



NIORT AGGLO

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Déplacement (PLUi-D)

Bilan de la consommation d'espaces et analyse des capacités de densification

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024

Sommaire

I. Analyse de la consommation d'espaces.....	5
1. Analyse de la consommation IGN.....	5
1) Bilan de la consommation d'espaces : période 2002-2014	5
A. Un territoire agricole et naturel	6
B. L'organisation des espaces urbanisés de Niort Agglo	7
C. Une consommation d'espace importante.....	9
D. L'habitat, principale source de consommation d'espace	13
E. Plus de la moitié de l'artificialisation s'est faite dans les enveloppes urbaines.....	13
2) Bilan de la consommation d'espaces : mise à jour 2018	15
A. Un territoire agricole et naturel	16
B. L'organisation des espaces urbanisés de Niort Agglo	17
C. Une consommation d'espace importante mais en diminution.....	19
D. Répartition de la consommation d'espaces	22
3) Bilan de la consommation d'espaces : mise à jour 2023	23
4) Synthèse	24
2. Analyse de la consommation SPARTE.....	25
1) Description générale du territoire	26
A. Couverture des sols.....	26
B. Usages des sols.....	27
C. Matrice de traduction de l'artificialisation.....	28
2) Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	29
A. Consommation annuelle brute du territoire	30
B. Comparaison avec les territoires voisins.....	33
a) Consommation brute annuelle des territoires voisins.....	33
b) Consommation relative des territoires voisins	35
3) Synthèse	35
3. Synthèse des analyses de la consommation d'espaces	36

II. Mobilisation du foncier existant.....	37
1. Analyse des capacités de densification.....	37
1) Contexte	37
2) Limiter l'étalement urbain par la densification	38
A. L'étalement urbain	38
B. Pourquoi densifier ?	38
C. Pourquoi ajouter des coefficients dans le calcul du potentiel foncier ?	39
3) Etude du potentiel foncier.....	40
A. Observation et préparation au terrain.....	40
B. Travail de terrain	41
C. Informatisation.....	41
D. Mise à jour et validation de l'ensemble du travail	42
4) Etat des divisions parcellaires sur Niort Agglo.....	43
5) Coefficients de prise en compte.....	45
6) Consommation du PLUi-D en densification à vocation d'habitat	47
7) Synthèse	48
2. Recensement des friches	49
1) Généralités sur les friches.....	49
A. C'est quoi une friche ?.....	49
B. Quelle est la définition d'une friche ?	49
C. Pourquoi identifier et mobiliser les friches ?	50
D. Quelle méthodologie ?.....	50
2) Les friches urbaines de Niort Agglo	53
A. Le potentiel global.....	53
B. Les friches à l'échelle communale.....	57
a) Le cœur d'agglomération.....	60
b) Le reste du cœur d'agglomération	61
c) Les communes d'équilibre	62
d) Les communes de proximité	64
3) Synthèse	69
3. Recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	70

1) Contexte	70
2) Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	70
3) Étude des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	71
A. Observation et préparation au travail de terrain	71
B. Travail de terrain : identification du bâti isolé	71
C. Création d'une fiche individuelle	72
D. Insertion sur la base de données	74
4) Synthèse	74
III. Synthèse	75
1. Synthèse par compte foncier	75
1) Habitat	75
2) Economie	75
3) Equipement public.....	76
2. Synthèse générale	77
1) Tableau de la consommation totale	77
2) Conclusion	78
3) Anticipation de l'application de la « loi Climat et Résilience »	79
IV. Annexe : Explication des comptes fonciers	80
1. Comptes fonciers communaux Habitat.....	80
2. Comptes fonciers Economie et Equipements publics	84

I. Analyse de la consommation d'espaces

1. Analyse de la consommation IGN

1) Bilan de la consommation d'espaces : période 2002-2014

Méthodologie

Cette première analyse est basée sur les millésimes 2002 et 2014 de l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN). Elle sera complétée lorsque l'ensemble des données seront disponibles.

Description des quatre types d'espaces

- **Espaces naturels** : espaces non artificialisés et non agricoles. Les espaces naturels comprennent les formations arborées et arbustives, les surfaces en eau (fleuves et rivières, retenues collinaires) et les autres espaces naturels sans usage économique (landes, sols nus). Dans cette approche, les espaces forestiers sont inclus dans les espaces naturels ;
- **Espaces agricoles** : espaces à usage agricole, au sens d'une production réelle ou potentielle. Les espaces agricoles comprennent les terres arables, vergers, vignes, prairies, estives, jachères, serres souples, bassins de pisciculture, etc. Ils ne comprennent pas les retenues collinaires, le bâti agricole, les serres en dur ;
- **Espaces artificialisés** : espaces retirés de leurs états naturels ou agricoles. Les espaces artificialisés comprennent les espaces urbanisés (voir paragraphe suivant), les parkings et routes goudronnées en dehors de la zone urbanisée, les réseaux de transport perméables (pistes et chemins, bas-côtés des réseaux) et les autres espaces associés (carrières, cimetières, stations d'épuration, parcs publics, gravières, chantiers, décharges, etc.) ;
- **Espaces urbanisés** : espaces ayant un usage urbain. Les espaces urbanisés comprennent les bâtis et leurs espaces associés (cours, jardins privés, piscines) en zones résidentielles ou à usages secondaires et tertiaires, les bâtis à usage agricole, les bâtiments abandonnés, ainsi que les parkings et routes goudronnées dans la zone urbanisée. Les espaces urbanisés sont inclus dans les espaces artificialisés : ils permettent d'observer le territoire d'un point de vue organisationnel.

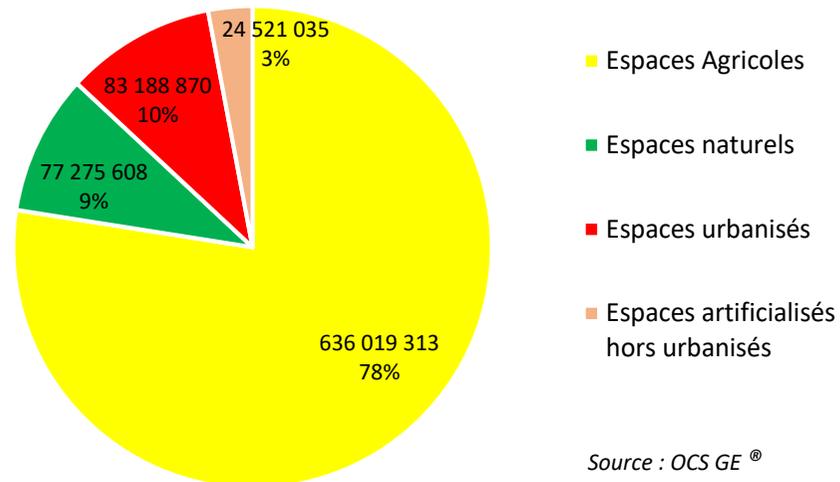
A. Un territoire agricole et naturel

En 2014, sur les 821 km² du territoire de Niort Agglo :

- 87% sont des espaces non artificialisés (713 km²).
- Les espaces agricoles occupent 78% du territoire de l'intercommunalité (88% des espaces non artificialisés).
- Les espaces naturels représentent 9% du territoire (un peu plus de 12 % des espaces non artificialisés du territoire).

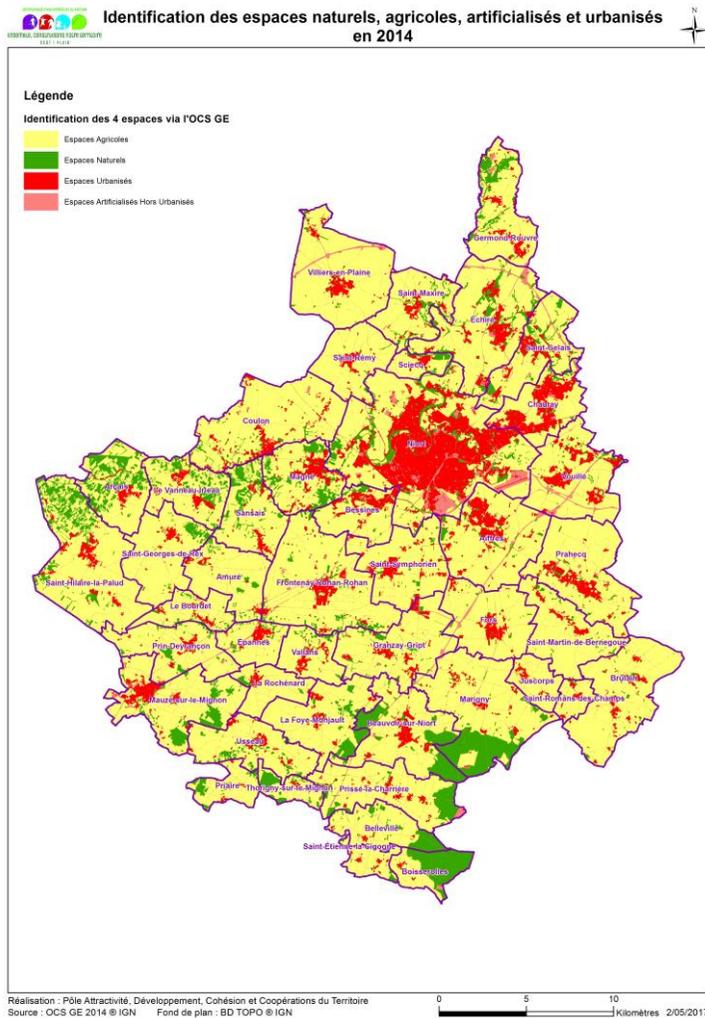
Ces chiffres très différents cachent également une répartition très tranchée des espaces agricoles et des espaces naturels sur le territoire en 2014. La majorité des seconds se situent au Nord-Ouest du territoire (Marais Poitevin) et au Sud-Est (forêt de Chizé), alors que le reste du territoire est caractérisé par les espaces agricoles.

La surface d'espaces non artificialisés par habitant de Niort Agglo est d'un peu plus de 6 000 m² en 2014. Les espaces artificialisés et/ou urbanisés, bien que minoritaires, occupent tout de même une superficie de 107 km² en 2014 (13% de l'ensemble du territoire), soit une surface de 910 m² par habitant (dont 207 m² d'espaces artificialisés non urbanisés).



OCCUPATION DU SOL EN 2014
(SOURCE : IGN, OCS GE)

Source : OCS GE ®

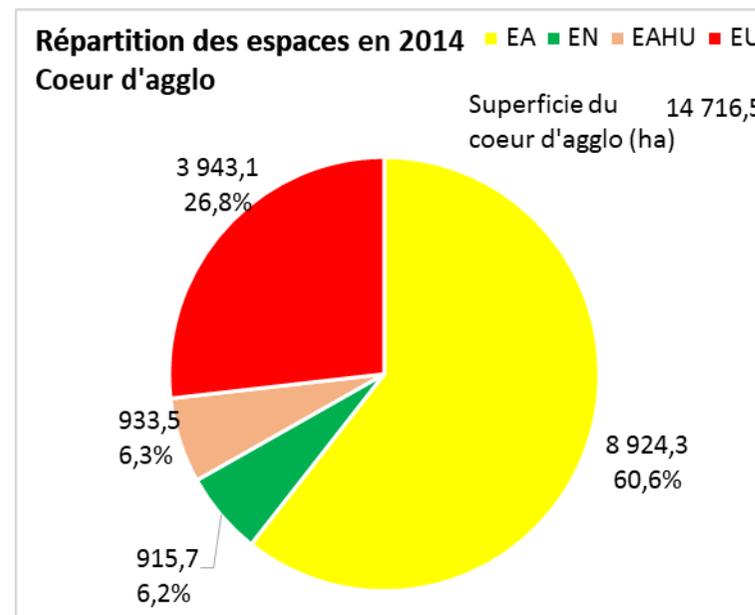


IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ARTIFICIALISES ET URBANISES EN 2014 NIORT AGGLO (SOURCE : IGN, OCS DE GE)

B. L'organisation des espaces urbanisés de Niort Agglo

Les 83 km² d'espaces urbanisés sont majoritairement concentrés autour de la ville de Niort. On note également un émiettement très fort de petites tâches urbaines sur tout le territoire.

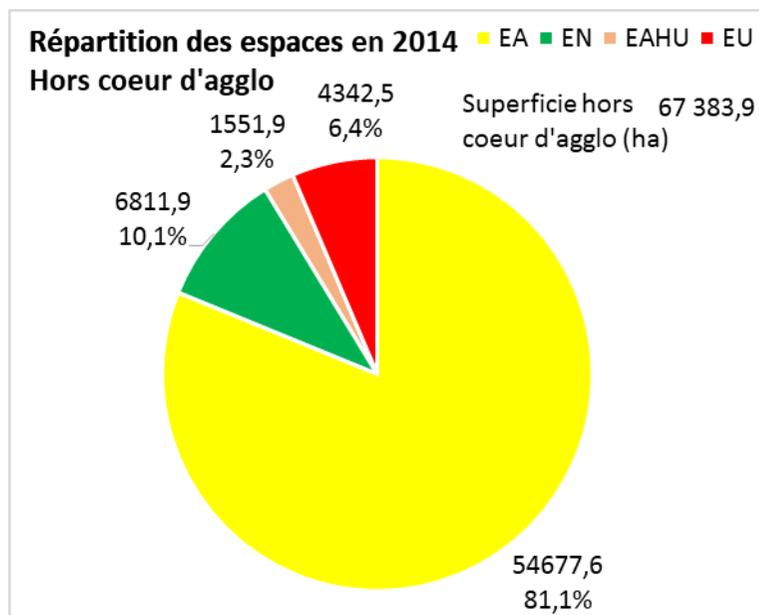
Près de 27% de la surface du cœur d'agglomération (soit les communes d'Aiffres, Bessines, Chauray, Niort, Sciecq et Vouillé) est urbanisée en 2014. Néanmoins, les espaces agricoles et naturels restent majoritaires avec respectivement 61% et 6% de la superficie totale.



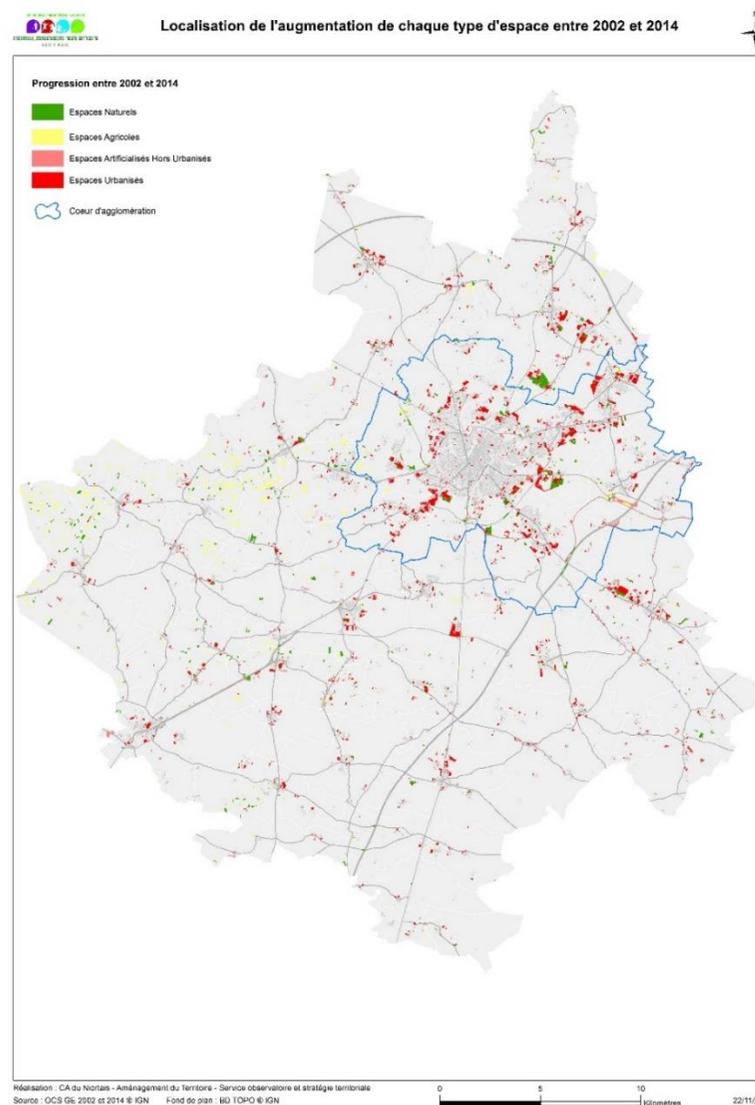
REPARTITION DES ESPACES EN 2014 DANS LE CŒUR D'AGGLO (SOURCE : IGN, OCS GE):

A contrario dans les 34 autres communes du territoire, les espaces agricoles sont logiquement largement majoritaires. Ils occupent plus de 91% de la superficie. Les espaces urbanisés étant minoritaires, représentent environ 6% de la superficie totale.

Ces chiffres exprimés en pourcentage de la superficie totale masquent néanmoins l'importance du disséminement des espaces urbanisés dans l'ensemble du territoire hors cœur agglomération. En effet, en valeur brute, les espaces urbanisés sont plus importants avec 4 343 ha contre 3 943 ha pour le cœur d'agglomération.



REPARTITION DES ESPACES EN 2014 HORS CŒUR D'AGGLO
(SOURCE : IGN, OCS GE)

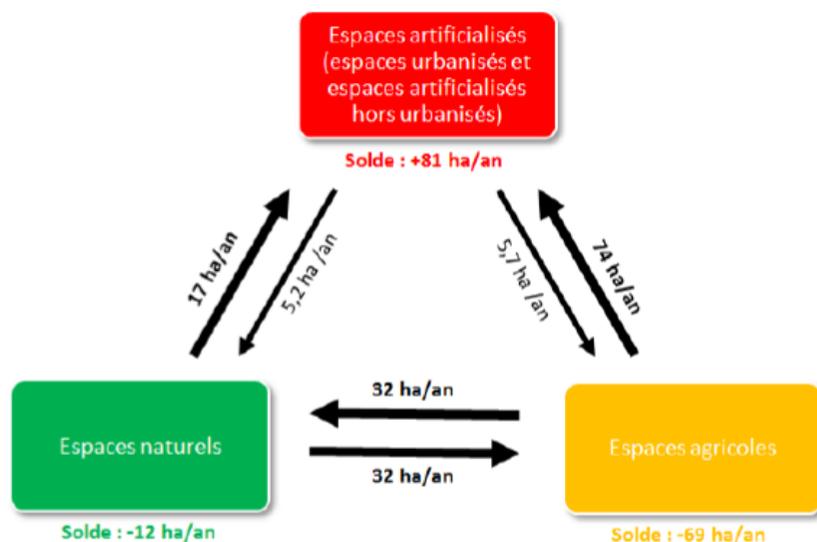


LOCALISATION DE L'AUGMENTATION DE CHAQUE TYPE D'ESPACE ENTRE 2002 ET 2014
(SOURCE : IGN, OCS GE)

C. Une consommation d'espace importante

Les surfaces urbanisées en 2014 sont logiquement plus importantes qu'en 2002. Cette croissance de 904 nouveaux hectares, équivaut à une progression de 12,2 % durant la période ; pour une progression de la population de 11,7% sur la même période.

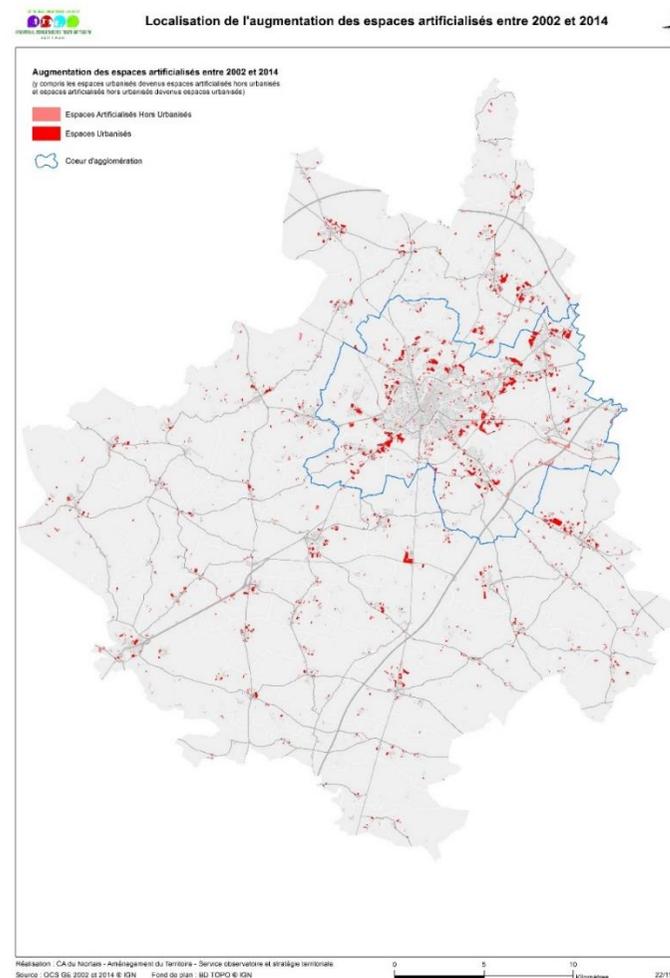
Principales mutations des espaces entre 2002 et 2014



Source : OCS GE © IGN 2017 – millésimes 2002 et 2014
Méthode : Céréma Midi-Pyrénées
Traitements : CAN – mai 2017

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES ENTRE 2002 ET 2014
(SOURCE : IGN, OCS GE)

L'augmentation des espaces urbanisés apparaît comme cohérente avec l'évolution démographique ; néanmoins elle impacte majoritairement les espaces agricoles.



LOCALISATION DE L'AUGMENTATION DES ESPACES ARTIFICIALISES ENTRE 2002 ET 2014
(SOURCE : IGN, OCS GE)

En 12 ans, ce sont 904 ha qui ont été consommés par de l'urbain soit 1,1 % du territoire de Niort Agglo. C'est l'équivalent de la superficie de la commune de Vallans (903 ha) qui a été urbanisée. En moyenne,

cela représente une consommation de 81 ha par an. À ce rythme, l'équivalent de la surface moyenne d'une commune de Niort Agglo (environ 1 698 ha) serait consommé tous les 21 ans.

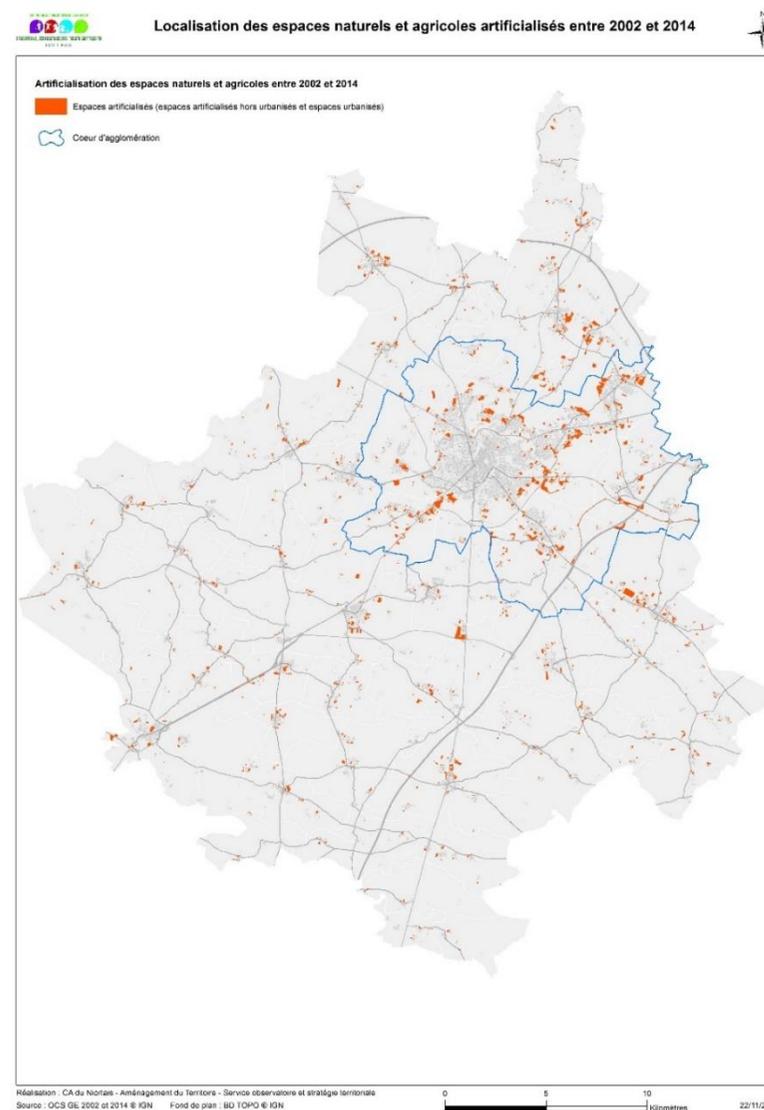
La majorité de ces espaces étaient agricoles. La superficie d'espaces agricoles devenus espaces urbanisés est de 700 ha sur la période, ce qui représente 58 ha/an soit l'équivalent d'environ 78 terrains de football (7 500m²/terrain).

Il est important de préciser que le passage de terres agricoles en espaces naturels n'est souvent que temporaire sur certains territoires. Par exemple sur les Zones d'Activités Economiques (ZAE), une partie sera à terme en espaces urbanisés, car il s'agit de parcelles classées en « sans usage », et/ou une partie sera à nouveau en agricole si l'usage commercial/industriel ne se développe pas.

Occupation du sol en 2012	Occupation du sol en 2014	Surface (m ²)	Part de la surface totale en 2014 (en %)
Espace Agricole (EA)	Espace Agricole (EA)	631 466 069	98%
	Espace Artificialisé Hors Urbanisé (EAHU)	1 912 121	0,3%
	Espace Naturel (EN)	3 863 903	0,6%
	Espace Urbanisé (EU)	7 012 376	1,1%
	Non renseigné	0	0
	TOTAL	644 254 469	100%

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES DE NIORT AGGLO ENTRE 2002 ET 2014
(SOURCE : IGN, OCGE 2014)

Note de lecture : Sur 644 254 469 m² d'espaces agricoles en 2002, 7 012 376 m² (1,1%) sont devenus des espaces urbanisés en 2014.



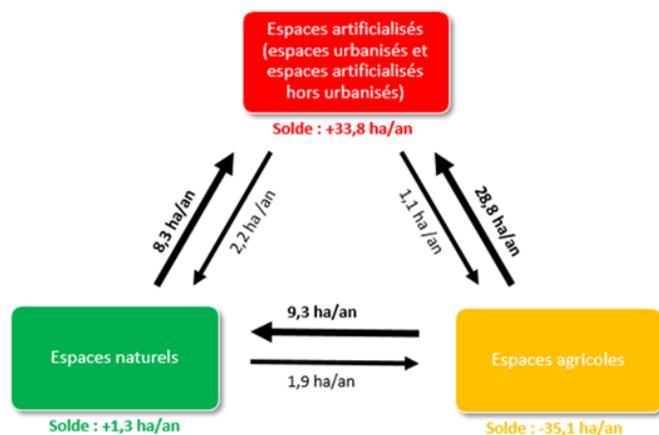
LOCALISATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ARTIFICIALISES ENTRE 2002 ET 2014 (SOURCE : IGN, OCS GE)

Des différences existent entre le cœur d'agglomération et les communes hors du cœur d'agglomération. Le cœur d'agglomération concentre 41% des nouveaux espaces artificialisés de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) alors que ce secteur a connu une croissance démographique de 0,5%.

En outre, on observe une concentration des nouveaux espaces urbanisés et artificialisés hors urbanisés majoritairement en périphérie de la ville centre et de manière plus marquée dans la partie Est.

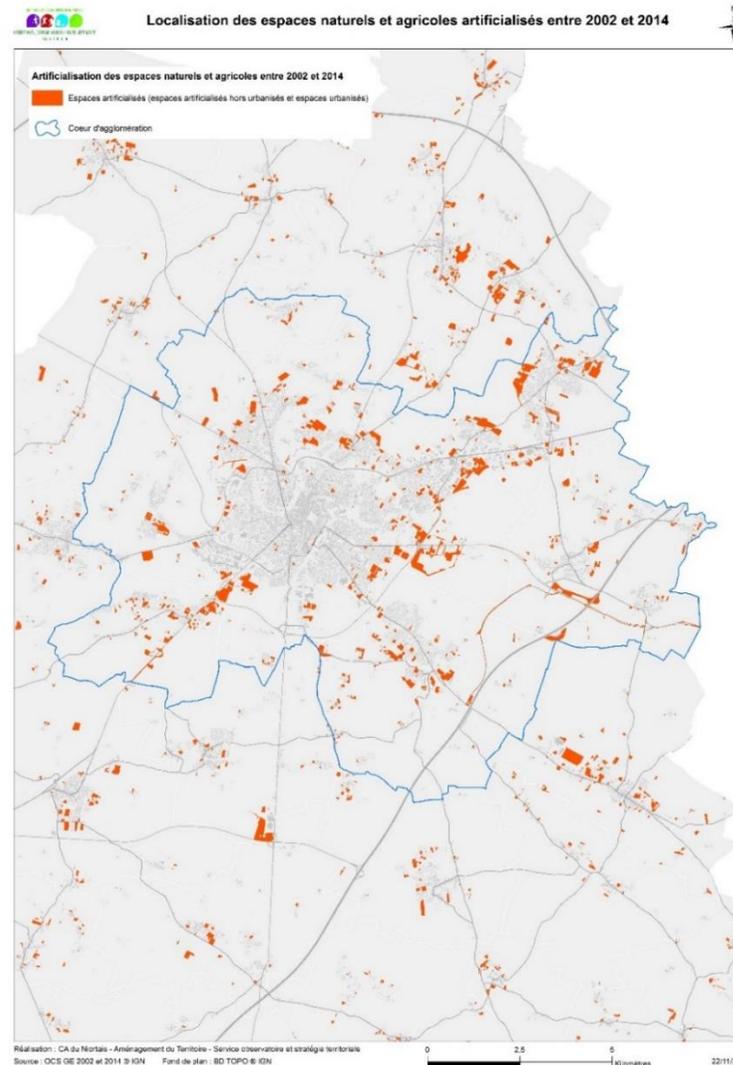
Les espaces agricoles sont eux en net recul. En effet, il faut noter que des espaces naturels situés dans les ZAE ont été urbanisés sur la période 2002-2014.

Principales mutations des espaces entre 2002 et 2014 sur le cœur d'agglomération



Note de lecture : En raison des arrondis, la somme des mutations ne correspond pas toujours au solde total
 Source : OCS GE © IGN 2017 – millésimes 2002 et 2014 (méthode Cerema et Région Midi-Pyrénées)
 Traitements : CAN – mai 2017 et mars 2018

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES ENTRE 2002 ET 2014 SUR LE CŒUR D'AGGLOMERATION (SOURCE : IGN, OCS GE)



LOCALISATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ARTIFICIALISES ENTRE 2002 ET 2014, ZOOM SUR LE CŒUR D'AGGLOMERATION (SOURCE : IGN, OCS GE)

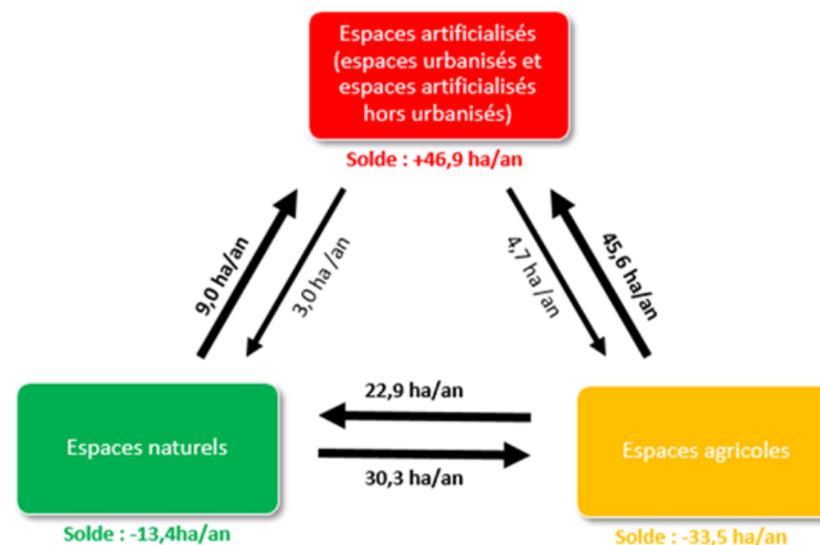
Cette consommation touche tout le cœur d'agglomération, néanmoins elle est surtout concentrée le long des axes.

Concernant les communes hors cœur d'agglomération, elles ont accueilli la part la plus importante des nouveaux espaces urbanisés alors que ce secteur a connu une croissance démographique de 1,2%. Il faut relativiser ce phénomène : le ratio consommation Espaces Urbanisés (EU) et Espaces Artificialisés Hors Urbanisés (EAHU) par habitant et emploi par an (m²) est de 767 m² contre 354 m² pour le cœur d'agglomération.

Ceci montre l'importance de l'artificialisation pour l'économie dans le cœur d'agglomération.

Concernant les espaces agricoles, la perte est semblable au cœur d'agglomération, mais en trompe l'œil. En effet, l'artificialisation des espaces agricoles est plus importante mais est compensée par de nombreux espaces naturels devenus agricoles dans le Marais.

Principales mutations des espaces entre 2002 et 2014 hors du cœur d'agglomération



Note de lecture : En raison des arrondis, la somme des mutations ne correspond pas toujours au solde total
 Source : OCS GE © IGN 2017 – millésimes 2002 et 2014 (méthode Cerema et Région Midi-Pyrénées)
 Traitements : CAN – mai 2017 et mars 2018

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES ENTRE 2002 ET 2014 HORS CŒUR D'AGGLOMERATION (SOURCE : IGN, OCS GE)

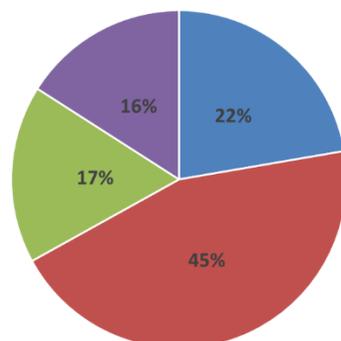
D. L'habitat, principale source de consommation d'espace

Méthodologie

Il s'agit de traitements complémentaires à l'OCS GE IGN à partir des fichiers fonciers (PCI vecteur et Mise A Jour de l'Information Cadastre (MAJIC) 2019) pour caractériser les USAGES 235. Pour les autres usages, le champ US de l'OCS GE est utilisé.

Les nouveaux espaces artificialisés (EAHU et EU) sont majoritairement dédiés à l'habitat (45%), ceux dédiés aux activités représentent deux fois moins de surface (22%). Les équipements et réseaux représentent quant à eux 17% et les autres occupations (caserne de pompiers, stade, bassins d'orage...) 16%.

Répartition des Espaces Naturels / Agricoles devenus EU et EAHU selon l'usage principal (OCS 2014)



■ ACTIVITE (PRIMAIRE, SECONDAIRE, TERTIAIRE) ■ RESIDENTIEL
■ EQUIPEMENT / LOISIRS ET RESEAUX ■ AUTRE

Source : OCS GE 2014/2002 * IGN et Cadastre (MAJIC) 2019 * DGFIP

E. Plus de la moitié de l'artificialisation s'est faite dans les enveloppes urbaines

Méthodologie

Les enveloppes urbaines correspondent aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne avant tout les villes-centres ou bourgs-centres et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que certains hameaux d'une certaine importance. Les zones d'activités et commerciales, les installations agricoles, les habitats regroupés disjoints du centre-bourg d'une taille insuffisante et les écarts isolés ne sont pas pris en compte.

Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'enveloppe urbaine ne correspond pas aux Zones Urbaines (Zones U) classées dans les documents d'urbanisme (existants ou en cours de rédaction) : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude. Leur délimitation est nécessaire à la détermination du périmètre dans lequel l'inventaire du gisement foncier pourra être réalisé.

L'enveloppe urbaine brute est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre 2017, à l'exclusion :

- Des bâtiments à usage autre que « logement » ou « mixte ».
- Des structures légères et des dépendances (abris de jardin, garages, serres...) sauf celles d'une surface (emprise au sol) de plus de 50 m².
- Des bâtiments d'une surface (emprise au sol) inférieure à 20 m² (seuil de la déclaration préalable).

Sont considérés comme faisant partie de la même enveloppe, deux bâtiments distants l'un de l'autre de moins de 50 m. Les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), même en l'absence de bâti sont comptabilisés comme des enveloppes. Les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières, etc.) sont aussi ajoutés aux enveloppes.

Une fois ce travail mené, le nombre de constructions présentes dans chaque enveloppe est automatiquement décompté :

- Les enveloppes de moins de 15 constructions sont automatiquement écartées de l'étude, car non-significatives.
- Les enveloppes de plus de 15 constructions sont retenues pour la suite de l'étude, comme un seuil minimal.

Les enveloppes urbaines ont ensuite été croisées avec l'OCS GE. Seules les enveloppes urbaines d'au moins 15 constructions (les enveloppes non significatives et celles de moins de 15 constructions ne sont pas retenues dans ce traitement) ont été retenues.

52% des nouveaux espaces artificialisés l'ont été dans les enveloppes urbaines ; soit 42,2 ha / an sur la période 2002-2014.

Ce chiffre très important montre que le territoire est engagé depuis plusieurs années dans un urbanisme plus vertueux : où l'urbanisation se fait de plus en plus dans le tissu existant.

Evolution 2002-2014	Espace Agricole (EA)	Espace Naturel (EN)	Espace Artificialisé (EU et EAHU)	Total Général
Espace Agricole (EA)	4 851 841	591 367	4 264 574	9 707 782
Espace Naturel (EN)	82 956	1 126 564	1 014 359	2 223 879
Espace Artificialisé (EU et EAHU)	74 722	139 943	52 140 403	52 355 068
Total général 2014	5 009 519	1 857 874	57 419 335	74 286 729
Bénéfice par an (ha/an)	-39,2	-3,1	42,2	0,0

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES ESPACES DANS LES ENVELOPPES URBAINES DE NIORT AGGLO ENTRE 2002 ET 2014 (SOURCE : IGN, OCGE 2014)

2) Bilan de la consommation d'espaces : mise à jour 2018

Méthodologie

Cette analyse est basée sur les millésimes 2018, 2014 et 2002 de l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'IGN.

Description des quatre types d'espaces

- **Espaces naturels** : espaces non artificialisés et non agricoles. Les espaces naturels comprennent les formations arborées et arbustives, les surfaces en eau (fleuves et rivières, retenues collinaires) et les autres espaces naturels sans usage économique (landes, sols nus). Dans cette approche, les espaces forestiers sont inclus dans les espaces naturels ;
- **Espaces agricoles** : espaces à usage agricole, au sens d'une production réelle ou potentielle. Les espaces agricoles comprennent les terres arables, vergers, vignes, prairies, estives, jachères, serres souples, bassins de pisciculture, etc. Ils ne comprennent pas les retenues collinaires, le bâti agricole, les serres en dur ;
- **Espaces artificialisés** : espaces retirés de leurs états naturels ou agricoles. Les espaces artificialisés comprennent les espaces urbanisés (voir paragraphe suivant), les parkings et routes goudronnées en dehors de la zone urbanisée, les réseaux de transport perméables (pistes et chemins, bas-côtés des réseaux) et les autres espaces associés (carrières, cimetières, stations d'épuration, parcs publics, gravières, chantiers, décharges, etc.) ;
- **Espaces urbanisés** : espaces ayant un usage urbain. Les espaces urbanisés comprennent les bâtis et leurs espaces associés (cours, jardins privés, piscines) en zones résidentielles ou à usages secondaires et tertiaires, les bâtis à usage agricole, les bâtiments abandonnés, ainsi que les parkings et routes goudronnées dans la zone urbanisée. Les espaces urbanisés sont inclus dans les espaces artificialisés : ils permettent d'observer le territoire d'un point de vue organisationnel.

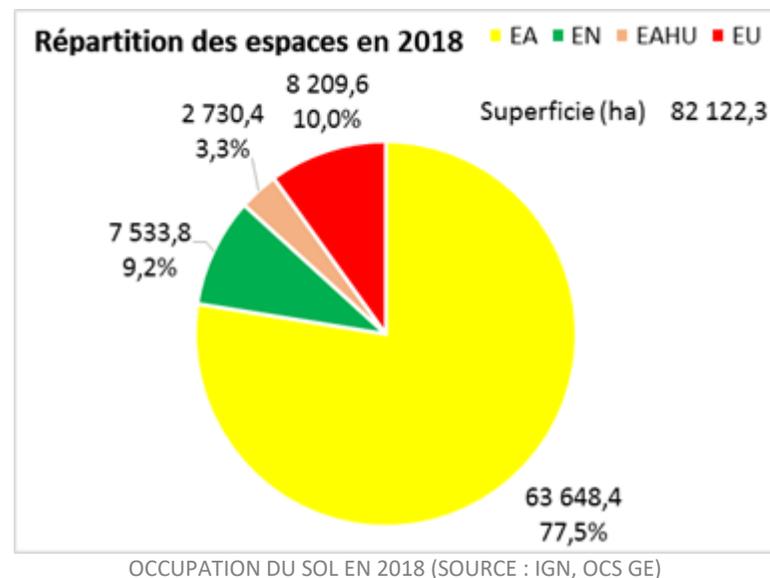
A. Un territoire agricole et naturel

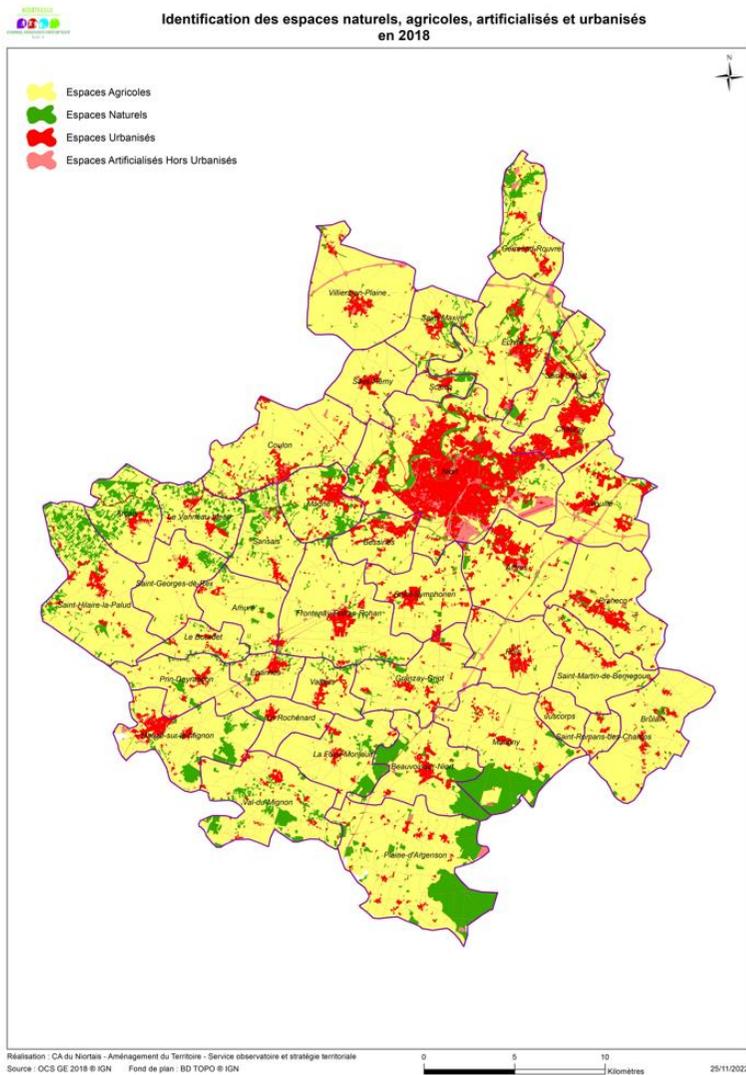
En 2018, sur les 821 km² du territoire de la Niort Agglo :

- 87 % sont des espaces non artificialisés (712 km²).
- Les espaces agricoles occupent 78% du territoire de l'intercommunalité (89% des espaces non artificialisés).
- Les espaces naturels représentent 9% du territoire (11% des espaces non artificialisés du territoire).

Ces chiffres très différents cachent également une répartition très tranchée des espaces agricoles et des espaces naturels sur le territoire en 2018. La majorité des seconds se situent au Nord-Ouest du territoire (Marais poitevin) et au Sud-Est (forêt de Chizé), alors que le reste du territoire est caractérisé par les espaces agricoles.

La surface d'espaces non artificialisés par habitant de Niort Agglo est d'un peu moins de 6 000 m² en 2018. Les espaces artificialisés et/ou urbanisés, bien que minoritaires, occupent tout de même une superficie de 109 km² en 2018 (13% de l'ensemble du territoire), soit une surface de 900 m² par habitant (dont 225 m² d'espaces artificialisés non urbanisés).



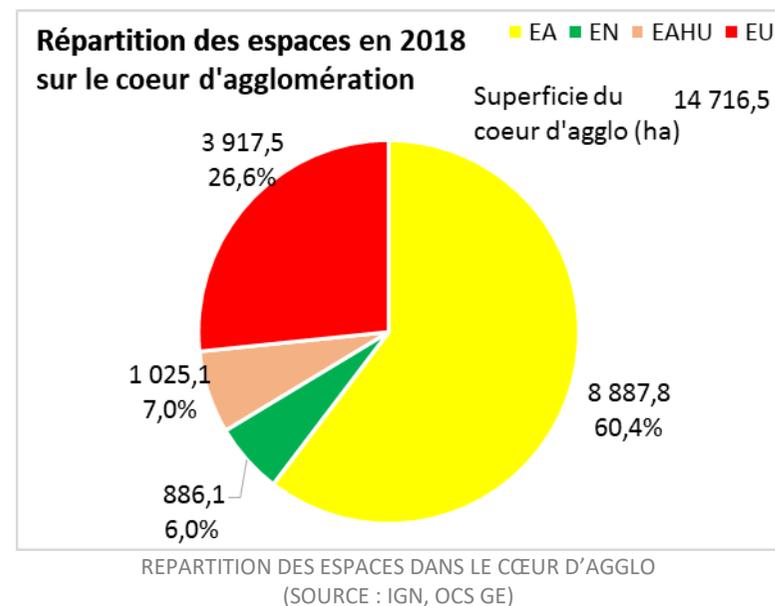


IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ARTIFICIALISES ET URBANISES EN 2018 DE NIORT AGGLO (SOURCE : IGN, OCS GE)

B. L'organisation des espaces urbanisés de Niort Agglo

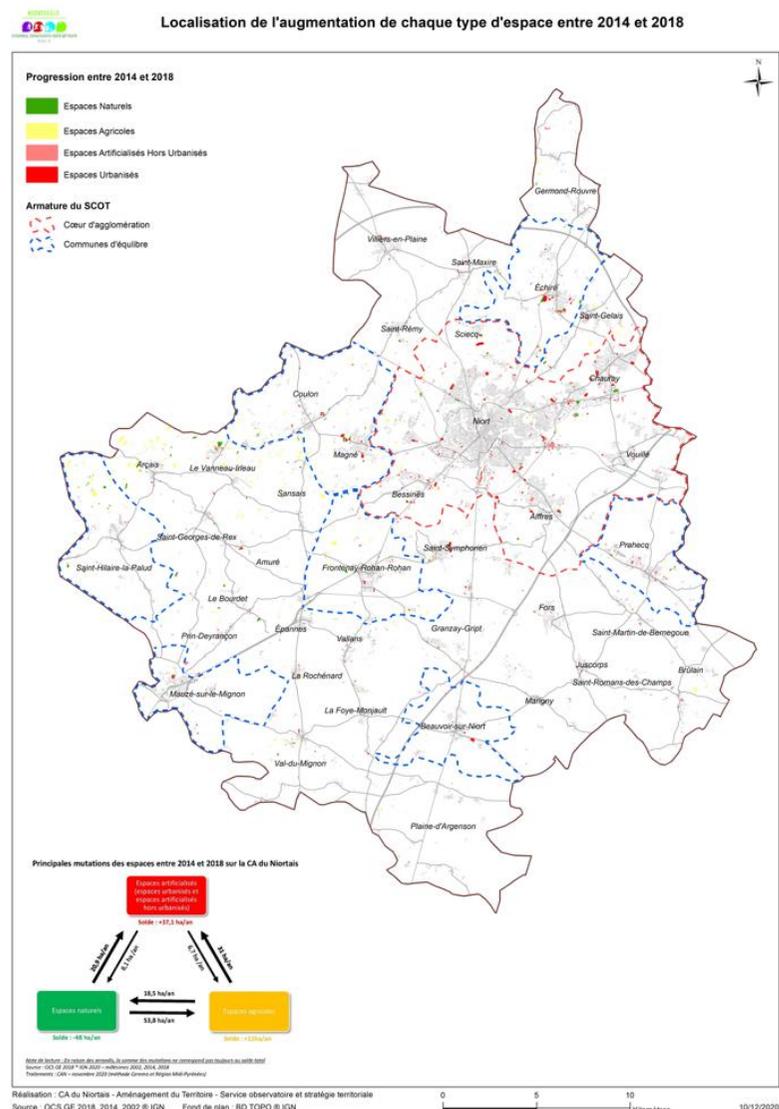
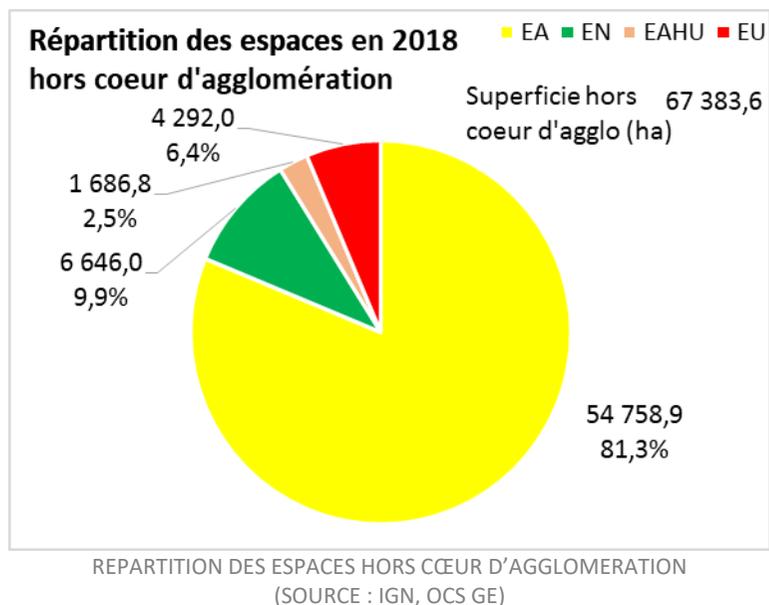
Les 82 km² d'espaces urbanisés sont majoritairement concentrés autour de la ville de Niort. On note également un émiettement très fort de petites tâches urbaines sur tout le territoire.

Près de 27% de la surface du cœur d'agglomération (soit les communes d'Aiffres, Bessines, Chauray, Niort, Sciecq et Vouillé) est urbanisée en 2018. Néanmoins, les espaces agricoles et naturels restent majoritaires avec respectivement 60% et 6% de la superficie totale.



A contrario dans les 34 autres communes du territoire, les espaces agricoles sont logiquement largement majoritaires. Ils occupent plus de 81% de la superficie. Les espaces urbanisés étant minoritaires, représentent environ 6% de la superficie totale.

Ces chiffres exprimés en pourcentage de la superficie totale masquent néanmoins l'importance du disséminement des espaces urbanisés dans l'ensemble du territoire hors cœur agglomération. En effet, en valeur brute, les espaces urbanisés sont plus importants avec 4 292 ha contre 3 918 ha pour le cœur d'agglomération.



LOCALISATION DE L'AUGMENTATION DE CHAQUE TYPE D'ESPACE ENTRE 2014 ET 2018 (SOURCE : IGN, OCS GE)

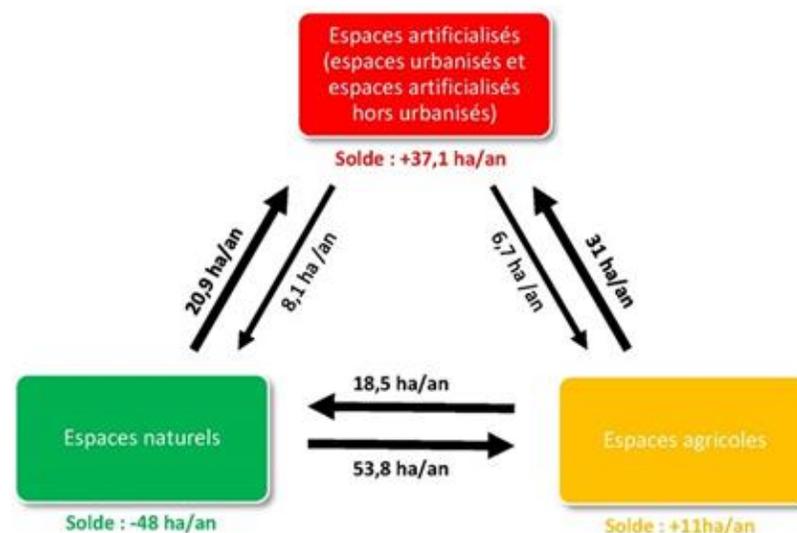
C. Une consommation d'espace importante mais en diminution

La consommation des espaces artificialisés (espaces urbanisés et espaces artificialisés hors urbanisés) est de 37,1 ha/an sur la période 2014/2018 (soit une diminution de 54% par rapport à la période 2002/2014 avec 80,4 ha/an).

Elle s'effectue pour 31 ha/an sur des espaces agricoles et pour 20,9 ha/an sur des espaces naturels.

On note également un important transfert des espaces naturels vers les espaces agricoles alors qu'auparavant ces échanges étaient équilibrés en volume (leur localisation montre qu'il s'agit pour les 2/3 d'espaces naturels situés dans les communes du PNR Marais poitevin).

Principales mutations des espaces entre 2014 et 2018 sur la CA du Niortais



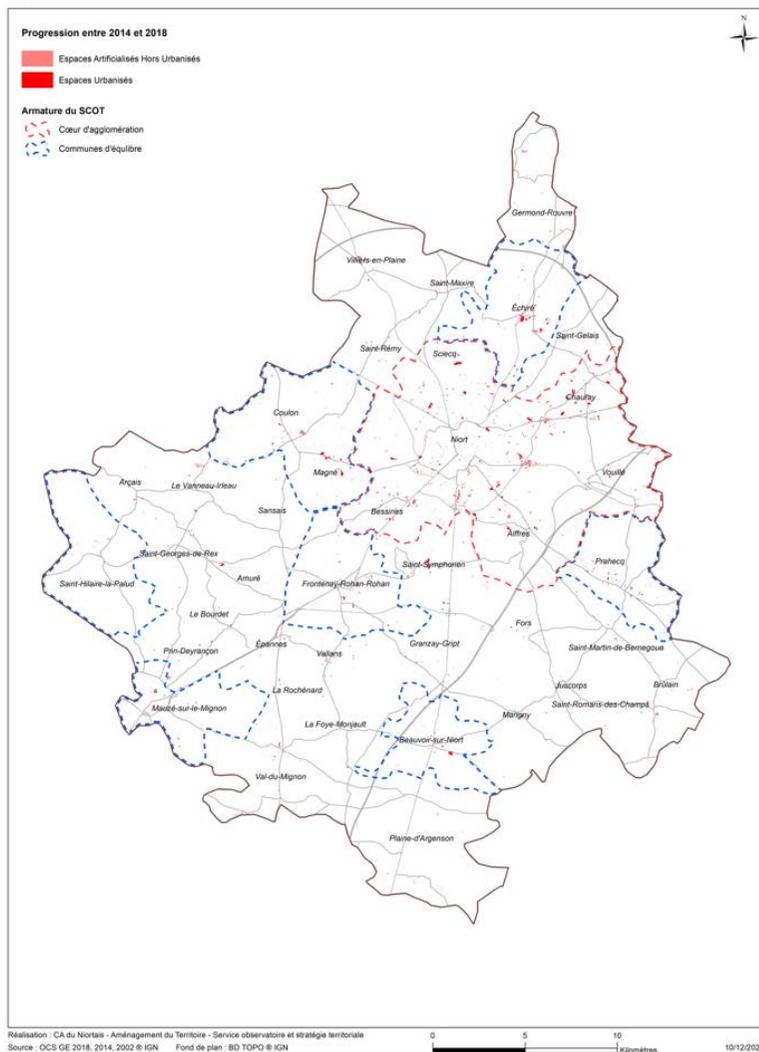
Note de lecture : En raison des arrondis, la somme des mutations ne correspond pas toujours au solde total
Source : OCS GE 2018 * IGN 2020 – millésimes 2002, 2014, 2018
Traitements : CAN – novembre 2020 (méthode Cerema et Région Midi-Pyrénées)

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES ENTRE 2014 ET 2018
(SOURCE : IGN, OCS GE)

L'augmentation des espaces urbanisés apparaît comme cohérente avec l'évolution démographique ; néanmoins elle impacte majoritairement les espaces agricoles.



Localisation de l'augmentation des espaces artificialisés entre 2014 et 2018

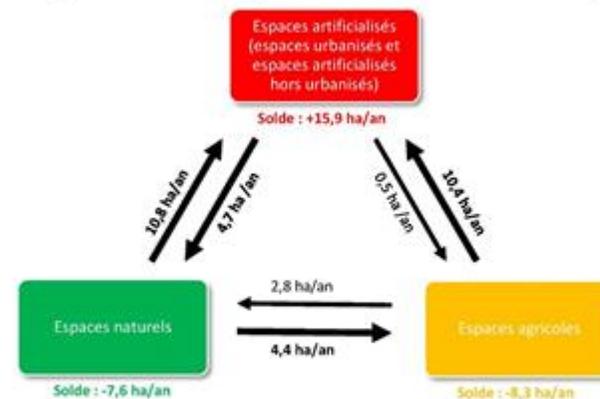


LOCALISATION DE L'AUGMENTATION DES ESPACES ARTIFICIALISES ENTRE 2014 ET 2018 (SOURCE : IGN, OCS GE)

- Cœur d'agglomération

La consommation des espaces naturels et agricoles s'effectue de manière équilibrée sur le cœur d'agglomération (-7,6 ha/an pour les espaces naturels et -8,3 ha/an pour les espaces agricoles). Cependant, cela doit être analysé par rapport à la période précédente où un important transfert des espaces agricoles vers les espaces naturels avait été observé sur le secteur du cœur d'agglomération, traduisant la préparation de grandes étendues artificialisées pour les prochaines années.

Principales mutations des espaces entre 2014 et 2018 sur le Cœur d'Agglo



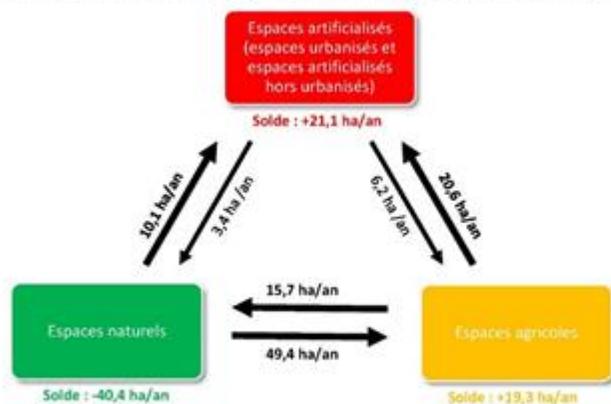
Note de lecture : En raison des arrondis, la somme des mutations ne correspond pas toujours au solde total
Source : OCS GE 2018 * IGN 2020 - millésimes 2002, 2014, 2018
Traitements : CAN - novembre 2020 (méthode Cerema et Région Midi-Pyrénées)

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES SUR LE CŒUR D'AGGLOMERATION (SOURCE : IGN, OCS GE)

- **Hors Cœur d'agglomération**

L'analyse faite à l'échelle de l'agglomération sur le fait que de nombreux espaces naturels devenaient agricoles se révèle sur les communes hors cœur d'agglomération; ce qui entraîne, malgré le passage d'espaces agricoles vers les espaces artificialisés de 20,6 ha/an, une augmentation de 19,3 ha/an des espaces agricoles. L'augmentation des espaces agricoles se fait au détriment des espaces naturels.

Principales mutations des espaces entre 2014 et 2018 hors Cœur d'Agglo



Note de lecture : En raison des arrondis, la somme des mutations ne correspond pas toujours au solde total

Source : OCS GE 2018 * IGN 2020 - millésimes 2002, 2014, 2018

Traitements : CAN - novembre 2020 (méthode Cerema et Région Midi-Pyrénées)

PRINCIPALES MUTATIONS DES ESPACES HORS CŒUR D'AGGLOMERATION
(SOURCE : IGN, OCS GE)

D. Répartition de la consommation d'espaces

Méthodologie

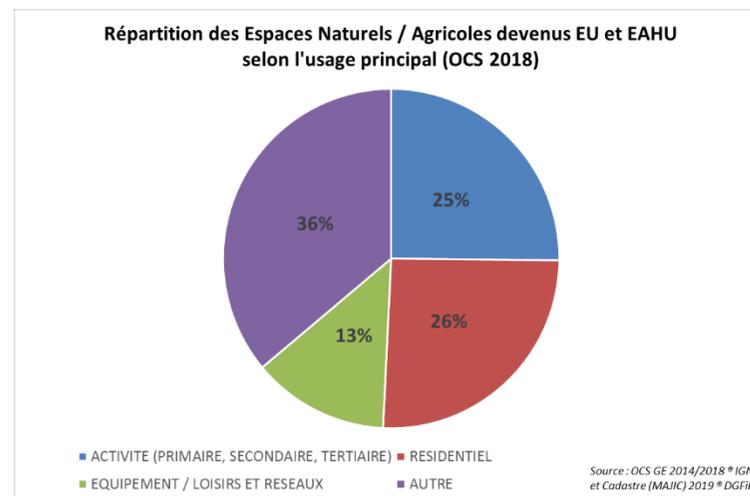
Il s'agit de traitements complémentaires à l'OCS GE IGN à partir des fichiers fonciers (PCI vecteur et MAJIC 2019) pour caractériser les USAGES 235.

Les données MAJIC 2019 comportent des lacunes pour qualifier des espaces nouvellement créés, c'est pourquoi la catégorie des autres usages est plus présente que pour l'analyse du millésime 2014.

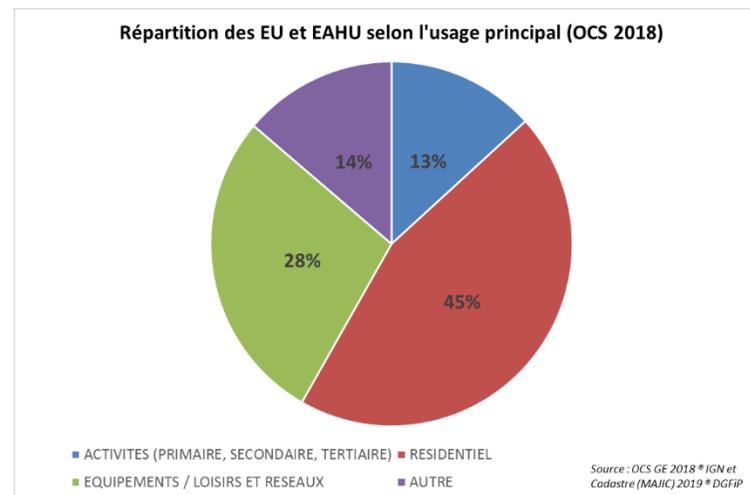
Pour les autres usages, le champ US de l'OCS GE est utilisé.

Les nouveaux espaces artificialisés (EAHU et EU) sont répartis de manière plus équilibrée entre l'habitat (26%) et les activités (25%). Les équipements/loisirs et réseaux représentent quant à eux 13% et les autres occupations 36%.

Il est à noter que la catégorie des autres usages qui est majoritaire dans le millésime 2018 correspond à des équipements publics (bassins d'orages...), abords de ZAE, voiries surtout voiries résidentielles en lotissement et des constructions (lotissement ou économie) qui ne sont pas encore qualifiées selon les données cadastrales.



REPARTITION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES ARTIFICIALISES ET URBANISES.



REPARTITION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES ARTIFICIALISES ET URBANISES.

3) Bilan de la consommation d'espaces : mise à jour 2023

Années	Consommation (en hectare)	Consommation avec extrapolation
2011	81	81
2012	81	81
2013	81	81
2014	81	81
2015	37	37
2016	37	37
2017	37	37
2018	37	37
2019	Extrapolation	37
2020	Extrapolation	37
2021	Extrapolation	37
2022	Extrapolation	37
Moyenne sur les dix dernières années		45,8

La consommation des dix dernières années (2013-2022) basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) est évaluée à 45,8 hectares par an.

Ce chiffre est calculé en :

- Prenant en compte la consommation effective:
 - Bilan de la consommation d'espaces de la période 2002-2014 : 2011 à 2014 (81 hectares par an)
 - Bilan de la consommation d'espaces de la mise à jour 2018 : 2014 à 2018 (37 hectares par an)
- En extrapolant ces données de 2019 à 2022 sur la dernière période (37 hectares par an)

4) Synthèse

Ainsi, la consommation basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) est évaluée à 45,8 hectares par an des dix dernières années (2013-2022).

Elle était de 54,6 hectares par an sur la période 2011-2021.

2. Analyse de la consommation SPARTE

L'article 191 de la Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 exprime que « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. ».

Adossé à l'Observatoire National de l'Artificialisation, l'indicateur SPARTE s'appuie sur :

- La base de données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN
- Les fichiers fonciers du Cérema issus des données MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP
- Les données, en particulier du recensement, de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE)

Bilan consommation d'espaces SPARTE 2011-2020 : 496,0 hectares, soit 49,6 hectares par an

Bilan consommation d'espaces SPARTE 2013-2022 par extrapolation: 49,6 hectares par an

1) Description générale du territoire

A. Couverture des sols

La couverture du sol est une vue « physiologique » du terrain. La description est une simple distinction des éléments structurant le paysage sans préjuger de leur fonction ou de leur spécificité macroscopique :

Couverture du sol									
CS1. Sans végétation			CS2. Avec végétation						
CS1.1 Surfaces anthropisées		CS1.2 Surfaces naturelles		CS2.1 Végétation ligneuse		CS2.2 Végétation non ligneuse			
CS1.1.1 Zones imperméables	CS1.1.2 Zones perméables	CS1.2.1 Sols nus (Sable, pierres meubles, rochers saillants, ...)	CS1.2.2 Surfaces d'eau (Eau continentale et maritime)	CS1.2.3 Nèvés et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées	CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbrisseaux (Landes basses, formations arbustives, formations arbustives organisées, ...)	CS2.1.3 Autres formations ligneuses (Vignes et autres lianes)	CS2.2.1 Formations herbacées (Pelouses et prairies, terres arables, roselières, ...)	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses (Lichen, mousse, bananiers, bambous, ...)

Les seuils de distinction de la végétation sont basés sur le recouvrement de la végétation basse (notion de dominance, selon des seuils de 25, 50, 75 et 100%) ou des seuils de couvert pour les zones arborées (projection verticale des houppiers des arbres au sol).

La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées (CS1.1), sans les carrières (US1.3), et des surfaces herbacées (CS2.2) à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux (US2, US3, US235, US4, US5).

B. Usages des sols

L'usage du sol est une vue « anthropique du sol ». Il est partagé en fonction du rôle que jouent les portions de terrain en tant qu'occupation humaine.

Usage du sol	US1. Production primaire	US1.1 Agriculture		
		US1.2 Sylviculture		
		US1.3 Activités d'extraction		
		US1.4 Pêche et aquaculture		
		US1.5 Autre		
	US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel (regroupement des US2, US3 et US5 de la nomenclature nationale)			
	US4. Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1 Réseaux de transport	US4.1.1 Routier	
			US4.1.2 Ferré	
			US4.1.3 Aérien	
			US4.1.4 Eau	
			US4.1.5 Autres réseaux de transport	
		US4.2 Services de logistique et de stockage		
		US4.3 Réseaux d'utilité publique		
	US6 Autre usage	US6.1 Zones en transition		
		US6.2 Zones abandonnées		
US6.3 Sans usage				
US6.6 Usage Inconnu				

Dans l'OCS GE, l'usage US235 regroupe les 3 usages, US2 (Production secondaire), US3 (Production tertiaire) et US5 (Usage résidentiel) de la nomenclature nationale et de celle de *Land Use* de la directive Inspire.

La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées (CS1.1), sans les carrières (US1.3), et des surfaces herbacées (CS2.2) à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux (US2, US3, US235, US4, US5), y compris lorsque ce sont des surfaces en chantier ou abandonnées (US6.1).

C. Matrice de traduction de l'artificialisation

Le décret 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme précise ce que sont les espaces considérés comme artificialisés.

On peut trouver le détail de la traduction des définitions dans la donnée d'OCS GE de l'IGN dans ce lien :

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/definition-lartificialisation-et-application-dans-les-bases>

Et SPARTE utilise la matrice de traduction suivante pour déterminer les zones artificialisées des territoires :

		CS1 - Sans végétation						CS2 - Avec végétation							
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles		CS2.1 - Végétation ligneuse				CS2.2 - Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses
		CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères	CS2.1.1.3 - Peuplement mixte				
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture														
	US1.2 - Sylviculture														
	US1.3 - Activités d'extraction														
	US1.4 - Pêche et aquaculture														
US235 - Production secondaire; tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire														
	US3 - Tertiaire														
	US5 - Résidentiel														
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier														
	US4.1.2 - Ferré														
	US4.1 - Réseaux de transport														
	US4.1.3 - Aérien														
	US4.1.4 - Eau														
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport														
US4.2 - Services de logistique et de stockage															
US4.3 - Réseaux d'utilité publique															
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition														
	US6.2 - Zones abandonnées														
	US6.3 - Sans usage														
	US6.6 - Usage Inconnu														

Artificialisé

Non artificialisé

2) Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

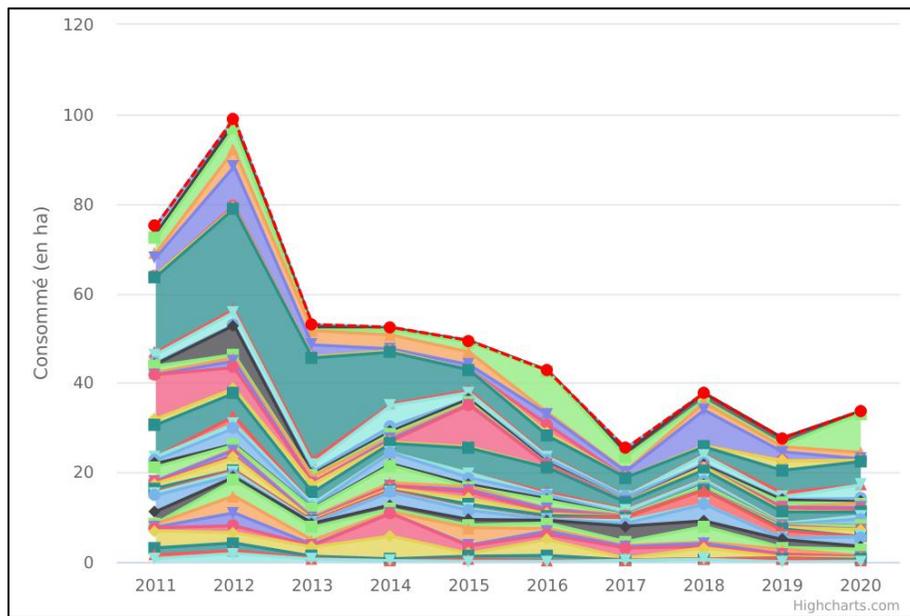
L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour la Communauté d'Agglomération du Niortais une surface de 495,96 hectares. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT – la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 247,98 hectares environ.

Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

A. Consommation annuelle brute du territoire

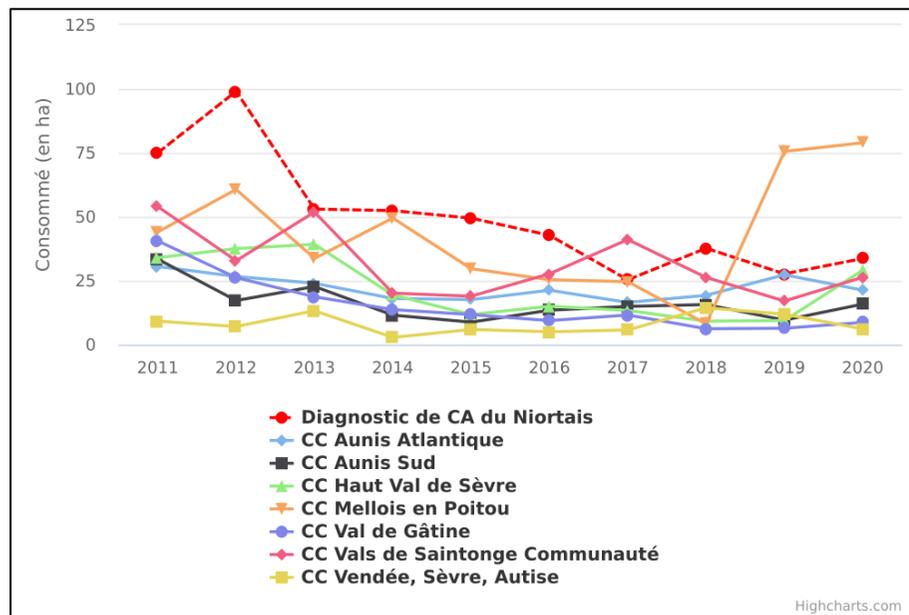


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Saint-Martin-de-Bernegoue	1.8	1.0	0.4	0.3	0.1	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	4.5
Vallans	1.0	1.2	0.8	0.3	0.2	0.2	0.9	1.6	1.5	0.5	8.3
Échiré	3.3	4.8	0.2	1.1	2.2	9.2	3.1	0.5	0.4	8.7	33.5
Magné	1.0	3.8	3.2	3.1	2.8	0.5	0.2	1.7	1.1	1.5	18.8
Aiffres	3.9	8.7	2.7	0.4	1.2	2.3	1.3	7.9	2.0	0.3	30.5
Sciecq	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2
Amuré	0.5	0.3	0.3	0.3	0.0	0.7	0.0	0.3	2.2	0.3	4.8
Niort	16.8	22.5	22.7	11.6	4.6	4.5	4.1	1.7	5.0	5.2	98.7
Saint-Rémy	0.5	0.6	1.0	0.3	0.5	0.3	0.1	0.2	1.0	0.0	4.4
Prahecq	1.9	2.8	1.7	4.7	1.4	0.5	0.2	1.9	0.4	3.1	18.5
Fors	0.2	0.2	0.5	1.1	0.0	0.8	0.9	0.3	0.2	0.7	4.9
Villiers-en-Plaine	0.4	6.5	0.4	0.5	0.6	0.4	0.0	0.4	0.6	0.4	10.2
Le Vanneau-Irleau	1.5	0.6	0.2	0.6	0.3	0.1	0.1	0.0	1.0	0.0	4.4
La Rochénard	0.5	0.8	1.3	0.6	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.9	4.5
Sansais	0.0	1.5	0.0	0.4	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	2.6
Saint-Gelais	9.9	4.7	0.4	0.2	9.4	0.6	0.1	0.0	0.7	0.6	26.6
Brûlain	1.3	1.0	1.8	0.3	0.3	0.1	0.0	0.7	0.2	0.0	5.8
Chauray	7.0	5.2	2.6	2.0	5.5	5.6	1.6	2.0	2.5	0.9	34.8
Arçais	0.0	1.7	0.0	0.0	0.0	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	2.5
Saint-Hilaire-la-Palud	0.8	0.9	0.6	0.1	1.0	0.2	0.8	0.5	0.3	0.6	5.9
Granzay-Gript	0.8	3.6	0.4	2.4	1.6	0.8	0.3	0.6	0.0	1.5	12.0
Épannes	0.8	0.2	0.1	0.3	0.5	0.4	0.0	0.1	0.0	0.0	2.5
Saint-Symphorien	3.1	0.8	1.8	3.9	0.0	1.7	0.0	1.0	0.0	0.9	13.0

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Saint-Georges-de-Rex	0.0	0.3	0.3	0.7	0.7	0.2	0.2	0.0	0.3	0.0	2.6
Le Bourdet	0.2	1.2	0.2	0.0	0.5	0.5	0.0	0.1	0.3	0.0	3.1
La Foye-Monjault	0.4	0.4	0.2	0.6	1.4	0.5	0.2	0.0	0.0	0.1	3.8
Plaine-d'Argenson	1.0	2.8	0.3	0.4	1.3	0.4	0.0	0.0	0.3	1.5	8.1
Saint-Romans-des-Champs	0.8	0.1	0.0	0.0	0.9	0.6	0.0	0.0	0.4	0.0	2.8
Prin-Deyrançon	0.3	0.4	0.3	0.4	0.1	0.1	0.8	3.2	1.7	0.0	7.4
Juscorps	0.6	0.7	0.1	0.0	0.4	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	2.3
Coulon	3.6	0.4	0.1	2.9	2.0	0.3	0.6	3.7	0.3	2.1	16.1
Beauvoir-sur-Niort	2.6	0.7	0.9	0.9	1.2	0.6	3.5	1.3	1.7	0.7	14.1
Vouillé	0.1	3.6	2.9	0.6	0.6	1.2	0.8	3.5	0.4	1.4	15.0
Mauzé-sur-le-Mignon	0.7	3.8	1.0	0.4	3.9	0.6	0.3	0.3	1.0	0.3	12.2
Germond-Rouvre	0.1	2.9	0.2	0.0	0.2	0.7	0.3	0.7	0.0	0.1	5.4
Frontenay-Rohan-Rohan	0.7	1.5	0.3	5.1	1.6	1.2	2.3	0.3	0.7	0.1	13.7
Bessines	3.8	2.3	2.1	5.1	0.6	3.5	0.4	2.5	0.2	0.3	21.0
Saint-Maxire	1.6	1.7	0.4	0.4	0.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.3	6.2
Marigny	0.9	0.6	0.2	0.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.8	0.1	3.6
Val-du-Mignon	0.7	1.9	0.6	0.3	0.1	0.1	0.3	0.6	0.0	0.1	4.6
Total	75.0	99.1	53.0	52.4	49.4	42.8	25.3	37.7	27.7	33.7	496.0

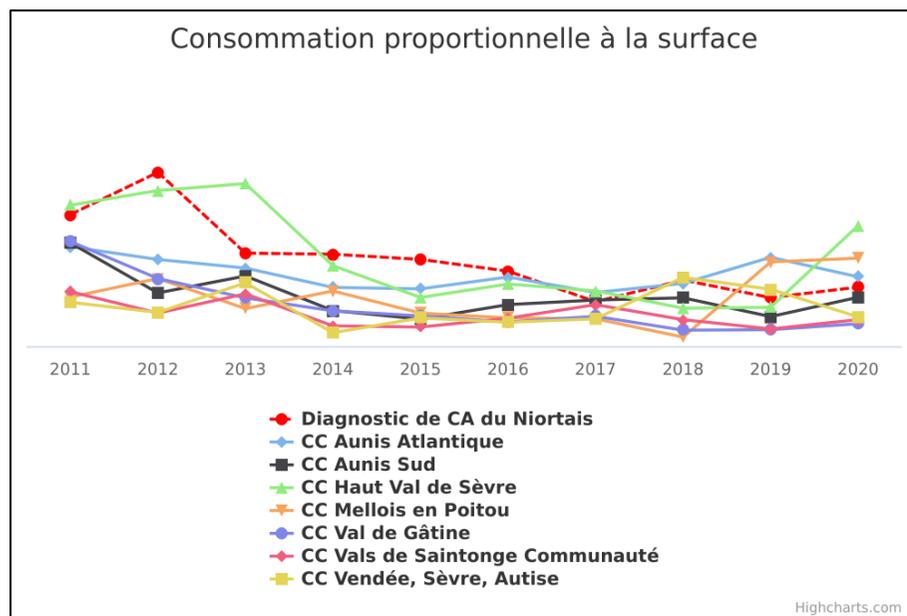
B. Comparaison avec les territoires voisins

a) Consommation brute annuelle des territoires voisins



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CC Aunis Atlantique	30.5	26.6	24.0	18.0	17.6	21.2	16.5	19.3	27.3	21.3	222.4
CC Aunis Sud	33.4	17.2	22.7	11.5	8.8	13.4	14.9	15.6	9.6	15.8	163.0
CC Haut Val de Sèvre	34.0	37.6	39.2	19.4	11.8	15.0	13.3	9.2	9.4	29.1	217.9
CC Mellois en Poitou	44.0	60.7	33.7	49.5	29.7	25.4	24.6	8.1	75.5	78.9	430.1
CC Val de Gâtine	40.5	26.2	18.7	13.7	11.7	9.4	11.6	6.2	6.4	8.7	153.1
CC Vals de Saintonge Communauté	53.9	32.8	51.8	20.1	18.9	27.7	41.1	26.3	17.1	26.3	316.0
CC Vendée, Sèvre, Autise	9.2	7.1	13.2	2.8	5.9	5.0	5.7	14.4	11.9	6.1	81.3
Total	245.7	208.1	203.4	135.1	104.3	117.1	127.7	99.0	157.1	186.2	1583.8

b) Consommation relative des territoires voisins



3) Synthèse

La consommation de l'espace sur la période 2011-2020 basées sur l'indicateur SPARTE est évaluée à 49,6 hectares par an.

3. Synthèse des analyses de la consommation d'espaces

La consommation des dix dernières années est évaluée à :

- 45,8 hectares par an, basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période 2013-2022
- 54,6 hectares par an, basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période 2011-2020
- 49,6 hectares par an, basée sur l'indicateur SPARTE sur la période 2011-2020

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet du PLUi-D prend comme base de référence l'indicateur le plus contraignant à savoir le chiffre de 45,8 hectares par an, basé sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période la plus récente 2013-2022.

II. Mobilisation du foncier existant

1. Analyse des capacités de densification

1) Contexte

La Prescription n°107 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé le 10 février 2020, précise que : « Les documents d'urbanisme rechercheront l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination. »

Un diagnostic de densification a été élaboré en 2018 qu'il convenait de mettre à jour et de mieux justifier. Ceci a permis, après traitement, d'avoir une estimation ajustée du réel potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire. La méthode de travail a été élaborée dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Le travail a porté notamment sur :

- Les « dents creuses », qui correspondent aux parcelles non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont a priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies par les réseaux, accessibles depuis la voirie, et non construites.
- Les parcelles « divisibles », qui sont des parcelles faiblement bâties qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires en sus du (ou des) logement(s) déjà présent(s).

La méthode consiste à repérer d'abord les possibilités de « dents creuses » et de parcelles « divisibles » en étudiant les servitudes et les contraintes, les éléments sur la photo aérienne et par la suite, en allant sur le terrain pour vérifier cela par rapport au contexte : route, pente...

Après analyse, le potentiel foncier identifié est supprimé dans certains cas, comme par exemple un espace vert, un espace de stationnement, ou autre espace ouvert au public cadastré ; un aléa (Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), rouge foncé) ; une servitude d'inconstructibilité ou un Emplacement Réservé (ER) ; un périmètre d'inconstructibilité d'une Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE)...

2) Limiter l'étalement urbain par la densification

A. *L'étalement urbain*

« L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. Il s'explique notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles ou villes moyennes mais également par des choix de formes urbaines peu denses (habitats individuels, zones industrielle et commerciale de périphérie...)» Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 2019.

Durant ces dernières décennies, l'étalement urbain souvent irréversible a progressé deux fois plus vite que la population.

L'un des problèmes majeurs à ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages. Effectivement, la taille de ces derniers a fortement diminué suite à l'augmentation des familles monoparentales, ainsi que la présence de jeunes et d'une population vieillissante. L'essor pour la vie pavillonnaire met également en lumière toutes les problématiques qui l'accompagnent, dont les problèmes écologiques liés à cette consommation excessive des espaces périphériques. Consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ce processus ne peut continuer de croître aussi rapidement.

Le désir de se développer pour les communes est important, que ce soit démographiquement, économiquement, socialement... mais la croissance d'un territoire est consommatrice d'espaces et entraîne généralement avec elle de l'extension urbaine.

Le SCoT approuvé le 10 février 2020 a déterminé un compte foncier à ne pas dépasser pour les communes de Niort Agglo. Afin de continuer à se développer, elles doivent d'abord se développer à l'intérieur de leurs enveloppes urbaines avant de s'étendre et de mobiliser des terres agricoles ou naturelles. Ce contexte traduit le défi d'empêcher l'étalement urbain, mais également d'effectuer la meilleure urbanisation possible du territoire. La densification des enveloppes urbaines fait donc partie des solutions pérennes permettant de répondre à cet enjeu.

B. *Pourquoi densifier ?*

La question de la densification se fait de plus en plus prégnante au sein de nos collectivités. Autrefois vue comme un phénomène négatif, elle est aujourd'hui la clé de nombreux soucis que rencontrent les communes, que ce soit sur le plan social, économique ou bien environnemental. Densifier l'espace urbain permet d'éviter son étalement. Ce principe permet au territoire d'accueillir davantage d'habitants tout en conservant

son aire urbaine identique, tout comme ses terres agricoles et naturelles. Il est important de noter que l'objectif est de densifier au maximum les espaces urbanisés afin de protéger l'environnement de l'implantation humaine. De plus, il est aussi essentiel de répondre à la demande des habitants des communes, et donc de proposer des logements et des services de proximité adaptés à leur mode de vie.

Ce travail s'oriente vers une maximisation de la densification en identifiant les secteurs à fort potentiel de développement. Cette lutte contre l'artificialisation des sols passe aussi par la réhabilitation des friches en zone urbaine. Ce procédé est plus qu'essentiel contre l'étalement urbain.

Cependant, les populations recherchent de plus en plus des lieux de vie « protégés », où la nature a sa place. A l'ère de la densification, les « îlots de fraîcheur » consommateurs d'espaces en zone urbaine peuvent être vus comme un frein, mais ils sont pourtant nécessaires à un développement durable de l'espace urbain. Il est essentiel de densifier de manière soutenue mais raisonnée. Il s'agit d'organiser la densité, en y intégrant des espaces verts. Cet enjeu foncier est la base pour trouver un bon équilibre, et ainsi pouvoir maintenir un territoire attractif, vivant et agréable.

Cela représente un vrai défi pour Niort Agglo et ses communes. Effectivement, l'un des objectifs majeurs est de réduire de près de 50 % la consommation foncière, pour protéger au maximum les zones naturelles, agricoles et forestières de cette urbanisation. Ceci est réalisable en effectuant un comblement des dents creuses ainsi que la mobilisation des friches, en réhabilitant d'anciens bâtiments et en réduisant le taux de vacance des habitations. Une dernière solution s'offre à cette volonté de densifier : celle de la division parcellaire. Ce système consiste à diviser une parcelle bâtie afin de construire une ou plusieurs nouvelle(s) habitation(s). Cette pratique peut permettre une densification plus importante.

C. Pourquoi ajouter des coefficients dans le calcul du potentiel foncier ?

Les différents espaces observés ne peuvent être pris en compte de manière égale, des variations apparaissent en fonction de la faisabilité de leur densification mais aussi de leur localisation au sein de l'agglomération (communes du cœur d'agglomération, communes d'équilibre et communes de proximité). Leurs surfaces ne pouvant être retenues partout à 100 %, les parcelles identifiées ainsi que les modes de consommation de foncier ont été attentivement analysés, afin de mettre en place des coefficients efficaces, reflétant la réalité.

Pour cette étude, Niort Agglo souhaite fixer un objectif de densification à la hauteur du SCoT, tout en visant des objectifs réalisables et représentatifs de son territoire. Il faut donc déterminer différents coefficients de potentiel foncier pour les communes de l'agglomération.

Afin d'être le plus juste possible, plusieurs moyens ont été mis en place. Il y a tout d'abord eu de nombreuses discussions avec les différentes communes de l'agglomération pour cibler les freins à la densification de ces parcelles retenues, puis l'observation de terrain et une analyse concernant les divisions parcellaires.

Les coefficients déterminés pour la division parcellaire ont été établis suite à une étude de Niort Agglo concernant les divisions déjà réalisées sur le territoire. Ce travail a permis de constater si cette mutation était quelque chose de commun, ou non, et si potentiellement, ce phénomène allait s'accélérer dans les dix années à venir.

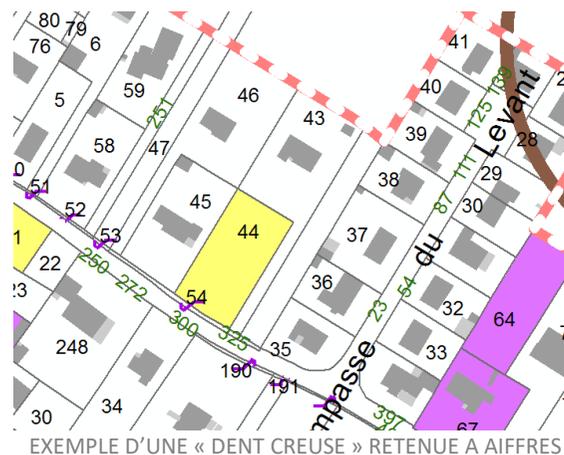
3) Etude du potentiel foncier

A. *Observation et préparation au terrain*

Cette étape s'est effectuée à l'aide de la photo aérienne en observant la topographie des espaces pour savoir si une parcelle peut être densifiable ou non (bois, pente...).

Les unités foncières des dents creuses sont également observées pour savoir si elles ne sont pas les jardins des maisons voisines. Si c'est le cas, elles doivent alors être identifiées comme « parcelles divisibles », et non « dents creuses ». Il faut également corriger certaines entités identifiées comme divisibles et qui ne permettent pourtant pas une division en vue de leur agencement. Aussi, il faut vérifier si certaines dents creuses ou parcelles densifiables n'auraient pas été oubliées.

De plus, les zones Agricole ou Naturelle ont évolué depuis ce dernier relevé, il est donc important d'adapter le travail à ce nouveau zonage.



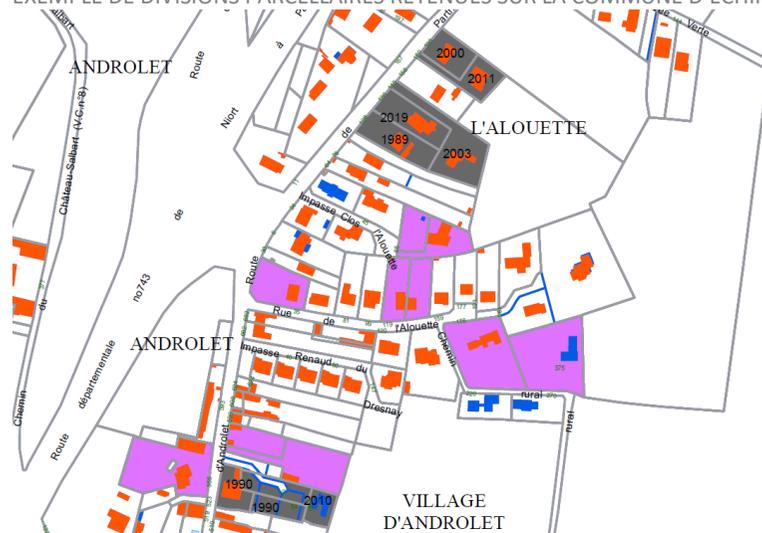
4) Etat des divisions parcellaires sur Niort Agglo

Présente dans le travail du potentiel foncier, la division parcellaire a fait l'objet d'une étude afin de déterminer si cette pratique est courante ou non sur le territoire de Niort Agglo.

Il s'agit de repérer sur le plan cadastral les parcelles en « drapeau ». Une fois celles-ci relevées, il faut ensuite regarder les dates de ces divisions et des constructions. Cela permet de déterminer si cette mutation a été réalisée à l'achat du terrain par le propriétaire ou bien si le projet s'est fait bien après la construction de la première maison sur la parcelle.

Comme évoqué précédemment, ne sont retenues que les divisions parcellaires réalisées à long terme, où ce n'était pas prévu lors de l'acquisition de la parcelle par le propriétaire.

EXEMPLE DE DIVISIONS PARCELLAIRES RETENUES SUR LA COMMUNE D'ECHIRE DANS LE VILLAGE D'ANDROLET



Un échantillon a été sélectionné afin de faire cette étude. Niort Agglo a choisi de retenir deux communes du cœur d'Agglomération : Aiffres et Vouillé, deux communes d'équilibre : Échiré et Beauvoir-sur-Niort et deux communes de proximité : Saint-Maxire et Amuré. Cet échantillon permet de balayer les différents espaces du territoire de l'agglomération.

Commune	Surface moyenne des parcelles divisées (m ²)	Surface moyenne conservées par les propriétaires (m ²)	Surface moyenne des nouvelles parcelles créées (m ²)	Nombre de divisions parcellaires constatées
Aiffres	3010	1480	1170	68
Vouillé	3580	1590	1420	41
Échiré	2860	1295	1355	25
Beauvoir-sur-Niort	3145	1550	1450	21
Saint-Maxire	2400	1300	1390	27
Amuré	3060	1280	1780	3
Total	3010	1415	1430	185

Ces moyennes relativement homogènes pour l'échantillon choisi démontrent que les divisions parcellaires se font sur de grandes parcelles où la topographie du terrain le permet. Leur nombre est donc freiné et restreint par ces deux éléments majeurs, ainsi que par l'aménagement de la parcelle.

Ces chiffres vont influencer les coefficients de densification déterminés par Niort Agglo pour la division parcellaire. Effectivement, celles-ci étant relativement rares, le coefficient retenu ne peut être élevé.

Comme pour les autres agglomérations ayant déjà réalisé ce travail, il s'agit là de prendre en compte tous les facteurs impactant cette densification. Se pratiquant depuis plusieurs décennies, les divisions parcellaires ont toujours été timides dans leur réalisation car elles peuvent impacter le confort de vie (voisinage proche, passage de voiture le long du terrain, réduction de l'espace de vie...). L'aspect financier peut venir contrebalancer ces effets et permet de réaliser certaines divisions. Malgré ce dernier élément, la modification parcellaire reste rare, et il faut prendre en compte cela pour déterminer le coefficient de densification.

5) Coefficients de prise en compte

	Niort	Autres communes du cœur d'agglomération	Communes d'équilibre	Communes de proximité
Lots libres en lotissement	100% de retenu	100% de retenu	100% de retenu	100% de retenu
Dents creuses	100% de retenu	70% de retenu	60% de retenu	50% de retenu
Espaces représentant plus de 5000 m²	100% de retenu	70% de retenu	60% de retenu	50% de retenu
Divisions parcellaires	40% du volume Puis 10% de retenu	40% du volume Puis 5% de retenu	40% du volume Puis 5% de retenu	40% du volume Puis 5% de retenu

Lots libres en lotissement

Les lots libres en lotissement sont entièrement retenus car ils sont actuellement en vente, prêts à accueillir une habitation, il n'existe aucun facteur empêchant la densification de ces espaces.

Niort Agglo considère que ces parcelles doivent donc se bâtir à court terme sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Dents creuses et espaces représentant plus de 5000 m²

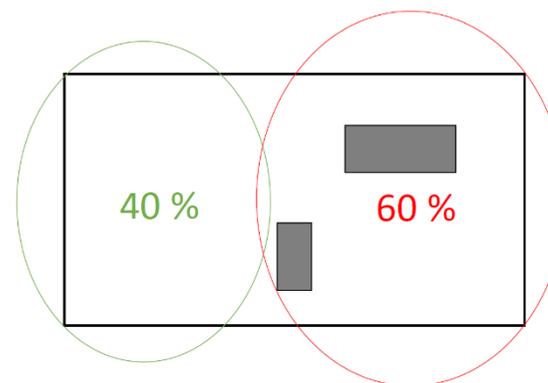
De nombreux facteurs expliquent que ces parcelles ne soient pas encore bâties : la rétention foncière, les problèmes d'héritage, la topographie, un espace demandant des fouilles archéologiques... Il est impossible de retenir un potentiel de 100% partout pour ces parcelles, car si elles n'ont toujours pas été bâties aujourd'hui, elles ne le seront peut-être jamais malgré les efforts mis en œuvre.

La Ville de Niort étant davantage confrontée à une demande croissante de logement, le pourcentage retenu est de 100%. Les autres communes du cœur d'agglomération sont aussi attendues en termes de logement. Avec une affluence légèrement moins élevée que le chef-lieu du département, Niort Agglo a décidé de retenir 70% de la surface totale des parcelles identifiées.

Pour les communes d'équilibre et de proximité le coefficient retenu est respectivement de 60% et 50%. Leurs enjeux sont assez similaires dans le domaine de l'habitat. Les parcelles retenues comme non bâties ne pourront jamais se voir construites dans leur totalité pour diverses raisons évoquées précédemment. De plus, le facteur économique est moins important que pour les communes du cœur d'agglomération. Le prix du foncier étant moins élevé, les propriétaires de ces parcelles ne voient pas forcément un grand intérêt à se séparer de leur bien.

Divisions parcellaires

Suite à l'étude des divisions parcellaires du territoire de Niort Agglo, différents chiffres ont été établis selon la place des communes dans l'agglomération niortaise. Partant du principe qu'une parcelle divisée est déjà bâtie et que la personne va conserver une partie de son jardin, Niort Agglo retient pour toute commune 40% de la surface initiale.



Niort étant la ville avec la plus forte influence sur le territoire, Niort Agglo a décidé de retenir 10% des 40 % de ces parcelles.

Pour les autres communes de l'agglomération, 5% de ces 40% ont été fixés. En vue des résultats obtenus suite à l'étude évoquée précédemment, la division parcellaire n'est pas quelque chose de commun. Le coefficient retenu ne peut être égal à celui de la Ville de Niort. Le prix des terrains étant bien inférieur, l'une des seules motivations de diviser son terrain pour le détenteur disparaît. De plus, les communes plus éloignées du cœur d'agglomération ont un mode d'habiter davantage rural, où les jardins ont une surface plus importante, avec un voisinage relativement éloigné. Avec ce mode de vie, il est compliqué pour ces personnes de céder une partie de leur terrain.

6) Consommation du PLUi-D en densification à vocation d'habitat

Organisation territoriale	Densification (D)							
	Lots libres	Dents creuses		Plus de 5000 m ²		Divisions		Total
		Brut	Net	Brut	Net	Brut	Net	
Niort	11,11	17,62	17,62	6,38	6,38	38,30	1,53	36,64
Reste du cœur d'agglomération	0,96	19,32	13,52	11,65	8,16	32,01	0,64	23,28
Communes d'équilibre	3,59	23,63	14,18	12,06	7,24	61,94	1,24	26,24
Communes de proximité	2,68	41,78	20,89	15,02	7,51	108,40	2,17	33,25
Total Habitat	18,34	102,35	66,21	45,11	29,28	240,65	5,58	119,41

La consommation en densification est évaluée à 119,41 hectares :

- 18,34 hectares dans les lots libres des lotissements.
Il s'agit des derniers lots pas encore construits des opérations d'ensemble déjà aménagées.
- 66,21 hectares dans les dents creuses
Le PLUi-D comptabilise les espaces non construits en densification au sein du tissu urbain existant (dans les centres villes, bourgs et villages).
La mobilisation des dents creuses est fortement dépendante du marché immobilier et de la volonté de chaque propriétaire.
Ainsi, un principe de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau d'armature urbaine mis à part à Niort ou 100% des dents creuses sont comptabilisées :
 - Reste du cœur d'agglomération : 70% des dents creuses sont comptabilisées
 - Communes d'équilibre : 60% des dents creuses sont comptabilisées
 - Communes de proximité : 50% des dents creuses sont comptabilisées
- 29,28 hectares dans les espaces représentant plus de 5 000 m².
Ces secteurs sont soumis et encadrés par des OAP qui garantissent une densité et une forme urbaine adaptées.

- 5,58 hectares dans de potentielles divisions parcellaires.

L'activation du potentiel foncier constructible via les divisions parcellaires est dépendant des initiatives privées.

La surface « brute » correspond aux grandes parcelles potentiellement mobilisables pour accueillir une nouvelle construction.

Elle compte l'emprise du bâti existant. La surface nette représente la superficie des divisions parcellaires qui pourraient être mobilisées pour l'accueil de nouveaux logements sur le pas de temps du PLUi-D.

7) Synthèse

Le PLUi-D s'inscrit dans l'objectif d'optimisation des potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine au profit d'une réduction forte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'une préservation des sites et des paysages.

Au total, 119,41 hectares en densification sont pris en compte.

2. Recensement des friches

1) Généralités sur les friches

A. *C'est quoi une friche ?*

L'artificialisation des sols, l'étalement urbain et la surconsommation du foncier sont des enjeux majeurs pour les territoires. Les friches ont longtemps été perçues comme un élément dégradant du paysage et non une potentielle valeur ajoutée de celui-ci. La friche est un espace qui témoigne d'une rupture spatio-temporelle et qui induit un nouveau changement. Ce sont directement les processus et phénomènes de mutations qui engendrent l'apparition d'un site potentiellement considéré comme une friche.

B. *Quelle est la définition d'une friche ?*

D'après l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme paru le 25 août 2021, « on entend par "friche" tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

Dans le cadre du recensement au sein de la collectivité, voici la typologie des friches qui a été définie, qu'elles soient bâties ou non :

- Friche agricole
- Friche d'activités
- Friche d'habitat
- Friche ferroviaire
- Friche issue d'équipements publics
- Délaissé d'espaces publics ou d'infrastructures

La durée de la vacance a également été définie : 3 ans pour une friche résidentielle, 5 ans pour une friche d'activités et 7 ans pour une friche dénuée de toute construction.

C. Pourquoi identifier et mobiliser les friches ?

Réaliser un inventaire des friches est une première brique dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière sur le territoire niortais, en accompagnement de la réalisation de documents de planification. Cela a pour but de :

- Répondre à un objectif de réduction de la consommation d'espaces, en mobilisant en premier lieu les espaces déjà artificialisés comme les friches
- Répondre aux orientations du SCoT :
 - Prescription n°109 du SCoT : « Les documents d'urbanisme identifieront des friches urbaines et les inscriront dans une réflexion d'ensemble pour remobiliser ces ensembles fonciers au sein d'une stratégie d'usages dans les enveloppes urbaines. »
- Rappeler à chaque commune le potentiel foncier dont elle dispose et l'accompagner dans la mobilisation nouvelle de ces espaces
- Au sein du PADD, le PLUi-D devra donner accès à un recensement des différentes possibilités présentes sur le territoire afin de permettre la reconversion de ces sites considérés comme mutables ou friches, situés dans l'enveloppe urbaine notamment

Le travail qui pourra ensuite être réalisé sur ces espaces vacants contribuera à l'atteinte des objectifs fixés dans les documents d'urbanisme, à savoir :

- Eviter et limiter l'étalement urbain
- Renforcer les centralités urbaines
- Contribuer à la création de nouveaux logements en renouvellement urbain
- Développer la nature en ville
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

D. Quelle méthodologie ?

Le recensement des friches urbaines au sein de la collectivité a débuté en mars 2020.

Les sites ont été retenus selon plusieurs critères :

- La temporalité de la vacance : si cette vacance est récente (minimum 2 ans ou 5 ans en fonction de la typologie du site) ou plus ancienne
- La superficie du terrain ou de l'unité foncière : il est proposé de ne pas mettre de superficie minimale au moment du recensement mais de faire un tri lors du travail de qualification des sites
- L'ancien usage du site (qui permettra de le caractériser)

- La présence ou non de patrimoine bâti

Viens ensuite la mobilisation de plusieurs données :

- La base de données BASIAS - Base de données qui recense les Anciens Sites Industriels et sites d'Activités de Service qui permet de disposer d'une liste d'activités par commune avec un état d'occupation du site
- La base de données BASOL - Base de données qui recense les sites dont les sols sont pollués
- Les fichiers fonciers MAJIC - Fichiers qui renseignent sur le foncier, les locaux, l'état d'occupation et les droits de propriété qui leur sont liés
- Les données cadastrales du territoire
- Le portail des cessations immobilières de l'Etat qui peut permettre d'anticiper les friches de demain
- Les DIA - Déclaration d'Intention d'Aliéner, formalité pour les propriétaires qui souhaitent vendre sur une zone de préemption
- La base de données DDC (Droits de Cités) - Outil de gestion des autorisations d'urbanisme qui permet de savoir s'il y a des demandes de travaux sur le bâti ou des cessations récentes
- Les données relatives à l'OCS (OCcupation du Sol)
- Les sites classés ICPE (Installation Classée Protection de l'Environnement)
- La base de données de photographies aériennes qui, sur plusieurs années, permet d'analyser l'évolution de l'occupation du sol
- Les informations données par les mairies
- Les études de terrain

Plusieurs phases de terrain se sont déroulées de la mi-mai à la fin du mois de juillet 2020 permettant alors de renseigner le type, l'état, le paysage environnant, la desserte ou encore les usages (actuels et/ou antérieurs) de la parcelle considérée comme potentielle friche. Ce travail a été mis en parallèle avec les données cartographiques. Au total, ce sont plus de 1700 sites qui ont été étudiés dont un peu plus de 700 considérés et retenus comme des friches.

Ces deux étapes de travail ont permis d'aboutir à la création d'une « fiche friche », accessible en interne via l'outil de renseignement cartographique de Niort Agglo et mise à disposition des communes de la collectivité sur demande, reprenant les informations suivantes lorsque celles-ci étaient disponibles :

- Le numéro de la friche (numéro attribué aléatoirement par le biais de la cartographie)
- L'adresse et la commune du site
- Le numéro des parcelles concernées

- Le type de friche, la situation du bien
- Les superficies (terrain et patrimoine bâti)
- La date de construction
- L'occupation antérieure et actuelle
- La durée de vacance
- Le paysage environnant
- La desserte
- Le niveau d'enjeu
- Les risques et contraintes et l'usage envisagé

Ensuite, une deuxième fiche a été créée : la « fiche de mutabilité », par le biais d'un tableur. Celle-ci permet d'orienter les choix de mutation du site. La mutabilité correspond à la capacité d'un site à être transformé et, ici, à être réhabilité pour un nouvel usage. Elle renseigne sur le potentiel de mutation de chaque espace afin de garantir précision et justesse de l'idée proposée. C'est un outil qui se base sur le modèle de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Ardennes. Cette fiche donne, en finalité, le potentiel global de mutabilité organisé sous forme de quatre catégories : le développement urbain, la sauvegarde du patrimoine, le développement des activités économiques et l'évolution agro-environnementale. Via cet outil, il est possible de calculer un indice de mutabilité qui permet de définir le potentiel de chaque site en fonction de critères relatifs à son état, à sa situation, à son ancienne activité, à la réglementation qui y est applicable, aux éléments patrimoniaux qu'elle propose, à son écosystème et à son avenir. En parallèle, cet outil a permis de définir la mobilisation des friches à savoir : sur le court, le moyen ou le long terme.

Puis, depuis février 2022, une nouvelle mise à jour a été réalisée. Les données Autorisation du Droit des Sols (ADS) et Demande de Valeur Foncière (DVF) ont été rajoutées à la base de données créée en 2020 et de nouvelles phases de terrain se sont tenues afin de confirmer ou non la vacance des sites retenus il y a deux ans et de ceux qui avait été notés en surveillance (pour cause d'une future vente par exemple, une information donnée par les élus) ainsi que l'ajout de nouvelles friches, débutant dès la fin du mois de février jusqu'à la fin du mois d'avril 2022.

Durant les mois suivants (mai et juin 2022), la réflexion s'est orientée autour de la future analyse de cette base de données, une fois mise à jour. Cela a nécessité de nettoyer et d'uniformiser la base de données et de mobiliser l'outil Excel afin de croiser les données. Tout cela a été réalisé en vue de ce document et de la présentation du potentiel foncier de chaque commune.

Enfin s'est tenue une rencontre avec la majorité des communes du territoire de l'agglomération permettant un ajustement plus précis et concret de la base de données durant tout le mois de juillet 2022, donnant lieu à une base composée de données actuelles, identiques de la commune à la collectivité et reflétant au plus près la réalité présente sur le territoire.

2) Les friches urbaines de Niort Agglo

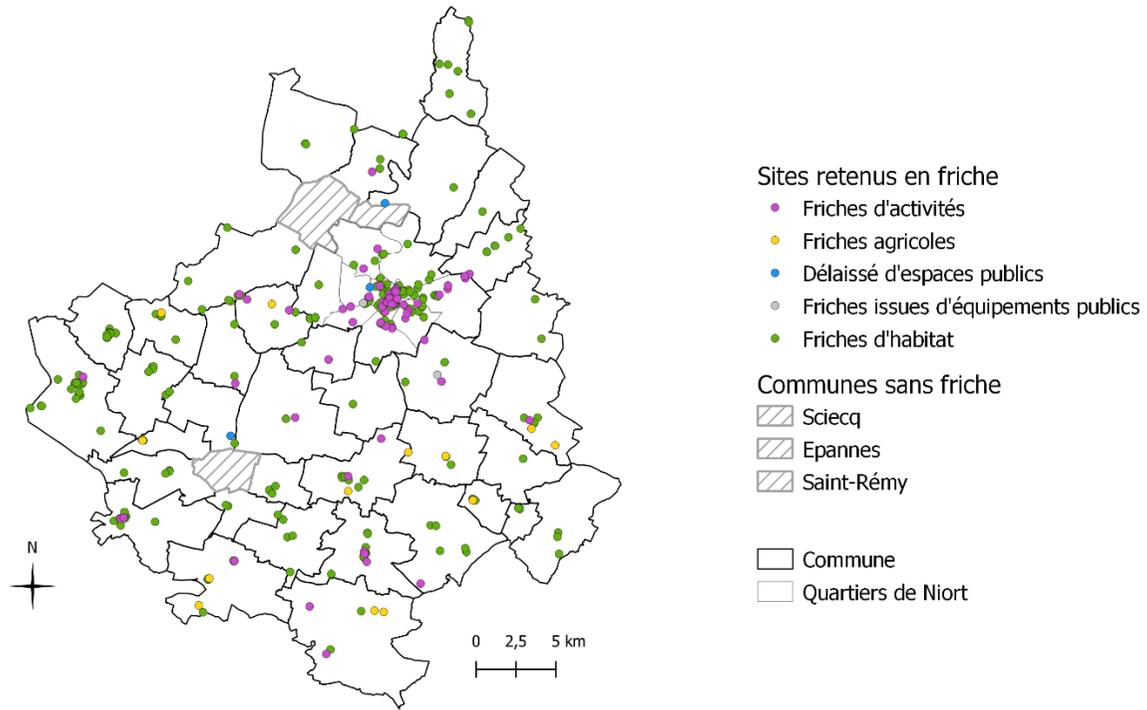
A. *Le potentiel global*

En mai 2022, on ne compte plus que 362 friches au sein de la collectivité. Parmi ces 362 friches, on distingue 309 friches totalement vacantes et 53 friches partiellement vacantes (cela peut se justifier lorsque seul le rez-de-chaussée d'un même ensemble est concerné par la vacance par exemple). Au total, cela représente un peu plus de 90 hectares de friches sur l'ensemble du territoire.

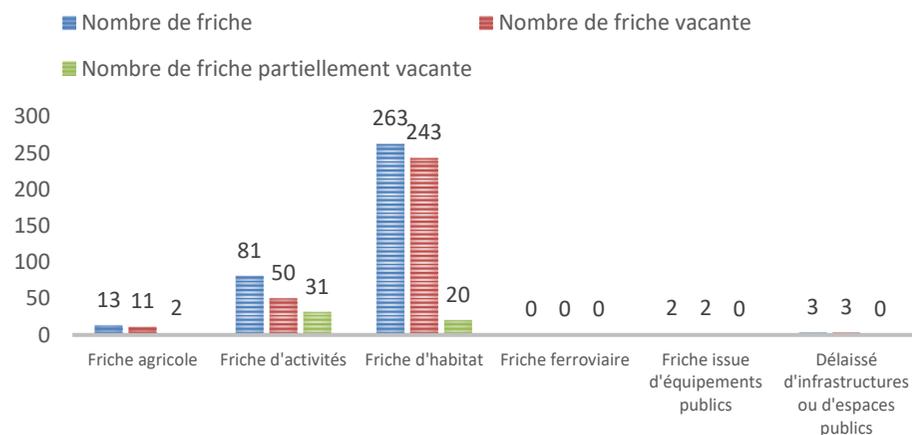
Nombre de friches		Superficie des terrains (m ²)		Superficie du patrimoine bâti (m ²)		Nombre de friches potentiellement densifiables	
Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes
309	53	691 743	208 958	76 540	17 250	63	8
362		900 701		93 790		71	

REPARTITION DES SITES REPERTORIES PAR TYPE DE FRICHES

Répartition des 362 friches retenues selon la typologie des friches réalisée de la collectivité à la dernière mise à jour en août 2022



NOMBRE DE FRICHES VACANTES ET PARTIELLEMENT VACANTES PAR TYPOLOGIE



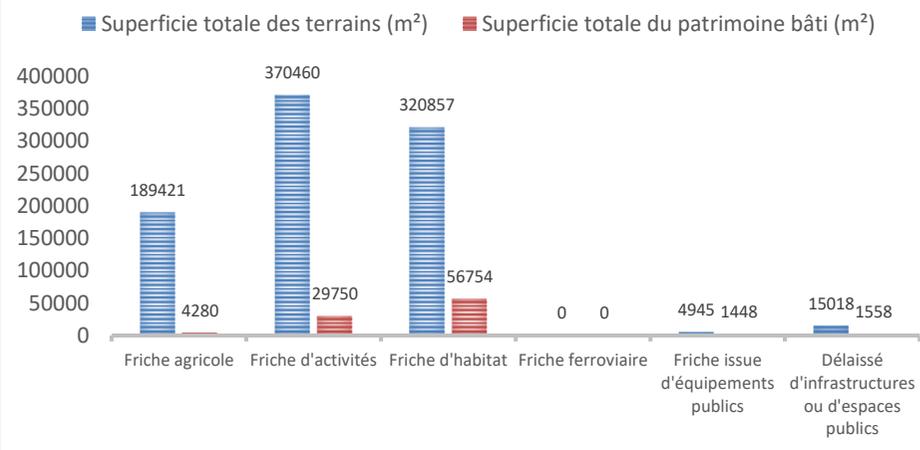
D'après la typologie réalisée et parmi les 362 friches identifiées, on retrouve :

- **13** friches agricoles
- **81** friches d'activités
- **263** friches d'habitat
- **0** friche ferroviaire
- **2** friches issues d'équipements publics
- **3** délaissés d'infrastructures ou d'espaces publics

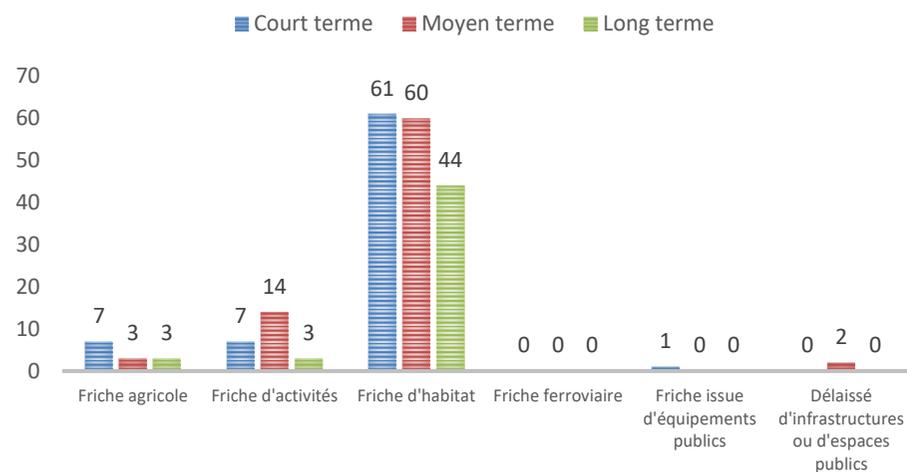
Bien qu'elles soient moins présentes sur le territoire, ce sont les friches d'activités qui couvrent une plus grande surface avec un peu plus de 37 hectares contre un peu plus de 32 hectares pour les friches d'habitat. Les friches agricoles, peu présentes sur le territoire également, couvrent une surface de quasiment 19 hectares soit environ 1,5 hectares en moyenne par friche.

Concernant les friches d'habitat, cela représente un peu plus de 32 hectares de terrains et quasiment 6 hectares de patrimoine bâti. Approximativement, on peut dénombrer environ 250 logements vacants (12 friches d'habitat ne comportent pas de patrimoine bâti).

SUPERFICIE DES TERRAINS ET DU PATRIMOINE BÂTI PAR TYPOLOGIE



ÉCHÉANCE MOBILISATION PAR TYPOLOGIE



Sur 205 friches concernées* par cette notion de mobilisation, on retrouve :

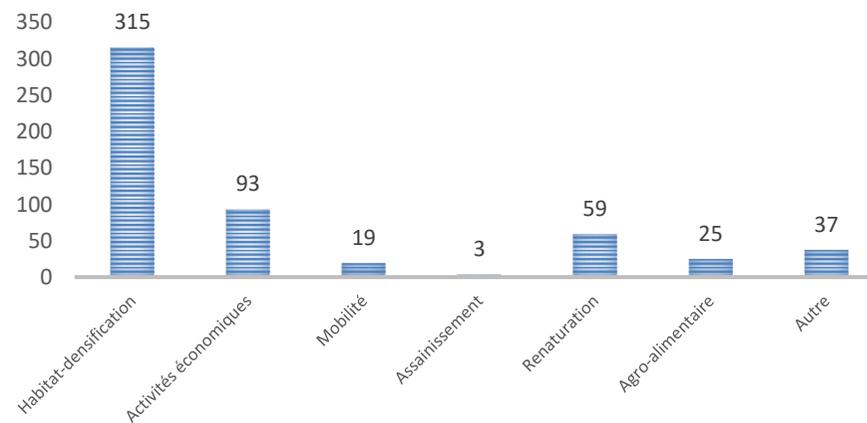
- 75 friches mobilisables sur le court terme
- 77 friches mobilisables sur le moyen terme
- 50 friches mobilisables sur le long terme et notamment des friches d'habitat avec 44 sites. Bien souvent, cela peut se justifier par la présence de succession qualifiée de compliquée et longue dans le temps.

**Il faut rappeler que cet aspect-là n'a pas été travaillé pour la ville de Niort et ce, à la demande de la collectivité.*

Pour chaque friche, un ou plusieurs usages envisagés quant à la reconversion du site ont été attribués. Au total, sur 362 friches, on retrouve :

- 315 friches concernées par l'usage « habitat-densification »
- 93 friches concernées par l'usage « activités économiques »
- 19 friches concernées par l'usage « mobilité »
- 3 friches concernées par l'usage « assainissement »
- 59 friches concernées par l'usage « renaturation »
- 25 friches concernées par l'usage « agro-alimentaire »
- 37 friches concernées par l'usage « autre »

NOMBRE DE FRICHES SELON L'USAGE ENVISAGÉ

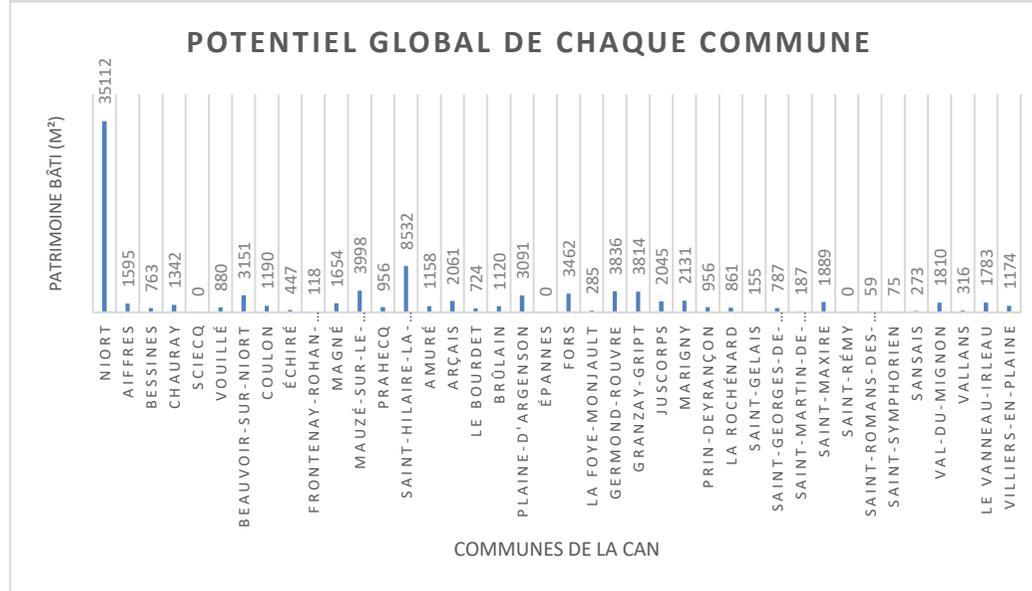
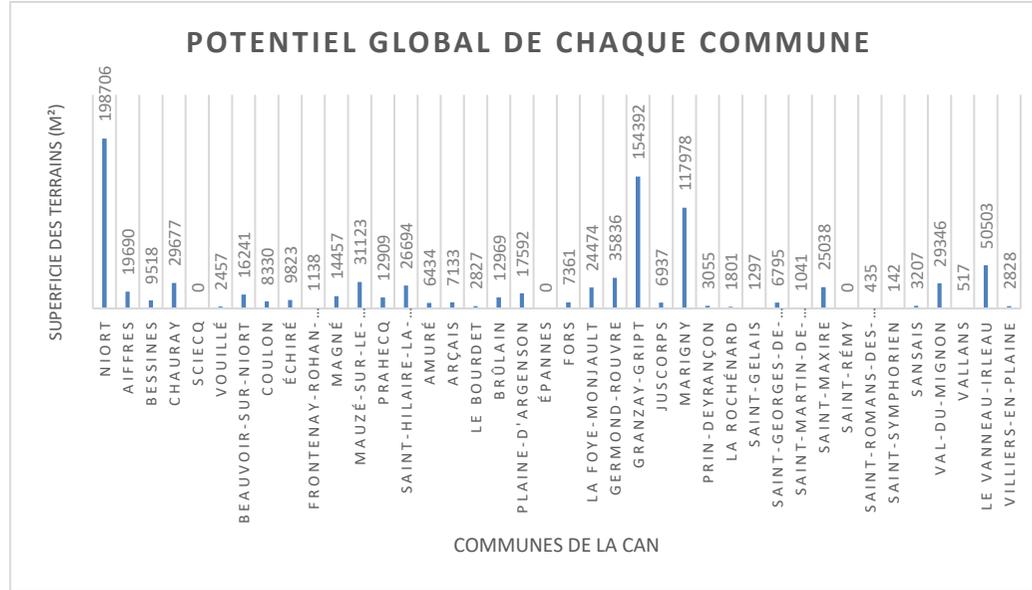


B. Les friches à l'échelle communale

Voici la répartition des sites à l'échelle communale.

Organisation territoriale	Commune	Nombre de friches		Superficie des terrains (m ²)		Superficie du patrimoine bâti (m ²)		Nombre de friches potentiellement densifiables	
		Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes	Vacantes	Partiellement vacantes
Cœur d'Agglomération	Niort	132	25	185728	12978	29161	5951	19	1
Reste du cœur d'Agglomération	Aiffres	4	1	7221	12469	1569	26	2	0
	Bessines	1	1	1795	7723	0	763	1	1
	Chauray	8	0	29677	0	1342	0	2	0
	Sciecq	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vouillé	1	1	1550	907	504	376	0	0
Commune d'équilibre	Beauvoir-sur-Niort	14	1	16141	100	3058	93	3	0
	Coulon	7	1	7416	914	1051	139	2	1
	Échiré	2	0	9823	0	447	0	0	0
	Frontenay-Rohan-Rohan	2	0	1138	0	118	0	1	0
	Magné	5	2	13413	1044	1272	382	1	0
	Mauzé-sur-le-Mignon	11	2	29348	1775	3212	786	1	0
	Prahecq	6	1	12736	173	785	171	1	0
Saint-Hilaire-la-Palud	20	1	25568	1126	6929	1603	1	0	
Commune de proximité	Amuré	2	2	3976	2458	440	718	1	0
	Arçais	11	1	6984	149	1937	124	2	0
	Le Bourdet	3	0	2827	0	724	0	2	0
	Brûlain	2	1	10479	2490	836	284	1	1
	Plaine-d'Argenson	6	0	17592	0	3091	0	1	0
	Épannes	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fors	2	1	3195	4166	2041	1421	0	0

	La Foye-Monjault	4	0	24474	0	285	0	3	0
	Germond-Rouvre	4	3	9387	26449	1963	1873	2	2
	Granzay-Gript	8	3	134927	19465	2751	1063	3	1
	Juscorps	4	0	6937	0	2045	0	1	0
	Marigny	5	1	7097	110881	1011	1120	1	0
	Prin-Deyrançon	6	0	3055	0	956	0	1	0
	La Rochénard	2	1	1672	129	766	95	1	0
	Saint-Gelais	1	0	1297	0	155	0	0	0
	Saint-Georges-de-Rex	4	0	6795	0	787	0	1	0
	Saint-Martin-de-Bernegoue	1	0	1041	0	187	0	1	0
	Saint-Maxire	6	0	25038	0	1889	0	2	0
	Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0	0	0
	Saint-Romans-des-Champs	1	1	385	50	0	59	1	0
	Saint-Symphorien	1	0	142	0	75	0	0	0
	Sansais	2	2	858	2349	138	135	0	0
	Val-du-Mignon	10	1	28183	1163	1742	68	3	1
	Vallans	3	0	517	0	316	0	0	0
	Le Vanneau-Irleau	5	0	50503	0	1783	0	2	0
	Villiers-en-Plaine	3	0	2828	0	1174	0	0	0
TOTAL		309	53	691743	208958	76540	17250	63	8
POTENTIEL GLOBAL		362		900701		93790		71	



a) Le cœur d'agglomération

Commune	Friches agricoles					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Niort	0	0	0	/	/	/

Commune	Friches d'activités					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Niort	57	129335	20968	/	/	/

Commune	Friches d'habitat					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Niort	98	60358	11586	/	/	/

Commune	Friche issue d'équipements publics					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Niort	1	4845	1380	/	/	/

Commune	Délaissé d'espaces publics ou d'infrastructures					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Niort	1	4168	1178	/	/	/

b) Le reste du cœur d'agglomération

Commune	Friche agricole					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Aiffres	0	0	0	0	0	0
Bessines	0	0	0	0	0	0
Chauray	0	0	0	0	0	0
Sciecq	0	0	0	0	0	0
Vouillé	0	0	0	0	0	0

Commune	Friches d'activités					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Aiffres	2	16270	943	1	1	0
Bessines	1	7723	763	0	1	0
Chauray	1	22439	155	0	1	0
Sciecq	0	0	0	0	0	0
Vouillé	0	0	0	0	0	0

Commune	Friches d'habitat					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Aiffres	2	3320	584	2	0	0
Bessines	1	1795	0	0	0	1
Chauray	7	7238	1187	6	1	0
Sciecq	0	0	0	0	0	0
Vouillé	4	2457	880	0	1	3

Commune	Friche issue d'équipements publics					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Aiffres	1	100	68	1	0	0
Bessines	0	0	0	0	0	0

Chauray	0	0	0	0	0	0
Sciecq	0	0	0	0	0	0
Vouillé	0	0	0	0	0	0

Commune	Délaissé d'espaces publics ou d'infrastructures					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Aiffres	0	0	0	0	0	0
Bessines	0	0	0	0	0	0
Chauray	0	0	0	0	0	0
Sciecq	0	0	0	0	0	0
Vouillé	0	0	0	0	0	0

c) Les communes d'équilibre

Commune	Friches agricoles					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Beauvoir-sur-Niort	0	0	0	0	0	0
Coulon	0	0	0	0	0	0
Échiré	0	0	0	0	0	0
Frontenay-Rohan-Rohan	0	0	0	0	0	0
Magné	1	2551	320	1	0	0
Mauzé-sur-le-Mignon	0	0	0	0	0	0
Prahecq	2	9599	128	2	0	0
Saint-Hilaire-la-Palud	0	0	0	0	0	0

Commune	Friches d'activités					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Beauvoir-sur-Niort	4	8871	415	1	3	0
Coulon	1	66	66	0	1	0
Échiré	0	0	0	0	0	0
Frontenay-Rohan-Rohan	1	988	0	1	0	0

Magné	2	1044	382	1	1	0
Mauzé-sur-le-Mignon	2	2048	674	0	2	0
Prahecq	1	173	171	1	0	0
Saint-Hilaire-la-Palud	1	1956	546	1	0	0

Commune	Friches d'habitat					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Beauvoir-sur-Niort	11	7370	2736	4	7	0
Coulon	7	8264	1124	4	0	3
Échiré	1	509	113	1	0	0
Frontenay-Rohan-Rohan	1	150	118	0	1	0
Magné	4	10862	952	0	3	1
Mauzé-sur-le-Mignon	11	29075	3324	6	3	2
Prahecq	4	3137	657	4	0	0
Saint-Hilaire-la-Palud	20	24738	7986	10	8	2

Commune	Friche issue d'équipements publics					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Beauvoir-sur-Niort	0	0	0	0	0	0
Coulon	0	0	0	0	0	0
Échiré	0	0	0	0	0	0
Frontenay-Rohan-Rohan	0	0	0	0	0	0
Magné	0	0	0	0	0	0
Mauzé-sur-le-Mignon	0	0	0	0	0	0
Prahecq	0	0	0	0	0	0
Saint-Hilaire-la-Palud	0	0	0	0	0	0

Commune	Délaissé d'espaces publics ou d'infrastructures					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Beauvoir-sur-Niort	0	0	0	0	0	0
Coulon	0	0	0	0	0	0
Échiré	1	9314	334	0	1	0

Frontenay-Rohan-Rohan	0	0	0	0	0	0
Magné	0	0	0	0	0	0
Mauzé-sur-le-Mignon	0	0	0	0	0	0
Prahecq	0	0	0	0	0	0
Saint-Hilaire-la-Palud	0	0	0	0	0	0

d) Les communes de proximité

Commune	Friches agricoles					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m²)	Superficie du patrimoine bâti (m²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Amuré	0	0	0	0	0	0
Arçais	0	0	0	0	0	0
Le Bourdet	1	431	188	0	1	0
Brûlain	0	0	0	0	0	0
Plaine-d'Argenson	2	8035	1445	0	1	1
Épannes	0	0	0	0	0	0
Fors	1	4166	1421	0	0	1
La Foye-Monjault	0	0	0	0	0	0
Germond-Rouvre	0	0	0	0	0	0
Granzay-Gript	2	94260	0	2	0	0
Juscorps	1	839	408	0	0	1
Marigny	0	0	0	0	0	0
Prin-Deyrançon	0	0	0	0	0	0
La Rochénard	0	0	0	0	0	0
Saint-Gelais	0	0	0	0	0	0
Saint-Georges-de-Rex	0	0	0	0	0	0
Saint-Martin-de-Bernegoue	0	0	0	0	0	0
Saint-Maxire	0	0	0	0	0	0
Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0
Saint-Romans-des-Champs	0	0	0	0	0	0
Saint-Symphorien	0	0	0	0	0	0
Sansais	0	0	0	0	0	0
Val-du-Mignon	2	21838	370	2	0	0
Vallans	0	0	0	0	0	0

Le Vanneau-Irleau	1	47702	2	2	1	0
Villiers-en-Plaine	0	0	0	0	0	0

Commune	Friches d'activités					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Amuré	0	0	0	0	0	0
Arçais	0	0	0	0	0	0
Le Bourdet	0	0	0	0	0	0
Brûlain	0	0	0	0	0	0
Plaine-d'Argenson	2	9051	1350	1	1	0
Épannes	0	0	0	0	0	0
Fors	0	0	0	0	0	0
La Foye-Monjault	0	0	0	0	0	0
Germond-Rouvre	0	0	0	0	0	0
Granzay-Gript	2	42654	471	0	0	2
Juscorps	0	0	0	0	0	0
Marigny	1	110881	1120	0	1	0
Prin-Deyrançon	0	0	0	0	0	0
La Rochénard	0	0	0	0	0	0
Saint-Gelais	0	0	0	0	0	0
Saint-Georges-de-Rex	0	0	0	0	0	0
Saint-Martin-de-Bernegoue	0	0	0	0	0	0
Saint-Maxire	1	16775	1568	0	1	0
Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0
Saint-Romans-des-Champs	0	0	0	0	0	0
Saint-Symphorien	0	0	0	0	0	0
Sansais	1	28	0	0	0	1
Val-du-Mignon	1	158	158	0	1	0
Vallans	0	0	0	0	0	0
Le Vanneau-Irleau	0	0	0	0	0	0
Villiers-en-Plaine	0	0	0	0	0	0

Commune	Friches d'habitat					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Amuré	3	4898	1112	0	1	2
Arçais	12	7133	2061	2	5	5
Le Bourdet	2	2396	536	1	1	0
Brûlain	3	12969	1120	3	0	0
Plaine-d'Argenson	2	506	296	1	1	0
Épannes	0	0	0	0	0	0
Fors	2	3195	2041	1	0	1
La Foye-Monjault	4	24474	585	1	0	3
Germond-Rouvre	7	35836	3836	3	2	2
Granzay-Gript	7	17478	3343	2	4	1
Juscorps	3	6098	1637	0	0	3
Marigny	5	7097	1011	1	1	3
Prin-Deyrançon	6	3055	956	0	6	0
La Rochénard	3	1801	861	1	0	2
Saint-Gelais	1	1297	155	1	0	0
Saint-Georges-de-Rex	4	6795	787	0	0	4
Saint-Martin-de-Bernegoue	1	1041	187	1	0	0
Saint-Maxire	5	8263	321	0	5	0
Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0
Saint-Romans-des-Champs	2	435	59	0	1	1
Saint-Symphorien	1	142	75	0	1	0
Sansais	3	3179	273	0	1	0
Val-du-Mignon	8	7350	1282	2	5	1
Vallans	3	517	316	0	0	3
Le Vanneau-Irleau	4	2801	1783	3	0	1
Villiers-en-Plaine	3	2828	1174	1	2	0

Commune	Friche issue d'équipements publics					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Amuré	0	0	0	0	0	0
Arçais	0	0	0	0	0	0
Le Bourdet	0	0	0	0	0	0
Brûlain	0	0	0	0	0	0
Plaine-d'Argenson	0	0	0	0	0	0
Épannes	0	0	0	0	0	0
Fors	0	0	0	0	0	0
La Foye-Monjault	0	0	0	0	0	0
Germond-Rouvre	0	0	0	0	0	0
Granzay-Gript	0	0	0	0	0	0
Juscorps	0	0	0	0	0	0
Marigny	0	0	0	0	0	0
Prin-Deyrançon	0	0	0	0	0	0
La Rochénard	0	0	0	0	0	0
Saint-Gelais	0	0	0	0	0	0
Saint-Georges-de-Rex	0	0	0	0	0	0
Saint-Martin-de-Bernegoue	0	0	0	0	0	0
Saint-Maxire	0	0	0	0	0	0
Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0
Saint-Romans-des-Champs	0	0	0	0	0	0
Saint-Symphorien	0	0	0	0	0	0
Sansais	0	0	0	0	0	0
Val-du-Mignon	0	0	0	0	0	0
Vallans	0	0	0	0	0	0
Le Vanneau-Irleau	0	0	0	0	0	0
Villiers-en-Plaine	0	0	0	0	0	0

Commune	Délaissé d'espaces publics ou d'infrastructures					
	Nombre de friches	Superficie des terrains (m ²)	Superficie du patrimoine bâti (m ²)	Mobilisation		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Amuré	1	1536	46	0	1	0
Arçais	0	0	0	0	0	0
Le Bourdet	0	0	0	0	0	0
Brûlain	0	0	0	0	0	0
Plaine-d'Argenson	0	0	0	0	0	0
Épannes	0	0	0	0	0	0
Fors	0	0	0	0	0	0
La Foye-Monjault	0	0	0	0	0	0
Germond-Rouvre	0	0	0	0	0	0
Granzay-Gript	0	0	0	0	0	0
Juscorps	0	0	0	0	0	0
Marigny	0	0	0	0	0	0
Prin-Deyrançon	0	0	0	0	0	0
La Rochénard	0	0	0	0	0	0
Saint-Gelais	0	0	0	0	0	0
Saint-Georges-de-Rex	0	0	0	0	0	0
Saint-Martin-de-Bernegoue	0	0	0	0	0	0
Saint-Maxire	0	0	0	0	0	0
Saint-Rémy	0	0	0	0	0	0
Saint-Romans-des-Champs	0	0	0	0	0	0
Saint-Symphorien	0	0	0	0	0	0
Sansais	0	0	0	0	0	0
Val-du-Mignon	0	0	0	0	0	0
Vallans	0	0	0	0	0	0
Le Vanneau-Irleau	0	0	0	0	0	0
Villiers-en-Plaine	0	0	0	0	0	0

3) Synthèse

Suite à cette étude, une mise à jour a été effectuée entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-D.

Au total, ce sont bien 360 friches recensées qui pourraient être mobilisées dans un pas de temps de 10 ans sous réserve de la faisabilité des projets (92,9 hectares de surface totale et 9,7 hectares de surface de bâtiments).

3. Recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1) Contexte

Niort Agglo a réalisé dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-D un travail de recensement en zone Agricole et Naturelle des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La prescription n°80 du SCoT, approuvé le 10 février 2020, précise : « Les documents d'urbanisme autoriseront les changements de destination des constructions existantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Il s'agit de recenser les changements de destination des constructions existantes en zone Agricole et Naturelle conformément au SCoT et à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (CDPENAF).

Un changement de destination d'un bâtiment permet de modifier la fonction pour laquelle un bâtiment a été pensé et construit, comme par exemple transformer une ancienne grange à usage agricole en habitation ou en chambres d'hôtes. Seuls sont concernés les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural et sont exclus notamment les ruines, les hangars en tôle ou en fibrociment...

2) Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

La loi ALUR a modifié son article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme afin d'y intégrer de nouvelles conditions dans l'accès au logement en zones naturelle, agricole et forestière. Ces espaces ne sont pas devenus inconstructibles, mais le fait qu'ils appartiennent à cette catégorie limite très fortement leur urbanisation. Ces trois zones ne sont disposées qu'à recevoir de nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Seules exceptions: les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ainsi que certains bâtiments qui en raison de leur qualité architecturale peuvent faire l'objet de changement de destination.

Tous les bâtiments correspondant aux critères cités à usage agricole aujourd'hui ont été identifiés pour que dans le futur, ils puissent changer de fonction en transformant leur destination comme expliqué précédemment. Ce changement de destination permettra également pour les communes d'accueillir de nouveaux ménages sur les territoires sans consommer davantage de terres naturelles, agricoles et forestières.

3) Étude des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

A. Observation et préparation au travail de terrain

Deux documents ont servi de base à ce travail :

- L'étude sur le recensement des friches qui a eu lieu courant 2020 par Niort Agglo (citée ci-avant), avec notamment l'identification de tout le bâti isolé sur le territoire, ainsi que le diagnostic agricole.
- Les bâtiments déjà recensés comme bâtiments agricoles remarquables par les communes de l'agglomération dans leurs documents d'urbanisme.

La photo aérienne a été nécessaire pour vérifier un par un les bâtiments identifiés se trouvant en zone naturelle, agricole et forestière, afin de faire un premier tri. Lorsqu'il a été possible de les observer convenablement, les habitations et les bâtiments en tôle ont été retirés de l'étude.

B. Travail de terrain : identification du bâti isolé

Ce travail consistait à se rendre auprès de chaque bâtiment identifié afin de l'observer et savoir s'il peut faire l'objet d'un changement de destination.

Deux cas de figure possibles :

- S'il n'est pas retenu, il est retiré de la liste des bâtiments à changement de destination ;
- Si au contraire, il combine tous les critères, à savoir : destination agricole, en pierre sèche, état convenable du bâti, hors zone inondable, surface et hauteur pouvant accueillir une habitation, accès aux réseaux relativement proche (moins de 200 mètres)... le bâtiment est alors retenu et identifié.

Afin d'établir une fiche individuelle de renseignement sur le bâti, des informations complémentaires sont apportées lorsque cela est possible : une photo, son adresse et la présence d'une habitation sur l'unité foncière ou non. Afin de n'oublier aucun bâtiment, une plus large sélection a été faite, elle a été par la suite affinée lors des réunions entre Niort Agglo et les communes.

La destination initiale n'étant pas facile à déterminer car aucune donnée n'existe à ce sujet, il est important de réaliser un moment d'échange avec les communes qui connaissent leur territoire et donc la fonction de ces bâtiments relevés.

C. Création d'une fiche individuelle

Première fiche

Il s'agissait de créer une fiche par bâtiment en remplissant un tableau au préalable.

Plusieurs évolutions sont apparues au fil de la mission, notamment dans la mise en forme du tableau.

L'objectif final de cette mission est d'obtenir une base de données Shape afin de les intégrer aux ressources cartographiques de l'agglomération.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal | 4.A - Annexes du règlement

2.Commune- (Bâtiment n°..)

Numéro de parcelle	(numérotés sur le plan)
Adresse	...
Zonage	A / N
Type de bâti	Grange en pierre sèche et toiture en tôle Grand portail en tôle pour ouvrir le bâtiment
Destination du bâtiment	Stockage
Raccordement aux réseaux	Oui / non
Accessibilité	Depuis la voie
Sensibilité	Zone humide / Zone inondable
Potentialité de mutation	Fort / Moyen / Faible

CARTE



Avis sur le changement destination du bâti : **POSITIF** / **NEGATIF**

niortagglo
Agglomération de Niort

Une fois la première commune-test étudiée, il a fallu observer attentivement ces fiches pour savoir si tous les critères du tableau étaient nécessaires au développement de ce travail et si certaines informations non mentionnées devaient être ajoutées.

Achèvement de la fiche

Avec du recul, et plusieurs semaines de travail, un tableau définitif a été établi. Niort Agglo a trouvé important de relever les critères présents dans la fiche ci-après :

Commune - Code commune
Parcelle...
Adresse ...

Plan



niortagglo
Agglomération de Niort

Photo



Descriptif du bâtiment

Type de bâti	Hanger en pierre sèche avec une toiture en tuile
Etat de bâti	Bon état
Réseau d'électricité	Oui
Réseau d'eau	Oui
Proximité d'un bâtiment agricole	Non
Accessibilité	Depuis la voirie
Présence d'une habitation sur l'unité foncière	Oui
Servitude (zone inondable, zone humide...)	
Destination initiale	Agricole
Changement de destination	Oui

Justifications

Différentes informations sont renseignées :

- La localisation du bâti (commune, parcelle, adresse et plan cadastral)
- La photographie du bâtiment en l'état actuel : permet de déterminer le caractère patrimonial du bâti
- Le descriptif succinct : pour ajouter des informations sur le bâti non visible sur la photographie
- La disponibilité des réseaux sur la parcelle : informations importantes pour un éventuel changement de destination car le raccordement est un coût financier important
- La présence d'un périmètre agricole ou non : peut influencer la nouvelle destination du bâtiment
- L'accessibilité de la parcelle : important de savoir si la parcelle est reliée à la voirie ou si son accès se fait par le biais d'une autre parcelle
- La servitude : si le bâti est en zone humide ou inondable, sa réhabilitation sera plus compliquée.
- La destination initiale
- Une conclusion d'autorisation ou non du changement de destination

Ce travail montre le réel investissement de la collectivité dans la préservation des espaces agricoles et naturels. La sélection finale de ces bâtiments a été faite en pensant notamment à la qualité paysagère de l'espace qui l'entoure. Il s'agit là de donner la possibilité à une construction d'être rénovée et donc de permettre la valorisation d'une ancienne bâtisse en pierre sèche par exemple, tout en limitant au maximum l'impact sur l'environnement avoisinant cet espace.

Ces fiches ont été transmises aux communes afin qu'élus et agents évaluent la faisabilité d'un changement de destination pour chaque bâtiment relevé. Une fois ce travail réalisé, des réunions ont été convenues entre Niort Agglo et la collectivité afin d'identifier les bâtiments retenus et une mise à jour a été effectuée.

D. Insertion sur la base de données

Comme évoqué précédemment, l'objectif final de Niort Agglo a été de créer une base de données Shape afin d'intégrer cette étude aux ressources cartographiques de l'agglomération pour que tout le monde puisse bénéficier de ce travail.

4) Synthèse

Au total, ce sont 416 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui ont été recensés.

Le rôle du PLUi-D est de « permettre » c'est-à-dire de laisser la possibilité pour les bâtiments agricoles de pouvoir changer de destination. La faisabilité du projet sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Ainsi, sur les 416 bâtiments, nous pouvons estimer que seuls 10% d'entre eux changeront de destination d'ici 10 ans, soit 42 bâtiments.

III. Synthèse

1. Synthèse par compte foncier

1) Habitat

Organisation territoriale	Densification (D)								Extension (E)				Total	% D
	Lots libres	Dents creuses		Plus de 5000 m ²		Divisions		Total	U	AUH	STECAL	Total		
		Brut	Net	Brut	Net	Brut	Net							
Niort	11,11	17,62	17,62	6,38	6,38	38,30	1,53	36,64	0,73	51,21	0	51,94	88,58	41%
Reste du cœur d'agglomération	0,96	19,32	13,52	11,65	8,16	32,01	0,64	23,28	1,63	29,03	0	30,66	53,94	43%
Communes d'équilibre	3,59	23,63	14,18	12,06	7,24	61,94	1,24	26,24	1,57	45,83	0,5	47,9	74,14	35%
Communes de proximité	2,68	41,78	20,89	15,02	7,51	108,40	2,17	33,25	4,35	43,33	0,28	47,96	81,21	41%
Total Habitat	18,34	102,35	66,21	45,11	29,28	240,65	5,58	119,41	8,28	169,40	0,78	178,46	297,87	40%

La consommation en densification est évaluée à 119,41 hectares.

178,46 hectares ont été ajoutés en extension afin de permettre le développement du territoire.

Le projet prévoit donc de modérer la consommation foncière à 297,87 hectares pour l'habitat, soit moins de 50% de l'enveloppe du SCoT (43,80% précisément).

2) Economie

Organisation territoriale	ZAE			Hors ZAE				Total			% D
	D	E	Total	D	E	STECAL	Total	D	E	Total	
Niort	10,8	4,8	15,6	0	0	0	0	10,80	4,80	15,60	69%
Reste du cœur d'agglomération	4,1	4,4	8,5	1,1	0	0	1,1	5,2	4,4	9,6	54%
Communes d'équilibre	5,2	3,1	8,3	0	5,9	2	7,9	5,20	11,00	16,20	32%
Communes de proximité	31,5	6,9	38,4	0	4,2	0,8	5	31,50	11,9	43,40	73%
Renaturation	0	0	0	-1,9	0	0	-1,9	-1,90	0,00	-1,90	-
Total Economie	51,6	19,2	70,8	-0,8	10,1	2,8	12,1	50,8	32,1	82,9	61,27%

D : Densification E : Extension

La consommation en densification est évaluée à 50,80 hectares.

32,10 hectares ont été ajoutés en extension afin de permettre le développement du territoire.

Le projet prévoit donc de modérer la consommation foncière à 82,9 hectares pour l'économie, soit un peu plus de 50% de l'enveloppe du SCoT (51,81% précisément).

3) Equipement public

Organisation territoriale	UE		1AUE	STECAL	Total		
	D	E			D	E	Total
Niort	0,46	0	0	0	0,46	0	0,46
Reste du cœur d'agglomération	0	2,45	0,95	3	0	6,4	6,4
Communes d'équilibre	0	0,63	4,08	0,45	0	5,16	5,16
Communes de proximité	0	0,51	0	0,2	0	0,71	0,71
Total Equipement public	0,46	3,59	5,03	3,65	0,46	12,27	12,73

D : Densification E : Extension

Le projet prévoit de modérer la consommation foncière à 12,73 hectares pour les équipements publics, soit moins de 50% de l'enveloppe du SCoT (42,43% précisément).

2. Synthèse générale

1) Tableau de la consommation totale

Organisation territoriale	Habitat			Economie			Equipement public			Total			Valorisation des friches...	% D
	D	E	Total	D	E	Total	D	E	Total	D	E	Total		
Niort	36,64	51,94	88,58	10,80	4,80	15,60	0,46	0	0,46	47,9	56,74	104,64	-	-
Reste du cœur d'agglomération	23,28	30,66	53,94	5,2	4,4	9,6	0	6,4	6,4	28,48	41,46	69,94		
Communes d'équilibre	26,24	47,9	74,14	5,20	11,00	16,20	0	5,16	5,16	31,44	64,06	95,5		
Communes de proximité	33,25	47,96	81,21	31,50	11,9	43,40	0	0,71	0,71	64,75	60,57	125,32		
Renaturation	0,00	0,00	0,00	-1,90	0,00	-1,90	0,00	0,00	0,00	-1,9	0	-1,9		
Total	119,41	178,46	297,87	50,8	32,1	82,9	0,46	12,27	12,73	170,67	222,83	393,5	30	47,38

D : Densification

E : Extension

Le projet de PLUi-D prévoit de modérer la consommation foncière totale (en densification et en extension) à 393,5 hectares, soit 39,30 hectares par an sur 10 ans.

- Cette consommation se répartit ainsi :
 - 297,87 hectares pour l'habitat
 - 82,9 hectares pour l'économie
 - 12,73 hectares pour les équipements publics

- Cette consommation représente un peu moins de 50% de l'enveloppe totale du SCoT : 45,22% précisément : 393,5 hectares du compte foncier total du PLUi-D pour 10 ans / 870 hectares du compte foncier total du SCoT pour 20 ans.
 Il faut noter que le SCoT de Niort Agglo a affirmé et traduit l'ambition de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 43,5 hectares par an (toutes destinations confondues) sur la durée d'application du SCoT (20 ans). Ce rythme d'artificialisation correspond à une réduction de près de 50% du rythme d'artificialisation que le territoire a connu ces 20 dernières années.

- 30 hectares sont en outre valorisés par les friches (dont les logements vacants) et les changements de destination :
 - 360 friches
 - 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (soit 10% des 416 bâtiments recensés au PLUi-D)
- Près de 50% du développement pourra être réalisé dans les enveloppes urbaines, en densification ou sur des terrains déjà consommés (47,38% précisément).

2) Conclusion

Un PLUi-D compatible avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés au SCoT et dans le PADD du PLUi-D

Le PADD du PLUi-D précise l'orientation suivante : « Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT ».

Cet objectif de modération de la consommation de l'espace est largement atteint dans la traduction réglementaire du PLUi-D avec 45,22% d'utilisation du compte foncier fixé au SCoT.

Un PLUi-D qui s'inscrit dans le cadre national de limitation de la consommation de l'espace et dans le cadre du Code de l'Urbanisme

Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet prend comme base de référence l'indicateur le plus contraignant à savoir le chiffre de 45,8 hectares par an, basé sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période la plus récente 2013-2022.

Le PLUi-D modère donc la consommation de l'espace :

- Consommation des 10 dernières années : 45,8 hectares par an
- Consommation prévue dans le PLUi-D pour les 10 prochaines années : 39,30 hectares par an

Les extensions prévues au PLUi-D s'élèvent à 222,83 hectares.

Un PLUi-D qui optimise les potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine au profit d'une réduction forte de la consommation des espaces agricoles et naturels et d'une préservation des sites et des paysages

Pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT et inscrits dans le PADD du PLUi-D, Niort Agglo a, dans un premier temps, fait le choix de densifier tous les potentiels fonciers mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante :

- Près de 50% des logements prévus au PLUi-D seront réalisés en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- 61,27% du développement économique se fera en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Un PLUi-D qui encadre qualitativement les secteurs de développement des communes par des OAP

La grande majorité des sites de projet (en extension et en densification) a fait l'objet d'OAP pour intégrer les nouvelles opérations à l'environnement bâti, paysager et environnemental existant ; par exemple près de 88,5% de la production de logements est prévue dans les OAP.

3) Anticipation de l'application de la « loi Climat et Résilience »

Afin d'anticiper l'application de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", un travail de distinction entre la consommation en densification et en extension a été mené.

Ce travail a consisté à comparer l'estimation de la consommation d'espace / Période : 2013 - 2022 avec les objectifs de modération de la consommation d'espace / Période : 2023 - 2032.

IGN OSGE Surface en hectare	Estimation de la consommation d'espace		Objectifs de modération de la consommation d'espace	
	Période : 2013 - 2022		Période : 2023 - 2032	
	Surface	%	Surface	%
Densification	55	12	170,67	43
Extension	403	88	222,83	57
Total	458	100	393,5	100

Au final, la consommation en extension, soit la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), est réduite de 44,70%. Ce résultat sera à mettre en parallèle avec la future territorialisation des objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine.

IV. Annexe : Explication des comptes fonciers

1. Comptes fonciers communaux Habitat

La répartition des comptes fonciers communaux s'est faite de la manière suivante :

- D'abord en fonction de la situation de chaque commune dans l'organisation territoriale définie par le SCoT, au regard de la Prescription 52 : « Répartition de la croissance résidentielle 2020-2040 en fonction de l'organisation territoriale »
- Puis au prorata démographique de chaque commune au sens de l'INSEE dans chaque composante de l'organisation territoriale

Chaque commune s'est ainsi vue attribuée un compte foncier communal, avec une répartition en Densification et en Extension.

Cette répartition s'est faite en fonction du SCoT, au regard de la Prescription 106 : « Part des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine en fonction de l'organisation territoriale ».

Tout au long de la procédure, chaque commune a fait l'objet d'un contrôle :

- « Vérification Densification »
« Compte foncier communal Densification » et possibilités calculées en densification « Total Densification »
- « Vérification Extension »
« Compte foncier communal Extension » et possibilités résiduelles en extension « Total Extension »
- « Vérification Totale »
« Compte foncier communal Total » et possibilités au total « Total Densification et Extension »

Chaque commune ne pouvait pas dépasser :

- Son « Compte foncier communal Total », au regard la Prescription 52 du SCoT
- Son « Compte foncier communal Extension », au regard la Prescription 106 du SCoT

Le tableau ci-après présente une synthèse des 40 comptes fonciers communaux.

Organisation territoriale	Nom de la commune	Total	Vérification Densification	Vérification Extension	Vérification Total
Niort		88,58	-9,79	-17,70	-27,49
Reste du cœur d'agglomération	Aiffres	16,72	1,65	-1,40	0,26
	Bessines	5,12	0,40	-0,29	0,11
	Chauray	19,63	-0,89	-0,43	-1,32
	Sciecq	2,00	0,03	0,07	0,09
	Vouillé	10,48	0,42	0,21	0,64
Communes d'équilibre	Beauvoir-sur-Niort	8,43	0,71	0,67	1,39
	Coulon	8,09	-0,90	-0,10	-1,01
	Échiré	13,41	1,45	-1,59	-0,14
	Frontenay-Rohan-Rohan	9,93	-0,30	-1,28	-1,57
	Magné	10,03	-2,37	1,67	-0,70
	Mauzé-sur-le-Mignon	9,88	-1,71	0,27	-1,44
	Prahecq	8,40	2,01	-2,37	-0,36
	Saint-Hilaire-la-Palud	5,97	-0,01	-0,20	-0,22
Communes de proximité	Amuré	1,36	0,03	-0,16	-0,13
	Arçais	1,89	0,86	-1,11	-0,24
	Le Bourdet	1,86	-0,18	0,00	-0,18
	Brûlain	2,84	0,04	0,15	0,19
	Plaine d'Argenson	3,19	0,37	-0,55	-0,18
	Épannes	2,84	0,00	-0,19	-0,19
	Fors	6,27	1,71	-1,70	0,01
	La Foye-Monjault	2,89	1,36	-1,42	-0,06
	Germond-Rouvre	4,22	-0,09	0,21	0,12
	Granzay-Gript	3,21	0,33	-0,28	0,05
	Juscorps	1,32	0,67	-0,60	0,06
	Marigny	2,31	-0,75	0,00	-0,75
	Prin-Deyrançon	2,04	0,34	-0,42	-0,08
	La Rochénard	1,95	0,96	-1,04	-0,08
	Saint-Gelais	6,39	-0,22	-0,69	-0,91
	Saint-Georges-de-Rex	1,40	-0,24	0,10	-0,14
	Saint-Martin-de-Bernegoue	2,47	-0,42	0,16	-0,26
	Saint-Maxire	5,15	-0,50	1,11	0,61
	Saint-Rémy	3,54	-0,01	-0,29	-0,30
	Saint-Romans-des-Champs	0,57	0,12	-0,15	-0,04
	Saint-Symphorien	5,88	-0,68	-0,14	-0,83
	Sansais	2,55	-0,04	-0,04	-0,08
	Val-du-Mignon	3,57	0,22	-0,46	-0,25
	Vallans	2,43	1,18	-1,49	-0,32
	Le Vanneau-Irleau	2,99	2,07	-2,13	-0,06
	Villiers-en-Plaine	6,09	0,55	-0,64	-0,10

Les tableaux ci-dessous présentent un exemple de calcul (commune d'Arçais). Les chiffres sont exprimés en hectare.

Compte foncier communal SCoT

Compte foncier communal Densification	Compte foncier communal Extension	Compte foncier communal Total
0,64	1,50	2,14

Possibilités communales calculées en densification

Lots libres en lotissement	Dents creuses		Espaces représentant plus de 5 000 m ²		Divisions parcellaires	
	Brut	Net	Brut	Net	Brut	Net
0,00	1,00	0,50	1,87	0,94	3,44	0,07

Possibilités communales résiduelles

Extension Habitat	
U (UA, UB)	1AUH
0,00	0,39

Total communal

Total Densification	Total Extension	Total Densification et Extension
1,50	0,39	1,89

Vérifications

Vérification Densification	Vérification Extension	Vérification Total
0,86	-1,11	-0,24

Des écarts ont toutefois pu être faits afin de prendre en compte par exemple :

- Des opérations en cours ou à venir et leurs extensions (Permis d'Aménager, Déclaration Préalable, Permis de Construire, Zone d'Aménagement Concerté...)
- Des projets particuliers d'intérêt général
- La rétention foncière

Plusieurs cas particuliers sont à noter :

- Niort : - 27,49 hectares
La commune a fait le choix de ne pas utiliser toutes ses possibilités de consommation. Elle a privilégié ses capacités de densification et de requalification (par exemple l'OAP « Avenue de Paris Nord »).
- Aiffres : + 0,26 hectare
La modification avant l'arrêt du PLUi-D des coefficients de prise en compte de la densification a fait augmenter son compte en densification.
- Vouillé : + 0,64 hectares
Le projet du Bourg Est a pris du retard. Il a dû être repris en compte en extension entre l'arrêt et l'approbation.
- Beauvoir-sur-Niort : + 1,39 hectare
La modification avant l'arrêt du PLUi-D des coefficients de prise en compte de la densification a fait augmenter son compte en densification.
La commune a aussi intégré en zone 1AUH en extension un projet de Gendarmerie.
- Saint-Maxire : +0,61 hectare
La commune a été obligée d'intégrer l'ensemble des Permis d'Aménager autorisés.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des comptes fonciers au regard de l'organisation territoriale.

Organisation territoriale	Total	Vérification Densification	Vérification Extension	Vérification Total
Niort	88,58	-9,79	-17,70	-27,49
Reste du cœur d'agglomération	53,94	1,61	-1,84	-0,23
Communes d'équilibre	74,14	-1,12	-2,92	-4,04
Communes de proximité	81,21	7,65	-11,76	-4,10
Niort Agglo	297,87	-1,64	-34,22	-35,87

2. Comptes fonciers Economie et Equipements publics

La répartition s'est faite au regard des besoins.

Concernant l'économie, la priorité a été donnée aux terrains compris dans les ZAE aménagées (terrains des ZAE privés ou publics). Toutefois, des terrains des ZAE ont été déclassés pour tenir l'objectif du compte foncier économie.

Les besoins de développement des entreprises de l'ensemble du territoire ont également été pris en compte.

Concernant les équipements publics, la priorité a été donnée aux projets en cours.