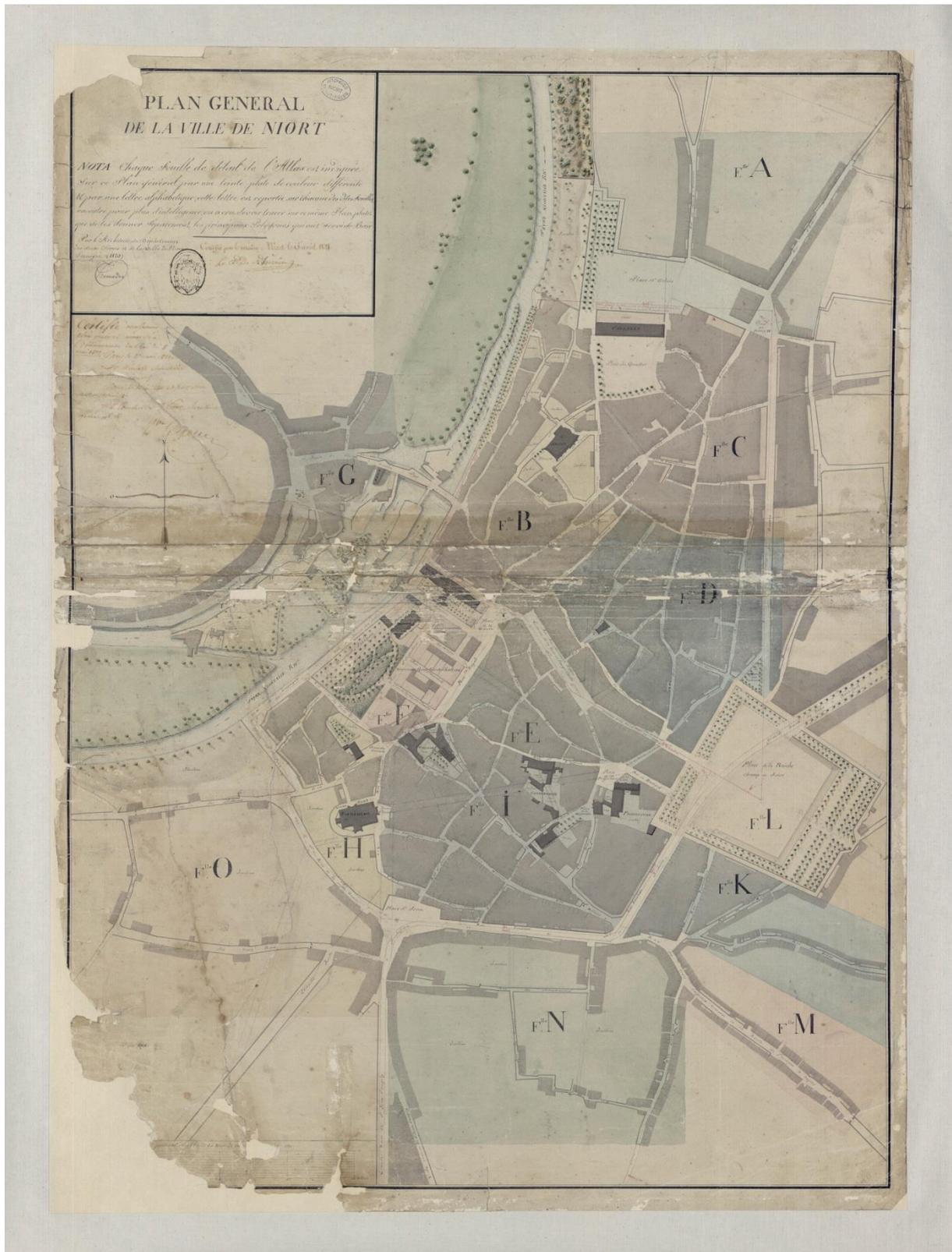
Source AM - carte dressée en 1699 par Claude Masse – Archives Nationales



Enceinte de la ville fin XVIII<sup>e</sup>



Positionnement des établissements religieux jusqu'à la Révolution



Sources AM

Tableau d'assemblage du cadastre Napoléonien (1824)



Sources AM

Feuille F du cadastre Napoléonien (1824)

#### 4 – XVIIIe – XIXe siècles

Les siècles passant, l'enceinte médiévale est devenue un carcan qui étouffe la ville. La démolition progressive des remparts commence en 1750 avec l'ouverture d'une brèche à hauteur de l'actuelle rue Ricard et l'assèchement du terrain de la Brèche qui deviendra un champ de foire. C'est également au XVIIIe siècle que sont érigées les casernes Du Guesclin de style Louis XIV sur la place du vieux marché (actuelle place Chanzy), ainsi que l'hôpital général.

Le passage du chemin de fer et l'ouverture de la gare en 1856 provoquent la première extension de Niort loin de ses anciennes murailles. Un nouveau quartier est aménagé : Saint-Hilaire. Parallèlement la mise en place de ces nouveaux modes de transports va peu à peu supplanter le rôle économique de la rivière et entraîner progressivement le déclin des activités qui s'y attachaient.

Le XIXe siècle est marqué par de grandes réalisations architecturales. Pierre-Théophile Segrétain construit la préfecture et le palais de justice dans le style néo-classique, la prison, les églises Saint-André et Saint-Hilaire. En 1869, de nouvelles Halles sont édifiées dans le style Baltard sur l'emplacement des dépendances du château.

## 5 - XXe et XXIe siècles

Le XXe débute avec l'ouverture en 1901 du nouvel hôtel de ville construit dans le style néo-Renaissance. L'édifice est signé Georges Lasseron, architecte municipal auquel on doit de nombreux établissements d'enseignement, dont l'école de dessin en 1892 (l'actuel Pavillon Grappelli) et le lycée de jeunes filles Jean-Macé en 1897 (devenu le Musée Bernard d'Agesci), la Caisse d'Épargne, et dans un style Art Nouveau « Le Grand Café », le grand magasin « A la Ménagère » et les « Bains Douches ».



Les Bains-Douches



Le pavillon Grappelli



« A la Ménagère »

A partir de 1954, Niort connaît un nouvel essor en lien avec le baby-boom, l'exode rural et le développement des activités tertiaires, en particulier le secteur des mutuelles. Le développement de la ville se fait alors dans toutes les directions car aucun obstacle naturel ne s'oppose à l'implantation de nouvelles habitations et à la construction de nouvelles voies de circulation. L'expansion est telle que se pose rapidement le problème de l'absorption des communes suburbaines : Souché et Sainte-Pezenne sont englobées dans Niort en 1964 et 1965, Saint-Florent en 1969 et Saint-Liguaire en 1972. Le quartier du Clou-Bouchet sort de terre. En 1992, l'église Saint-Jean-Baptiste y est inaugurée.

La position stratégique du carrefour qu'occupe Niort va favoriser, comme par le passé, son développement contemporain. Toutefois, on constate une rupture majeure avec les siècles précédents : c'est le déclin du rôle de la rivière comme vecteur d'activités économiques et d'échanges commerciaux. Les coûts d'entretien de son cours navigable, le déclin progressif des industries traditionnelles liées au travail de la peau, l'attractivité des voies ferroviaires et routières conduisent Niort à se détourner de la Sèvre. Il faudra attendre le milieu des années 80 pour qu'une action volontariste de la Municipalité inverse le processus et intègre le cours du fleuve à nouveau comme élément structurant du paysage et du développement urbain (Coulée verte, Technopôle).

En 2001, Jean-François Milou construit deux bâtiments courbes à proximité de l'hôtel de ville pour abriter les services municipaux : c'est l'Espace niortais. Quelques années plus tard, il transforme la place de la Brèche en jardins et élève dans la partie haute les deux "émergences" habillées de lamelles de bois.

Si le développement urbain de Niort a pris un tournant au cours du XIXe siècle, la mémoire de l'emprise de l'ancienne ville fortifiée est encore majoritairement conservée, ce qui constitue l'un des éléments forts du patrimoine de la Ville. Le second élément identitaire majeur est le rapport à la Sèvre, d'une part d'un point de vue économique et stratégique et d'autre part comme support de paysage et de biodiversité majeur.

## La mémoire de l'histoire dans la ville aujourd'hui et les questionnements qui en découlent

Comme le démontrent l'histoire et le développement de la ville, les différentes strates ont laissées leurs empreintes dans la structure urbaine et le patrimoine architectural de la ville.

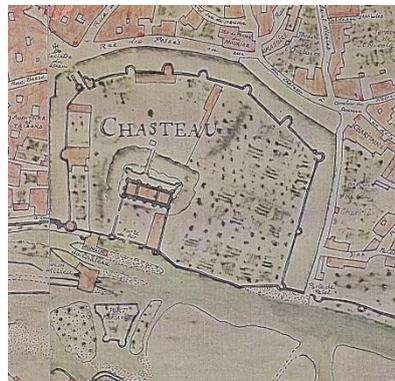
Trois grands enjeux apparaissent dès cette étape, dont les spécificités se déclineront suite à l'analyse plus précise de certains points que nous verrons dans la suite du document.

- Le maintien de l'identité médiévale à travers les tracés, la préservation des espaces urbains persistants et la préservation du patrimoine bâti.
- La mise en valeur des patrimoines du XVIIIe, du XIXe et du début du XXe siècle à travers les places urbaines, les grands équipements et les perspectives.
- Le rapport historique à la Sèvre à travers la mémoire des fonctions hydrauliques et du « franchissement », et la préservation de cet espace paysager majeur, support touristique essentiel.

## **B - Spécificités du patrimoine du centre ancien de Niort**

### 1 - Le maintien de l'identité médiévale

La mémoire médiévale de la ville se lit aujourd'hui à travers plusieurs supports, d'une part le patrimoine monumental du donjon, d'autre part les maisons et demeures des XVe et XVIe en pans de bois ou en pierre et enfin la persistance du tracé des anciens remparts avec les boulevards, et le maintien de tracés médiévaux au sein de l'ancienne ville close. La préservation du dessin de certaines places au cœur du centre historique contribue à cette « ambiance médiévale ».



Source AM – extrait de la carte dressée en 1699 par Claude Masse – Archives Nationales



Rue Saint-Jean



Rue Saint-Gelais



Rue du Port



Rue Saint-Gelais



Ancien Hôtel Chabot Echevin  
Rue du Pont

Certains hôtels particuliers marquent également cette période et se trouvent généralement à proximité des espaces publics ou d'anciens axes prioritaires d'accès aux portes. La plupart ont néanmoins été démolis et reconstruits aux XVIIIe et XIXe, ou « réinterprétés ».



Place de la Comédie



Rue Saint-Jean Maison dite du Gouverneur

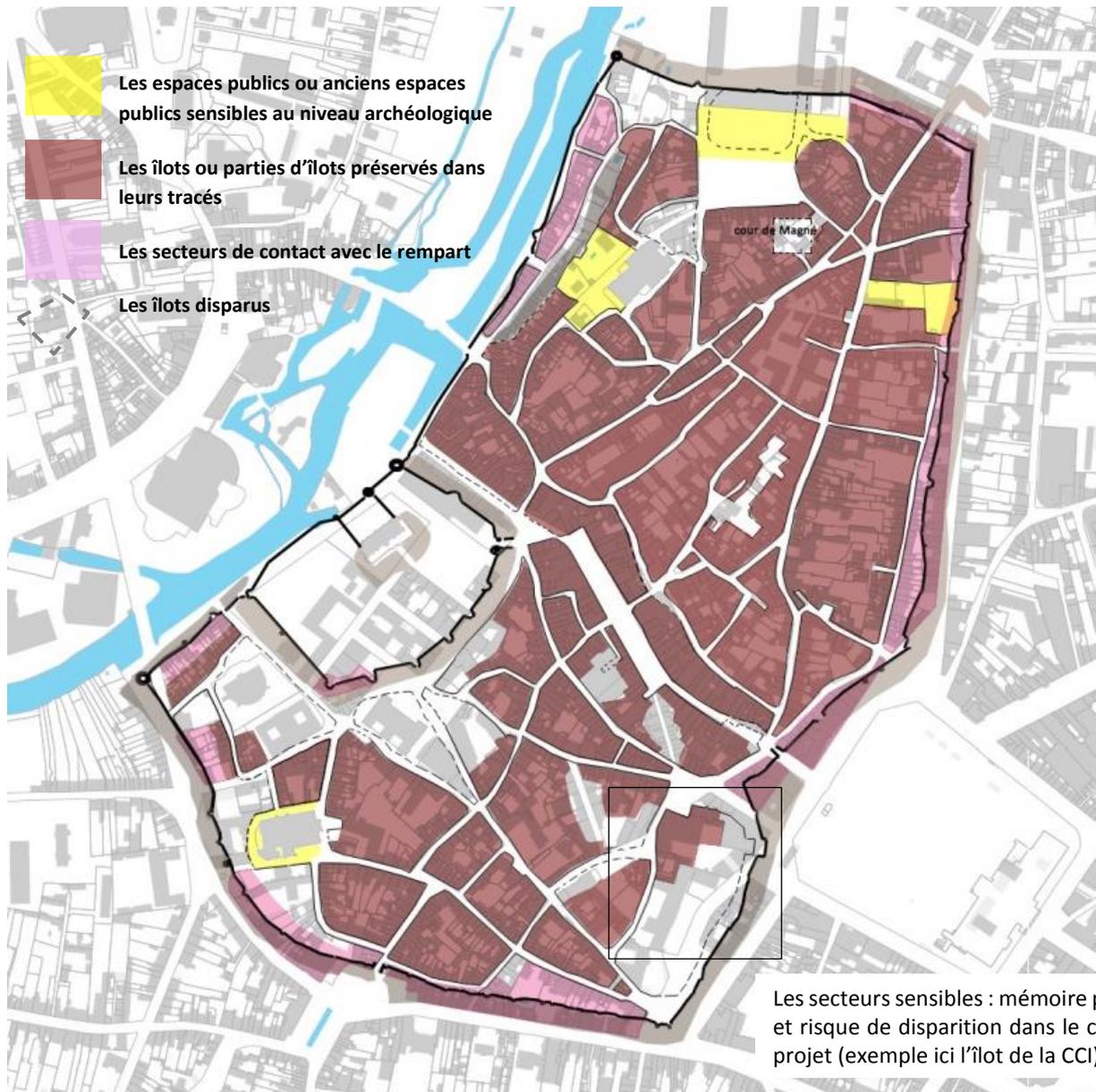
La cartographie ci-après a été élaborée par superposition de la carte dressée en 1699 par Claude Masse (Archives Nationales) sur le cadastre actuel. Le tracé de l'ancien rempart a été reporté à titre indicatif. L'objectif de ce document est de visualiser les persistances, les mutations et les secteurs sensibles en raison de projets sur un site archéologique et historiquement chargé.

#### **4 grands secteurs de sensibilité se dégagent :**

- a) - Les secteurs de contact avec le rempart (portés en rose) : tracé ou élément persistant en cœur de parcelle ou en intérieur d'immeuble (appui)
- b) - Les espaces publics ou anciens espaces publics sensibles au niveau archéologique (portés en jaune) : ancien cimetière, ancien îlot, ancien temple...
- c) - Les îlots ou parties d'îlots préservés dans leurs tracés (portés en rouge foncé) : vestiges en intérieur de bâti, positionnement éventuel des caves sur les anciens bâtiments, sensibilité archéologique
- d) - Les îlots disparus (figurés en tireté noir) : sensibilité archéologique en sous-sol, avec persistances éventuelles de caves.

L'ensemble de ce plan de synthèse permet de visualiser l'importance de la préservation de la trame viaire et de l'organisation urbaine sur la colline Saint-André. Le reste de l'ancienne ville fortifiée, a accueilli plus favorablement les transformations issues des programmes des XVIIIe et XIXe siècles en raison d'une topographie plus douce et d'une meilleure accessibilité à la Sèvre.

On y découvre également un maillage d'espaces publics historiquement liés à un usage social ou commercial bien défini.



*Référence : la cartographie de 1699 \*sur le fond de cadastre actuel  
 À titre indicatif, le tracé de l'ancien rempart a été reporté*

\* carte dressée en 1699 par Claude Masse – Archives Nationales

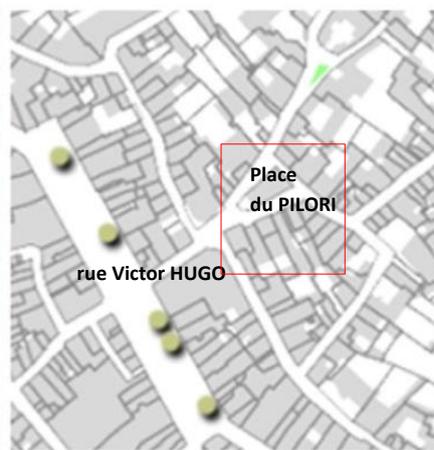
Le centre intra-muros est donc également marqué par un ensemble d'espaces publics liés aux anciens fonctionnements sociaux et équipements.

## PLACE DU PILORI



Source AM – extrait de la carte dressée en 1699 par Claude Masse – Archives Nationales

**SITUATION :** Située dans le centre ancien, entre la rue Yver au Nord, la rue Saint-Gelais à l'Est et la rue Mathurin Berthomé au Sud. « Le Pilori » installé au début de la pente de la colline Saint-André était un « signal » fort directement perçu des espaces centraux commerçants (site de l'ancienne halle rue Victor Hugo).



Source : cadastre napoléonien 1845 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** Place où les condamnés étaient exposés à la population. Le bâtiment le "Pilori", classé au titre des Monuments Historiques, abrita l'Hôtel de Ville de Niort jusqu'à la révolution. Il fut "rasé" puis reconstruit au XVIe. Le Pilori accueille depuis 2010 un espace d'exposition. (Source : NIORT Ma Ville 05/2013)

**DESCRIPTION :** La Place qui entoure 'Le Pilori' est définie comme un espace uniquement minéral. Elle s'inscrit dans une composition de plusieurs types et tailles de pavés, principalement pour les espaces piétons et d'un revêtement type "béton désactivé" pour les espaces circulés.

**ORGANISATION :** Cette place circulée offre des espaces étroits entre celle-ci et les façades de grande qualité qui l'entourent. Les rues adjacentes (Yver et Saint-Gelais) sont moins qualitatives et traitées en simple enrobé. La rue Mathurin Berthomé est pavée jusqu'à la rue Victor Hugo et offre l'une des perspectives les plus intéressantes vers le Pilori et son clocher. L'ensemble de part et d'autre de ce bâtiment phare doit pouvoir faire l'objet d'une revalorisation des traitements de sol.

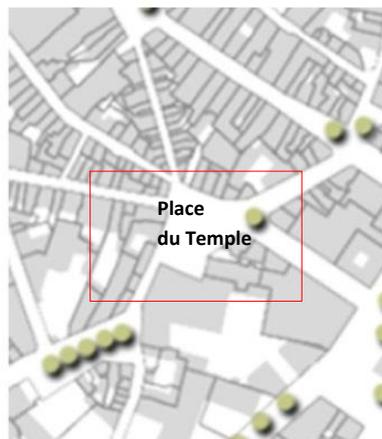


## PLACE DU TEMPLE



Source AM – extrait de la carte dressée en 1699 par Claude Masse – Archives Nationales

**SITUATION :** Située dans le centre ancien au pied de la colline Notre-Dame, la Place est à l'épicentre des rues des Cordeliers, du Temple, de l'Arsenal, de Sainte-Marthe et Barbezière.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** Sur cette place, datant du Moyen Âge, se trouvait implanté l'ancien cimetière qui jouxtait l'église des Cordeliers érigé sur le site de l'actuel Temple. (Source : *Vivre à Niort* 03/2012)

**DESCRIPTION :** La Place doit son nom au Temple donnant sur celle-ci. Elle est définie comme un espace très minéral, planté d'un arbre et d'un massif en 'L'. Elle s'inscrit dans une composition de plusieurs types de revêtements, béton bouchardé, pavés...

**ORGANISATION :** Cette place circulée, accueille des terrasses de cafés, mais présente une organisation confuse entre les piétons et les véhicules. Les façades qui l'entourent sont de qualité et en cohésion avec l'esthétisme de la Place, excepté celle de la CCI. Les rues adjacentes (Yver et Saint-Gelais) sont moins qualitatives et traitées en simple enrobé.



## PLACE RICARD

**SITUATION :** Cette place est située dans le centre ancien, à l'intersection des deux collines Notre-Dame et Saint-André, dans l'axe de l'ancienne vallée du Merdusson, entre la Place du Temple et le Jardin de la Brèche.



Cadastre napoléonien 1845-1846 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** Ancien carrefour Saint-François cadastre Napoléonien de 1824 (extrait ci-dessous).

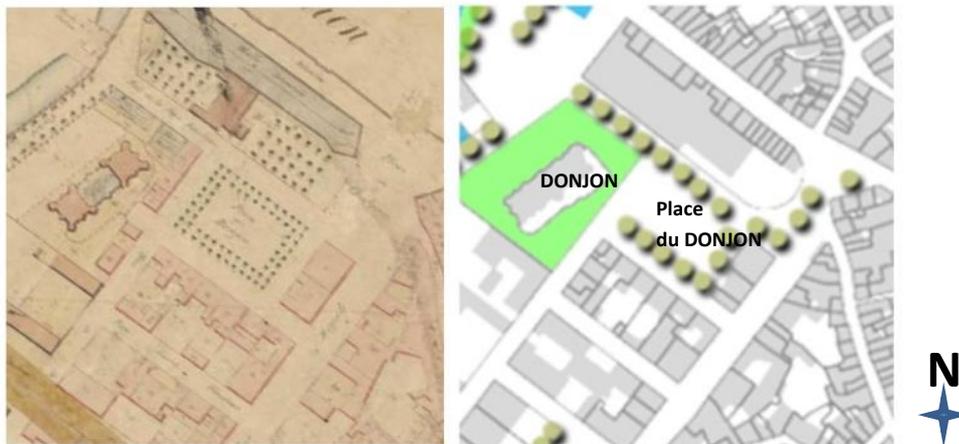
**DESCRIPTION :** Place Minérale de qualité, pavés, dallage, mobilier urbain qualitatif agrémenté d'un arbre.

**ORGANISATION :** Place peu circulée et principalement piétonne. Carrefour des rues Ricard, du Rempart, et des Cordeliers elle est entourée de commerces.



## PLACE DU DONJON

**SITUATION :** Située dans le centre ancien entre le pied de la colline Notre-Dame et la « vallée » du Merdusson, cette place est comprise entre le Donjon à l'Est, la rue du Donjon au Sud et les Halles au Nord. Elle se trouve à proximité de la Sèvre Niortaise sur laquelle elle offre des vues.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** La Place du Donjon, fin XIXe - début XXe était de moindre importance, car le grand magasin "au bonheur du peuple" était présent entre celle-ci et le Donjon. La Place s'inscrivait dans un carré en sable stabilisé, ceinturé par une promenade plantée d'un double alignement de Tilleul, accueillant en son centre le buste du Ministre Amable RICARD, déposé en 2006.

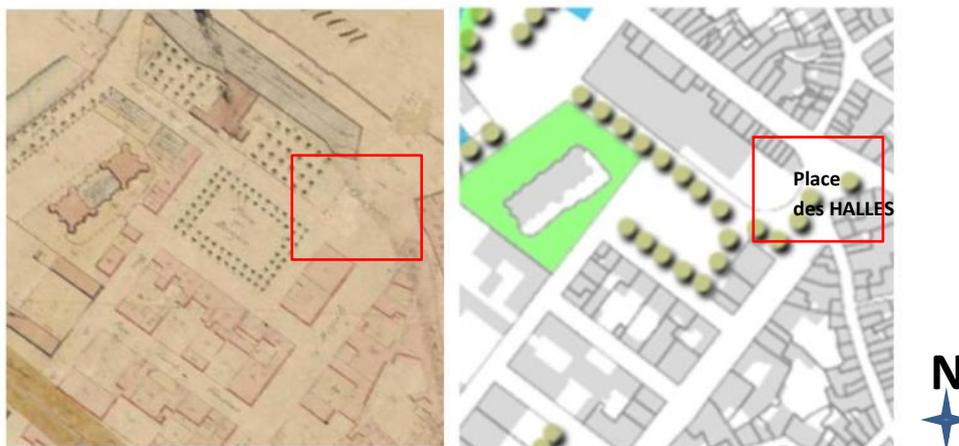
**DESCRIPTION :** La Place ressemble plus à une grande esplanade très minérale (pavés, dalles de pierres et béton désactivé), elle est cadrée par deux alignements d'arbres sur ses longueurs, dont l'un descend jusqu'au quai. Quelques arbres, à proximité du bâtiment de la pharmacie à l'Est (qui fait le lien avec la place des Halles) ombrent des bancs.

**ORGANISATION :** Place réservée aux piétons, circulée occasionnellement, elle accueille le marché, en continuité de la Place des Halles dont elle est indissociable, et d'autres événements ponctuels. Elle offre de belles vues sur les façades, le Donjon et les Halles. En dehors du marché et des manifestations éphémères cette place, surdimensionnée par rapport à l'échelle du piéton semble souvent déserte.



## PLACE DES HALLES

**SITUATION :** Située dans le centre ancien, entre le pied de la colline Notre-Dame et la « vallée » du Merdusson, la place des Halles s'inscrit entre les rues Brisson et Léon Blum qui entourent les Halles au Nord et au Sud, et les rues de l'Hôtel de Ville et Victor Hugo. A proximité de la Sèvre Niortaise.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** Ancienne Place de la Mairie (les Halles ayant été construites sur l'ancienne Mairie). Les 400 à 500 marchands prirent possession de La Place des Halles en 1871.

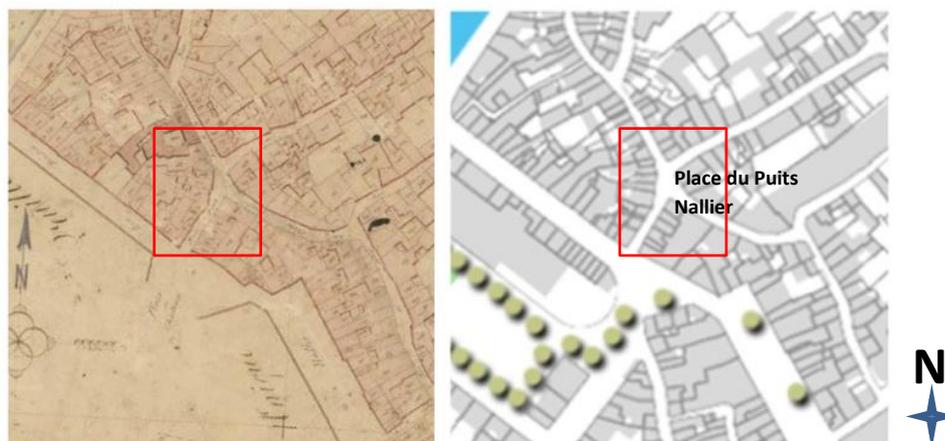
**DESCRIPTION :** La Place principalement minérale se compose de deux parties, la terrasse continue aux Halles en demi-cercle qui surplombe la seconde sur l'espace public, réalisée en pavés, bordures, dalles de pierres et béton désactivé. Quelques implantations aléatoires d'arbres agrémentent l'espace et les bancs.

**ORGANISATION :** Place circulée, mais principalement piétonne, elle permet une promenade autour des Halles avec des façades de qualité, un espace pour le marché et des terrasses de cafés. Elle offre des vues sur l'Hôtel de Ville et le Donjon, ainsi que sur l'église Saint-André.



## PLACE DU PUIITS NALLIER

SITUATION : Située dans le centre ancien, sur la colline Saint-André, entre la Place des Halles et la rue Basse.



Cadastre napoléonien 1845 / cadastre actuel

HISTORIQUE : Place déjà présente au XIIe siècle qui accueille une magnifique maison à pans de bois. Le puits est encore présent sur le plan cadastre de 1820.

DESCRIPTION : La place est un carrefour, traversé par la rue Basse du Sud vers le Nord et point de départ des rues du Pont et Cloche Perce. Elle est composée de différents types de pavés au sol avec un dessin en forme d'hexagone dirigeant l'eau vers un exutoire central.

ORGANISATION : Place carrefour circulée, mais en grande partie utilisée par les piétons. Les façades sont de qualité et accueillent des commerces en rez-de-chaussée. Vues sur le clocher du Pilori, la place des Halles, le clocher avec le campanile de la Mairie et le clocher Notre-Dame en fond.



## 2 - La mise en valeur des patrimoines du XVIIIe, du XIXe et du début du XXe

Comme nous pouvons le voir sur la cartographie de synthèse page 15, la partie située sur l'ancien canal du Merdusson et la colline Notre-Dame, a subi une transformation importante aux XVIIIe et XIXe à travers la constitution de nouvelles places urbaines, l'implantation de nouveaux équipements et des perspectives urbaines associées et la composition des boulevards de tour de ville en lieux et places des anciens remparts et fossés. Associées à ses transformations, de nouvelles formes d'architectures se développent entre demeures, maisons de ville, magasins et grands équipements.

**Les demeures** : Datant des XVIIIe et XIXe, ces grandes demeures sont implantées en retrait par rapport à la voie, l'alignement étant marqué par une clôture, pleine ou non, fermée par un portail généralement très ouvragé. Certaines se trouvent entre cours et jardin, lorsque la profondeur de la parcelle le permet ou qu'elle est traversante si l'îlot est étroit. L'architecture est classique ou néoclassique, voire italianisante comme dans le cas de la Villa d'Agesci.



Rue Saint-Gelais



Rue Saint-Gelais



Rue Saint-Gelais – Hôtel de la Roullière



Villa Rose de Bernard d'Agesci



Rue Jean-Jacques Rousseau



Rue du Rempart

Parallèlement à ces programmes destinés à de grandes familles aisées, des programmes plus modestes se développent avec une architecture de **maisons de ville**, portant plus ou moins de décors, mais qui constituent aujourd'hui une part importante du bâti bordant les boulevards et les voies de la colline Notre-Dame et de la colline Saint-André.



Le XIXe et le début du XXe voient également l'arrivée de **grands équipements** comme la Chambre de Commerce, la gare, le nouvel hôtel de ville, la gendarmerie, la préfecture etc...

La plupart des équipements sont en pierre, ou en moellons enduits avec décors de pierre, de référence néo-classique, mais on rencontre également d'autres références plus éclectiques (Bains Douches) et des maçonneries de brique avec décors de céramiques et jeux de polychromie.

L'équipement reste composé par rapport à l'espace public, il est véritablement mis en scène par rapport à celui-ci. Une partie de ces espaces publics est détaillée ci-après.



La gare



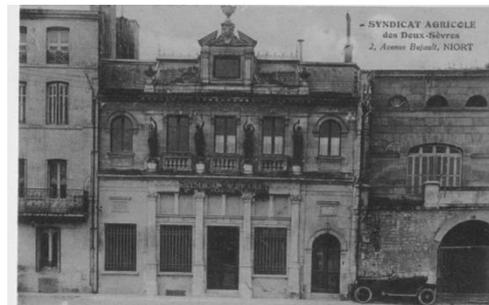
AD79 cote 40 Fi 763 - Caisse d'Epargne



La Poste – bâtiment rue Dupin



Gendarmerie – rue de l'Espingole



AD79 cote 40 Fi 517 – Syndicat agricole des Deux Sèvres



Aujourd'hui Banque Tarneaud

Cet esprit d'innovation se retrouve également dans le développement de l'architecture métallique des **grands magasins et des ateliers**. Ils sont marqués par de grands espaces vitrés et des décors de pierre sculptés ou de céramique jouant ainsi sur la polychromie.



La Ménagère – rue Victor Hugo

Les grands ateliers sont plus tardifs, les façades se limitant à de grands percements vitrés sans réel soucis de décoration.



Ateliers rue Cloche Perce

## PLACE MARTIN BASTARD

SITUATION : Place située dans le centre ancien, sur la colline Notre-Dame, devant l'Hôtel de Ville actuel.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

HISTORIQUE : La Place est issue de la construction du nouvel Hôtel de Ville, inauguré en 1901 et porte le nom du Maire qui lança les travaux en 1897.

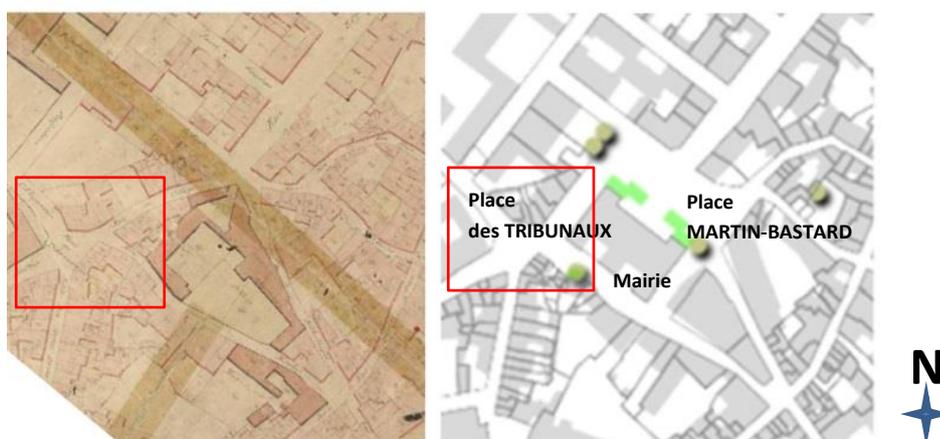
DESCRIPTION : La Place est un grand carrefour composé de plusieurs voiries. Seul le petit parvis dans l'axe de la mairie est en pavés, le reste de la place est en enrobé et accueille plusieurs parkings.

ORGANISATION : La place est traversée par les véhicules, et ne laisse que peu de place aux piétons. Les grands emmarchements à l'angle des rues piétonnes Jules Sandeau et de l'Ancien Oratoire s'ouvrent sur cette place en enrobé mais offrent également une vue sur l'église Saint-André. Une signalisation au sol trop présente perturbe la lisibilité de l'espace et l'ordonnancement un peu anarchique crée un lieu peu agréable à la fois pour les piétons et les véhicules.



## PLACE DES TRIBUNAUX

SITUATION : Située dans le centre ancien, sur la colline Notre-Dame, entre l'Hôtel de Ville et le Palais de Justice.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

HISTORIQUE : Ancien carrefour du Saumon carte de Niort 1699, "Placiste du Saumon" carte de Niort 1820.

DESCRIPTION : Traité entièrement en enrobé elle accueille une place de stationnement et la terrasse d'un café.

ORGANISATION : Place circulée, carrefour des rues de l'Abreuvoir, du Palais, Jeanne d'Arc, rue de l'ancien musée et la rue Emile Bèche qui la relie à la Place Martin-Bastard. Offre des vues sur l'Hôtel de Ville et le Palais de Justice.

Elle offre également une vue sur la Sèvre par la rue qui longe la prison, située à l'arrière du Palais de Justice.



## PLACE DE LA COMEDIE

**SITUATION :** Située dans le centre ancien sur la colline Notre-Dame, entre la rue Barbezière, qui la relie à la Place du Temple, et la rue Dupin.



Cadastre napoléonien 1846 / cadastre actuel

**HISTORIQUE :** La Place de la Comédie doit son nom à l'ancien théâtre construit à l'emplacement de la chapelle des Carmélites.

**DESCRIPTION :** La Place est un parking en épis planté d'un alignement d'érable au centre. Elle se définit comme un espace très minéral, et se compose de plusieurs types de revêtements, pavés béton, enrobé, béton lavé. L'ancienne allée plantée et son pavage, qui menaient à l'entrée du théâtre ont disparu.

**ORGANISATION :** Place circulée, accueillant plusieurs places de stationnements ombragées. Une circulation en sens unique autour de ces stationnements, elle joue le rôle de 'Giratoire' pour desservir les rues adjacentes. Peu de façades l'entourant sont de qualités, mais les jardins privatifs laissent jaillir une végétation intéressante par dessus les murs. La place n'offre pas d'attrait particulier, principalement due à la transformation importante de la façade du Théâtre et au fait qu'aucun autre bâtiment n'ait pris le relais pour une mise en valeur de celle-ci à part la Chambre de Commerce au Sud.



### 3 – Le rapport historique à la Sèvre

La Sèvre fut un véritable poumon économique pour la ville entre le XVIIe et le XVIIIe siècle. Cette mémoire persiste à travers les différents ports, les franchissements avec octroi, avec les ponts de Niort, et les moulins.

« Depuis le Moyen Âge, plusieurs moulins sont attestés sur la Sèvre niortaise. Le moulin du Milieu était situé sur un îlot du fleuve, au pied du donjon de Niort. Le site a fait l'objet de fouilles archéologiques qui ont données lieu à une exposition présentée au Musée du Donjon. »...

« L'actuel parking du Moulin du Milieu occupe le site de deux anciens moulins à eau : le moulin du Château et le moulin du Milieu. Ils ont pu être établis dès le XIIIe siècle ; les vestiges d'un quai du XVe ou XVIe siècles<sup>1</sup> ont été mis au jour lors des fouilles réalisées en 2009. »



Cadastré de 1809, cote 3 P 204/2  
Section A dite de Notre-Dame

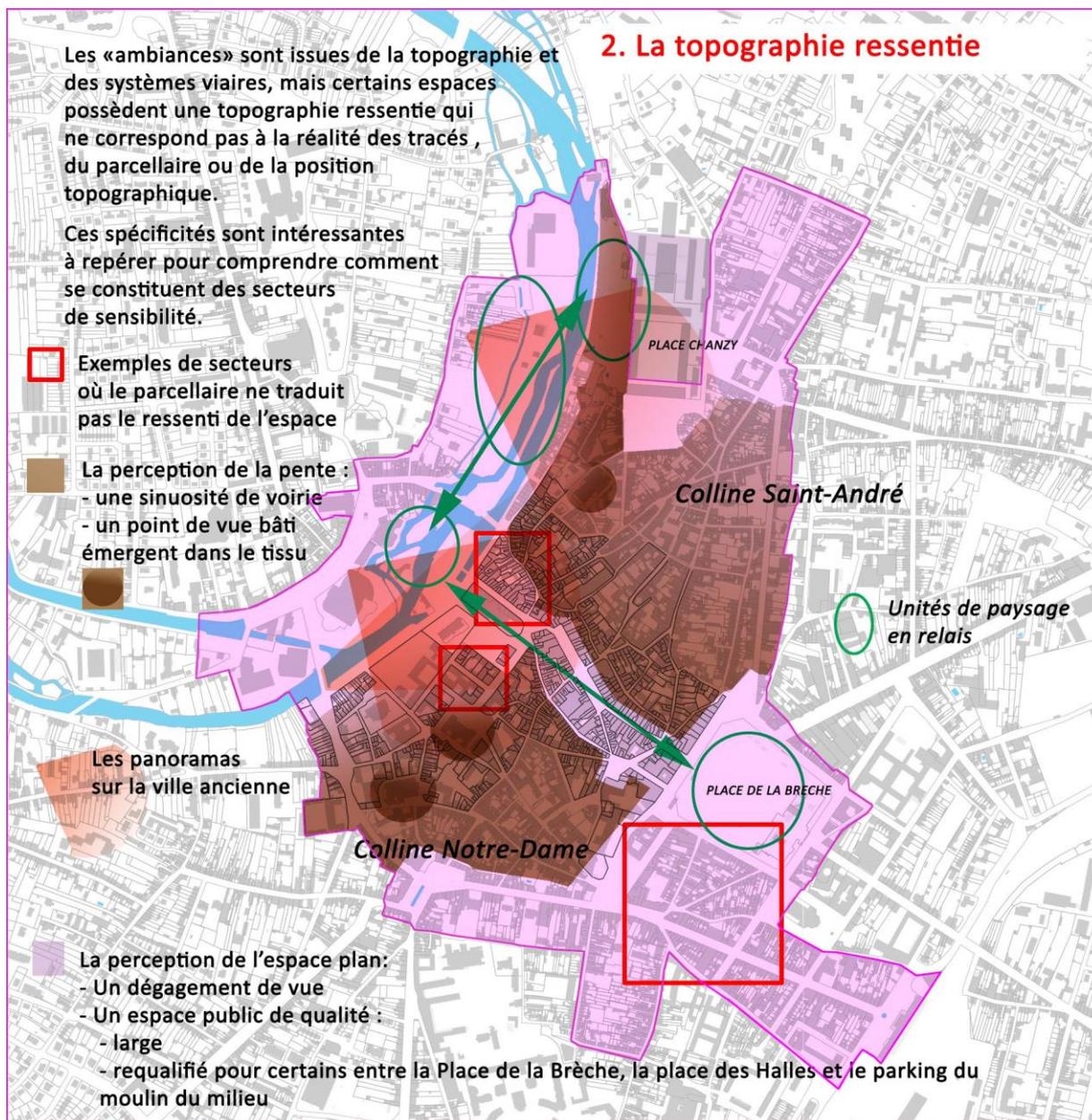
Un inventaire du patrimoine de la vallée de la Sèvre niortaise a été engagé par la Ville de Niort, de mars à novembre 2016 intégrant notamment le secteur, de la station du Pissot au port. En plus de cette mémoire des fonctions hydrauliques et de l'histoire du « franchissement », la rivière est aujourd'hui un espace paysager majeur, support touristique essentiel à une échelle intercommunale et interdépartementale.

La rivière offre également des vues exceptionnelles sur les différentes parties du centre historique et notamment la silhouette de la ville.



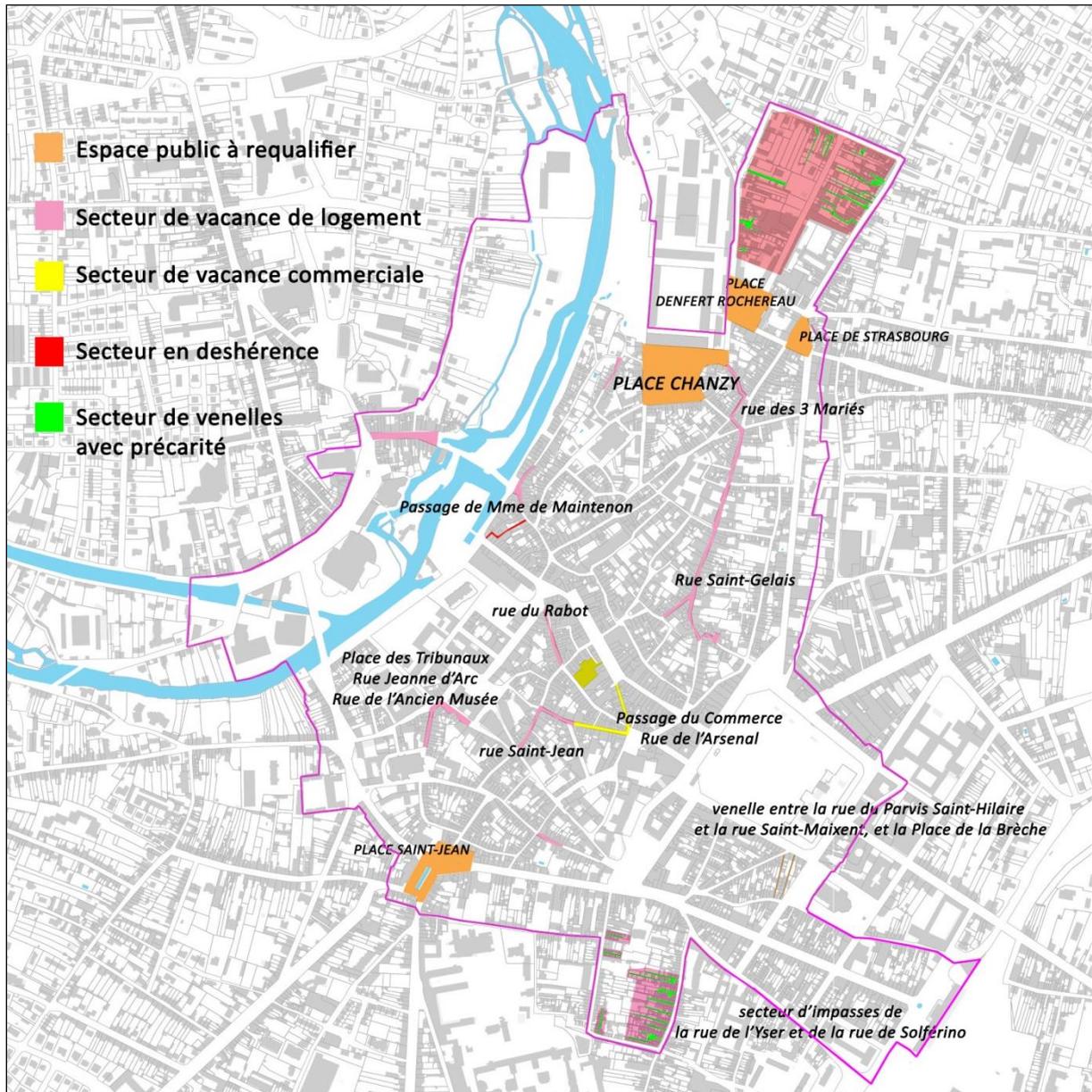
<sup>1</sup> Source site de l'inventaire Poitou-Charentes

Correspondant aux différentes identités patrimoniales et à la constitution géographique du site, un ressenti de ces espaces apparaît clairement lorsqu'on traverse le centre ancien. Cette particularité a été reportée sur la cartographie ci-dessous. Elle permet de mettre en relation ces enjeux identitaires.



## C - Risques pesant sur ces patrimoines

Méthode d'évaluation en complément des données fournies par la ville et de réunion avec l'équipe en charge de l'OPAH.



## 1 – Enquête de terrain

Cette enquête nous a permis de repérer les secteurs de vacance commerciale, de vacance complète ou partielle de bâtiment à vocation d'habitat (voir la relation entre les deux) et de pouvoir les cartographier. L'objectif était d'évaluer le type de document à même de répondre à ces différentes problématiques. L'évaluation de la pratique de l'espace urbain, en navette bus, en voiture ou à pied nous a également permis de pointer certains espaces dont l'identité étaient difficile à définir, si ce n'est un nœud routier sur le tour de ville.

### *a) Des espaces publics en limite des espaces anciens à requalifier*



Place Chanzy :

La proximité visuelle du centre ancien, un MH monumental mais un vaste parking peu qualitatif.



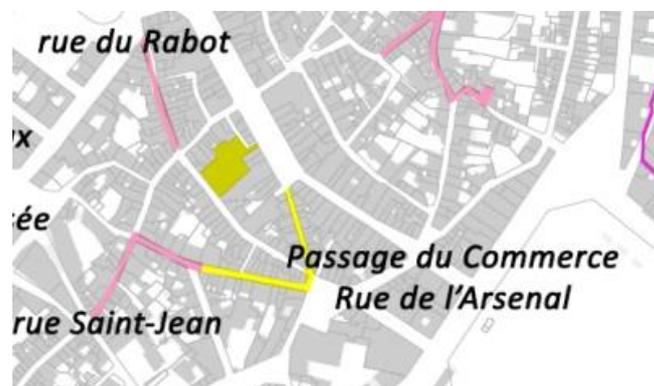
Place Denfert Rochereau :

Un vaste parking peu qualitatif



### *b) Des secteurs de vacances de commerces à la limite des secteurs de commerces dynamique et des secteurs à destination d'habitat*

- Nécessité de redéfinir la destination de certaines rues en confortant l'habitat
- Revaloriser les secteurs dont on souhaite conforter le commerce (Passage du Commerce)





Passage du Commerce

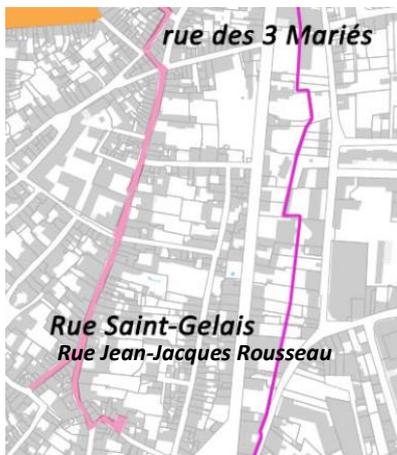


Rue Saint-Jean



Rue de l'Arsenal

c) Des secteurs de vacance de logements et de morcellement très importants de bâtiments qui entraîne la précarité des logements et une précarité sociale



Rue Saint-Gelais  
Des commerces fermés et des étages dégradés

d) Des venelles comportant de l'habitat parfois précaire en milieu de passage et des bâtiments d'entrée avec désordre structurel – on trouve la trace des anciennes portes de ces venelles





Sortie sur la rue du Parvis Saint-Hilaire



Marquage de l'entrée Rue Saint-Maixent



Marquage de l'entrée Place de la Brèche



Les piliers en pierre des anciennes portes

e) *Un secteur en déshérence en grande centralité à la fois commerciale et touristique*  
Le Passage de Mme de Maintenon (secteur avec intervention prévue OPAH mais bloqué aujourd'hui)



## 2 – Visites de bâtiments ciblés

Afin d'évaluer les enjeux liés aux intérieurs et aux cœurs d'îlots, des visites ont été proposées sur certains bâtiments représentatifs de problématiques particulières :

### *a) La mémoire médiévale*

- Un bâtiment pan de bois, mémoire du passé médiéval et proche du site historique du château (exemples 2 bis rue Sainte-Marthe, 55 rue Saint-Gelais ou 3 rue Vieille Rose).
- Un bâtiment traversant de structure médiévale pour évaluer la présence possible des traces du rempart en cœur d'îlots intégrés dans la structure du bâti (exemples 84, 86, 86 bis ou 88 rue des Remparts).
- Un bâtiment d'habitation vacant dans les secteurs les mieux préservés au niveau urbain de la colline Saint-André (exemple 42 ou 44, rue Saint-Gelais et 25 rue Jean-Jacques Rousseau)

### *b) L'habitat XIXe*

- Un exemple de bâtiment XIXe morcelé, afin de pouvoir évaluer la préservation des intérieurs ou au moins des parties communes. Ce type de bâti est également intéressant en termes de future restructuration de bâtiments vacants : quels sont les types de logement dont la demande existe (petits logements, taille intermédiaire ou grands logements) (exemples 45 Rue Saint-Gelais ou 21 rue Jean-Jacques Rousseau).
- Un bâtiment en pierre antérieur au XXe pour évaluer la persistance éventuelle des décors, boiseries, escaliers des XVIIe, XVIIIe ou XIXe... (exemples 13 ou 15 rue Vieille Rose (angle rue de la Juiverie) et 3, 8 ou 10 rue du Petit St Jean
- Une maison bourgeoise ou un hôtel particulier avec parc ou jardin (exemples 28 rue J-J Rousseau, 76, 77 ou 80 rue St Gelais et 69 rue des Remparts)

### *c) Les ensembles commerce-habitat du XIXe*

- Un des éléments du Passage du Commerce, secteur sensible de vacance (commerce et étage)

### *d) Le patrimoine « industriel » et l'architecture métallique XXe*

- Les anciens ateliers avec structures métalliques dont la plupart sont aujourd'hui vacants et en pleine centralité (exemples 8 à 10 rue Cloche Perce).
- « Grands Magasins » sur la place (exemples « A la Ménagère » (10 rue Victor Hugo) et « Glamour » accès rue Mathurin Berthomé).

### *e) L'habitat XXe*

- Une des maisons d'architecture art déco autour de la Place de Chanzy (n°16 ou celle du n°28) afin d'évaluer la persistance des décors intérieurs, jusque dans le mobilier.

La commune a envoyé une quarantaine de courrier afin de pouvoir connaître les possibilités d'accès à certains bâtiments en présence du propriétaire et d'un représentant de la ville. La difficulté était de pouvoir disposer du numéro direct des propriétaires, l'interlocuteur étant généralement le locataire.

Les visites ont été effectuées avec un support de fiche qui s'est adapté en fonction des situations au sein de la ville et du type de bâtiment. Un exemple de fiche figure ci-après sur le 42 rue Saint-Gelais, appartenant à la catégorie des « bâtiments d'habitation vacants dans les secteurs les mieux préservés au niveau urbain de la colline Saint-André »

### 10 rue Victor Hugo « A la Ménagère »

Construit en 1906 par l'architecte Georges Lasseron, le bâtiment en architecture métallique est de style « Grand Magasin ». Ses façades ont gardé leurs dispositions d'origines. A l'intérieur, en tous cas au rez-de-chaussée plus rien n'est visible du bâtiment d'origine. Le rez-de-chaussée est divisé en deux surfaces commerciales indépendantes, donnant respectivement sur la rue Victor Hugo et sur la rue du Rabot.



L'escalier central qui devait desservir anciennement les étages a complètement disparu, ainsi que tout élément mémoire de l'ancienne destination du bâtiment.

Les étages ont été divisés et aménagés en logements, dont l'accès se fait par la rue du Rabot.

Une cave partielle, bénéficiant au commerce côté rue Victor Hugo se trouve sous le commerce côté rue du Rabot et reste le seul vestige de l'ancien bâtiment.

### 45 rue Victor Hugo magasin « Glamour »

Le bâtiment, à ossature métallique, a connu plusieurs fonctions, dont celle d'usine de production artisanale. Aujourd'hui il accueille à tous les niveaux une surface de vente. L'escalier principal et les étages ont été modifiés mais les aménagements ont respecté l'esprit du lieu et une certaine cohérence architecturale.



### 21 rue Jean-Jacques Rousseau

Le bâtiment est une ancienne maison familiale avec peut-être un commerce à rez-de-chaussée. Celui-ci est surélevé avec une porte en retrait. On retrouve cette mise en œuvre sur beaucoup de bâtiments à Niort.

Sous le bâtiment se trouve un niveau de cave en pierre.

Comme beaucoup de bâtiment de ce type, il a été divisé en plusieurs logements (1 par niveau, le plus petit étant celui du rez-de-chaussée).

Le bâtiment a été divisé dans les années 50/60. Les appartements sont plutôt bien agencés.

L'escalier menant aux étages est de belle facture.



### 55 rue Saint-Gelais – Maison de la Vierge (MH)

Le bâtiment, inscrit MH, est un ancien relais de poste de la fin du XVe et du début du XVIe siècle. Deux bâtiments sont aujourd'hui imbriqués (avec le bâtiment suivant rue de la vieille rose), mais certaines ouvertures intérieures peuvent faire penser que le bâtiment s'ouvrait auparavant sur une cour. Un escalier hélicoïdal dessert l'ensemble du bâtiment (pierre au rez-de-chaussée, bois dans les étages). Le bâtiment possède deux niveaux de caves, la plus basse étant appelée « cave humide » (aujourd'hui non accessible), elle pourrait renfermer le puits.



### 86 bis rue du Rempart

La maison est une maison d'architecte, de style Art Déco construite avant la deuxième guerre mondiale. Elle appartient au fils de l'architecte qui la loue. La maison n'a pas été modifiée dans sa structure intérieure.

La maison a une cave, et il est possible que la cave soit antérieure à la maison car sa structure en diffère et serait peut-être accessible depuis un souterrain passant au niveau de la rue (perçu par le propriétaire lors de travaux dans la rue).



### 13 rue Vieille Rose

La maison est composée de plusieurs bâtiments d'époques différentes imbriqués les uns aux autres. L'entrée principale se fait par la rue Vieille Rose. L'entrée donne accès à un vestibule dans lequel se trouve un magnifique escalier en stéréotomie. Le garde-corps est en fer forgé. Une boiserie murale XIXe souligne l'ensemble.

L'escalier monumental dessert les étages.

Une cave, en partie fermée, semblait conduire vers l'ancien cimetière juif.





NIORT

FICHE du 42 rue Saint-Gelais



Trace de l'escalier grande pièce 1

CAVE



NIORT

FICHE du 42 rue Saint-Gelais

LES DESORDRES



## III - Les outils de gestion patrimoniale et paysagère existants et leurs limites

### A - Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites

1. Le site classé du Marais Mouillé Poitevin, classé par arrêté du 9 mai 2003.

Intervenu le 9 mai 2003, le classement du site du Marais mouillé poitevin reconnaît la valeur d'un paysage façonné par l'homme, dans lequel chemins d'eau, lignes d'arbres et prairies constituent un grand espace inoubliable.

Il concerne 24 communes :

- 2 en Charente-Maritime
- 11 en Deux-Sèvres
- 11 en Vendée

2. Le site inscrit de la Place de la Brèche, inscrit par arrêté du 24 janvier 1944.

Champ de foire au XVIIIe siècle à la porte de la cité encore fortifiée de Niort. Cet espace est devenu parking au XXe siècle. Un grand projet de requalification a été engagé en 2006.

Au centre, les Jardins de la Brèche s'étendent sur 4 hectares et cachent un parking souterrain de 530 places. Ils ont ouvert au public en deux temps : la partie haute fin juillet 2012, la partie basse fin avril 2013.

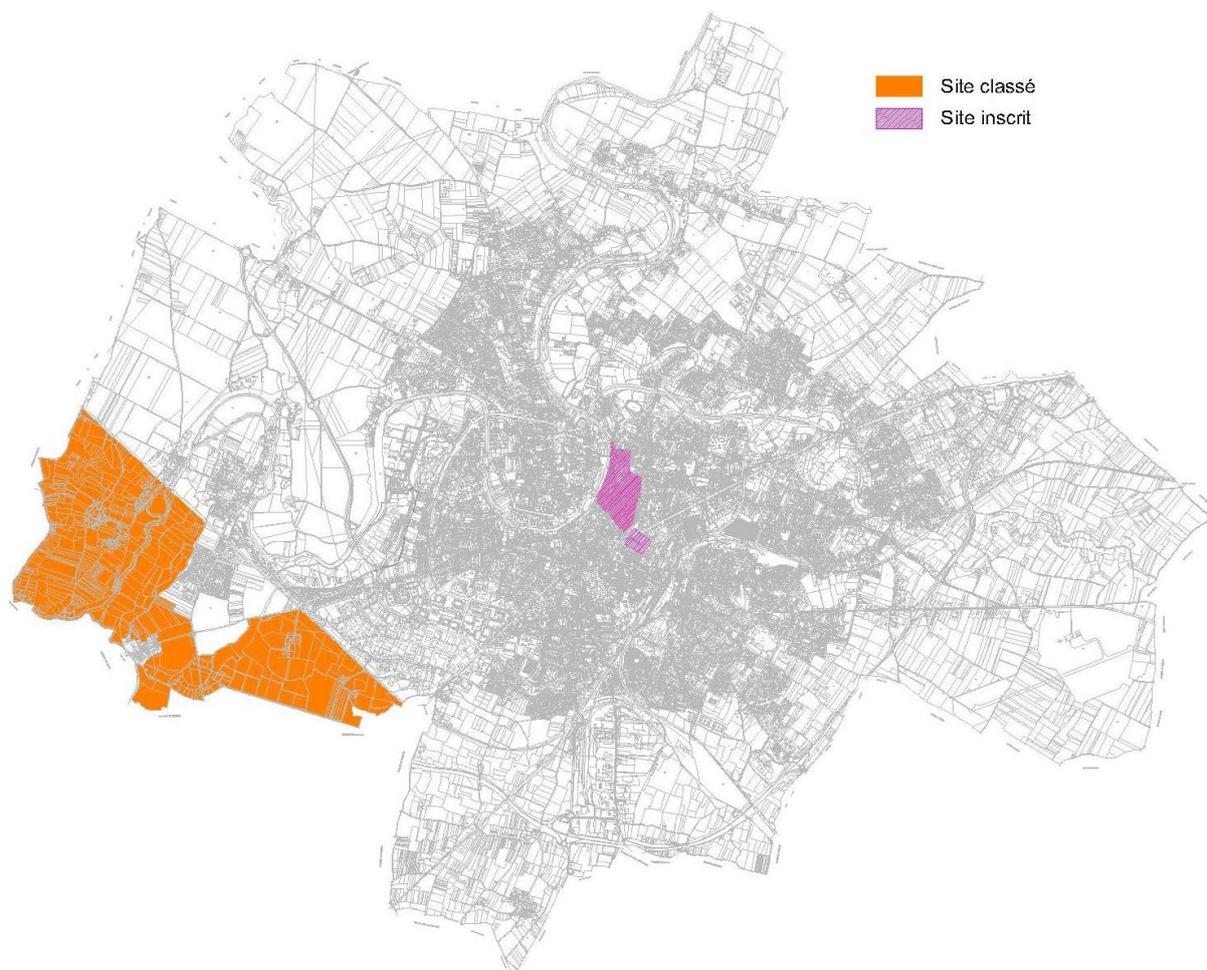
3. Le site inscrit Quartier Ancien, inscrit par arrêté du 7 novembre 1979.

Le site comprend une partie des quartiers anciens, depuis l'angle de la rue du rempart avec la rue des Aires, au Sud-Est, non loin de la Place de la Brèche jusqu'à l'ancienne caserne Duguesclin à l'extrémité Nord. La limite Ouest est assurée par la rive de la Sèvre. Cet ensemble urbain se caractérise par un bâti dense formant des alignements de belle qualité. La trame viaire n'est pas orthogonale, les rues suivent des tracés légèrement courbes qui accentuent la mise en scène urbaine. De plus, ce secteur de la ville présente une double pente, vers la rivière et vers le Nord ce qui donne des rues en pente et contribue au caractère de ce site.

Plusieurs édifices majeurs sont inclus dans le périmètre, dont certains sont protégés au titre des monuments historiques, l'église Saint-André, le Piloni....

La loi Biodiversité adoptée en août 2016 a engagé une réflexion et un examen des 4800 sites inscrits existants en prévoyant trois issues : leur maintien sous ce statut, leur classement au titre de la loi de 1930 ou du code du patrimoine, ou enfin leur désinscription lorsqu'ils font l'objet d'une double protection ou d'une dégradation irréversible.

Les sites inscrits de Niort « La Place de la Brèche » et « Quartier Ancien » font l'objet d'une double protection au titre du code du patrimoine puisqu'inclus dans le périmètre de l'AVAP opposable et prochainement dans le PSMV. Au 27 novembre 2017, ces sites sont en cours de désinscription (avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en date du 9 novembre 2017).



## B - Protection au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques (compris dans le périmètre d'étude)

### 1. Le donjon (classé par liste de 1840, classement par arrêté en date du 19 novembre 2014)



AD 79 - Vue sur la Sèvre prise du Vieux Pont (1943)  
cote 40 Fi 768



Au bord de la Sèvre Niortaise, se dresse un des plus beaux ensembles de Donjons jumeaux romans de France. Ils formaient le réduit central d'un vaste château en forme de quadrilatère.

L'existence d'un castrum est attestée depuis le milieu du Xe siècle. La construction du donjon par Henri II Plantagenêt ou son fils Richard remonte à la fin du XIIe siècle. Il avait pour but essentiel la protection du port comme en attestent la position des archères dirigées vers la ville et ses fenêtres ouvertes à l'opposé. Le donjon est utilisé comme prison, au XVIIIe siècle, puis abrite les archives départementales au XIXe siècle, pour finalement devenir musée du costume poitevin en 1896. Le donjon se trouve au

centre de la grande enceinte à laquelle il était relié par deux courtines délimitant une zone carrée, flanquée de tours aux angles et d'un châtelet. L'enceinte est datée de la fin du XIIIe ou du début du XIVe siècle.

Les deux Donjons sont approximativement carrés. Le Donjon Sud mesure 28 mètres de hauteur, le Donjon Nord 23 mètres. Leur plan est semblable : une tour cylindrique pleine englobe chaque angle et un contrefort médian consolide les murs. Le Donjon Sud est un exemple typique de l'architecture militaire de cette époque: murs épais, contreforts, ouvertures peu nombreuses et de dimensions réduites. Il est armé sous son crénelage de mâchicoulis sur arcs (faces Nord-Est et Sud-Ouest). Le Donjon Nord qui s'écroulera partiellement en 1749 fut reconstruit en 1750. Il est moins haut que le Donjon Sud et son allure générale est un peu moins austère.

A l'origine, les deux Donjons, surmontés d'une terrasse crénelée et distants de 16 mètres étaient reliés entre eux par des courtines entre lesquelles s'étendait une cour intérieure pavée. Ce n'est qu'au XVe siècle, que fut élevé le corps de bâtiment central.

## 2. L'Église Notre Dame (classée par arrêté du 16 septembre 1908)



AD 79 Place Saint-Jean Paris Marque Etoile (1907)  
cote 40 Fi 761



L'église remonte au XIVe siècle, mais doit en bonne partie son aspect actuel aux XVe et XVIe siècles. Son plan présente une nef centrale, assez large, cantonnée de deux nefs secondaires où sont ouvertes des chapelles. L'ensemble est couvert de voûtes à huit nervures selon le procédé du gothique angevin ou "Plantagenêt". L'entrée principale du côté Nord, s'orne d'un remarquable portail du XVIe siècle, dédié à la Vierge, où se mêlent les éléments décoratifs d'un gothique finissant et ceux de la Renaissance. L'architecte M. Berthomé en est l'auteur, il éleva aussi le clocher ainsi qu'une tribune intérieure, détruite, du côté Sud. C'est en 1771 que le maître autel fut transféré à l'Ouest et que l'on désorienta ainsi l'église. Deux portails furent alors ouverts de part et d'autre de l'important vitrail (XVIe - XVIIe) éclairant la nef et dont le thème est l'Arbre de Jessé. Côté Sud, on remarquera dans la première chapelle, les tombeaux de marbre (XVIIe) de la famille des Baudéan-Parabère, ainsi que l'épithaphe en cuivre de Françoise Tiraqueau (XVIIe siècle). Plus loin deux importants tableaux peints par Lattainville (XVIIIe – XIX siècles). A l'entrée du clocher, une descente de croix de bonne facture due au pinceau de Bernard d'Agesci (1810). La chaire de style néo-gothique (1877) comme le chemin de croix, en chêne sculpté, sont d'une remarquable exécution.

## 3. Le Pilori (classé par arrêté du 7 mai 1879)

L'ancien hôtel de ville, construit de 1520 à 1530, a extérieurement conservé son aspect primitif. Il fut élevé au XVIe par Mathurin Berthomé (qui travailla aussi à l'église Notre-Dame) sur l'emplacement de l'ancien Pilori médiéval. Son plan trapézoïdal, s'ouvre par une entrée principale sur le plus petit côté. La porte était richement ornée, surmontée d'un écusson aux armes de la ville, et précédée d'un vaste perron. Les angles sont flanqués de petites tours circulaires. Le couronnement se compose de consoles avec arcatures formant des mâchicoulis avec parapet crénelé. De larges lucarnes en pierre couvertes de sculpture complètent l'ensemble. Le beffroi, rebâti en 1694, présente une tour carrée. Des traces du beffroi primitif (XVe) se trouvent à la base. Côté rue Saint-Gelais, derrière le crénelage se trouvent

les anciennes armoiries de Niort (fin XIVe) avec deux sauvages cantonnant une tour. Lors de la restauration de 1885, le décor peint de la grande salle du premier étage fut confié à Charles Lameire. On y remarque une cheminée de décor végétal peint, ainsi que les blasons des maires et échevins de Niort, sous l'Ancien Régime. Après plusieurs mois de fermeture, le Pilori a ouvert ses portes au public en juillet 2006. Il a été transformé par la mairie en lieu d'expositions.



<http://www.collection-cartespostales.com>

Référence Ro6102

Editions "Flor", Morceau Carrière, Niort.

#### 4. La caserne Duguesclin (inscrite en partie par arrêté du 22 juin 1994 et classée en partie par arrêté du 11 décembre 2002)

La construction du premier bâtiment qui borde la place Chanzy a commencé en 1734 sous la direction de M. Lanchon, directeur des Ponts et Chaussées. Elle fut ordonnée par le maire Thibault de Bouteville, sur la place du vieux marché, aussi appelée Place Saint-Gelais. Les casernes se composaient d'un seul corps de bâtiment à trois étages pouvant abriter 720 hommes ; les chambres du rez-de-chaussée servant d'écuries. Ce plan fut agrandi successivement en 1779, 1830, et 1894. Le quartier va abriter 43 régiments de cavalerie qui se succèdent pendant 160 ans : A noter la présence du septième régiment de hussards qui marqua la vie quotidienne des niortais de 1862 à 1919.

Les casernes abritèrent également la milice bourgeoise de Niort qui s'organisa dès 1572 et qui, en 1621, fut érigée par Louis XIII en régiment sous le titre de Royal Niort. Le commandement de ce régiment appartenait au maire niortais qui se voyait attribuer le grade de Colonel.

A partir de 1828 et pendant une dizaine d'années, le quartier est presque entièrement laissé à l'abandon.

En 1940, il est temporairement occupé par les élèves de l'école militaire d'Autun. Puis, après la libération, vont y séjourner, pendant 11 ans, quelques familles sinistrées, et ensuite le centre d'apprentissage "école technique", ainsi que le personnel civil et militaire du centre mobilisateur de Poitiers.

Le 1er mai 1956 s'installe le centre d'instruction du 126<sup>e</sup> régiment d'infanterie. En 1958, l'armée d'Afrique apparaît pour la première fois dans les Deux-Sèvres avec le bataillon du 9<sup>e</sup> régiment de tirailleurs marocains. Le 1er avril 1963, le centre mobilisateur 114 est créé. La subdivision de Niort devient la délégation militaire des Deux-Sèvres.

Le 7 août 1974, une partie importante des bâtiments du quartier est cédée à la Ville de Niort. Le 30 juin 1979, le centre mobilisateur 114 est dissous et remplacé par le détachement de l'E.N.S.O.A. de Saint-Maixent l'Ecole, qui a assuré le service de documentation de l'armée de terre ainsi que l'entretien du matériel roulant jusqu'en 1995.

Casernement de type Vauban, ce bâtiment est composé d'un seul corps à trois étages, les salles voûtées du rez-de-chaussée servant d'écuries. L'intérieur conserve très peu d'éléments d'origine. Les

parties protégées sont le bâtiment XVIIIe siècle, inscrit à l'exception de ces façades et les toitures qui sont classées.



AD 79 quartier du 7ème hussards  
Cote 40 Fi 532 (vue sur le côté)

### 5. Les Halles (inscrites par arrêté du 14 mai 1987)

Construite de 1868 à 1871 par Durand, cette architecture de fonte et d'acier dans le style de Baltard est le troisième marché couvert de Niort (les halles médiévales de Niort furent considérées comme les plus vastes du royaume). Les halles se divisent en deux parties : l'une voûtée formant soubassement ; l'autre couverte d'une charpente métallique. Une place se développe sur le pourtour. La partie en fer et verre se présente sous forme d'un grand vaisseau rectangulaire sous une couverture à deux pentes avec un lanterneau, divisé intérieurement en trois nefs. Chaque façade est ornée en son centre de trois arcatures abritant une porte d'entrée. Celle-ci est surmontée d'un fronton en fonte moulée ornée des figures de Mercure, Dieu du Commerce et des voleurs, et des Cérès entourée des attributs de l'agriculture, fruits, légumes, etc...



AD 79 Les halles et le donjon Edité par la Papèterie  
des Deux-Sèvres cote 40 Fi 538

### 6. L'ancien Hôtel de la Marcadière (inscrit par arrêté en date du 12 décembre 2002)

Les éléments protégés sont le portail, les murs de clôture ainsi que le petit pavillon annexe daté de 1878. Ce portail est le seul vestige de l'ancien hôtel de la Marcadière dont il magnifiait l'entrée par son architecture d'arc de triomphe. Son décor inspiré de l'antique (colonne jumelles ioniques, entablement richement sculpté) est caractéristique de l'utilisation du vocabulaire antiquisant dans l'architecture civile du XVIIIe. Il donne accès à une cour jardin où se trouvent un étroit pavillon daté de 1878 et une maison d'habitation de la seconde moitié du XIXe.

### 7. L'Hôtel de la Roulière et son portail (inscrits par arrêté en date du 12 février 1990)

Vers 1828, Jean-Victor Chebrou de la Roulière, maire de Niort, se fait construire cet hôtel, sans doute par l'architecte Segretain. L'édifice néo-classique présente un plan rectangulaire, avec deux refends latéraux et deux ailes encadrant une cour fermée. La façade sur cour possède un avant-corps central

sous fronton triangulaire avec pilastres d'inspiration toscane et chapiteaux égyptisants. De 1886 à 1897, l'édifice est occupé par un lycée, puis par la Chambre de Commerce de 1900 à 1913.



AD 79 Hôtel de la Roullière Alix Pap-Tab Journeaux  
(1934) cote 40 Fi 519



#### 8. L'Hôtel d'Estissac (inscrit par arrêté en date du 1<sup>er</sup> août 1939)

Construite par l'architecte Lionel de la Réau, cette maison est l'un des rares édifices intéressants de la Renaissance subsistant à Niort. La travée principale de la façade se compose d'une porte d'entrée avec pilastres et couronnement sculptés et décorés, surmontée d'une lucarne également décorée. Sur sa partie gauche, la façade comporte une échauguette en encorbellement également ornée. L'intérieur conserve un escalier Henri II, à paliers et volées droites entre murs d'échiffre. Les plafonds sont constitués de caissons en pierre sculptée.

#### 9. L'Hôtel de Chaumont (inscrit par arrêté en date du 26 octobre 1998)

Cet ancien hôtel dont la construction remonte à la fin du XVe est célèbre pour avoir abrité le palais royal et la conciergerie depuis le milieu du XVIe jusqu'au milieu du XIXe. Il passe également pour l'endroit où est née Françoise d'Aubigné, future Madame de Maintenon. Il ne reste actuellement que des pans de murs en moellon et pierre de taille.

#### 10. Immeuble 12 rue d'Yver (inscrit par arrêté du 24 octobre 1997)

Edifice de la fin du XVIIIe début XIXe siècle en pierre de taille. Aménagement intérieur du XIXe (salle à manger avec décor de boiseries Restauration). Les boiseries du grand salon semblent dater de la fin du XVIIIe. La protection porte sur les façades et toitures de l'immeuble (comprenant les pavillons, les deux ailes et le logis), y compris le salon et la salle à manger du rez-de-chaussée avec leur décor, ainsi que la grille d'entrée.

#### 11. Immeuble 15 rue d'Yver (inscrit par arrêté du 24 octobre 1997)

Hôtel construit dans la seconde moitié du XVIIIe pour le lieutenant de vaisseau Brach à l'emplacement d'un édifice plus ancien. Deux escaliers sont conservés : un escalier en vis dans la tour Nord-Ouest, probablement du XVIe et un escalier monumental du XVIIIe. La protection porte sur les façades et toitures, ainsi que sur les deux escaliers.

12. Maisons 30 rue de la Porte St Jean (inscrite par arrêté du 23 décembre 1926) et 39 rue du Pont (inscrite par arrêté du 16 octobre 1930)

Ces deux maisons à pan de bois datent du XVe siècle.



AD79 cote 40 Fi 34794 – Vieilles Maisons rue du Pont

13. Immeuble 27 rue de la Juiverie et 44 rue Basse (inscrit partiellement par arrêté en date du 24 octobre 1997)

Immeuble de la fin du Moyen-Age et du début de la Renaissance, dans lequel sont conservés des éléments intéressants : cheminées des XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles, baies à coussièges... La protection porte sur les façades et toitures des parties anciennes de l'immeuble sis 27, rue de la Juiverie (maison ancienne et tour d'escalier) et 44 rue Basse

14. Immeuble 64 rue Saint-Gelais (inscrit partiellement par arrêté du 4 décembre 1995)

La maison bâtie sur un plan en U conserve une configuration très proche de celle du cadastre napoléonien. L'accès se fait par un passage couvert menant à une cour intérieure. L'ensemble date du XIXe siècle, hormis l'aile Sud, ultime vestige d'une période antérieure, dont la façade a été reculée tout en gardant son cachet XVIIIe avec ses larges fenêtres en plein cintre et sa balustrade en pierre. Le corps de logis central abrite, côté jardin, un grand salon aux boiseries XIXe, décorées en stuc, qui pourraient provenir d'une autre demeure et avoir été remontées à cet emplacement. Une aile en retour d'équerre, vers l'est, abrite une serre ou orangerie. Elle se prolonge jusqu'en bas du jardin. La protection porte sur le salon du rez-de-chaussée et son décor.

15. La maison d'arrêt (inscrite par arrêté du 14 mai 1987)

Prison cellulaire prévue pour 80 détenus, construite entre 1845 et 1853 par l'architecte Segrétain. Le plan adopté répond aux débats sur le système pénitentiaire au XIXe siècle, ainsi qu'aux directives du ministre de l'Intérieur Duchâtel, datées de 1841. Segrétain édifie, à la suite du palais de justice, une prison semi-circulaire accolée à un bâtiment rectangulaire. Le tout est entouré de murs et de petites cours pour les détenus. La salle semi-circulaire renferme les cellules sur trois niveaux. Elles sont desservies par deux travées d'escalier avec des corridors en avancée pour la surveillance des cours, et par des couloirs soutenus par des consoles. Un gardien placé au pied d'un édicule ajouré, qui contient la chapelle au dernier étage, peut voir l'ensemble des cellules. De cette tour centrale part une voûte en plâtre et brique, en éventail, qui se termine en lunettes sur les baies du lanterneau.

16. La Préfecture (inscrite par arrêté en date du 14 mai 1987)

Préfecture édiflée entre 1828 et 1833 par l'architecte Segretain (partie centrale en U). Les adjonctions latérales de 1894 sont de l'architecte Monjeaud. Formant une cour délimitée par une grille, un bâtiment central est cantonné de deux ailes en retour d'équerre. Le décor de cette partie se limite au porche d'entrée sous fronton triangulaire, ponctué en son centre d'une marquise qui abrite les degrés. Le rez-de-chaussée est marqué par l'ordre toscan tandis que l'ordre ionique orne l'étage. L'entrée principale se fait par trois arcatures en plein cintre avec agrafe centrale. Au-dessus, les baies rectangulaires sont décorées de larmiers et d'entablements moulurés. Le tympan du fronton central

est occupé par une sculpture représentant les Deux-Sèvres. Les accès des ailes latérales sont encadrés de pilastres plats. L'élévation postérieure donne sur l'ancien jardin des plantes. Un porche hors-œuvre appuie ses deux étages de colonnes sur une terrasse. Un fronton triangulaire somme le tout. L'intérieur présente quelques éléments de prestige dans le corps de logis central, comme le hall d'entrée, une série de salons en enfilades au décor remarquable (gypseries, plafonds dorés ou à caissons, tableaux...). A l'étage, le salon central a été décoré en 1867 par l'artiste peintre Lecoq. La protection porte sur les façades et toitures de la partie centrale (de Segretain) et des adjonctions (de Monjeaud) au Nord et au Sud ; dans la partie centrale : vestibule, salon dans l'axe (au rez-de-chaussée), salon à plafond circulaire (à droite au rez-de-chaussée), salon à plafond peint octogonal (au premier étage)

#### 17. La maison à pans de bois dite « de la Vierge » (inscrite par arrêté du 21 mai 2001)

Maison célèbre pour avoir été le témoin d'un des épisodes sanglants de Niort pendant les Guerres de Religion, à savoir les affrontements entre catholiques et protestants dans la nuit du 27 décembre 1588. Façade rue Saint-Gelais à quatre niveaux dont les deux derniers sont en encorbellement, construits en pans de bois avec remplissage en moellons.



#### 18. La Villa d'Agesci (inscrite par arrêté du 8 mars 1991)

Demeure du peintre d'Agesci (1756, 1829), cette villa de style néo-classique remonte au début du XIXe siècle. Elle aurait initié l'implantation du style néo-classique dans la Ville de Niort. A la fin du XIXe siècle, le peintre Germain achète la villa et y installe un atelier ainsi qu'un musée dans la partie sur rue. Ce bâtiment longeant l'avenue Alsace-Lorraine, doit être antérieur à l'installation de d'Agesci. Une verrière éclaire cet ancien atelier depuis le toit. Un portail néo-classique en avant du porche nord du bâtiment, et un édicule à niche et fronton triangulaire au Sud, ont dû être rajoutés par d'Agesci. La villa, de plan rectangulaire, se situe sur un terrain en forte déclivité et s'appuie à l'est sur un mur de soubassement formant un léger glacis. L'élévation sur cour comprend trois travées espacées. Les pignons latéraux à deux travées sont ornés de frontons triangulaires. L'élévation est comprend deux étages de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé et un étage carré. Deux arcades en plein cintre abritant des portes fenêtres ont été ouvertes au premier niveau de soubassement sur le pignon Sud. Des pilastres corniers à chapiteaux toscans supportent un entablement et la corniche. Un double bandeau sépare les étages nobles du soubassement. L'intérieur a été réaménagé. L'inscription porte sur les façades et toitures ; escalier ; les deux cheminées en marbre noir aux piédroits à volutes et pieds griffus, sises au rez-de-chaussée et au premier étage ; potager circulaire, dans la cuisine au sous-sol.



### 19. L'Église Saint-André (inscrite par arrêté du 29 décembre 2015)

Juchée au sommet de l'une des deux collines de Niort, elle domine fièrement la vallée de la Sèvre, les quartiers du port et de Bessac. De l'important édifice roman, il ne subsiste que quelques fragments sculptés conservés au Musée.

Modifié et agrandi à l'époque gothique, puis sous la Renaissance, l'édifice fut ruiné par les protestants en 1588. Après une première restauration, l'église fut reconstruite et agrandie en 1685. Elle servit de magasin de fourrages pendant les guerres de Vendée, date à laquelle fut prolongée vers la place Chanzy, la rue Saint-André, qui, traversant le cimetière paroissial qui entourait l'église, permettait l'accès direct à la caserne de cavalerie.

L'édifice actuel élevé de 1855 à 1863 par l'architecte niortais Segrétain, et terminée par son successeur Jean-Baptiste Perlat (1814-1889), est considéré à juste titre comme un pastiche assez heureux d'un édifice gothique du XIIIe siècle. A l'intérieur vers le chevet, du côté Sud, on peut encore voir les restes de chapelles d'époque Renaissance. A remarquer un Christ en croix, peinture du XVIIIe siècle par Lattainville, ainsi qu'une remarquable chaire sculptée du XVIIe. L'inauguration a lieu le 4 septembre 1874.

Les peintures murales du chœur et du transept (fin XIXe) sont dues à Louis Germain, peintre niortais qui décora aussi l'église Saint-Hilaire, due au même architecte. La protection porte sur l'édifice, ainsi que sur le sol de la parcelle BX 215 pouvant receler des vestiges archéologiques



AD79 Eglise Saint-André  
La Rochelle Edition Raymon Bergevin cote 40 Fi 665

### 20. L'Hôtel de Ville (inscrit par arrêté du 29 décembre 2015).

Quatre hôtels de ville ont précédé celui que nous connaissons actuellement. La première maison commune se situait entre l'actuelle rue Jean-Jacques Rousseau, la rue des Cordeliers et la rue du Rempart. Il n'en subsiste aucune trace mais nous savons que le corps de ville s'y réunit jusqu'en 1370. La seconde, commencée vers 1380, s'élevait à l'emplacement de l'actuel Pilori. Le Duc de Berry, frère du Roi, Comte du Poitou, favorisa beaucoup la ville et offrit à la maison commune une importante horloge. Cette construction devint rapidement insuffisante. Dès 1530-1535, le nouvel hôtel de ville, dû au maître-maçon Mathurin Berthomé, fut reconstruit dans le style renaissance alors en vigueur. C'est le monument que nous connaissons encore sous l'actuel nom de Pilori. Une partie du beffroi du XIVème siècle fut reconstruite. Elle porte encore les armes de la ville, les plus anciennes connues à ce jour. Ce bâtiment fut abondamment restauré entre 1882 et 1887 et transformé en musée. L'hôtel de ville fonctionna jusqu'en 1789. Après cette date, il fut transféré dans l'enceinte du château à l'emplacement des halles actuelles où se tenaient les anciens appartements du gouverneur. Les bâtiments, fort incommodes et vétustes, jouxtaient les abattoirs ! La construction des halles fit disparaître ce bâtiment. L'hôtel de ville alla donc s'implanter, en 1866, dans une maison située rue de l'Hôtel de Ville. La protection porte sur la totalité de l'édifice, y compris son escalier d'accès.



AD79 Hôtel de Ville Paris Lévy et Neurdein réunis  
Cote 40 Fi 741

## 21. L'Église St Hilaire (inscrite par arrêté du 29 décembre 2015)

Œuvre de l'architecte Pierre Théophile Segretain, L'église est construite à la demande de Mgr Pie, archevêque de Poitiers, et s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare avec la construction de la gare et du lycée Fontanes. Le style de construction choisi est romano-byzantin. La protection porte sur la totalité de l'édifice, y compris la sacristie et les salles situées au chevet.



## 22. La station de pompage du Pissot (inscrit par arrêté du 29 décembre 2015)

Le moulin du Pissot est acquis par la Ville de Niort en février 1821, en vue de faciliter l'approvisionnement en eau de la cité par la construction d'un nouvel équipement. La première pierre de l'édifice destiné à abriter la roue est posée le 29 septembre suivant. Le système entre en fonction un an plus tard. Un réservoir à ciel ouvert est creusé (rue du Vivier) en 1830-1831, puis recouvert d'une voûte en 1841 et agrandi en 1878. Dès 1857, une nouvelle usine, à proximité de la première, est mise en service par l'ingénieur J. Cordier, sur les directives du maire, Paul-François Proust, ancien polytechnicien. Un aqueduc de 568 m de long est construit et deux machines verticales à vapeur de 20 ch., capables d'élever 3000 m<sup>3</sup> par jour, sont installées. En 1876, la roue hydraulique de la première usine est remplacée par deux turbines mettant en action un système de quatre pompes élévatoires, encore en place de nos jours. L'ensemble a été conçu par G. Durand, ingénieur des arts et manufactures et architecte de la Ville de Niort, et installé par l'entreprise Féray et Cie, de Corbeil-Essonnes (Essonnes). Durand a également dessiné les plans du logement du mécanicien, construit à la même époque. La protection porte sur la totalité des deux bâtiments, ainsi que l'ensemble de la machinerie qu'ils contiennent et du système hydraulique ancien présent sous les parcelles CD 13, 171, 311.

## C - Protection de Site Patrimonial remarquable

Le périmètre de l'AVAP approuvée en 2016 faisant suite à une ZPPAUP, délimite une aire relativement large reconnue pour la qualité de son contenu architectural, patrimonial, paysager et environnemental.

L'AVAP intègre

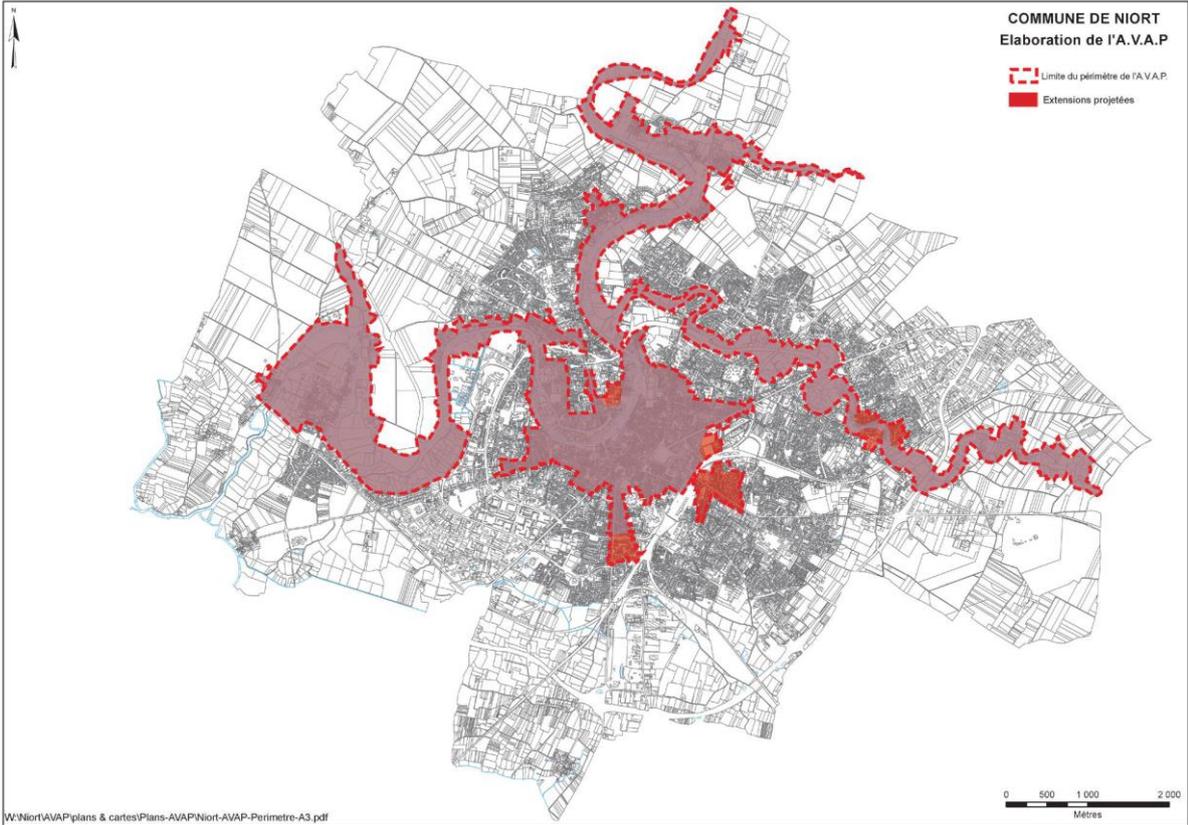
- le centre historique ancien qui concentre les édifices majeurs (classés et inscrits MH), correspondant à la ville médiévale (Niort intra-muros)
- les faubourgs (Bessac, Saint-Gelais, Saint-Jean)
- les extensions XIXe (percée des grandes avenues : avenue de Paris, aménagement de la place de la Brèche, construction des grands équipements : les halles, la gare) et les fronts bâtis homogènes le long des axes principaux (pénétrantes), le réseau viaire étant organisé en étoile :
  - avenue de Lattre de Tassigny
  - avenue de Paris
  - avenue Saint-Jean d'Angély
  - avenue de La Rochelle
  - avenue de la Venise Verte
  - les quais et les axes structurants en rive droite de la Sèvre
  - les anciennes paroisses de Surimeau, Sainte-Pezenne, Saint-Florent et Saint-Liguairé qui ont été rattachées à la commune de Niort et qui présentent un patrimoine urbain de qualité
- Les sites inscrits de la Brèche et de la colline Saint-André sont compris dans le périmètre de l'AVAP
- Les perspectives majeures sur les sites et les édifices exceptionnels sont également prises en compte. Les grands monuments émergeant du vélum urbain (l'église Saint-André, les Halles, le Donjon, la Mairie, l'église Saint-Hilaire, l'église Notre-Dame...) présentent une certaine distance entre eux, ce qui assure une grande lisibilité de leur émergence. La notion de vues et l'analyse des perspectives ont été prises en compte dans la délimitation de l'AVAP.

Le périmètre de l'AVAP prend également en compte les grandes entités paysagères. Il englobe en effet les espaces naturels de qualité constitués par les vallées de :

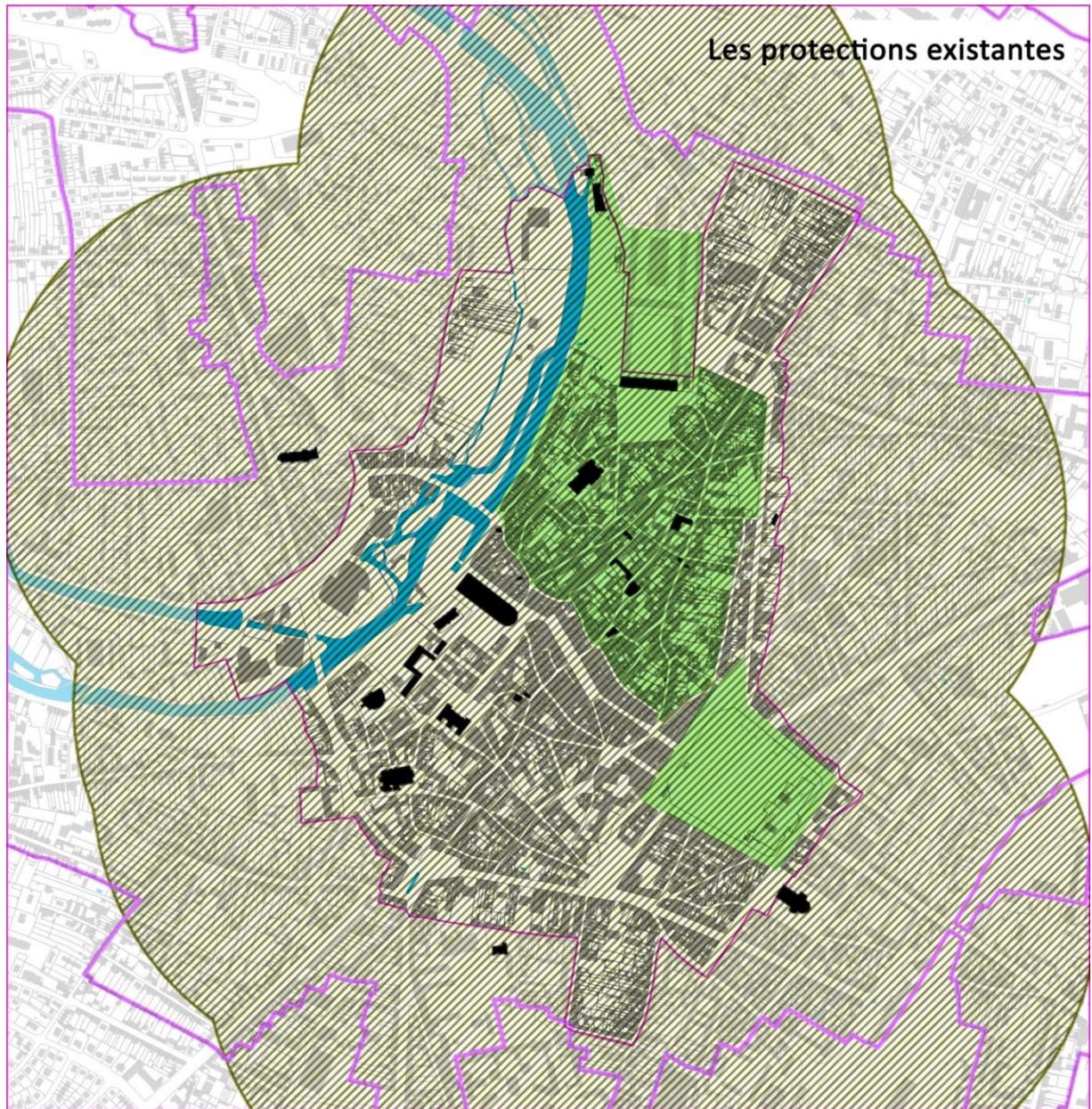
- la Sèvre et ses rives
- la vallée du Lambon
- la vallée de Surimeau
- la vallée de Torfou

A été exclu du périmètre de l'AVAP le site classé du Marais Mouillé Poitevin (marais de Saint-Rémy...) qui fait l'objet d'une gestion spécifique.

Périmètre de l'AVAP - en rouge foncé, les extensions par rapport au périmètre de ZPPAUP



Les périmètres des abords portés en hachuré vert foncé  
Le périmètre du SPR en violet  
Les sites inscrits en vert



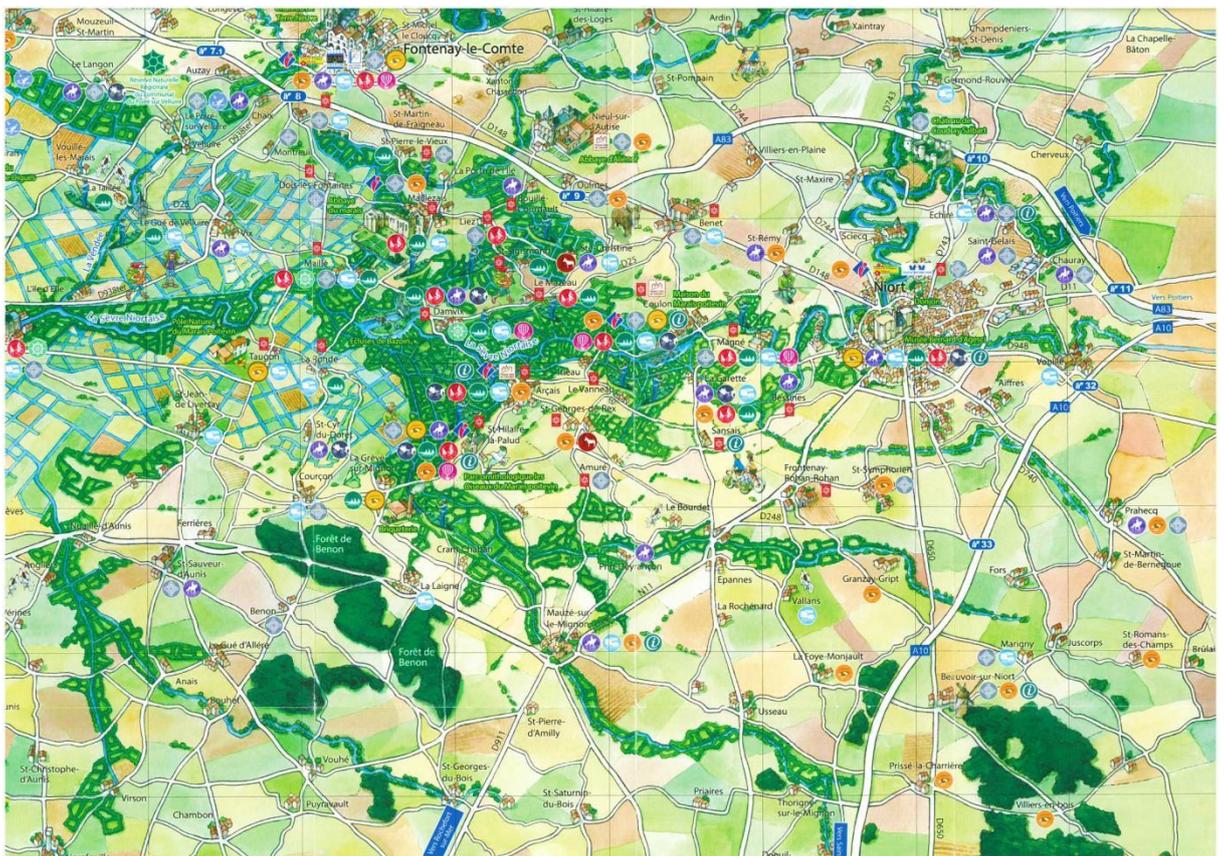
## D - Parc naturel régional

Depuis 2014, Niort est la plus grande ville de l'Hexagone classée en Parc naturel régional : la totalité de son territoire est en effet incluse dans le Marais poitevin, deuxième zone humide de France par sa superficie après la Camargue.

Le Marais Poitevin, avec ses caractéristiques environnementales, paysagères, patrimoniales, ses activités traditionnelles et son offre étendue en activités de loisirs et de découverte, n'a aujourd'hui plus à démontrer sa forte attractivité touristique. Ce sont ainsi entre 650 000 et 700 000 visiteurs qui sont accueillis chaque année (source : Schéma de développement touristique 2012-2015) dans cette région touristique.

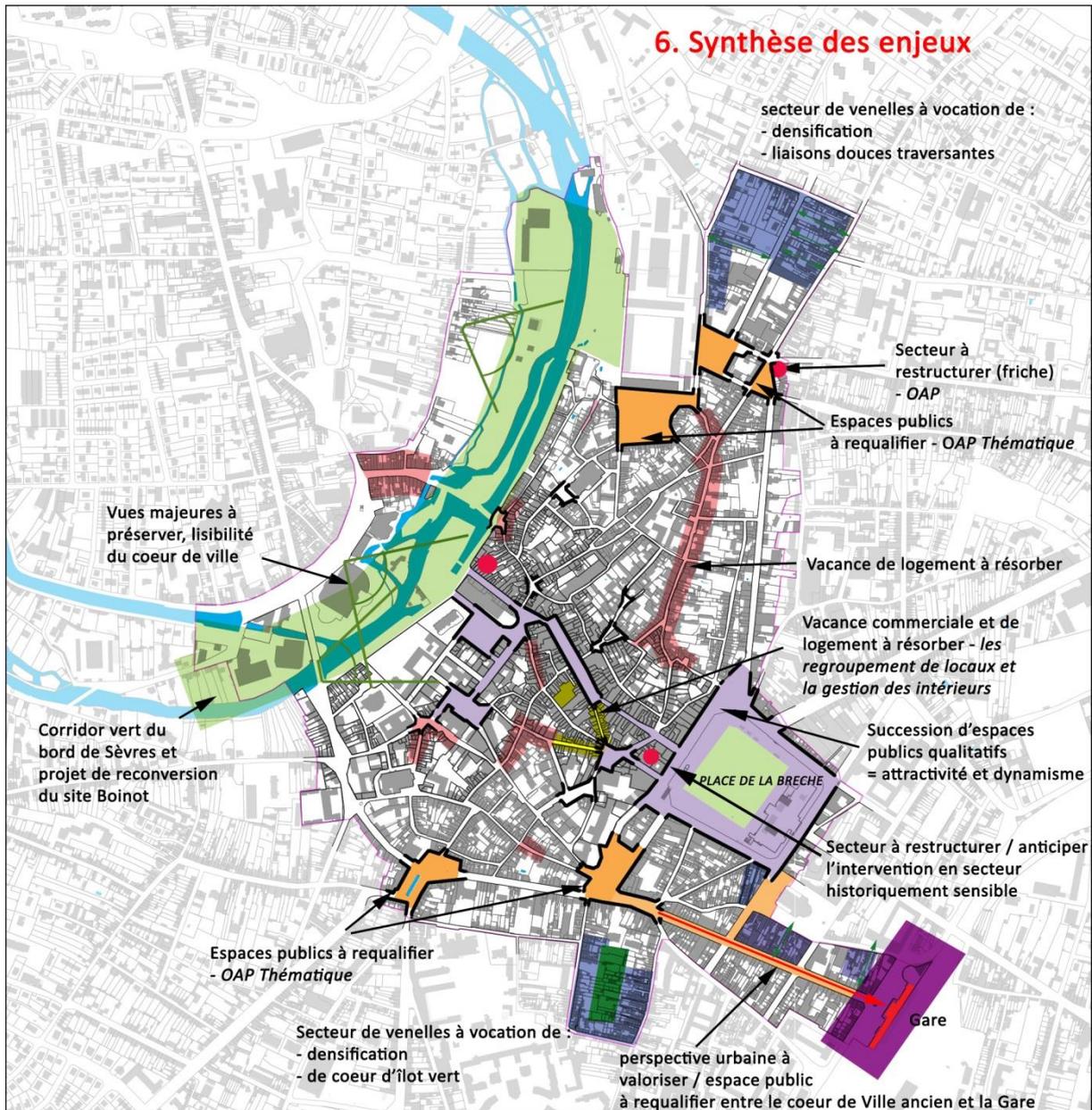
Le Marais Poitevin commence à Niort, à la cale du port. Du centre-ville jusqu'aux portes de la Venise verte, Niort offre un cadre privilégié, à l'image de la place de la Brèche récemment réaménagée, du Donjon, des Halles Baltard, de "la Coulée Verte" (berges réaménagées), chemins du III<sup>ème</sup> millénaire (boucle de 53 km, formée par d'anciens chemins ruraux)...

Historiquement, la Sèvre navigable a largement assuré la prospérité de la ville par l'essor du commerce (marchés et foires d'importances régionales) et notamment de l'industrie de tissage, de la chamoiserie et de la ganterie sous Napoléon 1<sup>er</sup>.



Si les protections existantes permettent de protéger une partie du patrimoine architectural et urbain et le cadre paysager de la vallée de la Sèvre, notamment hors du centre ancien ; il manque aujourd'hui un outils permettant de protéger de manière plus fine les éléments de patrimoine architectural, notamment dans leurs mutations et leurs transformations, et de pouvoir intervenir sur les problématiques de vacances commerciales et d'habitat, en intégrant dans la réflexion les réorganisations d'intérieurs, en respectant les éléments de patrimoine qui s'y trouvent encore. Cet outil doit également permettre une réflexion sur les espaces publics et leurs relations à la mémoire des lieux et au cadre architectural.

## 6. Synthèse des enjeux



-  Corridor vert du bord de Sèvres et place de la Brèche
-  Vacance de logements à résorber
-  Vacance commerciale
-  Espace public à requalifier
-  Secteurs de venelles
-  Espaces publics qualitatifs
-  Secteur à restructurer

## IV - Pertinence de l'outil PSMV

Le tableau ci-dessous est un récapitulatif des atouts, contraintes et potentialités du territoire d'étude, dont les échelles et les problématiques rentrent dans les objectifs auquel pourrait répondre un secteur sauvegardé.

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>	<b>POTENTIALITES</b>
<b>Un statut de « Capitale »</b>	Ville centre avec une forte attractivité Capitale de l'Assurance – 4 <sup>ème</sup> place financière de France / richesse économique et pôle universitaire	Nécessité de maintenir voire développer un niveau d'équipements et de services pour une population qui dépasse le simple cadre communal	Une attractivité tertiaire et de tourisme d'affaires engendrant une dynamique commerciale, notamment dans le centre historique
<b>Un site naturel exceptionnel</b>	Coulée verte et vues sur la vieille Ville Porte d'entrée du Marais Poitevin Capitale Française de la Biodiversité en 2013 (thème « L'Eau, la Ville, la Vie »)	Secteur inondable	Tourisme avec des supports multiples offerts aux différents publics.
<b>Une topographie « marquée »</b>	Des vues et points de vue à valoriser	Difficulté de déplacements sur la colline Saint-André Perceptions des arrières du front de ville depuis les points bas, et des profondeurs de tissus et émergences parfois peu valorisantes depuis les points hauts	Développement des liaisons douces Un front de ville permettant de comprendre la géographie du site et de ses deux collines, identifiées par leurs monuments (Saint-André et Notre-Dame).
<b>Des strates historiques multiples</b>	Des identités historiques marquées et diversifiées avec la mémoire de ces strates, depuis l'époque médiévale jusqu'au passé industriel avec les chamoiseries	Des axes historiques, porteurs d'identité à revaloriser dans un cadre contraint	Des continuités de qualité urbaine à retrouver et des supports de paysages notamment en cœurs d'îlots à valoriser Des quartiers à requalifier et des friches à réhabiliter
<b>Une architecture exceptionnelle (diversité des époques et des styles)</b>	Qualité de vie Attractivité touristique Etablir une harmonie entre les impératifs de sauvegarde et les besoins d'adaptation (mise aux normes des logements, continuité de locaux commerciaux ... amélioration des conditions de circulation)	Un bâti ancien nécessitant des travaux parfois lourds voire des démolitions. Des intérieurs qui disparaissent au gré des divisions.	Réhabilitation et réajustement de la vocation de chaque secteur et micro-secteur. Reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique et de certains intérieurs, dont caves remarquables. Etablir une harmonie entre les impératifs de sauvegarde
<b>Une prépondérance de petits ménages en cœur de Ville</b>	Image dynamique liée à une population jeune et étudiante mais également des personnes âgées seules	La sur-division des habitations entraîne la multiplication de petits logements. Les bâtiments ne sont pas toujours adaptés à ces transformations, parfois réalisées en dépit du bon sens. Des situations de précarités sociales.	Intervenir sur les intérieurs afin de refondre les logements et proposer des surfaces plus grandes. Accompagnement des thématiques de l'OPAH sur les surfaces supérieures à 60m <sup>2</sup> .

## V - Proposition d'un projet de périmètre et de ses justifications

En annexe du présent document, les différentes propositions de périmètre accompagnées d'un tableau comparatif.

Rappel du cadre législatif dans lequel s'élabore l'étude : un SPR est déjà existant, défini par le contour de l'actuelle AVAP. L'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) ne sera pas requis en première instance de délimitation de SPR, le périmètre de PSMV ne débordant pas de l'actuel SPR. L'avis de la CNPA sera requis par la suite lors de la création de l'outil de gestion PSMV.

Surface concernée : 76,32 hectares

La délimitation proposée pour le périmètre d'étude du PSMV sur Niort tient compte de l'ensemble des spécificités patrimoniales mises en lumière dans le diagnostic.

### A - La ville intra-muros

Ce secteur comprend le site défensif historique : le château et la mémoire du tracé des anciens remparts des XIIe et XIIIe siècles. Il intègre les implantations qui couvrent les deux collines : la colline Saint-André, site inscrit par arrêté du 7 novembre 1979, et la colline Notre-Dame. Il prend ainsi en compte l'ensemble des patrimoines architecturaux ainsi que les tracés et parcellaires médiévaux encore préservés s'étalant du XVe au début du XIXe siècle. Ce secteur regroupe les espaces publics historiques dont l'échelle et la délimitation sont encore majoritairement préservées, exception faite de quelques espaces comme la Place Chanzy, ancienne place de marché au Moyen-Âge et qui s'est considérablement agrandi avec la disparition de bâtiments la bordant au Nord.



### B - Le tour de ville, les portes historiques et l'ancien foirail

Ce secteur regroupe les anciennes portes de ville médiévale comme la porte Saint-Gelais au Nord sur l'actuel emplacement de la Place de Strasbourg et la Porte Saint-Jean qui comportaient toutes deux des ouvrages avancés prenant sur l'emprise des places actuelles. La place du Roulage mémoire d'une activité du XIXe et en continuité de l'axe est également intégrée. La place de la Brèche, ancienne place de foirail hors les murs qui domine la ville médiévale avec ses points de vues sur Saint-André est également intégrée. C'est également un site qui fut inscrit par arrêté le 24 janvier 1944.



### **C - Les demeures implantées en bordures du nouvel axe de contournement.**

Le long de cet axe se trouvent également, de grandes demeures et des bâtiments 19<sup>e</sup> présents en pourtour du centre médiéval et édifiés au moment de la mise en valeur du tour de ville après le comblement des fossés. Ces ensembles constituent des exemples particulièrement qualitatifs de l'évolution de la ville hors de ses anciens murs au cours du XIX<sup>e</sup>.



### **D – Les abords de la Sèvre Niortaise et le front de Ville**

Site historique du franchissement de la Sèvre (ancien gué), ce secteur comprend le faubourg du Port (attesté dès le XV<sup>e</sup>me siècle), son ancien moulin (les bains Juin) et le tracé encore visible du Grand Abreuvoir de 1365 au pied du pont. Des implantations historiques se trouvent également sur les îlots dessinés par les ramifications de la rivière comme Port Foucauld.

Enfin ce secteur offre un point de vue exceptionnel sur le front de ville dominé par l'ancienne caserne et l'église. Celui-ci offre au regard des façades et arrières de bâtiments et de leurs détails architecturaux dont l'étroitesse des rues médiévales ne permettait pas de lire le développement en hauteur. Sont ainsi intégrés dans le ruban de la vallée, les grands projets de requalifications portés par la ville en bordure de la Sèvre : Le site Boinot, le moulin du Roc, la piscine et le jardin botanique.

Une réflexion est menée par la Ville pour la création d'un « Parc naturel urbain ».

« Avec la Sèvre Niortaise qui traverse en son cœur, du jardin des plantes au site de la cale du port, la Ville de Niort dispose là d'un cadre exceptionnel dont elle s'empare pour favoriser et organiser l'échange, la rencontre, les savoirs, la connaissance, la mixité urbaine et sociale et avec l'ambition de se faire côtoyer diverses générations.

La mise en mouvement de ce Parc naturel urbain s'articule avec la valorisation de l'environnement et du cadre de vie. Il s'agit d'aspirer à une urbanité spécifique dans un espace public identitaire.

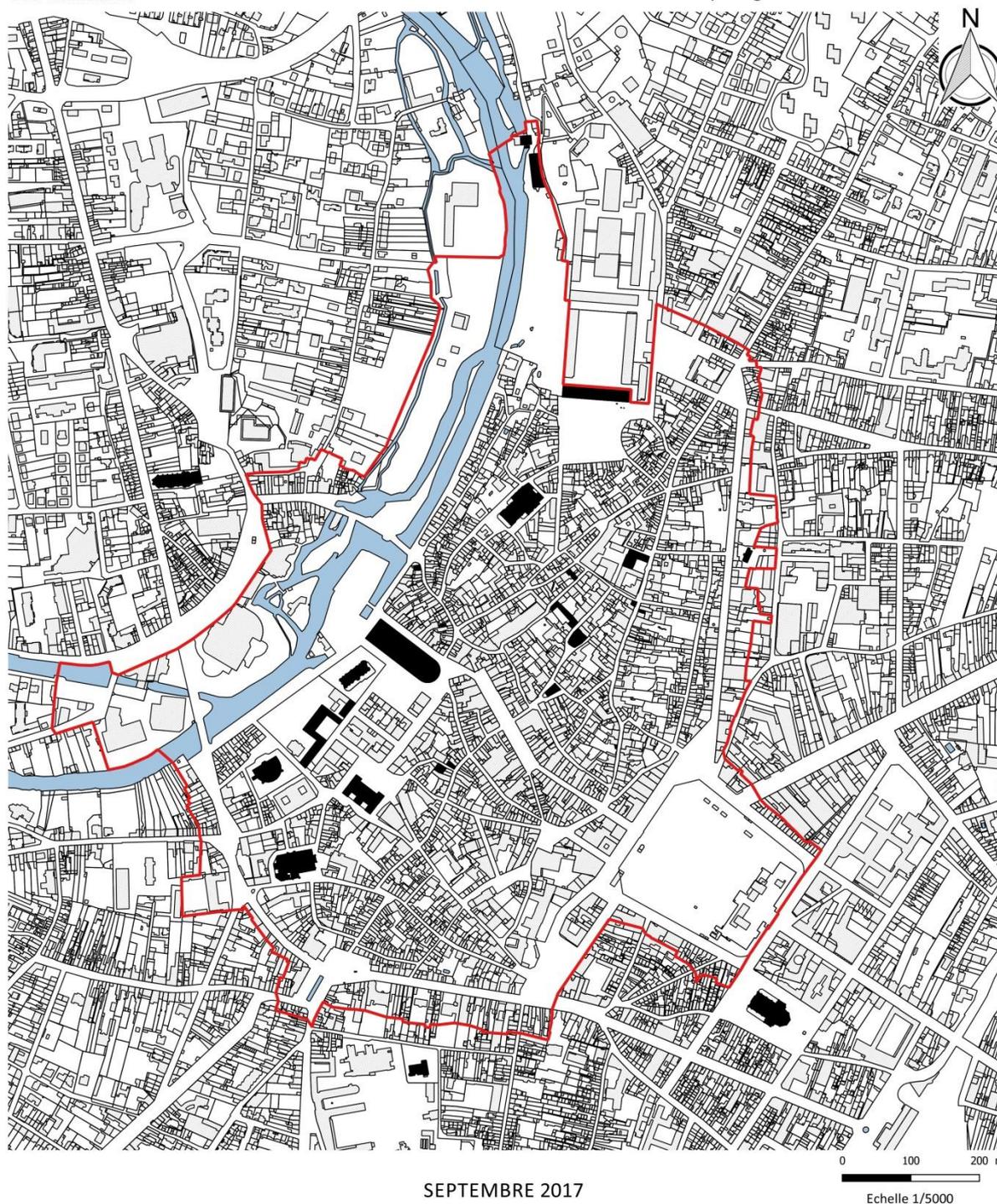
La valorisation du paysage, de l'espace public et la qualité des usages s'appuient sur la vallée de la Sèvre Niortaise et son caractère patrimonial unique qui témoigne de l'identité de Niort dans le Parc naturel régional du marais poitevin. »



## Proposition de périmètre pour le futur PSMV de Niort

76,21 ha  
2502 parcelles  
3082 immeubles

Parcelles bâties : 2447  
Monument historique : 26  
Bâtiments protégés au titre de l'AVAP : 1533



Au regard de l'enjeu historique et urbain majeur et de la position emblématique de ces différents espaces dans l'histoire locale, il apparaît comme primordial d'intégrer l'ensemble de ces espaces au périmètre d'étude proposé.

## IV - Objectifs de la collectivité et présentation des opérations menées par la Ville pour préserver son patrimoine

Le centre historique de Niort constitue un élément essentiel de l'attractivité de l'Agglomération tant par sa qualité patrimoniale exceptionnelle que par son dynamisme culturel, touristique et économique. La ville est célèbre pour accueillir le siège des principales mutuelles d'assurance françaises, et est considérée comme la capitale de l'économie sociale française. Elle est également un lieu financier et un important pôle commercial et logistique, situé à un nœud routier et ferré stratégique (A10, A83, gare, projet Niort Terminal).

**Une charte de qualité urbaine** a été mise en place au printemps 2012 pour accompagner la transformation du centre-ville, de la Brèche à la Sèvre et garantir un paysage urbain harmonieux et adapté à tous les usages.

Ce document qui synthétise et illustre les règlements relatifs à l'occupation du domaine public et à l'aménagement des façades commerciales situées au centre-ville de Niort, a été conçu par la Ville de Niort, en partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, l'Office de tourisme de Niort, du Marais Poitevin et de la Vallée de la Sèvre niortaise, l'Architecte des Bâtiments de France, la SEM des Halles, les associations de commerçants du centre-ville.

Plus récemment, la Ville de Niort a obtenu le titre de « Capitale française 2013 de la biodiversité » décerné par l'association Natureparif.

L'hyper-centre niortais a fait l'objet d'un **vaste projet de requalification des espaces publics** :

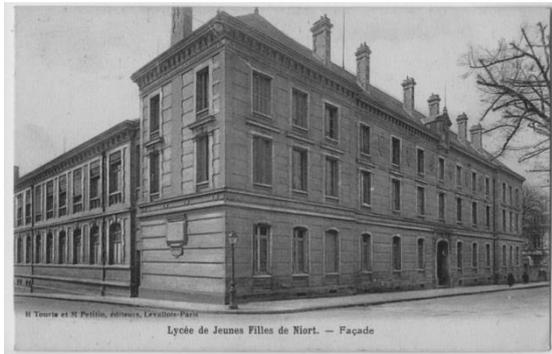
- La piétonisation du centre-ville en 2009 pour relier la place de la Brèche à la Sèvre (rues Ricard, Victor Hugo et Brisson notamment, place du Donjon).
- Le réaménagement de la place de la Brèche, transformée en jardin urbain avec création d'un parking souterrain et d'un cinéma en partie Est.
- L'amélioration des abords et des Halles.

La mise en valeur et la préservation des patrimoines architectural, urbain et paysager favorisent la construction d'un projet urbain fortement ancré dans l'histoire et le territoire et permettent à la ville d'évoluer avec le temps. La reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique n'a fait que croître, à travers la **protection des Monuments Historiques, des sites inscrits** (place de la Brèche du 24/01/1944 et quartiers anciens du 07/11/1979), la **ZPPAUP transformée en AVAP en 2016**.

La commune contribue également à la préservation forte de certains éléments de patrimoine bâti, avec les propositions de protections au titre des Monuments Historiques qui viennent se rajouter à ceux existants. Ainsi, depuis le 29 décembre 2015, Niort compte vingt-sept monuments historiques, soit quatre supplémentaires : l'Hôtel de ville, la station de pompage du Pissot, les églises Saint-André et Saint-Hilaire viennent en effet d'être inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. « *Ces quatre bâtiments datent tous du XIX<sup>e</sup> qui témoignent de l'expansion et de la modernisation de la ville* », résume Simon Laplace, élu à la Ville.

La Ville a aussi tenté l'inscription du Jardin des Plantes, du Fort Foucault et du Temple de Niort. Mais aucun de ces sites n'a pas été retenu par la DRAC. Tous trois, en effet, ont été l'objet de travaux au fil des ans : ces interventions successives ont trop dénaturé leur aspect original.

Parallèlement la ville a réinvesti d'anciens bâtiments pour accueillir de nouveaux équipements comme le Musée d'Agesci dans le bâtiment de l'ancienne école de Jeunes Filles.



AD79 - Lycée de Jeunes Filles de Niort Paris  
Editions Universitaires Tourte et Petitin (1948)  
cote 40 Fi 755

La Communauté d'agglomération du Niortais s'est engagée en janvier 2016 dans **une démarche de labellisation « Pays d'art et d'histoire »**.

**Un Plan Façade, par arrêté préfectoral du 29 décembre 2011, la Ville** de Niort est autorisée à faire procéder au ravalement des immeubles de secteurs prioritaires qu'elle a identifiés. L'objectif est de lutter contre la décrépidité d'une partie du patrimoine bâti privé, très souvent inhabité, qui défigure le centre-ville.

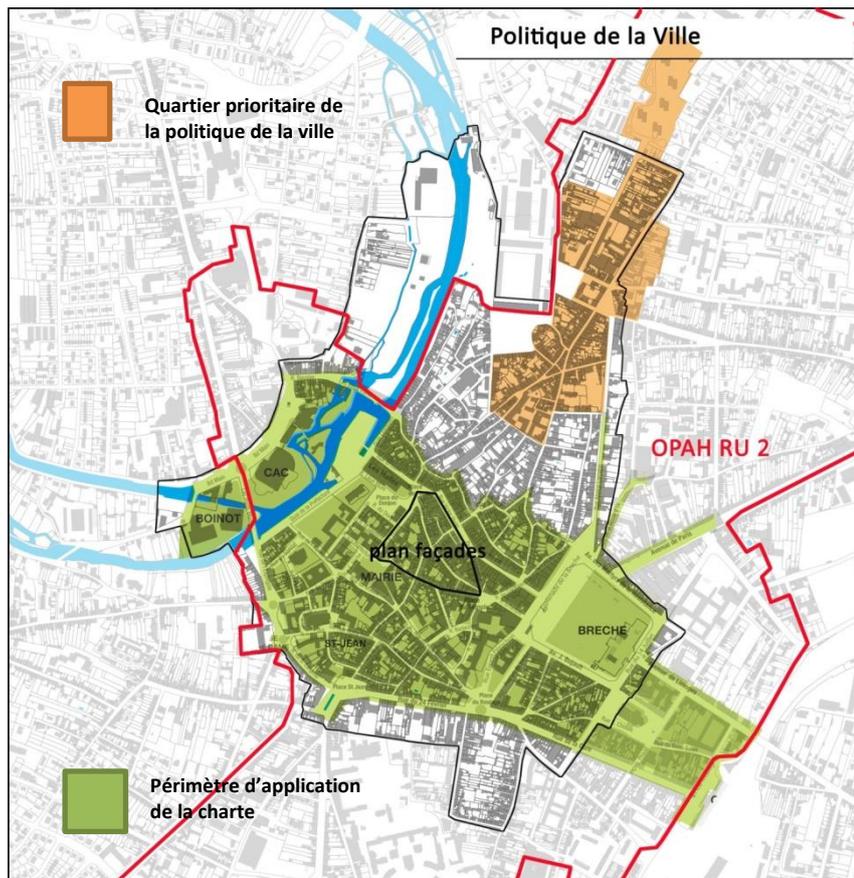
La première campagne du plan façades engagé en 2013 a concerné les rues Brisson, des Cordeliers, du Temple, du Donjon, Ricard, Victor-Hugo, Berthomé, le bas de la rue de l'hôtel de ville, les places des halles, du Temple et du Pilori.

82% des façades de ce secteur, soit 121 immeubles ont fait l'objet d'une prescription de travaux en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Entre mars et novembre 2013, chaque propriétaire a reçu un courrier les informant de la nature des travaux. En mars 2015, la Ville a lancé la 2eme phase de son plan façade, par l'envoi de courrier aux propriétaires des rues du Rabot, Clouzot, Sainte-Marthe, du Petit Saint-Jean et Saint-Jean. Environ 100 façades sur 120 sont concernées par une prescription de travaux.

**Une OPAH-RU pour accompagner la démarche de réinvestissement du centre ancien.** De novembre 2007 à novembre 2012, la ville a mené une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU), en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cette première OPAH-RU avait comme priorité la lutte contre la vacance des logements et l'habitat indigne. Elle a permis la réhabilitation de 179 logements dans le centre ancien : 19 logements de propriétaires occupants et 160 logements de propriétaires bailleurs. Tous ont trouvé preneurs dès la fin des travaux.

*OPAH-RU 2013-2017* : une seconde OPAH RU a été lancée conjointement par la Ville, l'Etat, l'Anah et la Communauté d'agglomération du Niortais pour la période 2013-2017. Elle met l'accent sur la lutte contre la précarité énergétique et la vacance. L'objectif est de traiter 266 logements de propriétaires occupants et 180 logements locatifs.

**Le périmètre de l'OPAH-RU** concerne tout le territoire de Niort pour les propriétaires occupants, un périmètre plus restreint pour les propriétaires bailleurs. L'OPAH-RU vient en synergie avec la requalification du centre-ville afin de donner envie aux Niortais d'habiter le cœur de la cité. Elle permet de réinvestir les étages des surfaces commerciales en rez-de-chaussée à des fins d'habitation.



Le PSMV est un outil qui répond à des besoins spécifiques notamment socio-économiques et urbain, et à la continuité de la politique patrimoniale engagée par la collectivité :

- Ramener des habitants dans le centre ancien et ainsi conforter la centralité en termes d'équipements et d'espaces publics
- Conforter le développement économique et touristique à travers la préservation et la valorisation du cœur historique de la Ville
- Compléter la politique engagée avec l'AVAP en matière de restauration et de protection du quartier ancien, ainsi qu'au plan façades qui a été étendu.
- Réaliser une étude fine par immeuble qui permet à la fois pour le propriétaire d'avoir une connaissance approfondie de son patrimoine et la mise en place d'une réglementation fine et un accompagnement financier plus important et ciblé.

## BIBLIOGRAPHIE

- *Le vieux Niort par l'image*, GALTEAUX, Paul, Geste Editions, 2016
- *Niort il y a 100 ans en cartes postales anciennes*, MONTERET Luc, éditions Patrimoines Médias, 2003.
- *Guide de Niort, 9 balades et découvertes à Niort*, THEBAULT Marc, ALCADE André, Geste Editions, 2007
- *Le marais poitevin des origines à nos jours*, SUIRE Yannis, collection « La Vendée, les indispensables », Imprimerie Lussaud, mars 2013.
- « *Vivre à Niort* », magazine municipal d'information.
- « *Lemag* », le magazine de vos vacances en Deux-Sèvres, n°6.
- Les bilans de l'OPAH.
- *Le dossier AVAP de 2016*, GHECO.
- *Le dossier de PLU de 2016*,
- *Le contrat de ville de l'agglomération niortaise, 2015 – 2020*
- *Charte de qualité urbaine, Guide d'entretien des façades de la ville.*

## FASCICULES OFFICE DE TOURISME

- *Carte touristique Niort-Marais Poitevin, La vallée de la Sèvre Niortaise, 2016 et 2017*
- *Le Donjon de Niort - Visité*
- *Le Musée Bernard d'Agesci - Visité*

## BASES DE DONNEES

- Archives communales
- Archives départementales des Deux-Sèvres
- Base Mémoire, Ministère de la Culture
- Base Mérimée, Ministère de la Culture
- Base Palissy, Ministère de la Culture
- Site de la Commune
- Site de la DREAL Nouvelle Aquitaine