



NIORT AGGLO
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Déplacement (PLUi-D)
Justifications du projet

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

Sommaire

I.	Préambule.....	10
II.	Justifications du PLUi-D au regard du SCoT.....	11
1.	Le Défi - Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré	12
2.	Pilier 1 - Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand-Ouest.....	23
3.	Pilier 2 - Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable.....	31
4.	Justifications du PLUi-D au regard du DAAC du SCoT	40
III.	Justifications du PLUi-D au regard du PLH.....	52
1.	Quantification des besoins.....	52
1)	Considérer le développement à la lumière de l'évolution actuelle et passée.....	52
A.	Les hypothèses de calcul	52
B.	Le point mort actuel	53
C.	Le point mort prospectif	54
a)	L'évolution de la taille moyenne des ménages.....	54
b)	L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	55
c)	Le renouvellement du parc.....	55
d)	Synthèse.....	55
2)	Les objectifs d'accueil et la répartition des logements à produire.....	57
A.	Production de logements dans les OAP	57
B.	Production de logements en dehors des OAP.....	57
C.	Synthèse	59
2.	Equilibre social	60
1)	Contexte	60
2)	Les objectifs poursuivis.....	61

3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre et leur traduction dans le PLUi-D	62
3. Gens du Voyage	63
1) Le contexte	63
2) Les objectifs poursuivis	63
3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre	63
4. Dispositif du Prêt Locatif Social (PLS).....	64
1) Le contexte	64
2) Les objectifs poursuivis	64
3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre	65
IV. Justifications du PLUi-D au regard de son PADD	65
1. Le socle du projet	65
1) Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUi-D	65
2) Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux	66
2. Un projet de territoire en 4 axes : orientations et choix retenus	69
V. Justifications des OAP et du POA du PLUi-D	132
1. Choix et délimitation des secteurs d'OAP	132
2. Des OAP en cohérence avec le PADD.....	133
1) Cohérence des OAP avec l'axe 1 du PADD	134
2) Cohérence des OAP avec l'axe 2 du PADD	135
3) Cohérence des OAP avec l'axe 3 du PADD	136
4) Cohérence des OAP avec l'axe 4 du PADD	137
3. Les OAP	138
1) Les OAP Habitat	139
A. Les OAP Habitat thématiques	141

B.	Les OAP Habitat dessinées	142
2)	Les OAP Equipement	184
3)	Les OAP Economie	187
4)	L'OAP Trame Verte et Bleue	193
A.	Contexte et définitions.....	193
B.	L'OAP Trame Verte et Bleue et son contenu.....	197
5)	L'OAP Déplacements	201
A.	Schéma Directeur des infrastructures cyclables du quotidien.....	201
B.	Desserte des opérations et plans de circulation	201
C.	Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare de Niort	202
4.	Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	203
VI.	Justification du règlement du PLUi-D.....	203
1.	La méthodologie appliquée.....	203
1)	Le règlement comme outil d'urbanisme	203
2)	Une meilleure lisibilité et compréhension des règles.....	204
3)	Intégrer les évolutions législatives et réglementaires	204
2.	Motifs de délimitation des zones Urbaines et dispositions réglementaires spécifiques	205
1)	Définition et caractérisation des zones Urbaines.....	205
2)	Méthodologie de délimitation des zones Urbaines.....	210
A.	La délimitation des zones Urbaines, que dit le SCoT ?	210
B.	La méthodologie du PLUi-D.....	212
C.	Délimitation des enveloppes urbaines au PLUi-D à vocation d'habitat et mixte.....	212
a)	Qu'est-ce que l'enveloppe urbaine ?	212
b)	Méthode de délimitation.....	212
D.	Délimitation des villages constructibles	216
E.	Délimitation des enveloppes urbaines pour les zones d'activités	227
3)	Les règles d'aménagement et de constructibilité.....	228
A.	Les zones résidentielles.....	228
B.	Les zones spécifiques d'équipements	229
4)	Cohérence avec les objectifs du PADD	231

C.	Les zones urbaines à vocation principale d'habitat	231
D.	Les zones urbaines dédiées aux équipements - dite zone UE -	234
E.	Les zones urbaines dédiées aux emprises ferroviaires -dite zone UF -	235
F.	Les zones urbaines dédiées aux activités - dite zone UX -	236
3.	Motifs de délimitation des zones A Urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques	238
1)	Définition et caractérisation des zones A Urbaniser	238
2)	Méthodologie de délimitation des zones A Urbaniser	239
A.	Critères d'évitement	240
B.	Critères valorisants.....	240
3)	Les règles d'aménagement et de constructibilité.....	241
A.	Les zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat	241
B.	Les zones à urbaniser à vocation d'équipement	243
C.	Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités	244
4)	Cohérence avec les objectifs poursuivis par le PADD	245
A.	Les zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat - dite zone 1AUH -	245
B.	Les zones A Urbaniser à long terme - dite zone 2AUH -	247
C.	Les zones A Urbaniser à vocation principale d'équipement - dite zone 1AUE -	249
D.	Les zones A Urbaniser à vocation principale d'activités - dite zone 1AUX -	250
4.	Motifs de délimitation des zones Agricoles et dispositions réglementaires spécifiques	252
1)	Définition et caractérisation des zones Agricoles.....	252
2)	Méthodologie de délimitation des zones Agricoles	257
3)	Les règles d'aménagement et de constructibilité.....	257
A.	Les zones Agricoles.....	257
B.	Les zones Agricoles protégées.....	258
4)	Cohérence avec les objectifs du PADD	258
A.	La zone Agricole - dite zone A -	258
B.	La zone Agricole ayant un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant - dite zone Ap	260
2.	Motifs de délimitation des zones Naturelles et dispositions réglementaires spécifiques	262
1)	Définition et caractérisation des zones Naturelles.....	262
2)	Méthodologie de délimitation des zones Naturelles.....	267
A.	Caractéristiques.....	267

B.	La prise en compte de la TVB	269
3)	Les règles d'aménagement et de constructibilité.....	270
A.	La zone Naturelle	270
B.	La zone Naturelle réservée aux espaces forestiers de plus d'1 hectare	271
4)	Cohérence avec les objectifs du PADD	271
A.	La zone Naturelle -dite zone N -	271
B.	La zone Naturelle correspondant aux secteurs forestiers de plus de 1 hectare - dite zone Nf -	273
5)	Dispositions réglementaires communes à toutes les zones	274
A.	Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements.....	274
B.	Dispositions relatives à la démolition / reconstruction des bâtiments non-conformes	274
C.	Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement	275
a)	Les bâtiments d'habitation	275
b)	Les bâtiments agricoles.....	276
c)	Les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux	276
d)	Les bâtiments d'intérêt public	277
e)	Le cas des opérations mixtes	277
f)	Les clôtures	277
2.	Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire.....	278
1)	« Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) »	278
A.	« Mettre en place un coefficient de biotope »	278
B.	« Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés »	284
2)	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	285
3)	Préservation de la faune et de la flore	285
4)	Performance énergétique.....	285
5)	Préservation du patrimoine.....	285
3.	Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie	286
1)	Stationnement	286
2)	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	287
4.	Un projet desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux.....	288
1)	Eau potable, eaux usées et eaux pluviales	288
2)	Électricité	289

3) Infrastructures et réseaux de télécommunications numériques	289
4) Antennes relais de téléphonie mobile.....	289
5. Promouvoir un paysage de qualité	290
1) « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale »	290
2) « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes »	291
3) Protection particulière des cimetières familiaux d'origine protestante.....	292
A. Contexte général.....	292
a) Comprendre l'existence des cimetières familiaux d'origine protestante	292
b) Protection juridique des sépultures en terrain privé.....	293
c) Règles administratives	294
B. Contexte niortais.....	295
a) Présentation des cimetières familiaux d'origine protestante.....	295
b) Insertion paysagère	296
c) Architecture funéraire	298
d) Comprendre la répartition géographique.....	300
C. Traduction dans le PLUi-D de Niort Agglo.....	304
6. « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifiée » et « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire »	305
1) Identification des haies bocagères et des bois	305
A. Présentation de l'étude.....	305
a) Cadre de l'étude.....	305
b) Focus sur l'étude de l'évolution des peupleraies du Marais poitevin	306
c) Exemples de légendes et de planches communales.....	309
B. Description détaillée du travail réalisé.....	312
a) Reportage photographique	312
b) Exemples de planches corrigées	315
C. Vérification des données avec les communes	317
D. Proposition de traduction dans le PLUi-D	317
E. Cohérence avec les objectifs du PADD.....	320
7. « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée »	321
8. Dispositions liées aux risques et nuisances	321

1) Le risque radon	322
2) Le risque sécheresse	322
3) Le risque inondation	322
A. Généralités sur les zones inondables	322
a) Rappel des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme concernant le risque inondation	322
b) Rappels des objectifs de prévention du risque inondation	324
c) Liste des zones inondables présentes sur le territoire de Niort Agglo	325
B. Elaboration du PLUi-D de Niort Agglo	332
a) Généralités sur le risque inondation	332
b) Prise en compte du risque inondation dans le PLUi-D de Niort Agglo.....	333
c) Réajustement possible de certaines Zones Inondables	333
C. Protections face aux risques naturels ou technologiques.....	334
9. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle.....	335
1) Contexte	335
2) Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	336
3) Étude des bâtiments à changement de destination : méthodologie	336
A. Observation et préparation au travail de terrain	336
B. Travail de terrain : identification du bâti isolé	337
C. Création d'une fiche individuelle	337
D. Insertion sur la base de données	340
4) Cohérence avec les objectifs du PADD	341
10. « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé »	341
1) « Préciser les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT »	341
2) « Autoriser les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol »	341
3) « Apporter une grande vigilance à l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés »	342
4) Intégration paysagère des ombrières.....	342
11. Anticiper les évolutions à venir par des Emplacements Réservés	343
1) Généralités	343
2) Itinéraires prévus au schéma directeur cyclable	346
12. Accompagner les projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	347

VII. Bilan des surfaces du PLUi-D..... 353

I. Préambule

Les justifications du rapport de présentation sont un outil réglementaire permettant de mettre en perspective le déroulement de la procédure d'élaboration du PLUi-D et de renvoyer chaque étape, chaque tracé, chaque image et chaque donnée à la cohérence générale du PADD et des lignes directrices qui le composent, législatives, réglementaires ou territoriales.

Le PLUi-D reflète un ensemble d'acteurs et de réalités avec ses spécificités et ses volontés politiques.

Le présent document est là pour décortiquer les pièces réglementaires du PLUi-D afin de comprendre les concordances et choix opérés, tout en détaillant les particularismes rencontrés.

Ce rapport a également pour objectif de venir à la rencontre des questionnements futurs, qui auront été, tant que possible, anticipés dans les lignes qui suivront.

II. Justifications du PLUi-D au regard du SCoT

Elaboré sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé au Conseil d'Agglomération du 10 février 2020.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT est organisé autour des 3 axes suivants :

- Le Défi – Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré
- Pilier 1 – Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand-Ouest
- Pilier 2 – Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable

Chacune des prescriptions et recommandations sont reprises dans le tableau ci-après et mises en relation avec les 23 objectifs du PADD du PLUi-D, dans l'optique de justifier la compatibilité entre les objectifs du DOO du SCoT et le PADD du PLUi-D.

La partie « IV - Justifications du PLUi-D au regard de son PADD », fait ensuite le lien avec la traduction réglementaire de chaque objectif du PADD du PLUi-D, établie dans chacun des éléments constitutifs du PLUi-D.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial est quant à lui, présenté, à part.

Clé de lecture :

- P = Prescription du DOO + numéro de la prescription
- R = Recommandation du DOO + numéro de la recommandation

A noter que l'évaluation environnementale du rapport de présentation du PLUi-D démontre plus précisément la compatibilité du PLUi-D avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT sur les thématiques environnementales.

1. Le Défi - Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré

ORIENTATION A : Assurer un développement équilibré au sein d'une organisation territoriale		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P1	<p>Les documents d'urbanisme affineront l'organisation territoriale et définiront des objectifs d'urbanisation prioritaire afin de permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une optimisation de l'offre de services, d'équipements (notamment les équipements de santé, les équipements sportifs, les équipements culturels et récréatifs) et de commerces - une meilleure utilisation des réseaux de transport en commun et le développement d'une offre de mobilité adaptée aux différents usages et modes de vie - une diversification des types de constructions de logements 	<p>Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire</p>
P2	<p>Les projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) viseront une gestion économe de l'espace, de l'énergie et le respect des principes suivants (sauf justification, comme incompatibilité entre site et vocation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier l'implantation dans les enveloppes urbaines des communes d'équilibre et du cœur d'agglomération - rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics - promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et / ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal <p>Pour des projets d'équipements de proximité et quelle que soit leur nature, il s'agira de privilégier une localisation dans les cœurs de bourg - centre-ville : le principe d'extension urbaine devant se justifier.</p>	<p>Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale</p>
ORIENTATION B : Penser le territoire dans la transition environnementale, énergétique et climatique		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P3	<p>Les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promouvoir les îlots de fraîcheur - limiteront les îlots de chaleur et réduiront leurs impacts auprès des populations. 	<p>Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif</p> <p>Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants</p> <p>Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</p> <p>Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens</p>

P4	Un coefficient de biotope sera appliqué dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat et à l'économie des documents d'urbanisme. Il pourra être différencié selon les secteurs et la vocation de la zone.	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
P5	<p>Les documents d'urbanisme devront reprendre et préciser à leur échelle les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiées à l'échelle du SCoT. Les fonctionnalités écologiques de la TVB devront être protégées et celles qui sont dégradées, remises en bon état écologique.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques feront l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme par la mobilisation de différents outils réglementaires (Code Forestier, zonage A ou N, Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme...) en complément des protections déjà existantes de type site classé.</p> <p>Tout projet d'équipement, d'aménagement ou d'infrastructure devra être évité dans les zones classées "réservoirs de biodiversité". Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ou la réalisation du projet devra être justifiée par la collectivité. Elle devra démontrer que le projet d'urbanisation / aménagement ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir à travers une analyse démontrant soit l'absence d'incidence, soit l'existence d'incidences limitées compensées. Les mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité immédiate du réservoir afin de restaurer la fonctionnalité dégradée.</p> <p>Concernant les projets d'aménagement impactant les corridors écologiques, la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera la règle, conformément à l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement. La compensation devra être opérée localement, afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée. Lorsqu'un corridor traverse un espace urbain, sa fonctionnalité sera garantie par la perméabilité du tissu urbain. Des dispositions seront à prendre pour assurer la perméabilité des clôtures, la réduction des emprises au sol des constructions, le traitement perméable des espaces non bâtis...</p> <p>Pour favoriser la nature dans les espaces urbanisés et les ceintures vertes, les projets de développement (habitat, économie...) garantiront la préservation et le renforcement de la TVB par la valorisation et le renforcement de tous les éléments de la biodiversité en zone urbaine dans les aménagements.</p>	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P6	<p>Les documents d'urbanisme pourront prévoir au sein des espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité des zones Agricoles non constructibles lorsque la protection de la fonctionnalité écologique le nécessitera.</p> <p>Il sera possible de déroger à la règle pour la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole ; dans ce cas la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera mise en œuvre, conformément à l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement. La compensation devra être opérée localement, afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée.</p>	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P7	Les documents d'urbanisme protégeront les ripisylves et les forêts rivulaires et prévoiront une marge de recul de part et d'autre des cours d'eau ajustée à la largeur de la ripisylve.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

P8	Les haies bocagères et bois identifiés comme remarquables (intérêt paysager, écologique), sur la base d'un diagnostic réalisé à l'échelle de Niort Agglo, feront l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme par la mobilisation de différents outils réglementaires (Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, Code Forestier...) en complément des protections déjà existantes de type site classé.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P9	Lors des opérations d'aménagement urbain, le linéaire de haies, quand il est détérioré, devra être renforcé, reconstitué ou compensé. Il ne s'agira pas ici, de s'inscrire dans un processus uniquement comptable de sujets, mais bien d'apporter une réponse par rapport aux effets attendus sur la biodiversité, la préservation des milieux et des continuités écologiques et la qualité paysagère.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P10	Conformément à la réglementation, les orientations du SCoT seront compatibles avec celles de la Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin sur les 18 communes de Niort Agglo appartenant au PNR. Elles visent à : - soutenir une agriculture durable (orientation 1 de la charte PNR) - développer un tourisme durable, rayonnant dans l'espace et dans le temps (orientation 2 de la charte PNR) - favoriser l'émergence, le développement d'activités économiques fondées sur la valorisation du patrimoine et des ressources naturelles (orientation 3 de la charte PNR) - participer collectivement, en collaboration avec l'Etablissement Public du Marais Poitevin et les acteurs du territoire, à la gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant pour garantir durablement la multifonctionnalité de la zone humide (orientation 4 de la charte PNR) - préserver et restaurer le fonctionnement écologique du Marais (orientation 5 de la charte PNR) - préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la ruralité maraîchine (orientation 6 de la charte PNR) - forger une culture du Marais poitevin engagée vers le développement durable (orientation 7 de la charte PNR)	Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P11	Les documents d'urbanisme devront localiser et préserver dans un objectif de respect et de valorisation de la singularité des lieux : - les paysages remarquables et emblématiques identifiés dans la Charte du Parc - les spécificités particulières aux unités paysagères identifiées par la Charte du Parc L'impact de projets d'urbanisation sur ces composantes emblématiques devra être mesuré, maîtrisé et réduit le cas échéant.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P12	La fragmentation de la continuité aquatique est particulièrement marquée sur le réseau hydrographique. Le SCoT recommande dans la mesure du possible, la suppression des obstacles à la libre circulation des poissons amphihalins notamment. Dans le cas d'aménagements ou de travaux reconnus d'intérêt général et impactant le milieu, des mesures compensatoires pourront être proposées si les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre ne suffisent pas à supprimer toutes les incidences négatives sur les continuités écologiques. Ces mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité du milieu, ou sur le même bassin versant, afin de ne pas compromettre la fonctionnalité du réseau écologique aquatique.	Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
P13	Les documents d'urbanisme devront adopter des dispositions spécifiques à toutes les zones humides permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

	humides identifiées dans le cadre des inventaires communaux. Si une dégradation ou destruction des fonctionnalités écologiques du secteur ou de la zone est inévitable, une compensation écologique doit être exigée systématiquement, en application du principe « Éviter, Réduire, Compenser », selon les modalités définies par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne (disposition 8B-1) et en application de la loi sur l'Eau. On entend par zones humides « les zones référencées dans le cadre des inventaires communaux ainsi que les zones identifiées par le Forum des Marais Atlantiques ».	Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
R1	Il conviendra de maintenir, voire restaurer, les continuités écologiques au sein des systèmes ouverts et banalisés (grandes plaines céréalières, absences de haies, de bosquets ou de continuités et espaces urbanisés / artificialisés avec forte présence du minéral et rupture des liens avec les espaces agricoles et naturels...) La restauration sera concertée avec les usagers de ces milieux.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
R2	L'un des objectifs du SCoT est de soutenir et favoriser la pérennité d'une agriculture viable qui répond aux différentes caractéristiques du marais et notamment les activités d'élevage indispensables au maintien des prairies humides et de leur richesse environnementale.	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
R3	Dans le cadre des obligations qui s'imposent aux gestionnaires des carrières (actuelles et anciennes), un travail partenarial avec la commune d'implantation, Niort Agglo, la Chambre de commerce et d'industrie ainsi que les services de l'Etat sera initié pour envisager la reconversion prenant en compte les enjeux écologiques, paysagers et de production d'énergie renouvelable.	Hors champ d'action du PLUi-D
R4	Les zones humides pourront faire l'objet, dans les projets et stratégies de développement local, d'actions permettant de : - développer des projets de valorisation, de restauration des zones humides présentant un intérêt environnemental notable - mobiliser les politiques de gestion de l'espace pour la valorisation des fonctionnalités des sites - restaurer les zones humides, notamment sur les secteurs de forte pression foncière ou ceux en déprise agricole	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
R5	Compte tenu des activités de populiculture du territoire de Niort Agglo, il ne sera pas nécessaire de classer les peupleraies en EBC ou en éléments du paysage.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P14	Des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serre seront intégrés dans les projets d'aménagement (renouvellement urbain, constructions neuves en densification ou zones à urbaniser) pour : - engager significativement le territoire au sein d'une trajectoire "bas carbone" dont l'objectif est de - 30% à horizon 2030 conformément au PCAET (pour rappel en 2015, la charge carbone par habitant est de 7,5 tonnes eq. CO2) ; - limiter significativement les consommations énergétiques des projets nouveaux et des programmes de réhabilitation du bâti existant au-delà de la RT en vigueur	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens Objectif 4.6 : Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages

	<ul style="list-style-type: none"> - développer les sources d'énergies renouvelables et de récupération d'énergie en recherchant systématiquement à réduire, ou atteindre le « 0 charge carbone » <p>Les opérations d'aménagement seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes : -</p> <ul style="list-style-type: none"> - inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone » - se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant - densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires...) - assurer le traitement intégré des eaux pluviales - limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple en mettant en place un coefficient de biotope - intégrer la TVB dans les projets (maintien, remise en état de corridor, nature en ville...) - réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore 	
R6	<p>Niort Agglo précisera sa stratégie globale d'adaptation au changement climatique en s'appuyant sur le PCAET et des études qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - évaluent la vulnérabilité de son territoire aux évolutions climatiques - proposent des dispositions dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme (végétalisation...), de la construction (bio climatisme...), pour la prise en compte des risques ou la délimitation des zones vulnérables et la gestion de l'eau, du développement économique dans le respect de la biodiversité et des paysages <p>Le SCoT incite à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « décarboner » le « mix énergétique » afin de réduire les consommations d'énergies fossiles et la production de Gaz à Effet de Serre (GES) - étudier systématiquement les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiments ou équipements - promouvoir la valorisation énergétique des sous-produits agricoles (méthanisation, biomasse...) - promouvoir et privilégier les ressources produites localement et l'utilisation des matériaux recyclés (biosourcés) 	<p>Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens</p> <p>Objectif 4.6 : Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages</p>
R7	<p>Les opérations d'aménagements veilleront à promouvoir et favoriser les ressources produites à proximité géographique (rayon d'environ 150 km) et l'utilisation de matériaux recyclés (matériaux issus de la déconstruction). L'orientation "neutralité carbone" doit s'inscrire dans l'ensemble des réflexions et choix d'aménagement pour limiter et réduire les impacts. Il conviendra de justifier l'équilibre des choix dans un compromis pragmatique développement/stratégie "bas carbone".</p>	<p>Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants</p>

P15	<p>Les documents d'urbanisme préciseront les zones de non développement et de vigilance du grand éolien (éolienne dont la hauteur du mât est supérieure ou égal à 50 mètres) conformément à la carte « Zone de non développement et de vigilance du grand éolien » (Cf. Figure DOO 8).</p> <p>Ils préciseront également une réglementation visant à autoriser, sous conditions, dans ces zones, l'éolien dont la hauteur du mât est comprise entre 12 et 50 mètres.</p>	<p>Objectif 4.6 : Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages</p>
P16	<p>L'implantation de centrales solaires ou photovoltaïques au sol n'est possible que sur des sites et sols pollués, des anciennes décharges, carrières, déchetteries, centre d'enfouissements... Elle pourra s'envisager sur des espaces de friches industrielles, commerciales, urbaines s'ils sont déjà artificialisés et sous réserve de ne pas concurrencer les potentiels de densification et/ou de renouvellement urbain éventuels identifiés par ailleurs sur la commune.</p> <p>On entend par friches urbaines, les « terrains artificialisés laissés à l'abandon, ou utilisés à titre transitoire, dans l'attente d'une nouvelle occupation ».</p> <p>Les projets photovoltaïques au sol devront être envisagés après étude des possibilités de revalorisation du site.</p> <p>De même, la production solaire ou photovoltaïque sera encouragée sur les bâtiments, ombrières des parkings... en complément d'autres usages du sol.</p>	<p>Objectif 4.6 : Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages</p>
P17	<p>Les documents d'urbanisme prévoient la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour la réalisation de projets, conformément à l'article R. 212-13 du Code de l'Environnement, pour garantir la qualité des eaux. Les mesures compensatoires ne devront être utilisées qu'en cas d'impacts résiduels, c'est-à-dire lorsque les mesures d'évitement et de réduction ne suffisent pas à atteindre un bilan écologique neutre.</p>	<p>Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée</p> <p>Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</p>
P18	<p>Lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme, une attention particulière sera portée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser ou réviser les schémas d'assainissement collectif et d'eaux pluviales ; - prévoir des espaces d'extension potentielle des stations d'épuration (emplacements réservés) afin de ne pas compromettre le développement futur de l'urbanisation ; - promouvoir les techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct, dans le cadre d'OAP : les documents d'urbanisme imposeront l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sauf si cela est techniquement impossible (rétention avant rejet à débit limité). 	<p>Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire</p>
P19	<p>Les ouvertures à l'urbanisation seront déterminées en cohérence avec la capacité des systèmes épuratoires (réseaux d'eaux usées, individuels, semi-collectifs, collectifs...) et d'adduction en eau potable. Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation sera adapté en fonction des capacités épuratoires de la zone concernée.</p>	<p>Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire</p>
P20	<p>Niort Agglo devra informer les syndicats en charge de l'approvisionnement en eau potable des objectifs de croissance de population qu'elle se fixe. Celui-ci devra confirmer la faisabilité du projet, compte tenu des besoins des autres communes du territoire et de la disponibilité en eau.</p>	<p>Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire</p>

P21	Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer, pour tout projet d'extension de l'urbanisation, de la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets liés au développement futur, au regard de l'état du milieu et du respect de l'objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau.	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
P22	Les collectivités devront limiter l'implantation ou l'extension d'activités potentiellement génératrices de pollution à proximité du réseau hydrographique, des captages d'eau potable, des zones inondables et au-dessus des nappes les plus vulnérables aux pollutions de surface.	Objectif 1.2 : Entretien d'une offre économique diversifiée et équilibrée Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P23	Les porteurs de projet devront par ailleurs proposer des mesures particulières de traitement des eaux pluviales lorsque celles-ci génèrent des pollutions qui affectent les milieux naturels (eau, sol) et devront préciser les zones où des mesures sont à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols. La limitation de l'imperméabilisation pourra être obtenue en favorisant le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées ou en favorisant la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées.	Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P24	Les documents d'urbanisme limiteront l'imperméabilisation intégrale des nouveaux secteurs urbanisés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public) et intégreront une gestion optimisée des ruissellements pluviaux afin de ne pas aggraver les risques à l'aval et pour que les impacts sur les populations et les milieux puissent être évités, réduits ou compensés.	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P25	Les zones humides, zones d'expansions de crues, haies, bandes enherbées, talus, ouvrages existants... jouent un rôle favorable sur la qualité et la quantité de l'eau. Ces milieux sont à préserver à travers leur entretien ou à restaurer s'ils ne sont plus fonctionnels.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
R8	Dans les zones humides et de marais, le SCoT favorisera le maintien et le développement d'activités éco-responsables, comme l'écotourisme et l'élevage, qui contribuent à l'entretien et la valorisation de ces milieux.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
R9	Les communes ou les structures de gestion auxquelles elles adhèrent, devront poursuivre les efforts conduits pour rechercher les fuites et optimiser le rendement de leur réseau d'adduction en eau potable. Les collectivités et les structures de gestion mettront en œuvre des actions de sensibilisation aux économies d'eau auprès de tous les habitants et acteurs socio-économiques (entreprises, agriculteurs...).	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
R10	Les politiques publiques sur l'eau devront concourir à renforcer la lutte contre les pollutions diffuses et ponctuelles en : - encourageant les propriétaires à mettre en œuvre les travaux nécessaires à la remise en état des installations d'assainissement non collectif - communiquant auprès des entreprises et des agriculteurs sur les risques de pollutions. A ce titre, des programmes d'actions peuvent être mis en œuvre pour valoriser les pratiques respectueuses de l'environnement avec la profession agricole, systématiser la gestion différenciée des espaces verts publics, sensibiliser à la non-utilisation des produits phytosanitaires auprès des particuliers	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

R11	Le SCoT incite à la réalisation d'étude de préféabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m ²).	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
P26	Les documents d'urbanisme prévoient, en plus de se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR) de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques.	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P27	Les documents d'urbanisme, par un inventaire cartographié, identifieront les sols pollués et les friches urbaines afin de réduire l'exposition des biens et des personnes.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif
P28	Les documents d'urbanisme veilleront à prendre en compte les risques industriels et technologiques de son territoire et à en limiter les effets sur la population : - l'urbanisation sera développée en dehors des zones de danger éventuellement associées aux canalisations de transport de matières dangereuses - les établissements sensibles accueillant du public (crèches, écoles...) ne seront pas implantés à proximité immédiate des axes de transports de matières dangereuses (routiers, ferroviaires et canalisations), lignes à haute tension, antennes relais téléphonie - les activités susceptibles de générer des risques technologiques ou industriels (ICPE, SEVESO) ou pouvant présenter des nuisances sonores, visuelles ou olfactives (zones de stockage des déchets ou de matériaux inertes, unité de méthanisation...) prendront en compte, pour le limiter, l'impact potentiel sur les zones résidentielles	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P29	Niort Agglo, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, pourra créer des aménagements participant au ralentissement dynamique de l'eau le plus en amont possible du bassin versant, reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et permettre l'étalement de l'eau en cas de crise : création de bassins de rétention, de zones d'expansion de crue, de reconnexion des marais et des cours d'eau, de mares « tampon » dans le but de stocker l'eau de ruissellement après ressuyage sur des espaces enherbés...	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
P30	Les documents d'urbanisme veilleront à prendre en considération les risques en matière d'exposition au radon (notamment pour les établissements accueillant des enfants) ainsi que les risques émergents qui pourraient être problématiques dans les 10 ans à venir (perturbateurs endocriniens, ondes électromagnétiques, espèces invasives générant des risques pour la santé humaine comme le moustique tigre ou l'ambrosie...).	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P31	En plus du transport en libre accès, la politique d'aménagement et de déplacements en faveur des modes doux et d'autres transports en commun sera développée pour contribuer à limiter la pollution de l'air et les nuisances sonores.	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale

P32	Lors du choix des extensions urbaines, les secteurs soumis à des nuisances sonores importantes seront évités autant que possible. Une attention sera apportée à l'application des prescriptions d'isolation acoustique.	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P33	Les activités polluantes ou bruyantes seront éloignées des axes à forte fréquentation d'usagers piétons et cyclistes et des zones d'habitation et de loisirs.	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P34	L'usage de technologies visant à réduire le bruit sera encouragé (réduction à la source du bruit des modes de transport et des activités, conception de matériaux permettant de mieux limiter la propagation du bruit).	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
R12	Des évaluations d'impacts sur la santé dans les études préalables aux opérations d'aménagement (renouvellement urbain ou extension) pourront être réalisées.	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
R13	Une attention particulière sera portée à la réhabilitation des friches urbaines potentiellement impactantes pour la qualité environnementale et la santé. Tout projet de réhabilitation veillera à redonner une vocation (logement, économie, renaturation, équipements publics...) au site et à l'inscrire dans un projet global et conforme aux objectifs de redynamisation et de trajectoire « bas carbone ».	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens
P35	La gestion des déchets sera optimisée, notamment par des dispositifs facilitant le tri à la source (locaux ou espaces communs adaptés, accessibles aux camions-bennes par exemple) que ce soit pour les zones d'habitat ou pour les zones d'activités ou artisanales	Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
P36	Dans les zones commerciales, les documents d'urbanisme veilleront à favoriser la valorisation des déchets : - en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source - en incitant au tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial) - en intégrant un point de reprise des déchets d'emballage en sortie de caisse pour les établissements de vente au détail de plus de 2 500 m ² proposant en libre-service des produits alimentaires et de grande consommation (conformément à l'article 199 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement)	Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
P37	Les documents d'urbanisme localiseront les emplacements nécessaires aux installations de stockage et de valorisation des matériaux et déchets. Conformément à la réglementation en vigueur, ces nouveaux sites de stockage de déchets ménagers et assimilés pourront être implantés en tenant compte des critères suivants : - hors TVB (sauf carrières et friches) et hors sites patrimoniaux et / ou paysagers remarquables - sans porter atteinte aux activités agricoles - à proximité des sites de développement urbain ou de renouvellement, tout en préservant les populations des nuisances occasionnées (confort de vie et intégration paysagère) - bénéficiant d'une bonne accessibilité routière, voire ferrée L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire.	Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

R14	Niort Agglo devra chercher à limiter l'augmentation du volume d'ordures ménagères par une amélioration des pratiques de tri et de compostage en : - renforçant l'incitation au compostage individuel et collectif - incitant au renforcement des capacités de stockage et surtout de recyclage des déchets d'activités, en procédant à une extension des plateformes existantes de tri-recyclage des déchets du BTP afin de couvrir les besoins futurs du territoire, ou en prévoyant la création de nouvelles plateformes, en cas d'impossibilité d'extension des plateformes existantes Il conviendra de rechercher les mutualisations avec nos partenaires et voisins (autres EPCI) pour envisager une filière la plus autonome possible	Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire
------------	---	---

ORIENTATION C : Promouvoir une urbanisation respectueuse du patrimoine et des paysages		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P38	Un développement qualitatif, favorisant la protection et le développement de la biodiversité (plantations, espaces verts...), sera mis en œuvre par les documents d'urbanisme tant à l'échelle des parcelles privées que des espaces publics en lien avec la consommation limitée de l'espace tout en répondant aux aspirations des habitants (intimité, confort, espace, fonctionnalité).	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P39	La préservation des espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (NAF) sera assurée en tenant compte : - pour le foncier agricole : de la localisation des sièges d'exploitation en activité et des projets d'extension, de délocalisation des entreprises actuellement dans les bourgs, des terres exploitées à proximité immédiate des sièges d'exploitation et des chemins d'accès - pour les espaces naturels : des zonages réglementaires, de protection et d'inventaire (réserves naturelles nationales et régionales, arrêtés de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, inventaire des zones humides...)	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
P40	Les documents d'urbanisme protégeront les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires du territoire : - en identifiant les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de maintenir le caractère ouvert des paysages et en préservant les paysages singuliers du Marais Mouillé poitevin aux caractères plus intimistes marqués par un labyrinthe de voies d'eau et de prairies encadrées d'arbres densément plantés - en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans les espaces agricoles - en luttant contre la banalisation des paysages en proscrivant notamment le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'urbanisation linéaire le long des infrastructures routières	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P41	Les opérations d'urbanisation seront intégrées dans leur environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels (cours d'eau, patrimoine végétal, chemins...) ou urbains dans lesquelles elles s'insèrent.	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P42	En limite des zones Agricole et Naturelle, une zone tampon avec les constructions doit être prévue. Dans la mesure où la topographie le permet, une haie et / ou des plantations arbustives composées d'essences locales seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur.	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens

	Cette zone tampon devra être partie intégrante de la zone U ou AU des documents d'urbanisme locaux. Les modalités précises de création de la zone tampon et de sa gestion pourront être précisées dans le cadre d'OAP spécifiques.	
P43	Les documents d'urbanisme promouvoir, notamment dans leur règlement et leurs OAP, des formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (prospects, maisons jumelées, petits collectifs, construction à l'alignement des voies publiques ou privées, stationnement...).	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P44	Les documents d'urbanisme limiteront, notamment dans leur plan de zonage et leur règlement, les possibilités d'extension des villages (cf. orientation C du Pilier 2).	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P45	Les documents d'urbanisme protégeront et contribueront à valoriser les éléments des patrimoines sur l'ensemble du territoire de Niort Agglo : paysages, patrimoine matériel et patrimoine immatériel en s'appuyant notamment sur le diagnostic patrimonial réalisé dans le cadre du Projet de Pays d'Art et d'Histoire du Niortais (PAH) – Séchoir 3.0 et des inventaires réalisés sur le territoire (patrimoine vernaculaire notamment).	Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
P46	Les documents d'urbanisme protégeront et contribueront à valoriser le patrimoine hydraulique (ouvrages, écluses, pont-levis, passe-bateaux, passerelles...) de Niort Agglo sur l'ensemble de son territoire. Concernant le Marais Poitevin, du fait de l'approche patrimoniale particulière et organisée dans le cadre de la charte du PNR, un travail collaboratif sera mené pour faire converger les objectifs de protection et de mise en valeur.	Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité
R15	Une nouvelle approche de l'urbanisme est à promouvoir en travaillant avec l'ensemble des partenaires pour développer des actions de sensibilisation, de rédaction de guides pratiques...	Hors champ d'action du PLUi-D.

ORIENTATION D : Accompagner le territoire dans la révolution numérique

Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P47	Les documents d'urbanisme favoriseront l'aménagement numérique et comporteront au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit (THD).	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale
P48	Les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme permettront d'éviter les blocages éventuels en matière d'urbanisme pour le déploiement des réseaux Très Haut Débit et mobile (par exemple, identification des contraintes urbanistiques, possibilité de prévoir des locaux techniques sur le domaine public et éventuellement des réserves foncières pour les positionner...)	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale
P49	Les documents d'urbanisme pourront prescrire des exigences en termes de desserte en communications numériques dans les nouvelles opérations d'aménagement.	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale
P50	Le développement des pôles commerciaux sera lié au développement de services de logistique urbaine (entrepôts mutualisés, conciergerie...) en lien avec l'achat en ligne.	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale
R16	Le développement de l'accès au numérique sera un des supports de refonte des politiques publiques. Il se traduira par une relation différente à l'usager, minimisant parfois les déplacements, mais nécessitant en	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale

	contrepartie un accompagnement à l'usage de ces technologies pour éviter les effets d'exclusion numérique. Il s'agira ici de proposer un territoire inclusif et performant sur la transition des modèles et l'amélioration des conditions de vie quelle que soit sa localisation sur le territoire et sa relation au numérique.	Hors champ d'action du PLUi-D.
R17	Niort Agglo mettra en place des expérimentations de développement de services à distance (e-santé, culture et accès au savoir, e-learning...).	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale Hors champ d'action du PLUi-D.
R18	Niort Agglo accompagnera le développement des e-services pour faciliter les démarches des populations et l'accès aux informations.	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale Hors champ d'action du PLUi-D.
R19	Soucieux de garantir un équilibre entre les nécessités techniques, les obligations légales et réglementaires imposant aux opérateurs de développer la couverture du territoire national, l'exigence de transparence et d'information sur les effets et l'impact éventuels liés à l'exposition aux ondes, l'aspiration légitime à un environnement protégé et sain et un fort engouement des populations pour les technologies sans fil, Niort Agglo recommande la mise en place d'une charte relative aux antennes relais de téléphonie mobile entre Niort Agglo et les opérateurs. Le but est de construire un cadre contractuel et évolutif pour le développement de la téléphonie mobile sur le territoire de Niort Agglo.	Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale

2. Pilier 1 - Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand-Ouest

ORIENTATION A : Accompagner et organiser le développement démographique du Niortais		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P51	L'objectif à inscrire à l'échelle des documents d'urbanisme sera déterminé en lien avec l'objectif démographique fixé à 20 ans dans le SCoT. Cet objectif démographique sera territorialisé en respectant a minima la répartition inscrite dans le SCoT.	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif
P52	Cette territorialisation de l'objectif démographique sera adossée à une production de logements nécessaire et sera déclinée en fonction de l'organisation territoriale, tout en respectant les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace. Le scénario démographique établi dans le PADD induit des besoins d'environ 650 nouveaux logements en moyenne par an, répartis comme suit : - dans le cœur d'agglomération : environ 425 logements en moyenne par an dont environ 325 pour la ville de Niort et environ 100 pour les communes du cœur d'agglomération - en dehors du cœur d'agglomération : environ 225 logements en moyenne par an dont environ 125 pour les communes d'équilibre et environ 100 pour les communes de proximité	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif

ORIENTATION B : Faciliter les déplacements interurbains vers Paris, Bordeaux et Nantes		
	Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT	PADD du PLUi-D
P53	<p>La « Gare Niort Atlantique » sera restructurée dans le cadre d'un projet urbain ambitieux en lien avec l'hypercentre et facilement connecté avec Paris (Poitiers), la métropole de Bordeaux ainsi que l'agglomération de La Rochelle par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une stratégie de maîtrise foncière des terrains à enjeux autour de la gare - une bonne accessibilité (tous modes) à la gare - des équipements nécessaires aux pratiques multimodales : stationnements véhicules et vélos, dessertes autobus et cars, dépose minute, accès taxis... - des zones de circulation apaisée et des liaisons cyclables continues, depuis les quartiers environnants et les communes périphériques - l'accès des bus urbains et interurbains à la gare et une offre de transport en commun sur l'amplitude de fonctionnement de la gare afin de permettre aux usagers du train de laisser leur voiture sur les parcs relais (P+R) pour ensuite prendre le train 	<p>Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire</p> <p>Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale</p>
P54	Des liaisons structurantes et lisibles pour les mobilités actives (piétons et vélos) devront être créées entre les pôles générateurs de trafic et les pôles majeurs d'habitat.	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale
P55	<p>Niort Agglo établira et participera à la mise en œuvre d'un Schéma directeur des infrastructures routières en entrée d'agglomération. Celui-ci intégrera par exemple des aires de covoiturage sur les axes des principales métropoles et pôles urbains et d'activités (Bordeaux, Saintes, Nantes, La Roche sur Yon, Fontenay-le-Comte, La Rochelle, Poitiers, Thouars, Bressuire, Parthenay, Melle...).</p> <p>Il intégrera les mobilités actives (vélo, marche à pied...) au sein des réflexions sur la multi modalité.</p>	<p>Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements</p> <p>Objectif 3.4 : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération</p>
P56	Au sein du cœur d'agglomération, les documents d'urbanisme favoriseront l'implantation d'établissements de logistique urbaine adaptés à l'acheminement des marchandises sur les derniers kilomètres du cœur d'agglomération, voire d'un centre de distribution urbaine. Les friches urbaines seront privilégiées pour ces implantations.	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
P57	Une chaîne logistique durable sera développée par l'identification des zones logistiques et de distribution des marchandises, et par la garantie de leur bon fonctionnement : développement de la plateforme de fret multimodal de Romagné - Saint-Florent (« Niort Terminal »), en lien avec les lignes de Bordeaux, La Rochelle et Paris et valorisation des installations techniques embranchées présentes sur la ZAE de Prahecq (en complément d'AtlanSèvre à La Crèche).	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
R20	Une stratégie pour la circulation des marchandises et leur acheminement en milieu urbain pour réaliser ces "derniers kilomètres" pourra être définie, notamment par des modes de déplacements non polluants (faible charge « carbone » et amélioration de la qualité de l'air).	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale

R21	Les emprises ferroviaires situées à proximité des zones économiques ou celles pouvant accueillir des fonctions logistiques seront préservées et renforcées pour leur développement.	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
------------	---	---

ORIENTATION C : Accompagner le dynamisme économique par l'affirmation d'une offre de type métropolitain (emplois / services / santé / enseignement)

Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P58	L'implantation et le développement d'équipements et de services associés à l'enseignement supérieur (résidence, logements, bâtiments...) seront favorisés en déclinaison d'un schéma stratégique.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P59	Il sera pris en compte et prévu les espaces nécessaires au développement de l'économie tertiaire du territoire, source de création des emplois métropolitains supérieurs en cœur d'agglomération.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P60	Les projets d'aménagement devront offrir des équipements nécessaires à une vie locale par le développement des loisirs de proximité et des équipements culturels et sportifs d'envergure intercommunale au sein d'un espace métropolitain.	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
P61	Le développement des grands équipements essentiels au développement du tourisme d'affaires et de congrès (Acclameur, Parc des expositions, « Gare Niort Atlantique », aménagement de l'aérodrome Niort Marais Poitevin par exemple) devra être pris en compte par les documents d'urbanisme.	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
R22	Niort Agglo veillera à prévoir les espaces nécessaires pour renforcer, densifier et diversifier les activités et les emplois présents.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
R23	Le développement de l'écosystème numérique en cœur de ville autour de "Niort Tech" sera favorisé.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
R24	Les projets d'aménagement (habitat, économie...) seront accompagnés par le développement des services (crèche, coworking, conciergerie, restauration...) aux entreprises comme aux populations.	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
R25	Les documents d'urbanisme intégreront les orientations du Contrat Local de Santé (CLS) et favoriseront la mise en œuvre d'un Schéma d'accès aux soins (maison de santé pluridisciplinaire pour renforcer l'accès aux soins des populations en différents points du territoire).	Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens

ORIENTATION D : Organiser et qualifier les zones d'activités économiques

Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P62	Pour les activités économiques, les documents d'urbanisme utiliseront en priorité le foncier disponible dans le tissu urbain existant, en : <ul style="list-style-type: none"> - reprenant en priorité les friches et locaux vacants dans les ZAE - privilégiant la densification des ZAE (divisions parcellaires, cessions de surfaces privées disponibles) - ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes 	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée

	urbaines existantes (dent creuse...) ou en renouvellement (friches, local vacant...), à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations	
P63	Les documents d'urbanisme donneront la priorité à l'utilisation du foncier disponible dans les ZAE, soit 45 hectares (donnée actualisée au mois de mai 2019). Ils limiteront l'ouverture de nouvelles zones dédiées aux activités économiques, le commerce étant exclu. Le besoin foncier global pour l'économie est estimé à 160 hectares (soit en moyenne 8 ha par an) pour la période du SCoT, soit 20 ans. Ce besoin tient compte des possibilités de densification et de l'extension des zones existantes	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P64	Afin d'organiser un meilleur accueil des activités artisanales, les nouvelles implantations se feront de manière privilégiée dans les zones artisanales existantes et/ou dans le tissu mixte, dans l'objectif de lutter contre le mitage. Exceptionnellement cependant, les documents d'urbanisme pourront prévoir un espace de surface limité en extension d'un bourg pour l'accueil d'activités artisanales. Ce besoin ne dépassera pas les 20 hectares, sur les 160 ha dédiés à l'économie, à l'échelle de Niort Agglo pour la période du SCoT, soit 20 ans.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P65	Toute création ou extension de ZAE devra intégrer les objectifs suivants : - une recherche d'optimisation foncière : positionnement du bâti, mutualisation des accès et du stationnement entre entreprises (et / ou poches de stationnement) à privilégier sur les arrières de projet - une qualité architecturale et des principes constructifs des bâtiments ou locaux d'activité (matériaux utilisés, traitement des façades et des enseignes, critères d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable...) - une intégration paysagère dans le site (clôtures, espaces extérieurs...) - un traitement plus qualitatif et paysager des eaux pluviales (bassin enherbé, noues...), favorisant la biodiversité et contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) - la prise en compte de la desserte en transport en commun des modes doux (liaisons piétonnes, cyclables,abri vélos...) - la promotion des îlots de fraîcheur et la limitation des îlots de chaleur ainsi qu'à la réduction de leurs impacts auprès des populations	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P66	Une attention particulière sera portée à la qualité des constructions et des rénovations à usage d'activités ou de commerce : traitement qualitatif des façades (couleurs, enseignes, matériaux...) et des limites (clôtures...), aménagements paysagers des espaces extérieurs (notamment espaces de stockage des matériaux et des déchets).	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P67	Les documents d'urbanisme devront permettre la mutualisation de l'offre de stationnement, en particulier lorsque les activités présentent des occupations compatibles entre-elles.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements

P68	Les déplacements automobiles seront limités en aménageant les zones économiques de façon à développer et sécuriser les déplacements à pied, en vélo et en transports collectifs. Le covoiturage et l'autopartage seront favorisés.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée
P69	Les documents d'urbanisme définiront des niveaux de performance par zone, des objectifs de consommation énergétique en énergie primaire, ainsi que des objectifs ambitieux de limitation des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles opérations d'aménagement, pour rechercher l'exemplarité énergétique sur les secteurs à urbaniser du territoire.	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants
R26	L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone nouvelle d'activités économiques sera questionnée, en inscrivant des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation conditionnés au taux de remplissage des phases précédentes ou à l'émergence de projets aux besoins spécifiques n'entrant pas dans la première phase. Un taux de remplissage minimum des zones A Urbaniser à vocation économique avant ouverture de nouvelles zones sera défini dans les documents d'urbanisme.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée

ORIENTATION E : Développer le rayonnement de l'agglomération à l'échelle du Grand Ouest et à l'échelle régionale		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P70	Les documents d'urbanisme inscriront les besoins fonciers et préciseront le cadre règlementaire pour le développement des grands équipements : Acclameur, Parc des expositions, « Gare Niort Atlantique », Complexe de la Venise Verte, développement de Niort Terminal...	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
P71	Les documents d'urbanisme accompagneront le développement du projet « Séchoir 3.0 » au titre d'une politique culturelle en réseau et organisée avec d'autres sites emblématiques du territoire	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
R27	Un parcours patrimonial, culturel et artistique sera créé, à l'échelle de Niort Agglo, en veillant à le lier à l'hébergement touristique, l'offre de loisirs et de restauration.	Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire Hors champ d'action du PLUi-D.

ORIENTATION F : Affirmer une véritable politique touristique au service du territoire		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P72	Les documents d'urbanisme mettront en place des mesures spécifiques de protection adaptées sur le Marais (classement des haies, des bois, des espaces verts...) en lien avec la Charte du Parc Naturel Régional et en complément des protections déjà existantes. Les nouvelles haies et les nouvelles plantations d'arbres (à l'appui des études existantes et complémentaires) devront être protégées. Dans le secteur du Parc Naturel Régional du Marais poitevin, les trames historiques et actuelles devront être identifiées en concertation avec le PNR, appuyées par un plan de gestion adapté.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

P73	<p>Les critères de réflexion suivants devront être pris en compte pour les projets d'aménagement touristique (équipement ou hébergement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la qualité architecturale des formes urbaines et l'inscription au sein de l'histoire - la performance énergétique du bâtiment et la qualité des matériaux utilisés (en privilégiant si possible l'utilisation locale) - la qualité de traitement des espaces publics - la prise en compte du paysage, de la biodiversité et de la TVB, de la gestion des eaux pluviales, du tri des déchets et l'insertion au sein des paysages remarquables du territoire (Sèvre, marais, plaine, ensembles forestiers...) - la connexion par les modes doux 	<p>Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée</p> <p>Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire</p>
P74	<p>Le développement d'une offre d'hébergement touristique attractive (hôtel - restauration, chambres d'hôte, gîtes ruraux) sera encouragé. Des exceptions au principe d'implantation des nouvelles constructions au sein ou en continuité de l'espace urbanisé pourront être admises en raison de la nature de l'activité ou de la mise en valeur de sites ou patrimoines locaux (activités de tourisme ou de loisirs, restauration au sein de secteurs ruraux, réhabilitation du patrimoine vernaculaire...), sans porter atteinte aux sensibilités environnementales et paysagères.</p>	<p>Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire</p> <p>Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population</p>
R28	<p>La connaissance du patrimoine culturel, matériel et immatériel sur le territoire est un enjeu fort d'attractivité, d'animation et de diffusion du savoir. Il s'appuiera sur les entités majeures (Musée B. d'Agesci, Donjon, Séchoir 3.0...) en réseau et en organisation pour en permettre une meilleure accessibilité par le support numérique comme en situation directe sur le terrain.</p>	<p>Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire</p> <p>Hors champ d'action du PLUi-D.</p>
R29	<p>Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) seront mis en valeur au sein des ensembles patrimoniaux urbains, par exemple : - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (Arçais, Coulon et Niort) - Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (Niort)</p>	<p>Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire</p>
R30	<p>L'accès aux sites touristiques sera amélioré par l'identification de ceux pouvant faire l'objet d'une desserte alternative à l'automobile et pour lesquels des produits tarifaires combinés intégrant le transport vers / depuis ces sites pourraient être développés.</p>	<p>Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire</p> <p>Hors champ d'action du PLUi-D.</p>
P75	<p>L'aménagement des berges de la Sèvre, des véloroutes et voies vertes sera permis sans porter atteinte aux sensibilités environnementales et paysagères ainsi qu'aux activités agricoles (exemples : règle de réciprocité avec les bâtiments d'élevage, convoyage des animaux par barque dans le marais...). Il devra également se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR). Ce développement sera à envisager en collaboration avec les autres territoires traversés par la Sèvre.</p>	<p>Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements</p>
P76	<p>Les documents d'urbanisme définiront des OAP relatives à l'aménagement et la mise en valeur des sites touristiques et de leurs abords (rénovation, programme de travaux, aménagements paysagers, stationnements, mise en lumière...).</p>	<p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p>

R31	Les documents d'urbanisme contribueront à replacer la Sèvre comme support de développement économique et touristique.	Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
------------	---	--

ORIENTATION G : Conforter la place de l'agriculture et accompagner ses mutations		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P77	Le principe « Eviter, Réduire, Compenser » à toute extension urbaine sera appliqué, en mettant en place des mesures de compensation foncières, lorsque les projets impactent fortement les exploitations agricoles.	Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
P78	Les documents d'urbanisme devront croiser l'inscription de nouvelles zones à urbaniser avec les espaces à enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic agricole et éviter ainsi le morcellement parcellaire.	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
P79	L'implantation des nouvelles constructions, y compris accessoires à l'activité principale ou pour un logement de fonction nécessitant une présence permanente sur place, sera privilégiée à proximité des bâtiments d'exploitation existants et en recherchant une bonne intégration architecturale et paysagère. La réutilisation du bâti existant sera privilégiée avant l'édification d'un nouveau bâtiment. Les documents d'urbanisme locaux devront définir cette distance maximale d'implantation de nouveaux bâtiments en zone agricole par rapport à l'existant sur l'exploitation, afin de garantir la préservation de l'outil de production agricole et de limiter le mitage du territoire.	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
P80	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.	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif
P81	Les exploitations et bâtiments agricoles seront mis en évidence afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur l'évolution des usages en cas de cessation de l'activité. De même, les constructions à destination économique ou agrotouristique seront encadrées à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour un agriculteur et d'être dans le prolongement des bâtiments d'activité.	Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
P82	Les documents d'urbanisme préconiseront un éloignement significatif entre tout bâtiment d'exploitation agricole et les zones à urbaniser et opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat. Cet éloignement pourra être différencié selon le type d'activité : culture, élevage, stockage de produits, silos... Les conflits d'usage entre les activités agricoles et la proximité de logements devront être anticipés. La bonne gestion de ces cohabitations au sein des espaces en transition est un enjeu fort pour la cohésion, l'équilibre des usages et la construction d'un urbanisme moderne et humain.	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
P83	D'autres activités isolées dans l'espace rural (carrières et autres activités, sites de loisirs et d'hébergements touristiques, aire d'accueil des gens du voyage, sites de production d'énergie renouvelables...) nécessiteront	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres,

	un classement en Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le maintien et le développement limité de ces activités, sans porter atteinte aux entreprises agricoles.	des populations et des spécificités du territoire Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
R32	Une stratégie foncière en soutien à l'agriculture est à formaliser pour gérer dans l'intérêt de tous, les choix de consommation foncière pour l'urbanisation, ou de restitution de foncier pour l'usage agricole.	Hors champ d'action du PLUi-D.
R33	Le SCoT et les autres documents stratégiques soutiendront la transformation de l'appareil productif agricole en mettant en valeur les ressources et l'identité du territoire par : - la diversification des productions et activités agricoles (soutien au maintien de l'élevage, développement du maraichage, transformation...) - la promotion d'une agriculture de proximité (produits locaux et circuits courts) - la contribution des activités agricoles à la production d'énergie renouvelable - la valorisation et l'entretien du bocage, des haies et des bois dans le cadre de la filière bois énergie (à titre expérimental) - les projets d'accueil touristique ou pédagogique	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population

ORIENTATION H : Requalifier les entrées d'agglomération et les accès au cœur d'agglomération

Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P84	Les documents d'urbanisme programmeront, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la requalification, notamment paysagère, des différentes entrées de ville et de bourg ainsi que des nouveaux aménagements à l'intérieur des enveloppes urbaines.	Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif Objectif 4.1 : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
P85	Les documents d'urbanisme veilleront à organiser et qualifier les usages des abords de l'urbanisation en entrée de ville, bourgs et villages en privilégiant notamment une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à l'espace public ainsi que la sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples.	Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire
P86	En s'appuyant sur le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), les documents d'urbanisme maîtriseront, à travers leur zonage, le développement de nouvelles surfaces commerciales aux entrées du cœur d'agglomération et des centres-bourgs.	Objectif 1.3 : Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT

R34	La lisibilité et la qualité des entrées / sorties de ville / communes participe à la dynamique de renouvellement et de redynamisation engagée à travers les programmes du PLH et de l'OPAH, mais aussi au sein de nombreuses politiques publiques (culture / patrimoine, mobilités, cohésion sociale et santé, aménagement du territoire...).	Hors champ d'action du PLUi-D.
R35	Niort Agglo proposera des Plans Guide pour accompagner les communes dans leurs aménagements (en lien avec les partenaires locaux).	Hors champ d'action du PLUi-D.
R36	La poursuite du développement des zones de circulation apaisées participera à l'amélioration des conditions de sécurité routière et à la valorisation des espaces publics. Le renforcement du contrôle du bon respect de la réglementation de la circulation poids lourds permettra également de réduire leur trafic dans les centres-bourgs, en particulier sur l'itinéraire Benêt / Fontenay Rohan et sur le barreau de Niort entre le rond-point de l'Ebaupin et Willy Brandt.	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
R37	Afin d'harmoniser la gestion de la publicité sur l'ensemble de son territoire, un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) pourra être mis en œuvre sur le territoire de Niort Agglo, tout en restant compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.	Hors champ d'action du PLUi-D.

3. Pilier 2 - Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable

ORIENTATION A : Améliorer les conditions d'accès aux communes d'équilibre et maintenir la mixité des fonctions dans les centres-bourg		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P87	<p>L'offre de mobilité adaptée et différenciée sera développée en fonction de la localisation géographique, des différents profils des personnes (actif, scolaire, personne dépendante, personnes ayant des problématiques de mobilité liées à l'avancée en âge ou à différentes formes de handicaps...) et des besoins : train, bus, transport à la demande, vélo, covoiturage, autopartage...</p> <p>Il conviendra de définir un cadre de mobilité (adaptation de l'offre et offre différenciée) maillant principalement le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre. La relation des communes de proximité vers les communes d'équilibre ou le cœur d'agglomération, sera étudiée pour identifier les réponses offrant le meilleur rapport efficacité / public touché / enjeu "bas carbone" / coût.</p>	<p>Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale</p> <p>Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements</p> <p>Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale</p> <p>Objectif 3.4 : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération</p>
P88	Le rapprochement entre les fonctions urbaines sera favorisé de façon à limiter la nécessité de recourir à l'automobile. Pour cela, outre les interventions possibles en termes de planification urbaine (densité, mixité des fonctions...), les documents d'urbanisme programmeront, à travers les OAP et le règlement, le développement des mobilités et liaisons douces de types pistes et voies cyclables ou piétonnes, au sein de	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements

	toute nouvelle opération d'aménagement, en lien avec les infrastructures existantes ou à créer. Ces liaisons douces seront intégrées aux trames viaires ou bénéficieront de voies dédiées, selon les projets et leur situation. La pratique de ces deux modes pourra également être facilitée, sécurisée et encouragée via le principe de zones de circulation apaisée (aire piétonne, zone de rencontre, zone 30).	
P89	La poursuite du développement de la mise en accessibilité de la voirie, des espaces publics, des transports et des Etablissements Recevant du Public (ERP) sera poursuivie afin de répondre aux attentes des personnes en situation de handicap et aux personnes âgées.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
P90	Le développement des centres-bourgs en matière d'équipements et de services, en complémentarité du réseau des communes d'équilibre, sera accompagné. Il conviendra de configurer et organiser l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes pour tous les publics, dans un objectif de fluidité des circulations et des accès aux équipements et services publics, mais aussi pour les lieux de vie (commerces, lieux d'animation, lieux de nature et de loisirs).	
P91	Les transports collectifs urbains devront bénéficier de vitesses commerciales plus élevées et d'une meilleure régularité afin d'offrir une alternative plus compétitive aux modes motorisés individuels.	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
R38	Les fréquences de passage et l'amplitude horaire des services de transport seront ajustées, en fonction des polarités desservies, tout en proposant une offre cohérente avec les enjeux de desserte scolaire, de liaison « domicile – travail » vers les pôles d'emplois majeurs et les accès aux gares et haltes ferroviaires.	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
R39	Niort Agglo favorisera le dynamisme commercial des centre-bourgs en encourageant les communes à mettre en place une politique volontariste de rotation des véhicules en stationnement.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements

ORIENTATION B : Améliorer les conditions de déplacements pour tous

Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P92	Les documents d'urbanisme inscriront des Emplacements Réservés ou des périmètres d'intérêt général nécessaires à la réalisation des projets de développement des infrastructures, en particulier sur des itinéraires de contournement ou de sites pour des parkings relais ou de covoiturage. Les réflexions seront poursuivies sur l'état capacitaire du réseau et son développement pour la rocade Sud ainsi que sur la faisabilité d'une infrastructure de desserte pour le secteur Nord. Le SCoT reconnaît l'utilité des axes routiers vers Melle et Parthenay ; axes d'intérêt régional identifiés par le projet de SRADDET Nouvelle Aquitaine.	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
P93	Les documents d'urbanisme accompagneront la poursuite de la résorption des points noirs de sécurité routière et entraves aux déplacements doux en identifiant au besoin les ensembles fonciers à maîtriser.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux

		habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
P94	Lors de toute nouvelle opération d'aménagement, les documents d'urbanisme inciteront à la mutualisation des espaces dédiés au stationnement afin de limiter l'impact des projets sur les terres arables et les espaces naturels, agricoles et forestiers.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
P95	Les stratégies des différentes politiques publiques contribueront à réduire les temps de déplacements du quotidien en organisant l'offre de service et d'équipement depuis les communes d'équilibre vers les pôles générateurs de trafic.	Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire
P96	Au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif sera favorisée.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
P97	Avant toute création de nouvelles zones d'habitat, il sera nécessaire de : - s'assurer de la desserte en transports existante et / ou des possibilités futures de dessertes principalement pour le transport scolaire et les déplacements domicile - travail. Dans le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre, la desserte routière ou ferroviaire devra permettre l'accès des habitants au cœur d'agglomération pour leurs déplacements domicile - travail dans de bonnes conditions. - prendre en compte l'éloignement de l'arrêt de bus le plus proche et / ou de s'assurer de l'opportunité et de la faisabilité d'en créer un nouveau accessible et sécurisé avant même d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, ce pour le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
R40	En premier lieu, il sera nécessaire de chercher des réponses aux problèmes de fluidité par une plus forte multimodalité, une meilleure gestion des carrefours ou l'instauration d'un plan de mobilité à l'échelle de Niort.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
R41	La réalisation de plans de mobilité entreprises et / ou administrations sera poursuivie pour une meilleure gestion des déplacements liés aux activités économiques	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale
R42	Le SCoT souhaite le maintien des points d'arrêt (haltes) sur les lignes ferrées desservant la « Gare Niort Atlantique », notamment le long des lignes Saintes / Niort et La Rochelle / Niort.	Objectif 3.4 : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération
R43	La gestion des « temps dans la ville » guidera la réflexion pour gérer au mieux les différents déplacements et réduire le trafic aux heures de pointe (exemple : horaires différenciés, télétravail, dialogue avec les entreprises et principaux employeurs...).	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale

P98	Les documents d'urbanisme s'assureront que les aménagements doux sont dimensionnés et adaptés au contexte du projet (environnement local, taille de l'opération...) et aux besoins de mobilité de la population attendue. Par exemple, un aménagement de type « zone 30 » ou « zone de rencontre » pour la circulation de tous les utilisateurs sans trottoirs ni pistes cyclables pourrait être privilégié dans une petite opération ; à contrario, dans une opération de grande taille ou adjacente à un site attractif pour les modes doux, il peut être imposé la création de mails plantés ou de cheminements cyclables et piétonniers détachés de la voie.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
P99	Les documents d'urbanisme programmeront, à travers les OAP et adossé au Schéma cyclable communautaire : - le développement en centre-ville ou centre-bourg de liaisons cyclables et stationnements vélos, et des espaces piétons, ainsi que les parcs à vélos sécurisés auprès des équipements attractifs et des arrêts principaux de transports collectifs pour y favoriser le rabattement via ce mode - le développement de liaisons cyclables interurbaines et inter-quartiers continues et sécurisées Afin de faciliter le développement des mobilités alternatives, le volet D du PLUi traitera des conditions de déplacement à l'échelle du territoire avec des objectifs convergents à ceux du PCAET de Niort Agglo. Ainsi, le PLUi-D identifiera dans ses analyses et études complémentaires, les secteurs à enjeux, les axes structurants majeurs à aménager pour les mobilités douces et les continuités foncières d'intérêt, de type ancienne voie ferrée à reconverter ou parcelles pouvant accueillir des parkings relais, mais également les emprises en bordure de voies existantes.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
R44	La communication et la sensibilisation à la pratique des modes de circulation douce (piétons - vélos) seront promues à l'échelle de Niort Agglo, en s'appuyant notamment sur le Schéma cyclable communautaire.	Hors champ d'action du PLUi-D.
R45	La mise en place d'une offre d'autopartage sur les communes d'équilibre pourra compléter l'offre de mobilité (à proximité des espaces de télétravail, des services, des arrêts de bus). Les principales aires de covoiturage / multimodales seront équipées de dispositifs d'information dynamique et reliées à l'offre de mobilité douce à travers le schéma cyclable communautaire.	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale
R46	Le développement de liaisons douces sera accompagné de la mise en place d'une signalétique continue et cohérente sur le territoire, permettant d'assurer la continuité et la qualité des déplacements doux entre les communes. Un plan piéton pourra être mis en place selon les communes pour faciliter la compréhension des déplacements.	Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements
R47	La création d'une offre de tiers lieux pour développer le télétravail et le coworking, en priorité situés près des services de proximité et des offres de mobilité, sera favorisée notamment la « Gare Niort Atlantique », les haltes ferroviaires du territoire, les échangeurs autoroutiers...	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale
P100	Le développement de micro-mobilités (trottinettes électriques, hoverboards...) sera accompagné, tout en réfléchissant à leur sécurisation et à leur place dans l'espace public (espaces partagés).	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale

P101	Les documents d'urbanisme permettront la création de parkings relais et d'aires de covoiturage / multimodale ; répartis sur tout le territoire, pour une cohérence d'ensemble : - les parkings relais seront aménagés de sorte à être facilement identifiables, en lien avec des navettes ou lignes de transport collectif et reliées à l'offre de mobilité douce à travers le schéma cyclable communautaire - les aires de covoiturage / multimodale seront aménagées de sorte à être situées « au plus près » d'une gare ou d'une ligne de transport collectif et / ou situées sur les interconnexions des principaux axes routiers ou ferroviaires vecteurs de nombreux déplacements	Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale
P102	La pratique de l'activité physique au quotidien est bénéfique pour la santé et contribue à prévenir la survenue de maladies chroniques. Une stratégie transversale pour la promotion des « mobilités actives » devra être mise en place (exemples d'actions : zones de circulation apaisée, vélo-écoles, Pédibus, aménagement des places et des espaces verts, « marchabilité » d'un territoire, vélos en libre-service, aménagement des cours d'école, cartes de temps de parcours à pied ou à vélo...).	Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale

ORIENTATION D : Développer une politique d'habitat en adéquation avec les besoins		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P115	Les documents d'urbanisme, au travers de leurs OAP et de leur règlement, faciliteront la mise en œuvre des opérations de réhabilitation du parc, notamment en s'appuyant sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, volet Renouvellement urbain (OPAH-RU).	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants
P116	Le PLH organisera la production de logements locatifs aidés par l'Etat, prioritairement, sur les communes « loi SRU » (Niort, Aiffres, Chauray) et communes en capacité de le devenir (Vouillé, Echiré), le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre. Concernant les communes de proximité, le PLH encadrera la production en fonction de règles liées à l'offre de mobilité, de services, d'équipements. Il sera pris en compte l'organisation territoriale pour proposer une offre de logement social équilibrée. Les documents d'urbanisme, à travers les OAP, organiseront la production de logements locatifs aidés par l'Etat, prioritairement sur les communes « loi SRU » (Niort, Aiffres, Chauray) et les communes en capacité de le devenir (à ce jour Vouillé, Echiré et sous réserve d'intégration de nouvelles communes), afin d'être conforme aux objectifs et obligations de chacun. Pour mémoire, le taux est de 20% au regard de la législation en vigueur à la date d'approbation du SCoT.	Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
R50	Des actions ayant pour objet la réhabilitation du parc de logements anciens, ainsi que la lutte contre les logements vacants, insalubres ou indécents seront développées. A noter : Niort Agglo a mis en place le Permis de louer sur un secteur de Niort.	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants
R51	Le renouvellement du parc de logements et la résorption de la vacance sera encouragée. Ce travail s'inscrira dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et s'appuiera sur un principe d'équilibre et d'accompagnement des communes au changement progressif de modèle. La mobilisation des fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine, se fera en "intelligence de projet" dans le cadre d'une collaboration commune / EPCI et	Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants

	porteur de projet. Le PLH en cours est basé sur une hypothèse de résorption de la vacance de 30 logements par an. Cet objectif a été pris en compte sur la période prospective à 20 ans. Toutefois, chaque PLH étant constitué pour une période de 6 ans, ce chiffre moyen sur 20 ans, pourra être revu voire intensifié en fonction de chaque période de référence.	
R52	Les documents d'urbanisme, à travers les objectifs et orientations du PLH, participeront au développement d'une offre en accession, prioritairement dans le parc ancien, afin de promouvoir une attractivité du patrimoine existant.	Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
P117	En s'appuyant sur le PLH, les documents d'urbanisme accompagneront la production d'une offre de logements diversifiée, attractive et adaptée en proposant : - des logements aidés pour les publics les plus fragiles - des programmes de qualité pour créer des logements en accession à la propriété ou en location La localisation de ces logements sera priorisée au sein des communes du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre, à proximité des équipements et des services.	Objectif 2.2 : Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée
P118	Le PLH déterminera des objectifs pour une production diversifiée de logements qui pourront préciser les caractéristiques de ces logements, notamment en termes de statut d'occupation et de taille. Ces objectifs seront ensuite déclinés dans les documents d'urbanisme.	Objectif 2.2 : Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
P119	En s'appuyant sur le PLH, Niort Agglo accompagnera la production d'une offre adaptée à toutes les catégories de personnes et de ménages, notamment : - Jeunes (hébergement collectif, logement individuel) - Séniors (hébergement collectif avec service ou non, maintien à domicile) - Gens du voyage (sédentarisation, aire d'accueil, terrains familiaux, grand passage)	Objectif 2.2 : Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
P120	Les documents d'urbanisme contribueront à formuler une stratégie et des dispositions favorables à la mixité fonctionnelle, intergénérationnelle, à l'accessibilité des équipements et services, à la satisfaction de la demande en hébergements, et d'une manière générale à la réponse aux besoins du vieillissement de la population.	Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
R53	Le développement de produits adaptés aux revenus et aux tranches d'âge des ménages sera encouragé afin de fluidifier leurs parcours de vie.	Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire
R54	Les principes d'habitat favorable à la santé seront recherchés. L'habitat doit être considéré comme un déterminant de la santé, pouvant être pathogénique ou salutogénique. L'attention sera alors portée sur des aménagements « sûrs » et « sains », qui : - protègent la qualité de l'air extérieur et la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau - réduisent les nuisances sonores intérieures et extérieures par une isolation adaptée - réduisent les risques émergents comme les ondes ou les perturbateurs endocriniens	Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants

	<ul style="list-style-type: none"> - veillent à la réduction des inégalités énergétiques, environnementales et sanitaires - favorisent le sentiment de sécurité, la convivialité, la qualité de vie 	
--	---	--

ORIENTATION E : Préserver les paysages et les ressources naturelles du territoire		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P121	<p>Les documents d'urbanisme favoriseront la préservation et la valorisation des paysages pour créer des coupures vertes et transitions paysagères. Pour cela, ils contribueront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités et commerciales : revalorisation, aménagement des abords - revaloriser le paysage des périphéries urbaines et notamment des zones pavillonnaires uniformes - reconstituer des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages en favorisant le développement de vergers et jardins, d'espace de nature en proximité pour les usages récréatifs, la pratique sportive et les rencontres entre les habitants - mettre en valeur les espaces publics des villes, villages et hameaux et en particulier les espaces valorisant le lien à l'eau (ports, quais, cales, venelles, villages-rue longeant les voies d'eau...) 	<p>Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants</p> <p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p>
P122	<p>Les documents d'urbanisme identifieront les éléments paysagers et historiques remarquables (points de vue, arbres isolés, patrimoine architectural classé, patrimoine vernaculaire...). Des objectifs de qualité paysagère pour les paysages identifiés et qualifiés seront précisés.</p>	<p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p> <p>Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité</p>
P123	<p>Les documents d'urbanisme identifieront les linéaires urbains, îlots et quartiers anciens présentant un potentiel patrimonial intéressant et caractéristique du territoire. Les « séries homogènes » de bâtiments ou ensemble(s) urbain(s) cohérents présentant un intérêt patrimonial particulier devront être identifiés afin d'assurer leur protection et leur valorisation : traitement spécifique dans les autorisations d'urbanisme en fonction de l'intérêt patrimonial identifié (conservation et restauration, réhabilitation ou requalification).</p>	<p>Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité</p>
P124	<p>En lien avec la charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, les documents d'urbanisme identifieront les formes urbaines singulières du Marais Poitevin (villages-rues, îles, ports, quais, cales...) afin d'assurer leur protection et leur valorisation : traitement spécifique dans les autorisations d'urbanisme en fonction de l'intérêt patrimonial identifié (conservation et restauration, réhabilitation ou requalification).</p>	<p>Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité</p>
P125	<p>Les documents d'urbanisme identifieront les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...). Ils veilleront à poursuivre le maillage des sentiers et itinéraires cyclables à l'échelle du territoire et à ce qu'ils puissent, le cas échéant, se connecter à ceux des territoires voisins (ex : Vélopolitaine et vélo Francette).</p>	<p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p>
R55	<p>Le SCoT propose la mise en œuvre d'un outil de gestion des paysages à une échelle intercommunale. Cette démarche pourra prendre la forme d'une charte ou d'un plan de paysage. L'objectif principal de ce type de démarche volontaire est, sur la base d'un diagnostic partagé, de déterminer des orientations générales concernant le paysage, une stratégie, un programme d'actions afin de faire connaître et de valoriser les</p>	<p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p>

	grands paysages du territoire. Il s'appuiera sur le plan paysage du site classé et du Grand Site de France pour les 11 communes concernées.	
R56	Les documents d'urbanisme pourront préciser les conditions permettant des constructions et aménagements respectueux des caractéristiques propres à chaque entité paysagère, qu'elles soient architecturales (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...), agricoles ou naturelles afin de préserver l'identité et la cohérence des unités paysagères bâties ou non bâties, sans pour autant interdire les évolutions architecturales ou technologiques.	Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité

ORIENTATION F : Assurer un développement équilibré et raisonné du commerce		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
P126	Les documents d'urbanisme maîtrisent le développement commercial de manière à privilégier les centres-villes/bourgs comme localisation préférentielle pour les commerces. Il veillera ainsi à traduire la stratégie de développement commercial du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT.	Objectif 1.3 : Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT
P127	<p>Le DAAC définit les localisations préférentielles des commerces, selon 2 catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les centralités commerciales, qui correspondent aux centres-villes/bourgs et de quartier qui présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat/services/emplois) dont une concentration notable de commerces. Le DAAC distingue le cœur de ville, correspondant au centre-ville de Niort, les cœurs de bourg correspondant aux centres-bourgs des communes d'équilibre et des communes du cœur d'agglomération disposant d'un équipement commercial notable, et les cœurs de quartier, correspondant aux centralités des quartiers de Niort. Le DAAC distingue également les centralités intermédiaires, correspondant à de petites zones commerciales organisées autour d'un hyper ou supermarché et situées en entrée de bourg des communes d'équilibre et de quelques communes du cœur d'agglomération, répondant aux besoins de leurs proximités. - Les polarités commerciales périphériques, ou secteurs d'implantation périphérique, qui correspondent aux zones d'activités dédiées au commerce. Le DAAC distingue les polarités majeures, correspondant à l'Espace Mendès-France Niort-Chauray, la Mude et Terre de Sport et les polarités d'entrée de ville de Niort (route d'Aiffres et route de Nantes). <p>Les centralités commerciales et les polarités commerciales périphériques concernées par les dispositions du DAAC sont localisées sur les cartes ci-après.</p>	Objectif 1.3 : Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT

Le DAAC du SCoT est représenté de la P126 à la P145 et de la R57 à la R67.

Un focus sur la compatibilité du PLUi-D avec le DAAC est réalisé dans le chapitre suivant, incluant la traduction réglementaire qui en est faite dans les éléments constitutifs du PLUi-D.

ORIENTATION G : Impulser et structurer l'agriculture durable de proximité		
Prescriptions / Recommandations du DOO du SCoT		PADD du PLUi-D
R68	Les documents d'urbanisme privilégieront dans les zones de captage Grenelle et dans la zone humide du Marais Poitevin, des modes et types de productions compatibles avec les enjeux de la protection de la ressource en eau et des milieux naturels.	Objectif 4.1 : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
R69	Les documents d'urbanisme favoriseront le maintien et le développement du maraichage ainsi que celui de productions innovantes notamment en zone péri-urbaine. Le développement de projets d'agriculture de proximité et de circuits courts doit être favorisé dans les espaces agricoles périurbains, notamment en ce qui concerne : - la protection du foncier agricole propice à cette agriculture - l'autorisation de cultures sous serre - la réhabilitation de friches agricoles et de bâtiments agricoles anciens - l'aménagement des accès, notamment pour les modes actifs, et des espaces d'accueil du public - l'autorisation d'installations pour la valorisation des biodéchets et du bois-énergie, en lien avec l'activité agricole	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
R70	Niort Agglo s'inscrit dans une démarche de Projet Alimentaire Territorial (PAT) en partenariat avec la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre.	Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population
R71	Les intrants, et notamment les pesticides, qui sont allergisants et perturbateurs endocriniens, sont des facteurs de risques pour les populations. Ils peuvent aussi altérer la qualité de l'air et la qualité de l'eau. Afin de limiter ces effets, Niort Agglo soutiendra les initiatives de productions agricoles avec un usage très modéré voire nul de ces intrants.	Hors champ d'action du PLUi-D.
R72	Le SCoT encourage la mise en place de charte(s) de bonnes pratiques pour la protection de la ressource en eau (aspect quantitatif et qualitatif), entre les acteurs de la filière agricole (chambre d'agriculture, groupement agricole, coopératives, etc.), syndicat de gestion des eaux et collectivités.	Hors champ d'action du PLUi-D.

4. Justifications du PLUi-D au regard du DAAC du SCoT

Le DAAC du SCoT est représenté de la prescription 126 à la prescription 145 et de la recommandation 57 à la recommandation 67.

Un focus sur la compatibilité du PLUi-D avec le DAAC est réalisé ci-après, incluant la traduction réglementaire qui en est faite dans les éléments constitutifs du PLUi-D.

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
P126	Les documents d'urbanisme maîtrisent le développement commercial de manière à privilégier les centres-villes/bourgs comme localisation préférentielle pour les commerces. Il veillera ainsi à traduire la stratégie de développement commercial du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT.	Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020	<p>Cf. partie : « Conforter l'armature commerciale identifiée dans le DAAC au profit des centralités »</p> <p>Le PLUi-D de Niort Agglo cherche à préserver les équilibres entre centralités et polarités commerciales en s'appuyant sur l'organisation commerciale.</p> <p>Afin de consolider cet équipement commercial, le PLUi-D délimite précisément les périmètres de l'ensemble des pôles commerciaux identifiés dans le DAAC et au sein desquelles s'appliquent les orientations de la présente OAP.</p> <p>L'OAP Urbanisme commercial identifie ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les centralités commerciales <ul style="list-style-type: none"> - Les 4 centralités majeures du centre-ville de Niort - Les centralités de bourg du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre - Les centralités de quartier de Niort - Une nouvelle centralité commerciale au Nord de l'Avenue de Paris - Les polarités commerciales <ul style="list-style-type: none"> - Les polarités majeures - Les polarités d'entrées de ville - Les centralités intermédiaires - Les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort <p>L'objectif poursuivi par cette identification des périmètres de chaque pôle est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité commerciale de chaque pôle par une meilleure lisibilité, par le bénéfice de la polarisation pour l'activité commerciale et par la consolidation d'un lien de proximité avec les habitants - Assurer un meilleur maillage du territoire en commerces de proximité au profit de tous les habitants - Conforter la mixité fonctionnelle des centralités - Limiter le mitage commercial le long des axes ou au sein des zones d'activités économiques dédiées à d'autres vocations

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
P128	Les centralités sont les lieux d'accueil préférentiels du commerce, quel qu'en soit le type ou la surface de vente.	Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) Contenir les espaces de commerces de grande distribution Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Confirmer le rôle central du commerce dans l'attractivité des centres urbains du territoire » La réglementation est reprise pour le centre-ville de Niort (4 centralités majeures) et les centralités de bourg (cœur d'agglomération et communes d'équilibres) où toute taille de commerce, sans restriction d'activités est autorisée. Cf. partie : « Accompagner l'évolution des commerces existants en-dehors des pôles commerciaux identifiés au sein de l'OAP » La rédaction a été reprise et renforcée en-dehors des pôles identifiés par l'OAP Urbanisme commercial afin de : <ul style="list-style-type: none"> - Mieux traduire les objectifs du PADD, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) - Accompagner les mutations en cours - Réduire les implantations de commerce diffus et de flux qui oblige l'utilisation de la voiture et contribue aux émissions de GES Les commerces existants en-dehors des pôles commerciaux identifiés par l'OAP Urbanisme commercial pourront évoluer et s'étendre dans la limite de 5% de la surface de vente à la date d'approbation du PLUi-D et de 100 m ² de surface de vente supplémentaire à la date d'approbation du PLUi-D. Il s'agit ici du diffus des communes qui ont un pôle commercial.
P128	Les communes, concernées par des centralités commerciales, devront au travers de leurs documents d'urbanisme : - définir précisément les contours de leur centralité commerciale, lieu d'accueil privilégié d'accueil du commerce, en cohérence avec les définitions du DAAC - mettre en place les outils adaptés pour préserver la continuité et la diversité commerciale		L'OAP Urbanisme commercial définit précisément les contours des centralités accompagnées de règles adaptées. Le règlement du PLUi-D définit sur certaines centralités des linéaires commerciaux.
P128	Afin de conforter le rôle de proximité des centralités de quartier et de limiter l'effet de concurrence avec le cœur de ville, qui pourrait porter atteinte à l'animation de ces pôles, l'augmentation des surfaces de vente dans les cœurs de quartier est limitée à 1200 m ² par centralité, hors centralité intermédiaire, sur une période de 6 ans à compter de l'approbation du DAAC, dont 400 m ² maximum pour les surfaces de vente dédiées à l'alimentaire.		Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » La réglementation des centralités de quartier est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surfaces de vente inférieure à 300 m² - Autorise sur 6 ans* la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
R57	Pour le cœur de ville, centre-ville de Niort, les outils déployés pour garantir la diversité et la continuité		L'OAP Urbanisme commercial définit précisément les contours des 4 centralités majeures de Niort accompagnés de règles adaptées.

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	commerciale pourront être adaptés afin de différencier le centre, « commercial et artisanal », (excluant ainsi les activités de services) pour favoriser le linéaire commercial, et les espaces de transition, permettant une souplesse dans la gestion des rez-de-chaussée commerciaux permettant les activités libérales ou de services type banques. Le changement de destination, notamment vers le logement ou le stationnement, n'est pas souhaitable.		Le règlement du PLUi-D définit sur une de ces centralités un linéaire commercial.
R58	Dans le cadre d'une réflexion transversale, les équipements publics, la restauration, les activités de santé et l'hôtellerie chercheront à se localiser de façon préférentielle au sein des centralités, hors centralité intermédiaire, définies par le DAAC afin de contribuer à l'animation de ces espaces.		Les destinations visées par le DAAC ne sont pas toutes règlementées par l'OAP Urbanisme commercial. Toutefois, dans le cadre d'une réflexion transversale, les activités de santé se localiseront de façon préférentielle au sein des centralités commerciales définies par la présente OAP afin de contribuer à l'animation de ces espaces.
P129	Les polarités périphériques et les centralités intermédiaires sont les lieux d'accueil préférentiels des commerces qui, pour des motifs techniques ou fonctionnels qui devront être démontrés, ne trouveraient pas leur place au sein des centralités.	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg)	Cf. partie : « Encadrer le développement des zones d'activités à vocation commerciale pour préserver la complémentarité de l'offre entre centres et périphéries » Les zones d'activités à vocation commerciale identifiées au sein de l'OAP ont vocation à accueillir avant tout les grandes surfaces commerciales qui ne trouveraient pas leur place au sein des centralités commerciales du territoire.
P129	Les polarités périphériques sont définies en nombre limité, en cohérence avec la stratégie de structuration et de polarisation de l'activité commerciale sur le territoire. Les documents d'urbanisme veilleront à en préciser précisément les contours, en cohérence avec les définitions du DAAC.		L'OAP Urbanisme commercial définit précisément les contours des polarités périphériques accompagnés de règles adaptées.
P129	La création de nouvelles polarités commerciales ou l'extension de polarités existantes est interdite. Cependant, la création de nouvelles surfaces de vente est possible à l'intérieur de ces pôles dans le cadre des vocations affirmées au sein du DAAC.		Cf. partie : « Encadrer le développement des zones d'activités à vocation commerciale pour préserver la complémentarité de l'offre entre centres et périphéries » Tout projet commercial concerné devra chercher à s'intégrer au sein du tissu commercial existant en privilégiant la requalification de friches ou le comblement d'espaces libres amenant à conforter un linéaire commercial existant. L'OAP Urbanisme commercial ne prévoit pas d'extension ou de création de nouvelles polarités commerciales périphériques. Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » Toutefois, une nouvelle centralité commerciale au Nord de l'avenue de Paris à Niort est créée sur le périmètre de l'OAP « Avenue de Paris – Nord ». C'est un secteur en mutation qui doit devenir une nouvelle centralité de Niort en privilégiant les activités tertiaires et de services ainsi que l'habitat.

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
			<p>Le commerce y est règlementé au travers de 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones A et B : Commerce de proximité en rez-de-chaussée en complément d'une opération, dans la limite de 300 m² de surface de vente - Zone C : Commerce de proximité - CMA / CFA : Non
129	Dans les polarités périphériques et les centralités intermédiaires, quel qu'en soit le type, la création ou la réorganisation de surfaces de vente ne doit préférentiellement pas amener à la création de locaux de moins de 300 m ² de surfaces de vente, qu'ils soient indépendants ou au sein d'une galerie commerciale.		<p>Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » La rédaction a été reprise et renforcée sur les polarités majeures afin de mieux traduire les objectifs du PADD, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contenir les espaces de commerces de grande distribution - Accompagner les mutations en cours - Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités et en particulier en centre-ville de Niort <p>La réglementation est la suivante :</p> <p>Polarité majeure</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 1000 m² - Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire - Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale <p>Polarité d'entrée de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 300 m² - Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire - Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale <p>Centralité intermédiaire et grande surface isolée au sein du tissu urbain de Niort</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surface de vente supérieure à 300 m² - Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
129	Dans les centralités intermédiaires, l'augmentation des surfaces de vente est limitée à 1200 m ² par centralité pour une période de 6 ans à compter de l'approbation du DAAC, dont 400 m ² maximum pour les surfaces de vente dédiées à l'alimentaire.		
130	Pour les centres-bourgs des communes n'étant pas définies comme "pôles" par le SCoT, les documents d'urbanisme pourront définir les conditions d'accueil ou de maintien du commerce au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ces espaces accueilleront de façon privilégiée les commerces de proximité de moins de 300 m ² de surface de vente.	Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population	<p>Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » La rédaction a été reprise et renforcée pour le diffus des communes hors pôles commerciaux. La réglementation est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de commerces de moins de 100 m² de surface de vente et n'entraîne pas la création d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, en zones UA et UE des entités principales - En dehors des zones UA et UE de ces communes, la création de nouveaux commerces peut être possible uniquement au sein d'une entité principale de la

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
			<p>commune définie par le SCoT, si l'impossibilité de s'installer en zones UA et UE est justifiée pour des raisons techniques qui sont à démontrer.</p> <p>Il s'agit ici du diffus des communes qui n'ont pas de pôle commercial. Bessines est également concernée par ces dispositions : commune du cœur d'agglomération avec un pôle commercial mais sans centralité commerciale.</p>
R59	Dans les centres-bourgs des communes, le maintien ou le développement commercial pourra passer par une réflexion conjointe avec la mutualisation de certains services, avec la mise en place, par exemple, de services de conciergerie ou de Maisons de services.		Ne relève pas du PLUi-D
R60	Les projets de plus de 300 m ² de surfaces de vente situées en-dehors des cœurs de bourg et du cœur de ville devront faire l'objet d'une saisine automatique de la CDAC.	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours	Ne relève pas du PLUi-D
P131	Afin de préserver le rôle de proximité des centralités et face à l'abondance de l'offre existante, la création de nouvelles grandes surfaces alimentaires (plus de 300 m ² de surface de vente) devra se faire de façon préférentielle dans les centralités définies au sein du DAAC.	Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) Contenir les espaces de commerces de grande distribution Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population	Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » Les projets de création ou d'extension relevant d'un commerce de plus de 300 m ² de surface de vente dédié entièrement ou partiellement à la vente de produits alimentaires devra chercher à s'implanter d'abord au sein des périmètres de centralités identifiés au sein de l'OAP Urbanisme commercial. Dans les polarités majeures et les polarités d'entrée de ville, la création de surface de vente alimentaire supplémentaire est interdite.
P131	Les surfaces de vente dédiées à l'alimentaire dans les polarités périphériques majeures et d'entrée de ville de Niort sont plafonnées à l'existant à la date de l'approbation du DAAC. Elles peuvent néanmoins faire l'objet de réorganisation au sein de chaque polarité. Dans les centralités intermédiaires, elles peuvent s'étendre dans la limite de 400 m ² de surface de vente, dans le respect des conditions décrites dans la prescription 127. Les transferts de surfaces de vente alimentaires entre locaux sont possibles sous réserve qu'ils n'amènent pas à la création de surfaces de vente alimentaire ou à dominante alimentaire ² supplémentaires. Le transfert de surfaces alimentaires ne peut se faire qu'en faveur	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg)	Cf. partie : « Orientations d'aménagement territorialisées » La rédaction a été reprise et renforcée sur les polarités majeures afin de mieux traduire les objectifs du PADD, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Contenir les espaces de commerces de grande distribution - Accompagner les mutations en cours - Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités et en particulier en centre-ville de Niort La réglementation est la suivante : Polarité majeure <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 1000 m² - Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire - Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	d'une centralité (hors centralité intermédiaire) ou qu'au sein d'une même polarité afin d'éviter tout transfert d'une polarité vers une autre polarité.		Polarité d'entrée de ville <ul style="list-style-type: none"> - Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 300 m² - Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire - Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale
P132	Sur les polarités commerciales périphériques et les centralités intermédiaires, les documents d'urbanisme devront : - favoriser la mutualisation de certains équipements (stationnement, gestion des eaux de pluie...) - privilégier prioritairement le renouvellement des espaces artificialisés par le traitement des friches commerciales - permettre et encourager la mitoyenneté et la hauteur dans les constructions La surface artificialisée par le stationnement devra être encadrée au sein des documents d'urbanisme. Cela pourra passer par des préconisations en termes de mutualisation, de végétalisation, de surfaces perméables ou encore de hauteur.	Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale » Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre à assurer une consommation économe de l'espace par : <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation préférentielle par renouvellement urbain ou au sein d'une friche commerciale ou au sein d'un espace interstitiel existant au sein de la zone - La densification des formes bâties accueillant des commerces - L'optimisation des espaces de stationnement et des accès soit par mutualisation du stationnement, soit par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées (en silo, en toiture, en sous-sol ou semi-enterré)
P133	Au sein des polarités commerciales périphériques et des centralités intermédiaires, le développement de surfaces de vente devra se faire prioritairement par réhabilitation ou rénovation de l'existant. En cas d'impossibilité technique démontrée liée à la nature du projet, les créations de surfaces de vente devront être réalisées dans des dents creuses permettant de contribuer à la continuité commerciale au sein de la zone.	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Encadrer le développement des zones d'activités à vocation commerciale pour préserver la complémentarité de l'offre entre centres et périphéries » Tout projet commercial concerné devra chercher à s'intégrer au sein du tissu commercial existant en privilégiant la requalification de friches ou le comblement d'espaces libres amenant à conforter un linéaire commercial existant. Le PLUi-D ne prévoit pas d'extension ou de création de nouvelles polarités commerciales.
P134	Pour garantir la qualité des polarités commerciales périphériques et des centralités intermédiaires, les documents d'urbanisme devront : - optimiser l'implantation des nouveaux équipements commerciaux en tenant compte de la topographie - préserver les vues existantes - traiter qualitativement les limites de zones - développer un aménagement qualitatif des zones de stationnement - réaliser des choix de gabarits de bâtiments ainsi que des matériaux et des couleurs conférant à la zone commerciale une qualité et une		Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale » Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre vers les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux (végétalisation, traitement des espaces extérieurs, qualité des façades, traitement des limites parcellaires...) notamment en entrées de ville et le long des axes de mobilité - Améliorer la qualité environnementale des projets en travaillant sur l'adaptation au changement climatique, la performance énergétique des constructions, la

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	certaine unité - réfléchir à la signalétique au sein de la zone afin qu'elle ne défigure pas le paysage environnant		gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la production d'énergie renouvelable
R61	Afin d'harmoniser les pratiques en matière de publicité et de maîtriser les affichages aux abords des sites stratégiques en matière de paysage (entrées de ville, axes structurants, sites patrimoniaux non-classés...), le territoire pourra se doter d'un Règlement Local de Publicité intercommunal.		Ne relève pas du PLUi-D
135	Pour garantir la qualité paysagère des centralités commerciales, le territoire, notamment au travers des documents d'urbanisme, devra : - veiller à l'intégration harmonieuse des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux indépendants à la trame urbaine préexistante par la reprise des coloris et des textures environnantes - penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants » Tout projet commercial s'implantant au sein des centralités devra chercher à : <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à son intégration harmonieuse à la trame urbaine préexistante par la reprise des coloris et des textures environnantes, qu'il s'implante en rez-de-chaussée d'une opération mixte ou au sein d'un local indépendant - Contribuer à la mixité fonctionnelle des centralités en s'implantant en rez-de-chaussée de programmes mixtes ou au sein de projets urbains structurants à l'échelle de l'agglomération identifiés au sein des OAP sectorielles - Consolider la polarisation de l'offre commerciale en contribuant à la continuité des linéaires ou pôles commerciaux existants Lors d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine au sein des centralités commerciales, les aménagements devront chercher à penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial. La construction sur des espaces verts doit d'abord être évitée. Si ce n'est pas possible, elle doit être minimisée et compensée par des dispositifs exemplaires (plantations, îlots de fraîcheur, perméabilisation des sols...).
R62	Les opérations de rénovation ou de requalification de centre-bourg/centre-ville devront porter une attention particulière à la dimension commerciale, notamment par la question du traitement de l'espace public, des cheminements et des continuités commerciales.		Cf. partie : « Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants » Lors d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine au sein des centralités commerciales, les aménagements devront chercher à : <ul style="list-style-type: none"> - Penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial - Sécuriser et agrémenter les cheminements piétons le long des linéaires commerciaux - Préserver les continuités commerciales existantes - Adapter le stationnement pour limiter son impact paysager et fonctionnel sur les centralités tout en garantissant l'accessibilité des pôles

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
R63	Afin de limiter l'impact visuel des locaux commerciaux vacants et afin de préserver les continuités commerciales, les habillages (vitrophanies...) et usages temporaires (boutique éphémère...) de ces locaux sont encouragés.		Ne relève pas du PLUi-D
P136	Dans les polarités commerciales périphériques et les centralités intermédiaires, les aménagements devront : - favoriser la perméabilité des sols et la végétation, notamment dans les espaces situés en transition d'espaces naturels, agricoles et forestiers - encourager la production d'énergie renouvelable sur site, en valorisant les espaces artificialisés (toits, stationnement...) - accompagner la performance énergétique et environnementale des bâtiments - limiter la pollution des sols et des eaux par un effort de gestion et de filtration des eaux pluviales et résiduelles sur site	Contenir les espaces de commerces de grande distribution Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale » Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre vers les objectifs suivants : - Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux (végétalisation, traitement des espaces extérieurs, qualité des façades, traitement des limites parcellaires...) notamment en entrées de ville et le long des axes de mobilité - Améliorer la qualité environnementale des projets en travaillant sur l'adaptation au changement climatique, la performance énergétique des constructions, la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la production d'énergie renouvelable
P137	Dans le cœur de ville, les commerces devront être implantés en rez-de-chaussée de logements ou d'activités de bureau, sous réserve que l'activité commerciale ne génère pas de nuisances incompatibles avec ces fonctions urbaines.	Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population	Cf. partie : « Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants » Tout projet commercial s'implantant au sein des centralités devra chercher à : - Veiller à son intégration harmonieuse à la trame urbaine préexistante par la reprise des coloris et des textures environnantes, qu'il s'implante en rez-de-chaussée d'une opération mixte ou au sein d'un local indépendant - Contribuer à la mixité fonctionnelle des centralités en s'implantant en rez-de-chaussée de programmes mixtes ou au sein de projets urbains structurants à l'échelle de l'agglomération identifiés au sein des OAP sectorielles
P137	Dans les cœurs de quartier, le logement ou le tertiaire pourront être autorisés au-dessus des commerces.		
P137	Dans les polarités commerciales périphériques et les centralités intermédiaires, l'activité logistique pourra être autorisée si elle vient conforter la vocation commerciale de la zone (commerce de gros...).	Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Anticiper les besoins en logistique urbaine pour limiter les impacts sur la fonctionnalité et la dynamique des centralités » Tout projet logistique lié à une activité commerciale devra chercher à : - S'implanter au sein des pôles commerciaux identifiés dans l'OAP - Anticiper et organiser les flux générés pour ne pas nuire à l'animation et à la fonctionnalité de la zone La desserte et le stationnement devront être adaptés au dimensionnement du projet. - S'intégrer de façon harmonieuse à son environnement urbain
P138	Pour tous les projets de plus de 300 m ² de surface de vente, le projet devra démontrer que les conditions de desserte existantes sont suffisantes et sécurisées. Les	Accompagner les mutations en cours	Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale »

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	flux générés par le projet ne devront pas contribuer à la saturation des axes de desserte.		Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre vers les objectifs suivants :
P138	Dans les polarités majeures, l'accès par des modes alternatifs à la voiture, transport en commun ou réseau cyclable, est déterminante.	Accompagner les mutations en cours	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'accessibilité des projets commerciaux par tous les modes de déplacement en les inscrivant dans le maillage viaire, cyclable et piétonnier existant, et le cas échéant en contribuant à développer ce maillage. Une attention particulière sera portée dans le projet à la gestion des flux qu'il génère pour ne pas contribuer à la saturation des axes de desserte
P138	Dans les centralités intermédiaires et les polarités d'entrée de ville de Niort, le cheminement piéton et cyclable continu et sécurisé devra être recherché afin d'encourager le développement des modes alternatifs à la voiture.	Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population	<p>Cf. partie : « Améliorer l'intégration paysagère et fonctionnelle des polarités d'entrée de ville et des centralités intermédiaires »</p> <p>Pour les centralités intermédiaires et les polarités d'entrées de ville, les aménagements doivent chercher à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer davantage ces espaces au tissu urbain en travaillant les cheminements piétons vers la centralité - Conforter l'accessibilité de ces espaces par des moyens alternatifs à la voiture individuelle : covoiturage, transports associatifs, modes doux...
P138	Dans tous les pôles commerciaux définis par le DAAC, centralités et polarités, la continuité et la sécurité des cheminements piétons entre les commerces devra être assuré. Les documents d'urbanisme devront développer les outils adéquats pour répondre à cet objectif		<p>Cf. partie : « Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants »</p> <p>Lors d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine au sein des centralités commerciales, les aménagements devront chercher à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial - Sécuriser et agrémenter les cheminements piétons le long des linéaires commerciaux <p>Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale »</p> <p>Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre à assurer l'accessibilité des projets commerciaux par tous les modes de déplacement en les inscrivant dans le maillage viaire, cyclable et piétonnier existant, et le cas échéant en contribuant à développer ce maillage. Une attention particulière sera portée dans le projet à la gestion des flux qu'il génère pour ne pas contribuer à la saturation des axes de desserte.</p>
P139	Les stationnements devront être mutualisés dès que possible. Ils devront prendre en compte le stationnement des vélos. Ils devront contribuer à la performance environnementale du site et à son intégration paysagère, en cherchant une moindre imperméabilisation des sols et en contribuant au verdissement de ces espaces. Les documents	Accompagner les mutations en cours	<p>Cf. partie : « Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants »</p> <p>Lors d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine au sein des centralités commerciales, les aménagements devront chercher à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	d'urbanisme devront étudier la possibilité de mettre en place des parkings-relais en entrée de ville de Niort sur les lignes de bus structurantes en direction du centre-ville.		<ul style="list-style-type: none"> - Sécuriser et agrémenter les cheminements piétons le long des linéaires commerciaux - Préserver les continuités commerciales existantes - Adapter le stationnement pour limiter son impact paysager et fonctionnel sur les centralités tout en garantissant l'accessibilité des pôles <p>Cf. partie : « Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale »</p> <p>Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre vers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une consommation économe de l'espace par : <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation préférentielle par renouvellement urbain ou au sein d'une friche commerciale ou au sein d'un espace interstitiel existant au sein de la zone - La densification des formes bâties accueillant des commerces - L'optimisation des espaces de stationnement et des accès soit par mutualisation du stationnement, soit par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées (en silo, en toiture, en sous-sol ou semi-enterré)
R64	Dans tous les pôles commerciaux, une réflexion autour d'espaces de stationnement dédiés pourra être menée afin de faciliter l'accès aux commerces à certains publics (familles, covoiturage...). Les stationnements en centralité pourront être limités en temps.		Cf. POA
P140	Les pôles commerciaux définis par le DAAC sont les espaces prioritaires de développement de la logistique urbaine. Les aménagements devront favoriser l'optimisation des flux logistiques. Les circulations et les voiries devront notamment être pensées en conséquence au sein des polarités. Les projets de plus de 300 m ² de surface de vente devront justifier de leur anticipation des flux logistiques en démontrant que l'impact des flux générés ne nuit pas à l'animation et la fonctionnalité de la zone.	Accompagner les mutations en cours	<p>Cf. partie : « Anticiper les besoins en logistique urbaine pour limiter les impacts sur la fonctionnalité et la dynamique des centralités »</p> <p>Tout projet logistique lié à une activité commerciale devra chercher à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'implanter au sein des pôles commerciaux identifiés dans l'OAP - Anticiper et organiser les flux générés pour ne pas nuire à l'animation et à la fonctionnalité de la zone <p>La desserte et le stationnement devront être adaptés au dimensionnement du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'intégrer de façon harmonieuse à son environnement urbain
P141	Les documents d'urbanisme privilégieront la localisation des commerces de type Drive3 au sein des pôles commerciaux identifiés dans le DAAC et conditionneront leur développement/implantation aux conditions de desserte adaptées. Les Drive dédiés à	Accompagner les mutations en cours	<p>Cf. partie : « Anticiper les besoins en logistique urbaine pour limiter les impacts sur la fonctionnalité et la dynamique des centralités »</p> <p>La rédaction a été reprise.</p>

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
	l'alimentaire ou à dominante alimentaire devront être attenants à un magasin propre. Les Drive non-alimentaires devront se localiser de façon préférentielle en centralités lorsque leur surface est inférieure à 300 m ² . Ceux d'une surface supérieure à 300 m ² devront trouver préférentiellement leur place au sein des pôles commerciaux identifiés par le DAAC. Les documents d'urbanisme permettront l'implantation de « Drive piétons » ⁴ , distributeurs ⁵ alimentaires et distributeurs non-alimentaires dans les centres-bourgs et centres-villes. L'intégration paysagère au sein du patrimoine des communes sera à prendre en compte pour faciliter leur acceptation.		La localisation des commerces de type Drive devra être privilégiée au sein des pôles commerciaux et conditionneront leur développement / implantation aux conditions de desserte adaptées : <ul style="list-style-type: none"> - Les Drive dédiés à l'alimentaire ou à dominante alimentaire devront être attenants à un magasin propre. - Les Drive non-alimentaires devront se localiser de façon préférentielle en centralités commerciales lorsque leur surface est inférieure à 300 m². Ceux d'une surface supérieure à 300 m² devront trouver préférentiellement leur place au sein des pôles commerciaux. - L'implantation de « Drive piétons », distributeurs alimentaires et distributeurs non-alimentaires sera autorisée uniquement dans les centres-bourgs et centres-villes. - L'intégration paysagère au sein du patrimoine des communes sera à prendre en compte pour faciliter leur acceptation.
R65	Le territoire et les acteurs locaux accompagneront la montée en compétences des commerçants sur le numérique. La mise en place d'outils mutualisés de type « place du marché numérique » est encouragée.		Ne relève pas du PLUi-D
P142	Les documents d'urbanisme devront penser l'accueil des activités commerciales non-sédentaires par des aménagements d'espaces publics adaptés.		Cf. partie : « Organiser et structurer l'offre de proximité au sein des autres centres-bourgs » Les aménagements des centralités (zones UA et UE des entités principales) des communes qui ne sont pas un pôle commercial doivent chercher à : <ul style="list-style-type: none"> - Travailler les espaces publics pour contribuer à l'animation des centres-bourgs en permettant l'accueil de commerces ambulants - Préserver les locaux commerciaux existants - Développer des locaux adaptables pour répondre aux initiatives
R66	Les commerces ambulants et les services itinérants devront être encouragés pour aller au plus près des populations non-mobiles.		Ne relève pas du PLUi-D
P143	Les documents d'urbanisme devront permettre la diversification agricole via la mise en place d'espaces de vente directe à la ferme, sous réserve que cette activité reste secondaire. Les centres-bourgs et centre-ville sont les lieux d'accueil préférentiels pour les points de vente mutualisés de producteurs.		Cf. partie : « Accompagner l'émergence, le développement et la pérennisation des circuits de proximité dans toutes les centralités » Niort Agglo s'engage auprès de l'ensemble des communes dans le développement d'une offre de proximité au plus près de l'ensemble des habitants du territoire. Ainsi, les centralités chercheront à : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la capacité d'accueil de nouveaux projets de commerce de proximité par la préservation des locaux commerciaux existants ou par la possibilité de créer de nouveaux locaux commerciaux

DAAC du SCoT		PADD du PLUi-D	OAP Urbanisme commercial
Numéro	Formule		Formulation
			<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les lieux adaptés à l'accueil de commerces non-sédentaires et penser les aménagements de l'espace public pour en faciliter l'usage (stationnement sécurisé, branchements électriques...) - Accompagner le développement des circuits-courts en lien avec les exploitations agricoles locales
R67	Afin de favoriser la vente directe et de mettre en valeur les productions locales, le territoire pourra s'engager auprès du monde agricole pour la labellisation de certaines productions locales de qualité.		Ne relève pas du PLUi-D
P144	Les documents d'urbanisme privilégieront la localisation des locaux artisanaux ou industriels incluant des espaces de vente type "showrooms" sur les axes principaux des zones d'activités artisanales et industrielles afin d'éviter l'engorgement des voiries secondaires.		<p>Cf. partie : « Valoriser les savoir-faire niortais en confortant la place de l'artisanat local au sein de l'agglomération »</p> <p>La rédaction a été revue pour faciliter son application.</p> <p>Les projets commerciaux liés à une activité artisanale (artisanat commercial ou local accessoire d'une entreprise artisanale de production) devront chercher à s'implanter de façon privilégiée au sein des centralités commerciales lorsque son activité est compatible avec la fonction résidentielle de la zone.</p> <p>Pour les bâtiments artisanaux, le showroom ne pourra représenter plus de 50% de l'unité bâtie par exemple.</p>
P145	Les activités d'artisanat d'art constituent un enjeu important pour Niort Agglo et notamment pour son ville-centre. Ces activités devront préférentiellement trouver leur place au sein des centralités, hors centralités intermédiaires. Les documents d'urbanisme devront permettre l'installation de ces activités au sein des centralités.	Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population	Le règlement du PLUi-D permet l'installation des activités d'artisanat d'art au sein des centralités.

III. Justifications du PLUi-D au regard du PLH

1. Quantification des besoins

1) Considérer le développement à la lumière de l'évolution actuelle et passée

Le SCoT de Niort Agglo a entériné un certain nombre d'objectifs que le PLH a décliné.

	Objectif démographique Horizon 20 ans	Compte foncier habitat sur 20 ans		Compte foncier Economique sur 20 ans			Compte foncier équipements sur 20 ans	Compte foncier total sur 20 ans
		Dans l'enveloppe urbaine	En extension	ZAE et Commerciale (densification)	ZAE extension	Nouvelles zones artisanales		
Niort	7965	78	181					
Communes du cœur d'agglomération	2435	33	77				30	-
Communes d'équilibre	3 080	47	110					
Communes de proximité	2 520	51	119					
Niort Agglo	16 000	210	490	45	95	20	30	890

Si cet objectif démographique est tenu, il faudra produire, d'ici 10 ans, environ 6 500 nouveaux logements sur le territoire de Niort Agglo.

A. *Les hypothèses de calcul*

A) Le desserrement des ménages : c'est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

L'hypothèse du taux de desserrement des ménages pour Niort Agglo à horizon 2040 est évaluée à 2,08. À titre comparatif, les prévisions INSEE pour 2030 sont de 2,1 à l'échelle de la France. Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2015 sur Niort Agglo était déjà de 2,1.

B) Le renouvellement du parc existant représente la consommation de logements enregistrée chaque année, par le fait de démolitions volontaires ou accidentelles de parc ancien, de leur regroupement éventuel, de leur transformation d'usage ou de leur obsolescence naturelle.

Il est évalué à 37 logements par an, sur le territoire du SCoT pour la période du SCoT ; soit un nombre en léger recul par rapport à la période 2010-2015.

Le SCoT fixe un objectif chiffré de réduction de moitié de la vacance produite (90 logements par an), au vu du diagnostic montrant une vacance contenue sur le territoire mais qui progresse sur la période la plus récente 2010-2015.

Enfin, le SCoT de Niort Agglo fixe un objectif chiffré de 20 logements par an pour les résidences secondaires, le développement de celles-ci étant moins important sur la dernière période intercensitaire.

Ce nombre de logements est par essence hypothétique, car basé sur les données disponibles à l'arrêt de projet du SCoT (et non pas au t0 d'approbation). Il a cependant été nécessaire de partir de cette hypothèse de production de logements pour bâtir les comptes fonciers.

Le calcul du besoin en logements se base sur une méthode de référence dit du « point mort ».

B. Le point mort actuel

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

Cette méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages
Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.
- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage
C'est le renouvellement du parc de logements.
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Sur la période 2010-2015, le point mort de Niort Agglo était de 277 logements par an. Il s'explique par :

- 225 logements créés au sein du parc existant et qui n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants en plus de la construction neuve. Ils ont eu un effet démographique sur cette période.
- L'absence de phénomène de desserrement des ménages, la taille moyenne des ménages est restée stable (2,1).
- 264 logements supplémentaires ont été assignés à des résidences secondaires et n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants, ni d'avoir un effet démographique sur cette période ;
- 895 logements supplémentaires touchés par la vacance et qui n'ont donc pas permis d'accueillir de nouveaux habitants, ni d'avoir un effet démographique sur cette période.
- In fine, plus d'un tiers des logements neufs construits entre 2010 et 2015 n'ont pas permis d'accueillir de nouveaux habitants et n'ont pas participé au développement démographique de Niort Agglo. Ces logements ont compensé un phénomène d'augmentation des résidences secondaires et un phénomène d'augmentation de la vacance.

C. Le point mort prospectif

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiées pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

L'évaluation des besoins en logements repose donc sur des hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle s'appuie sur la méthode du « point mort » basée sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

a) L'évolution de la taille moyenne des ménages

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Sur Niort Agglo, la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne nationale et est déjà égale aux prévisions de l'INSEE pour 2030. Il a donc été fait le choix de diminuer légèrement celle-ci mais moins vite qu'au niveau national. L'hypothèse retenue est une taille moyenne des ménages de 2,08.

b) L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier.

L'hypothèse retenue s'appuie sur une réduction de moitié de la vacance produite (90 logements par an), et un objectif chiffré de 20 logements par an pour les résidences secondaires, la demande pour celles-ci étant moins importante ces dernières années.

c) Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif disparaissent.

Ces opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Ce besoin est estimé à 37 logements par an pour Niort Agglo, chiffre légèrement inférieur au chiffre observé sur la période 2010-2015 ; du fait de la montée en puissance des différentes politiques publiques mises en place par Niort Agglo.

d) Synthèse

Au final, les besoins en logements sur la période 2020-2040 sont estimés à environ 13 000 logements sur le territoire de Niort Agglo. 40% permettront de maintenir la population à son niveau de 2020. 60% contribueront à accompagner l'effet démographique de la croissance de la population.

La production de ces logements devra se faire largement en enveloppe urbaine principale (comblement de dents creuses, friches, réhabilitation, réduction de la vacance) - et pour au minimum 30% de la production. Les 70% de logements restant à produire (au maximum) nécessiteront des produits en extension d'urbanisation.

Pour la maîtrise des espaces d'extension d'urbanisation, le PLUi-D prescrit à 2 niveaux :

- Il définit des objectifs de densités applicables sur l'ensemble des territoires de chacune des communes appartenant aux niveaux de l'organisation territoriale.
- Il prescrit la nécessité pour la majorité des logements d'être produits sur le cœur d'agglomération, les communes d'équilibre pour renforcer l'attractivité des centralités et pour préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages en limitant l'étalement urbain.

Sur le plan qualitatif, le PLUi-D veille à définir les conditions d'urbanisation dans chaque enveloppe urbaine en fonction de l'organisation territoriale avec l'objectif de :

- Stopper l'urbanisation linéaire en identifiant les coupures d'urbanisation pour respecter l'identité du territoire et éviter les effets de conurbation, et en conservant les silhouettes des enveloppes urbanisées.
- Favoriser la reconquête des espaces dégradées : friches et logements vacants.

Les capacités d'accueil des nouveaux ménages dans le PLUi-D sont donc compatibles avec la maîtrise de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

2) Les objectifs d'accueil et la répartition des logements à produire

A. *Production de logements dans les OAP*

Production de logements	Surface	Densité	Logements
Densification	103,03	26,13	2691,97
Extension	174,47	20,07	3501,12
Niort Agglo	277,50	22,32	6193,09

Organisation territoriale	Surface	Densité	Logements
Niort	104,80	32,12	3366,30
Reste du cœur d'agglomération	47,58	20,03	952,85
Communes d'équilibre	61,02	17,29	1055,27
Communes de proximité	64,10	12,77	818,67
Niort Agglo	277,50	22,32	6193,09

Le PLUi-D programme la production de 6193 logements dans les OAP.

B. *Production de logements en dehors des OAP*

Organisation territoriale	Lots libres en lotissement (1)	Dents creuses en dehors des OAP (2)		Divisions parcellaires en dehors des OAP (3)		Surface des extension en dehors des OAP (3)	Total des surfaces (H3)	Densité	Total des logements (3)	Surface STECAL (4)	Densité	Total des logements STECAL (4)	Total Logements (1+2+3+4)
		Brut	Net	Brut	Net								
Niort	43	116	116	34	1	0,80	2	20	43	0,00	12	0	202
Reste du cœur d'agglomération	7	114	80	32	1	1,70	2	16	37	0,00	12	0	124
Communes d'équilibre	79	172	103	62	1	1,80	3	14	43	0,50	16	8	233
Communes de proximité	35	278	139	108	2	3,70	6	12	70	0,28	12	3	248
Niort Agglo	164	680	438	237	5	8	13	-	194	1	-	11	807

Le PLUi-D estime la production de 807 logements en dehors des OAP.

Chaque potentiel foncier a été mobilisé et pris en compte dans l'objectif global de production de logements du PADD :

- **(1) - Lots libres en lotissement**

Il s'agit des derniers lots pas encore construits des opérations d'ensemble passées.

Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, dans toutes les opérations groupées des lotissements passées, 164 logements sont encore mobilisables.

- **(2) - Dents creuses en dehors des OAP**

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

- **(3) - Divisions parcellaires en dehors des OAP et surface des extensions en dehors des OAP**

- 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. Ainsi, 5,42 hectares ont été retenus dans le compte foncier global.

- La surface des extensions en dehors des OAP correspond aux parcelles situées en limite de zone Urbaine (desservies par les réseaux et la voirie) et considérées comme une extension de l'urbanisation.

Pour la densité des constructions appliquée est légèrement inférieure à celle du SCoT car la configuration des parcelles ne permet pas, dans la majorité des cas, d'atteindre une densité optimale.

- **(4) - STECAL**

La densité des STECAL « habitat léger permanent (secteurs Ahl et Nhl) » est celle du règlement du PLUi-D.

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont au nombre de 416.

La faisabilité du projet est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

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

La répartition de cette production est la suivante : 85% en densification (683 logements) et 15% en extension (124 logements).

C. Synthèse

Organisation territoriale	Production de logements dans le PLUi-D				Production de logements dans le SCoT (50%)	
	Dans les OAP	En dehors des OAP	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Niort	3366	202	3568	50,97%	3250	50,00%
Reste du cœur d'agglomération	953	124	1077	15,39%	975	15,00%
Communes d'équilibre	1055	233	1288	18,40%	1251	19,25%
Communes de proximité	819	248	1067	15,24%	1024	15,75%
Niort Agglo	6193	807	7000	100,00%	6500	100,00%

La répartition de la production de logements dans l'organisation territoriale prévue dans le SCoT est respectée.

Le nombre de logements prévu dans le SCoT est respecté en programmant environ 50% des 13 000 logements prévus (53,8% précisément).

88,5% de la production de logements est prévue dans les OAP, ce qui démontre la prise en compte des objectifs du PADD du PLUi-D.

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.

48,21% de la production totale de logements se fait en densification.

2. Equilibre social

1) Contexte

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Ainsi, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

La loi 3DS du 21 février 2022 vient adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU en supprimant l'échéance 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de Logements Locatifs Sociaux (LLS) :

- Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence à 33 % du déficit de LLS
- Relèvement automatique du taux de 33 % à l'approche de l'objectif à :
 - 50 % dès que la commune présente un écart de 2 à 4 points de l'objectif
 - 100 % dès que la commune présente un écart de moins de 2 points de l'objectif
- Ajustement du taux des communes " nouvellement entrantes " à :
 - 15 % pour un triennal plein, puis à 25 % pour le second triennal avant d'être porté au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période
 - 10 % pour les communes nouvellement soumises en cours de triennal (triennal partiel)

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'article 55 de la loi SRU dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027 concerne quatre communes de façon réglementaire et une commune de façon anticipatoire :

- Niort (avec 58 966 habitants au 1^{er} janvier 2023, qui remplit ses obligations avec un taux au 1^{er} janvier 2021 de 23,78 %)
- Aiffres (avec un taux au 1^{er} janvier 2021 de 17,92 %)

- Chauray (avec un taux au 1^{er} janvier 2021 de 15,34 %)
- Échiré (avec un taux au 1^{er} janvier 2021 de 11,01 %) qui est à 3 532 habitants depuis le 1^{er} janvier 2023 rentre en situation de rattrapage
- Vouillé (avec un taux au 1^{er} janvier 2021 de 2,22 %) qui avoisine les 3 500 habitants (3 369 habitants au 1^{er} janvier 2023)
Vouillé est ainsi accompagnée par le PLH comme une commune SRU, en prévision du dépassement estimé du seuil des 3 500 habitants d'ici 2027.

2) Les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par le PLH 2022-2027 sont de :

- Maintenir le taux SRU à Niort à 21 - 24 % au 1^{er} janvier 2028
- Permettre à Aiffres et Chauray d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU
- Accompagner Échiré dans sa production d'une offre sociale pour atteindre 14 % au 1^{er} janvier 2028 conformément au PLH
Toutefois, l'entrée récente sous obligation SRU, peut conduire, dans un travail partenarial avec les services de l'État, à redéfinir des objectifs sur la période (clause de revoyure à mi-parcours du PLH).
- Poursuivre l'effort de production à Vouillé afin d'atteindre 7 % de taux SRU au 1^{er} janvier 2028 (objectif PLH 2022-2028)

3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre et leur traduction dans le PLUi-D

L'objectif est de maintenir un rythme soutenu de livraison de logements locatifs sociaux pour atteindre un objectif annuel moyen de 141 logements de types PLUS, PLA-I, PLA-I Adapté et PLS (séniors et étudiants).

Communes	Nombre de logements sociaux à livrer dans le cadre du PLH actuel (2022-2027)	Nombre de logements sociaux programmés dans les OAP du PLUi-D (2024-2034) (A)	Estimation du nombre de logements sociaux livrés en 2022 et entre le 1 ^{er} janvier 2023 et l'approbation du PLUi-D (février 2024)			Nombre de logements sociaux programmés dans les OPAH dans le cadre du PLH actuel (C)	Total (I=A+B+C)	Autres logements sociaux prévus d'ici 2034 (D)	Total (II=I+D)
			Dans le cadre du précédent PLH (1)	Dans le cadre du PLH actuel (2)	Total (B=1+2)				
Aiffres	89	64	17	28	45	0	109	63	172
Chauray	197	132	45	29	74	0	206	0	206
Échiré	70	46	32	7	39	0	85	145	230
Niort	432	246	21	52	73	40	359	118	477
Communes SRU	788	488	115	116	231	40	759	326	1085
Vouillé	76	81	0	8	8	0	89	48	137
Autres communes	87	101	8	4	12	0	113	0	113
Total	951	670	123	128	251	40	961	374	1335

Le PLUi-D programme 670 logements sociaux dans les OAP. A termes, 1335 logements sociaux sont prévus d'ici 10 ans.

Pour les communes SRU en situation de rattrapage et Vouillé, et hormis deux OAP sur Aiffres concernant des aménagements de voirie, toutes les OAP sont concernées par une obligation de production de logements sociaux dans le règlement (2. « Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire »).

De même, en zone UA et UB des communes d'Aiffres, Chauray et Vouillé, toutes opérations créant 3 logements et plus devra comporter au moins 25% de logement social entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

La programmation de logements du PLUi-D est donc compatible avec la programmation prévue dans le PLH.

3. Gens du Voyage

1) Le contexte

Niort Agglo assure aujourd'hui la gestion et l'entretien en régie directe (pour le compte des communes) de six sites accueillant les Gens du Voyage, dont :

- Quatre aires d'accueil : Noron (12 emplacements) et La Mineraie (18 emplacements) à Niort, ainsi qu'à Aiffres (10 emplacements), et Chauray (10 emplacements),
- L'aire de grand passage de Champ Chaillot à Niort pouvant accueillir des groupes de 50 à 200 caravanes,
- L'aire de petit passage du Bois Bouchet à Échiré (6 emplacements).

Des stationnements illicites sont régulièrement constatés, principalement dans les zones commerciales ou d'activités du territoire, voire dans d'autres lieux à Niort.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage en Deux-Sèvres (2018-2023) préconise pour Niort Agglo :

- L'optimisation de l'utilisation des aires existantes, qui sont fréquemment occupées par des familles en voie de sédentarisation
- L'augmentation des capacités en aires d'accueil de 20 à 40 places supplémentaires
- La création d'un terrain familial pour des familles partiellement sédentarisées

2) Les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par le PLH en matière de Gens du Voyage sont de :

- Limiter les stationnements illicites
- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
- Améliorer les conditions de vie des Gens du Voyage, qu'ils soient voyageurs ou en voie de sédentarisation

3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre

Les modalités d'intervention de mise en œuvre sont :

- La mise en place d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour notamment :

- Déterminer les besoins en sédentarisation, avec identification des familles intéressées et émergence des besoins
- Rechercher / identifier une parcelle pour la création d'un ou de plusieurs terrains familiaux selon les besoins identifiés
- Déterminer les besoins en nombre de places d'aires d'accueil à créer : localisation en extension d'une aire existante, ou en création d'une nouvelle aire
- En fonction des conclusions de la MOUS et des choix issus de la gouvernance, mettre en place des actions

Dans le PLUi-D, trois aires d'accueil sont programmées sous forme de STECAL à Beauvoir-sur-Niort, Mauzé-sur-le-Mignon et Saint-Gelais. De même, l'aire de petit passage d'Échiré est programmée pour être transformée en aire d'accueil.

La programmation de logements du PLUi-D est donc compatible avec la programmation prévue dans le PLH.

4. Dispositif du Prêt Locatif Social (PLS)

1) Le contexte

Le contexte peut ainsi se résumer :

- Des besoins en logements et en hébergements qui se diversifient avec une population qui compte globalement de plus en plus de personnes âgées souhaitant pour la plupart vivre à domicile,
- Un nombre d'étudiants en augmentation, qui doit passer de 3 000 actuellement à 5 000 à horizon 2028, avec une montée en charge progressive des besoins en logements.
- La création d'une Résidence Habitat Jeune de 165 logements (185 places) en PLAI offrira des possibilités d'hébergements pour les jeunes actifs sur le territoire. A titre d'exemple, d'autres projets sur Goise (221) ou encore Avenue de Nantes (42) répondent significativement aux besoins du territoire et au projet d'enseignement supérieur en complément de l'offre dans le parc ancien.

2) Les objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par le PLH 2022-2027 en matière de dispositif PLS sont de :

- Multiplier la diversité des réponses aux nouveaux modes d'habitat pour répondre à la variété des besoins
- Orienter la production locative sociale sur des produits cohérents avec le marché de l'immobilier, les besoins et la stratégie habitat, mais également adaptés aux différents contextes locaux (en fonction des zones de marché) et au vieillissement démographique

- Accroître quantitativement l'offre en logements et en hébergements étudiants en hypercentre de Niort et dans le centre-ville intra boulevards
- Diversifier qualitativement les possibilités de logements et d'hébergements des étudiants en hypercentre de Niort et dans le centre-ville intra boulevards

3) Les modalités d'intervention de mise en œuvre

Les modalités d'intervention de mise en œuvre sont :

- Le développement d'un volume de 216 Prêts Locatifs Sociaux (PLS) à loyers intermédiaires pour des résidences « Séniors » et « Etudiants »
- Le soutien financier avec une aide forfaitaire communautaire de 2 000 € / logement, complétée par une aide forfaitaire communale de 2 000 € / Logement

La programmation de logements du PLUi-D est donc compatible avec la programmation prévue dans le PLH.

IV. Justifications du PLUi-D au regard de son PADD

1. Le socle du projet

1) Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUi-D

Document d'urbanisme règlementaire planifiant l'aménagement du territoire intercommunal, le PLUi-D définit et règlemente l'occupation des sols sur les 40 communes membres de Niort Agglo et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique comme privée.

Au-delà, la réflexion sur le PLUi-D doit permettre de développer une stratégie commune à horizon 10 ans et ainsi donner une nouvelle envergure à Niort Agglo. Il est l'expression du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération en matière de logements, de développement économique, d'agriculture, de mobilités, d'offre en équipements, de préservation du cadre de vie, de respect de l'environnement et de protection des paysages... Toutes les thématiques stratégiques pour l'avenir du territoire sont abordées dans ce document à la fois transversal, prospectif, opérationnel et transparent. De fait, la réflexion agira sur le fonctionnement de l'agglomération mais aussi sur son visage et son identité.

Dès son approbation, le PLUi-D s'imposera à tous - particuliers, entreprises, administrations... - et servira de référence à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol tels que les Permis de Construire, d'Aménager ou de Démolir. Il remplacera ainsi les documents d'urbanisme communaux (PLU, Cartes communales).

L'élaboration du PLUi-D constitue une occasion unique de mettre en cohérence les projets de développement locaux à l'échelle intercommunale dans un souci de réponse aux besoins des habitants et au service d'un territoire volontaire, authentique et ouvert.

L'élaboration du PLUi-D est un processus complexe, au long cours, qui s'enrichit, chemin faisant, au fur et à mesure des étapes franchies. Chacune d'entre-elles alimente la suivante pour aboutir, à terme, à l'approbation du document avant son entrée en vigueur.

Le PLUi-D poursuit les objectifs suivants (Délibération de prescription du PLUi-D, le 14 décembre 2015, CAN) :

- La cohérence avec les Plans ou schémas de portée supérieure au PLUi-D, dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte
- La mise en œuvre des orientations du PLH adopté récemment
- La prise en compte des travaux menés pour l'élaboration du PLH dont la révision à mi-parcours s'appuiera sur les orientations du PLUi-D
- L'intégration d'un volet déplacements afin de mieux articuler le développement de l'urbanisation avec l'offre en mobilité
- Une meilleure prise en compte des objectifs d'aménagement et de développement durable des lois Grenelle tant dans sa lutte contre le changement climatique que dans sa valorisation du patrimoine naturel, architectural...
- La prise en compte des enjeux de "la réduction de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Un travail de coordination avec le PCAET approuvé en 2020 et le PLH approuvé en 2022 a été réalisé dans le cadre du PLUi-D.

2) Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux

À l'interface entre le littoral et les terres, Niort Agglo bénéficie d'une position géographique stratégique. Elle dispose d'une desserte routière hétérogène, de bonne qualité avec Paris, Poitiers, Bordeaux et Nantes, mais de moins bonne qualité avec Limoges, Angoulême, Bressuire, Parthenay et Thouars.

Pour le rail, ces disparités sont plus marquées. La desserte ferroviaire est de bonne qualité avec Paris et La Rochelle mais de mauvaise qualité avec Bordeaux et absente avec Nantes et le Sud-Est. Il reste que la ligne TGV vers Paris est un atout indéniable pour le territoire.

Ce territoire révèle également d'importants atouts paysagers, écologiques et patrimoniaux intrinsèques (notamment, le Marais poitevin et les paysages de Sèvres). Ils façonnent tous l'identité de Niort Agglo.

Ces paysages et cette biodiversité sont également intimement liés à l'agriculture, encore fortement présente sur le territoire. Cette dernière compte une majorité de sa Surface Agricole Utile cultivée en céréales. Elle est avant tout exportatrice, et compte très peu d'unité de transformation (la laiterie d'Échiré étant l'exception confirmant la règle). Cette agriculture est également en mutation : de moins en moins d'exploitations, des exploitations de plus en plus grandes, de nouvelles initiatives (développement de circuits courts, croissance de la demande en produits biologiques et locaux...). Ce patrimoine est néanmoins en danger car fortement vulnérable aux changements climatiques déjà amorcés.

Niort Agglo est dotée d'une économie dynamique, singulière pour une agglomération moyenne. Elle prend différentes formes :

- Celle de Zones d'Activités Economiques (ZAE) réparties sur le territoire et le long des grands axes routiers. Ces ZAE offrent quelques potentiels à l'intérieur du tissu bâti existant.
- Celle d'importantes activités tertiaires (comme les mutuelles) marqueuses du territoire
- Celle d'une activité commerciale bien portante, impulsant une dynamique d'emplois, une qualité d'offre auprès des habitants et la réalisation de projets d'aménagements
- Celle d'une activité industrielle et artisanale toujours importante
- Celle d'un secteur du numérique porteur sur le territoire avec une densité numérique trois fois supérieure à des agglomérations de même taille
- Celle d'un secteur touristique porté par le tourisme d'agrément ayant un effet d'entraînement périodique sur les activités de commerces, restauration et hébergement, fortement représentées sur le territoire

Ce dynamisme économique conjugué à une qualité de services et équipements assurent à Niort Agglo un renouvellement démographique constant depuis plusieurs décennies.

Niort Agglo accueille avant tout des familles de cadres et professions intermédiaires, attirées par le dynamisme économique du secteur tertiaire.

Niort Agglo apparaît ensuite comme un territoire dont l'organisation actuelle révèle certaines fragilités.

Le territoire n'est bien évidemment pas uniforme. La ville centre a vu sa croissance démographique ralentir au profit des communes de première couronne principalement. Toutefois, Niort regagne aujourd'hui de la population.

Le territoire est sujet à un relatif vieillissement de la population, la proportion des 15/44 ans tendant à diminuer sur Niort Agglo, et plus particulièrement dans l'espace centre et le secteur du Marais Poitevin.

Le parc de logements met également en avant des disparités entre les types de logements et/ou les secteurs géographiques. Le parc de logements anciens est vieillissant, notamment dans les centres bourgs. Le territoire, bien qu'affichant un taux de vacance faible est touché par ce phénomène, plus particulièrement Niort.

Les centres bourgs du territoire, comme dans de nombreux autres territoires en France, souffrent d'une désaffection. Les conséquences sont visibles avec des logements vacants et des commerces ayant du mal à se maintenir.

Le modèle de développement observé ces dernières années n'est pas sans conséquence :

- L'assainissement collectif n'est pas présent partout
- Des risques peuvent être présents mais mesurés : transports de matières dangereuses, bruit, pollution de l'air, inondation, retrait/gonflement des argiles, érosion de berges...
- La qualité en entrée de commune ne laisse pas toujours paraître le potentiel et le cadre de vie proposé sur le territoire (traitement des entrées, des franges)
- L'eau est fragilisée par les variations quantitatives, le changement climatique et les pollutions diffuses
- Les consommations énergétiques et les émissions de GES sont non négligeables en lien avec les déplacements et le chauffage, entraînant la précarité énergétique de 6000 ménages en 2011
- La qualité de l'air, bonne en général, est à surveiller

Se déplacer sur Niort Agglo n'est pas forcément difficile. Le territoire a un taux très élevé de motorisation des ménages, montrant l'importance de la voiture dans les déplacements sur le territoire.

Or, les contournements de la ville centre sont incomplets générant détours, quelques engorgements, transits et shunts.

Les transports collectifs sont nombreux. Le réseau de transports collectifs est libre d'accès depuis 2017.

Il existe aussi plusieurs haltes ferroviaires : pour certaines très peu utilisées, pour d'autres fermées malgré a priori un potentiel intéressant.

Quant aux modes actifs (marche à pied, vélo...), ils se développent. Il existe également un potentiel avéré du covoiturage, un développement des bornes de recharge et des pédibus....

Enfin, Niort Agglo est un territoire en mouvement qui doit s'inscrire au sein d'une trajectoire commune.

Il est intéressant d'observer que depuis quelques années, des initiatives communes ont vu le jour sur le territoire de Niort Agglo en matière de gestion de déchets, d'énergies renouvelables...

Plus encore, un grand nombre de communes s'est lancé dans le défi de la reconquête urbaine (requalification de sites, élaboration d'un document d'urbanisme version Grenelle, recherche des gisements fonciers au sein des tissus bâtis...).

En matière de mobilités, bien que le développement de la périurbanisation, des zones d'activités attractives pour la voiture, des actions de sensibilisation à la densification des espaces ont eu lieu, on observe également de nombreux exemples d'apaisement de la circulation au profit des modes actifs, sur tout le territoire.

2. Un projet de territoire en 4 axes : orientations et choix retenus

Le PADD de Niort Agglo est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-D.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers, comités... mais également à travers le cadre réglementaire territorial, comme le SCoT de Niort Agglo qui définit une organisation territoriale entre communes du territoire.

L'ambition des élus s'articule autour de 4 axes :

Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres

Le projet ambitionne de faire du territoire, à moyen terme :

- Une Agglomération inscrite dans l'Ouest de la France au sein d'un pôle métropolitain reconnu
- Une Agglomération attractive innovante et responsable
- Une Agglomération à taille humaine, solidaire et équitable œuvrant pour la transition écologique et énergétique, au service de tous ses habitants

Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie

Niort Agglo souhaite traiter les problématiques liées à l'habitat et au logement dans une vision privilégiant un développement pérenne et harmonieux du territoire.

Le choix retenu en termes d'ambition démographique est de s'inscrire dans la continuité de celle portée par le SCoT de Niort Agglo, soit une évolution démographique de 0,6%.

La production de logements s'appuiera dans un premier temps, sur la densification (dents creuses, potentiel de plus de 5 000m², les lots libres existants en lotissement...). Puis, sur les extensions à l'urbanisation. Également, la mobilisation du bâti existant sera également prise en compte.

Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous

Niort Agglo entend accompagner le changement des pratiques des habitants du territoire en termes de mobilité et conforter son projet d'aménagement du territoire par une meilleure offre de mobilité, vectrice de bien-être et de qualité de vie.

Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

L'enjeu principal du projet de Niort Agglo est de préserver la richesse des paysages du territoire, qui constitue un cadre de vie remarquable, facteur d'une attractivité résidentielle indéniable, tout en permettant la transition environnementale et énergétique.

Il vise également à réaffirmer l'importance de l'activité agricole et à repositionner l'agriculture au cœur du développement économique local.

À ce titre, Niort Agglo souhaite porter des objectifs assurant la pérennité de l'activité, répondre aux enjeux de diversification des exploitations, et inscrire ces objectifs dans une démarche de développement durable.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.1 : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire</p>	
<p>- Replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Renforçant sa dynamique démographique -Accompagnant le dynamisme de son tissu économique en adaptant ses infrastructures en conséquence -Confortant et étoffant ses fonctions métropolitaines -Maintenant la dynamique commerciale -Confortant la présence, la qualité et l'accessibilité aux services, l'accès aux soins, aux loisirs, à la culture -Maintenant un cadre de vie de qualité, notamment en protégeant et en valorisant le Marais poitevin 	<p>L'objectif est bien de renforcer le cœur d'agglomération, son rôle, les dynamiques démographiques, son poids économique et son rayonnement de par ses équipements et services.</p> <p>Le projet prévoit bien de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la dynamique démographique : 65,56% de la production de logements se concentre dans le cœur d'agglomération. - Accompagner le dynamisme de son tissu économique et maintenir la dynamique commerciale notamment à travers la traduction du schéma des ZAE et du DAAC - Conforter et étoffer ses fonctions métropolitaines à travers notamment la programmation des équipements publics <p>La programmation de ces équipements s'est faite par certains Emplacements Réservés (déchets, assainissement, mobilité) ainsi que par des choix de zonage (UE, 1AUE) au regard des besoins exprimés.</p> <p>La priorité a été donnée aux projets en cours compte-tenu des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Toutefois, les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones U et AU. Certains sont également possibles en zone A et N, avec STECAL et parfois sans STECAL.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter la présence, la qualité et l'accessibilité aux services, l'accès aux soins, aux loisirs, à la culture à travers notamment la programmation des équipements publics - Maintenir un cadre de vie de qualité, notamment en protégeant et en valorisant le Marais poitevin à travers les règles encadrant la protection du patrimoine naturel et bâti
<p>Permettre le rayonnement et le rôle du centre-ville de Niort dans l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Promouvoir la mise en valeur du centre-ville, « vitrine » du territoire et conforter le centre-ville de Niort, « locomotive commerciale » -Mettre en valeur la qualité patrimoniale et culturelle du centre-ville de Niort notamment par l'intégration du projet de PSMV -Constituer un véritable pôle multimodal autour du Pôle Gare Niort-Atlantique 	<p>Le DAAC du SCoT a été traduit au travers du règlement et de l'OAP Urbanisme Commercial qui précise les conditions d'implantations des commerces, afin de participer au maintien de la dynamique du centre-ville de Niort.</p> <p>La qualité patrimoniale est mise en valeur par les éléments de paysage protégés (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), par l'AVAP de Niort en vigueur et par le projet de PSMV en cours d'élaboration.</p> <p>L'OAP Déplacement possède un chapitre dédié au développement du Pôle Gare Niort-Atlantique, tout comme le POA Déplacements qui en fait un projet majeur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un équilibre entre cœur d'agglomération et communes d'équilibre, en : <ul style="list-style-type: none"> -Confortant la présence, la qualité et l'accessibilité aux services et équipements dans une logique de « proximité » -Proposant un rééquilibrage de l'offre commerciale (en quantité et en type d'offre) avec le cœur d'agglomération, en assurant le renouvellement des zones actuelles en lien avec les besoins des bassins de vie Valoriser le rayonnement des communes d'équilibre, en : <ul style="list-style-type: none"> -Confortant ces bourgs dotés d'équipements à rayonnement intercommunal, d'artisanat, de commerce, de services de première nécessité, et en accompagnant leur développement (économique, résidentiel) 	<p>La répartition des besoins en logements traduite dans les documents graphiques s'appuie sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de la production en logements pour Niort - 15% de la production en logements pour les autres communes du Cœur d'Agglomération - 19,25% pour les communes d'équilibre - 15,75% pour les communes de proximité <p>La répartition de la production de logements dans l'organisation territoriale prévue dans le SCoT est respectée. Le nombre de logements prévu dans le SCoT est respecté en programmant environ 50% des 13 000 logements prévus (7000 logements précisément).</p> <p>Le DAAC du SCoT a été traduit au travers du règlement et de l'OAP Urbanisme Commercial qui précise les secteurs privilégiés et les</p>

<p>Conforter les communes de proximité, maillon de base de l'organisation territoriale de Niort Agglo, en :</p> <p>-Veillant à conforter l'artisanat, le commerce, les services de première nécessité et à accompagner le développement local (économique, résidentiel)</p>	<p>conditions d'implantations des commerces afin de participer au maintien de la dynamique du centre-ville de Niort.</p> <p>Le projet prévoit de répondre aux besoins de l'ensemble des composantes de l'organisation territoriale en matière de développement.</p>
--	---

L'organisation territoriale : explications

Le territoire se structure autour d'une organisation territoriale qui témoigne du poids de l'histoire et de la variété des paysages en s'appuyant sur les « micro bassins » fonctionnels autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants, notamment en termes d'accessibilité aux services et aux loisirs. Il s'agit ici de faire mieux coïncider l'offre de services, d'équipements et d'emplois avec le développement de l'offre en logements, ce qui devrait améliorer les enjeux autour de la mobilité. C'est donc dessiner l'organisation territoriale future et schématiser les cadres des politiques publiques en déclinaison du projet de SCoT.

Cœur d'agglomération

Son rôle structurant à l'échelle de la région engage l'agglomération à développer des fonctions métropolitaines et à renforcer l'organisation des flux de déplacements par train vers Paris mais aussi les grandes métropoles de l'Ouest de la France. Il est aussi le support de coopérations privilégiées qui ont vocation à s'intensifier dans le cadre du pôle métropolitain Centre-Atlantique.

Niort, pôle urbain

Représentant près de la moitié de la population, Niort est considérée comme le cœur de l'organisation territoriale du SCoT. Seule commune du territoire à disposer d'une gamme large et diversifiée d'équipements de services dans tous les domaines, elle dessert un bassin de vie et d'emploi étendu duquel dépendent, à des degrés divers, la majeure partie des communes du SCoT, voire au-delà.

Communes du cœur d'agglomération

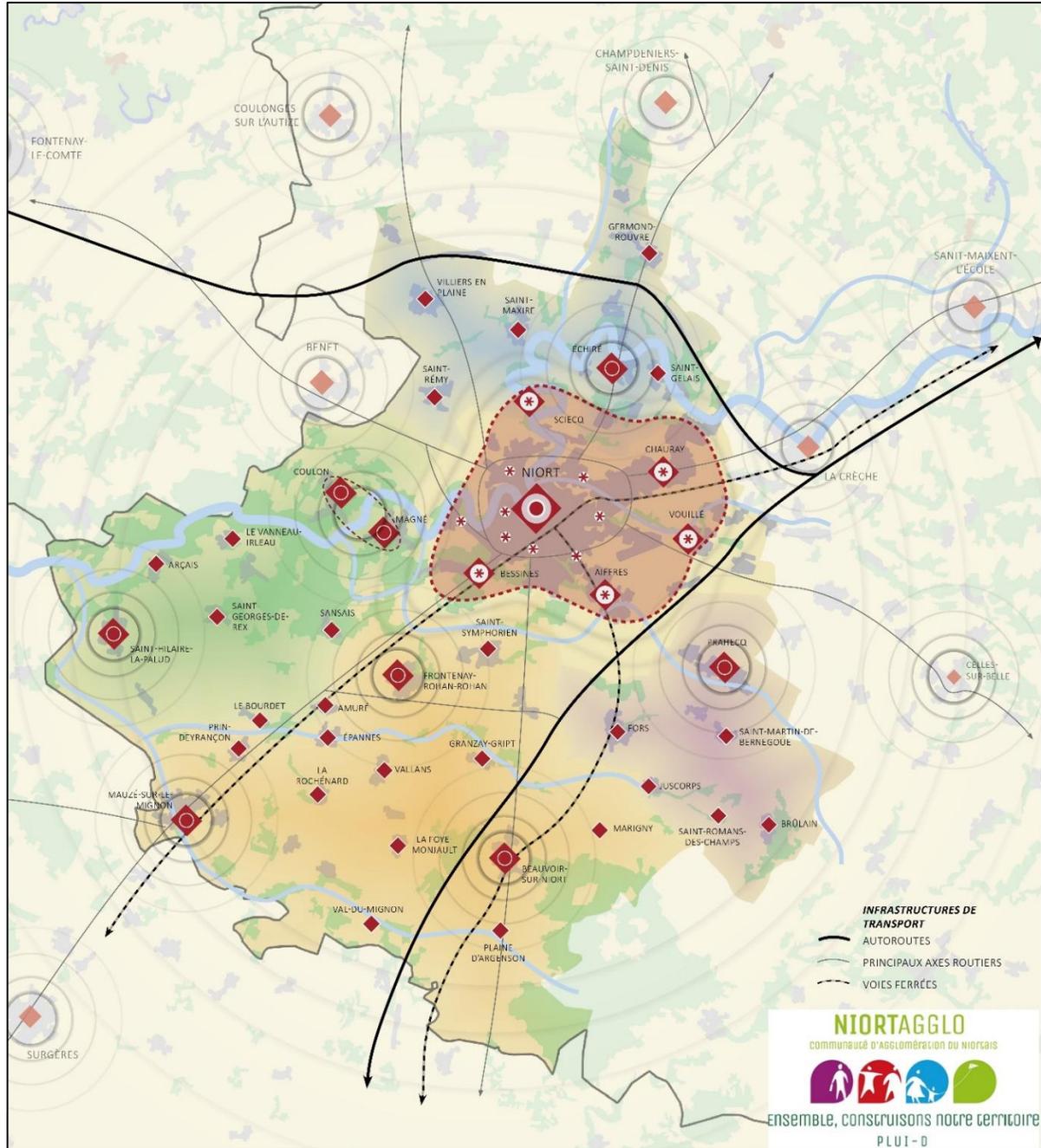
Le poids démographique, l'offre de logement diversifiée, le nombre d'emplois et d'établissements économiques, ainsi que l'offre de services et d'équipements (en commerces, services aux particuliers...) confèrent un rôle majeur à ces communes au sein de l'agglomération. Elles participent dans leur fonction au rayonnement métropolitain.

Communes d'équilibre

Elles offrent ou ont vocation à offrir une gamme intermédiaire de services entre ceux du cœur d'agglomération et des communes de proximité, notamment en termes de transport (leur niveau de desserte a vocation à se développer), de commerces, de développement touristique et d'équipements. Cet objectif vise notamment à définir les bases d'une nouvelle gestion des flux en répartissant mieux l'offre en services et réduisant ainsi les obligations de déplacements vers l'agglomération pour satisfaire à des besoins de proximité. Pour asseoir leur rôle polarisant et véritablement complémentaire à l'échelle de l'agglomération, les communes d'équilibre doivent se développer plus intensément que les autres communes de proximité et diversifier leurs fonctions urbaines.

Communes de proximité

Ce sont des communes qui bénéficient des équipements et services d'une ou plusieurs communes d'équilibre, pouvant également disposer d'une offre de services variable.



ORGANISATION TERRITORIALE

- CŒUR D'AGGLOMÉRATION
- NIORT, PÔLE URBAIN
- PÔLARITÉ DES QUARTIERS NIORTAIS
- COMMUNE DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION
- COMMUNE D'ÉQUILIBRE
- BI-COMMUNE D'ÉQUILIBRE
- COMMUNE DE PROXIMITÉ

INFLUENCES EXTERNES

- PÔLE ATTRACTIF EXTÉRIEUR AU TERRITOIRE
- INFLUENCES DES PÔLES

- ### INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT
- AUTOROUTES
 - PRINCIPAUX AXES ROUTIERS
 - VOIES FERRÉES

OCCUPATION DU SOL

- ESPACES URBANISÉS
- ESPACES AGRICOLES
- ESPACES NATURELS
- COURS D'EAU

NIORTAGGLO
 communauté d'agglomération du niortais

ENSEMBLE, CONSTRUISONS NOTRE TERRITOIRE
 PLUI - 0

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.2 : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée</p>	
<p>Asseoir la position stratégique de Niort Agglo dans l'Ouest français, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Profitant de sa bonne accessibilité routière aux métropoles dynamiques de l'Ouest français -Tirant partie de sa connexion LGV vers Paris 	<p>Le projet accompagne le réaménagement du Pôle Gare Niort-Atlantique. L'OAP Déplacement possède un chapitre dédié au développement du Pôle Gare Niort-Atlantique, tout comme le POA Déplacements qui en fait un projet majeur (cf. action E1-1).</p> <p>Le POA prévoit de renforcer l'attractivité de Niort, notamment son centre-ville ainsi que les zones d'activités économiques existantes, notamment celles du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre.</p> <p>Le POA comporte plusieurs orientations relatives aux déplacements et favorables au développement économique du Niortais. Celles-ci permettront d'une part d'accroître le bassin d'emploi, d'autre part de faciliter les déplacements professionnels et les livraisons.</p> <p>Peuvent être citées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements routiers prévus à l'action D-1 - L'amélioration de la desserte en transports collectifs et du covoiturage prévus en B2-3, B3-3, B4-1, B4-2, B4-3, C1-3 <p>Enfin, l'organisation de la logistique via les réseaux routiers et ferroviaires est traitée en action F1.</p>
<p>Favoriser la création d'emplois grâce à un socle économique diversifié et renforcé, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires : -S'appuyer sur les filières à fort développement et continuer le développement d'une économie de la connaissance en lien avec l'enseignement supérieur 	<p>Des secteurs Urbains sont identifiés au sein du règlement graphique. Il s'agit de secteurs à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs, d'activités peu génératrices de nuisances...).</p> <p>Les secteurs d'accueil de l'enseignement supérieur sont identifiés en zone UE notamment.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser au sein du tissu urbain le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat (activités de services, artisanales et tertiaires notamment) -Affirmant la vocation des sites économiques majeurs autour d'un maillage de zones d'activités qui participent au développement multipolaire de l'agglomération -Offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises 	<p>Le schéma de développement des Zones d'Activités Economiques a été réalisé et a permis d'identifier les priorités de développement / requalification des zones d'activités.</p> <p>Celui-ci est repris à travers les zones UX, 1AUX, 1AUXt ou encore pour les activités isolées, en Ax et Nx (STECAL).</p> <p>De plus, un DAAC a été élaboré afin de mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimé dans le DAAC du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020. Il a été notamment traduit à travers l'OAP Urbanisme Commercial.</p>
<p>- Réaliser un Schéma de Développement des Zones d'Activités Economiques s'articulant autour de différents volets constitutifs d'une stratégie foncière économique et d'accompagnement à l'implantation et au développement</p>	<p>Le schéma de développement des Zones d'Activités Economiques a été réalisé et a permis d'identifier les priorités de développement / requalification des zones d'activités. Ce schéma est basé sur un scénario « concentré / diversifié ».</p> <p>Celui-ci est repris à travers les zones UX, 1AUX, 1AUXt ou encore pour les activités isolées, en Ax et Nx (STECAL).</p> <p>De plus, un DAAC a été élaboré afin de mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimé dans le DAAC du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020. Il a été notamment traduit à travers l'OAP Urbanisme Commercial.</p> <p>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).</p>
<p>- Développer les formations en lien avec les besoins des entreprises du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Maintenant et renforçant l'apprentissage sur le territoire (développer des offres d'hébergements adaptées et notamment locatives pour les étudiants/apprentis) 	<p>Au sein du règlement écrit, les hébergements sont des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...). Ces hébergements sont autorisés en zone Urbaine (UA, UAa, UAb, UB, UC, UV) et A Urbaniser (1AUH et 1AUE).</p> <p>Par ailleurs, les OAP prônent la diversité des logements et imposent, au cas par cas, un pourcentage de logements sociaux.</p>

<p>Accompagner et préserver les filières économiques agricoles</p>	<p>Les filières économiques agricoles et tout ce qui est lié et nécessaire à cette filière sont situés en zone Agricole ou Naturelle. Ces zones correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent y être autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole notamment. Les constructions agricoles peuvent également évoluer en zones Urbaines.</p>
---	--

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.3 : Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT</p>	
<p>Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020 - Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) en : -Protégeant l'artisanat et le commerce de proximité -Favorisant le maintien de l'artisanat et des commerces en centre-ville/bourg</p>	<p>L'OAP Urbanisme commercial précise les orientations de l'ensemble du DAAC. En complémentarité, les règlements écrits et graphiques définissent : - La mise en place d'une prescription Linéaire commercial sur les communes de Beauvoir-sur-Niort, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon et Niort - Des zones UXc réservées au commerce</p>
<p>- Contenir les espaces de commerces de grande distribution, en : -Ne créant pas de nouveaux espaces commerciaux dédiés -Privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales</p>	<p>L'OAP Urbanisme commercial précise notamment les conditions suivantes : - Les zones d'activités à vocation commerciale identifiées au sein de l'OAP ont vocation à accueillir avant tout les grandes surfaces commerciales qui ne trouveraient pas leur place au sein des centralités du territoire.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Tout projet commercial concerné devra chercher à s'intégrer au sein du tissu commercial existant en privilégiant la requalification de friches ou le comblement d'espaces libres amenant à conforter un linéaire commercial existant. - Le PLUi-D ne prévoit pas de création de nouvelles polarités commerciales périphériques. - Tout projet commercial concerné ne devra pas amener à une augmentation, tous projets confondus, de plus de 1 200 m² de surface de vente au sein de chacune des centralités intermédiaires. - Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants
<p>- Accompagner les mutations en cours, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux -Requalifiant certains pôles commerciaux -Améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux -Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre -Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente 	<p>L'OAP Urbanisme commercial précise notamment les conditions d'amélioration de la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale.</p>
<p>- Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Proposant des opérations de soutien à la réhabilitation / rénovation de locaux, pour éviter les rez-de-chaussée commerciaux vacants -Permettant le développement de l'artisanat, des commerces et des services ambulants (travail sur les centralités) 	<p>L'OAP Urbanisme commercial précise notamment comment « valoriser les savoir-faire niortais en confortant la place de l'artisanat local au sein de l'agglomération ».</p> <p>L'OAP définit également les conditions d'implantations des commerces dans les centralités notamment.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.4 : Offrir les services et les équipements</p>	
<p>Renforcer l'accessibilité des équipements et services publics, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modérant la consommation de l'espace - Organisant et en répartissant les services et équipements - S'appuyant sur les communes d'équilibre - S'appuyant sur les communes de proximité 	<p>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCoT et repris dans le PADD du PLUi-D ont été respectés dans le tracé des zones de développement en extension et en densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>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).</p> <p>Différentes zones ont été délimitées dans le règlement afin de renforcer l'accessibilité des équipements et services publics (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...). Ces zones spécialisées permettent de garantir la performance des équipements et services publics. Il s'agit des zones UE, 1AUE ou Ae et Ne.</p>
<p>Développer les équipements en adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales et en rapport avec l'organisation territoriale, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoyant les différentes structures et équipements capables de répondre aux nouveaux besoins des populations - Intégrant des scénarios réalistes d'influence du changement climatique sur les besoins de la population et le dimensionnement des infrastructures 	<p>La zone 1AUE correspond aux zones de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public. Ces zones, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable. La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels. Les zones 1AUE sont toutes soumises à l'OAP Equipement public, qui intègre ces prescriptions.</p>

<p>Organiser une offre santé de qualité sur tout le territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrant les orientations du Contrat Local de Santé - Favorisant la mise en œuvre d'un schéma d'accès aux soins 	<p>Cette action est hors du champ d'application du PLUi-D. dispose</p>
<p>Assurer le développement des réseaux numériques, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteignant une couverture générale du territoire d'ici fin 2021 pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire - Anticipant sur les nouveaux besoins numériques 	<p>Le règlement dispose notamment que « tout projet d'aménagement ou de constructions intégrera des fourreaux enterrés, permettant un raccordement facilité lors de la mise en place des infrastructures numériques. Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R. 111-4), les constructions neuves devront prévoir un précâblage en fibre.</p> <p>Lorsque qu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, des fourreaux seront laissés en attente, permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé ».</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.5 : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire</p>	
<p>Accompagner la dynamique du PNR du Marais poitevin dans le respect de ses composantes de haute valeur écologique et paysagère et ses fragilités, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorisant la Sèvre niortaise - participant à la co-construction de la stratégie touristique territoriale du Marais poitevin 	<p>Le règlement mis en place sur le site du Parc Naturel Régional porte une attention particulière sur la préservation des éléments paysagers constitutifs et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.</p> <p>Notamment, deux zones assurent la protection des sites et des paysages : les zones N et Ap.</p> <p>Pour ces zones, il s'agit de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'activité agricole - La protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages

	<ul style="list-style-type: none"> - D'autres activités compatibles avec chaque site, par le biais notamment de STECAL
<p>Développer le « tourisme vert », en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyant sur les grands itinéraires de découverte existants - Encourageant le développement de l'hébergement touristique - Adaptant le principe d'implantation des nouvelles constructions au sein ou en continuité de l'espace urbanisé 	<p>La zone Agricole et la zone Naturelle se composent de secteurs particuliers en STECAL ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ae et Ne : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public - At et Nt : Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale - Ntc : Secteur de développement des terrains de camping
<p>Développer les activités structurantes de loisirs, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyant sur les équipements et services structurants existants et en projet 	<p>En secteurs Ae et Ne, seront admises uniquement l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public. Les constructions et installations principales seront implantées à proximité du bâti existant.</p> <p>La zone Agricole et la zone Naturelle se composent de secteurs particuliers en STECAL ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible comme les zones AI et NI : Terrain de loisirs.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres</p>	
<p>Objectif 1.6 : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire</p>	
<p>Faire du patrimoine bâti remarquable un vecteur de la qualité territoriale, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protégeant et valorisant le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes 	<p>Le patrimoine bâti remarquable est repéré et préservé au règlement. Il fait l'objet d'une protection particulière. Trois catégories sont distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A - Ensemble bâti

<p>- Assurant une requalification du patrimoine remarquable urbain des centralités</p>	<ul style="list-style-type: none"> - B - Édifice bâti (singulier) - C - Élément de petit patrimoine local <p>Des sous-catégories existent également. 2 667 éléments ont été recensés dont notamment 78 kilomètres de murs et murets et 218 cimetières protestants.</p> <p>Une disposition particulière règlemente également la protection du patrimoine. Il s'agit de : « Promouvoir un paysage bâti de qualité » : « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale » et « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes ».</p>
<p>Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les innovations, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoyant un encadrement adapté des secteurs patrimoniaux, en favorisant le maintien et la mise en valeur du bâti ancien, mais aussi l'intégration dans le tissu ancien des futures opérations de renouvellement et de densification - Permettant une architecture contemporaine de qualité - Valorisant et protégeant les linéaires urbains, îlots et quartiers anciens, des cônes de vue, échappées visuelles et des perspectives structurantes - Soignant les entrées de ville et imposant un urbanisme qualitatif qui participe à valoriser l'image des villes et des bourgs 	<p>Une disposition particulière règlemente également la protection du patrimoine. Il s'agit de : « Promouvoir un paysage bâti de qualité » : « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale » et « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes ».</p> <p>Plus précisément, afin de répondre au sous-objectif « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale », la trame patrimoniale est repérée au plan de zonage. Ces secteurs concernent les 24 PDA des Monuments Historiques et certains cœurs de bourgs historiques témoignant d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère ; il s'agit du bourg de Saint-Hilaire la Palud et du Vanneau-Irleau ainsi que de La Garette à Sansais.</p>
<p>Affirmer le rayonnement culturel de Niort Agglo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettant de développer l'offre d'équipements et d'évènements emblématiques qui confortent le rayonnement de l'agglomération 	<p>Des secteurs UE, 1AUE, Ae et Ne sont identifiés au sein du règlement afin de permettre le développement d'équipements culturels notamment.</p> <p>Ce type d'équipement est également autorisé dans les zones Urbaines et A Urbaniser (1AUH, 1AUX).</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif															
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie																
Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif																
<p>Viser un urbanisme raisonné et économe en espace pour soutenir une croissance démographique de Niort Agglo de 0,6%, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déclinant ce développement sur le territoire selon l'organisation du SCoT - Veillant à une répartition équilibrée, dans le temps et dans l'espace, de l'offre nouvelle de logements entre ces différents pôles - Evitant la spécialisation - Mobilisant en priorité le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et stabilisant ainsi cette enveloppe pour limiter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières - Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT 	<p>La répartition de la production de logements dans l'organisation territoriale prévue dans le SCoT est respectée.</p> <table border="1" data-bbox="1131 395 1870 579"> <thead> <tr> <th>Production de logements</th> <th>Objectif SCoT</th> <th>PLUi-D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niort</td> <td>50%</td> <td>50,97%</td> </tr> <tr> <td>Reste du cœur d'agglomération</td> <td>15%</td> <td>15,39%</td> </tr> <tr> <td>Communes d'équilibre</td> <td>19,25%</td> <td>18,40%</td> </tr> <tr> <td>Communes de proximité</td> <td>15,75%</td> <td>15,24%</td> </tr> </tbody> </table> <p>40,09% de la consommation d'espace pour les logements se fait en densification. 48,21% de la production totale de logements se fait en densification. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 297,87 hectares pour l'habitat - 82,9 hectares pour l'économie - 12,73 hectares pour les équipements publics 	Production de logements	Objectif SCoT	PLUi-D	Niort	50%	50,97%	Reste du cœur d'agglomération	15%	15,39%	Communes d'équilibre	19,25%	18,40%	Communes de proximité	15,75%	15,24%
Production de logements	Objectif SCoT	PLUi-D														
Niort	50%	50,97%														
Reste du cœur d'agglomération	15%	15,39%														
Communes d'équilibre	19,25%	18,40%														
Communes de proximité	15,75%	15,24%														
<p>Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégiant le renouvellement urbain et en optimisant la densification des tissus bâtis - Mobilisant autant que possible les friches urbaines présentes dans les enveloppes urbaines - Luttant contre la vacance, notamment dans les centres-bourgs - Instaurant des règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants 	<p>L'enveloppe urbaine de chaque commune a été identifiée, reprenant la définition inscrite dans le DOO du SCoT. La répartition des objectifs en logements selon l'organisation territoriale s'est réalisée dans le respect des objectifs inscrits dans le SCoT en matière de densification (cités ci-dessus) En matière de densité, les objectifs du SCoT sont respectés et dépassés pour chaque composante de l'organisation territoriale.</p>															

- Préservant l'identité des quartiers et des bourgs en faisant de l'espace public un point d'ancrage de l'organisation territoriale
- Assurant une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine tout en prenant en compte la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur
- Autorisant 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

	Objectif SCoT	PLUi-D
Niort	28	30,44
Reste du cœur d'agglomération	18	20,03
Communes d'équilibre	16	17,29
Communes de proximité	12	12,77
Niort Agglo	21	22,06

La densité moyenne dans les OAP est de 22,06 logements à l'hectare. Le SCoT prévoit 21.

Dans le règlement, des dispositions particulières sont écrites concernant la densité. Il s'agit d'« instaurer des règles de densité ». Ainsi, dans les zones urbaines et hors secteur concerné par une OAP, un projet de construction sur une surface de plus de 2 500 m² ne pourra pas présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare, sauf impossibilité majeure démontrée. Ce calcul se fera par unité foncière.

Des inventaires ont été réalisés et valorisés dans le compte foncier : friches et changement de destination sous réserve notamment qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A et N et que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté. Ainsi, 416 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été recensés et valorisés. 360 friches ont été recensées et valorisées.

Le PLUi-D encadre les projets à travers :

- Les dispositions des OAP Habitat, Économie, Équipement public, Urbanisme commercial, Déplacements, TVB
- 88,5% de la production de logements (6 193 logements) est prévu dans les Orientations d'Aménagement et de

	<p>Programmation (OAP), ce qui démontre la prise en compte des objectifs du PADD du PLUi-D.</p> <p>Le règlement et ses différents articles, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement » - « Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire » - « Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie » - « Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie » - « Instaurer des règles de densité » - « Promouvoir un paysage bâti de qualité » - « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié » - « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire » - « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé »
<p>Organiser les extensions qualitatives des entités principales (au sens du SCoT), en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteignant un objectif qualitatif des extensions en recherchant et en priorisant les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des polarités, en tenant compte, dans les choix et les aménagements - Développant la végétalisation et en favorisant la perméabilisation dans toute opération d'aménagement 	<p>Différents types d'OAP ont été réalisés. Toutes les OAP sont encadrées par des orientations générales qui permettront d'atteindre un objectif qualitatif des futurs projets d'aménagement. Les thématiques sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière (reprise de la règle de densité du SCoT selon l'organisation territoriale) - Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition - Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation

	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés... - Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire - Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes - Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres - Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements <p>88,5% de la production de logements (6 193 logements) est prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ce qui démontre la prise en compte des objectifs du PADD du PLUi-D.</p> <p>Pour « mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le PCAET », des dispositions réglementaires sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un coefficient de biotope qui s'applique (critères cumulatifs) dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UB, UC, UV et 1AUH) et dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UX et 1AUX) - Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs - Préservation de la faune et de la flore - Performance énergétique - Préservation du patrimoine
--	--

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Objectif 2.1 : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif (suite)	
Permettre l'évolution des villages (au sens du SCoT) uniquement par une densification adaptée répondant à différents critères	La méthodologie relative à la délimitation des zones urbaines est explicitée dans la partie 3 « Le règlement comme liant intercommunal ». Le SCoT identifie pour chaque commune différents espaces de vie (centre-ville ou centre-bourg, d'un ou plusieurs villages, de hameaux...), ce qui implique un développement différencié tenant compte des fonctions de chacune des enveloppes bâties. La zone UV correspond aux villages définis au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020.
Permettre uniquement le développement et l'aménagement des constructions existantes dans les hameaux et l'habitat isolé (au sens du SCoT)	Au sein des zones A et N, le règlement autorise uniquement l'extension des constructions existantes et des annexes aux habitations dans des conditions mesurées.

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Objectif 2.2 : Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée	
Attirer les jeunes actifs, les familles, en : - Proposant une offre d'habitat attractive, en matière de formes d'habitat, des prestations, de qualité de vie, de prix et de loyers... et compétitive - Valorisant le cadre de vie proposé par Niort Agglo pour ces profils de ménages : équipements petite enfance et scolaire, équipements sportifs et culturels...	La disposition particulière « Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire » a été établie dans le règlement, afin de répondre aux objectifs spécifiques du PADD. Les OAP sectorielles permettent l'accueil d'un habitat diversifié correspondant au parcours résidentiel de tous. Différentes zones ont été délimitées dans le règlement afin de renforcer l'accessibilité des équipements et services publics (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...). Ces zones spécialisées permettent de garantir la performance des
Offrir des parcours résidentiels diversifiés sur tout le territoire, pour différents profils de ménages (jeunes, actifs, seniors ...), en :	

- Proposant à l'échelle de Niort Agglo une offre de logements adaptée aux différentes étapes de la vie conformément aux orientations du PLH	équipements et services publics. Il s'agit des zones UE, 1AUE ou Ae et Ne.
---	--

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Objectif 2.3 : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire	
<p>Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifiant les produits (typologies, formes urbaines ...) - Rééquilibrant territorialement l'offre : développer l'offre en priorité sur les communes SRU qui ne respectent le seuil des 20% et celles proches de le devenir - S'appuyant sur les dispositifs existants identifiés dans le PLH - Améliorant la mixité sociale dans le parc locatif social et permettre ainsi d'accompagner et de créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents territoires de Niort Agglo 	<p>La disposition particulière « Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire » a été établie dans le règlement, afin de répondre aux objectifs spécifiques du PADD.</p> <p>Le PLUi-D programme 670 logements sociaux dans les OAP. A termes, 1335 logements sociaux sont prévus d'ici 10 ans.</p> <p>Pour les communes SRU en situation de rattrapage (Aiffres, Chauray, Échiré) et Vouillé, toutes les OAP sont concernées par une obligation de production de logements sociaux dans le règlement.</p> <p>En zone UA et UB des communes d'Aiffres, Chauray et Vouillé, toutes opérations créant 3 logements et plus devra comporter au moins 25% de logement social entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).</p> <p>Le PLUi-D s'appuie sur le parc privé en valorisant les logements vacants, au détriment notamment de l'extension de l'urbanisation.</p> <p>30 hectares sont ainsi valorisés par les friches (dont les logements vacants) et les changements de destination.</p>
<p>S'appuyer sur le parc privé, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Misant sur le marché locatif de logements à loyers maîtrisés (conventionnement APL) - Développant l'accession sociale, la primo-accession dans le neuf et dans l'ancien 	
Objectif 2.4 : Mieux répondre aux besoins « spécifiques » des différents publics pour une offre plus inclusive	

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Apporter une réponse aux besoins des gens du voyage	<p>Des zones UEg, Aeg2, Aeg3 et Aeg4 permettent d'identifier des aires d'accueil et de grand passage pour les gens du voyage. Trois aires d'accueil sont programmées sous forme de STECAL à Beauvoir-sur-Niort, Mauzé-sur-le-Mignon et Saint-Gelais. De même, l'aire de petit passage d'Échiré est programmée pour être transformée en aire d'accueil.</p> <p>Aussi, la mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) permettra dans le futur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déterminer les besoins en sédentarisation, avec identification des familles intéressées et émergence des besoins - Rechercher / identifier une parcelle pour la création d'un ou de plusieurs terrains familiaux selon les besoins identifiés - Déterminer les besoins en nombre de places d'aires d'accueil à créer : localisation en extension d'une aire existante, ou en création d'une nouvelle aire <p>En fonction des conclusions de la MOUS et des choix issus de la gouvernance, le PLUi-D pourra évoluer.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants	
Promouvoir un développement écologique et durable , en : <ul style="list-style-type: none"> - Encourageant le développement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, prenant en compte non seulement le bioclimatisme et la performance énergétique, mais aussi une meilleure qualité architecturale et l'adaptation au changement climatique 	<p>Différents types d'OAP ont été réalisés. Toutes les OAP sont encadrées par des orientations générales qui permettront d'atteindre un objectif qualitatif des futurs projets d'aménagement. Les thématiques sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière (reprise de la règle de densité du SCoT selon l'armature territoriale)

<ul style="list-style-type: none"> - Encourageant la réhabilitation du parc ancien pour améliorer l'environnement, la santé, la performance énergétique - Favorisant le recours aux énergies renouvelables - Limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la retenue des eaux à la parcelle - Développant la nature en Ville (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur, protection et / ou développement des haies et de la présence du végétal) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition - Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation - Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés... - Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire - Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes - Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres - Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements <p>Le règlement établit un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire par différentes mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le PCAET » par la mise en place d'un coefficient de biotope et l'accompagnement de l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs - Préservation de la faune et de la flore - Performance énergétique : implantation de la parcelle, Implantation du bâti, ouvertures, couleurs, isolation, plantations, énergies renouvelables - Préservation du patrimoine
---	--

	<p>L'OAP TVB fixe des orientations plus ciblées, notamment dans les secteurs identifiés à enjeux.</p> <p>La réhabilitation du parc ancien est améliorée par la valorisation des friches pour améliorer l'environnement, la santé, la performance énergétique. Ainsi, 360 friches ont été recensées et valorisées.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est favorisé dans le règlement dans la partie « Performance énergétique » : implantation de la parcelle, Implantation du bâti, ouvertures, couleurs, isolation, plantations, énergies renouvelables.</p> <p>Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer.</p> <p>Les haies sont protégées, y compris en zones Urbaines. La valorisation des interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines est également règlementée. Ainsi, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.</p>
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie	
Objectif 2.6 : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire	
<p>Assurer une gestion durable des ressources, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux - Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en 	<p>Les capacités de desserte et d'absorption des flux font partie des critères de priorisation pour retenir les zones 1AUH.</p> <p>Les zones 1AUH sont également sélectionnées par rapport aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées.</p> <p>L'évitement a été la règle pour les points de captage d'eau potable.</p>

<p>trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les lieux de captage et améliorant les dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité - Encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique (dans le respect des normes sanitaires) voire économique dans un objectif de maintien ou de réduction des besoins en eau potable et de limitation des inondations - Favorisant un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchèteries, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement de tri sélectif...), dans une démarche de développement durable 	<p>Le règlement et les OAP prônent la rétention des eaux pluviales ainsi qu'une réduction des déchets à la source en favorisant le traitement local.</p> <p>Doit être étudiée également dans le cadre de tout projet dans une OAP la réalisation d'étude de préféabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m²).</p> <p>De même, la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est obligatoire, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il s'agit de favoriser au maximum l'infiltration de l'eau de pluie « là où elle tombe » et de retarder les écoulements par stockage temporaire (bassins paysagers). L'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux de collecte est ainsi retardé et diminué, tout en favorisant l'épuration naturelle, la recharge des nappes et la création de nouvelles trames vertes.</p>
---	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous	
Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de service en lien avec l'organisation territoriale	
<p>Améliorer et adapter le réseau de transports collectifs, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposant une offre en transports collectifs adaptée aux besoins des différents publics et à l'organisation territoriale - Adaptant l'offre aux motifs de déplacements (fréquences et amplitudes horaires et journalières) 	<p>Le POA présente les axes de développement du réseau de transport collectif à travers les actions B1 à B3, à savoir en synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation de l'offre aux différents profils d'utilisateurs en cœur d'agglomération - L'adaptation de l'offre aux besoins des déplacements du quotidien pour les communes d'équilibre et celles de proximité <p>La nouvelle DSP permettra d'apporter des réponses en termes de tracé de lignes, d'horaires et de capacité des lignes, de rabattement, de type de service (transport régulier, TAD, TDM) et un niveau de service minimum assuré pour les communes périphériques.</p> <p>Le principe de gratuité des transports collectifs routiers est également réaffirmé. Il pourrait aussi être élargi à l'ensemble des déplacements internes au territoire sur le réseau ferroviaire.</p> <p>L'offre ferroviaire verra sa qualité renforcée en termes de fréquences de passage et de temps de parcours. En complément, de nouvelles liaisons ferroviaires ou haltes seront étudiées.</p>
<p>Faciliter les nouvelles mobilités, connectées et partagées, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnant le développement de la mobilité connectée pour simplifier l'usage et faciliter l'intermodalité - Renforçant la mobilité partagée : développement du parc de vélos en libre-service, accompagnement dans l'autopartage résidentiel, incitation au covoiturage... - Régulant l'utilisation des engins de déplacements personnels et le partage de l'espace public 	<p>Le POA précise les modalités de mise en œuvre de cet objectif par plusieurs actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A4 : Le système de location de vélos via les VLS et la location moyenne et longue durée est régulièrement renforcé et étendu, Niort Agglo poursuivra le développement de ce type de services (VAE, vélos-cargos, trottinettes électriques, avec bilan régulier du fonctionnement / succès de l'opération et conflits d'usage).

	<ul style="list-style-type: none"> - A5 : Niort Agglo accompagnera les communes pour redynamiser les actions de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. - C1 : L'organisation de nouveaux services est souhaitée : lignes de covoiturage, organisation de covoiturage courte distance, mise en place d'une offre de transport solidaire. - C2 : Le déploiement de voitures en autopartage sur le territoire pour améliorer la mobilité et limiter le taux de motorisation - D1 pour un meilleur partage de l'espace public - G3 : Niort Agglo étudiera l'opportunité de développement du Maas (mobilité servicielle), d'un calculateur multimodal performant, de la tarification intégrée. <p>De plus, l'OAP Déplacements - orientation n°2 - présente les grands principes d'aménagement de l'espace public en termes de déplacements.</p>
<p>Faire connaître les offres alternatives à la voiture, notamment auprès des personnes captives et isolées, des établissements scolaires, et des entreprises en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diffusant les informations en milieu rural via les communes, associations et en utilisant tout type de supports - Identifiant les déficits de mobilité et proposant des solutions adaptées pour les publics issus de quartiers prioritaires, et plus généralement des publics captifs et isolés - Proposant un accompagnement pour la réalisation des Plans de Mobilités Employeurs (télétravail, covoiturage, vélo) et des Plans de Mobilités Scolaires (modes actifs, covoiturage) 	<p>Les actions G1 et G2 du POA présentent les principes de mise en œuvre de cet objectif, à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des échanges réguliers entre collectivités et avec les opérateurs locaux et associations - Le renforcement du système de plateforme de mobilité solidaire - L'accompagnement des entreprises dans leur démarche de mobilité durable - La sensibilisation et la formation des scolaires à la sécurité et à la mobilité durable - L'organisation d'évènements de sensibilisation - Le suivi des résultats de ces politiques par des bilans réguliers

	<p>De plus, plusieurs autres actions du POA complètent ce dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - B1 qui propose d'adapter la desserte en transports collectifs de certains publics comme les scolaires et étudiants, les seniors, les habitants des communes d'équilibre et de proximité - B2 qui réaffirme la continuité du principe de gratuité - C1 qui vise à développer le covoiturage solidaire - E3 qui prône le déploiement des services et commerces itinérants et des circuits courts
<p>Envisager de nouvelles organisations pour limiter les déplacements, en accompagnant la population au changement de pratique, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourageant le télétravail et la visioconférence - Facilitant le maintien ou l'implantation des commerces de proximité, et le principe des « circuits courts » en l'étendant aux services administratifs itinérants - Accompagnant le développement des carburants alternatifs et des installations de recharge pour véhicules électriques 	<p>Le POA s'inscrit dans la mise en œuvre de cet objectif par plusieurs actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A3 et A4 pour le développement des engins personnels de déplacements recourant à l'alimentation électrique - B2 pour la décarbonation des transports collectifs - D1 pour le déploiement des bornes de recharge électrique, notamment via le Schéma Directeur IRVE - E3 d'une part pour l'accompagnement au développement du télétravail en vue entre autres de réduire les émissions de carbone (conseil, fibre optique, coworking), d'autre part pour le déploiement des services et commerces itinérants et des circuits courts - F1 pour les livraisons de marchandises décarbonées

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous	
Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements	
<p>- Développer un urbanisme vecteur de courtes distances favorisant ainsi le recours aux modes actifs, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant l'étalement urbain et intensifiant l'urbanisation tout en conservant un équilibre des fonctions 	<p>Le POA précise ces objectifs par l'action E2 sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part la densification des espaces propices aux modes actifs et au « transport de masse » (en particulier dans les communes dotées d'une gare ou d'une halte)

<ul style="list-style-type: none"> - Favorisant la mixité fonctionnelle et développant les centralités, avec des services et commerces aisément accessibles - Réduisant les coupures urbaines et prévoyant que les nouveaux quartiers soient perméables - Privilégiant le développement urbain autour des arrêts de bus et des gares/haltes ferroviaires 	<ul style="list-style-type: none"> - D'autre part sur l'ajustement des zones constructibles à l'accessibilité tous modes : ce critère a été pris en compte dans la définition des zones urbaines et à urbaniser <p>De plus, l'OAP Déplacements - orientation n°2 - insiste sur la nécessité de concevoir des quartiers perméables pour les modes actifs.</p> <p>Enfin, le règlement graphique et écrit du PLUi-D a été conçu pour bien maîtriser ces objectifs de densification et de mixité fonctionnelle. En outre, le règlement graphique classe de nombreux cheminements piétons - cycles à préserver ou à créer (via leur repérage sur le plan ou des Emplacements Réservés).</p>
<p>- Faciliter et sécuriser les accès à pied et à vélo aux pôles de proximité en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorant les cheminements, notamment en lien avec les centralités commerciales, les établissements scolaires et les arrêts de transport collectif - Adoptant un schéma directeur des infrastructures cyclables - Aménageant des itinéraires vélos continus et sécurisés - Adaptant les chemins ruraux et accotements à la pratique des modes doux lorsque cela est nécessaire 	<p>Les actions A1 à A5 du POA présentent les modalités de développement des réseaux cyclables et marchables sur le territoire, et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'action A1 porte sur l'organisation de la politique cyclable via l'élaboration du SDIC (Schéma Directeur des infrastructures cyclables) du quotidien et du Schéma Directeur cyclable tourisme - promenade, avec notamment la définition des itinéraires cyclables à réaliser. - L'action A2 porte sur la déclinaison de ces schémas par la réalisation d'aménagements proprement dits (qui peuvent être de plusieurs types), avec un exemple de liaison majeure (Niort - Benet) (cf également D2 au sujet des obligations / Loi LOM). - L'action A3 porte sur le stationnement des vélos. - L'action A5 porte sur les aménagements et interventions de communication - sensibilisation visant à favoriser la marche en termes d'accessibilité PMR, mais qui profiteront à tous. Ce point est également traité via le chapitre II-4 de l'OAP Déplacements.

	<p>Les solutions techniques sur chaque tronçon à aménager seront étudiées en phase opérationnelle selon les contraintes techniques et administratives du site.</p> <p>En outre, le POA valorise le développement des modes actifs en lien avec les centralités commerciales (actions A3, D1, E3), les établissements scolaires (A1, G1) et les arrêts de transport collectif (A3, C1, D2, E1).</p> <p>L'OAP Déplacements détaille également le SDIC dans son orientation n°1 et les principes d'aménagement des liaisons douces à l'orientation n°2.</p> <p>Enfin, le règlement graphique classe de nombreux cheminements piétons - cycles à préserver ou à créer (via leur repérage sur le plan ou des Emplacements Réservés).</p>
<p>Promouvoir la ville apaisée et des espaces publics de qualité et accessibles à tous en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développant le partage de l'espace public à travers l'extension et le développement d'aires piétonnes, de zones de rencontre et de zones 30 - Adaptant les plans de circulation - Promouvant pour les déplacements quotidiens, de courtes et moyennes distances, un usage renforcé du vélo et de la marche à pied - Améliorant les conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite : voirie, établissements recevant du public, transports collectifs... 	<p>Plusieurs actions du POA portent sur la ville apaisée et l'accessibilité PMR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plans de circulation : Action D1 - Zones de circulation apaisée : Actions A5 et D1 (voire D2) - Accessibilité PMR : Actions A5 et B1 + II-4 OAP Déplacements <p>L'orientation n°2 de l'OAP Déplacements traite également des notions de traitement qualitatif des voiries, de la perméabilité des îlots et des voies de desserte apaisées.</p> <p>En outre, le règlement graphique classe de nombreux cheminements piétons - cycles à préserver ou à créer (via leur repérage sur le plan ou des Emplacements Réservés). De même, il inscrit des Emplacements Réservés pour la création de voies de désenclavement, notamment en lien avec les zones à urbaniser.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous	
Objectif 3.2 : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements (suite)	
<p>Accompagner cette transformation par une adaptation du réseau de voirie et du stationnement en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchisant le réseau de voirie et définissant les grands principes d'aménagement pour atteindre une fluidité et une efficacité du réseau - Adaptant les emprises de stationnement par une offre réglementée et mutualisée - Réglementant le nombre de places privatives en fonction de la densité et de la qualité de desserte en transports collectifs 	<p>Dans sa volonté de ne pas encourager l'utilisation de la voiture plus que les modes alternatifs plus vertueux, le POA ne prévoit pas explicitement d'investissements lourds sur la voirie. Néanmoins, il évoque plusieurs études à réaliser en vue d'améliorer les conditions de sécurité routière ou de réduire le transit dans les centralités et les secteurs résidentiels. Ces intentions sont présentées dans l'action D1. Le POA propose également différents types de mesures pour organiser le stationnement public et privé, tout en évitant d'en favoriser le trop fort développement dans la mesure du possible. Les orientations sont pour l'essentiel concentrées dans l'action D3, qui traite du stationnement public en cœur d'agglomération et dans les centralités, tout en évoquant le stationnement privatif. Le stationnement lié au covoiturage, ou au sein des pôles d'échanges ou encore destiné aux commerces et services itinérants est également abordé aux actions C1, E1 et E3. Le stationnement à durée limitée est préconisé dans les centralités, de même que celui réservé aux covoitureurs et familles dans les pôles commerciaux l'est via l'action D3.</p> <p>L'offre de stationnement est adaptée, dans le règlement écrit, en fonction de la destination projetée.</p> <p>Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets pourra être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places sera regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires devra alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans</p>

	<p>ces cas, les besoins devront être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité). Ces principes permettront de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>L'action D1 du POA traite des plans de circulation et l'OAP Déplacements impose dans son orientation n°2 de grands principes de gestion de la circulation et du stationnement dans le cadre de l'élaboration des plans de circulation et de la réalisation de projets urbains.</p> <p>De nombreux Emplacements Réservés sont inscrits au règlement graphique afin de permettre la création de voies nouvelles de désenclavement, de liaison ou de contournement. L'aménagement de voies existantes nécessitant des élargissements ou des rectifications fait également l'objet d'Emplacements Réservés. Ces emplacements concernent autant des voies structurantes que des voies de desserte. Certains d'entre eux seront confirmés ou lavés à l'issue des études en cours ou à réaliser (cf. POA).</p> <p>De plus, des Emplacements Réservés visent à créer des parkings, parkings minutes ou parkings relais afin de répondre à une carence régulière de l'offre, à préserver le dynamisme des centralités, ou à favoriser l'intermodalité dans le but de réduire la circulation automobile.</p>
<p>Intégrer les mobilités douces dans l'aménagement des zones d'activités et commerciales pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité</p>	<p>L'action A3 du POA traite de l'aménagement des parcs à vélos liés, entre autres, aux projets de création d'activités ; l'action E2 évoque les liaisons cyclables dans le cadre de la définition des zones constructibles au PLUi-D.</p> <p>De plus, le règlement écrit du PLUi-D détermine des normes de stationnement pour les zones d'activités.</p>

	<p>L'OAP Déplacements intègre le SDIC dans son orientation n°1, dont le plan a été entre autres conçu pour relier les zones résidentielles aux zones d'activités. En orientation n°2, des principes d'aménagements de liaisons douces sont également déclinés.</p> <p>De plus, les mobilités douces dans l'aménagement des zones d'activités et commerciales ont été abordées au sein du DAAC.</p>
--	--

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous	
Objectif 3.3 : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale	
<p>Favoriser les transports collectifs et le covoiturage, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforçant le transport en « libre accès » - Offrant une meilleure régularité, des temps de parcours améliorés via des aménagements de voirie et de carrefours - Facilitant les pratiques intermodales pour rejoindre le cœur d'agglomération et ses emplois via le rabattement vers des nœuds d'échanges en heures de pointe des actifs périurbains - Densifiant l'urbanisation autour des pôles d'échanges (pôle Brèche et PEM gare Niort Atlantique), des pôles d'entrée de ville, P+R inclus, des haltes ferroviaires et des centres bourgs des communes d'équilibre - Proposant un point de covoiturage par commune à minima - Proposant une offre coordonnée et dynamique de covoiturage à l'échelle de l'Agglomération - Menant une réflexion sur le développement de nouvelles haltes ferroviaires (Frontenay Rohan Rohan, Aiffres, Échiré - Saint-Gelais) 	<p>Le POA comporte de multiples actions prévoyant de mettre en œuvre ces orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le libre-accès, le POA conforte la gratuité du réseau via l'action B2, voire la B3 (transport ferroviaire). - Les notions de régularité et de temps de parcours sont notamment traitées via l'action B2. - Les pratiques intermodales figurent en action E1 : PEM Gare de Niort, PEM secondaires, pôles d'échanges en entrée d'agglomération, rabattement sur les stations en modes actifs. - La densification de l'urbanisation autour des pôles d'échanges est reprise par l'action 2-1 et a été intégrée comme critère de définition du règlement graphique du PLUi-D. Certaines OAP sectorielles visent aussi à organiser le développement urbain à proximité des gares et haltes. - L'action C1 vise à favoriser le déploiement d'aires et de points de covoiturage sur tout le territoire, via un schéma directeur de développement et l'installation de la signalétique appropriée. En complément, sont abordées les questions de lignes de covoiturage et de solutions de mise en relation.

	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de nouvelles haltes ferroviaires fera l'objet d'études d'opportunité - faisabilité tel que décrit à l'action B3 (haltes à Frontenay-Rohan-Rohan et Aiffres, ouverture de la ligne Niort - Saumur). <p>En outre, l'OAP Déplacements présente le projet du PEM Gare de Niort dans son orientation n°3.</p>
<p>Proposer des axes cyclables hiérarchisés, structurants et performants et une offre de stationnement vélos cohérente en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordant les pôles générateurs de déplacement (emplois, étude, équipements, commerces, services...) aux zones d'habitat - Complétant ce dispositif par un maillage inter-quartiers pour le cœur d'agglomération et intra-communal pour les autres communes - Maillant le territoire de stationnements vélos dont une partie sécurisée 	<p>Le développement des liaisons et des stationnements cyclables est présenté ci-avant (cf. Objectif 3.2.). POA, OAP Déplacements et règlement graphique en font en effet mention.</p> <p>En outre, le règlement écrit dispose que pour toute opération d'aménagement, des aires de stationnement pour les vélos devront être intégrées à l'opération. Elles seront adaptées aux besoins.</p> <p>Pour les opérations induisant la constitution de plus de 20 places de stationnement groupées, des emplacements pour les vélos devront être prévus à raison d'un emplacement par tranche de 10 stationnements. Ces places devront être sécurisées (équipées au minimum d'un arceau métallique scellé au sol) et pourront être couvertes.</p> <p>Les places de stationnement pour les vélos seront réalisées de façon groupée et réparties équitablement sur le site du projet.</p>
<p>Offrir des solutions de logistique urbaine plus vertueuses, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisant la chaîne de distribution et la gestion du dernier kilomètre sur le cœur d'agglomération - Réglementant la circulation et les livraisons en ville comme sur les itinéraires de transit des poids lourds non adaptés (gabarits et structures de voirie, zones résidentielles, carrefours non sécurisés ...) - Développant le fret ferroviaire via la plateforme Niort Terminal et les installations techniques embranchées 	<p>Cet objectif est porté par l'action F1 du POA, à travers les 3 ambitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'activité de Niort Terminal - Etudier le potentiel en matière de chaîne logistique urbaine - Favoriser le développement de solutions alternatives de livraisons <p>De plus, l'action D1 évoque le souhait de réaliser une étude d'opportunité de jalonnement et de réglementation de la circulation des poids lourds en transit.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous	
Objectif 3.4 : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération	
<p>Adapter le réseau routier aux besoins, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchisant et optimisant les infrastructures existantes dans le cadre d'un Schéma Directeur à l'échelle du territoire - Lançant des études pour évaluer l'opportunité et la faisabilité de nouvelles infrastructures - Répartissant mieux les flux sur le réseau routier et soulageant certaines artères trop marquées par la présence de la voiture - Améliorant les conditions de sécurité routière, notamment pour les cyclistes, les piétons et les véhicules de transport collectif - Veillant aux respects des conditions de sécurité et de bon fonctionnement des passages à niveau en lien avec les partenaires concernés 	<p>Le POA ne reprend pas stricto sensu d'action portant la réalisation d'un tel Schéma Directeur, mais il liste bien les principales infrastructures en cours d'études ou à étudier (contournement Nord de Niort, doublement rocade Est, reconfiguration ou création d'échangeurs...) ainsi qu'une étude de jalonnement et de réglementation de la circulation des poids lourds sur le territoire. Il est convenu que ces études s'inscriront dans un contexte global intégrant les interfaces avec les autres projets routiers.</p> <p>Il comprend également une action D2 qui vise à améliorer les conditions de sécurité routière sur le territoire à travers la mise en application de la Loi LOM en termes d'aménagements obligatoires d'itinéraires cyclables, la sécurisation de la traversée des passages à niveau et la résolution des points noirs.</p> <p>Cette notion de sécurité est également abordée à travers différentes actions relatives aux modes actifs (A2, E1 et G1 pour les modes actifs, D1 pour une approche tous modes).</p> <p>L'OAP Déplacements intègre également des principes d'aménagement et de réglementation à respecter dans son orientation n°2.</p> <p>Comme indiqué précédemment, le règlement graphique comprend des Emplacements Réservés prévus pour la création ou la modification de voies ou de carrefours existants. Ces emplacements ont pour certains un objectif de désenclavement, pour d'autres la sécurisation des déplacements tous modes.</p>

<p>Améliorer l'offre de services en transport collectif et la qualité des infrastructures ferroviaires et aériennes en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incitant à la réalisation des travaux nécessaires à la fiabilité de la ligne Niort-Saintes-Bordeaux - Echangeant avec la Région Nouvelle Aquitaine sur le niveau d'offre de service des lignes Poitiers - Niort - La Rochelle et Niort - Saintes - Bordeaux et leur coordination avec le réseau urbain - Promouvant les transports régionaux et accompagnant en complément les lignes de cars non conventionnées - Etudiant avec Nouvelle Aquitaine Mobilités une offre de service complémentaire entre Niort et La Rochelle - Prenant en compte les besoins de développement de l'aérodrome Niort - Marais poitevin, en partenariat avec la Région Nouvelle Aquitaine 	<p>La promotion des transports collectifs et aériens en lien avec les autres territoires voisins ou plus éloignés est portée par le POA dans plusieurs rubriques, et plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'action B3 relative au développement de l'offre de transport ferroviaire - L'action B4 qui traite de l'offre de transports routiers régionale et inter-régionale y compris les SLO (services librement organisés) - L'action C1 au sujet du covoiturage
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.1 : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole</p>	
<p>Favoriser les constructions en adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale</p>	<p>L'identité territoriale, patrimoniale et architecturale est assurée dans le règlement dans les parties ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « II-3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement » - « IV-3. Promouvoir un paysage bâti de qualité » <p>La limitation des extensions à l'urbanisation permet également de gérer cet objectif.</p> <p>Les OAP ont été rédigées en prenant en compte l'identité paysagère et architecturale dans laquelle s'inscrivent les secteurs de projet.</p> <p>Les zones 1AUH sont réglementées de la même manière que les zones U afin d'apporter une adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale.</p>
<p>Préserver la variété des paysages agricoles (paysages emblématiques et éléments patrimoniaux identitaires du territoire), vectrice d'attractivité et support de continuités écologiques, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenant la variété des pratiques agricoles - Favorisant une agriculture locale - Favorisant dans les secteurs les plus sensibles des aires d'alimentation de captage d'eau potable une agriculture contribuant à la préservation de la ressource en eau 	<p>Le règlement permet de prendre en compte les spécificités territoriales par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un secteur Ap complémentaire de la zone N - L'identification et la protection du patrimoine naturel et bâti <p>Le règlement des zones Agricole et Naturelle permet également de pérenniser les pratiques agricoles sur le territoire.</p> <p>Les paysages emblématiques ou les sites de protection de la ressource en eau ont été préservés de toute constructibilité.</p>
<p>Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservant une identité paysagère et architecturale locale garante de la préservation des caractéristiques patrimoniales de Niort Agglo - Travaillant sur la qualité des entrées de ville et de bourgs et de territoire 	<p>Une OAP thématique TVB a été mise en place afin de prendre en compte la TVB et les paysages dans les aménagements. Les projets devront intégrer les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer un maximum de végétation aux projets - Étudier l'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments

<p>- Créant des coupures vertes et des transitions paysagères et en constituant des espaces « tampons » en conciliant les activités entre elles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines - Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne - Agir sur la perméabilité des clôtures - Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux - Limiter le développement de nouvelles plantes exotiques envahissantes et maîtriser celles déjà présentes <p>Les entrées de ville ont globalement été préservées. Par exemple, une seule dérogation à la loi Barnier est présentée dans le présent document. Les OAP permettent également de travailler sur la qualité des entrées de ville.</p> <p>L'identité territoriale, patrimoniale et architecturale est assurée dans le règlement dans les parties ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « II-3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement » - « IV-3. Promouvoir un paysage bâti de qualité » <p>La limitation des extensions à l'urbanisation permet également de gérer cet objectif.</p> <p>88,5% de la production de logements est prévu dans les OAP, ce qui démontre la prise en compte des objectifs du PADD du PLUi-D. Les extensions des projets en matière économique et d'équipement public sont concernées par une OAP. Le PLUi-D s'inscrit donc 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.</p> <p>Les OAP ont été rédigées en prenant en compte l'identité paysagère et architecturale dans laquelle s'inscrivent les secteurs de projet.</p>
---	---

	<p>Les zones 1AUH sont réglementées de la même manière que les zones U afin d'apporter une adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale.</p> <p>La valorisation des interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines est également règlementée. Ainsi, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres. Des coupures vertes (zone Naturelle et/ou Espace Boisé Classé) sont prévues entre certaines zones d'activités économiques et des zones d'habitat.</p>
<p>Proposer une nouvelle relation urbaine / rural, soit un paysage médiateur entre les activités, les pratiques agricoles, les milieux et les lieux de vie, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettant en valeur les lieux de respiration oxygénant les villes et le territoire) et les structures paysagères végétales (haies, bosquets, forêt, vergers...). - Redonnant sa place à l'arbre dans le paysage - Sensibilisant tout à chacun à la construction de nos paysages, pour une meilleure reconnaissance sociétale - Accompagnant l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés 	<p>Les éléments de paysage naturels identifiés sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies, arbres, alignements d'arbres et les arbres remarquables</p> <p>D'autres éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit par exemple des espaces paysagers, des vergers, vignes, marais ...</p> <p>Les arbres têtards sont protégés sur 22 communes par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2013 ainsi que sur les 40 communes du territoire.</p> <p>Des EBC sont identifiés sur le document graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>La zone Naturelle forestière (Nf) est associée aux boisements de plus de 1 hectare pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière conformément au Code Forestier, excepté des boisements situés dans le Site Classé du Marais poitevin qui eux seront gérés par les EBC au</p>

	<p>titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ici aussi, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Au final :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 345 arbres remarquables sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 782 kilomètres de haies et d'arbres sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 845 hectares de surfaces naturelles et paysagères (bois, forêt, vergers, vignes, marais, tourbières...) sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont protégés par un règlement adapté qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> - 23 414 hectares de zone Naturelle - 27 069 hectares de zone Agricole protégée <p>Une OAP thématique TVB a été mise en place afin de prendre en compte la TVB et les paysages dans les aménagements. Les projets devront intégrer les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer un maximum de végétation aux projets - Étudier l'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments - Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines - Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne - Agir sur la perméabilité des clôtures - Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux
--	---

	<ul style="list-style-type: none">- Limiter le développement de nouvelles plantes exotiques envahissantes et maîtriser celles déjà présentes <p>Les entrées de ville ont globalement été préservées. Par exemple, une seule dérogation à la loi Barnier est présentée dans le présent document. Les OAP permettent également de travailler sur la qualité des entrées de ville.</p> <p>L'identité territoriale, patrimoniale et architecturale est assurée dans le règlement dans les parties ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none">- « II-3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement »- « IV-3. Promouvoir un paysage bâti de qualité » <p>La limitation des extensions à l'urbanisation permet également de gérer cet objectif.</p> <p>Les OAP ont été rédigées en prenant en compte l'identité paysagère et architecturale dans laquelle s'inscrivent les secteurs de projet.</p> <p>Les zones 1AUH sont réglementées de la même manière que les zones U afin d'apporter une adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale.</p> <p>La valorisation des interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines est également réglementée. Ainsi, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.</p> <p>Des coupures vertes (zone Naturelle et/ou Espace Boisé Classé) sont prévues entre certaines zones d'activités économiques et des zones d'habitat. Les OAP ont été rédigées en prenant en compte le traitement des lisières urbaines et la gestion des espaces de transition</p>
--	--

	<p>avec les espaces agricoles et/ou naturels en créant notamment un front.</p> <p>Pour « mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le PCAET », des dispositions réglementaires sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un coefficient de biotope qui s'applique (critères cumulatifs) dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UB, UC, UV et 1AUH) et dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UX et 1AUX) - Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés » - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié</p>	
<p>Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifiant et en faisant connaître les paysages emblématiques - Identifiant les formes urbaines singulières - Identifiant les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...) ... 	<p>Une OAP thématique TVB a été mise en place afin de prendre en compte la TVB et les paysages dans les aménagements. Les projets devront intégrer les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer un maximum de végétation aux projets - Étudier l'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments - Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines - Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne - Agir sur la perméabilité des clôtures - Respecter un calendrier d'intervention pour les travaux - Limiter le développement de nouvelles plantes exotiques envahissantes et maîtriser celles déjà présentes
<p>Protéger, préserver et valoriser le Marais poitevin, en mettant en œuvre la Charte du Parc Naturel Régional du Marais poitevin sur les 18 communes de ce périmètre</p>	
<p>Replacer la Sèvre comme support de développement économique et touristique : aménagement des berges (pontons pour la navigation et</p>	

<p>la pêche), accès et navigabilité dans le respect des continuités écologiques liées au cours d'eau et à sa ripisylve</p>	<p>Les entrées de ville ont globalement été préservées. Par exemple, une seule dérogation à la loi Barnier est présentée dans le présent document. Les OAP permettent également de travailler sur la qualité des entrées de ville.</p>
<p>Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire (les arbres et haies, la forêt), en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les espaces forestiers, ainsi que les massifs résiduels et les bosquets de qualité - Protégeant les haies bocagères et bois du territoire par la mobilisation de différents outils réglementaires, en complément des protections déjà existantes - Permettant la valorisation et l'entretien du bocage, des haies et des bois dans le cadre de la filière bois énergie (à titre expérimental) - Mettant en œuvre des stratégies de plantation définies dans le PCAET 	<p>L'identité territoriale, patrimoniale et architecturale est assurée dans le règlement dans les parties ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « II-3. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement » - « IV-3. Promouvoir un paysage bâti de qualité » <p>La limitation des extensions à l'urbanisation permet également de gérer cet objectif.</p> <p>Les OAP ont été rédigées en prenant en compte l'identité paysagère et architecturale dans laquelle s'inscrivent les secteurs de projet.</p> <p>Les zones 1AUH sont réglementées de la même manière que les zones U afin d'apporter une adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale.</p> <p>La valorisation des interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines est également règlementée. Ainsi, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N), les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres. Des coupures vertes (zone Naturelle et/ou Espace Boisé Classé) sont prévues entre certaines zones d'activités économiques et des zones d'habitat.</p> <p>Les éléments de paysage naturels identifiés sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies, arbres, alignements d'arbres et les arbres remarquables</p>

	<p>D'autres éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit par exemple des espaces paysagers, des vergers, vignes, marais ...</p> <p>Les arbres têtards sont protégés sur 22 communes par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2013 ainsi que sur les 40 communes du territoire.</p> <p>Des EBC sont identifiés sur le document graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>La zone Naturelle forestière (Nf) est associée aux boisements de plus de 1 hectare pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière conformément au Code Forestier, excepté des boisements situés dans le Site Classé du Marais poitevin qui eux seront gérés par les EBC au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ici aussi, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Au final :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 345 arbres remarquables sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 782 kilomètres de haies et d'arbres sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 845 hectares de surfaces naturelles et paysagères (bois, forêt, vergers, vignes, marais, tourbières...) sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
<p>Maintenir et valoriser les paysages d'eau, en : - Préservant les zones humides et leur végétalisation associée</p>	<p>Trois types de zones humides sont identifiés et protégées au règlement :</p>

<p>- Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges, de la ripisylve et des espaces de transition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement communal - Les zones humides recensées dans le cadre de la ZAC de Magné - La zone humide du Marais Poitevin (identifiée par le Forum des Marais Atlantiques en 1999 et intégrée au SAGE de la Sèvre Niortaise <p>La disposition particulière « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée » est établie dans le règlement écrit afin de répondre aux objectifs spécifiques du PADD. Le principe est l'inconstructibilité.</p> <p>Partout, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres des berges ou des murs de quais des rivières et cours d'eau. De même, les berges, la ripisylve et les espaces de transition classés corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité sont protégés et classés donc en zone Agricole protégée ou Naturelle.</p>
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité</p>	
<p>Favoriser un urbanisme économe en espace, en</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant les extensions à l'urbanisation - Privilégiant l'implantation des projets d'équipements structurants dans les enveloppes urbaines - Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes ou en renouvellement à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations 	<p>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCoT et repris dans le PADD du PLUi-D ont été respectés dans le tracé des zones de développement en extension et en densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>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.</p> <p>Cette consommation se répartit ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 297,87 hectares pour l'habitat - 82,9 hectares pour l'économie

	<ul style="list-style-type: none"> - 12,73 hectares pour les équipements publics <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 360 friches - 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (soit 10% des 416 bâtiments recensés au PLUi-D) <p>Près de 50% du développement pourra être réalisé dans les enveloppes urbaines, en densification ou sur des terrains déjà consommés (47,38% précisément).</p> <p>Différentes zones ont été délimitées dans le règlement afin de renforcer l'accessibilité des équipements et services publics (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...). Ces zones spécialisées permettent de garantir la performance des équipements et services publics. Il s'agit des zones UE, 1AUE ou Ae et Ne.</p> <p>Le règlement permet aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes ou en renouvellement. L'OAP Urbanisme commercial précise également les modalités d'implantation des commerces.</p>
<p>Limiter strictement l'habitat diffus, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlementant l'urbanisation des villages, des hameaux et de l'habitat isolé (au sens du SCoT) afin de préserver les paysages ruraux et les fonctions de ces espaces 	<p>La méthodologie de définition des entités et des enveloppes urbaines a permis de recentrer les zones de développement dans les centralités.</p> <p>Ainsi, conformément au SCoT, les entités suivantes ont été traduites graphiquement :</p>

<p>- Considérant le potentiel existant lié au phénomène de réhabilitation du bâti agricole ancien</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les entités principales : « Elles désignent toute enveloppe urbaine composée d'au moins 30 habitations. Elles sont desservies par le réseau routier principal de la commune et accueillent la plupart du temps un ou plusieurs équipements, commerces ou services d'intérêt général. » Dans les entités principales : possibilité d'extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine. - Les villages : Le village est un ensemble bâti dense, composé a minima d'une dizaine d'habitations. Il est structuré autour d'un noyau ancien, éventuellement composé d'espaces publics collectifs mais dépourvu d'équipements (commerces, services...). <li style="padding-left: 20px;">Dans les villages : possibilité de nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine « Les nouvelles constructions dans les villages seront autorisées à titre exceptionnel sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, que le village soit desservi par l'assainissement collectif ou que les terrains soient en capacité d'accueillir un assainissement autonome et que les accès y soient sécurisés. Les villages ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Les contours stricts de ces zones devront être délimités dans les documents d'urbanisme. » - Les hameaux et l'habitat isolé : « Ils regroupent l'ensemble des formes d'urbanisation situées en dehors des entités principales et des villages d'une commune. Dans les hameaux et l'habitat isolé : uniquement développement et aménagement des constructions existantes. Les documents d'urbanisme classeront les hameaux et l'habitat isolé en zone Agricole ou Naturelle. »
---	---

	<p>Les constructions neuves principales y seront interdites, à l'exception des constructions à vocation agricole et d'équipements collectifs. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des habitations existantes seront encadrées. »</p> <p>Des inventaires ont été réalisés et valorisés dans le compte foncier : friches et changements de destination sous réserve notamment qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A et N et que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté. 30 hectares sont en outre valorisés par les friches (dont les logements vacants) et les changements de destination : 360 friches et 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (soit 10% environ des 416 bâtiments recensés au PLUi-D).</p>
<p>Penser les espaces économiques et commerciaux de façon qualitative, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposant une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale des zones d'activités et commerciales et de leurs bâtiments ainsi que leur intégration dans le paysage environnant - Optimisant l'espace pour limiter la multiplication des voiries et impasses par une réflexion urbaine sur les secteurs d'extension économique - Intégrant les zones d'activités et commerciales dans la démarche de transition énergétique du territoire - Assurant une gestion intégrée du stationnement au sein des zones économiques et commerciales 	<p>Le schéma de développement des Zones d'Activités Economiques a été réalisé et a permis d'identifier les priorités de développement / requalification des zones d'activités. Ce schéma est basé sur un scénario « concentré / diversifié ».</p> <p>Celui-ci est repris à travers les zones UX, 1AUX, 1AUXt ou encore pour les activités isolées, en Ax et Nx (STECAL).</p> <p>De plus, un DAAC a été élaboré afin de mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimé dans le DAAC du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020. Il a été notamment traduit à travers l'OAP Urbanisme commercial.</p> <p>Le règlement ainsi que les OAP Économie et Urbanisme commercial imposent une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale, par exemple :</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Règlement des bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux dans « Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement »- OAP Économie et Urbanisme commercial:<ul style="list-style-type: none">- Inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économes en énergie et à faible ou absence de charge « carbone »- Densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires...)- Assurer le traitement intégré des eaux pluviales- Limiter l'imperméabilisation des sols- Intégrer la TVB dans les projets (maintien, remise en état de corridor, nature en ville...)- Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore- Promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et / ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier systématiquement les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiments ou équipements - Une recherche d'optimisation foncière : positionnement du bâti, mutualisation des accès et du stationnement entre entreprises (et / ou poches de stationnement) à privilégier sur les arrières de projet - Une qualité architecturale et des principes constructifs des bâtiments ou locaux d'activité (matériaux utilisés, traitement des façades et des enseignes, critères d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable...) - Une intégration paysagère dans le site (clôtures, espaces extérieurs...) - Un traitement plus qualitatif et paysager des eaux pluviales (bassin enherbé, noues...), favorisant la biodiversité et contribuant à la TVB
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique	
Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité (suite)	

<p>Intégrer la gestion de l'eau au sein des projets d'aménagement, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettant en place des systèmes autonomes et/ou partagés de gestion de l'eau et plus particulièrement dans les secteurs sensibles identifiés - Favorisant l'infiltration dans les opérations d'aménagement à travers la mise en place d'un coefficient de biotope notamment, et assurer ainsi un couvert végétal conséquent alimenté par des systèmes de récupération d'eau pour limiter et éviter une ponction sur le réseau général et supporter les périodes estivales intenses - Intégrant systématiquement dans les espaces et équipements publics (sauf démonstration de l'impossibilité sur critères techniques et de localisation) une solution autonome de récupération des eaux pluviales ou d'infiltration des eaux pluviales en lien avec les espaces végétalisés programmés - Prenant en compte dans les zones d'activités, artisanales et les implantations d'entreprises, au-delà du cadre de la loi sur l'eau, le coefficient de biotope pour intégrer le végétal et utiliser l'eau de toiture ou des surfaces imperméabilisées à des usages sur site (infiltration ou stockage pour restitution vers le végétal) et non simplement dans une finalité de stockage dans un bassin. 	<p>Les capacités de desserte et d'absorption des flux font partie des critères de priorisation pour retenir les zones 1AUH.</p> <p>Les zones 1AUH sont également sélectionnées par rapport aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées.</p> <p>L'évitement a été la règle pour les points de captage d'eau potable.</p> <p>Le règlement et les OAP prônent la rétention des eaux pluviales ainsi qu'une réduction des déchets à la source en favorisant le traitement local.</p> <p>Doit être étudiée également, dans le cadre de tout projet dans une OAP, la réalisation d'étude de pré faisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m²).</p> <p>De même, la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est obligatoire, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il s'agit de favoriser au maximum l'infiltration de l'eau de pluie « là où elle tombe » et de retarder les écoulements par stockage temporaire (bassins paysagers). L'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux de collecte est ainsi retardé et diminué, tout en favorisant l'épuration naturelle, la recharge des nappes et la création de nouvelles trames vertes.</p> <p>Pour « mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le PCAET », des dispositions réglementaires sont prévues, notamment la mise en place un coefficient de biotope qui s'applique (critères cumulatifs) dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UB, UC, UV et 1AUH) et dans les zones Urbaines et A Urbaniser (UX et 1AUX).</p>
---	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité</p>	
<p>Préserver et valoriser la biodiversité en cohérence avec la TVB, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB du territoire et les continuités avec les territoires voisins - Mettant en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour tout projet d'aménagement pouvant impacter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB (compensation à opérer localement afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée) - Développant la biodiversité en ville et des centres-bourgs (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur), pour éviter la sur-minéralisation 	<p>La TVB est protégée par plusieurs outils complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation réglementaire du patrimoine naturel - Sa prise en compte dans les différentes OAP (dont une OAP TVB) - La mise en place d'une zone Ap et d'une zone N sur les secteurs les plus sensibles <p>La séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour tout projet d'aménagement pouvant impacter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB est utilisée en zone Ap et N, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduisant les possibilités de constructions sur ces zones - Réduisant et/ou compensant les impacts ainsi : « La création de ces constructions et installations est autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes. » <p>Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont protégés par un règlement adapté qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23 414 hectares de zone Naturelle - 27 069 hectares de zone Agricole protégée <p>Le règlement concerne également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un coefficient de biotope qui s'applique dans les zones Urbaines et A Urbaniser

	<ul style="list-style-type: none"> - L'accompagnement de l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés - L'aménagement d'espaces communs végétalisés - La préservation de la faune et de la flore <p>Une OAP TVB est mise en place afin de prendre en compte la TVB et les paysages dans les aménagements.</p> <p>Sont réglementées de manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nature dans les projets : faune et flore (protection et développement) - L'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments - L'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines - La trame noire liée à l'éclairage nocturne - La perméabilité des clôtures ainsi que la conservation et restauration des murs et murets en pierre sèche, favorisant la biodiversité - Le calendrier d'intervention pour les travaux - Les plantes exotiques envahissantes <p>L'OAP présente également des orientations spécifiques à chaque secteur particulier où sont présentés :</p> <p>La description des enjeux écologiques identifiés sur le terrain</p> <p>Les mesures à mettre en œuvre pour prendre en compte les enjeux identifiés</p> <p>48 OAP TVB particulières sont ainsi réalisées.</p>
<p>Protéger la richesse écologique du territoire, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les espaces boisés et les haies existantes et en développant de nouvelles plantations - Préservant la fonctionnalité des zones humides, en ne développant pas l'urbanisation sur ces zones sensibles, et en les protégeant - Préservant les formations boisées présentes sur les rives des cours d'eau 	<p>Les éléments de paysage naturels identifiés sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies, arbres, alignements d'arbres et les arbres remarquables</p> <p>D'autres éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit par exemple des espaces paysagers, des vergers, vignes, marais ...</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Choissant des essences locales (de préférence non horticoles) pour les plantations et proscrivant les espèces végétales exotiques envahissantes - Préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols et une lutte contre la pollution des sols - Participant au ralentissement dynamique de l'eau le plus en amont possible du bassin versant, afin de reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et de permettre l'étalement de l'eau en cas de crise - Utilisant l'eau pour lutter contre le réchauffement climatique 	<p>Les arbres têtards sont protégés sur 22 communes par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2013 ainsi que sur les 40 communes du territoire.</p> <p>Des EBC sont identifiés sur le document graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>La zone Naturelle forestière (Nf) est associée aux boisements de plus de 1 hectare pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière conformément au Code Forestier, excepté des boisements situés dans le Site Classé du Marais poitevin qui eux seront gérés par les EBC au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ici aussi, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Au final :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 345 arbres remarquables sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 782 kilomètres de haies et d'arbres sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - 4 845 hectares de surfaces naturelles et paysagères (bois, forêt, vergers, vignes, marais, tourbières...) sont identifiés et protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. - Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont protégés par un règlement adapté qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> - 23 414 hectares de zone Naturelle - 27 069 hectares de zone Agricole protégée
---	---

	<p>Le règlement concerne également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un coefficient de biotope qui s'applique dans les zones Urbaines et A Urbaniser - L'accompagnement de l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés - L'aménagement d'espaces communs végétalisés - La préservation de la faune et de la flore <p>Une OAP TVB est mise en place afin de prendre en compte la TVB et les paysages dans les aménagements.</p> <p>Sont réglementés de manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La nature dans les projets : faune et flore (protection et développement) - L'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments - L'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines - La trame noire liée à l'éclairage nocturne - La perméabilité des clôtures - Le calendrier d'intervention pour les travaux - Les plantes exotiques envahissantes <p>L'OAP présente également des orientations spécifiques à chaque secteur particulier où sont présentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La description des enjeux écologiques identifiés sur le terrain - Les mesures à mettre en œuvre pour prendre en compte les enjeux identifiés <p>48 OAP TVB particulières sont ainsi réalisées.</p> <p>Trois types de zones humides sont identifiés et protégés au règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement communal - Les zones humides recensées dans le cadre de la ZAC de Magné
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - La zone humide du Marais Poitevin (identifiée par le Forum des Marais Atlantiques en 1999 et intégrée au SAGE de la Sèvre Niortaise) <p>La disposition particulière « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée » est établie dans le règlement écrit afin de répondre aux objectifs spécifiques du PADD. Le principe est l'inconstructibilité.</p> <p>L'artificialisation des sols est limitée ce qui permet la protection de la ressource en eau.</p> <p>Ainsi, les objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCoT et repris dans le PADD du PLUi-D ont été respectés dans le tracé des zones de développement en extension et en densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>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.</p> <p>Cette consommation se répartit ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 297,87 hectares pour l'habitat - 82,9 hectares pour l'économie - 12,73 hectares pour les équipements publics <p>Cette consommation représente un peu moins de 50% de l'enveloppe totale du SCoT : 45,22%.</p> <p>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.</p> <p>30 hectares sont en outre valorisés par les friches (dont les logements vacants) et les changements de destination :</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 360 friches - 42 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (soit 10% des 416 bâtiments recensés au PLUi-D) <p>Près de 50% du développement pourra être réalisé dans les enveloppes urbaines, en densification ou sur des terrains déjà consommés (47,38% précisément).</p> <p>Le ralentissement dynamique de l'eau est assuré par la protection du patrimoine naturel, notamment les haies et le développement des plantations.</p>
<p>Favoriser la mise en valeur des espaces naturels remarquables tels que les Sites Natura 2000, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créant des parcours pédagogiques présentant les éléments remarquables, les démarches mises en œuvre pour la valorisation et protection de ces espaces, sans en altérer leurs qualités écologiques 	<p>Les Sites Natura 2000 sont essentiellement identifiés au règlement graphique par le zonage Ap ou N de protection stricte. Le secteur Ap est à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (TVB, Natura 2000, ZNIEFF...).</p> <p>La création de parcours pédagogique dépasse le champ d'application du PLUi-D.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique	
Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens	
<p>Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques : - Préservant les ressources et les espaces naturels du territoire - Préservant les espaces qui servent à ralentir, réguler et stocker l'eau et en prévenant le risque d'inondation par ruissellement ou remontée de nappe - Améliorant la qualité de l'air par la diminution progressive de l'usage des véhicules motorisés et par la limitation des temps de saturation des axes les plus fréquentés 	<p>Une disposition particulière est établie dans le règlement écrit. Il s'agit de « réduire la vulnérabilité du territoire aux risques ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les règles parasismiques prévues par le Code de la Construction, elles s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. - Concernant le risque de radon, lors de la construction d'un bâtiment neuf ou de la rénovation d'un bâtiment, les travaux devront concourir à limiter l'exposition des populations au risque radon. L'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des

<ul style="list-style-type: none"> - Préparant le territoire aux conséquences du changement climatique, tant pour les sécheresses que pour les inondations et sur la réflexion sur la mise en place d'îlots de fraîcheur par des actions d'adaptation - Améliorant la connaissance et l'information des populations actuelles et futures, et des opérateurs, sur la présence de risques et des dispositions à mettre en place 	<p>enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires...) doit être évitée, dans la mesure du possible, dans les zones situées à proximité d'ouvrages THT et HT (lignes aériennes, câbles souterrains, postes de transformation ou jeux de barres, ...), exposées à un champ magnétique de plus de 1µT (valeur appliquée en bordure de zone de prudence).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le risque sécheresse, il conviendra de s'appuyer sur les études de sol, pour le cas échéant disposer de tout dispositif adapté (longrines, micropieux, ...) et ainsi se prémunir de la fissuration « préjudiciable ». - Concernant le risque inondation, le PLUi-D prend en compte la réglementation des trois PPRi en vigueur sur le territoire ainsi que les autres plans (atlas des zones inondables départemental de 1994, l'atlas des zones inondables du Marais Poitevin...). <p>Des réglementations spécifiques aux zones U, 1AU, A et N sont édictées hors PPRi.</p> <p>Des protections face aux risques naturels ou technologiques sont également édictées.</p>
<p>Diminuer les nuisances sonores, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construisant les équipements sensibles dans les secteurs les moins affectés par la pollution et les nuisances sonores - Permettant aux logements existants exposés aux nuisances sonores de bénéficier d'une meilleure performance acoustique - Mettant en place des dispositifs limitant le bruit généré par les axes de transports routiers et ferrés 	<p>Seul un site est concerné par la présence d'un périmètre de recul de 75 mètres par rapport à une voie classée à grande circulation. Une étude de dérogation dite « Loi Barnier » a été créée afin de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages et de l'architecture doit aboutir à un projet intégré au document d'urbanisme en conditionnant l'urbanisation du secteur concerné. Cette étude est annexée au règlement graphique. Il s'agit d'un secteur d'extension à vocation d'habitat au nord du hameau Androlet à Échiré.</p>
<p>Eviter et réduire les différentes pollutions dans les aménagements en cours et à venir, en :</p>	<p>Les orientations générales des OAP inscrivent l'objectif de limitation de la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagement.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Luttant contre la pollution lumineuse « Trame noire », afin de permettre une réduction de la consommation d'énergie, favoriser le développement d'une biodiversité nocturne et d'améliorer le confort des habitants (l'objectif étant de développer de nouvelles pratiques plus que d'interdire totalement l'éclairage public) - Réduisant les pollutions de l'air, des sols et de l'eau d'origine industrielles, urbaines, domestiques et agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - OAP Economie et Equipement public : Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore - OAP Habitat : Il est donc recommandé de mettre en place les actions suivantes pour l'éclairage public : <ul style="list-style-type: none"> - Etude d'éclairage avec objectifs de sobriété et de durabilité - Horloge pour permettre la gradation ou l'extinction de l'éclairage et/ou de détecteur de présence - Température de couleur faible (similaire à l'éclairage au sodium) - Luminaire ne produisant pas de pollution lumineuse - Eclairage indirect proscrit, orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut - Matériaux de haute qualité et hautement recyclables (métaux et verres majoritairement) - Eclairages limités en bordure de zones naturelles ou agricoles - Eclairage non intrusif sur les parcelles des particuliers <p>La réduction des pollutions dans le projet a été traduite par l'évitement de l'urbanisation des secteurs soumis aux risques et nuisances.</p>
---	--

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens (suite)</p>	
<p>Agir pour un urbanisme favorable à la santé, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrant la dimension « préventive » de la santé, c'est-à-dire l'action sur les facteurs de risques et de pathologies dans les projets de développement - Permettant la réalisation des équipements et services indispensables au maintien d'une offre de soins de qualité en fonction d'une organisation issue du Contrat Local de Santé - Répondant aux déterminants de santé et aux objectifs visés pour « un urbanisme favorable à la santé » 	<p>Le projet de PLUi-D agit pour un urbanisme favorable à la santé, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protégeant la qualité de l'air extérieur et la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau - Réduisant les nuisances sonores intérieures et extérieures par une isolation adaptée - Réduisant les risques émergents comme les ondes ou les perturbateurs endocriniens - Veillant à la réduction des inégalités énergétiques, environnementales et sanitaires - Favorisant le sentiment de sécurité, la convivialité, la qualité de vie <p>L'ensemble de ces points est présenté dans le détail dans les parties précédentes.</p> <p>Différentes zones ont été délimitées dans le règlement afin de renforcer l'accessibilité des équipements et services publics (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...). Ces zones spécialisées permettent de garantir la performance des équipements et services publics. Il s'agit des zones UE, 1AUE ou Ae et Ne.</p>

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.6 : Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages</p>	
<p>Mettre en œuvre les objectifs du PCAET à travers ses actions</p>	
<p>Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé permettant ainsi de préserver la qualité des paysages, de protéger le patrimoine, la santé et le cadre de vie des habitants, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précisant les zones de non-développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT, notamment en imposant une distance minimale d'implantation des éoliennes par rapport aux constructions à usage d'habitation, supérieure à la réglementation nationale - Autorisant les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol (une grande vigilance sera apportée sur l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés) 	<p>Une disposition particulière est établie dans le règlement écrit. Il s'agit de « promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé », qui est ainsi présenté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Préciser les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT » <ul style="list-style-type: none"> - Le grand éolien (éolien dont la hauteur du mât est supérieure à 50 mètres) - Éolien dont la hauteur du mât est comprise entre 12 et 50 mètres - Éolien dont la hauteur du mât est inférieure à 12 mètres - « Autoriser les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol » - « Apporter une grande vigilance à l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés » - Intégration paysagère des ombrières <p>L'éolien est justifié particulièrement dans le Rapport de présentation : « 1.6.5. Méthodologie de la prise en compte de l'éolien ».</p>
<p>Intégrer des règles et des critères de performance énergétique dans les projets d'aménagement et de construction, afin de tendre vers les objectifs de réduction de gaz à effet de serre</p>	<p>Le règlement établit un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire par différentes mesures, notamment par des mesures liées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation de la parcelle - Implantation du bâti

- Ouvertures
- Couleurs
- Isolation
- Plantation
- Energies renouvelables

Les OAP Habitat seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes, notamment :

- Inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone » et réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques
- Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore ».

Les OAP Economie et Equipement public seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- Inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone »
- Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore

	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et / ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal - Étudier systématiquement les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiments ou équipements - Une qualité architecturale et des principes constructifs des bâtiments ou locaux d'activité (matériaux utilisés, traitement des façades et des enseignes, critères d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable...)
--	---

Objectif identifié dans le PADD	Traduction réglementaire de l'objectif
<p>Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans un cadre de la transition écologique</p>	
<p>Objectif 4.7 : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population</p>	
<p>Préserver le foncier agricole, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduisant les secteurs d'urbanisation en extension aux enveloppes urbaines - Limitant les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants en appliquant le principe de réciprocité des distances d'implantation 	<p>Les secteurs d'urbanisation en extension aux enveloppes urbaines ont été définis après avoir recherché les secteurs en densification en priorité. Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine sont essentiellement en continuité des bourgs/centre-ville.</p> <p>La prise en compte du principe de réciprocité avec les bâtiments agricoles a été un facteur déterminant pour la priorisation des zones A Urbaniser. L'évitement a été systématiquement appliqué.</p>
<p>Permettre le développement d'une agriculture de proximité, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérennisant et développant l'agriculture urbaine, périurbaine et les espaces de maraîchage 	<p>Le projet de PLUi-D permet le développement d'une agriculture de proximité, en réduisant les surfaces à l'urbanisation, en priorisant les surfaces en densification et en permettant certaines constructions agricoles en zones Ap et N (par exemple les serres agricoles).</p>

<p>- Intégrant le potentiel représenté par les espaces verts artificialisés pour l'autoproduction (potager familial)</p>	
<p>Favoriser la diversification des exploitations et l'implantation des activités liées à la filière agricole/agroalimentaire (en lien avec les nouvelles activités de commercialisation, de mise en tourisme, de ferme pédagogique, de projets de transformation...)</p>	<p>Le règlement de la zone Agricole autorise la diversification de l'activité agricole dans les conditions suivantes :</p> <p>Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole doivent être réalisés par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants. Dans le cas d'une impossibilité des cas précédents (absence de bâtiment à rénover) qui devra être justifiée, un local pourra être autorisé en continuité des bâtiments existants. La surface de ce bâtiment doit être justifiée au regard de sa nécessité selon le Code de l'Urbanisme.</p> <p>En zones Ap et N, la création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.</p>

V. Justifications des OAP et du POA du PLUi-D

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour réaliser les OAP.

1. Choix et délimitation des secteurs d'OAP

Les OAP sont un outil du PLUi-D qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent notamment d'encadrer, en plus des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Ces OAP s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'OAP est une possibilité. Il en est de même pour les zones 2AU qui sont fermées à l'urbanisation.

Les périmètres des secteurs concernés par des OAP sont reportés sur le règlement graphique du PLUi-D (plan de zonage).

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Des OAP ont été réalisées sur des thématiques spécifiques : Habitat, Économie, Équipement public, Trame Verte et Bleue, Urbanisme commercial et Déplacements.

Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire
- Être en accord avec les choix de développement communaux
- Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial...), techniques (réseaux...) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP

L'élaboration des OAP s'est faite par étapes successives :

- 1) Préanalyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation
- 2) Visite de terrain pour apprécier les aménagements proposés et mieux juger les enjeux d'aménagement
- 3) Production de l'OAP au regard d'un diagnostic de terrain
- 4) Modification et ajustements des propositions par les communes jusqu'à validation

2. Des OAP en cohérence avec le PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi-D viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD, notamment en ce qui a trait à l'insertion paysagère. En effet, les communes ont à cœur de s'assurer une bonne intégration des secteurs de projet dans l'existant et ses caractéristiques environnementales, urbaines et architecturales.

Dans la même logique que ce qui définit le PADD, un certain appui a été valorisé en ce sens dans les OAP.

Les dispositions qui accompagnent les OAP varient d'une commune à l'autre et d'un secteur à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale...) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

1) Cohérence des OAP avec l'axe 1 du PADD

L'axe 1 du PADD s'attache à faire de Niort Agglo une agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres. Le projet a vocation à participer au développement du territoire et à contribuer à l'équilibrage des territoires (plus grande proximité entre emplois, habitat, artisanat, commerce et services, maîtrise de la demande de déplacements), à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'intégration sociale de ses habitants.

Dans le cadre des OAP, les secteurs ont été classés en fonction de l'organisation territoriale posée par le SCoT.

Orientations du PADD

« Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire » (obj.1.1).

Les OAP respectent l'organisation territoriale posée par le SCoT. Elles respectent les équilibres et les modes de vie entre secteurs urbain et rural. Ainsi, l'organisation reposant sur le cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité reconnaît à chacun une place et un rôle à jouer.

« Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » (obj. 1.2).

Les OAP « Économie » favorisent le maintien et le développement des activités. Elles permettent également la réhabilitation des friches et locaux vacants en privilégiant la densification ; en renouvelant et en améliorant les zones d'activités existantes. Enfin, les OAP tendent vers la qualité des ZAE (architecture, environnement, énergie, paysage, biodiversité, îlots de fraîcheur...) et rendent accessibles les ZAE par plusieurs modes de transport et en travaillant sur la mutualisation des accès et du stationnement.

« Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT » (obj.1.3)

L'OAP Urbanisme commercial définit plus précisément l'organisation de l'équilibre commercial initié dans le DAAC du SCoT, en précisant les centralités à la parcelle et en intégrant des règles à respecter dans un rapport de compatibilité.

« Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire » (obj. 1.6).

Les orientations des OAP tendent vers une qualité urbaine en s'appuyant sur le patrimoine et les innovations en prévoyant un encadrement adapté des secteurs patrimoniaux, en favorisant le maintien et la mise en valeur du bâti ancien, mais aussi l'intégration dans le tissu ancien des futures opérations de renouvellement et de densification.

2) Cohérence des OAP avec l'axe 2 du PADD

L'axe 2 traite particulièrement les problématiques liées à l'habitat et au logement dans une vision privilégiant un développement pérenne et harmonieux du territoire. Dans le cadre des OAP, près la moitié des secteurs sont en densification.

Orientations du PADD

« Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (obj. 2.1).

Les secteurs d'OAP vise un urbanisme raisonné et économe car elles déclinent le développement du territoire selon l'organisation territoriale du SCoT. Les OAP évitent la spécialisation des territoires en encourageant une mixité fonctionnelle de proximité.

Les OAP instaurent des règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants afin d'optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière.

Les secteurs en extension prennent en compte dans les choix et les aménagements :

- L'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun
- L'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes et de la qualité paysagère des entrées de ville
- Le maillage de liaisons douces
- La capacité et la sécurité des réseaux de voirie existants
- Les capacités d'approvisionnement en eau
- L'intégration dans l'environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels ou urbains
- Le développement de la végétalisation et la perméabilisation dans les opérations d'aménagement

« Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire » (obj. 2.3).

Les secteurs d'OAP s'attachent à produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire en diversifiant les produits (typologies, formes urbaines...) et en s'appuyant sur les dispositifs existants identifiés dans le PLH.

« Favoriser et valoriser les projets innovants » (obj. 2.5).

Les secteurs d'OAP encouragent le développement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes. Plusieurs OAP encouragent la réhabilitation du parc ancien pour améliorer l'environnement, la santé, la performance énergétique et en développant la nature en Ville (développement des haies et présence du végétal).

« Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire » (obj. 2.6)

Les secteurs d'OAP doivent prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial et doivent intégrer en amont la question des déchets et biodéchets. L'OAP Trame Verte et Bleue permet également de renforcer ces aspects dans les secteurs identifiés à enjeux.

3) Cohérence des OAP avec l'axe 3 du PADD

L'axe 3 traite particulièrement des mobilités. Niort Agglo entend accompagner le changement des pratiques des habitants du territoire en termes de mobilité et conforter son projet d'aménagement du territoire par une meilleure offre de mobilité, vectrice de bien-être et de qualité de vie.

Orientations du PADD

« Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale » (obj.3.1).

En plus de l'OAP thématique « Déplacements », l'OAP « Équipement » à Bessines permet de renforcer la mobilité partagée (développement du parc de vélos en libre-service, accompagnement dans l'autopartage résidentiel, incitation au covoiturage) et facilite l'intermodalité.

« Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements » (obj. 3.2).

Les OAP prennent en compte les Emplacements Réservés se situant sur les secteurs de projet. Ainsi, le cas échéant, les OAP permettent de faciliter et de sécuriser les accès à pied et à vélo. Les secteurs de projet se situant dans les zones d'activités et commerciales intègrent les mobilités douces afin d'assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité.

« Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale » (obj. 3.3).

L'OAP « Équipement » à Bessines tend vers la favorisation des transports collectifs et du covoiturage. Elle permet un point de covoiturage au sein de la commune.

4) Cohérence des OAP avec l'axe 4 du PADD

L'axe 4 du PADD souligne un projet intercommunal quant à l'encadrement du milieu naturel qui est principalement défendu à travers le règlement écrit et les prescriptions associées. Les OAP sectorielles ne présentent que peu de caractéristiques déployées face aux risques environnementaux puisque l'évitement des zones à risques majeurs a été privilégié.

Les zones 1AU et U soumises à des OAP sont également soumises aux mêmes dispositions générales du règlement écrit que toutes les zones du territoire, que ce soit concernant la qualité environnementale ou concernant les performances énergétiques.

Orientations du PADD

« Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (obj.4.1).

Les OAP sectorielles en extension préconisent des coupures vertes et des transitions paysagères en constituant des espaces « tampons ». Elles proposent ainsi une nouvelle relation urbain/rural, soit un paysage médiateur entre les activités, les pratiques agricoles, les milieux et les lieux de vie (mise en valeur des structures paysagères végétales, redonner la place à l'arbre...).

« Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié » (obj.4.2).

Les OAP sectorielles maintiennent et valorisent la place des arbres dans le territoire en conservant les haies existantes sur les secteurs de projet ou en compensant par la plantation de nouvelles haies.

« Promouvoir un paysage bâti de qualité » (obj.4.3).

L'OAP « Avenue de Paris Nord » est pensée de façon qualitative car elle impose une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale des zones d'activités et commerciales et de leurs bâtiments ainsi que leur intégration dans le paysage environnant. Elle permet également d'intégrer la zone économique dans la démarche de transition énergétique du territoire.

« Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité » (obj.4.4).

Les OAP sectorielles mettent en œuvre la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée. De plus, certaines OAP ont fait l'objet d'une analyse TVB afin de préconiser des aménagements durables et avec un impact moindre.

« Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens » (obj.4.5).

L'évitement des zones à risques majeurs a été privilégié. Les OAP sectorielles agissent également pour un urbanisme favorable à la santé en favorisant les déplacements et les modes doux actifs, en construisant ou réhabilitant du bâti de qualité, en préservant la biodiversité et le paysage et en prévoyant une zone « tampon » en frange urbaine.

« Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages » (obj.4.6)

Les OAP intègrent dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres.

3. Les OAP

Les OAP sont des orientations et n'ont pas le même sens, ni la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement, tant graphique qu'écrit. En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement global des secteurs AU ou certains secteurs U à enjeu, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »).

Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones AU et de certains secteurs U à enjeu spécifique.

En ce sens, les OAP complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

- En matière de vocation et de programmation
Les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités et attentes pour les secteurs de logement, alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles.
- En matière d'optimisation du foncier
Les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.
- En matière de fonctionnalité et de desserte

Les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.

- En matière d'intégration paysagère, environnementale, qualité urbaine et architecturale et de performances énergétiques
Les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou la qualité du bâti. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

1) Les OAP Habitat

On distingue deux types d'OAP pour le PLUi-D de Niort Agglo.

OAP Thématiques	OAP Dessinée
- Où s'appliquent -	
Des orientations générales	
Ainsi que les orientations particulières des OAP thématiques	Ainsi que les orientations par secteur
Sans schéma	Avec un schéma

Les OAP, en plus de répondre aux orientations du PADD, se fient avant toute chose à la réalité du site sur lequel elles s'appliquent.

C'est pour cette bonne insertion dans le contexte environnant que des dispositions générales concernant tous les secteurs sont établies, notamment en termes de fonctionnalité, de phasage, de densité, de paysage, de traitement des espaces publics, de composition urbaine, performance énergétique.

Ce sont ainsi 217 OAP Habitat qui viennent compléter les dispositions générales :

- 169 OAP Thématiques
- 48 OAP Dessinées

Le tableau ci-après justifie les orientations générales concernant l'ensemble des OAP.

Thématique abordée dans les orientations générales	Justifications Objectifs recherchés
Phasage	Des numéros de priorité sont identifiés pour chaque OAP : <ul style="list-style-type: none"> - Les OAP de priorité 1 sont urbanisables sans délai. - L'ouverture à l'urbanisation d'une OAP de priorité 2, 3 ou 4 est conditionnée à la réalisation des opérations d'aménagement sur les OAP de priorité inférieure sur chaque commune concernée. - La référence à prendre en compte relative à la condition ci-dessus est l'autorisation de vendre des lots.
Adaptations	Il s'agit d'apporter de la souplesse dans l'application des orientations générales des OAP.
Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière	Il s'agit de respecter les objectifs de densité fixés dans le cadre du SCoT : « atteindre un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, déclinée en fonction de l'organisation territoriale ». <p>Ainsi, une densité minimale est fixée dans chaque OAP pour atteindre les densités de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 28 logements/ha sur Niort - 18 logements/ha sur les communes du cœur d'agglomération - 16 logements/ha sur les communes d'équilibre - 12 logements/ha sur les communes de proximité <p>Chaque OAP décline ces objectifs à l'échelle de la parcelle afin de coller au mieux à la réalité du terrain.</p>
Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition	Ces orientations participent à l'insertion paysagère des sites de projet. Il s'agit de soigner les lisières urbaines en l'intégration en amont de la réflexion sur l'aménagement des sites.
Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation	La volonté de cette orientation est : <ul style="list-style-type: none"> - D'assurer une desserte adaptée et fonctionnelle des secteurs selon leur type, tout en intégrant des paramètres de sécurité, de circulation, de connexion au quartier existant... et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte. Cette bonne gestion est parfois gérée en soumettant le secteur à l'obligation d'une opération d'ensemble voire en conditionnant l'aménagement à la création préalable de la voirie.
Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés...	

Thématique abordée dans les orientations générales	Justifications Objectifs recherchés
	- De favoriser, dans les secteurs de moyenne et grande importance, notamment ceux des communes pôles, l'aménagement d'espaces communs.
Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire	Cette orientation vise à tenir compte de la capacité d'accueil du territoire en matière de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets.
Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes	Il s'agit de développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes afin de répondre à un objectif de diversification de l'offre en logement pour répondre au parcours résidentiel des ménages.
Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres	Les objectifs d'atteinte de la neutralité carbone inscrits dans le SCoT et le PCAET sont transcrits à l'échelle de chaque opération d'aménagement.
Limitier la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements	La prise en compte de la trame « noire » dans les projets d'aménagement est un enjeu porté par cette orientation.

A. Les OAP Habitat thématiques

L'Orientatoin d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique répond à une problématique locale par des orientations d'aménagement communes à plusieurs sites. Elle concerne la majorité des sites à projets dont la superficie est peu importante et dont la problématique principale est l'insertion au tissu bâti et naturel environnant.

Le projet doit être réalisé dans la compatibilité de chacune des orientations générales et des orientations particulières des OAP thématiques.

Toutes les orientations répondent à 4 grands objectifs pour la réussite du projet :

- La qualité du vivre ensemble
- La préservation de l'intimité de chacun, constitue un enjeu fort dans cette OAP.

- La limitation des espaces résiduels
Le projet doit permettre d'optimiser l'espace à la fois d'habitation mais aussi d'agrément.
- La qualité paysagère
Chaque projet s'inscrit dans une double échelle à respecter, dans l'entité urbaine avec ses spécificités (volumétrie, implantation) et son impact à plus large échelle.
- La qualité environnementale
Les matériaux utilisés, l'implantation du projet, le respect de la végétation existante sont autant de composantes à mettre en perspective du projet de construction.

Les contraintes inhérentes à chaque site : pente naturelle, patrimoine, parcelle irrégulière, bâti existant... sont autant d'éléments avec lesquels il convient de composer. Les orientations d'aménagement doivent permettre la prise en compte de nombreux critères. Le porteur de projet doit pouvoir ainsi insérer au mieux son projet dans son environnement.

Les orientations d'aménagement thématiques visent avant tout à favoriser l'insertion de l'opération par une implantation optimisée.

Un tableau récapitulatif des différentes orientations précise par secteur concerné les éléments à prendre en compte dans l'aménagement futur.

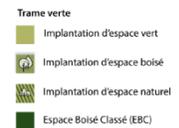
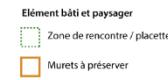
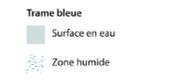
B. Les OAP Habitat dessinées

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour établir les OAP, mais surtout à justifier les choix opérés, identifier les secteurs et développer leur contexte.

Pour les OAP Dessinées, un schéma d'aménagement illustré précise les orientations au cas par cas.

Une légende commune a été mise en place afin de distinguer les éléments relatifs à la typologie, l'implantation, la desserte, les éléments bâti et paysagers et le cas échéant la TVB.

Une légende commune

Typologie d'occupation du sol 	Implantation 	Desserte 
Trame verte 	Élément bâti et paysager 	Trame bleue 

NIORT

OAP n°1 à 3 : Avenue de Nantes

Localisation	En entrée Ouest de Niort, près de l'Avenue de Nantes
Surface concernée	2,37 ha
Densité minimale	100 logements/ha à l'Ouest 50 logements/ha au Centre
Contexte urbain	Au sein d'un tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site Ouest est occupé par une surface végétale relativement dense dans sa partie Sud. Dans sa partie Nord se situe un bâtiment de type industriel vacant. Le site Centre est occupé par une station-service désaffectée et de deux pavillons vacants.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Traiter qualitativement les entrées de ville- Développer le commerce de proximité
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès sur la RD et voirie interne à créer
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	Secteur en densification et déjà artificialisé, ce développement permet de ne pas impacter les surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès direct à l'Avenue de Nantes
Répartition équilibrée	Des commerces de proximité sont prévus en rez-de-chaussée permettant de consolider l'offre commerciale au sein de Niort.

NIORT

OAP n°5, n°51 et n°52 : Brizeaux Nord et Sud, route de Chauray

Localisation	En entrée Est de Niort, à l'Ouest du lotissement du lieu-dit Les Justices et Brizeaux
Surface concernée	9,94 ha
Densité minimale	28 logements/ha
Contexte urbain	Accolé au tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est principalement constitué de prairies et de champs
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue Éric Tabarly et par le chemin du Fief de la Paillée pour le secteur Nord et par la rue des Vanelles et la rue Don Quichotte pour le secteur Sud Accès par la route de Chauray
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Ici, le RPG n'identifie pas de prairies permanentes.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Les transports en commun sont à proximité. De nombreux chemins permettent d'assurer des continuités piétonnes. Un Emplacement Réservé est prévu sur la rue des Vanelles.
Répartition équilibrée	Ces logements seront l'occasion de renforcer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°6 : Rue du 8 mai 1945

Localisation	Secteur situé à l'extrémité Ouest de Niort
Surface concernée	0,59 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Contexte urbain	Secteur en densification, dans un tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est composé de fonds de jardins.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct à la rue du 8 mai 1945
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se trouve à proximité d'un périmètre de ZNIEFF et de Natura 2000. Un EBC se situe à proximité immédiate du secteur.
Flux de déplacements	Accès direct par la rue du 8 mai 1945
Répartition équilibrée	Ces logements seront l'occasion de renforcer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°14 : Rue des Sablières

Localisation	Secteur au Nord-Est de la commune de Niort, proche de la voie ferrée et de l'Avenue de Paris
Surface concernée	0,97 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Contexte urbain	Secteur au sein d'un tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est composé de fonds de jardins.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Densifier la commune de Niort
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Sablières pour rejoindre l'Avenue de Paris
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue des Sablières pour rejoindre l'Avenue de Paris
Répartition équilibrée	Ces logements seront l'occasion de renforcer la centralité de Niort.

NIORT**OAP n°16 : Sud Avenue de Limoges – Partie Ouest**

Localisation	En entrée Est, de part et d'autre de l'Avenue de Limoges
Surface concernée	1,84 ha
Densité minimale	28 logements/ha au Nord 30 logements/ha au Sud
Contexte urbain	Accolée au tissu urbain
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est utilisé pour du Lin ou est en prairie.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès sur les routes et voirie interne à créer
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Le secteur est longé par une voie douce aux abords végétalisées. Une ligne de bus s'arrête à proximité du site. Il existe des cheminements piétons.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de consolider la ville de Niort.

NIORT

OAP n°21 : Arsène d'Arsonval

Localisation	Secteur au Sud de la commune de Niort, à proximité de l'Avenue Louis Pasteur et l'Avenue Saint-Jean d'Angély
Surface concernée	0,56 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur actuel est composé de fonds de jardins.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Densifier la commune de Niort
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue Arsène d'Arsonval
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification et en accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Le secteur se situe à proximité des transports en commun sur l'Avenue Saint-Jean d'Angély.
Répartition équilibrée	Ces logements seront l'occasion d'affirmer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°25 et n°26 : Vallée Guyot

Localisation	En entrée Est, proche de la voie ferrée
Surface concernée	6,18 ha
Densité minimale	28 et 50 à l'Ouest 23 logements/ha à l'Est
Contexte urbain	Accolée au tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel sert à la culture du Lin à l'Ouest et à la luzerne à l'Est
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logement- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par les routes existantes et voirie interne à créer
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe à plus d'1 km d'une ZNIEFF (Plaine de Niort Sud Est)
Flux de déplacements	Accès par des rues existantes
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant d'affirmer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°28 : Levée de Sevreau

Localisation	En entrée Ouest de Niort, en direction de Magné.
Surface concernée	7,34 ha
Densité minimale	30 logements/ha
Contexte urbain	Accolé au tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel sert à la culture de blé d'hiver.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logement- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue Ambroise Croizat, des voiries internes sont à créer. Une ligne de transports en commun s'arrête dans le lotissement bordant le site.
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se trouve à proximité d'un périmètre de ZNIEFF et de Natura 2000.
Flux de déplacements	Accès sur la rue Ambroise Croizat et desserte interne.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant d'affirmer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°32 : Route de Coulonges

Localisation	En entrée Nord de la commune de Niort, près de la Médiathèque
Surface concernée	6,6 ha
Densité maximale	30 logements/ha
Contexte urbain	Accolé au tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel sert pour de la culture mais ne constitue pas une prairie permanente.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logement- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la départementale
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se situe à plus de 500 m d'une ZNIEFF et à plus de 2 km d'un site Natura 2000.
Flux de déplacements	Accès direct par la Départementale et voirie interne à créer
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement quelques logements permettant d'affirmer la centralité de Niort.

NIORT

OAP n°47 : Avenue de Paris Nord

Localisation	Secteur à l'Est en entrée de ville
Surface concernée	25,27 ha
Densité minimale	50 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est composé d'activités mixte.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Requalifier les entrées de villes- Requalifier les zones d'activités- Répondre au besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par l'avenue de Paris et requalification des voies existantes
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En renouvellement urbain, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par l'Avenue de Paris et requalification des voiries existantes.
Répartition équilibrée	Le site permet de répondre à la demande de logements et de bureau et services.

NIORT

OAP n°48 : Avenue de Paris – Sud

Localisation	Situé dans le centre de Niort, au Nord de l'Esplanade de la République
Surface concernée	3,03 ha
Densité minimale	50 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain très dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement occupé par des habitations, un hôtel, des restaurants, une école.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Requalifier le centre ancien- Répondre au besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par l'Avenue de Paris et des rues alentour
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En renouvellement urbain, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès direct par l'avenue de Paris et des rues alentour. Des liaisons douces sont à créer au sein du secteur.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo.

NIORT**OAP n°49 : Rue du Pont – Rue Brisson**

Localisation	Situé dans le centre de Niort, en face des Halles de Niort et de la Sèvre Niortaise
Surface concernée	0,12 ha
Densité minimale	50 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain très dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement occupé par des habitations
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Requalifier le bâti existant et le centre-ancien- Répondre au besoin de logements
Particularisme	Le secteur est situé en SPR
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Ponts et la Rue Brisson
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En renouvellement urbain, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par les rues existantes. Une liaison douce est à créer au sein du secteur.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo.

NIORT

OAP n°57 : Route d'Aiffres

Localisation	A l'Est de Niort, vers la commune d'Aiffres
Surface concernée	0,88 ha
Densité minimale	100 logements/ha
Contexte urbain	Accolé au tissu peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Bâtiment de La Poste
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la route d'Aiffres mais aussi par les rues de Massujat et des Charmes
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	-
Flux de déplacements	Le site est à proximité des transports en commun.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant d'affirmer la centralité de Niort.

AIFFRES**OAP n°107 et n°108 : Site de la Gare Nord et Sud**

Localisation	En entrée Sud, proche d'équipements et de services publics
Surface concernée	5,29 ha
Densité minimale	19 logements/ha pour le secteur Nord 20 logements/ha pour le secteur Sud
Contexte urbain	Accolé au tissu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est composé de prairies enherbées.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logement- Traiter qualitativement les entrées de ville
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par les rues du Poitou, Rue de la Gare. Le secteur se situe à proximité d'une ligne de bus à la demande.
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou par une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par les rues du Poitou et de la Gare et voirie interne à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo.

Localisation	Secteur proche d'équipements publics, sur la Route de Niort
Surface concernée	1,64 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est enherbé.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Densification du tissu urbain - Répondre aux besoins de logements - Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue Victor Hugo et la Route de Niort
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	Secteur en densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par une zone Natura 2000 ou par une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès direct par la rue Victor Hugo et par la Route de Niort, des voiries internes sont à créer.
Répartition équilibrée	La future opération sur ce site permettra de replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo.

CHAURAY
OAP n°118 : Trévins Sud

Localisation	Secteur au Sud de la commune, proche d'une zone d'activités
Surface concernée	2,08 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est enherbé.
Apports positifs du projet	- Répondre aux besoins de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue du Bois de Verruye
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue de Bois de Verruye et voirie interne à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le reste du cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo.

CHAURAY

OAP n°119 : Grande Versaine Est

Localisation	Proche du centre-bourg, à proximité immédiate d'équipements publics (gymnase, terrains de sport)
Surface concernée	2,51 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel sert pour la culture du blé tendre d'hiver.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Densifier autour des équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue du Stade.
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès direct par la rue du Stade et voirie interne à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le reste du cœur d'agglomération dans l'attractivité de Niort Agglo.

SCIECQ**OAP n°131 : Chemin de la Mariée**

Localisation	A l'Ouest du centre-bourg.
Surface concernée	1,21 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé pour la culture de céréale.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre aux besoins de logements- Équilibrer l'offre de logement sur le territoire
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par le chemin de la Mariée
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe à plus de 250 m d'une ZNIEFF (Méandres de la Vallée de la Sèvre niortaise).
Flux de déplacements	Accès direct par le chemin de la Mariée et des voiries internes à créer ainsi qu'une liaison douce à l'Ouest du site.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le reste du cœur d'agglomération dans l'attractivité de Niort Agglo.

VOUILLE

OAP n°136 : Le Bourg

Localisation	Au Nord-Est du bourg
Surface concernée	1,55 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement des fonds de jardins.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Densifier les centres-bourgs- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue Ernest Pérochon et par la voie communale au Sud
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site est situé à près de 600 m d'une ZNIEFF (Plaine de Niort Sud-Est).
Flux de déplacements	Accès direct par la rue Ernest Pérochon et par la voie communale au Sud. Des voiries internes sont à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de replacer le reste du cœur d'agglomération dans l'attractivité de Niort Agglo.

BEAUVOIR-SUR-NIORT

OAP n°204 : Les Grands Ormeaux

Localisation	Situé au Sud-Est du bourg, à proximité immédiate des équipements publics sportifs.
Surface concernée	1,83 ha
Densité minimale	16 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Une partie du secteur (partie Est) sert à la culture de sarrasin.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre au besoin de logements- Construire près des équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la route de Chizé et la rue des Cytises. La voirie au centre du secteur doit être maintenue afin de desservir une maison au Nord de l'OAP.
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe à près de 300 m d'un site Natura 2000 (Massif forestier de Chizé-Aulnay).
Flux de déplacements	Accès par la route de Chizé et la rue des Cytises. La voirie au centre du secteur est à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

COULON

OAP n°209 : Bois Guichet

Localisation	A proximité du bourg, à l'Ouest
Surface concernée	2,14 ha
Densité minimale	17 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site n'est actuellement pas utilisé.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Construire près du centre-bourg- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par l'allée du Pré Maillet
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	La zone humide, au centre du secteur, est protégée et mise en valeur.
Flux de déplacements	Accès direct par l'allée du Pré Maillet et desserte interne à créer. Des liaisons douces sont également à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

COULON

OAP n°210 : Champs de la Sablière

Localisation	Secteur se situant au Nord du bourg de Coulon, à l'Ouest d'un camping
Surface concernée	2,41 ha
Densité minimale	16 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est en prairie ou utilisé pour la culture du maïs.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre au besoin en logements- Créer du logement près du bourg et donc des équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la route de Benet
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par de site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 500 m).
Flux de déplacements	Accès direct par la route de Benet et desserte interne à créer. Des liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

ECHIRE

OAP n°211 : Le Patrouillet 4

Localisation	Secteur se situant au Sud du bourg
Surface concernée	1,18 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense à peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur actuel n'est pas une prairie permanente.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- S'inscrire dans la continuité du lotissement « Les Vergers du Patrouillet »- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par le lotissement « Les Vergers du Patrouillet »
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 500 m).
Flux de déplacements	Accès direct par le lotissement « Les Vergers du Patrouillet ». Une desserte interne est à aménager.
Répartition équilibrée	Le site devra desservir un équipement public permettant de répondre aux besoins des communes voisines et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

ECHIRE

OAP n°212 : Le Patrouillet 5

Localisation	Secteur se situant au Sud du Bourg
Surface concernée	0,85 ha
Densité minimale	16 logements/ha
Contexte urbain	Tissus urbain dense à peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur actuel n'est pas une prairie permanente.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- S'inscrire dans la continuité du lotissement « Les Vergers du Patrouillet »- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Croisettes
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 500 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue des Croisettes et desserte interne à aménager
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

ECHIRE

OAP n°216 : Androlet

Localisation	Secteur se situant au Nord du Bourg, près de la RD743
Surface concernée	0,4 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Contexte urbain	Tissus urbaine dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement enherbé.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en logements
Particularisme	Fait l'objet d'une Loi Barnier
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue d'Androlet
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se situe à proximité (+ de 100 m) d'une ZNIEFF (Méandres de la Vallée de la Sèvre niortaise).
Flux de déplacements	Accès par la rue d'Androlet et desserte interne à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo. Une loi Barnier est réalisée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-D.

FRONTENAY-ROHAN-ROHAN

OAP n°222 : Le Bignon

Localisation	Secteur situé au Sud-Est du Bourg.
Surface concernée	2,31 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé pour de la culture de céréales.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre en besoin de logements- Proposer des logements près des équipements publics et commerce de proximité
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la route de Brioux
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ d'1 km).
Flux de déplacements	Accès direct par la route de Brioux et desserte interne à créer
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

FRONTENAY-ROHAN-ROHAN

OAP n°224 : Les Tilleuls

Localisation	A proximité immédiate du Bourg, au Sud du cimetière.
Surface concernée	1,73 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est soit enherbé soit utilisé pour la culture de céréales.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre en besoin de logements- Proposer des logements près des équipements publics et commerce de proximité
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par les voies communales
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 100 m)
Flux de déplacements	Accès par les voies communales et desserte interne à créer
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

MAGNE
OAP n°225 : ZAC 1

Localisation	Secteur se situant à l'Ouest du Bourg, en entrée de Bourg, au Nord de l'OAP ZAC 2
Surface concernée	2,47 ha
Densité maximale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur permet actuellement la culture du blé tendre.
Apports positifs du projet	- Répondre en besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par le chemin de la Chaume aux Bêtes
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Sa position se justifie également par la présence à proximité de site Natura 2000 et de ZNIEFF à l'Ouest du bourg.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Un accès à créer sur le chemin de la Chaume aux Bêtes et desserte interne à créer. Une liaison douce est également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo. L'OAP se situe sur une ZAC communale.

MAGNE

OAP n°226 : ZAC 2

Localisation	Secteur se situant à l'Ouest du bourg, au Sud de l'OAP ZAC 1
Surface concernée	5,82 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur permet actuellement la culture du colza et du pois de printemps.
Apports positifs du projet	- Répondre en besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue du Héron Cendré et par la route de Tout Y Faut.
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Sa position se justifie également par la présence à proximité de site Natura 2000 et de ZNIEFF à l'Ouest du bourg.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue du Héron Cendré et par la route de Tout Y Faut. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

MAGNE
OAP n°227 : Le Pinier

Localisation	Secteur en centre-bourg, au Nord du cimetière, proche des équipements publics
Surface concernée	0,89 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site n'est pas recensé au RPG 2021.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier le centre-bourg - Répondre au besoin en logement
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue du Moulin et du chemin de la Chevalerie
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF
Flux de déplacements	Accès par la rue du Moulin et du chemin de la Chevalerie. La desserte interne est à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

MAUZE-SUR-LE- MIGNON

OAP n°228 : La Perrière

Localisation	Secteur au Nord-Est du Bourg, à proximité de la voie ferrée et de la RD 101.
Surface concernée	7,63 ha
Densité maximale	16 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site permet actuellement de cultiver des céréales.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de l'Égalité, la route de Jouet et la RD101
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (environ + de 900 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue de l'Égalité, la route de Jouet et la RD101. Des liaisons douces sont à aménager donc les accès se feront par la route de Jouet la rue de la Distillerie.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

PRAHECQ**OAP n°230 : La Pointe de Bimard**

Localisation	Secteur à l'Ouest du Bourg
Surface concernée	1,69 ha
Densité minimale	14 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site n'est pas enregistré au RPG 2021. Il s'agit de fonds de jardins
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Densifier l'Ouest du Bourg- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue de la Croix Naslin et la rue de Niort
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 400 m).
Flux de déplacements	Accès direct par la rue de la Croix Naslin et la rue de Niort. La desserte interne est à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

SAINT-HILAIRE-LA-PALUD

OAP n°236 : Les Hauts de Montfaucon

Localisation	Secteur au Nord du Bourg
Surface concernée	1,84 ha
Densité maximale	40 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est une friche économique (ancien garage).
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Densifier le centre-bourg- Proposer un renouvellement urbain- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Hauts de Montfaucon
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification et en renouvellement urbain, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine du Marais Poitevin ».
Flux de déplacements	Accès par la rue des Hauts de Montfaucon et par une voie communale au Nord. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

ARCAIS**OAP n°304 et n°305 : Les Hauts de Garenne Nord et Sud**

Localisation	Au Nord du centre-bourg
Surface concernée	1,88 ha
Densité maximale	12 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur est actuellement des fonds de jardins.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Densifier le secteur- Répondre en besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de la Garenne, la rue de la Mairie et la rue des Aubépines
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine du Marais Poitevin ». Il se situe également à 200 m de la ZNIEFF « La Venise Verte » et du site Natura 2000 « Marais Poitevin ».
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Garenne, la rue de la Mairie et la rue des Aubépines. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont également à aménager à l'Ouest et à l'Est du secteur.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

LE BOURDET

OAP n°308 : Les jardins 2

Localisation	Secteur se situant dans le centre-bourg
Surface concernée	0,86 ha
Densité minimale	7 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Secteur en jachère
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la rue des Jardins
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine du Marais Poitevin ». Il est également à environ 200 m du site Natura 2000 « Marais Poitevin ».
Flux de déplacements	Accès direct par la rue des Jardins. La desserte interne est à créer. Les liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

PLAINE D'ARGENSON

OAP n°311 : La Poste

Localisation	Secteur situé au Sud du Bourg
Surface concernée	0,85 ha
Densité minimale	10 logements/ha
Contexte urbain	Tissu peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site sert actuellement pour la culture du blé d'hiver.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de la Poste
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Poste. La desserte interne est à créer. Un accès au Sud est proposé. Les liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

FORS

OAP n°319 : Terrasses d'Anne

Localisation	Dans le centre-bourg, à l'Ouest de la voie ferrée
Surface concernée	1,12 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site n'est actuellement pas utilisé pour des fins agricoles.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Densifier le centre-bourg- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Écoles et l'allée du Champ de Foire
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	Secteur en densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine de Niort Sud Est ».
Flux de déplacements	Accès par la rue des Écoles et l'allée du Champ de Foire. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

SAINT-REMY

OAP n°351 : Ouche basse

Localisation	Le secteur se situe à l'Est du centre-bourg.
Surface concernée	1,31 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	La partie Nord du secteur est utilisée pour la culture du blé dur d'hiver.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de la Goupillière via une voie communale
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine de Niort Nord-Ouest ».
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Goupillière via une voie communale (ER). La desserte interne est à créer. Les liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

VAL-DU-MIGNON
OAP n°360 : Olbreuse

Localisation	Situation dans le village nommé « Olbreuse »
Surface concernée	0,71 ha
Densité minimale	8 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	La partie Ouest du secteur est, au RPG 2021, déclarée comme surface d'intérêt écologique.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre au besoin en logements - Intérêt écologique renforcé par l'implantation d'arbres et maintien des haies
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Ouches à l'Ouest
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En densification, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur ne se situe pas dans un site Natura 2000 ou ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue des Ouches à l'Ouest. Une desserte interne est à créer.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

VAL-DU-MIGNON
OAP n°363 : Les Compagnons

Localisation	Secteur situé au Nord-Ouest du bourg
Surface concernée	1,38 ha
Densité maximale	14 logements/ha
Contexte urbain	Tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur est composé de fétuques.
Apports positifs du projet	- Répondre en besoin de logements
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Écoles
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 (+ de 200 m) ou une ZNIEFF.
Flux de déplacements	Accès par la rue des Écoles. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

VILLIERS-EN-PLAINE
OAP n°372 : Les Marselles

Localisation	Secteur se situant au Nord-Est du centre-bourg, à proximité d'équipements publics sportifs
Surface concernée	0,67 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Contexte urbain	En tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site sert actuellement pour la culture de blé tendre d'hiver.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre au besoin de logements - Densifier autour des équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de la Vallée
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage. Une transition végétale permet de créer une zone tampon entre la zone humide au Sud du secteur.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur se situe au sein de la ZNIEFF « Plaine de Niort Nord-Ouest ».
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Vallée. La desserte interne est à créer. Des liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de répondre aux besoins des communes de proximité et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

2) Les OAP Equipement

COULON

OAP n°eq1 : Rue André Cramois

Localisation	A proximité du centre-bourg
Surface concernée	1,83 ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé à des fins agricoles.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre au besoin de la population en termes d'équipements publics- Renforcer l'offre d'équipements publics dans la commune
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue André Cramois
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (environ 300 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue André Cramois. La desserte interne est à créer ainsi que les liaisons douces.
Répartition équilibrée	Cela permet de répondre aux besoins de la commune et de participer à l'attractivité de Niort Agglo.

BESSINES

OAP n°eq2 : Impasse Beaulieu

Localisation	En entrée de ville
Surface concernée	0,95 ha
Contexte urbain	Tissu urbain peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement enherbé.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Répondre au besoin de la population en termes d'équipements publics- Renforcement de l'intermodalité
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par l'impasse Beaulieu
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (plus de 700 m).
Flux de déplacements	Accès par l'impasse Beaulieu. Le flux de déplacements sera important car il s'agit d'un parking-relais.
Répartition équilibrée	Cela permet de répondre aux besoins de la commune et de renforcer la mobilité partagée.

MAUZE-SUR-LE-MIGNON

OAP n°228 : La Perrière

Localisation	Secteur au Nord-Est du Bourg, à proximité de la voie ferrée et de la RD 101.
Surface concernée	2,27 ha
Contexte urbain	Tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site permet actuellement de cultiver des céréales.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin de la population en termes d'équipements publics
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de l'Égalité, la route de Jouet et la RD101
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage
Préservation et remise en état des continuités	Le site n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (environ + de 900 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue de l'Égalité, la route de Jouet et la RD101. Des liaisons douces sont à aménager donc les accès se feront par la route de Jouet la rue de la Distillerie.
Répartition équilibrée	Aucun emploi ou activité prévue mais seulement des logements permettant de de répondre aux besoins des communes d'équilibre et participer à l'attractivité de Niort Agglo.

3) Les OAP Economie

PRIN-DEYRANCON

OAP n°ec1 : Les Chéacles

Localisation	Au Sud de la commune, en accroche urbaine de la ville de Mauzé-sur-le-Mignon
Surface concernée	6,4 ha
Contexte urbain	En extension dont le tissu économique est peu dense.
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé pour la culture du blé.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Attrait économique - Création d'emploi
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Entreprises
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (plus de 800 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue des Entreprises. La desserte interne est à créer.
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires et en offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises.

BEAUVOIR-SUR-NIORT

OAP n°ec2 : Chemin des Moulins

Localisation	Secteur situé au Sud-Est du bourg et à l'Ouest du village Rimbault.
Surface concernée	0,62 ha
Contexte urbain	Tissu urbain très peu dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site est actuellement utilisé pour la culture de légumineuses.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Création d'emploi- Rayonnement touristique de la région
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue des Carrières
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (plus de 200 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue des Carrières. La desserte interne est à créer. Le flux de déplacements peut être plus important.
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant la mixité fonctionnelle des territoires.

MAGNE**OAP n°ec3 : La Chaume aux Bêtes**

Localisation	Secteur en entrée de ville, à l'Ouest
Surface concernée	3,1 ha
Contexte urbain	Dans la continuité d'aménagement de la ZAC « La Chaume aux Bêtes »
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le secteur n'a actuellement pas de fonction.
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none">- Création d'emploi- Attrait économique
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès par la rue de la Reine des Prés et par un chemin
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	Cette OAP s'inscrit dans la continuité d'aménagement de la ZAC « La Chaume aux Bêtes ».
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (plus de 500 m).
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Reine des Prés. Le chemin à l'Est sera aménagé pour une voirie à double sens.
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires et en offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises.

CHAURAY
OAP n°ec4 : La Bitarde

Localisation	Secteur situé au Sud de Chauray, au Sud de la RD 611
Surface concernée	2,65 ha
Contexte urbain	Tissu économique dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site sert actuellement pour la culture du Colza
Apports positifs du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'emploi - Attrait économique
Desserte par les réseaux	
Voirie	Desserte par la rue de la Gare et desserte interne à créer
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF (la plus proche est à plus de 2 km).
Flux de déplacements	Accès par la rue de la Gare
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires et en offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises.

NIORT

OAP n°Ec5 : Mendès France

Localisation	Secteur se situant au Sud de la zone Mendès France
Surface concernée	0,65 ha
Contexte urbain	Dans la continuité de la zone Mendès France
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est en prairie.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en matière d'économie
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par les rues de la Démocratie et de Champ Chaillot
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par de site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 500 m).
Flux de déplacements	Accès direct par les rues de la Démocratie et de Champ Chaillot
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires et en offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises.

COULON

OAP n°210 : Champs de la Sablière

Localisation	Secteur se situant au Nord du bourg de Coulon, à l'Ouest d'un camping
Surface concernée	0,5 ha
Contexte urbain	En tissu urbain dense
Focus sur le secteur ciblé	
Usage actuel du site	Le site actuel est en prairie ou utilisé pour la culture du maïs.
Apports positifs du projet	- Répondre au besoin en matière d'économie
Desserte par les réseaux	
Voirie	Accès direct par la route de Benet
Incidences projetées sur ...	
Protection des espaces NAF	En accroche urbaine, ce développement permet de ne pas impacter les grandes surfaces agricoles sous la forme d'un mitage.
Préservation et remise en état des continuités	Le secteur n'est pas concerné par de site Natura 2000 ou une ZNIEFF (+ de 500 m).
Flux de déplacements	Accès direct par la route de Benet et desserte interne à créer. Des liaisons douces sont également à aménager.
Répartition équilibrée	Cette OAP répond au sous-objectif 1.2 du PADD « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » en pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires et en offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises.

4) L'OAP Trame Verte et Bleue

A. *Contexte et définitions*

Contexte règlementaire

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

La Loi « Climat et résilience » a été promulguée et publiée au Journal Officiel le 24 août 2021. Elle ajoute l'article L. 151-6-2 au Code de l'Urbanisme qui indique que « Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

L'OAP Trame Verte et Bleue s'inscrit donc dans ces évolutions règlementaires.

Pourquoi valoriser les continuités écologiques ?

La TVB est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

À l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les réservoirs de biodiversité ou zones nodales : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos...), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les corridors écologiques qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de

circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

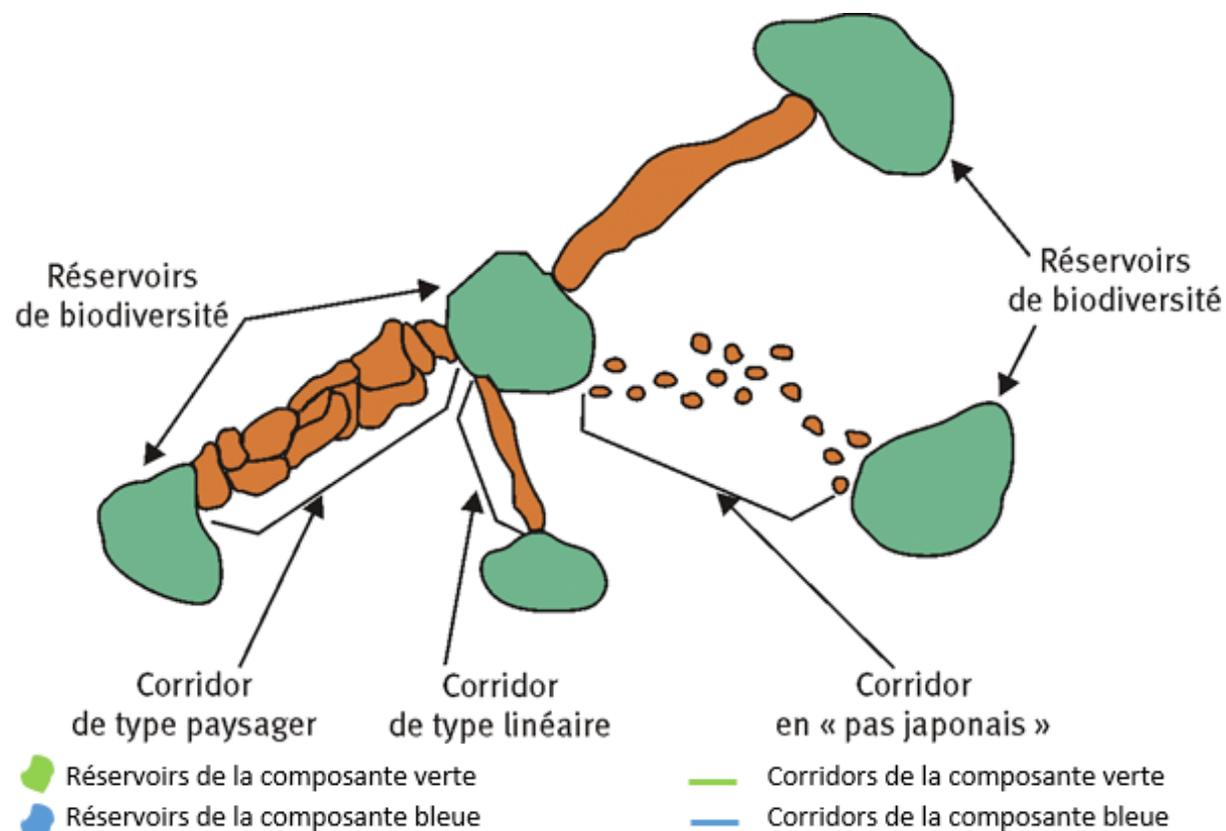


Schéma de la composition de la trame verte et des différents types de corridors (Cemagref, d'après Bennett 1991)



- Réservoirs de la composante verte
- Réservoirs de la composante bleue
- Corridors de la composante verte
- Corridors de la composante bleue

Exemple de Trame Verte et Bleue sur un territoire

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire. Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables...
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme

Il est intéressant également de souligner l'importance des déplacements des espèces dans un contexte de changement climatique et donc de modifications des aires de répartition des espèces.

Plusieurs visions sont donc mises en avant par les différents acteurs. Parmi elles, nous avons choisi de mettre en avant une TVB multifonctionnelle qui assure à la fois son rôle biologique mais participe aussi à la qualité du cadre de vie, à la régulation de l'eau et de sa qualité, à l'attractivité touristique d'un territoire, etc.

Pourquoi une OAP Trame Verte et Bleue ?

L'urbanisme se conçoit bien souvent à partir des tâches urbaines préexistantes. Dans ce contexte, la TVB propose une inversion de regard qui permet de mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles les plus structurants du territoire et de mieux les intégrer dans le projet intercommunal. Le débat peut s'orienter ainsi plus facilement sur la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité mais aussi prévoir de façon plus efficiente une valorisation de certains espaces de nature pour les loisirs ou les déplacements doux par exemple.

La nature est à l'origine de nombreux services pour l'homme : qualité du cadre de vie et des paysages, régulation de l'eau et de sa qualité, filtration de l'air, pêche, chasse... Identifier la TVB est donc aussi l'occasion de valoriser les synergies qui peuvent exister entre l'homme et la nature pour un bénéfice mutuel.

B. L'OAP Trame Verte et Bleue et son contenu

Cohérence entre l'OAP TVB et le PADD

La préservation des continuités écologiques est inscrite dans le PADD à travers l'axe 4 « Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique » et son objectif principal de « Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité » qui a pour sous-objectifs la préservation de la TVB du territoire :

- Préserver et valoriser la biodiversité en cohérence avec la TVB : protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, mettre en œuvre la séquence ERC pour tout projet pouvant impacter la TVB, développer la biodiversité en ville et dans les centre-bourgs
- Préserver la richesse écologique du territoire : préserver les espaces boisés et haies, les zones humides et les ripisylves, choisir des essences locales pour les plantations, préserver la ressource en eau, reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques, lutter contre le réchauffement climatique en utilisant l'eau
- Favoriser la mise en valeur des espaces naturels remarquables tels que les Sites Natura 2000

Afin de répondre à ces objectifs, le PLUi-D développe un certain nombre d'outils dont l'OAP TVB. Les grands ensembles (réservoirs et corridors) étant préservés à l'aide des outils réglementaires du PLUi-D (règlement écrit et graphique), l'OAP TVB, elle, traite des secteurs sensibles d'un point de vue écologique. Il s'agit des sites que le PLUi-D prévoit d'aménager qui se situent au sein des espaces de la TVB et pour lesquels des mesures doivent être mises en place.

Contenu de l'OAP TVB

Après avoir présenté la TVB du territoire, l'OAP présente les orientations définies pour les secteurs d'OAP (zones AU) ayant une sensibilité écologique particulière en deux parties : les orientations générales et les orientations spécifiques à chaque secteur.

Le choix des secteurs sensibles a été réalisé selon plusieurs critères qui sont les suivants :

- Secteur de projet situé dans un réservoir de biodiversité de la trame humide (minimum de 50 m² du site présent dans le réservoir)
- Secteur de projet situé dans un réservoir de biodiversité de la trame verte (minimum de 100 m² du site présent dans le réservoir)
- Secteur de projet situé dans et à moins de 50 mètres d'un réservoir de biodiversité de la trame aquatique

Orientations générales

Cette première partie présente les mesures générales à mettre en œuvre pour tous les secteurs sensibles identifiés. Elles concernent :

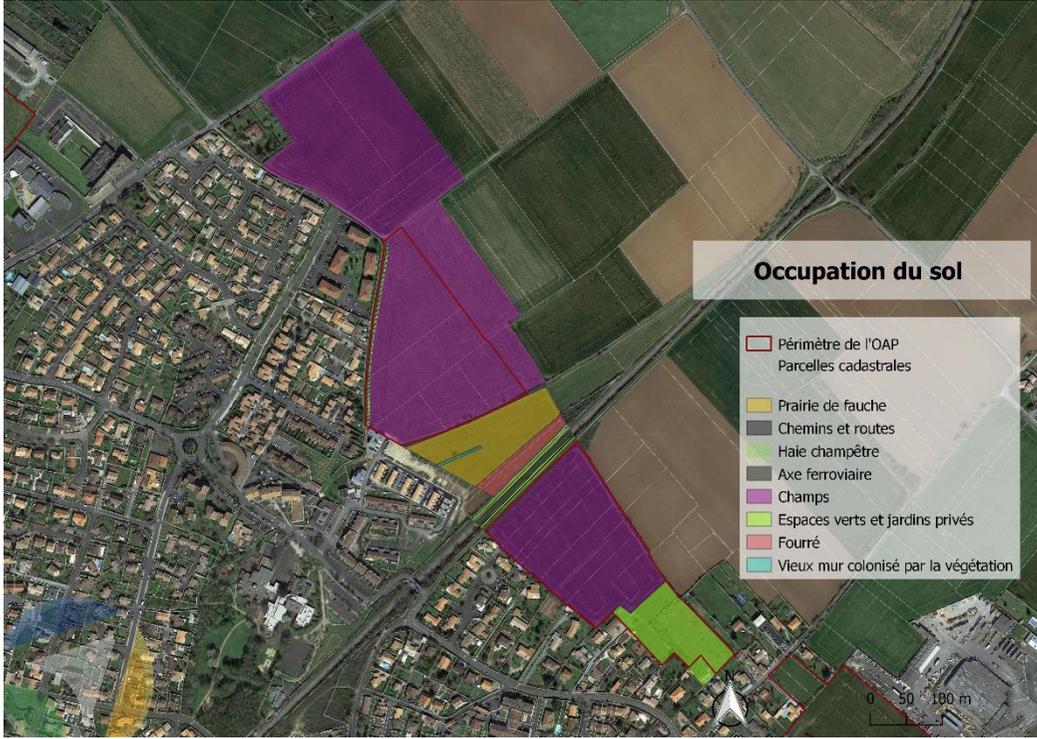
- L'intégration d'un maximum de végétation aux projets avec le choix d'essences locales et adaptées au sol, au climat et au paysage, et des dispositions relatives aux haies et arbres
- L'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments
- La valorisation des interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines
- La prise en compte de la trame noire avec des dispositions sur l'éclairage nocturne
- Des actions sur la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune
- Le respect d'un calendrier d'intervention pour les travaux afin d'éviter les périodes sensibles pour les espèces
- La limite du développement de nouvelles espèces exotiques envahissantes et la maîtrise de celles déjà présentes avec des mesures à prendre lors des travaux

Tableau des secteurs à prendre en compte

Les orientations spécifiques à prendre en compte pour chaque OAP sectorielle identifiée sont présentées dans un tableau présentant :

- La commune concernée
- Le nom de l'OAP concernée
- La description des enjeux écologiques identifiés sur le terrain
- Les mesures à mettre en œuvre pour prendre en compte les enjeux identifiés

Le tableau suivant montre un exemple sur la commune de Niort avec l'OAP Brizeaux :

Commune	Nom d'OAP	Enjeux écologiques	Mesures à prendre dans l'OAP
Niort	5 - Brizeaux Nord 51 - Brizeaux Sud	<p>Le site est composé d'un habitat prairial et d'un réseau de haies champêtres et de fourrés présentant une certaine attractivité pour la biodiversité (notamment les pollinisateurs). La présence de vieux murets est intéressante pour les reptiles. Les cultures sont en continuité avec l'espace agricole au Nord du site et peuvent être favorables à l'outarde canepetière dont les zones de protection se situent à plus de 5 km.</p> <p>Enjeu modéré</p> 	<p>Maintenir les éléments boisés (haies champêtres), sauf impossibilité à justifier</p> <p>Maintenir autant que possible les murets</p>

Terrain naturaliste

Chaque secteur identifié a fait l'objet d'une expertise écologique spécifique qui a permis de définir des mesures adaptées à chacun, afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité et de continuités écologiques présents sur chaque site.

Cette expertise a été réalisée entre mi-septembre et mi-octobre 2022 et constitue un « prédiagnostic écologique » qui consiste à :

- Une synthèse bibliographique sommaire (ZNIEFF, sites Natura 2000, données disponibles...)
- Une visite de terrain durant laquelle l'ensemble des espèces végétales et faunistiques observables sont identifiées
Les habitats sont décrits au niveau de précision possible selon la saison. Les espèces patrimoniales et espèces invasives sont géolocalisées.

Un pré diagnostic permet donc :

- D'identifier et localiser les espèces végétales vivaces
- D'identifier les espèces animales et végétales visibles à la saison concernée
- D'en tirer une première évaluation des enjeux et des potentialités écologiques sur le périmètre
- De définir des atouts et des opportunités de gestion et/ou de valorisation
- D'identifier nettement plus précisément les expertises à conduire sur le périmètre en question, pour disposer d'une expertise complète (en effet, le pré-diagnostic peut permettre d'exclure certains protocoles standard et au contraire d'en ajouter certains plus spécifiques ou d'augmenter la pression d'observation sur certaines thématiques au regard des potentialités détectées)

Mesures à mettre en œuvre

Enfin, pour chacun des secteurs, les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour prendre en compte l'impact sur les continuités écologiques et la biodiversité sont listées.

Ainsi, les OAP sectorielles des zones concernées renvoient à ces mesures listées dans l'OAP TVB et leur aménagement est conditionné à la mise en place de ces mesures.

5) L'OAP Déplacements

L'OAP Déplacements comporte 3 orientations : le schéma directeur des infrastructures cyclables du quotidien, la desserte des opérations et plans de circulation et le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de la Gare de Niort.

A. Schéma Directeur des infrastructures cyclables du quotidien

Dès les premières réflexions sur son PADD, Niort Agglo a affirmé sa volonté de considérer le vélo comme un de leviers majeurs de sa politique de déplacements. Plusieurs raisons déterminent ce choix : le développement de ce mode de déplacement vertueux du point de vue environnemental, la nécessité d'en sécuriser les déplacements, l'aspect économe de ce mode accessible à tous, sa participation à renforcer l'urbanité, etc.

Le Schéma Directeur des Infrastructures Cyclables (SDIC) prévoit à terme environ 450 km d'itinéraires cyclables au total. Le schéma directeur présente les modalités de gouvernance et de financement des aménagements, les types d'aménagements éligibles aux interventions de Niort Agglo, ainsi que les principes d'intervention pour l'entretien, contribuant à lui conférer un caractère pré-opérationnel facilitateur pour le développement du réseau.

L'orientation d'aménagement synthétise le contenu de ce Schéma Directeur. Elle présente également diverses recommandations complémentaires en termes d'aménagements et de réglementation cyclables. Les interventions sur la voirie et dans le cadre des projets urbains devront respecter ces principes afin d'assurer confort, fonctionnalité et sécurité pour les cyclistes.

B. Desserte des opérations et plans de circulation

Cette orientation a pour objectif de fixer des principes d'aménagement et de réglementation des réseaux de déplacements, en particulier la voirie. Ces principes visent à répondre aux objectifs suivants également inscrits au PADD :

- Développer un urbanisme vecteur de courtes distances favorisant ainsi le recours aux modes actifs
- Faciliter et sécuriser les accès à pied et à vélo aux pôles de proximité
- Promouvoir la ville apaisée et des espaces publics de qualité et accessibles à tous
- Accompagner cette transformation par une adaptation du réseau de voirie et du stationnement

- Intégrer les mobilités douces dans l'aménagement des zones d'activités et commerciales pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité

Pour cela, l'OAP recommande de hiérarchiser le réseau de voirie selon la fonction de chacune des voies et de respecter certains principes d'aménagement et de réglementation pour assurer ces fonctions. Des schémas d'aménagement types illustrent ce propos. Le maillage devra privilégier les connexions plutôt que l'enclavement des quartiers.

Le réseau devra être sécurisé tant en section qu'aux carrefours, pour l'ensemble des modes de déplacements, en particulier les plus fragiles, à savoir les piétons et les cyclistes.

Au-delà du SDIC présenté ci-avant et qui porte avant tout sur les connexions intercommunales, les liaisons douces piétons et vélos devront être aménagées à l'échelle du quartier de façon continue et lisible, pour faciliter les déplacements de courte distance ou permettre d'accéder aux liaisons SDIC et aux arrêts de bus dans de bonnes conditions. Le stationnement des vélos devra également être intégré aux projets.

Des prescriptions d'intégration paysagère des espaces de stationnement cohabitent avec la volonté de favoriser le stationnement mutualisé, vecteur d'économie financière et de consommation d'espaces.

C. Pôle d'Echanges Multimodal de la Gare de Niort

Le projet de PEM de la Gare de Niort a pour objectif de constituer un véritable pôle multimodal autour du Pôle Gare Niort-Atlantique par une stratégie de maîtrise foncière, une bonne accessibilité multimodale, des équipements nécessaires à ces pratiques, des aménagements qualitatifs pour les modes actifs. In fine, l'objectif est d'accroître la part des déplacements réalisés en train afin de limiter notamment le recours aux énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. En termes d'accessibilité multimodale, cela requiert d'en faciliter l'accès, non seulement en voiture mais surtout via les modes alternatifs plus vertueux.

Concernant son organisation, ce projet s'appuie sur les actions suivantes :

- Extension de la capacité de stationnement pour répondre à l'évolution des besoins
- Amélioration de la desserte bus par des liaisons de quai à quai
- Capacité et sécurisation des stationnements vélos
- Aménagement d'un parvis qualitatif

Le niveau des investissements requiert une programmation de long terme, en deux phases. Si certaines interventions ont déjà été mises en œuvre (ex : premier parking vélo), d'autres le seront à court – moyen terme, d'ici 2025 (ex : parvis, renforcement stationnement vélos ...), ou à plus long terme, à l'horizon 2025 - 2030 (ex : liaison routière sous les voies ferrées).

4. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA, comme l'OAP Déplacements et le règlement, œuvrent dans l'objectif de diversifier l'usage des modes de déplacements au profit des plus vertueux en termes d'impact sur l'environnement, améliorer l'accessibilité pour tous, sécuriser les déplacements, organiser le stationnement et les livraisons.

Aussi, le POA est justifié dans la traduction réglementaire du PADD (« Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous ») du présent document.

VI. Justification du règlement du PLUi-D

1. La méthodologie appliquée

1) Le règlement comme outil d'urbanisme

Le règlement, tel que défini à l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- Le règlement graphique (ou plan de zonage), correspondant à la pièce « 5.1. Règlement graphique » du PLUi-D et identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire.
Il s'accompagne de documents annexes exprimant des règles particulières.
- Le règlement littéral, correspondant à la pièce « 5.2. Règlement littéral » du PLUi-D, qui précise pour chaque zone, trame, symbole... les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.
Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le règlement graphique et le règlement littéral doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Ce sont ces deux documents, complémentaires et interreliés, qui forgent et dessinent les contours de l'urbanisation à venir.

Documents opposables, les règles font partie de l'ossature du PLUi-D.

2) Une meilleure lisibilité et compréhension des règles

L'élaboration d'un PLUi-D unique à l'échelle de 40 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par quatre ambitions :

- Harmoniser : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire, disposer d'un seul document prenant en compte les spécificités locales
- Simplifier et illustrer : réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables (car souvent trop floues ou subjectives) à l'instruction des autorisations d'urbanisme, illustrer le document pour une meilleure compréhension de tous les acteurs
- Assouplir et faciliter : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions
- Considérer le passé : prendre en compte la réalité bâtie et le contexte historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée

3) Intégrer les évolutions législatives et réglementaires

L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi-D s'est faite par étapes successives :

- Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'organisation territoriale définie au SCoT, identification des secteurs commerciaux, traduction spatiale des besoins de développement économique, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la TVB...
- Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit) : identification des différentes zones en fonction des typologies d'espace et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

Le règlement graphique est le document sur lequel sont représentés le zonage et les dispositions graphiques associées. Il est composé d'un plan par commune. Il est accompagné d'une annexe « 5.3. Liste des Emplacements Réservés (ER) » listant les Emplacements Réservés par commune.

2. Motifs de délimitation des zones Urbaines et dispositions réglementaires spécifiques

1) Définition et caractérisation des zones Urbaines

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (U)		
UA	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs, d'activités peu génératrices de nuisances...) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation.	Les zones UA correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation associés aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue. Ces secteurs affichent principalement des fonctions résidentielles mais aussi des fonctions mixtes pouvant inclure services, commerces, etc.
UAa	Secteur correspondant au centre-bourg des entités principales et au centre urbain de Niort.	La zone UAa correspond à l'enveloppe déjà urbanisée des secteurs centraux de Niort. Présentant une densité bâtie plus importante à l'échelle du territoire, ce secteur est identifié sous le zonage UAa qui encadre son évolution et met en avant la réalité de son contexte diversifié, marqué par une diversité fonctionnelle et davantage de services et de commerces. Ses caractéristiques bâties sont singulières avec une hauteur des constructions plus soutenue et un contexte patrimonial plus présent.
UAb	Secteur correspondant aux faubourgs de Niort.	Les zones UAb correspondent aux enveloppes de quartiers péricentraux de Niort.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (U)		
UB	Tissus résidentiels contemporains situés généralement sur les franges des centres bourgs du territoire.	La zone UB correspond aux premières extensions urbaines des centres-bourgs caractérisées principalement par de l'habitat plus diffus qu'en zone UA, aux formes variées. Les constructions proposent une implantation plus diverse, à la fois à l'alignement et à la fois en retrait, mélangeant structures plus récentes aux bâtisses anciennes, et dessinant des zones plus hétérogènes, aérées et végétalisées que la zone UA. Ces secteurs à vocation principale d'habitat peuvent accueillir certains services ou commerces de proximité.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (U)		
UC	Secteur correspondant aux quartiers des grands ensembles.	La zone UC correspond aux extensions récentes, prenant sous la forme de grands ensembles. Ces secteurs sont aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant des constructions très hautes, homogènes en milieu de parcelle et des parcelles très aérées. Elle correspond aux quartiers des grands ensembles de la Ville de Niort : Clou-Bouchet, Tour Chabot Gavacherie et Pontreau.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (U)		
UV	Secteur correspondant aux villages	La zone UV correspond aux villages. Ces secteurs sont aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant densité plus faible du bâti que dans les autres zones et des constructions homogènes en milieu de parcelle et des parcelles très aérées. Elle correspond aux villages identifiés au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020. Ainsi, « Le village est un ensemble bâti dense, composé a minima d'une dizaine d'habitations. Il est structuré autour d'un noyau ancien, éventuellement composé d'espaces publics collectifs mais dépourvus d'équipements (commerces, services...). Les nouvelles constructions dans les villages sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, que le village soit desservi par l'assainissement collectif ou que les terrains soient en capacité d'accueillir un assainissement autonome et que les accès y soient sécurisés. Les villages ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Les contours stricts de ces zones doivent être délimités dans les documents d'urbanisme. »
UVp	Secteur dans lequel il est attendu une haute qualité environnementale et paysagère pour tout projet d'aménagement et de construction.	La zone UVp correspond au secteur de La Petite Moucherie où il est attendu une haute qualité environnementale afin de respecter la biodiversité et le paysage.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (U)		
UP	Secteur correspondant à l'ancienne friche Mathé au Vanneau-Irleau	La zone Up est une friche de maîtrise foncière publique dont la réflexion sur sa réhabilitation est en cours. Il s'agit de laisser plus de souplesse réglementaire quant à son devenir.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation d'équipement et d'activité (U)		
UE	Tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...)	La zone UE du PLUi-D correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations. Ils accueillent principalement des équipements communaux, scolaires, des complexes sportifs ou des cimetières.
UEg	Secteur d'aire d'accueil pour les gens du voyage	La zone UEg du PLUi-D correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics spécifiques pour les gens du voyage.
UEv	Secteur des terrains de l'aérodrome	La zone UEv correspond aux secteurs de services publics spécifiques à l'aérodrome.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation d'équipement et d'activité (U)		
UF	Zone urbaine à caractère spécifique correspondant à une partie des emprises ferroviaires, où ne sont autorisés que les aménagements, les constructions et installations liés aux services collectifs des transports ferroviaires.	La zone UF du PLUi-D correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux emprises ferroviaires. Elle permet de les pérenniser.

LES ZONES URBAINES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones urbaines à vocation d'équipement et d'activité (U)		
UX	Tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules	Les zones UX correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques qui accueillent d'ores et déjà des activités économiques.
UXa	Secteur qui englobe des activités en zone mixte.	La zone UXa correspond aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques en zone mixte et accueillant d'ores et déjà des activités économiques.
UXc	Secteur à dominante commerciale.	La zone UXc correspond aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux commerces.
UXt	Secteur à dominante touristique.	La zone UXt correspond aux enveloppes déjà urbanisées dédiées au tourisme et au loisir.

2) Méthodologie de délimitation des zones Urbaines

A. *La délimitation des zones Urbaines, que dit le SCoT ?*

Chacune des communes est constituée de différents espaces de vie (centre-ville ou centre-bourg, d'un ou plusieurs villages, de hameaux...), ce qui implique un développement différencié tenant compte des fonctions de chacune des enveloppes bâties.

Les entités principales

Les entités principales désignent toute enveloppe urbaine composée d'au moins 30 habitations. Elles sont desservies par le réseau routier principal de la commune et accueillent la plupart du temps un ou plusieurs équipements, commerces ou services d'intérêt général.

Dans les entités principales, il est possible d'étendre l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les villages

Ils correspondent aux villages identifiés au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020.

Ainsi, « Le village est un ensemble bâti dense, composé a minima d'une dizaine d'habitations. Il est structuré autour d'un noyau ancien, éventuellement composé d'espaces publics collectifs mais dépourvus d'équipements (commerces, services...). Les nouvelles constructions dans les villages sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, que le village soit desservi par l'assainissement collectif ou que les terrains soient en capacité d'accueillir un assainissement autonome et que les accès y soient sécurisés. Les villages ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Les contours stricts de ces zones doivent être délimités dans les documents d'urbanisme. »

Les hameaux et l'habitat isolé

Ils regroupent l'ensemble des formes d'urbanisation situées en dehors des entités principales et des villages d'une commune.

Dans les hameaux et l'habitat isolé, il est possible uniquement de développer et d'aménager les constructions existantes.

Les hameaux et l'habitat isolé sont classés en zone Agricole ou Naturelle.

Les constructions neuves principales y seront interdites, à l'exception des constructions à vocation agricole et d'équipements collectifs.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des habitations existantes y sont encadrées.

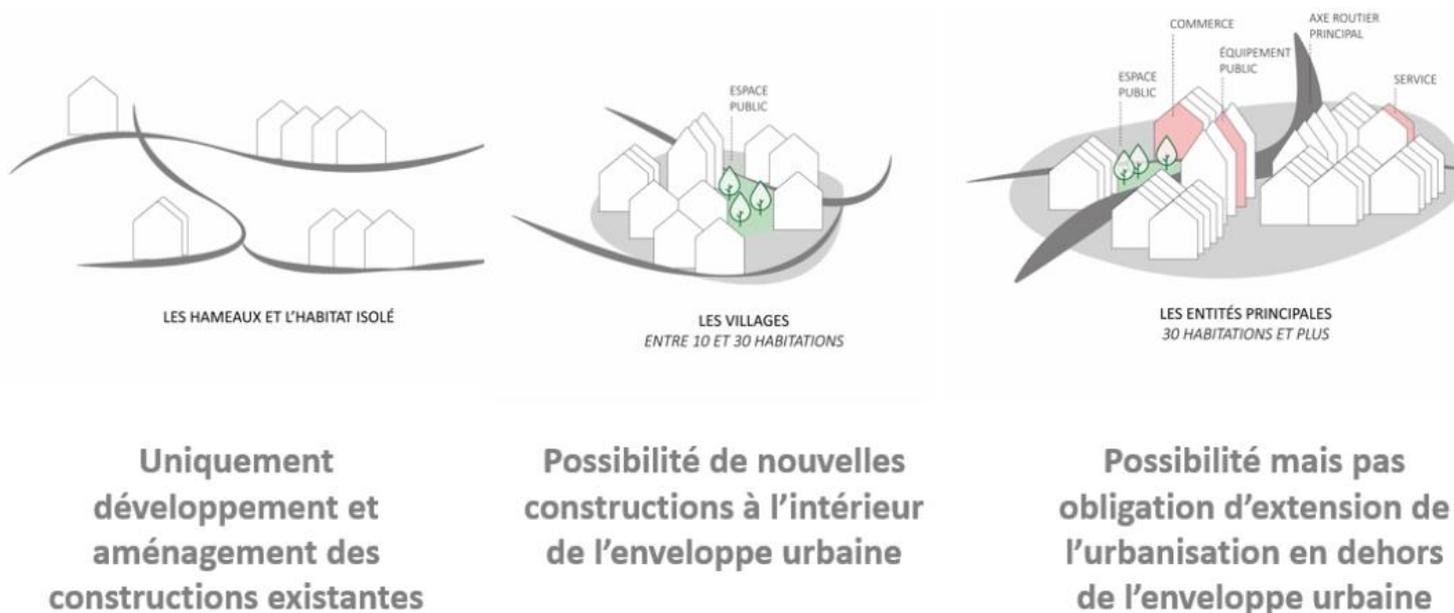


Figure DOO 17 : Définition des entités principales, des villages, des hameaux et de l'habitat isolé du SCoT de Niort Agglo

Activités isolées

D'autres activités isolées dans l'espace rural (activités économiques, équipements publics, carrière, sites de loisirs et d'hébergements touristiques, aire d'accueil des gens du voyage...) ont nécessité un classement en STECAL pour le maintien et le développement limité de ces activités.

L'extension des activités économiques existantes hors ZAE (entreprises « isolées ») devra être raisonnable, limitée et conditionnée à une accessibilité routière adéquate. Une relocalisation des dites entreprises en ZAE pourra être proposée.

B. La méthodologie du PLUi-D

C. Délimitation des enveloppes urbaines au PLUi-D à vocation d'habitat et mixte

a) Qu'est-ce que l'enveloppe urbaine ?

Les enveloppes urbaines correspondent aux parcelles bâties agglomérées significatives d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne avant tout les villes-centre ou bourgs-centres et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que certains villages 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.

Il s'agit d'un périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent.

b) Méthode de délimitation

L'enveloppe urbaine brute est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre 2018, à l'exclusion :

- Des bâtiments à usage autre que « logement » ou « mixte »
- Les structures légères et des dépendances (abri 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)

Une zone tampon de 25 mètres a été tracée autour des bâtiments conservés (autrement appelés « bâtiments significatifs »), puis ces tampons sont fusionnés pour constituer les différentes enveloppes (deux bâtiments distants de plus de 50 mètres ne peuvent donc pas faire partie de la même enveloppe).

Le nombre de constructions présentes dans chaque enveloppe est automatiquement décompté.

Les enveloppes de plus de 30 habitations sont automatiquement classifiées comme « significatives » et sont donc conservées pour la suite de l'étude. Une exception, les entités bâties de plus de 30 logements mais présentant de fortes sensibilités environnementales ou une morphologie urbaine linéaire ont également été étudiées.

Les enveloppes de moins de 10 habitations sont automatiquement écartées de l'étude, car non-significatives. Une exception, les entités bâties de moins de 10 logements mais pouvant être raccordées au tissu bâti ont été étudiées de façon spécifique sous forme de fiche.

Entre ces deux bornes, le caractère significatif ou non des villages a été examiné au cas par cas, en fonction de critères restants à définir : présence de bâtiment agricole, présence d'assainissement, qualité de la desserte, ancienneté du lieu-dit, présence de dents creuses...



**Classification des enveloppes urbaines par tampons de 25m
(exemple sur la commune de Saint-Martin-de-Bernegoue)**

Classification des entités urbaines

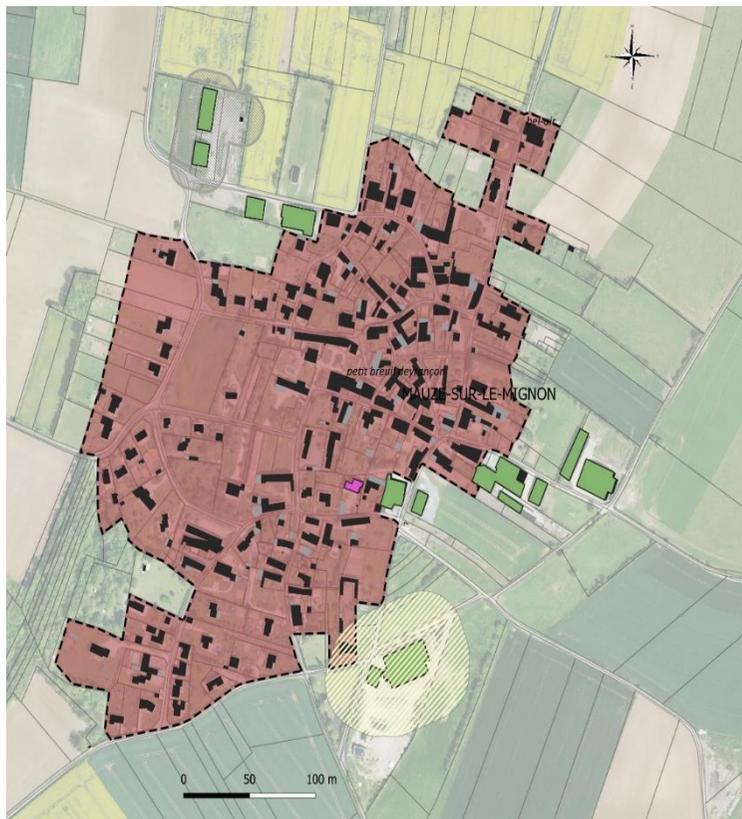
	Bâtiments isolés et hameau de moins de 10 habitations		bâti dur
	Enveloppe urbaine de plus de 30 habitations		bâti léger
	Village de 10 à 30 habitations		Enveloppe urbaine
	Groupe bâti à usage principal d'activité ou agricole		

Certains éléments sont intégrés au sein de la trame urbaine :

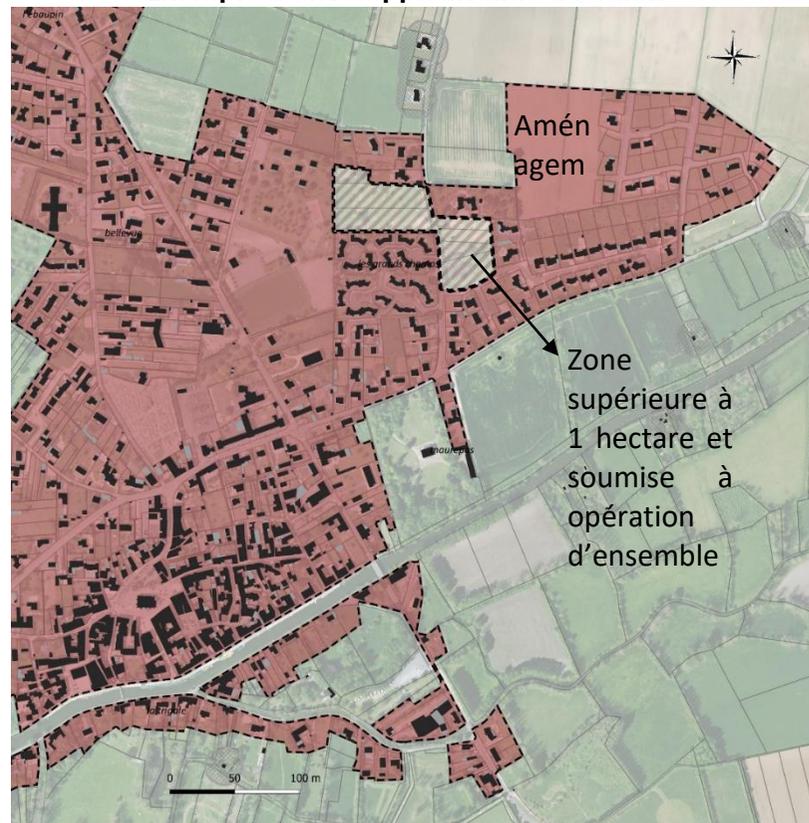
- Les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), même en l'absence de bâti sont comptabilisés comme des enveloppes. Il est possible que des enveloppes « non significatives » soient ainsi reliées à des enveloppes significatives par le biais d'un lotissement en cours de viabilisation, par exemple.
- Les Permis d'Aménager et Permis de Construire déposés et en cours de construction du PLUi-D (date de prise en compte, 31 décembre 2019) sont intégrés.

- Les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières...) sont aussi ajoutés aux enveloppes.
- Les superficies inférieures à 1 hectare sont intégrées à l'enveloppe urbaine lorsqu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation.

**Exemple d'enveloppe urbaine à Mauzé-sur-le-Mignon,
Petit Breuil Deyrançon**



Exemple d'enveloppe urbaine à Coulon



Les enveloppes sont calées sur le parcellaire, sans couper le parcellaire en deux, sauf exceptions : cas des grandes parcelles...

Un réajustement de l'enveloppe urbaine est réalisé en fonction de la réalité bâtie, plusieurs cas distingués :

- Les unités foncières (base MAJIC) comprises entièrement au sein de cette zone tampon sont intégrées à l'enveloppe urbaine en suivant les limites parcellaires.
- Pour les unités foncières non comprises entièrement au sein de cette zone tampon (ex : parcelles en lanière), la profondeur retenue est affinée en fonction de l'usage de la parcelle (fond de jardin à vocation d'agrément, utilisation et occupation actuelle).
En aucun cas, cette profondeur ne peut dépasser 40 mètres. Le périmètre dégagé à l'arrière de la construction ne doit pas participer à augmenter l'enveloppe urbaine en extension pour les villages conformément au SCoT et au PADD.

Certains critères déterminants ne sont pas retenus dans le périmètre de l'enveloppe urbaine :

- Présence d'un risque (servitude de risque type PPRI ou atlas des zones inondable...)
- Présence d'un enjeu environnemental important : Natura 2000, autres protections
- Si l'unité foncière concerne une parcelle agricole, la limite de l'enveloppe urbaine s'arrête à la bordure du terrain d'agrément

A noter que certaines zones A Urbaniser ont été définies à l'intérieur des enveloppes urbaines.

D. Délimitation des villages constructibles

Trois possibilités de traduction au sein du PLUi-D :

- En zonage U, constructible :
 - Entité urbaine constituée a minima de 30 habitations : entité principale.
La plupart du temps ces entités possèdent un ou plusieurs équipements, commerces ou services d'intérêt général ;
 - Entité urbaine constituée de 10 à 30 habitations : analyse complémentaire avec l'application de critères supplémentaires afin d'identifier leur constructibilité
- En zonage A ou N, où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées mais où seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

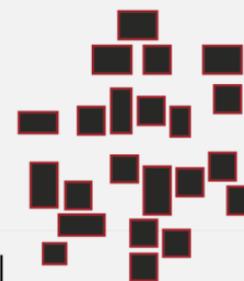
CRITÈRE 1 - LA TAILLE DU GROUPEMENT BÂTI

1. La taille du groupement bâti (entités bâties comprises entre 10 et 30)



DÉFAVORABLE

Classement en A ou N



FAVORABLE

pour l'étude des autres critères

Ce critère permet d'effectuer un premier tri entre les simples groupements bâtis (écarts) et les villages potentiels.

Les groupements bâtis composés de moins de 10 entités bâties n'ont pas été retenus. Ils sont en effet considérés comme trop restreints et ont été classés comme DÉFAVORABLES.

De cette façon, seuls les groupements bâtis constitués de 10 à 30 entités bâties (habitations) sont retenus comme FAVORABLES pour l'analyse des autres critères. (cf. critères SCoT)

Le bâti « léger » < 50 m² ainsi que les annexes d'une construction principale < 20 m² ne sont pas pris en compte.

Exemple relatif à la taille du groupement bâti



La Foye Monjault - La Grande Foye

Entités bâties espacées de plus de 50 mètres les unes des autres et comportant moins de 10 habitations : défavorable au classement en zone Urbaine.
Proposition de classement en zone Agricole ou Naturelle.



Aiffres - Le Bas Mairé

Entité bâtie constituée de plus de 30 habitations et étudiée au regard des contraintes environnementales.
Favorable au classement en zone urbaine sous réserve de la prise en compte du périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles.

CRITÈRE 2 - MORPHOLOGIE URBAINE : PRÉSENCE D'UN NOYAU HISTORIQUE SIGNIFICATIF, DENSITÉ ET ÉPAISSEUR

Ce critère qui rejoint les définitions du SCoT, résulte d'une analyse du "noyau historique" de chaque groupement bâti. Il permet de caractériser la forme urbaine et identifier les urbanisations linéaires et récentes non éligibles au titre de "village constructible". L'ensemble des sous-critères permettent de caractériser le groupement bâti comme "constitué" ou non.

CRITÈRES RETENUS	LÉGENDE DE CHAQUE FICHE D'ANALYSE DES VILLAGES	DESCRIPTION DU CRITÈRE
Noyau historique :		
<ul style="list-style-type: none">pas de noyau historiqueprésence d'un noyau historique	<ul style="list-style-type: none">-+	<p>- Noyau historique : il est évalué à partir de photos aériennes anciennes, via l'application « remonter le temps de l'IGN », comparaison avec la vue aérienne de 1950</p> <p>Le noyau historique significatif est caractérisé par un parcellaire complexe où les bâtiments sont souvent anciens, pour partie mitoyens et disposés en front de rue. Il se place en opposition au tissu pavillonnaire récent où le bâtiment se situe au centre d'une grande parcelle.</p>
Densité :		
<ul style="list-style-type: none">tissu diffus (<10 logements/ha)tissu peu densetissu dense	<ul style="list-style-type: none">-+++	<p>- Densité significative : supérieure à 10 logements/ha</p> <p>Ce critère permet d'évaluer la morphologie du groupement bâti.</p>
Épaisseur :		
<ul style="list-style-type: none">voirie linéairevoirie en T ou en boucle	<ul style="list-style-type: none">-+	<p>- Épaisseur : caractérisation de la voirie : linéaire en T en boucle</p> <p>Ce critère permet de jauger la ressemblance morphologique du groupement bâti avec la définition du SCoT. Tout ensemble bâti présentant une juxtaposition d'habitat linéaire récent ne peut être considéré comme un village pouvant être densifié.</p> <p>Les entités linéaires et récentes sont ainsi écartées tandis que la présence d'un noyau historique classe le critère comme FAVORABLE.</p>

2. La présence d'un noyau historique significatif, densité et épaisseur



NOYAU HISTORIQUE

> 10 logements/ha



DENSITÉ SIGNIFICATIVE



ÉPAISSEUR

La voirie doit être caractérisée par une boucle ou une configuration en T

Exemple relatif à la présence d'un noyau historique significatif, densité et épaisseur



Arçais - Chemin de Fauconnette

Juxtaposition d'habitat récent, absence de noyau ancien,
bâti linéaire.

Avis défavorable au classement en zone urbaine.

CRITÈRE 3 - LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Ce critère permet de regrouper des informations concernant la capacité des réseaux en place. La qualité des réseaux est aussi étudiée afin de privilégier les groupements bâtis présentant déjà un assainissement collectif.

CRITÈRES RETENUS	LÉGENDE DE CHAQUE FICHE D'ANALYSE DES VILLAGES	DESCRIPTION DU CRITÈRE
Réseau d'assainissement :		
<ul style="list-style-type: none">• problèmes d'assainissement• absence de problème d'assainissement	<ul style="list-style-type: none">-+	<p>Le critère est indicatif : un groupement bâti en zone d'assainissement collectif ou non collectif aux normes (+) sera classé comme FAVORABLE.</p> <p>Le critère est également indicatif : il identifie d'éventuelles insuffisances de la ressource.</p>
Réseau d'eau potable :		
<ul style="list-style-type: none">• pas de problème d'alimentation• insuffisance de la ressource	<ul style="list-style-type: none">-+	

3. La capacité d'accueil / les ressources en assainissement (collectif ou non collectif) et en eau potable



CAPACITÉ SUFFISANTE
DES RÉSEAUX
EXISTANTS



ASSAINISSEMENT COLLECTIF
SUFFISAMMENT DIMENSIONNÉ OU ANC

CRITÈRE 4 - LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Ce critère vient nuancer les critères précédents. La proximité de zones environnementales sensibles, à risque ou protégées (Natura 2000, ZNIEFF, zones inondables...) ou de sièges agricoles vient également guider les choix et potentiellement parfois venir compromettre la pertinence d'une urbanisation possible.

CRITÈRES RETENUS	LÉGENDE DE CHAQUE FICHE D'ANALYSE DES VILLAGES	DESCRIPTION DU CRITÈRE
Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"> • présence d'une exploitation (périmètre de réciprocité des 100m) • absence d'exploitation 	- +	La présence d'une exploitation au sein du groupement bâti est signalée comme une contrainte (-) du fait du périmètre sanitaire. Une exploitation à proximité mais hors des 100 mètres est signalée comme une contrainte faible (+).
Risque d'inondation : <ul style="list-style-type: none"> • site en zone inondable • site à proximité d'une zone inondable • site en zone non inondable 	- + ++	La proximité d'une zone inondable nécessite une vigilance. La proximité du groupement bâti avec ces dernières a donc été évaluée (dans le village : -, à proximité : + et hors de portée : ++).
TVB : <ul style="list-style-type: none"> • présence d'une zone Natura 2000 ou d'une zone humide au sein du groupement bâti • proximité d'une zone Natura 2000 ou d'une zone humide • aucune zone Natura 2000 ou zone humide à proximité 	- + ++	Les corridors écologiques de la TVB, pour conserver leurs fonctionnalités, ne doivent pas accueillir de constructions nouvelles impactantes. L'atlas signale donc la présence au sein du village d'espaces sensibles tels que les zones humides ou zones Natura 2000 (-). L'exposition au bruit a été déterminée en fonction de la distance des groupements bâtis avec les axes routiers structurants. Les groupements bâtis à proximité d'axes structurants bruyants sont donc considérés comme "exposés au bruit" (contrainte au classement du village en zone urbaine).
Bruit : <ul style="list-style-type: none"> • exposé au bruit • non exposé au bruit 	- +	

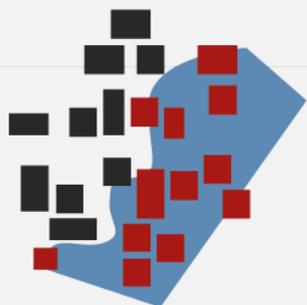
L'association de ces 4 sous-critères composant ce critère de sensibilité environnementale permet de déterminer si le groupement bâti présente de nombreuses contraintes fortes (-) incompatibles avec l'accueil d'une population supplémentaire.

Certains sous-critères classent automatiquement le hameau comme DEFAVORABLE : les contraintes fortes (-) du sous-critère "risque d'inondation".

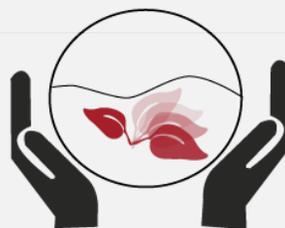
Cependant, les autres contraintes (fortes - ou faibles +) entraînent un classement NEUTRE. La réduction du périmètre du village peut être une option envisageable.

Les groupements bâtis n'étant pas concernés par ces contraintes sont considérés comme FAVORABLES du point de vue du critère de sensibilité environnementale.

4. La sensibilité



LA PRÉSENCE DE RISQUES (risques naturels ou technologiques)

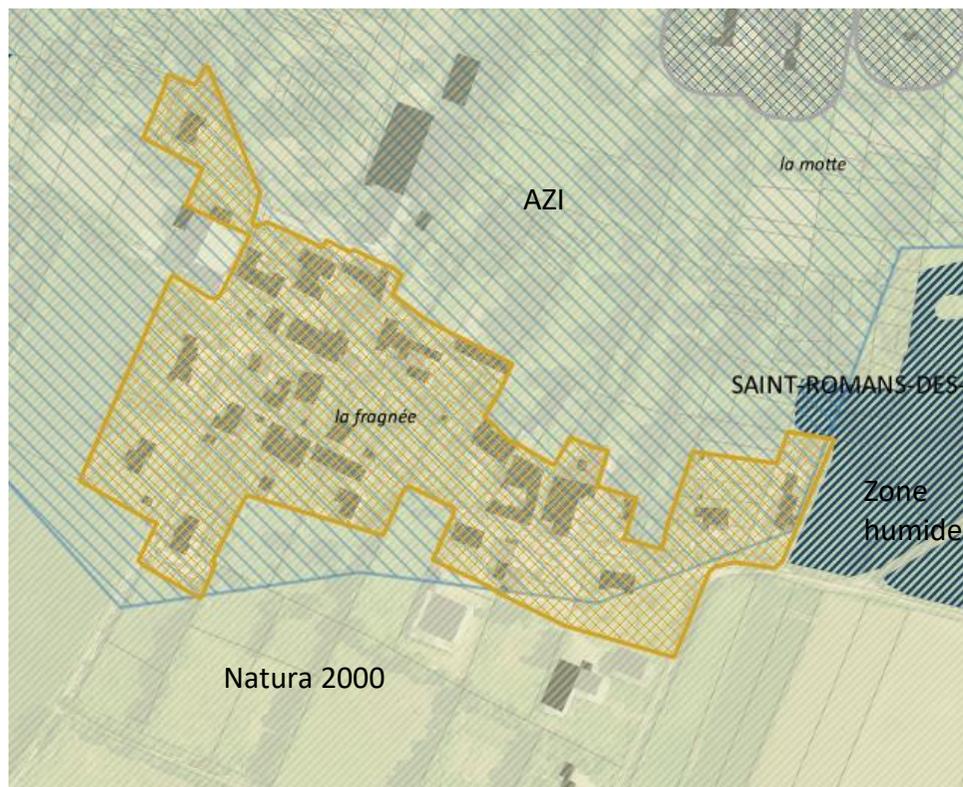


LA PRÉSENCE DE PROTECTIONS PARTICULIÈRES (protection naturelle ou patrimoniale)



LA PRÉSENCE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE (périmètre de réciprocité)

Exemple relatif à la pris en compte de la sensibilité environnementale



Saint-Romans-des-Champs – La Fragnée

- Forte sensibilité environnementale de l'entité bâtie :
- présence du risque inondation avec la présence de l'Atlas des Zones Inondables ;
 - présence du site Natura 2000.

CRITÈRE 5 - Éléments complémentaires : points d'intérêts (commerces, équipements...)

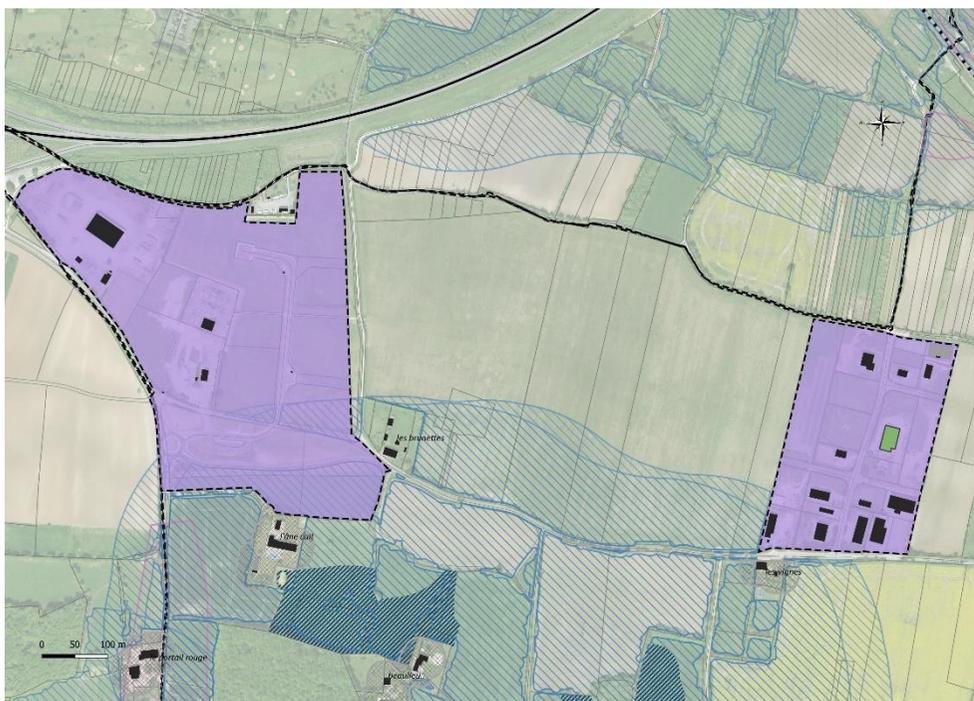
La présence de points d'intérêt donne à voir l'attractivité du groupement bâti. Elle peut appuyer, en complément des autres critères, la pertinence ou non d'y densifier l'urbanisation.

CRITÈRES RETENUS	LÉGENDE DE CHAQUE FICHE D'ANALYSE DES VILLAGES	DESCRIPTION DU CRITÈRE
Commerces/activités :		
• absence de commerce	-	La présence de commerces, d'équipements ou de services sont des éléments favorables pour la classification en village constructible. La proximité au bourg/centralité/ la desserte en transport en commun sont également des éléments favorables.
• présence de commerce(s)	+	
Équipements :		
• absence d'équipement	-	
• présence d'un équipement	+	

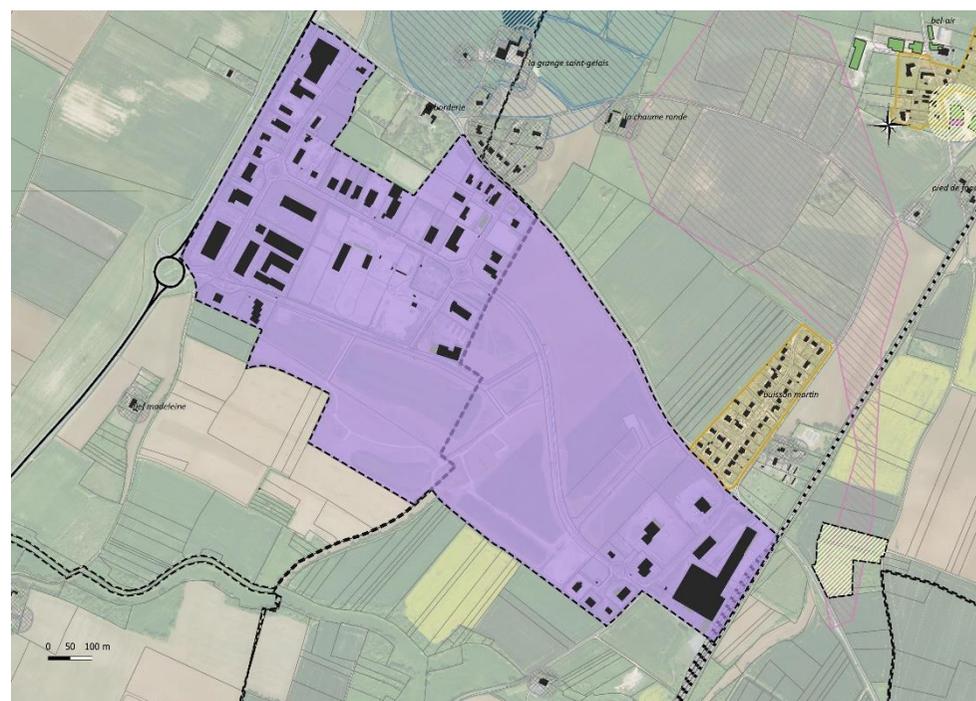
E. Délimitation des enveloppes urbaines pour les zones d'activités

La délimitation des enveloppes urbaines pour les zones d'activités est plus spécifique que celle pour les zones d'habitat/mixte. En effet, elle est déterminée à partir de l'emprise totale dédiée aux activités en place (stationnement, site de dépôt, bassin de rétention...) et sont pris en compte les Permis d'Aménager en cours d'aménagement ou de viabilisation.

Exemple à Aiffres, PA Bâtipolis



Exemple à Échiré et Saint-Gelais, PA Le Luc Les Carreaux



3) Les règles d'aménagement et de constructibilité

A. *Les zones résidentielles*

Zones U	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Les zones urbaines sont des zones constructibles déjà urbanisées et représentent les parties les plus centrales des communes. Les règles tendent volontairement à poursuivre la diversité des fonctions qui y est déjà constatée en interdisant les destinations les plus nuisibles pour l'habitat (industrie polluante, exploitations...) mais en autorisant sous conditions toutes celles qui font vivre la ville.</p> <p>Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont interdites dans ces zones car elles n'ont pas cette vocation.</p> <p>L'habitat léger permanent (résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) est autorisé dans certaines zones :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans les zones UA, UB, UV des communes d'Arçais, Le Bourdet, Brûlain, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Juscorps, Prin-Deyrançon, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine- Uniquement en zones UB et UV des communes de Frontenay-Rohan-Rohan, Magné, Niort- Uniquement en zone UB sur Vallans et uniquement sur Les Touches - Allerit- Partout à Sansais sauf sur La Garette <p>Dans les autres zones, l'habitat léger permanent (résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) est interdit pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- La préservation d'un environnement pavillonnaire

	<ul style="list-style-type: none"> - La particularité de l'architecture sur les zones considérées, non compatibles avec les caractéristiques habituelles des résidences démontables - Le choix de réserver l'implantation de ces résidences dans les STECAL <p>Les ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans toutes les zones U.</p>
Implantations : Hauteur	La hauteur des constructions doit se faire en poursuite de l'existant, que ce soit sur des hauteurs raisonnées ou sur une continuité de bâti.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions doit se faire en poursuite de l'existant. Cette poursuite visuelle est primordiale puisqu'il s'agit de la vitrine des communes.
Retrait par rapport aux limites séparatives	

B. Les zones spécifiques d'équipements

Zones UE et UF	Justifications de la règle
Destinations des constructions	Les zones UE et UF sont des zones urbaines déjà urbanisées et constructibles où préexistent déjà des équipements d'ordre collectif ou public. Il y a donc bel et bien une accroche urbaine pour pouvoir être considéré en zone urbaine. Ces secteurs ont des objectifs et des destinations ciblées afin de permettre la poursuite de ces destinations et l'accueil de nouvelles structures en ce sens.
Implantations : Hauteur	Aucune règle n'est imposée afin de donner une souplesse sur la hauteur et le potentiel d'implantation. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

Zones UX	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Le commerce et activité de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés car la zone UX correspond aux zones urbaines déjà urbanisées où préexistent des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.</p> <p>Le commerce est réglementé par l'OAP « Urbanisme commercial ».</p> <p>Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des installations autorisées sur la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent, sauf impossibilité technique démontrée. Cette règle permet de ne pas aggraver ou créer de nouvelles nuisances.</p> <p>L'Habitation Légère de Loisirs (HLL) est interdite en zone UX car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat.</p>
Implantations : Hauteur	<p>Des règles sont imposées mais elles permettent de donner une souplesse pour les constructions. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle.</p> <p>De nombreuses dispositions particulières sont donc appliquées dans les prescriptions réglementaires afin d'accompagner les particularités qui pourraient se présenter.</p>
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

4) Cohérence avec les objectifs du PADD

La présente fait un bilan sommaire de chaque zone urbaine, en soulignant du même fait les choix et objectifs poursuivis par les mobilisations réglementaires en lien avec la structure du PADD.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et donc en renforçant les centralités mixtes.

C. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités et d'autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.

En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des communes d'équilibre et des communes de proximité. Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, et qui reprend le premier axe « Une agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres ».

De manière générale, les zones UA, UB, UC et UV et UP viennent répondre à l'objectif 1.1 : « Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire ».

Orientations du PADD

Objectif 1.1. : Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire ;

- Replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo, en :
 - Renforçant sa dynamique démographique
 - Accompagnant le dynamisme de son tissu économique en adaptant ses infrastructures en conséquence
 - Confortant et étoffant ses fonctions métropolitaines
 - Maintenant la dynamique commerciale
 - Confortant la présence, la qualité et l'accessibilité aux services, l'accès aux soins, aux loisirs, à la culture
 - Maintenant un cadre de vie de qualité, notamment en protégeant et en valorisant le Marais poitevin
- Permettre le rayonnement et le rôle du centre-ville de Niort dans l'agglomération :
 - Promouvoir la mise en valeur du centre-ville, « vitrine » du territoire et conforter le centre-ville de Niort, « locomotive commerciale »
 - Mettre en valeur la qualité patrimoniale et culturelle du centre-ville de Niort notamment par l'intégration du projet de PSMV
 - Constituer un véritable pôle multimodal autour du Pôle Gare Niort-Atlantique par notamment :
 - Une stratégie de maîtrise foncière des terrains à enjeux autour de la gare
 - Une bonne accessibilité à la gare
 - Des équipements nécessaires aux pratiques multimodales
 - Des zones de circulation apaisée et des liaisons cyclables continues, depuis les quartiers environnants et les communes périphériques
 - L'accès des bus urbains et inter-urbains à la gare et une offre de transport en commun sur l'amplitude de fonctionnement de la gare afin de permettre aux usagers du train de laisser leur voiture sur les parcs relais pour ensuite prendre le train
 - Assurer un développement cohérent et équilibré entre les pôles du site Noron et l'Acclameur
- Maintenir un équilibre entre cœur d'agglomération et communes d'équilibre, en :
 - Confortant la présence, la qualité et l'accessibilité aux services et équipements dans une logique de « proximité »
 - Proposant un rééquilibrage de l'offre commerciale (en quantité et en type d'offre) avec le cœur d'agglomération, en assurant le renouvellement des zones actuelles en lien avec les besoins des bassins de vie
- Valoriser le rayonnement des communes d'équilibre, en :
 - Confortant ces bourgs dotés d'équipements à rayonnement intercommunal, d'artisanat, de commerce, de services de première nécessité, et en accompagnant leur développement (économique, résidentiel)

- Conforter les communes de proximité, maillon de base de l'organisation territoriale de Niort Agglo, en :
 - Veillant à conforter l'artisanat, le commerce, les services de première nécessité et à accompagner le développement local (économique, résidentiel)

Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif ;

- Permettre l'évolution des villages (au sens du SCoT) uniquement par une densification adaptée répondant à différents critères : taille du groupement bâti, morphologie urbaine, capacité d'accueil, sensibilité environnementale...
- Permettre uniquement le développement et l'aménagement des constructions existantes dans les hameaux et l'habitat isolé (au sens du SCoT)

Objectif 4.3. : Promouvoir un paysage bâti de qualité

- Favoriser un urbanisme économe en espaces, en
 - Limitant les extensions à l'urbanisation
 - Privilégiant l'implantation des projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) dans les enveloppes urbaines
 - Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes ou en renouvellement à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations
- Limiter strictement l'habitat diffus, en :
 - Règlementant l'urbanisation des villages, des hameaux et de l'habitat isolé (au sens du SCoT) afin de préserver les paysages ruraux et les fonctions de ces espaces
 - Considérant le potentiel existant lié au phénomène de réhabilitation du bâti agricole ancien

D. Les zones urbaines dédiées aux équipements - dite zone UE -

Ces zones, identifiées au PLUi-D, traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de conforter et de valoriser l'offre en équipements du territoire, au-delà des frontières communales. Situées dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation de ces sites.

Orientations du PADD

Objectif 1.4. : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité du territoire ;

- Renforcer l'accessibilité des équipements et services publics, en :

- Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
- Organisant et en répartissant les services et équipements au niveau du cœur d'agglomération et bien au-delà en fonction du rayonnement et du réseau existant
- S'appuyant sur les communes d'équilibre qui offrent des équipements à rayonnement supra-communal
- S'appuyant sur les communes de proximité qui ont une vocation de proximité et qui fonctionnent parfois en réseau

- Développer les équipements en adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales et en rapport avec l'organisation territoriale, en :

- Prévoyant les différentes structures et équipements capables de répondre aux nouveaux besoins des populations
- Intégrant des scénarios réalistes d'influence du changement climatique sur les besoins de la population et le dimensionnement des infrastructures en conséquence

- Organiser une offre santé de qualité sur tout le territoire, en :

- Intégrant les orientations du Contrat Local de Santé (CLS)
- Favorisant la mise en œuvre d'un schéma d'accès aux soins : maison de santé pluridisciplinaire pour renforcer l'accès aux soins des populations en différents points du territoire, télémédecine...

Objectif 1.5. : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire

- Développer les activités structurantes de loisirs, en :

- S'appuyant sur les équipements et services structurants existants et en projets : L'Acclameur, le complexe sportif de la Venise Verte, les sites culturels, le tourisme fluvestre...

Objectif 1.6. : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire

- Affirmer le rayonnement culturel de Niort Agglo
 - Permettant de développer l'offre d'équipements et d'événements emblématiques qui confortent le rayonnement de l'agglomération

E. Les zones urbaines dédiées aux emprises ferroviaires -dite zone UF -

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de permettre de conforter, de valoriser et l'évolution du ferroviaire sur le territoire.

Orientations du PADD

Objectif 3.3. : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale

- Favoriser les transports collectifs et le covoiturage, en :
 - Renforçant le transport en « libre accès »
 - Offrant une meilleure régularité, des temps de parcours amélioré via des aménagements de voirie et de carrefours
 - Facilitant les pratiques intermodales pour rejoindre le cœur d'agglomération et ses emplois via le rabattement vers des nœuds d'échanges en heures de pointe des actifs périurbains
 - Densifiant l'urbanisation autour des pôles d'échanges (pôle Brèche et PEM gare Niort Atlantique), des pôles d'entrée de ville, Parking-Relais inclus, des haltes ferroviaires et des centres bourgs des communes d'équilibre
 - Proposant un point de covoiturage par commune a minima
 - Proposant une offre coordonnée et dynamique de covoiturage à l'échelle de l'Agglomération
 - Menant une réflexion sur le développement de nouvelles haltes ferroviaires (Frontenay-Rohan-Rohan, Aiffres, Échiré - Saint-Gelais)

Objectif 3.4. : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération

- Améliorer l'offre de services en transport collectif et la qualité des infrastructures ferroviaires et aériennes en :
 - Incitant à la réalisation des travaux nécessaires à la fiabilité de la ligne Niort-Saintes-Bordeaux
 - Échangeant avec la Région Nouvelle Aquitaine sur le niveau d'offre de service des lignes Poitiers - Niort - La Rochelle et Niort - Saintes - Bordeaux et leur coordination avec le réseau urbain
 - Promouvant les transports régionaux et accompagnant en complément les lignes de cars non conventionnées
 - Étudiant avec Nouvelle Aquitaine Mobilités une offre de service complémentaire entre Niort et La Rochelle

- Prenant en compte les besoins de développement de l'aérodrome Niort - Marais poitevin, en partenariat avec la Région Nouvelle Aquitaine

F. Les zones urbaines dédiées aux activités - dite zone UX -

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques et touristiques au sein des espaces économiques majeures et structurants.

Orientations du PADD

Objectif 1.2. : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée

- Asseoir la position stratégique de Niort Agglo dans l'Ouest français, en :

- Profitant de sa bonne accessibilité routière aux métropoles dynamiques de l'Ouest français
- Tirant partie de sa connexion LGV vers Paris

- Favoriser la création d'emplois grâce à un socle économique diversifié et renforcé, en :

- Pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires :
 - S'appuyer sur les filières à fort développement et continuer le développement d'une économie de la connaissance en lien avec l'enseignement supérieur
 - Favoriser au sein du tissu urbain le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat (activités de services, artisanales et tertiaires notamment)
- Affirmant la vocation des sites économiques majeurs autour d'un maillage de zones d'activités qui participent au développement multipolaire de l'agglomération
- Offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises

- Réaliser un Schéma de Développement des Zones d'Activités Economiques s'articulant autour de différents volets constitutifs d'une stratégie foncière économique et d'accompagnement à l'implantation et au développement, en :

- Reprenant et réhabilitant en priorité les friches et locaux vacants et en privilégiant la densification
- Renouvelant et améliorant les zones d'activités existantes
- Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT

Nota : ce chiffre comprend la consommation des ZAE, des activités hors ZAE ainsi que des activités touristiques (hôtellerie de plein air notamment)

- Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations et en cohérence avec le développement des infrastructures nécessaires
- Encadrant et limitant l'accueil d'activités en extension des entités principales ou dans des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées
- Augmentant la capacité et la qualité d'accueil tout en renforçant le maillage territorial de l'offre
- Renforçant l'attractivité, la compétitivité et la lisibilité des zones, afin d'en adapter l'image et le fonctionnement général
- Développant la qualité des ZAE : architecturale, environnementale, énergétique, paysage, biodiversité, îlots de fraîcheur...
- Rendant accessible les ZAE par plusieurs modes de transport et en travaillant sur la mutualisation des accès et du stationnement

Objectif 1.3. : Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT

- Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le DAAC du SCoT approuvé par Niort Agglo le 10 février 2020
- Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) en :
 - Protégeant l'artisanat et le commerce de proximité
 - Favorisant le maintien de l'artisanat et des commerces en centre-ville/bourg
- Contenir les espaces de commerces de grande distribution, en :
 - Ne créant pas de nouveaux espaces commerciaux dédiés
 - Privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales
- Accompagner les mutations en cours, en :
 - Optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux
 - Requalifiant certains pôles commerciaux
 - Améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux
 - Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre
 - Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente
- Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population, en :
 - Proposant des opérations de soutien à la réhabilitation / rénovation de locaux, pour éviter les rez-de-chaussée commerciaux vacants
 - Permettant le développement de l'artisanat, des commerces et des services ambulants (travail sur les centralités)

3. Motifs de délimitation des zones A Urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques

1) Définition et caractérisation des zones A Urbaniser

LES ZONES A URBANISER		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat		
1AUH	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	Les zones 1AUH sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat à court terme. Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements, sur le territoire, d'ici 10 ans, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacun des ensembles des communes. Ces zones 1AUH font l'objet d'OAP.
Les secteurs secondaires d'urbanisation à vocation principale d'habitat		
2AUH	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à long terme	Les zones 2AUH sont inconstructibles dans un premier temps mais sont définies afin d'être mobilisables dans un second temps, soit après les zones 1AUH. Leur ouverture à l'urbanisation demandera une reconsidération de ces espaces et une mise en contexte.

LES ZONES A URBANISER		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activité		
1AUE	Zone d'urbanisation future à vocation principale des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public	Les zones 1AUE sont destinées à accueillir les futures opérations d'équipements publics à l'échelle du territoire communautaire. Ces zones doivent permettre de répondre aux besoins en matière d'équipements afin de répondre aux besoins de la population sur le territoire d'ici 10 ans.

LES ZONES A URBANISER		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activité		
1AUX	Zone d'urbanisation future à vocation principale des activités économiques, destinée à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services	Les zones 1AUX sont destinées à accueillir les futures opérations économiques à l'échelle du territoire communautaire. Ces zones doivent permettre de répondre aux besoins en matière de développement économique, d'extensions d'activités et d'accueil d'entreprises sur le territoire d'ici 10 ans.

LES ZONES A URBANISER		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
Les zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activité		
1AUXt	Secteur de développement économique et touristique	La zone 1AUXt est destinée à accueillir les futures opérations économiques et touristiques à l'échelle du territoire communautaire. Cette zone doit permettre de répondre aux besoins en matière de développement économique et touristique sur le territoire d'ici 10 ans.

2) Méthodologie de délimitation des zones A Urbaniser

A noter que certaines zones A Urbaniser ont été définies à l'intérieur des enveloppes urbaines. La hiérarchisation des zones A Urbaniser en extension de la trame urbaine s'est basée sur plusieurs éléments déterminants : critères d'évitement et critères valorisants.

Au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces de ces zones 1AUH ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle de la typologie de communes, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en renouvellement urbain et ceux qui trouveront une réponse par le changement de destination ou les friches.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès...) et des stratégies de développement communal.

A. Critères d'évitement

Il s'agit de la prise en compte de l'environnement immédiat et des contraintes présentes sur le site.

Les secteurs concernés par ces critères disposent d'une priorité moindre. Ils ont pu être redimensionnés.

Les critères utilisés sont :

- Présence d'un site Natura 2000, ZNIEFF, Conservatoire d'espaces naturels, Arrêté de Protection de Biotope
- Présence d'un PPRI
- Présence d'un élément de la TVB
- Présence de zone de bruit (distance à respecter par rapport aux infrastructures bruyantes)
- Présence de cultures
- Présence d'une topographie complexe et problème de gestion des eaux pluviales
- Prise en compte de réciprocité par rapport à une exploitation agricole pérenne (100 mètres)

B. Critères valorisants

Ces critères permettent de définir les zones AU prioritaires :

- Le raccordement à l'assainissement collectif
- Le raccordement au réseau d'eau pluviale
- Le raccordement au réseau d'eau potable
- La présence de réserves foncières communales et intercommunales

La présence d'un projet de logements (Permis d'Aménager et / ou Permis de Construire délivrés ou le cas échéant Certificat d'Urbanisme).

Le cumul de ces critères a permis la hiérarchisation des zones à ouvrir à l'urbanisation en extension (zones AU hors enveloppe urbaine). L'analyse ainsi produite a servi de base de réflexion aux communes pour sélectionner leurs sites de projets : soit qu'elles aient retenus les sites les plus « valorisés » et dépourvus de contraintes, soit qu'elles aient modifié les périmètres afin de tenir compte au mieux des contraintes existantes, soit qu'elles aient adapté leurs projets aux fonctions et contraintes du site (changement dans la programmation, préservation d'un élément paysager, mesure de compensation...).

3) Les règles d'aménagement et de constructibilité

A. *Les zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat*

Zone 1AUH	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Les zones 1AUH sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUH. Chaque zone 1AUH du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère... Ces orientations viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.</p> <p>L'OAP Urbanisme commercial règlemente le commerce dans les zones 1AUH.</p> <p>Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont interdites dans cette zone car elles n'ont pas cette vocation.</p> <p>L'habitat léger permanent (résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) est autorisé dans les communes d'Arçais, Le Bourdet, Brûlain, La Foye-Monjault, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Juscorps, Magné, Niort, Prin-Deyrançon, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Sansais, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine.</p> <p>Dans les autres zones, l'habitat léger permanent (résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme) est interdit pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- La préservation d'un environnement pavillonnaire- La particularité de l'architecture sur les zones considérées, non compatibles avec les caractéristiques habituelles des résidences démontables

	<ul style="list-style-type: none"> - Le choix de réserver l'implantation de ces résidences dans les STECAL. <p>Les ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.</p>
Implantations : Hauteur	Les règles reprennent celles des zones Urbaines correspondantes.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Retrait par rapport aux limites séparatives	Cela permet la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.

B. Les zones à urbaniser à vocation d'équipement

Zone 1AUE	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Les zones 1AUE sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes. Elles sont à vocation d'équipements publics.</p> <p>Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUE. Chaque zone 1AUE du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère... Ces orientations viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.</p> <p>Les HLL sont interdites dans cette zone car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat.</p>
Implantations : Hauteur	<p>Les règles reprennent celles des zones Urbaines correspondantes.</p> <p>Cela permet la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.</p>
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Retrait par rapport aux limites séparatives	

C. Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités

Zone 1AUX et 1AUXt	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Les zones 1AUX et 1AUXt sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes.</p> <p>Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AUX. Chaque zone 1AUX du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère... Ces schémas viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.</p> <p>L'OAP Urbanisme commercial règlemente le commerce dans les zones 1AUX et 1AUXt.</p> <p>Les HLL sont interdites en zone 1AUX dans cette zone car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat. Elles sont autorisées en zone 1AUXt.</p>
Implantations : Hauteur	Les règles reprennent celles des zones Urbaines correspondantes.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Retrait par rapport aux limites séparatives	Cela permet la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.

4) Cohérence avec les objectifs poursuivis par le PADD

A. *Les zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat - dite zone 1AUH -*

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition. L'objectif est de renforcer les centralités et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de consommation d'espace. Limiter l'urbanisation et cibler les secteurs en dehors des risques et proches des réseaux sont les principaux enjeux recherchés et définis.

Orientations du PADD

Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif

- Viser un urbanisme raisonné et économe en espace pour soutenir une croissance démographique de Niort Agglo de 0,6%, en :
 - Déclinant ce développement sur le territoire selon l'organisation territoriale du SCoT (en distinguant Niort et le cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité)
 - Veillant à une répartition équilibrée, dans le temps et dans l'espace, de l'offre nouvelle de logements entre ces différents pôles
 - Evitant la spécialisation des territoires :
 - Encourager une mixité fonctionnelle de proximité
 - Maintenir la fonction d'habitat dans les centres-bourgs ainsi qu'au centre-ville de Niort
 - Mobilisant en priorité le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et stabilisant ainsi cette enveloppe pour limiter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières
 - Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
- Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, en :
 - Privilégiant le renouvellement urbain et en optimisant la densification des tissus bâtis
 - Mobilisant autant que possible les friches urbaines présentes dans les enveloppes urbaines
 - Luttant contre la vacance, notamment dans les centres-bourgs
 - Instaurant des règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants
 - Préservant l'identité des quartiers et des bourgs en faisant de l'espace public un point d'ancrage de l'organisation territoriale
 - Assurant une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine tout en prenant en compte la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur

- Autorisant 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
- Organiser les extensions qualitatives des entités principales (au sens du SCoT), en :
 - Atteignant un objectif qualitatif des extensions en recherchant et en priorisant les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des polarités, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :
 - De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun
 - De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes et de la qualité paysagère des entrées de ville
 - De la cohérence du maillage de liaisons douces
 - De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants
 - Des capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire en intégrant l'évolution démographique et économique des besoins et en prenant en compte le réchauffement climatique
 - De l'intégration dans l'environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels ou urbains
 - Développant la végétalisation et en favorisant la perméabilisation dans toute opération d'aménagement

Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

- Assurer une gestion durable des ressources, en :
 - Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux
 - Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)
 - Préservant les lieux de captage et améliorant les dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité
 - Encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique (dans le respect des normes sanitaires) voire économique dans un objectif de maintien ou de réduction des besoins en eau potable et de limitation des inondations
 - Favorisant un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchèteries, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement de tri sélectif...), dans une démarche de développement durable

B. Les zones A Urbaniser à long terme - dite zone 2AUH -

Ces secteurs soulignent la volonté d'anticipation du territoire face aux projections résidentielles de manière limitée et en accord avec les objectifs fixés, tout en étant objectif sur les capacités à mobiliser ces secteurs dans une temporalité proche.

Orientations du PADD

Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif

Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif

- Viser un urbanisme raisonné et économe en espace pour soutenir une croissance démographique de Niort Agglo de 0,6%, en :
 - Déclinant ce développement sur le territoire selon l'organisation territoriale du SCoT (en distinguant Niort et le cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité)
 - Veillant à une répartition équilibrée, dans le temps et dans l'espace, de l'offre nouvelle de logements entre ces différents pôles
 - Évitant la spécialisation des territoires :
 - Encourager une mixité fonctionnelle de proximité
 - Maintenir la fonction d'habitat dans les centres-bourgs ainsi qu'au centre-ville de Niort
 - Mobilisant en priorité le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et stabilisant ainsi cette enveloppe pour limiter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières
 - Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
- Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, en :
 - Privilégiant le renouvellement urbain et en optimisant la densification des tissus bâtis
 - Mobilisant autant que possible les friches urbaines présentes dans les enveloppes urbaines
 - Luttant contre la vacance, notamment dans les centres-bourgs
 - Instaurant des règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants
 - Préservant l'identité des quartiers et des bourgs en faisant de l'espace public un point d'ancrage de l'organisation territoriale
 - Assurant une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine tout en prenant en compte la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur
 - Autorisant 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
- Organiser les extensions qualitatives des entités principales (au sens du SCoT), en :

- Atteignant un objectif qualitatif des extensions en recherchant et en priorisant les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des polarités, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :
 - De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun
 - De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes et de la qualité paysagère des entrées de ville
 - De la cohérence du maillage de liaisons douces
 - De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants
 - Des capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire en intégrant l'évolution démographique et économique des besoins et en prenant en compte le réchauffement climatique
 - De l'intégration dans l'environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels ou urbains
- Développant la végétalisation et en favorisant la perméabilisation dans toute opération d'aménagement

Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

- Assurer une gestion durable des ressources, en :

- Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux
- Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)
- Préservant les lieux de captage et améliorant les dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité
- Encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique (dans le respect des normes sanitaires) voire économique dans un objectif de maintien ou de réduction des besoins en eau potable et de limitation des inondations

Favorisant un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchèteries, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement de tri sélectif...), dans une démarche de développement durable

C. Les zones A Urbaniser à vocation principale d'équipement - dite zone 1AUE -

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement des équipements en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition. L'objectif est de renforcer les pôles d'équipements et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de consommation d'espace.

Orientations du PADD

Objectif 1.4. : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale

- Renforcer l'accessibilité des équipements et services publics, en :

- Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
- Organisant et en répartissant les services et équipements au niveau du cœur d'agglomération et bien au-delà en fonction du rayonnement et du réseau existant
- S'appuyant sur les communes d'équilibre qui offrent des équipements à rayonnement supra-communal
- S'appuyant sur les communes de proximité qui ont une vocation de proximité et qui fonctionnent parfois en réseau

- Développer les équipements en adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales et en rapport avec l'organisation territoriale, en :

- Prévoyant les différentes structures et équipements capables de répondre aux nouveaux besoins des populations
- Intégrant des scénarios réalistes d'influence du changement climatique sur les besoins de la population et le dimensionnement des infrastructures en conséquence

- Assurer le développement des réseaux numériques, en :

- Atteignant une couverture générale du territoire d'ici fin 2021 pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire
- Anticipant sur les nouveaux besoins numériques

Objectif 1.5. : Développer le tourisme par la valorisation et la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire

- Développer les activités structurantes de loisirs, en :

- S'appuyant sur les équipements et services structurants existants et en projets : L'Acclameur, le complexe sportif de la Venise Verte, les sites culturels, le tourisme fluvestre...

Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

- Assurer une gestion durable des ressources, en :

- Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux
- Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)
- Préservant les lieux de captage et améliorant les dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité

D. Les zones A Urbaniser à vocation principale d'activités - dite zone 1AUX -

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement de type industriel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition. L'objectif est de renforcer les pôles industriels et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de consommation d'espace.

Orientations du PADD

Objectif 1.2. : Entretien d'une offre économique diversifiée et équilibrée

Asseoir la position stratégique de Niort Agglo dans l'Ouest français, en :

- Profitant de sa bonne accessibilité routière aux métropoles dynamiques de l'Ouest français
- Tirant partie de sa connexion LGV vers Paris
- Favoriser la création d'emplois grâce à un socle économique diversifié et renforcé, en :
 - Pérennisant le tissu économique de proximité et la mixité fonctionnelle des territoires :
 - S'appuyer sur les filières à fort développement et continuer le développement d'une économie de la connaissance en lien avec l'enseignement supérieur
 - Favoriser au sein du tissu urbain le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat (activités de services, artisanales et tertiaires notamment)
 - Affirmant la vocation des sites économiques majeurs autour d'un maillage de zones d'activités qui participent au développement multipolaire de l'agglomération
 - Offrant une lisibilité foncière à moyen et long terme aux entreprises

- Réaliser un Schéma de Développement des Zones d'Activités Economiques s'articulant autour de différents volets constitutifs d'une stratégie foncière économique et d'accompagnement à l'implantation et au développement, en :

- Reprenant et réhabilitant en priorité les friches et locaux vacants et en privilégiant la densification
- Renouvelant et améliorant les zones d'activités existantes
- Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
Nota : ce chiffre comprend la consommation des ZAE, des activités hors ZAE ainsi que des activités touristiques (hôtellerie de plein air notamment)
- Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations et en cohérence avec le développement des infrastructures nécessaires
- Encadrant et limitant l'accueil d'activités en extension des entités principales ou dans des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées
- Augmentant la capacité et la qualité d'accueil tout en renforçant le maillage territorial de l'offre
- Renforçant l'attractivité, la compétitivité et la lisibilité des zones, afin d'en adapter l'image et le fonctionnement général
- Développant la qualité des ZAE : architecturale, environnementale, énergétique, paysage, biodiversité, îlots de fraîcheur...
- Rendant accessible les ZAE par plusieurs modes de transport et en travaillant sur la mutualisation des accès et du stationnement

Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

- Assurer une gestion durable des ressources, en :

- Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux
- Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)
- Préservant les lieux de captage et améliorant les dispositifs collectifs et non collectifs pour permettre à tous l'accès à une eau potable de qualité
- Encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique (dans le respect des normes sanitaires) voire économique dans un objectif de maintien ou de réduction des besoins en eau potable et de limitation des inondations
- Favorisant un traitement local des déchets inertes (site de stockage, déchèteries, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement de tri sélectif...), dans une démarche de développement durable

4. Motifs de délimitation des zones Agricoles et dispositions réglementaires spécifiques

1) Définition et caractérisation des zones Agricoles

LES ZONES AGRICOLES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
A	Secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	<p>Les zones A correspondent principalement aux terres agricoles et/ou aux terres mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces naturels. Ces terres cultivées ou cultivables englobent les sites d'exploitations agricoles et les bâtiments et installations servant d'outils de production toujours en activité.</p> <p>Les zones Ap viennent compléter les zones A.</p> <p>Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations.</p>
Ap	Secteur à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (TVB, Natura 2000, ZNIEFF...)	<p>La zone Ap décline les secteurs spécifiques où s'exerce un enjeu paysager ou écologique. Cet outil de la zone Ap consiste donc à préserver les sols au maximum.</p> <p>Les zones Ap sont utilisées de manière très sélective puisqu'il s'agit bien de souligner la particularité à travers un outil restrictif et non d'en faire un zonage ouvert qui serait inapproprié pour la pérennité de l'agriculture.</p>

Les STECAL en zones Agricoles

Libellé de la zone	Description de la zone et destinations et sous-destinations autorisées	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
Ac	Secteur des centres équestres. Sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités des centres équestres.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 1 000 m ² .	La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.	Ces secteurs ont pour vocation de permettre l'évolution des centres équestres existants.
Ae	Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...) Sont autorisées uniquement l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...).	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.	Ces secteurs sont bâtis, artificialisés ou équipés et peuvent donc nécessiter des évolutions et extensions, d'où leur zonage particulier pour permettre d'encadrer ces changements potentiels.
Aeg2	Aire d'accueil des gens du voyage. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.	Plusieurs aires d'accueil des gens du voyage sont présentes et/ou prévues sur le territoire conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
Aeg3	Aire de grand passage des gens du voyage. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les			

Libellé de la zone	Description de la zone et destinations et sous-destinations autorisées	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	nouvelles constructions et installations liées aux aires de grand passage des gens du voyage.			
Aeg4	<p>Aeg4 : Aire de passage pour l'accueil des gens du voyage (Mauzé-sur-le-Mignon)</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes, dans la mesure où le règlement de l'aire de passage est respecté - L'aménagement d'un terrain familial et dans ce cadre, sont autorisés : - Les équipements techniques - Les constructions adaptées aux modes de vie des publics accueillis - Les habitats adaptés aux publics visés. <p>Et en l'absence de réseau, les aménagements réalisés devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.</p>	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.	Plusieurs aires d'accueil des gens du voyage sont présentes et/ou prévues sur le territoire conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
Ahl	Habitat léger permanent Sont uniquement admises l'extension des constructions ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'habitat léger permanent conformément aux articles suivants : article L. 151-13 du	La densité à rechercher est de 12 logements à l'hectare.	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	Le secteur Ahl permet la reconnaissance des sites destinés à accueillir l'habitat léger permanent. Des nouveaux secteurs d'accueil sont également prévus.

Libellé de la zone	Description de la zone et destinations et sous-destinations autorisées	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	Code de l'Urbanisme / article L. 444-1 du Code de l'Urbanisme / article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme / article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme.			
Ar	Château remarquable Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'entretien, à l'aménagement et aux extensions des bâtiments présents sur le secteur.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de reconnaître les secteurs de patrimoine existants et de permettre leur évolution mesurée dans le cadre de leur emprise foncière.
At	Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de reconnaître les secteurs de loisirs existants et de permettre leur évolution mesurée dans le cadre de leur emprise foncière.
Ax	Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut. Dans le cas de construction de silo, la hauteur est limitée	Il s'agit de reconnaître les activités existantes isolées au sein de la zone Agricole et de permettre leur évolution mesurée et maîtrisée.

Libellé de la zone	Description de la zone et destinations et sous-destinations autorisées	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	liées aux activités économiques sur ce secteur.	A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	à 30 mètres au point le plus haut.	
Ay	Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux carrières. L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	Ce secteur permet la reconnaissance des activités de carrière et permet leur évolution dans la limite de leurs emprises.
<p>Dérogation Dans le cas d'une extension, il sera autorisé un dépassement de la hauteur maximale si le bâtiment existant la dépasse, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.</p>				

2) Méthodologie de délimitation des zones Agricoles

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zone A, deux approches ont été employées afin de, dans un premier temps, permettre une pré-localisation :

- Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).
Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.
- La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols.

Dans un second temps et dans le prolongement de cette méthodologie, un travail d'affinage a été réalisé conjointement avec les différents acteurs du territoire. Ils ont ainsi pu détailler les contours des différentes zones. Une prescription graphique a été apposée sur les bâtiments à vocation agricole par les élus des communes et au regard des différents potentiels et projets qui ont pu se manifester.

3) Les règles d'aménagement et de constructibilité

A. *Les zones Agricoles*

Zone A	Justifications de la règle
Destinations des constructions	Dans la zone A, le PLUi-D autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sous conditions pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas. Ces logements doivent en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. Les logements et les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination. Les HLL sont interdites dans cette zone car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat.

Implantations : Hauteur	Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs... dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

B. Les zones Agricoles protégées

Zone Ap	Justifications de la règle
Destinations des constructions	Dans la zone Ap, le PLUi-D vise à réduire les possibilités d'évolution et de constructibilité afin de préserver strictement la qualité des terres et les perspectives qu'elles offrent sur le paysage. Ainsi, la création des logements de fonction n'est autorisée que sous conditions Les HLL sont interdites dans cette zone car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat.
Implantations : Hauteur	Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs... dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

4) Cohérence avec les objectifs du PADD

A. La zone Agricole - dite zone A -

La zone Agricole marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture. Permettre à ce territoire de pérenniser l'agriculture et de valoriser le paysage sont les principaux objectifs de la zone A.

Orientations du PADD

Objectif 4.1. : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole

- Préserver la variété des paysages agricoles (paysages emblématiques et éléments patrimoniaux identitaires du territoire), vectrice d'attractivité et support de continuités écologiques, en :

- Maintenant la variété des pratiques agricoles
- Favorisant une agriculture locale
- Favorisant dans les secteurs les plus sensibles des aires d'alimentation de captage d'eau potable une agriculture contribuant à la préservation de la ressource en eau

Objectif 4.5. : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens

Agir pour un urbanisme favorable à la santé, en :

- Intégrant la dimension « préventive » de la santé, c'est-à-dire l'action sur les facteurs de risques et de pathologies dans les projets de développement
- Permettant la réalisation des équipements et services indispensables au maintien d'une offre de soins de qualité en fonction d'une organisation issue du Contrat Local de Santé
- Répondant aux déterminants de santé et aux objectifs visés pour « un urbanisme favorable à la santé », par exemple en :
 - Favorisant les déplacements et modes de vie actifs
 - Favorisant l'accessibilité aux services et équipements
 - Construisant ou réhabilitant du bâti de qualité
 - Préservant la biodiversité et le paysage
 - Améliorant la qualité de l'air extérieur, la qualité et la gestion des eaux
 - Réduisant les déchets en lien avec les partenaires institutionnels
 - Encourageant une agriculture biologique dans les secteurs les plus favorables, dans les secteurs de captage notamment, à proximité des zones urbanisées, dans les franges agricoles les plus proches des habitations, et du cœur d'agglomération
- Prévoyant une zone « tampon » en frange urbaine

Objectif 4.7. : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population

- Préserver le foncier agricole, en :

- Réduisant les secteurs d'urbanisation en extension aux enveloppes urbaines
- Limitant les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants en appliquant le principe de réciprocité des distances d'implantation

- Permettre le développement d'une agriculture de proximité, en :
 - Pérennisant et développant l'agriculture urbaine, périurbaine et les espaces de maraîchage
 - Intégrant le potentiel représenté par les espaces verts artificialisés pour l'autoproduction (potager familial)
- Favoriser la diversification des exploitations et l'implantation des activités liées à la filière agricole/agroalimentaire (en lien avec les nouvelles activités de commercialisation, de mise en tourisme, de ferme pédagogique, de projets de transformation...)

B. La zone Agricole ayant un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant - dite zone Ap -

La zone Agricole marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de biodiversité à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien du bon état de fonctionnement écologique des zones. Permettre à ce territoire de valoriser le paysage est le principal objectif de la zone Ap.

Les zones Ap et N sont plus restrictives en matière d'autorisation de destination des constructions que la zone A afin de préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Le règlement des zones Ap et N conditionne certaines constructions à la mesure suivante : « les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes ».

Cette mesure s'applique pour les destinations des constructions suivantes : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ; les équipements d'intérêt collectif recevant du public et les ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics ; les logements de fonction ; les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ; les locaux et installations de diversification de l'activité agricole ; le camping à la ferme.

Ainsi, les zones Ap et N autorisent sous conditions certaines constructions, essentiellement agricoles. Cela pourrait être considéré comme impactant en premier lieu car on aurait une augmentation de l'artificialisation dans les milieux agricoles. Cependant en ayant une vision plus large cela permet de pérenniser l'activité agricole sur le territoire, activité essentielle pour des espèces à fort enjeu de conservation et d'intérêt communautaire (notamment l'outarde canepetière ou l'œdicnème criard). Interdire ces constructions pourrait conduire à un abandon des exploitations agricoles et donc des terres agricoles qui pourraient être reconverties en d'autres usages moins favorables à la biodiversité.

Orientations du PADD

Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin, en :

- Identifiant et en faisant connaître les paysages emblématiques
- Identifiant les formes urbaines singulières
- Identifiant les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...) ...

Objectif 4.4. : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité

Préserver et valoriser la biodiversité en cohérence avec la TVB, en :

- Protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB du territoire et les continuités avec les territoires voisins
- Mettant en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour tout projet d'aménagement pouvant impacter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB (compensation à opérer localement afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée)
- Développant la biodiversité en ville et des centres-bourgs (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur), pour éviter la sur-minéralisation

Objectif 4.5. : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens

- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques, en :
- Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques :
 - Prendre en compte les risques majeurs présents sur le territoire : tempête, inondation, remontée de nappe, incendie, retrait-gonflement des argiles, industrie, radons, risques émergents, transport de matières dangereuses...
 - Ne pas aggraver les risques pour les personnes et les biens
- Préservant les ressources et les espaces naturels du territoire
- Préservant les espaces qui servent à ralentir, réguler et stocker l'eau et en prévenant le risque d'inondation par ruissellement ou remontée de nappe
- Améliorant la qualité de l'air par la diminution progressive de l'usage des véhicules motorisés et par la limitation des temps de saturation des axes les plus fréquentés
- Préparant le territoire aux conséquences du changement climatique, tant pour les sécheresses que pour les inondations et sur la réflexion sur la mise en place d'îlots de fraîcheur par des actions d'adaptation
- Améliorant la connaissance et l'information des populations actuelles et futures, et des opérateurs, sur la présence de risques et des dispositions à mettre en place

2. Motifs de délimitation des zones Naturelles et dispositions réglementaires spécifiques

1) Définition et caractérisation des zones Naturelles

LES ZONES NATURELLES		
Libellé de la zone	Description de la zone	Caractérisation
N	<p>Secteur, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.</p>	<p>Les zones N déclinent, à l'échelle intercommunale, des espaces constitutifs de la TVB et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'État Initial de l'Environnement.</p> <p>A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la TVB, comme les cours d'eau, les Espaces Boisés Classés (EBC), les arbres remarquables... ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N qui, elle, n'est pas considérée comme étant une préservation en soi.</p> <p>Comme en zone Agricole, les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations</p> <p>Il s'agit également de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site l'activité agricole et d'autres activités compatibles avec chaque site.</p>
Nf	<p>Secteur réservé aux espaces forestiers dont la superficie est supérieure à 1 hectare d'un seul tenant même divisé en propriétés distinctes.</p>	<p>Les zones Nf déclinent, à l'échelle intercommunale, des espaces constitutifs de la trame verte. Elles démontrent l'étendard du milieu naturel à protéger des évolutions risquant de dénaturer l'environnement afin de maintenir au maximum la richesse et la diversité de la vie qui s'y développe.</p>

Les STECAL en zones Naturelles

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
Nc	Secteur des centres équestres Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités des centres équestres.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 1 000 m ² .	La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.	Ces secteurs ont pour vocation de permettre l'évolution des centres équestres existants.
Ne	Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...) Sont autorisées uniquement l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...) Les constructions et installations principales doivent être implantées à proximité du bâti existant.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut.	Ces secteurs sont bâtis, artificialisés ou équipés et peuvent donc nécessiter des évolutions et extensions, d'où leur zonage particulier pour permettre d'encadrer ces changements potentiels.

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
Neg2	Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.	La hauteur est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.	Plusieurs aires d'accueil des gens du voyage sont présentes et/ou prévues sur le territoire conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
Nev	Secteur de l'aérodrome Sont autorisées les constructions et installations nécessaires et en lien avec la piste de l'aérodrome.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de pérenniser l'aérodrome.
Nhl	Habitat léger permanent Sont uniquement admises l'extension des constructions ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'habitat léger permanent conformément aux articles suivants : article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme / article L. 444-1 du Code de l'Urbanisme / article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme / Article R. 441-6-1 du Code de l'Urbanisme.	La densité à rechercher est de 12 logements à l'hectare. A Saint-Hilaire-la-Palud, cette densité est de 16 logements à l'hectare.	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	Le secteur Nhl permet la reconnaissance des sites destinés à accueillir l'habitat léger permanent. Des nouveaux secteurs d'accueil sont également prévus.
Nj	Terrain cultivé à protéger Sont autorisées les constructions d'abris de jardin.	L'emprise au sol des abris est limitée à 10 m ² par parcelle cultivée.	La hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut.	Il s'agit des terrains partagés destinés à des potagers.
NI	Terrain de loisir Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	les nouvelles constructions et installations liées aux activités de loisir.	PLUi-D est limitée à 300 m ² .		
Nr	Château remarquable Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'entretien, à l'aménagement et aux extensions des bâtiments présents sur le secteur.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de reconnaître les secteurs de patrimoine existants et de permettre leur évolution mesurée dans le cadre de leur emprise foncière.
Nt	Secteur de développement des activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de reconnaître les secteurs de loisirs existants et de permettre leur évolution mesurée dans le cadre de leur emprise foncière.
Ntc	Secteur de développement des terrains de camping. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	Ce secteur permet la reconnaissance des campings existants et permet de pérenniser leur activité.

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	installations liées aux activités de camping. L'enjeu principal est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.			
Nx	Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités économiques sur ce secteur.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL. A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 500 m ² . Les constructions et installations principales seront implantées à proximité du bâti existant.	La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut. Dans le cas de construction de silo, la hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut.	Il s'agit de reconnaître les activités existantes isolées au sein de la zone Naturelle et de permettre leur évolution mesurée et maîtrisée.
Ny	Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire. Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m ² .	La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.	Ce secteur permet la reconnaissance des activités de carrière et permet leur évolution dans la limite de leurs emprises.

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	les nouvelles constructions et installations liées aux carrières.			
<p>Dérogation Dans le cas d'une extension, il sera autorisé un dépassement de la hauteur maximale si le bâtiment existant la dépasse, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.</p>				

2) Méthodologie de délimitation des zones Naturelles

A. *Caractéristiques*

La présente notice a pour objectif de définir précisément la méthodologie pour le tracé des zones Naturelles.

Conformément à l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- 2) Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3) Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

Plusieurs éléments sont à noter :

- Malgré une urbanisation diffuse qui s'est développée à partir des années 70, le territoire de Niort Agglo possède encore de vastes espaces comprenant des habitats intéressants pour la biodiversité préservée ; le territoire est ainsi couvert par plusieurs zones de protection réglementaires et contractuelles détaillées dans l'État Initial de l'Environnement (EIE).
- Le territoire est riche en milieux naturels et agricoles diversifiés, couvrant de grandes surfaces et accueillant une biodiversité importante et des espèces rares. Ainsi, les espaces naturels occupent 9% de la surface de son territoire contre 77% d'espaces cultivés et 19% d'espaces urbains ou artificialisés.

- Le patrimoine naturel forge en grande partie l'identité du territoire et compose les paysages et le cadre de vie de l'agglomération. Le territoire bénéficie ainsi de paysages diversifiés, de très grande qualité.

Le site classé du Marais Poitevin a d'ailleurs été labellisé Grand Site de France en 2010 par le Ministère de l'Écologie.

Le Marais Poitevin abrite une grande richesse écologique, à la fois par la diversité des milieux qui le composent et surtout par ses spécificités de zones humides. Ce fort intérêt écologique se matérialise par une superposition de nombreux zonages d'inventaires et de protections de la biodiversité :

- Site Natura 2000 ZPS « Marais Poitevin »
- Site Natura 2000 ZSC « Marais Poitevin »
- ENS « Marais de la Garette » et « Marais de Saint-Georges-de-Rex - Amuré »
- APPB « Arbres Têtards » et APPB « Venise Verte »

Il existe également de nombreux espaces inventoriés tels que les (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II. Il est précisé que les ZNIEFF n'ont aucune portée juridique ; il s'agit uniquement de secteurs d'inventaires scientifiques. Le territoire est également concerné par la présence de Zones Importantes pour la Conservations des Oiseaux (ZICO).

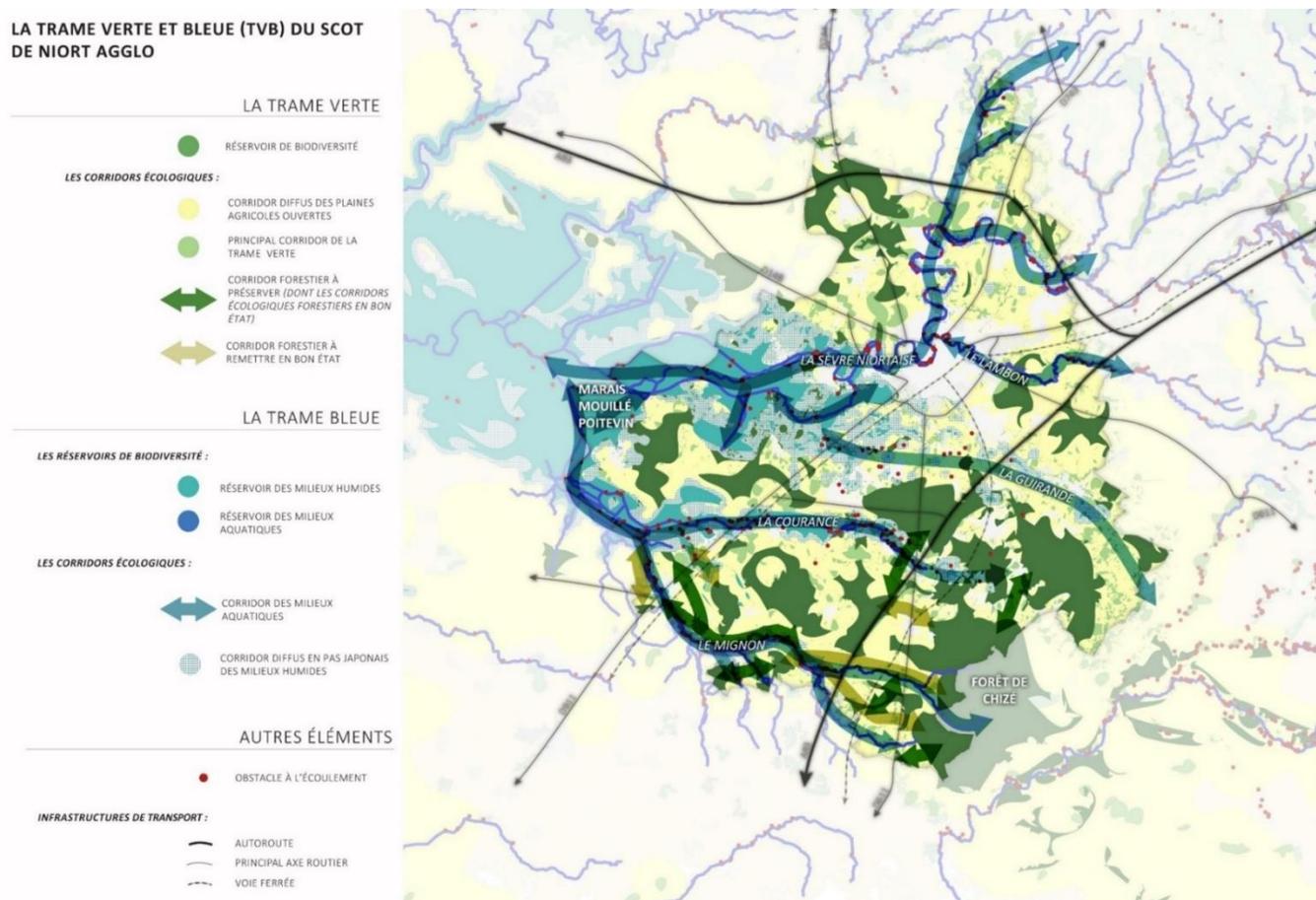
Outre les éléments TVB, les trames et les sites protégés, le zonage prend également en compte les caractéristiques physiques du territoire. Il suit, quand cela est pertinent, les limites parcellaires, ou les voies routières, ce qui peut créer un décalage avec les éléments de TVB ou les espaces protégés, ce décalage peut être plus ou moins important en fonction du nombre et de l'importance des éléments considérés, mais aussi des éléments morphologiques du terrain et de l'occupation du sol (plus grand décalage en cas de peu d'éléments marquants de la nature, si un obstacle physique (route, haie...) permet une frontière plus naturelle). Le cas échéant, une confirmation visuelle (photo aérienne, « Streetview »...) complète le processus.

À l'inverse, notamment pour les plus grandes parcelles, le contour de la zone peut être amené à suivre la limite de l'espace naturel plutôt que celle du parcellaire.

Enfin, les enveloppes urbaines valides et les STECAL sont exclus de ce type de zonage, par un détournement des limites de zone quand ces éléments sont en limite d'espace naturel, ou par le biais d'une extrusion quand il s'agit d'une « île » au sein du milieu protégé. Les exploitations agricoles ainsi que les habitations isolées et petits groupements bâtis sont quant à eux inclus entièrement dans le zonage N.

B. La prise en compte de la TVB

De nombreux sites « réservoirs de biodiversité » sont recensés sur Niort Agglo, avec des fonctions complémentaires.



La TVB de Niort Agglo

3) Les règles d'aménagement et de constructibilité

A. *La zone Naturelle*

Zone N	Justifications de la règle
Destinations des constructions	<p>Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité sauf pour les évolutions et notamment pour les exploitations agricoles et forestières.</p> <p>Pour les exploitations agricoles, les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes peuvent être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché.</p> <p>Pour les exploitations forestières, la création de ces constructions et installations ne peut être autorisée que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. Les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.</p> <p>Les logements et les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés que dans les bâtiments d'habitation existants ou par changement de destination.</p> <p>à condition qu'ils fassent l'objet d'un changement de destination.</p> <p>L'objectif est de ne pas attenter l'environnement.</p> <p>Les HLL sont interdites dans cette zone car elle n'a pas vocation à accueillir ce type d'habitat.</p>
Implantations : Hauteur	Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

B. La zone Naturelle réservée aux espaces forestiers de plus d'1 hectare

Zone Nf	Justifications de la règle
Destinations des constructions	Dans les zones Nf, le principe d'inconstructibilité prime sauf tout ce qui concerne les aménagements liés au domaine forestier (Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI), captages d'eau, dessertes forestières, aménagements nécessaires pour le stockage du bois exploité et l'entretien...).
Implantations : Hauteur	Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
Retrait par rapport aux limites séparatives	

4) Cohérence avec les objectifs du PADD

A. La zone Naturelle -dite zone N -

La zone N marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la TVB du territoire intercommunal, en identifiant en zone N les milieux et espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère.

Les zones Ap et N sont plus restrictives en matière d'autorisation de destination des constructions que la zone A afin de préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Le règlement des zones Ap et N conditionne certaines constructions à la mesure suivante : « les impacts doivent être réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, des mesures de compensation doivent être apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes ».

Cette mesure s'applique pour les destinations des constructions suivantes : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ; les équipements d'intérêt collectif recevant du public et les ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics ;

les logements de fonction ; les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ; les locaux et installations de diversification de l'activité agricole ; le camping à la ferme.

Ainsi, les zones Ap et N autorisent sous conditions certaines constructions, essentiellement agricoles. Cela pourrait être considéré comme impactant en premier lieu car on aurait une augmentation de l'artificialisation dans les milieux agricoles. Cependant en ayant une vision plus large cela permet de pérenniser l'activité agricole sur le territoire, activité essentielle pour des espèces à fort enjeu de conservation et d'intérêt communautaire (notamment l'outarde canepetière ou l'œdicnème criard). Interdire ces constructions pourrait conduire à un abandon des exploitations agricoles et donc des terres agricoles qui pourraient être reconverties en d'autres usages moins favorables à la biodiversité.

Orientations du PADD

Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin, en :
 - Identifiant et en faisant connaître les paysages emblématiques
 - Identifiant les formes urbaines singulières
 - Identifiant les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...)...
- Replacer la Sèvre comme support de développement économique et touristique : aménagement des berges (pontons pour la navigation et la pêche), accès et navigabilité dans le respect des continuités écologiques liées au cours d'eau et à sa ripisylve
- Maintenir et valoriser les paysages d'eau, en :
 - Préservant les zones humides et leur végétalisation associée
 - Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges, de la ripisylve et des espaces de transition

Objectif 4.4. : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité

- Préserver et valoriser la biodiversité en cohérence avec la TVB, en :
 - Protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB du territoire et les continuités avec les territoires voisins
 - Mettant en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » pour tout projet d'aménagement pouvant impacter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la TVB (compensation à opérer localement afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée)
 - Développant la biodiversité en ville et des centres-bourgs (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur), pour éviter la sur-minéralisation

- Protéger la richesse écologique du territoire, en :
 - Préservant les espaces boisés et les haies existantes et en développant de nouvelles plantations
 - Préservant la fonctionnalité des zones humides, en ne développant pas l'urbanisation sur ces zones sensibles, et en les protégeant
 - Préservant les formations boisées présentes sur les rives des cours d'eau
 - Choisisant des essences locales (de préférence non horticoles) pour les plantations et proscrivant les espèces végétales exotiques envahissantes
 - Préservant la ressource en eau avec une limitation de l'artificialisation des sols et une lutte contre la pollution des sols
 - Participant au ralentissement dynamique de l'eau le plus en amont possible du bassin versant, afin de reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et de permettre l'étalement de l'eau en cas de crise
 - Utilisant l'eau pour lutter contre le réchauffement climatique
- Favoriser la mise en valeur des espaces naturels remarquables tels que les Sites Natura 2000, en :
 - Créant des parcours pédagogiques présentant les éléments remarquables, les démarches mises en œuvre pour la valorisation et la protection de ces espaces, sans en altérer leurs qualités écologiques.

B. La zone Naturelle correspondant aux secteurs forestiers de plus de 1 hectare - dite zone Nf -

La zone Nf marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte du territoire intercommunal, en identifiant les espaces boisés de plus de 1 hectare qui sont des espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère.

Orientations du PADD

- Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin, en :
 - Identifiant et en faisant connaître les paysages emblématiques
 - Identifiant les formes urbaines singulières
 - Identifiant les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...)...
 - Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire (les arbres et haies, la forêt), en :
 - Préservant les espaces forestiers, ainsi que les massifs résiduels et les bosquets de qualité

- Protégeant les haies bocagères et bois du territoire par la mobilisation de différents outils réglementaires, en complément des protections déjà existantes
- Permettant la valorisation et l'entretien du bocage, des haies et des bois dans le cadre de la filière bois énergie (à titre expérimental)
- Mettant en œuvre des stratégies de plantation définies dans le PCAET

Objectif 4.4. : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité

- Protéger la richesse écologique du territoire, en :
 - Préservant les espaces boisés et les haies existantes et en développant de nouvelles plantations
 - Choissant des essences locales (de préférence non horticoles) pour les plantations et proscrivant les espèces végétales exotiques envahissantes

5) Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

A. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés dans les cas suivants s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

B. Dispositions relatives à la démolition / reconstruction des bâtiments non-conformes

Deux distinctions sont faites dans le règlement écrit. Concernant les bâtiments non-conformes, les travaux peuvent être autorisés s'ils ont pour objet d'améliorer la conformité du bâtiment. Concernant la reconstruction d'un bâtiment à l'identique, le règlement écrit renvoie l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

C. Un projet qui s'intègre de façon saine et durable à son environnement

Au-delà du zonage et du règlement écrit associé, certaines dispositions réglementaires supplémentaires ont été mobilisées et apparaissent comme des prescriptions graphiques (linéaires, ponctuelles, surfaciques) sur les plans de zonage. Ces dispositions réglementaires sont le moyen de compléter les choix communaux et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet intercommunal.

En ce sens, le règlement écrit consiste en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire de Niort Agglo et reflètent ses caractéristiques.

Toutefois, et en plus de ces règles associées aux prescriptions, des règles plus généralistes ou redondantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quel que soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il s'agit d'amener comme un chapeau généraliste plutôt que de reformuler uniformément tout au long du règlement.

a) Les bâtiments d'habitation

Une attention particulière a été apportée au respect des couleurs et des formes de l'architecture traditionnelle locale que cela soit pour les rénovations ou les constructions neuves. Dans la même démarche, les nouvelles constructions doivent s'accorder avec la topographie originelle. Ces attentions tendent vers une intégration maximale dans l'environnement existant.

Concernant l'insertion paysagère, l'architecture et la qualité environnementale, le choix retenu est les constructions avec des matériaux naturels (bois, pierre, verre, zinc...). Une attention particulière a été portée sur l'intégration des éléments techniques afin qu'ils ne disqualifient pas les façades. Concernant les toitures, elles doivent respecter les formes traditionnelles.

Une approche particulière sur la notion de « contemporain » permet de mettre en œuvre des projets répondant à une recherche architecturale et/ou environnementale.

b) Les bâtiments agricoles

Une attention particulière a été apportée concernant l'insertion paysagère du nouveau bâtiment. Afin de ne pas impacter les cônes de vue, les bâtiments ne doivent pas s'implanter sur les lignes de crête. De la même manière, afin de ne pas artificialiser de grandes terres agricoles, un nouveau bâtiment doit s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou de bâtiments déjà présents dans l'exploitation.

Il est toutefois autorisé qu'un nouveau bâtiment soit en zone non urbanisée dans le cadre de déplacement de siège. Cela permet d'être en cohérence avec le PADD (objectif 4.5) afin de proposer un cadre de vie favorable à la santé.

Une attention particulière a été apportée à l'insertion paysagère (plantations, toitures, matériaux et couleurs). Des dispositions sont également édictées pour les réserves d'eau et la défense incendie.

c) Les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux

Il convient de :

- Optimiser l'occupation sur le terrain d'assiette et anticiper les extensions futures de bâtiments
- Limiter les voies de circulation et de stationnement en surface au sein de la parcelle
- Localiser les aires de stockage, conteneurs, bennes... sur l'arrière des bâtiments, excepté dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, tout en veillant à une bonne insertion paysagère de ces espaces
- Favoriser les apports solaires grâce aux expositions au Sud pour les locaux accueillant des personnes, tout en protégeant les façades des ensoleillements d'été (arbres à feuilles caduques, brise-soleils...)
- Respecter la topographie des lieux en limitant les mouvements de terrain à leur strict minimum (exhaussements et affouillements)

Ces dispositions permettent de contribuer à la performance énergétique et à la possible densification du secteur avec de futurs bâtiments ou extension du bâti existant. Ainsi, ce type de bâtiment peut mobiliser la toiture pour la gestion des eaux pluviales ou pour le développement des énergies renouvelables.

De plus, les bâtiments doivent respecter une volumétrie simple et compacte tout en privilégiant les matériaux pérennes afin de faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale. En effet, certains de ces bâtiments peuvent se situer en entrée de ville. Il est important de soigner ces entrées car elles sont des vitrines pour la commune.

Afin d'une possible densification ou d'extension des bâtiments existants, il est important de mutualiser les accès. Afin d'intégrer le secteur dans le paysage, des dispositions sur l'implantation des différents éléments techniques sont également édictées.

La végétalisation des espaces libres de construction, d'aménagement, de circulation, de stockage et de stationnement est imposée afin d'insérer également le projet dans son environnement et dans le paysage.

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est obligatoire afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et de retarder les écoulements par stockage.

d) Les bâtiments d'intérêt public

Les projets de bâtiments d'intérêt public doivent être exemplaires, notamment en termes d'intégration paysagère et de respect de l'environnement mais aussi en termes de désartificialisation, végétalisation, gestion des eaux, équipements, mobilité, énergies renouvelables, luminaires, chauffage, ventilation... Ils doivent être exemplaires car ce sont des « vitrines du territoire ».

e) Le cas des opérations mixtes

Les dispositions concernant les opérations mixtes sont souples car elles permettent d'aller à la recherche de nouvelles expériences, exigences... et/ou reprendre les dispositions décrites au sein du règlement écrit. L'objectif est d'avoir une architecture cohérente à l'échelle de l'intercommunalité sans banaliser le paysage.

f) Les clôtures

De façon générale, les clôtures végétales, doublées ou non d'un grillage sont autorisées sous condition de respecter les essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les clôtures admises doivent préserver les fossés existants, sans entraver l'écoulement des eaux et permettre leur entretien.

Afin d'être en cohérence avec le tissu urbain, la hauteur des clôtures, en bordure de voie, est différenciée selon si la parcelle se situe :

- En zone UA/UV/UB/UB/AUH/2AU : la hauteur est comprise entre 1,20 mètres et 1,60 mètre
- En zone UX/UF/1AUX : la hauteur est limitée à 2 mètres
- En zone A et N : la hauteur est comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètres

En limite séparative, la hauteur est limitée à 2 mètres afin d'avoir une cohérence sur le territoire intercommunal. En zone A et N, pour les parcelles non bâties, seuls sont autorisés les poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, les barbelés, et les grillages (hauteur limitée à 1,60 mètre).

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone Agricole ou Naturelle, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage, d'une épaisseur minimale de 2 mètres. Cette haie végétale peut être doublée par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres. Cette règle permet une transition végétale entre l'espace bâti et l'espace Agricole ou Naturelle afin de mieux intégrer le bâti dans le paysage.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les clôtures afin de préserver des éléments végétaux, d'adapter le projet à la topographie... ; mais aussi pour les bâtiments agricoles, les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux. Ces différenciations permettent d'intégrer au mieux les clôtures dans le paysage. Pour les portails et les portillons, ils doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu. Les piliers en pierre de taille doivent être conservés.

2. Un projet sain qui limite son impact sur l'environnement et contribue à la performance énergétique du territoire

1) « Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) »

A. « *Mettre en place un coefficient de biotope* »

Généralités sur le coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient de biotope permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement

du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore...

Le coefficient de biotope est la valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées* exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat. La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre. Le coefficient de biotope permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

La surface écoaménagée* est la surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

Pourquoi un coefficient de biotope ?

Pour répondre aux orientations du SCoT :

- « Prescription 3 : Les documents d'urbanisme : promouvoir les îlots de fraîcheur limiteront les îlots de chaleur et réduiront leurs impacts auprès des populations. »
- « Prescription 4 : Un coefficient de biotope sera appliqué dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat et à l'économie des documents d'urbanisme. Il pourra être différencié selon les secteurs et la vocation de la zone. »
- « Prescription 14 : (...) Les opérations d'aménagement seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes : (...) limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple en mettant en place un coefficient de biotope (...) »

Pour répondre aux orientations du PADD du PLUi-D :

- « Objectif 2.5 : Favoriser et valoriser les projets innovants
- Promouvoir un développement écologique et durable, en développant la nature en Ville (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur, protection et / ou développement des haies et de la présence du végétal) »
- « Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité

- Intégrer la gestion de l'eau au sein des projets d'aménagement, en :
 - Favorisant l'infiltration dans les opérations d'aménagement à travers la mise en place d'un coefficient de biotope notamment, et assurer ainsi un couvert végétal conséquent alimenté par des systèmes de récupération d'eau pour limiter et éviter une ponction sur le réseau général et supporter les périodes estivales intenses
 - Prenant en compte dans les zones d'activités, artisanales et les implantations d'entreprises, au-delà du cadre de la loi sur l'eau, le coefficient de biotope pour intégrer le végétal et utiliser l'eau de toiture ou des surfaces imperméabilisées à des usages sur site (infiltration ou stockage pour restitution vers le végétal) et non simplement dans une finalité de stockage dans un bassin. »
- « Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité
- Préserver et valoriser la biodiversité en cohérence avec la TVB, en développant la biodiversité en ville et des centres-bourgs (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur), pour éviter la sur-minéralisation »

Le coefficient de biotope s'applique :

Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UB, UC, UV et 1AUH)

- Pour tout projet de construction nouvelle et uniquement pour des maisons individuelles et maisons individuelles groupées, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous :
 - Soit sur les terrains indiqués au plan de zonage
 - Soit sur les terrains issus d'une division parcellaire qui génère au moins un lot à bâtir de plus de 660 m²
 Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter...) fixées dans le règlement.

Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UX et 1AUX)

- Pour tout projet de construction nouvelle, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous
 - Sur les terrains indiqués au plan de zonage
- Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter...) fixées dans le règlement.

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

- Coefficient de biotope = Surface écoaménageable / Surface de la parcelle pondérée (zones UB, UC, UV ou 1AUH) ou Surface de l'unité foncière (zones UX et 1AUX).
- La surface de la parcelle pondérée est la surface de l'unité foncière divisée par le nombre de logements créés.
- Coefficient de biotope variable par surface de parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH
- Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX
- La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
- Surface écoaménageable = (surface de type A x facteur de pondération A) + (surface de type B x facteur de pondération B)...
Chaque type de surface est multiplié par un facteur de pondération compris entre 0 et 1,3 qui définit son potentiel écologique.

Les marges de recul participent au coefficient de biotope en fonction de leur aménagement.

Le coefficient de biotope peut être réduit voire supprimé pour des motifs liés à :

- Une adaptation mineure
- Une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages techniques ou par une protection spécifique (exemple : captage d'eau, assainissement)
- La préservation du patrimoine
- La taille de la parcelle. Les très petites parcelles (inférieures à 150 m²) ne sont pas soumises à obligations.

Facteurs de pondération retenus

Type de surface	Définition	Facteur de pondération
Espaces verts en pleine terre avec noue	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces verts liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement ainsi que ceux liés à l'assainissement	1,3
Espaces verts en pleine terre avec arbres ou haies existants et conservés (surface du houppier)		
Espaces verts en pleine terre avec surfaces classées en EBC ou EPP		
Espaces verts en pleine terre		1
Toiture végétalisée	Végétalisation des toitures	0,4
Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, asphalte, dallage avec couche de mortier...)	0

Cas particuliers : Les terrasses seront appréciées en fonction de la nature des sols sous cette terrasse, par exemple :

- Terrasse béton : facteur de 0
- Terrasse bois sur géotextile : facteur 0,3

Coefficients de biotope à appliquer

Coefficient de biotope en zones urbaines (U)		Coefficient de biotope variable par surface de la parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH		Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX	
UA et secteurs	-	Entre 150 et 300 m ²	0,3	Moins de 1000 m ²	0,2
UB	Variable	Entre 301 et 450 m ²	0,35	1000 m ² et plus	0,3
UC	Variable	Entre 451 à 600 m ²	0,4		
UE et 1AUE	-	Entre 601 à 1000 m ²	0,5		
UF	-	Entre 1001 et 2000 m ²	0,6		
UV	Variable	Supérieure à 2001 m ²	0,7		
UX et 1AUX	Variable				
1AUh	Variable				

- E : Equipement public
- F : Activité ferroviaire
- X : Activités économiques

Mode d'emploi

Vous trouverez ci-après un exemple de calcul du coefficient de biotope sur un projet d'habitat sur une parcelle de 400 m².

Le coefficient de biotope à atteindre est ici de 0,35 (parcelle entre 301 m² et 450 m²).

Projet situé sur une unité foncière de 400 m ²	Calcul de la surface éco-aménageable
<p>Emprise au sol de la construction : 150 m² Espaces libres : 250 m², dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m² de linéaire de haie (20 mètres de long * 1,5 mètres de large) - 40 m² d'enrobé - 70 m² de pavés drainants - 110 m² d'espace de pleine terre 	<p>Surface imperméable de la construction - 150 X 0 = 0</p> <p>Linéaire de 50 m² de haie - 30 X 1,3 = 39</p> <p>Surface d'enrobé - 40 x 0 = 0</p> <p>Surface de pavés drainants - 70 X 0,3 = 21</p> <p>Espaces verts de pleine terre - 110 X 1 = 110</p>

Total de la surface éco-aménageable : 0 + 39 + 0 + 21 + 110 = 170 m²

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : 170 / 400 = 0,425

B. « Accompagner l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés »

Des arbres et arbustes doivent être plantés dans chaque projet, sauf impossibilité technique. Une liste des essences recommandées et une liste des essences interdites sont en annexes du règlement écrit. Concernant les emplacements, des distances sont à respecter selon la taille adulte de l'arbre. Les arbustes composant les haies ou les massifs arbustifs doivent former des transitions afin de qualifier les entrées de ville, de bourg ou insérer le bâti dans son environnement immédiat.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres... permettent de qualifier les espaces publics et proposent « un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens (objectif 4.5. du PADD).

3) Préservation de la faune et de la flore

Les dispositions écrites au règlement écrit sont souples afin de ne pas porter préjudice à la faune. Ces dispositions permettent de répondre à l'objectif 4.4. du PADD en favorisant le maintien et le développement de la biodiversité.

4) Performance énergétique

Les dispositions concernant la performance énergétique ont pour objectif de minimiser la consommation d'énergie en favorisant les orientations bioclimatiques. Pour moduler et profiter au mieux des apports solaires en fonction des orientations, il est conseillé de mettre en place des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) sur les baies orientées au Sud, pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation. Ces protections solaires sont également conseillées dans le cas de baies orientées à l'Est ou à l'Ouest. Les couleurs claires pour les façades sont à privilégier car les couleurs sombres absorbent la chaleur.

Ces dispositions permettent d'économiser de l'énergie et de faire face aux conséquences du changement climatique.

5) Préservation du patrimoine

Le règlement écrit indique que la démolition de bâtiments anciens et l'abattage des arbres sont à éviter. Ces dispositions ont pour objectif de protéger et mettre en valeur le bâti et paysager et de le protéger.

3. Un projet accessible et fonctionnel permettant de limiter les conflits d'usage liés à la voirie

1) Stationnement

Plusieurs dispositions relativement générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

- La première concerne les dispositions générales concernant les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur.

Ces aires doivent respecter des normes de stationnements édictées dans le règlement écrit en fonction de la zone et de la destination projetée. Le calcul des places se fait par unité foncière.

Des dispositions particulières sont applicables concernant la mutualisation du stationnement, l'exonération partielles ou totales, les zones piétonnes (en zone UAa de Niort plus précisément), la végétalisation, le revêtement et l'extension/surélévation/création de surface. Pour les opérations dont il y a plusieurs destinations, le calcul se fait au prorata de la surface de plancher de chaque destination. Enfin, pour les changements de destination, le règlement écrit est souple.

Ces différentes dispositions permettent de prendre en considération les besoins du territoire mais également elles visent à tendre vers une mutualisation des zones de stationnements ou permettent de qualifier la qualité urbaine en proposant à la population des zones sécurisées (zones piétonnes).

- La deuxième concerne les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Il est vivement conseillé d'intégrer des aires de stationnement pour les vélos. Des normes de stationnements sont édictées dans le règlement écrit, selon le type d'occupation.

Ces obligations permettent le déploiement d'une offre de mobilité pour tous. Elles rendent possible de repenser les logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements.

2) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. La voirie d'accès (chaussée) ne peut pas être inférieure à 3 mètres de largeur.

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité ou de desserte, notamment pour la collecte des déchets ménagers, pour la défense contre l'incendie et la protection civile si cette utilisation est nécessaire.

En dehors des agglomérations, la desserte du terrain doit être assurée autant que possible par une voie secondaire pouvant être mutualisée avec d'autres terrains. Les accès directs sur les voies départementales doivent respecter les règles départementales.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être prises en compte et assurées.

Ces dispositions ont été reprises pour la délimitation des zones 1AUH. Ces conditions permettent d'anticiper le besoin en logement et de faire de Niort Agglo, un territoire attractif. Elles permettent également d'intégrer la mobilité douce dans des voies déjà existantes.

4. Un projet desservi de façon sécurisée et durable par les réseaux

1) Eau potable, eaux usées et eaux pluviales

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de requérir une alimentation en eau potable.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toutes les destinations de constructions susceptibles de rejeter des eaux usées, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, un assainissement non collectif sera exigé.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE), toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière, au moyen de toutes solutions permettant de les réutiliser ou les infiltrer. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) sont infiltrées sur ces emprises.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2) Électricité

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseau.

Les réseaux électriques de distribution doivent être réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse pas les voir.

Toute parcelle nouvelle destinée à être construite peut être équipée d'un dispositif permettant l'autonomie de desserte en énergie de l'habitation. Son installation doit être conforme aux équipements autorisés ainsi qu'aux règles d'urbanisme et fera l'objet d'une autorisation spécifique. Néanmoins, chaque parcelle ainsi desservie doit être équipée des infrastructures permettant le raccordement éventuel au réseau public.

3) Infrastructures et réseaux de télécommunications numériques

Tout projet d'aménagement ou de constructions doit intégrer des fourreaux enterrés, permettant un raccordement facilité lors de la mise en place des infrastructures numériques. Conformément aux dispositions réglementaires prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat (R. 111-4), les constructions neuves doivent prévoir un pré câblage en fibre.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, des fourreaux doivent être laissés en attente, permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé. Ces dispositions assurent le développement des réseaux numériques (obj. 1.4. du PADD).

4) Antennes relais de téléphonie mobile

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillant à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fassent pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

Ces dispositions assurent le développement des réseaux numériques (obj. 1.4. du PADD).

Des dispositions particulières sont prévues :

- Dispositions applicables aux résidences démontables
- Dispositions applicables aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité
- Dispositions applicables Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)

5. Promouvoir un paysage de qualité

1) « Prévoir un encadrement adapté de la trame patrimoniale »

Cette trame concerne :

- Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques (MH)
- Certains secteurs historiques témoignant d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère
Il s'agit du bourg de Saint-Hilaire-la-Palud et du Vanneau-Irleau ainsi que de La Garette à Sansais.

Cette trame est repérée au plan de zonage.

Orientations du PADD

Objectif 1.6. : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire

- Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les innovations, en :
 - Prévoyant un encadrement adapté des secteurs patrimoniaux, en favorisant le maintien et la mise en valeur du bâti ancien, mais aussi l'intégration dans le tissu ancien des futures opérations de renouvellement et de densification

2) « Protéger et valoriser le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes »

Le PLUi-D comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer son maintien et sa transmission aux générations futures.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement :

- Le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire déjà existante ;
- Le patrimoine vernaculaire ou « petit patrimoine » : lavoir, fontaine, calvaire, chapelle ...
- Les murets patrimoniaux et d'intérêt

Au total, ce sont près de 2 667 éléments de patrimoine bâti qui sont repérés et protégés au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentielles démolitions, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine. Pour autant, ces règles se veulent souples, à la fois pour ne pas figer ce patrimoine, lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

Orientations du PADD

Objectif 1.6. : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire

- Faire du patrimoine bâti remarquable un vecteur de la qualité territoriale, en :

- Protégeant et valorisant le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes, vecteur d'identité territoriale
- Assurant une requalification du patrimoine remarquable urbain des centralités

3) Protection particulière des cimetières familiaux d'origine protestante

Niort Agglo a travaillé avec l'Association pour la Sauvegarde des Cimetières Familiaux Protestants (ASCFP) afin de recenser ce patrimoine et de le protéger.

Cette association deux-sévrienne loi 1901 est engagée depuis 1997 dans la connaissance et la préservation des cimetières familiaux d'origine protestante.



A. Contexte général

a) Comprendre l'existence des cimetières familiaux d'origine protestante

Pour comprendre l'existence de ces petits cimetières, il faut remonter à l'origine du protestantisme et du concept des inhumations. Et même avant cette période pour saisir comment ces cimetières sont apparus par la contrainte.

- Au Moyen-Âge en France, les épidémies de choléra, la peste, la famine ont affaibli la population à un tel point que « seule l'Église pouvait la sauver ». Progressivement, la population s'est regroupée autour des églises pour gagner une meilleure protection divine.
- Chaque église et le cimetière qui l'entourait étaient consacrés par l'évêque. Et pour y être enterré en « terre sacrée », il fallait être baptisé, fidèle à l'Église et avoir reçu l'extrême-onction.
- La Réforme va s'opposer à l'Église catholique sur l'organisation des lieux d'inhumation.
- Des sept sacrements prônés par l'église catholique (baptême, confirmation, mariage, pénitence, eucharistie, extrême-onction et ordre), le protestantisme n'en retient que 2 : le Baptême et la Sainte-Cène. L'extrême onction est supprimée, il n'y a pas de prières pour les morts et ceux-ci doivent être enterrés simplement sans accompagnement du Pasteur, hors des villes.
- Les idées protestantes se diffusent très rapidement. D'abord parmi les nobles, ensuite plus largement parmi les autres populations. Si les premiers possédaient souvent déjà des chapelles funéraires, cela posa très rapidement le problème de trouver des lieux d'inhumation pour les autres : le besoin de lieux de sépultures a été urgent.

- Les premiers conflits témoignent des nombreuses prises d'églises que les réformés transformèrent en temples. Il en était sans doute de même pour les cimetières. Mais ces prises étaient éphémères et souvent reprises par les catholiques lors des Guerres de Religion. Seules quelques grandes villes acceptèrent de créer des cimetières protestants en dehors des remparts. Dans les villages, on enterrait dans les campagnes.
- Il faut attendre 1598, avec l'Édit de Nantes, pour connaître un répit. Mais la mort prématurée d'Henri IV laisse un pays peu apaisé. Les rois qui lui succéderont vont confirmer leur foi catholique (les rois de France portent le titre de « fils aîné de l'Église »). Le protestantisme est donc une menace pour le pouvoir catholique, qui engage alors une politique progressive de conversion forcée : nouvelles guerres, intimidations et harcèlements, violences des Dragonnades, exil. Les cimetières dédiés aux protestants sont détruits.
- En 1685, l'Édit de Fontainebleau révoque l'Édit de Nantes. Le protestantisme disparaît officiellement du royaume de France. Les protestants qui n'ont pas fui entrent en clandestinité. Les inhumations se font secrètement la nuit, dans les bois ou les champs, loin des villages, ou dans les caves des maisons.
- C'est en 1787, avec la signature de l'Édit de tolérance par Louis XVI, puis la déclaration des Droits de l'Homme en 1789, le Concordat en 1801 et les articles organiques de 1802 qui suivirent, que vont être rétablis progressivement les droits des protestants. Le catholicisme n'est plus une religion d'État.
- On réalise de nouveaux cimetières autour des villes (mais il faut attendre la loi de 1905 sur la séparation des Églises et de l'État pour laïciser les cimetières en France). Dans les campagnes, les inhumations se font plus proches des villages. Les cimetières sont très souvent au fond du jardin. Par commodité et par tradition, chaque famille possèdera son propre cimetière. Et ceux-ci vont se multiplier, au fil des générations.
- Aujourd'hui, beaucoup de ces cimetières ne sont plus utilisés. Mais ils marquent toujours notre paysage poitevin.

b) Protection juridique des sépultures en terrain privé

Précisons que le langage courant dénomme « cimetière familial » ce qui juridiquement, est appelé « lieu de sépultures en terrain privé ».

Ces cimetières ou plus précisément les sépultures qu'ils abritent, sont protégées par la loi.

Il est important d'en rappeler les règles juridiques :

- « Les sépultures sont inaliénables et incessibles, elles ne peuvent être vendues. En cas de vente d'une propriété, les héritiers des personnes inhumées bénéficient d'un droit d'accès perpétuel » (JO du Sénat du 19/10/2006)

- « ... ainsi, en cas de vente du terrain sur lequel est établie une sépulture privée, la sépulture et la voie d'accès qui en est l'accessoire restent en dehors de la vente en raison de leur inaliénabilité et incessibilité » (Cass. civ., 11/04/1938)
- « Les vendeurs d'une propriété sur laquelle se trouve édiflée une sépulture ne peuvent être considérés comme ayant renoncé à leurs droits sur celle-ci, la sépulture, par son incessibilité et inaliénabilité, se trouvant réservée de droit. Le droit d'usage et de jouissance attaché à une sépulture est insusceptible de prescription comme étant hors du commerce. Il importe peu dès lors que le caveau de famille, qui, compte tenu de son importance, ne pouvait pas passer inaperçu, n'ait pas été mentionné dans le titre de propriété de l'acquéreur du terrain et qu'il ait été laissé à l'abandon des années durant. » (CA Amiens, 28/10/1992)
- « ... les héritiers du défunt bénéficieront de plein droit d'une servitude de passage pour accéder à la sépulture. Il s'en déduit également, même si ce point n'a jamais donné matière à jurisprudence, que cette servitude du fait de l'homme ne serait pas susceptible de s'éteindre pour non-usage trentenaire de la prescription... » (JO du 17/10/2006)
- Le propriétaire d'un terrain où se trouve une sépulture privée ne peut procéder à son déplacement, sous peine de commettre le délit de violation de sépulture sanctionné par les articles 225-17 et 225-18 du Code Pénal.
- « ... Le droit réel immobilier d'une sépulture s'étend au monument construit sur la sépulture et le droit d'usage du monument est également hors du commerce et ne peut être acquis par prescription. » (Cass. civ. 1^{re}, 13/05/1980)
- Si un monument est présent sur la sépulture, le vendeur a la charge de l'entretenir puisqu'il en reste propriétaire. Il demeure responsable des dommages que ce monument serait susceptible de causer. (Note de Me HERAIL - CA Amiens 28/10/92)
- Afin d'éclairer l'actualité en matière d'inhumation : « toute personne peut être enterrée sur une propriété particulière » en vertu de l'article L. 2223-9 et en respect de l'article R. 2213-32. A fortiori dans les cimetières familiaux existants.

Conseils de lecture : Guide juridique relatif à la législation funéraire à l'attention des collectivités locales ministère de l'Intérieur (juillet 2017) - Ecrits de Damien DUTRIEUX (livre et articles sur le droit funéraire)

c) Règles administratives

L'inhumation dans une propriété particulière est autorisée par le Préfet du département où est située cette propriété, sur attestation que les formalités prescrites par le Code Civil ont été accomplies et après avis favorable d'un hydrogéologue agréé (cet avis n'est pas requis pour l'inhumation d'une urne cinéraire) (article R. 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)).

Cette autorisation est exclusivement individuelle.

Elle n'est pas à confondre avec la demande d'obtention de l'avis hydrogéologique qui s'applique au cimetière et reste valable pour l'ensemble des inhumations futures tant que le terrain et son environnement proche n'ont pas subi de modifications majeures sur le plan topographique, géologique ou hydrogéologique. C'est un document officiel à conserver.

L'attestation du respect des distances prescrites délivrée par le Maire du lieu d'inhumation est la distance légale devant situer une tombe à plus de 35 mètres de toute habitation n'est pas applicable aux communes rurales (elle ne s'applique qu'aux agglomérations urbaines supérieures à 2000 habitants) (articles L. 2223-1 et R. 2223-1 du CGCT). (On entend par périmètre d'agglomération le périmètre extérieur des constructions groupées ou des enclos).

Une sépulture dans une propriété privée revêt un caractère de perpétuité. Les sépultures ainsi que les monuments funéraires sont inaliénables et incessibles. En cas de vente de la propriété, les héritiers des personnes inhumées bénéficient d'un droit d'accès perpétuel.

B. Contexte niortais

a) Présentation des cimetières familiaux d'origine protestante

Niort Agglo a travaillé avec l'Association pour la Sauvegarde des Cimetières Familiaux Protestants (ASCFP) afin de recenser ce patrimoine et de le protéger. C'est association deux-sévrienne loi 1901 qui est engagée depuis 1997 dans la connaissance des cimetières familiaux d'origine protestante.

Le recensement organisé par cette association en 2021 et 2022 a permis de dénombrer 218 de ces cimetières sur le territoire de l'agglomération niortaise.

Répartition géographique des 218 cimetières familiaux d'origine protestante connus sur le territoire de l'Agglomération Niortaise

communes	communes	communes	communes
Aiffres	Fors	Marigny	St Romans-des-Champs
Amuré	Frontenay-Rohan-Rohan	Mauzé/le-Mignon	St-Georges-de-Rex
Arçais	Germond-Rouvre ----- 2	Niort ----- 1	St-Hilaire-la-Palud
Beauvoir-sur-Niort	Granzay-Gript	Plaine-d'Argenson	St-Maxire
Bessines	Juscorps	Prahecq	St-Rémy
Brûlain	La Foye-Monjault	Prin-Devrançon	St-Symphorien
Chauray ----- 32	La Rochénard	Saint Gelais ----- 8	Val-du-Mignon
Coulon	Le Bourdet	Sansais La Garette	Vallans
Echiré ----- 1	Le Vanneau-Irleau	Sciecq	Villiers-en-plaine
Epannes	Magné	St Martin-de-Bernegoue	Vouillé ----- 174

Ces cimetières sont principalement présents à l'Est de Niort dans la commune de Vouillé (174) et dans un moins grand nombre dans les communes de Chauray (32) et Saint-Gelais (8). On en dénombre seulement 1 à Niort, 1 à Échiré, 2 à Germond-Rouvre et aucun cimetière connu dans les 34 autres communes de l'agglomération.

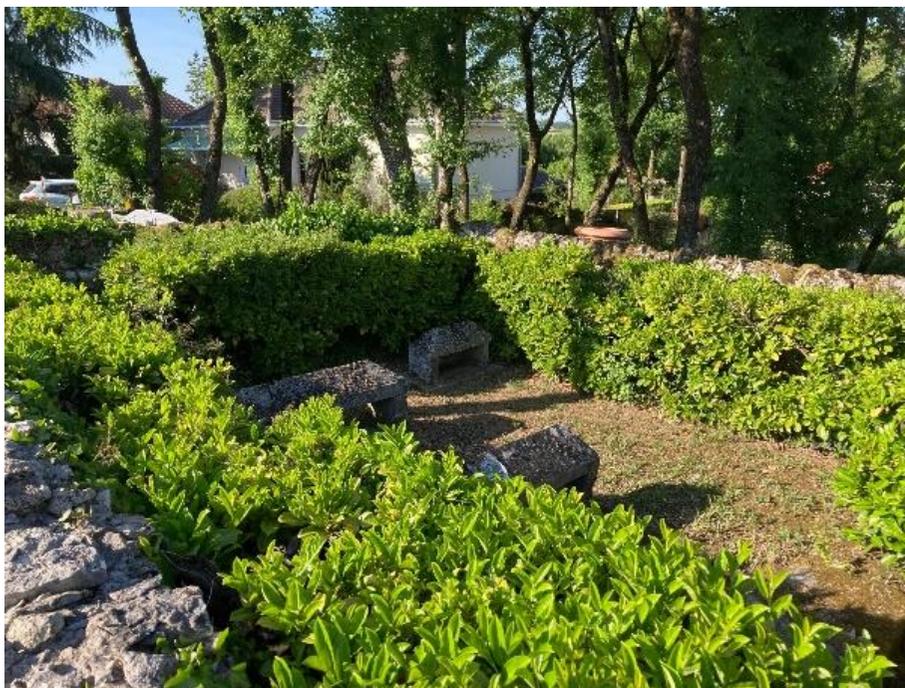
b) Insertion paysagère

La présence des cimetières familiaux d'origine protestante dans le paysage est discrète.

Souvent cachés dans un bois, visibles depuis un chemin ou une venelle lorsqu'ils occupent le fond d'un jardin, ils peuvent encore marquer la plaine lorsqu'ils émergent d'un champ. Ils sont tous dans des propriétés privées.



Ces cimetières sont clos de hauts murs ou entourés de murets bas de pierres sèches, ou rénovés de murs maçonnés, mais aussi sans délimitation. Toujours adossés aux limites parcellaires, ils sont les témoins des anciens tracés fonciers d'avant les remembrements.



Si des végétaux sont plantés, ils forment des haies de buis ou de lauriers ; les arbres sont traditionnellement l'if et le cyprès. Mais on peut rencontrer aujourd'hui d'autres essences décoratives à floraison printanière, comme le lilas.

Ces cimetières familiaux accueillent souvent plusieurs générations et peuvent contenir jusqu'à une vingtaine de tombes.

c) Architecture funéraire

L'architecture funéraire des cimetières familiaux d'origine protestante est semblable à celle des cimetières communs, sauf par la particularité des étoiles sculptées, symbole de l'appartenance protestante.

Il est à noter que ces cimetières détiennent des exemples de pierres tombales qui, du point de vue patrimonial, ne figurent déjà plus dans les cimetières communaux de ces mêmes communes.

On peut classer cette architecture comme suit :

- Pour la période du XIX^{ème} siècle : faux-sarcophage en demi-cylindre sur pieds puis en bâtière à 2 ou 4 pans, épaulée ou non de stèle, de cippe ou de colonne brisée
Ces monuments, en pierre calcaire locale, sont fragilisés par les gels.
- Au XX^{ème} siècle, avec l'industrialisation des fabrications : pierre tombale plus sobre, plate-tombe et petite stèle plate, en béton puis en granit ou en marbre

Dans certains cimetières existent encore des tertres, témoins des premiers ensevelissements de type protestant où seul le renflement de terre et les pierres fichées soit en tête soit en tête et en pied. Ceci rend perceptible la sépulture.

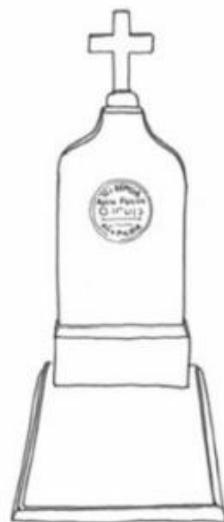
TERTRES



Tertre simple



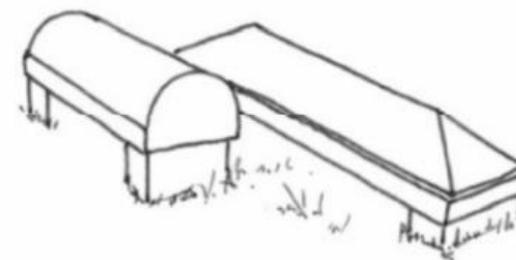
Tertre avec 2 pierres fichées en tête et en pied de tombe



Stèle plate montée sur socle en accolade surhaussée sommée d'une petite croix et scellée sur plate-tombe



Etoile



Tombe d'enfant et tombe d'adulte

(Extrait du glossaire illustré ASCFP, consultable sur le site www.ascfp.fr)

d) Comprendre la répartition géographique

Le recensement met à jour une concentration des cimetières familiaux d'origine protestante à l'Est de Niort et principalement dans les communes de Vouillé et Chauray.

Il est fait ici une réserve quant à la disparité de ces résultats :

- Pour la ville de Niort : l'existence de deux cimetières protestants (1591-1684) et (1780-1840), puis d'un carré protestant dans le cimetière communal à partir de 1838.
S'il devait exister des cimetières familiaux, ils seraient situés dans les quartiers de Saint-Florent, Souché, Sainte-Pezenne, Saint-Liguaire.
- Pour l'ensemble des communes soumises à la pression immobilière, bon nombre de sépultures ont été déplacées dans les cimetières communaux afin de pouvoir vendre les terrains.

Cette réserve faite, il est intéressant de relier ce recensement à l'histoire du pays niortais.

Le Poitou a fait partie de l'histoire protestante dès la première période du XVIème siècle, comme foyer huguenot (premier nom donné aux pratiquants de la religion prétendue réformée) [Fig. A].

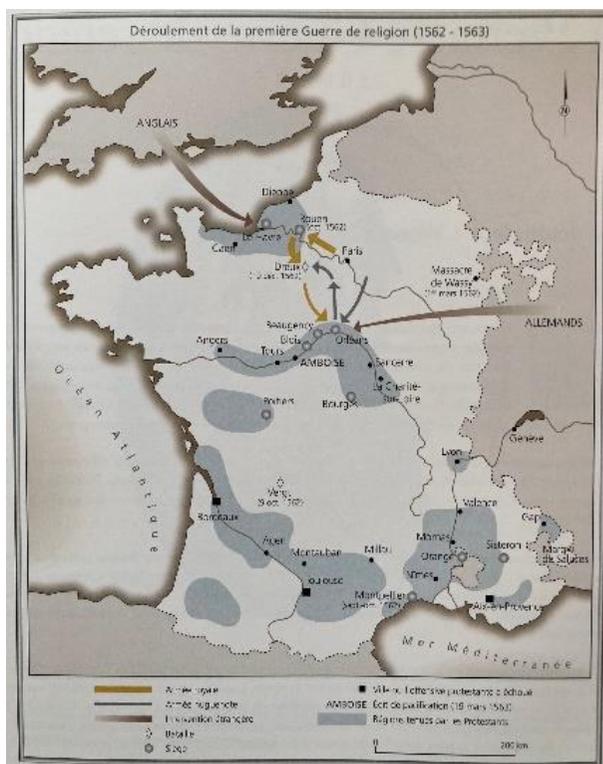


Fig. A : extrait 'La parole et les armes' – JP Barbier Mueller : Régions tenues par les protestants en 1562-1563

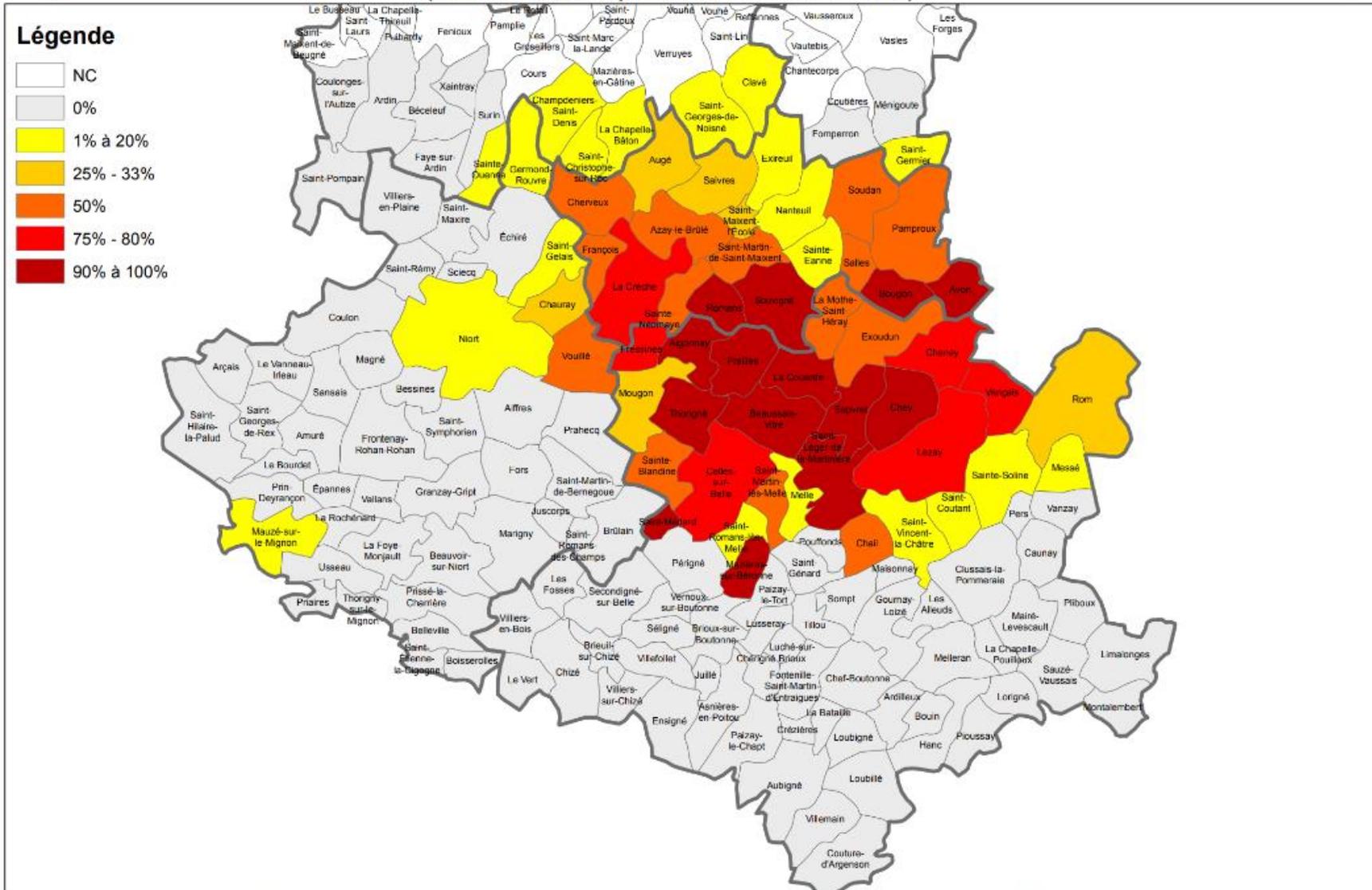


Fig. B : extrait 'Journal des savants 1968' – Fr de Dainville : carte des places fortes 1620 dessinées par Boyer sieur du Parc

Niort faisait partie des villes fortes protestantes au même titre que les villes voisines de Fontenay, Saint-Maixent, Saint-Jean d'Angély et bien sûr La Rochelle, comme le présente la carte des places protestantes en 1620 dessinées à la fin du règne de Louis XIII par Boyer sieur du Parc (Journal des Savants 1968 - Fr de Dainville) [Fig. B].

Le recensement que fait le préfet DUPIN dans son mémoire statistique de l'an XII (1804) est un ouvrage fort utile pour cette étude puisqu'il détaille le pourcentage de la population protestante par commune. Malgré les guerres de religion, les Dragonnades, le foyer protestant est encore bien marqué à l'Est de Niort [Fig. C].

ASCFP - Transcription du recensement de la population protestante en 1804 (mémoires statistiques de l'an II - Préfet DUPIN)



Réalisation : CA de Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale
 Source : Association pour la Sauvegarde des Cimetières Familiaux Protestants (ASCFP)

Fond de plan : IGN GEOFLA 2016

0 5 10
Kilomètres

02/03/2023

Fig. C : Transcription du recensement de la population protestante en 1804 – Mémoires statistiques de l’an II – Préfet DUPIN

ASCFP - Répartition géographique des cimetières familiaux d'origine protestante sur le territoire de l'agglomération niortaise

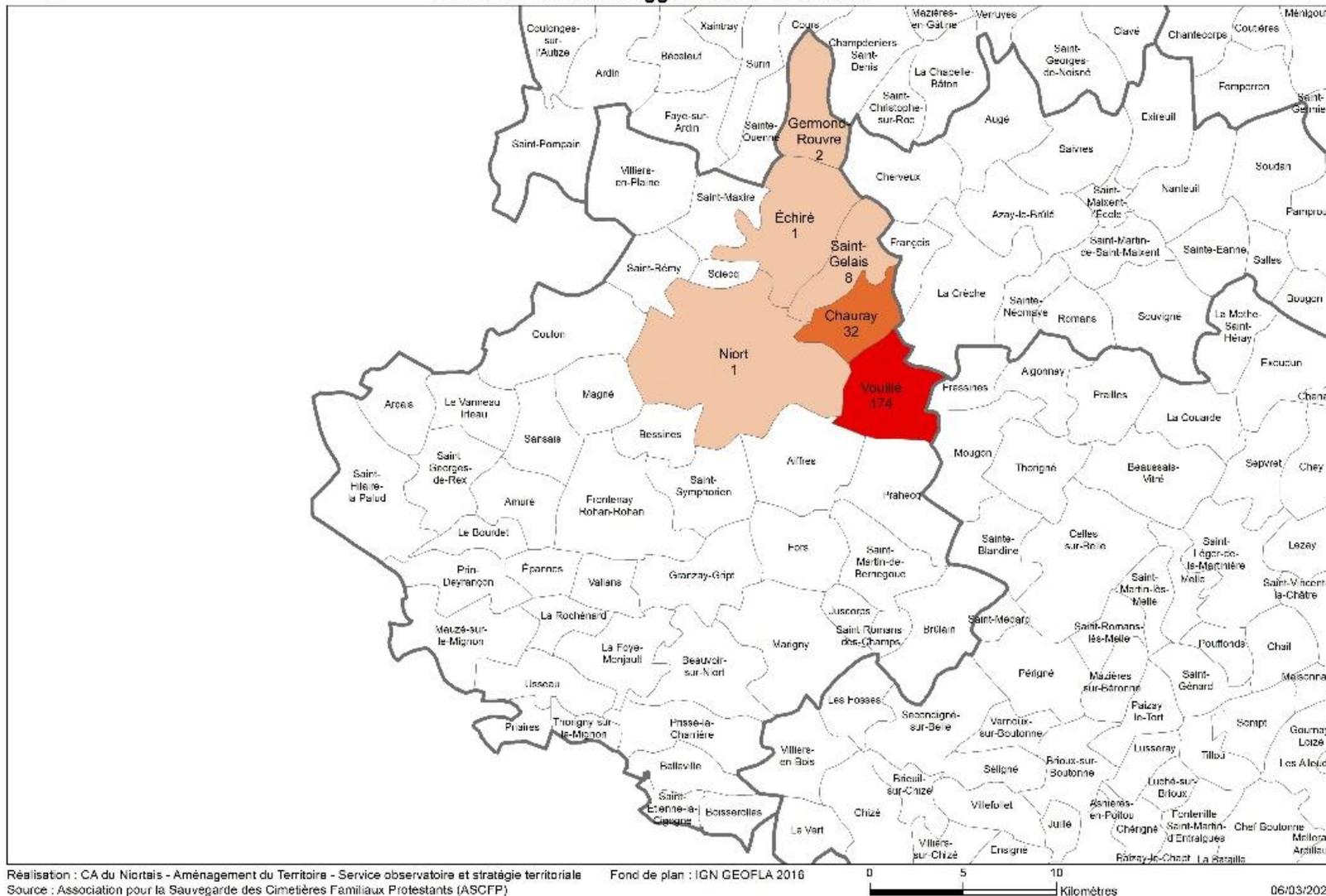


Fig. D : Répartition géographique des cimetières familiaux d'origine protestante sur le territoire de l'agglomération niortaise

Le recensement de 2021-2022 montre que la présence des cimetières familiaux est représentative de la population protestante de 1804 [Fig. D].

C. Traduction dans le PLUi-D de Niort Agglo

Les cimetières familiaux d'origine protestante sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les édifices identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toute modification d'un élément identifié est soumise à Déclaration Préalable (R. 421-17 du Code de l'Urbanisme). Les travaux doivent obligatoirement permettre d'assurer la conservation et la mise en valeur des éléments protégés ainsi que la cohérence des paysages.

Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à Permis de Démolir (R. 421-28 du Code de l'Urbanisme).

Orientations du PADD
Objectif 1.6. : Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire - Faire du patrimoine bâti remarquable un vecteur de la qualité territoriale, en : <ul style="list-style-type: none">- Protégeant et valorisant le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes, vecteur d'identité territoriale- Assurant une requalification du patrimoine remarquable urbain des centralités

6. « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifiée » et « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire »

1) Identification des haies bocagères et des bois

A. *Présentation de l'étude*

a) *Cadre de l'étude*

L'identification des haies bocagères et des bois a commencé au printemps 2020 sur l'ensemble des communes de Niort Agglo.

Cette identification s'est faite dans le cadre de la Prescription 8 du SCoT : « Les haies bocagères et bois identifiés comme remarquables (intérêt paysager, écologique), sur la base d'un diagnostic réalisé à l'échelle de Niort Agglo, feront l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme par la mobilisation de différents outils réglementaires (Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, Code Forestier...) en complément des protections déjà existantes de type site classé. »

Le travail a été réalisé avec des données établies :

- Données sur tout le territoire : bois et haies (BD TOPO, PAC) et recensement des arbres remarquables, recensement inscrit dans les POS / PLU
- Données sur une partie du territoire : recensement des peupliers effectué par le Parc Naturel Régional du Marais poitevin
- Données de la photo aérienne

À noter qu'un premier travail sur poste a été réalisé en début d'année 2020 pour tester la qualité des données au regard de différentes photos aériennes et le temps de vérification puis de numérisation. La qualité a été jugée bonne, notamment les données de la PAC qui sont très précises. Les données de la BD Topo sont quant à elles souvent grossières et se concentrent sur le feuillage. Elles sont jugées complémentaires.

Deux méthodes ont été utilisées en fonction des enjeux territoriaux : la méthode sur poste et la méthode sur le terrain.

- La méthode sur poste consiste à comparer les planches communales avec différents outils numériques : la photo aérienne, le Géoportail de l'Urbanisme et WebVille (outil de cartographie interne).

Comparer s'entend par vérifier si les éléments recensés via les données existantes sur les planches existent et inversement. Cela consiste également à juger de l'intérêt de l'identification.

Le travail réalisé sur poste a été testé sur la commune de La Rochénard. Le test a été jugé très concluant (une dizaine de corrections mis en exergue après un passage terrain).

Un deuxième test a été mené avec cette même méthode sur la commune d'Épannes. Le test a été également jugé concluant. Beaucoup de haies ont toutefois été ajoutées ; il s'agit de haies plantées récemment.

Cette méthode a été déployée sur 16 communes.

- La méthode sur le terrain, quant à elle, a été utilisée sur 17 communes correspondant à des secteurs particulièrement soumis à la fragmentation, identifiés dans la TVB du SCoT : Niort, Aiffres, Bessines, Vouillé, Beauvoir-sur-Niort, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Amuré, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Granzay-Gript, Marigny, Prin-Deyrançon, Saint-Symphorien, Val-du-Mignon.

Le travail sur le terrain consistait à vérifier cette donnée sur le terrain avec les planches préparées et corriger cette donnée sur la table SIG via Arcgis.

Suite à une réunion le 9 juin 2020 avec l'Inspecteur des Sites en charge du Site Classé du Marais mouillé poitevin, de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que de la Directrice technique du Parc Naturel Régional du Marais poitevin, la méthode a été étendue aux 11 communes du Site Classé, dont 4 comprenaient des secteurs particulièrement soumis à la fragmentation identifiés dans la TVB du SCoT.

À noter qu'une première vérification sur poste initialement prévue ne s'est pas faite, le terrain ayant été privilégié dès le début. Le travail sur les 3 premières communes a validé ce choix, même si la donnée est moins précise qu'après un premier travail sur poste. Un travail de préparation du terrain a également été nécessaire.

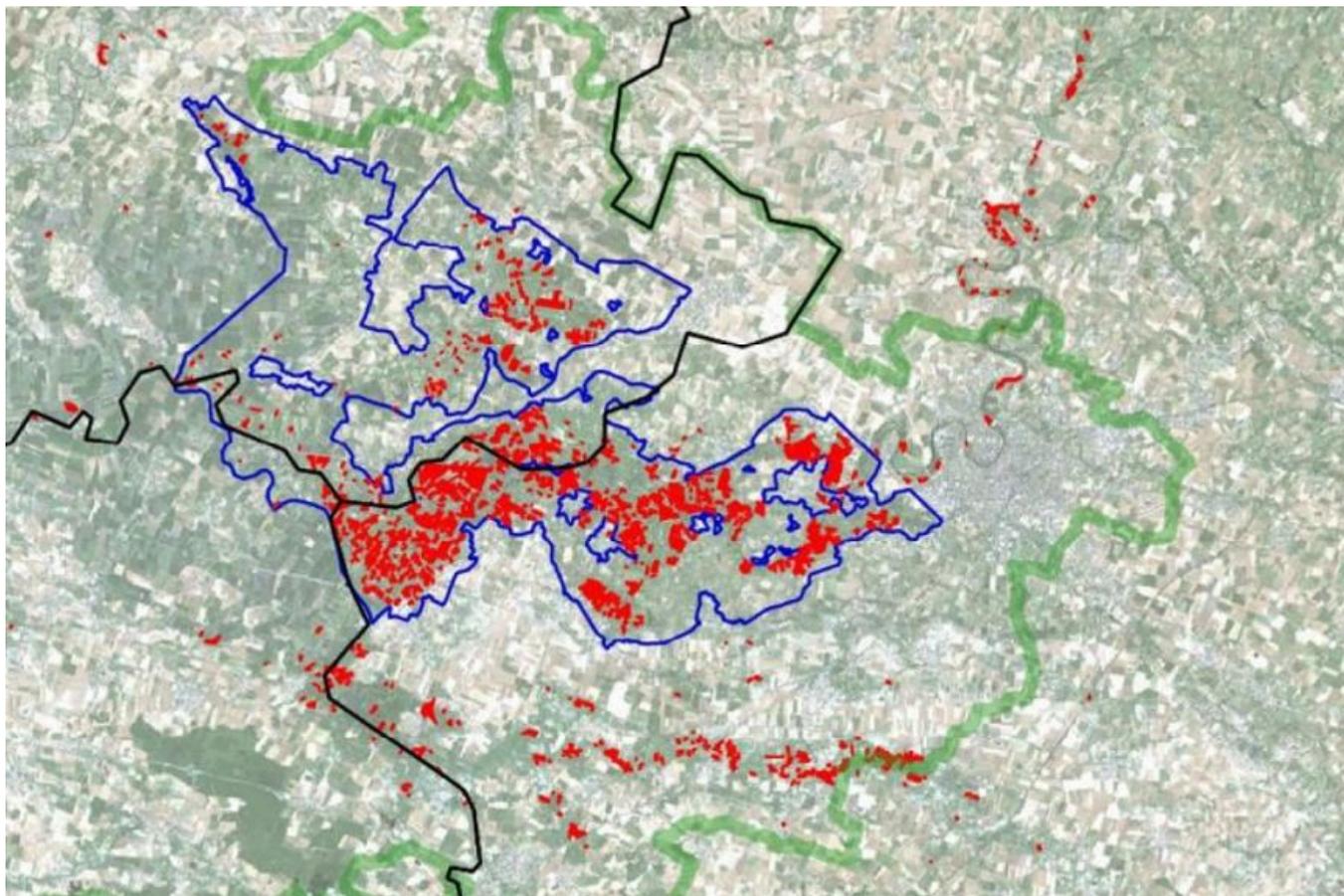
À noter également que le cadencement entre terrain et corrections sur SIG a dû se faire dans un laps de temps réduit pour garder la fraîcheur des informations.

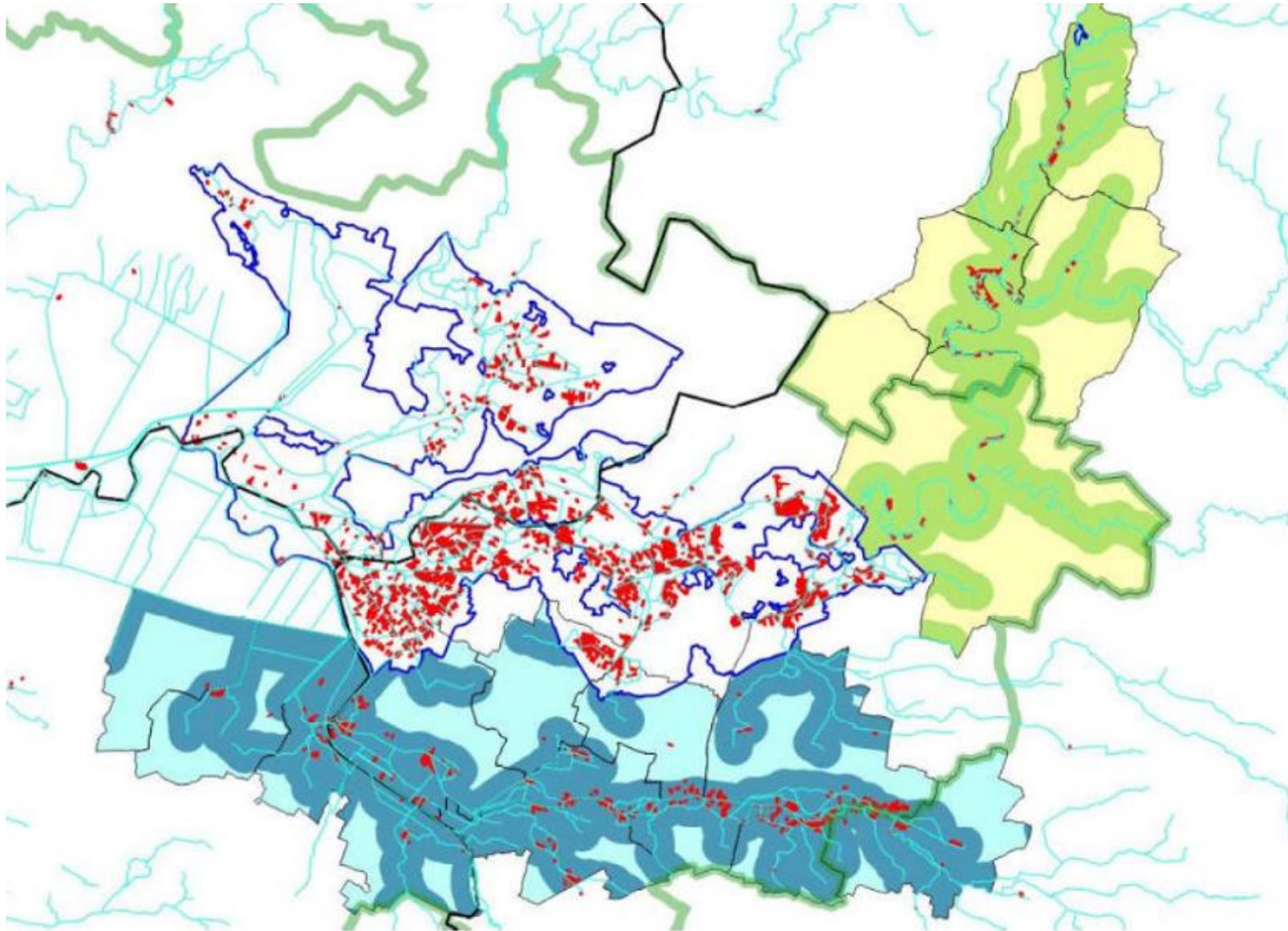
b) Focus sur l'étude de l'évolution des peupleraies du Marais poitevin

Le Parc Naturel Régional du Marais poitevin a souhaité obtenir une évaluation de l'évolution des peupleraies sur la période 1997 - 2017 sur son territoire entier (départements 85, 17 et 79). Le territoire ciblé pour cette étude se situe à l'intérieur du PNR (en vert) et plus précisément sur le site classé du « Marais mouillé poitevin » (en bleu).

En rouge ci-après les peupleraies cartographiées par la BD Forêt V2 montrent qu'il en existe aussi en dehors du site classé (au Sud et à l'Est). C'est pourquoi l'étude a été étendue à ces deux secteurs supplémentaires. La demande a porté aussi sur une cartographie et analyse diachronique des alignements de peupliers.

Après concertation avec le commanditaire, le territoire retenu est celui du Site Classé « Marais mouillé poitevin » et de l'extension Sud (surface bleu foncé ci-dessus) soit 32 524 hectares.





c) Exemples de légendes et de planches communales

Légende et exemple de planche communale A3 classique

Légende

PLU PRESCRIPTIONS

- Alignement d'arbres à protéger
- Haie à protéger
- Espace Boisé Classé - Haie
- EPP - Allée d'arbres
- EPP - Haie (protégée, remarquable, ...)
- Arbre remarquable à protéger
- Espace boisé classé
- Elément du patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espace vert à protéger
- Jardin protégé
- Terrain Cultivé à Protéger

IGN OCS

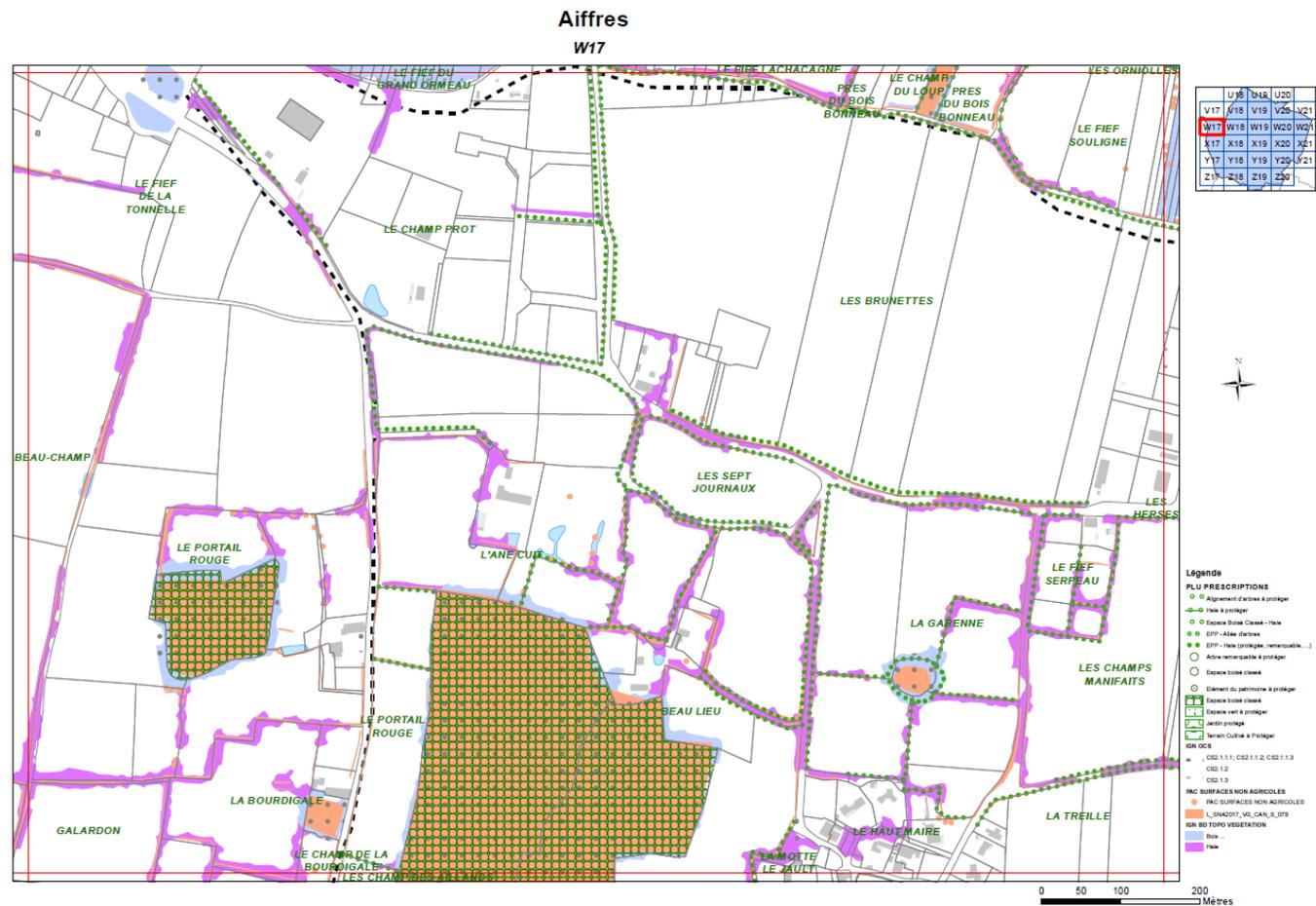
- CS2.1.1.1; CS2.1.1.2; CS2.1.1.3
- CS2.1.2
- CS2.1.3

PAC SURFACES NON AGRICOLES

- PAC SURFACES NON AGRICOLES
- L_SNA2017_VG_CAN_S_079

IGN BD TOPO VEGETATION

- Bois ...
- Haie



Légende et exemple de planche communale A3 avec l'inventaire Peupleraie

PNR - Inventaire Peupleraies IGN 2017

Alignements de peupliers (2017)

-  Peupleraie de 0 à plus de 20 ans
-  Coupe rase
-  Friche
-  Reconversion
-  Taillis
-  doute

Peupleraies (2017)

-  Peupleraie de 0 à plus de 20 ans
-  Coupe rase
-  Friche
-  Reconversion
-  Taillis
-  doute

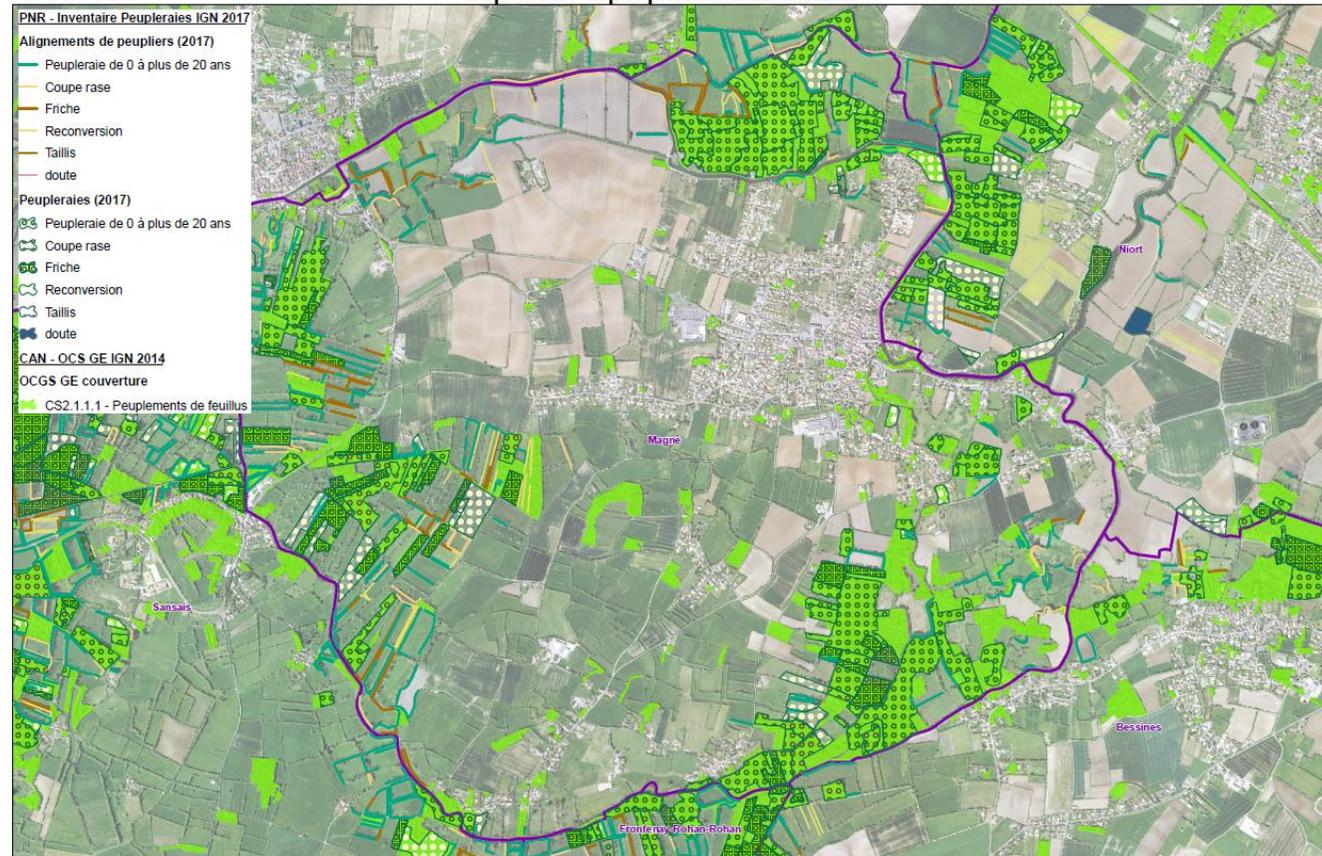
CAN - OCS GE IGN 2014

OCGS GE couverture

-  CS2.1.1.1 - Peuplements de feuillus

niort agglo
Agglomération du Niortais

Comparatif des données de végétation pour études complémentaires PLUiD Peupleraies et peuplements de feuillus



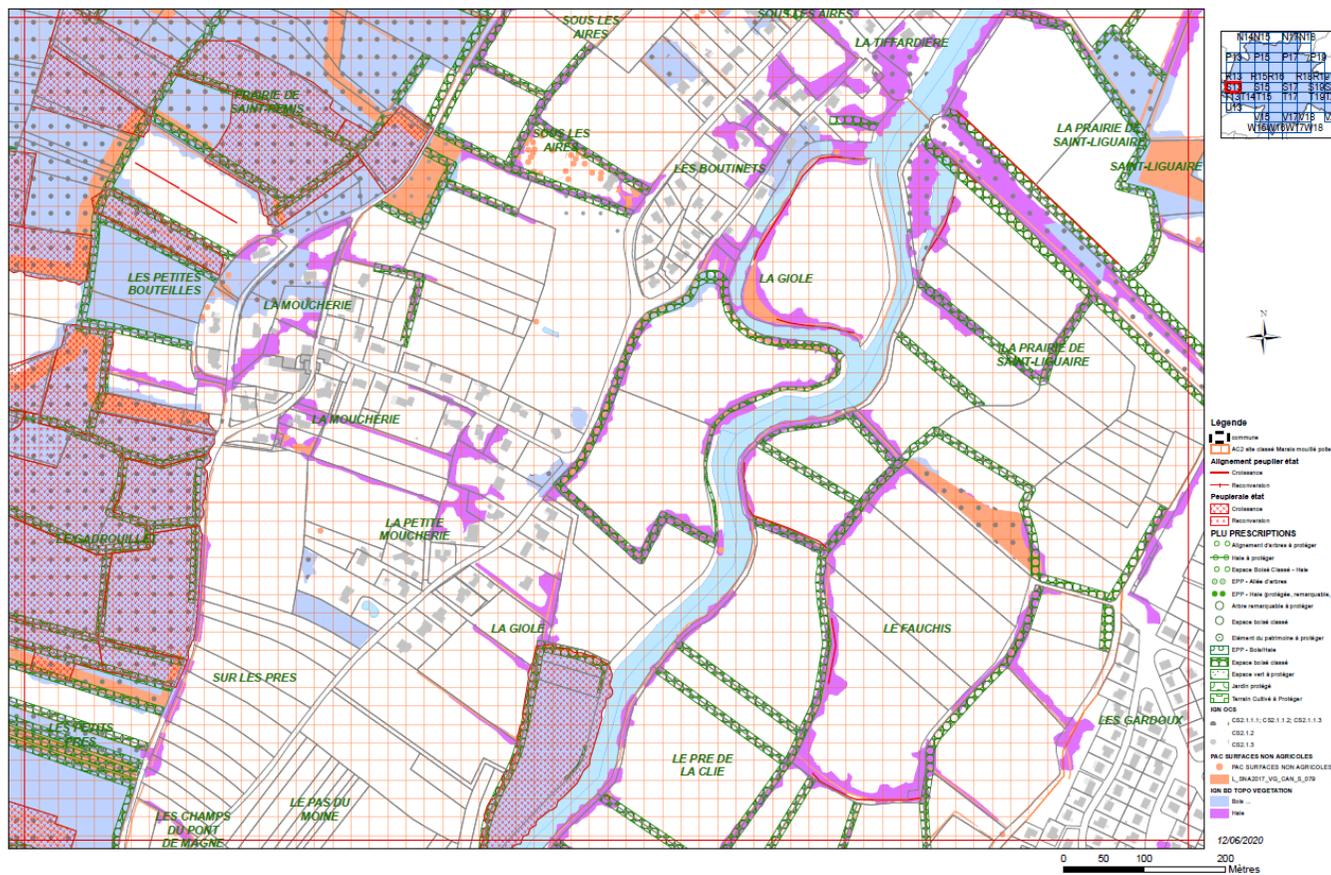
Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale
Source : PNR Inventaire des Peupleraies IGN 2017 et OCS GE 2014 IGN Fond de plan : Ortho HR 2015 IGN

0 100000
Mètres

03/12/2019

Légende et exemple de planche communale A3 avec l'inventaire Peupleraie synthétisé

Niort
S13



 AC2 site classé Marais mouillé poitevin

Alignement peuplier état

 Croissance

 Reconversion

Peupleraie état

 Croissance

 Reconversion

B. Description détaillée du travail réalisé

a) Reportage photographique



Exemples d'alignements de peupliers et d'arbres têtards en zone de marais sur Niort en dehors de la zone Natura 2000



Exemple d'alignement de peupliers sur Niort en dehors de la zone Natura 2000



Exemple de bois de peupliers sur Niort en dehors de la zone Natura 2000



Exemple de bois d'essences divers sur Niort en dehors de la zone Natura 2000

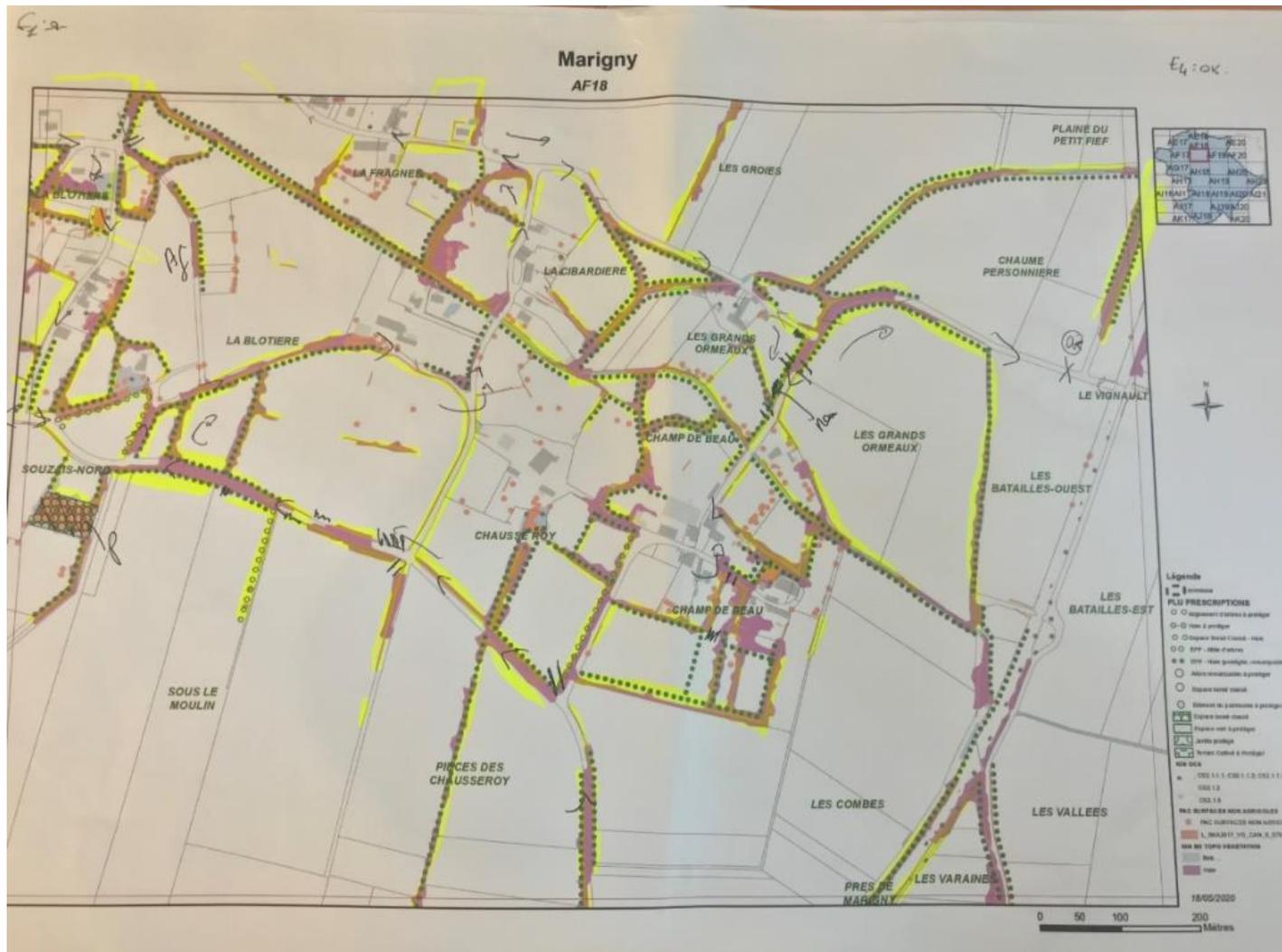


Planche corrigée sur le terrain

C. Vérification des données avec les communes

L'ensemble des éléments ont fait l'objet de vérification, suppression, ajout, corrections... dans le cadre des rencontres communales au cours des années 2021, 2022 et 2023.

D. Proposition de traduction dans le PLUi-D

L'objectif de traduction dans le PLUi-D des éléments identifiés est de :

- Avoir une protection homogène sur la base d'un diagnostic réalisé à l'échelle du territoire
- Avoir une protection adaptée au territoire en mobilisant différents outils réglementaires : Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, Code Forestier... en complément des protections déjà existantes
- Promouvoir les îlots de fraîcheur
- Laisser ensuite la possibilité aux élus communaux de travailler ces données tout en garantissant l'homogénéité de l'identification

La proposition suivante émane notamment d'échanges avec l'Inspecteur des Sites du Marais poitevin.

Cadre général	Site classé	
	« Dans la zone humide » (Zones Natura 2000 : FR5400446 et FR5410100 - Marais poitevin)	« Sur les coteaux et les plateaux »
<p>Les alignements d'arbres (y compris les alignements de peupliers) et de haies sont protégés au titre des éléments de paysage. Les bois sont protégés au titre des EBC. Les boisements de peupliers en plein ne sont pas protégés. Les boisements de plus de 1 hectare sont généralement classés uniquement en N avec un indice (« f »), conformément au Code Forestier, en dehors du Site Classé.</p>	<p>Les alignements d'arbres et de haies dont les arbres têtards (des frênes pour l'essentiel) sont protégés au titre des EBC. Les bois sont protégés au titre des EBC. Ni les alignements de peupliers ni les boisements de peupliers en plein ne sont protégés. Ceci est justifié par l'existence d'un protocole. Il sera précisé dans le règlement écrit que les alignements de peupliers ne sont pas concernés par le classement au titre des EBC. (Cf. Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD et notamment « Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié » - page 114)</p>	<p>Les alignements d'arbres et de haies dont les arbres têtards (des frênes pour l'essentiel) sont protégés au titre des EBC. Les bois sont protégés au titre des EBC. Les alignements de peupliers sont protégés au titre des éléments de paysage. Les boisements de peupliers en plein ne sont pas protégés.</p>
<p>Les arbres remarquables isolés ou alignements d'arbres remarquables Les arbres remarquables isolés ou alignements d'arbres remarquables seront protégés particulièrement. Une mise à jour est effectuée auprès des communes, en complément de l'inventaire des arbres remarquables des Deux-Sèvres, réalisé en 2015 par l'association Deux-Sèvres Nature Environnement.</p>		
<p>Points particuliers Les arbres têtards sont protégés sur 22 communes par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2013 Les alignements d'arbres sont identifiés comme les haies. Les boisements de peupliers en plein sont parfois détournés d'alignements d'arbres à protéger. Le long des chemins de halage, la végétation n'est pas protégée le long du cours d'eau.</p>		

Les arbres têtards

Un arbre têtard est un arbre au tronc court surmonté d'une "tête" et d'une couronne de branches. Ce port est issu de l'exploitation régulière de ces dernières.

Dans nos campagnes, le rôle principal des têtards était de produire régulièrement du bois de chauffage.

Aujourd'hui, cette exploitation a tendance à disparaître. L'entretien et le renouvellement de ces arbres peut alors être motivé par : leur intérêt écologique et leur rôle dans le maintien des berges, la conservation des paysages locaux...

Les arbres têtards font partie du patrimoine du Marais poitevin. Bien que présentant des intérêts biologiques et paysagers très forts, ils n'étaient jusqu'à présent protégés que de manière exceptionnelle par application de la réglementation spécifique du site classé et, à l'échelon communal, par intégration à quelques documents de planification d'urbanisme.

Face aux dommages causés fin 2012 par un abattage en série de ces arbres et aux risques qui résulteraient d'une exploitation irraisonnée, le Préfet des Deux-Sèvres a souhaité mettre en place une protection réglementaire spécifique et adaptée, en prenant un arrêté préfectoral de protection de biotope.

Les arbres têtards sont ainsi protégés par « arrêté préfectoral de protection de biotope constitué par les arbres conduits en têtards dans le Marais poitevin » du 1^{er} juillet 2013 sur le périmètre des 22 communes (aujourd'hui 20 communes) : Amuré, Arçais, Bessines, Coulon, Épannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Granzay-Gript, Le Bourdet, Le Vanneau-Irleau, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Praises, Prin-Deyrançon, Prissé-la-Charrière, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Symphorien, Sansais, Thorigny-sur-Mignon, Usseau, Vallans.

Cet arrêté porte sur l'objectif de protection, la taille, l'enlèvement, la destruction, le transport, la vente ou l'achat de populations animales, l'abattage, l'arrachage, la coupe de tronc et de la tête.

Nomenclature des protections évoquées

- Site classé au titre de l'article L. 341-1 et suivants du Code de l'Environnement, en l'occurrence, le Marais mouillé poitevin, classé par décret en Conseil d'État du 9 mai 2003.
- Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (articles L. 123-1-5 / III.2° et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

E. Cohérence avec les objectifs du PADD

Orientations du PADD

Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin, en :
 - Identifiant et en faisant connaître les paysages emblématiques
 - Identifiant les formes urbaines singulières
 - Identifiant les sentiers à mettre en valeur d'un point de vue paysager, dans le respect des continuités écologiques des sites (cours d'eau, haies, alignements d'arbres...)...
- Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire (les arbres et haies, la forêt), en :
 - Préservant les espaces forestiers, ainsi que les massifs résiduels et les bosquets de qualité
 - Protégeant les haies bocagères et bois du territoire par la mobilisation de différents outils réglementaires, en complément des protections déjà existantes
 - Permettant la valorisation et l'entretien du bocage, des haies et des bois dans le cadre de la filière bois énergie (à titre expérimental)
 - Mettant en œuvre des stratégies de plantation définies dans le PCAET

Objectif 4.4. : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité

- Protéger la richesse écologique du territoire, en :
 - Préservant les espaces boisés et les haies existantes et en développant de nouvelles plantations
 - [...] Préservant les formations boisées présentes sur les rives des cours d'eau

7. « Préserver les zones humides et leur végétalisation associée »

Trois types de zones humides ont été repérés au règlement graphique dépendamment des données disponibles : la localisation des zones identifiées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC à Magné ; celles identifiées par le Forum des Marais Atlantiques (FMA) et celles identifiées par Niort Agglo dans le cadre d'inventaires communaux.

Ces représentations ont été associées sous une même bannière dans le règlement écrit à principes d'interdiction et des principes d'autorisation de construction sous condition afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides.

Orientations du PADD
Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié <ul style="list-style-type: none">- Maintenir et valoriser les paysages d'eau, en :<ul style="list-style-type: none">- Préservant les zones humides et leur végétalisation associée- Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges, de la ripisylve et des espaces de transition
Objectif 4.4. : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité <ul style="list-style-type: none">- Protéger la richesse écologique du territoire, en :<ul style="list-style-type: none">- [...]Préservant la fonctionnalité des zones humides, en ne développant pas l'urbanisation sur ces zones sensibles, et en les protégeant

8. Dispositions liées aux risques et nuisances

Le territoire de Niort Agglo est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire.

Toutefois, il est à noter que le PLUi-D n'a pas pour vocation de reprendre l'ensemble des réglementations existantes. En ce sens, il est donc rappelé pour le risque parasismique que les règles prévues par le Code de la Construction s'imposent sur le territoire.

1) Le risque radon

Le règlement du PLUi-D s'intéresse, sans associer de prescriptions graphiques mais en se référant aux cartographies existantes, aux zones concernées par le risque radon. Dans ces secteurs, il est vivement conseillé d'éviter l'implantation de nouveaux établissements publics dans les zones situées à proximité d'ouvrages THT et HT, exposées à un champ magnétique de plus de 1µT (valeur appliquée en bordure de zone de prudence). Cette préconisation veille à la sécurité sanitaire de la population.

2) Le risque sécheresse

Le règlement du PLUi-D s'intéresse également et sans associer de prescriptions graphiques au risque de sécheresse. Il est vivement conseillé de s'appuyer sur les études de sol et se prémunir de la fissuration « préjudiciable ». Cette préconisation veille à la sécurité sanitaire de la population et à préparer le territoire aux conséquences du réchauffement climatique.

3) Le risque inondation

A. *Généralités sur les zones inondables*

a) **Rappel des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme concernant le risque inondation**

Objectifs poursuivis

- Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 4. La sécurité et la salubrité publiques ; 5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature...»

Prise en compte dans le règlement

- Article R. 151-30 du Code de l'Urbanisme : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et

affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

- Article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ; 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »
- Article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; ... »

En revanche, il n'est pas fait état de précision sur les modalités de cette prise en compte.

Obligation d'annexer les Servitudes d'Utilité Publique au PLU

- L. 151-43 du Code de l'Urbanisme
« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. »
- R. 153-18 du Code de l'Urbanisme
« La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R. 151-51. La direction départementale ou, le cas échéant, régionale des finances publiques reçoit communication, à l'initiative du maire, de l'annexe du plan local d'urbanisme consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan. Les arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent, ou l'arrêté du préfet dans le cas mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 153-60, sont affichés pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. »

b) Rappels des objectifs de prévention du risque inondation

Différents documents donnent des objectifs de prise en compte du risque inondation. Il s'agit notamment de deux circulaires du 24 janvier 1994 et du 24 avril 1996, du Plan de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les champs d'expansion des crues, pour lesquels l'eau peut s'étaler sans danger, en contrôlant strictement l'extension de l'urbanisation
- Interdire les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses ($H > 1$ mètre)
- Les limiter dans les autres zones inondables ($H < 1$ mètre) dans les zones déjà urbanisées moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives
- Réduire la vulnérabilité des biens existants, mais aussi des nouvelles constructions autorisées (mise hors d'eau...)
- Éviter tout remblaiement qui ne serait pas justifié (les limiter strictement à certains projets autorisés)

Le SCoT de Niort Agglo donne également des orientations en la matière :

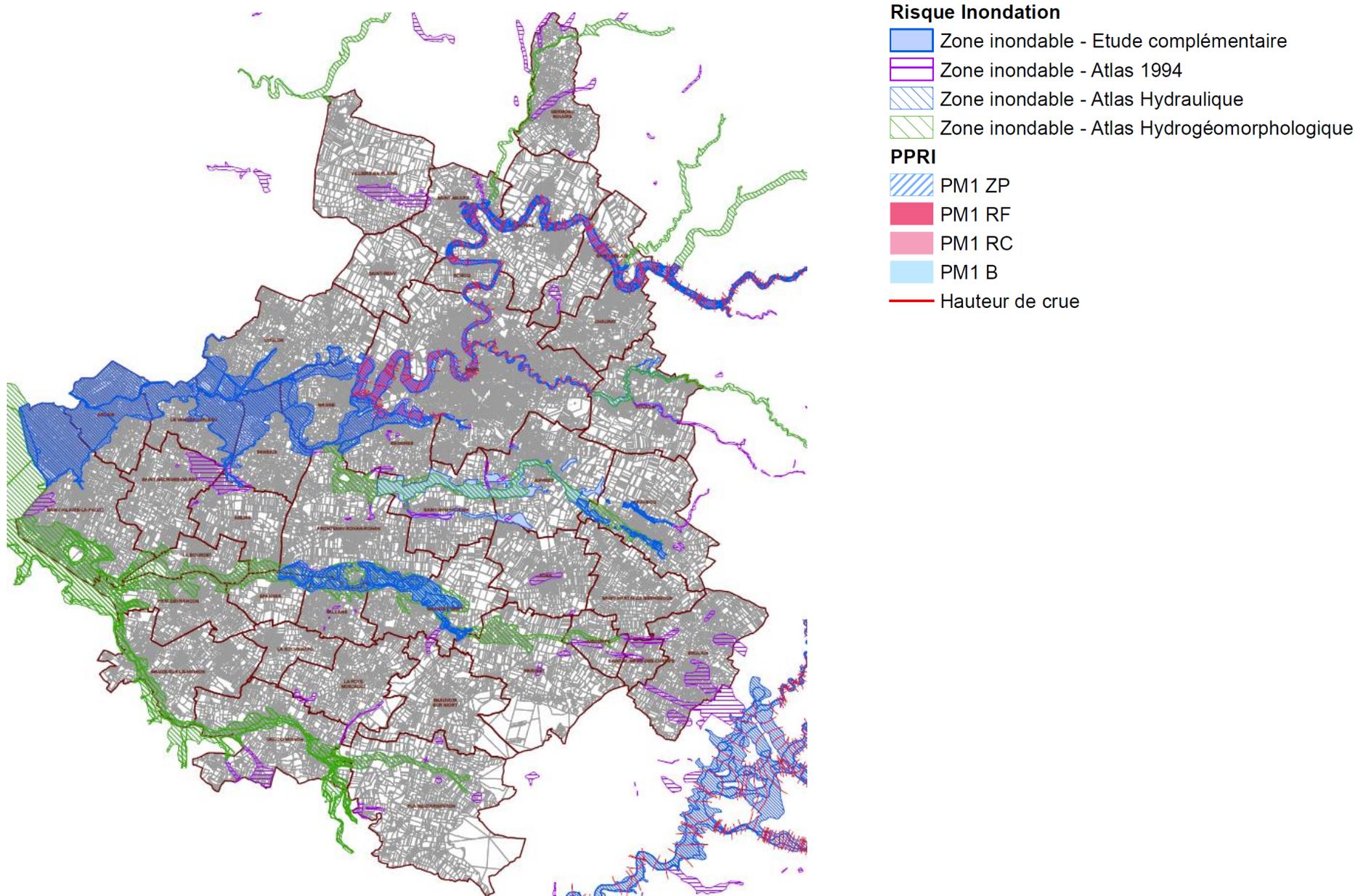
- Prescription n°22 : « Les collectivités devront limiter l'implantation ou l'extension d'activités potentiellement génératrices de pollution à proximité du réseau hydrographique, des captages d'eau potable, des zones inondables et au-dessus des nappes les plus vulnérables aux pollutions de surface. »
- Prescription n°26 : « Les documents d'urbanisme prévoient, en plus de se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR) de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques. »
- Prescription n°29 : « Niort Agglo, dans le cadre de sa compétence GEMAPI, pourra créer des aménagements participant au ralentissement dynamique de l'eau le plus en amont possible du bassin versant, reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et permettre l'étalement de l'eau en cas de crise : création de bassins de rétention, de zones d'expansion de crue, de reconnexion des marais et des cours d'eau, de mares « tampon » dans le but de stocker l'eau de ruissellement après ressuyage sur des espaces enherbés... »

La protection des mares au titre de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme sera étudiée dans le cadre d'une évolution du PLUi-D.

- Prescription n°75 : « L'aménagement des berges de la Sèvre, des véloroutes et voies vertes sera permis sans porter atteinte aux sensibilités environnementales et paysagères ainsi qu'aux activités agricoles (exemples : règle de réciprocité avec les bâtiments d'élevage, convoyage des animaux par barque dans le marais...). Il devra également se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR). Ce développement sera à envisager en collaboration avec les autres territoires traversés par la Sèvre. »

c) Liste des zones inondables présentes sur le territoire de Niort Agglo

- Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi)
 - Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de Niort
Commune concernée (1) : Niort
 - Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la vallée de la Sèvre Niortaise amont
Communes concernées (5) : Chauray, Échiré, Saint-Gelais, Saint-Maxire et Sciecq
 - Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de Bessines, Coulon et Magné
- Atlas des Zones Inondables départemental de 1994
Communes concernées (28) : Aiffres, Amuré, Beauvoir-sur- Niort, Bessines, Brûlain, Plaine d'Argenson, Fors, La Foye-Monjault, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Magné, Marigny, Niort, Prahecq, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau et Villiers-en-Plaine
- Atlas des Zones Inondables Hydraulique
Communes concernées (19) : Aiffres, Amuré, Arçais, Bessines, Chauray, Coulon, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Magné, Niort, Prahecq, Saint-Gelais, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Sansais, Sciecq, Le Vanneau-Irleau et Vouillé
 - Crue centennale théorique : aléa faible / aléa fort / aléa moyen / aléa très fort - Crue centennale théorique = crue de 1982 + 20 cm : aléa fort / aléa moyen - Crue de 1982 : aléa fort / aléa moyen
- Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique
Communes concernées (25) : Aiffres, Amuré, Bessines, Le Bourdet, Plaine d'Argenson, Épannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Magné, Marigny, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Prin-Deyrançon, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Symphorien, Val-du-Mignon, Vallans, Villiers-en-Plaine et Vouillé
- Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique de la Courance de 2008
Commune concernée (1) : Marigny
- Zone Inondable - Etude complémentaire
Communes concernées (8) : Aiffres, Fors, Frontenay-Rohan-Rohan, Granzay-Gript, Prahecq, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Symphorien et Vouillé
 - Aléa faible / aléa moyen / Aléa fort
 - Enveloppe globale suivant l'étude de caractérisation de l'aléa inondation de la Guirande et de la Lougnolle à Prahecq
 - Zones Inondables identifiées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales, anciens POS)



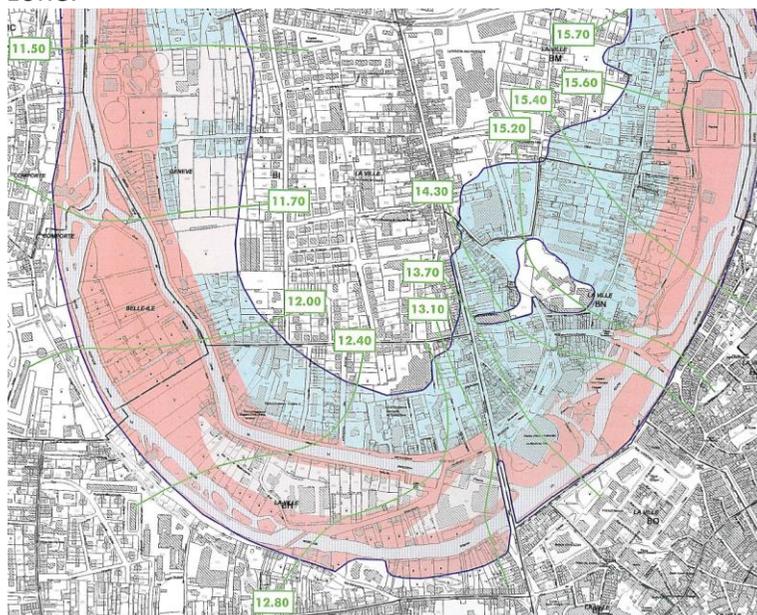
Plans de préventions des Risques inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de Niort

Le PPRi de Niort, premier PPRi établi dans le département du fait de l'importance des enjeux concernés, a été approuvé en juillet 1998, puis révisé en novembre 2007. Il concerne la Sèvre Niortaise, le Lambon, ainsi que le ruisseau de Romagné.

Le document comprend un zonage réglementaire définissant des zones rouges au sein desquelles l'inconstructibilité est la règle et des zones bleues dans lesquelles des nouvelles constructions peuvent être édifiées sous certaines conditions dans la mesure où le niveau de risque est moindre.

A ce zonage est associé un règlement précisant les règles d'aménagement, d'utilisation et d'exploitation du sol qui s'appliquent dans chaque zone.



Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la vallée de la Sèvre Niortaise amont

Le PPRi de la vallée de la Sèvre Niortaise amont, dont l'élaboration a été prescrite en mars 2014, a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2017. Ce PPRi concerne les 17 communes suivantes : Azay-le-Brûlé, Chauray, La Crèche, Échiré, Exireuil, Exoudun, François, La Mothe-Saint-Héray, Nanteuil, Souvigné, Sainte-Eanne, Sainte-Neomaye, Saint-Gelais, Saint-Maixent-l'École, Saint-Martin-de-Saint-Maixent, Saint-Maxire et Sciecq.

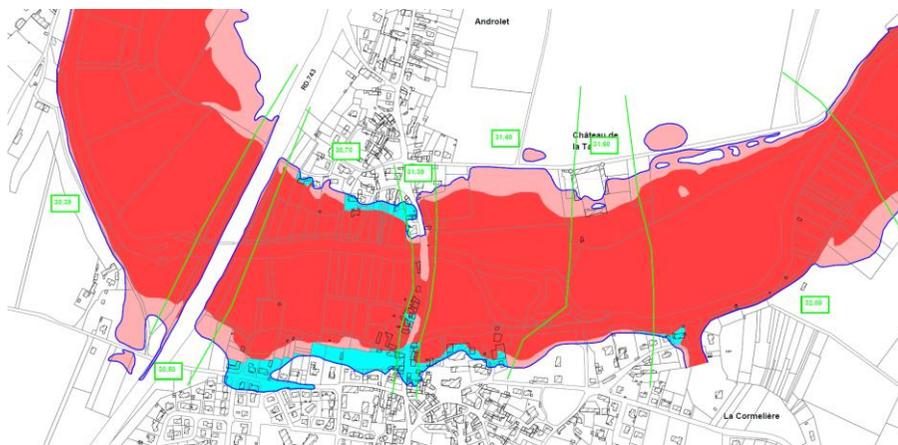
Le PPRi constitue l'un des outils réglementaires essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques liés aux inondations. Il a été établi sous la responsabilité du Préfet par la Direction départementale des territoires en association et concertation avec les collectivités territoriales concernées.

Il a pour objectif de protéger les personnes et les biens exposés au risque. Il participe également à la sauvegarde des zones agricoles et naturelles qui servent de champ d'écoulement et d'expansion des crues. Pour ce faire, il réglemente l'occupation et l'usage des sols dans les zones inondables en tenant compte des niveaux de risques identifiés et de la nécessité de ne pas aggraver l'exposition aux risques de la population et des biens. Le Plan impose alors des règles d'aménagement graduées en fonction des niveaux de risque encourus, pour les constructions nouvelles et pour le bâti existant, les contraintes étant les plus fortes pour les constructions les plus exposées.

Après des études techniques menées par un bureau d'études spécialisé dans les domaines de l'hydraulique et des risques en concertation avec les instances locales, la procédure administrative officielle préalable à l'approbation du PPRi a été engagée en mars 2014. Trois réunions de présentation du projet au public et de concertation se sont tenues en février 2016 à Saint-Maixent-l'École, Échiré et La Mothe-Saint-Héray.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'une enquête publique en octobre et novembre 2016 au cours de laquelle le commissaire enquêteur a recueilli une centaine d'observations. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de deux réserves qui ont été prises en compte par une adaptation du PPRi avant son approbation.

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique et doit être, à ce titre, annexé aux documents d'urbanisme des collectivités territoriales concernées. Par ailleurs, il impose aux communes de réaliser un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) qui définit les mesures de sauvegarde, d'accompagnement et de soutien de la population en cas de crise, en particulier en cas de crue majeure.



Extrait du PPRI de la Sèvre Amont sur la commune d'Échiré

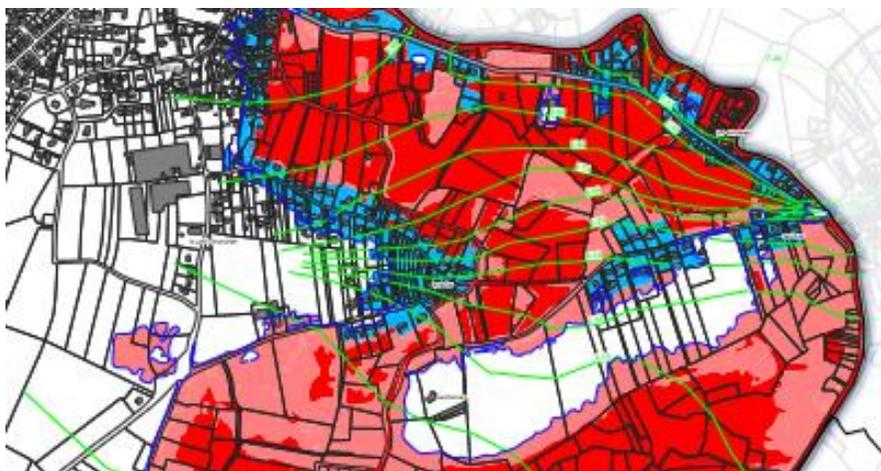
Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de Bessines, Coulon et Magné

Un PPRI sur le secteur du Marais Poitevin, prescrit en juin 2022, a été approuvé le 13 novembre 2023 et couvre les communes de Bessines, Coulon et Magné.

La démarche qui a consisté à définir l'aléa inondation a concerné initialement l'intégralité du Marais poitevin dans les Deux-Sèvres, soit le territoire de huit communes : Bessines, Magné, Coulon, Frontenay-Rohan-Rohan, Sansais, Le Vanneau-Irleau, Arçais et Saint-Hilaire-la-Palud, ceci dans l'objectif de réviser l'atlas des zones inondables du Marais poitevin correspondant à ce territoire, établi en 1997.

Au regard de la nature des enjeux identifiés (part importante de zones urbanisées et urbanisables) et de la pression foncière extérieure liée à la proximité avec Niort, l'Etat a décidé qu'il était pertinent d'établir un PPRI seulement sur le territoire de ces trois communes : Bessines, Coulon et Magné.

Il était en cours d'élaboration à l'arrêt du PLUi-D. Il est désormais intégré pour l'approbation du PLUi-D.



Extrait du PPRI sur la commune de Magné

Atlas des Zones Inondables départementale de 1994

Caractéristiques

- Premiers éléments de connaissance de l'État
- Etabli à partir d'archives et d'observations de terrain des crues de 1982 et 1994, à dire d'experts, par le réseau des subdivisions DDE
- Enveloppes de secteurs inondés reportées à l'échelle du 1/50 000 sur papier, puis numérisées, donc imprécises sur certains secteurs
- Apporte une connaissance sur des zones hors débordement de cours d'eau (ruissellement, remontée de nappe, débordement de fossés...)
- Résulte de témoignages de terrain, donc secteurs réellement inondés

Prise en compte

- Possibilité de les ajuster à la marge en priorisant les zones à enjeux
- Impératif de ne pas les ignorer
- Atlas des Zones Inondables de 1994 pris en compte uniquement en l'absence d'Atlas des Zones Inondables plus récents

Au fil du temps, l'Atlas des Zones Inondables de 1994 a été remplacé sur certains secteurs (les cours d'eau les plus importants) par des Atlas des Zones Inondables plus précis.

Atlas des Zones Inondables Hydraulique

Caractéristiques

- Etablis sur la base d'études fines par des bureaux d'études spécialisés pour améliorer la connaissance, dans l'objectif de faire des PPRI
- Révision en cours concernant l'Atlas des Zones Inondables du Marais poitevin (Communes concernées : Bessines, Coulon et Magné (PPRI), Frontenay-Rohan-Rohan, Le Vanneau-Irleau, Arçais, Sansais, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Georges-de-Rex, Amuré)
- Connaissance des tranches de hauteurs d'eau (aléa inondation) pour une meilleure prise en compte du risque

Prise en compte

- Difficultés pour traduire l'aléa inondation dans les PLUi-D
- Le PLUi-D ne doit pas être un PPRI et ne peut pas avoir le même niveau de détails qu'un PPRI.

Atlas des Zones Inondables Hydrogéomorphologique

Caractéristiques

- En 2007 et 2008, connaissance complétée par la production d'Atlas des Zones Inondables par la méthode « Hydrogéomorphologique » sur une linéaire important de cours d'eau secondaires (affluents principaux)
- Territoire de Niort Agglo : la Courance, la Guirande, l'Egray, le Mignon, les Alleuds et le Lambon en dehors de Niort
- Délimitation des zones inondables grâce à la géomorphologie des terrains (crues ayant dans le temps marqué le relief et façonné les vallées inondables)
- Enveloppes de zones inondables maximalistes, sans connaissance de l'aléa inondation et pas de notion de crue de référence centennale

Prise en compte

- Objectif de cartographier rapidement les zones inondables de nombreux affluents pour lesquels les enjeux sont moindres (pas de démarche de PPRI envisagée), sans lancer des études trop chères

Etudes complémentaires

Caractéristiques

- Excellentes démarches qui viennent en complément des productions État (phénomènes spécifiques locaux, amélioration données État, ...)

- Etudes réalisées dans la plupart des cas dans le cadre d'élaboration ou de révision de PLU communaux (+ enveloppe globale suivant l'étude de caractérisation de l'aléa inondation de la Guirande et de la Lougnolle à Prahecq concernant les communes de Prahecq et Saint-Martin-de-Bernegoue)
- L'établissement du PLUi-D ne doit pas générer une perte d'information et de prise en compte du risque.

Zones Inondables identifiées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales, ancien POS)

- Excellentes démarches qui viennent en complément des productions État (phénomènes spécifiques locaux, amélioration données État...)
- Études réalisées dans la plupart des cas dans le cadre d'élaboration ou de révision de PLU, Cartes Communales, anciens POS
- L'établissement du PLUi-D ne doit pas générer une perte d'information et de prise en compte du risque.

B. Elaboration du PLUi-D de Niort Agglo

a) Généralités sur le risque inondation

Atlas des Zones Inondables

- Les Atlas des Zones Inondables sont des documents informatifs sans valeur réglementaire, non juridiquement opposables, mais qui constituent un document de référence qui, faute de mieux, doivent être pris en compte dans le PLU et l'application du droit des sols.
- Ils peuvent être annexés au PLU (études et analyses sur les risques, Atlas des zones inondables...).
- En quelque sorte, leur prise en compte dans les documents réglementaires du PLU permet de leur donner une « valeur réglementaire ».

Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi)

- Les Plans de Prévention des Risques inondation sont des documents réglementaires valant Servitude d'Utilité Publique.
- Ils sont annexés au PLU (arrêté d'approbation + zonage + règlement).

b) Prise en compte du risque inondation dans le PLUi-D de Niort Agglo

Dans le règlement graphique

- Le règlement graphique fait apparaître une trame spécifique des zones inondables.
- Les zones inondables sont évitées en zones Urbaines et A Urbaniser.

Dans le règlement écrit (cas des Atlas des Zones Inondables)

- Le règlement écrit fixe, pour les zones de risques définies dans le règlement graphique, les règles et les servitudes d'utilisation et d'exploitation des sols permettant d'atteindre les objectifs de prévention des risques et de sécurité publique.

Dans le règlement écrit (cas des PPRi)

- Le règlement du PPRi est renvoyé en annexe (Servitudes d'Utilité Publique).

c) Réajustement possible de certaines Zones Inondables

L'élaboration du PLUi-D de Niort Agglo a été l'occasion de réajuster certaines zones, notamment celles de l'Atlas des Zones Inondables de 1994.

Il a été proposé de travailler avec les communes du territoire pour réajuster éventuellement certains Atlas des Zones Inondables.

Zones modifiables

Atlas des Zones Inondables départemental de 1994 et zones inondables identifiées dans les documents d'urbanisme locaux

Ces deux zones peuvent être réajustées à partir des éléments de connaissances fournis par les élus communaux et travaillés avec les services de l'État en charge du risque inondation.

Atlas des Zones Inondables établis par la méthode Hydrogéomorphologique et Atlas des Zones Inondables Hydraulique

Ces deux Atlas peuvent être réajustés qu'à la condition de démontrer des erreurs par le biais d'éléments scientifiques (relevés...).

Zones inondables modifiées

Différentes zones inondables ont été modifiées, uniquement des Atlas des Zones Inondables départemental de 1994 et des zones inondables identifiées dans les documents d'urbanisme locaux.

Il s'agit des zones des communes d'Aiffres, La-Foye-Monjault, Saint-Romans-des-Champs, Villiers-en-Plaine, Saint-Georges-de-Rex, Prahecq, Bessines, Brûlain, Saint-Martin-de-Bernegoue, Fors, Vallans, Beauvoir-sur-Niort, Marigny, Aiffres.

La méthode a été la suivante :

- Présentation devant les maires du diagnostic et de la possibilité de réajuster certaines zones
- Proposition des élus à la DDT
- Travail de la DDT sur le terrain
- Rencontre entre la DDT et les élus pour valider la proposition

C. Protections face aux risques naturels ou technologiques

Face aux risques naturels ou technologiques, le règlement proscrit les constructions neuves, les changements de destination, les extensions d'une activité existante si cela augmente le risque. Des affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils réduisent le risque.

Orientations du PADD

Objectif 1.2. : Entretien une offre économique diversifiée et équilibrée

- Réaliser un Schéma de Développement des Zones d'Activités Economiques s'articulant autour de différents volets constitutifs d'une stratégie foncière économique et d'accompagnement à l'implantation et au développement, en :

- [...] Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations et en cohérence avec le développement des infrastructures nécessaires

<p>Objectif 4.3. : Promouvoir un paysage bâti de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser un urbanisme économe en espace, en <ul style="list-style-type: none"> - [...] Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s’installer ou de s’étendre dans les enveloppes urbaines existantes ou en renouvellement à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations <p>Objectif 4.5. : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l’épanouissement des personnes et à la préservation des biens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer les nuisances sonores, en : <ul style="list-style-type: none"> - Construisant les équipements sensibles dans les secteurs les moins affectés par la pollution et les nuisances sonores - Permettant aux logements existants exposés aux nuisances sonores de bénéficier d’une meilleure performance acoustique - Mettant en place des dispositifs limitant le bruit généré par les axes de transports routiers et ferrés
--

9. Les bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en zone Agricole et Naturelle

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. »

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 à changement de destination : méthodologie

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 en 2020 par Niort Agglo, 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 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.

2. Commune- (Bâtiment n°...)

Numéro de parcelle	(numérotée sur le plan)
Adresse	...
Zonage	A / N
Types 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 voirie
Scrivude	Zone humide / Zone inondable
Potentiel de mutation	Fort / Moyen / Faible



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

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 ...		
Descriptif du bâtiment		
Type de bâti	Hangar en pierre sèche avec une toiture en tuile.	
Etat du 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 cadastrale)
- 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 visibles 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

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. 416 bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination sont recensés.

4) Cohérence avec les objectifs du PADD

Les changements de destination, avant même d'être le reflet de potentiels projets communiqués par les élus et porteurs de projets, avant d'être significatifs d'une volonté prochaine de reprendre en main le patrimoine agricole, sont également la résultante d'une approche plus globale.

Orientation du PADD
Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif <ul style="list-style-type: none">- Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, en :<ul style="list-style-type: none">- [...] -Autorisant 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.

10. « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé »

1) « Préciser les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT »

Les justifications de cette partie sont annexées au rapport de présentation, dans la pièce « 1.6.5. Prise en compte de l'éolien ».

2) « Autoriser les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol »

Des critères sont énoncés dans le règlement qui reprennent les orientations du SCoT de Niort Agglo.

L'objectif est de :

- Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

3) « Apporter une grande vigilance à l'agrivoltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés »

Des critères sont énoncés dans le règlement écrit afin de :

- Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages
- Prévenir les impacts sur l'environnement, les paysages et les éventuels effets négatifs sur la production agricole en place
- Préserver la capacité des sols pour un usage agricole et s'inscrire dans l'objectif de l'autosuffisance alimentaire
- Trouver de réelles synergies entre les productions photovoltaïques et agricoles :
 - Evaluation du service apporté à la production agricole
 - Incidence des modules sur la production agricole, qu'elle soit quantitative ou qualitative
 - Appréciation de l'incidence de ces systèmes sur les revenus de l'exploitation agricole
- Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin

4) Intégration paysagère des ombrières

Des critères sont énoncés dans le règlement afin de :

- Limiter les consommations énergétiques et développer une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié
- Valoriser les espaces remarquables emblématiques et particulièrement dans le Parc Naturel Régional du Marais poitevin
- Soigner les entrées de ville et imposer un urbanisme qualitatif qui participe à valoriser l'image des villes et des bourgs
- Travailler sur la qualité des entrées de ville et de bourgs et de territoire

11. Anticiper les évolutions à venir par des Emplacements Réservés

1) Généralités

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi-D peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des Emplacements Réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des Emplacements Réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les Emplacements Réservés identifiés dans le PLUi-D permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendent de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi-D au regard et en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, on dénombre 655 Emplacements Réservés (ER) pour les 10 ans à venir, pour une surface de 264,85 hectares.

La liste de ces Emplacements Réservés, indiquant par commune l'objet de l'Emplacement Réservé, le bénéficiaire et la surface, figure sur les plans du règlement graphique et en annexe du règlement écrit : « 5.3. Liste des Emplacements Réservés (ER) ».

Plusieurs types d'Emplacements Réservés sont apposés en fonction de l'objectif recherché, que cet objectif soit localisé et à échelle communale ou bien que cela relève d'une ambition plus générale.

Orientations du PADD
Objectif 1.4. : Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale <ul style="list-style-type: none">- Développer les équipements en adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales et en rapport avec l'organisation territoriale, en :<ul style="list-style-type: none">- Prévoyant les différentes structures et équipements capables de répondre aux nouveaux besoins des populations
Objectif 2.2. : Assurer la fluidité des parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée <ul style="list-style-type: none">- Attirer les jeunes actifs, les familles, en :

- Valorisant le cadre de vie proposé par Niort Agglo pour ces profils de ménages : équipements petite enfance et scolaire, équipements sportifs et culturels...

Objectif 3.1 : Accompagner les différents modes de vie des habitants et les changements de comportement par une offre de services en lien avec l'organisation territoriale

- Faciliter les nouvelles mobilités, connectées et partagées, en :
 - Accompagnant le développement de la mobilité connectée pour simplifier l'usage et faciliter l'intermodalité
 - Renforçant la mobilité partagée : développement du parc de vélos en libre-service, accompagnement dans l'autopartage résidentiel, incitation au covoiturage...
 - Régulant l'utilisation des engins de déplacements personnels et le partage de l'espace public

Objectif 3.2. : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements

- Faciliter et sécuriser les accès à pied et à vélo aux pôles de proximité en :
 - Améliorant les cheminements, notamment en lien avec les centralités commerciales, les établissements scolaires et les arrêts de transport collectif
 - Adoptant un schéma directeur des infrastructures cyclables
 - Aménageant des itinéraires vélos continus et sécurisés
 - Adaptant les chemins ruraux et accotements à la pratique des modes doux lorsque cela est nécessaire
- Accompagner cette transformation par une adaptation du réseau de voirie et du stationnement en :
 - Hiérarchisant le réseau de voirie et définissant les grands principes d'aménagement pour atteindre une fluidité et une efficacité du réseau
 - Adaptant les emprises de stationnement par une offre réglementée et mutualisée
 - Réglementant le nombre de places privatives en fonction de la densité et de la qualité de desserte en transports collectifs
- Intégrer les mobilités douces dans l'aménagement des zones d'activités et commerciales pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité

Objectif 3.3. : Aménager des infrastructures supports de mobilité multimodale et intermodale

- Favoriser les transports collectifs et le covoiturage, en :
 - Facilitant les pratiques intermodales pour rejoindre le cœur d'agglomération et ses emplois via le rabattement vers des nœuds d'échanges en heures de pointe des actifs périurbains

- Proposer des axes cyclables hiérarchisés, structurants et performants et une offre de stationnement vélos cohérente en :
 - Raccordant les pôles générateurs de déplacement (emplois, étude, équipements, commerces, services...) aux zones d'habitat
 - Complétant ce dispositif par un maillage inter-quartiers pour le cœur d'agglomération et intra-communal pour les autres communes

Objectif 3.4. : Favoriser l'accès des collectivités voisines ou plus éloignées vers l'agglomération

- Adapter le réseau routier aux besoins, en :
 - Hiérarchisant et optimisant les infrastructures existantes dans le cadre d'un Schéma Directeur à l'échelle du territoire
 - Lançant des études pour évaluer l'opportunité et la faisabilité de nouvelles infrastructures
 - Répartissant mieux les flux sur le réseau routier et soulageant certaines artères trop marquées par la présence de la voiture
 - Améliorant les conditions de sécurité routière, notamment pour les cyclistes, les piétons et les véhicules de transport collectif
 - Veillant aux respects des conditions de sécurité et de bon fonctionnement des passages à niveau en lien avec les partenaires concernés
- Améliorer l'offre de services en transport collectif et la qualité des infrastructures ferroviaires et aériennes en :
 - Incitant à la réalisation des travaux nécessaires à la fiabilité de la ligne Niort-Saintes-Bordeaux
 - Echangeant avec la Région Nouvelle Aquitaine sur le niveau d'offre de service des lignes Poitiers - Niort - La Rochelle et Niort - Saintes - Bordeaux et leur coordination avec le réseau urbain

Objectif 4.2. : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié

- Maintenir et valoriser les paysages d'eau, en :
 - o Préservant les zones humides et leur végétalisation associée
 - o Favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges, de la ripisylve et des espaces de transition

Objectif 4.3. : Promouvoir un paysage bâti de qualité

- Intégrer la gestion de l'eau au sein des projets d'aménagements, en :
 - Intégrant systématiquement dans les espaces et équipements publics (sauf démonstration de l'impossibilité sur critères techniques et de localisation) une solution autonome de récupération des eaux pluviales ou d'infiltration des eaux pluviales en lien avec les espaces végétalisés programmés

2) Itinéraires prévus au schéma directeur cyclable

Les itinéraires prévus au schéma directeur cyclable sont des propositions susceptibles de varier lors des études opérationnelles.

Le suivi de la consommation foncière pourra prendre la forme d'un schéma d'intention dont les propositions d'actions seront à analyser en détail lors des études opérationnelles. Les éléments de la consommation foncière réelle seront alors à étudier.

Concernant les Emplacements Réservés, certains sont déjà en zone Urbaine ou A Urbaniser et donc déjà comptabilisés dans le compte foncier ou considérés comme déjà consommés ou artificialisés.

Pour ce qui concerne les Emplacements Réservés pour la création de liaisons douces en zone Agricole ou Naturelle, ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le compte foncier. L'impact sur le foncier n'est pas quantifiable réellement dans le sens où le risque de surévaluation est très important. Dans le cas présent, Niort Agglo cherche tout le temps à éviter la consommation des terres naturelles, agricoles ou forestières.

Niort Agglo ne dispose pas aujourd'hui du détail technique nécessaire permettant de savoir exactement l'emprise nécessaire sur chaque section. Par mesure de précaution et pour ne bloquer aucun projet, une surface moyenne permettant de faire face à des aléas éventuels a été mise en place (haie, fossé, topographie désavantageuse...). Celle-ci a été calculée en fonction des projets en cours mais également des expériences passées sur ces sujets (création de la voie verte en bord de Sèvre...).

Pour autant et conformément aux recommandations nationales du CEREMA, l'espace effectivement aménagé ne concernera qu'une bande foncière comprise entre 3 et 5 mètres. D'ailleurs, ces largeurs minimales d'emprises sont une obligation pour pouvoir bénéficier de subventions, notamment au niveau de l'Etat.

De même, les espaces éventuellement imperméabilisés ne concernent donc pas la totalité de l'acquisition mais cela permet de créer en plus de l'aménagement :

- Une séparation éventuelle par du mobilier (potelets, lisses en bois...) pour des questions de sécurité
- Des plantations éventuelles ou des bandes vertes

A titre d'exemple, voici une modalité de mise en place d'un Emplacement Réservé en phase de conception des aménagements (avenue de Sevreau à Niort) :

- Emplacement Réservé de 13 mètres de large prévu au PLU de Niort
- Négociation avec les propriétaires pour une acquisition de 9 mètres de large qui permet :
 - D'aménager une voie verte de 3 mètres de large (minimum attendu, notamment dans le cadre de la subvention obtenue auprès de l'Etat)
 - De tenir compte de la haie existante et de la maintenir
 - De tenir compte du recul obligatoire par rapport à la route départementale (dans le cadre de « la route qui pardonne » : bande sans obstacle en cas de sortie de véhicule)
 - De maintenir le fossé pour la gestion des eaux pluviales
 - De répondre aux contraintes topographiques et de la nécessité d'installer un mobilier séparatif par endroit (risque de chutes)
 - De planter 300 mètres linéaires de haie
 - D'installer une séparation entre la zone cultivée et la voie créée

L'acquisition de foncier n'est pas un objectif en soi, il s'agit d'ailleurs d'une contrainte très forte pour la réalisation des aménagements. Chaque fois qu'une alternative est possible, Niort Agglo cherche à la suivre afin de limiter les impacts et faciliter les réalisations.

12. Accompagner les projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'identification des secteurs d'OAP permet principalement de renvoyer à la pièce du dossier de PLU qui traite spécifiquement des OAP et qui détaille les attentes et objectifs sur chaque secteur, que ce soit les OAP sectorielles ou thématiques.

Le règlement écrit renvoie d'ailleurs à cette pièce du dossier où des règles sont édictées en complément des règles associées à la zone du secteur d'OAP. Il est rappelé que les secteurs d'OAP couvrent des zones U ou AU. L'objectif est de cadrer une évolution, une densité attendue, un aménagement projeté attentif et cohérent.

Sur le territoire de Niort Agglo, il est recensé plusieurs OAP :

- OAP Habitat
- OAP Économie
- OAP Équipement public
- OAP Urbanisme commercial
- OAP Déplacements
- OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

Orientations du PADD

Objectif 2.1. : Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif

- Viser un urbanisme raisonné et économe en espace pour soutenir une croissance démographique de Niort Agglo de 0,6%, en :
 - Déclinant ce développement sur le territoire selon l'organisation territoriale du SCoT (en distinguant Niort et le cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité)
 - Veillant à une répartition équilibrée, dans le temps et dans l'espace, de l'offre nouvelle de logements entre ces différents pôles
 - Evitant la spécialisation des territoires :
 - Encourager une mixité fonctionnelle de proximité
 - Maintenir la fonction d'habitat dans les centres-bourgs ainsi qu'au centre-ville de Niort
 - Mobilisant en priorité le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et stabilisant ainsi cette enveloppe pour limiter la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières
 - Modérant la consommation de l'espace et luttant contre l'étalement urbain en utilisant environ 50% du compte foncier du SCoT
- Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, en :
 - Privilégiant le renouvellement urbain et en optimisant la densification des tissus bâtis
 - Mobilisant autant que possible les friches urbaines présentes dans les enveloppes urbaines
 - [...] Instaurant des règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants
 - Préservant l'identité des quartiers et des bourgs en faisant de l'espace public un point d'ancrage de l'organisation territoriale
 - Assurant une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine tout en prenant en compte la création ou le maintien d'îlots de fraîcheur
- Organiser les extensions qualitatives des entités principales (au sens du SCoT), en :
 - Atteignant un objectif qualitatif des extensions en recherchant et en priorisant les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des polarités, en tenant compte, dans les choix et les aménagements :

- De l'accessibilité au centre, aux équipements et aux transports en commun
- De l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes et de la qualité paysagère des entrées de ville
- De la cohérence du maillage de liaisons douces
- De la capacité et sécurité des réseaux de voirie existants
- Des capacités d'approvisionnement en eau, des réseaux et de traitement des eaux usées du territoire en intégrant l'évolution démographique et économique des besoins et en prenant en compte le réchauffement climatique
- De l'intégration dans l'environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels ou urbains
- Développant la végétalisation et en favorisant la perméabilisation dans toute opération d'aménagement

Objectif 2.3. : Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles du territoire

- Produire du logement social en adéquation avec les besoins de la population et du territoire, en :

- Diversifiant les produits (typologies, formes urbaines ...)
- Rééquilibrant territorialement l'offre : développer l'offre en priorité sur les communes SRU qui ne respectent le seuil des 20% et celles proches de le devenir
- S'appuyant sur les dispositifs existants identifiés dans le PLH
- Améliorant la mixité sociale dans le parc locatif social et permettre ainsi d'accompagner et de créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents territoires de Niort Agglo

Objectif 2.4. : Mieux répondre aux besoins « spécifiques » des différents publics pour une offre plus inclusive

- Proposer une diversité de solutions adaptées au vieillissement et au handicap, en :

- [...] Développant des programmes de logements dédiés à proximité des services, commerces et équipements

Objectif 2.5. : Favoriser et valoriser les projets innovants

- Promouvoir un développement écologique et durable, en :

- Encourageant le développement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, prenant en compte non seulement le bioclimatisme et la performance énergétique, mais aussi une meilleure qualité architecturale et l'adaptation au changement climatique
- Encourageant la réhabilitation du parc ancien pour améliorer l'environnement, la santé, la performance énergétique
- Développant la nature en Ville (mise en place d'un coefficient de biotope et promotion des îlots de fraîcheur et limitation des îlots de chaleur, protection et / ou développement des haies et de la présence du végétal)

Objectif 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire

- Assurer une gestion durable des ressources, en :

- Prenant en compte, dans les choix d'aménagement futurs, les capacités de desserte et d'absorption des flux
- Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'aux stations d'épuration et aux réseaux d'assainissement des eaux usées ou en trouvant une gestion alternative des eaux usées (Assainissement Non Collectif)

Objectif 3.2. : Repenser nos logiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour permettre aux habitants de diversifier leurs pratiques de déplacements

- Développer un urbanisme vecteur de courtes distances favorisant ainsi le recours aux modes actifs, en :

- Limitant l'étalement urbain et intensifiant l'urbanisation tout en conservant un équilibre des fonctions
- Favorisant la mixité fonctionnelle et développant les centralités, avec des services et commerces aisément accessibles
- Réduisant les coupures urbaines et prévoyant que les nouveaux quartiers soient perméables

- Favoriser les transports collectifs et le covoiturage, en :

- [...]
- Densifiant l'urbanisation autour des pôles d'échanges (pôle Brèche et PEM gare Niort Atlantique), des pôles d'entrée de ville, P+R inclus, des haltes ferroviaires et des centres bourgs des communes d'équilibre
- Proposant un point de covoiturage par commune à minima

Objectif 4.1. : Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole

- Favoriser les constructions en adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale

- Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition, en :

- Conservant une identité paysagère et architecturale locale garante de la préservation des caractéristiques patrimoniales de Niort Agglo
- Travaillant sur la qualité des entrées de ville et de bourgs et de territoire

- Proposer une nouvelle relation urbain / rural, soit un paysage médiateur entre les activités, les pratiques agricoles, les milieux et les lieux de vie, en :

- Mettant en valeur les lieux de respiration oxygénant les villes et le territoire et les structures paysagères végétales (haies, bosquets, forêt, vergers...).
- Redonnant sa place à l'arbre dans le paysage

- Sensibilisant tout à chacun à la construction de nos paysages, pour une meilleure reconnaissance sociétale
- Accompagnant l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés

Objectif 4.3. : Promouvoir un paysage bâti de qualité

- Favoriser un urbanisme économe en espace, en
 - Limitant les extensions à l'urbanisation
 - Privilégiant l'implantation des projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) dans les enveloppes urbaines
 - Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'étendre dans les enveloppes urbaines existantes ou en renouvellement à condition de limiter les nuisances et les risques pour la santé auprès des populations
- Penser les espaces économiques et commerciaux de façon qualitative (intégration du végétal et limitation de l'artificialisation, favoriser la biodiversité, maîtriser la consommation énergétique et proposer un urbanisme de qualité), en :
 - Imposant une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale des zones d'activités et commerciales et de leurs bâtiments ainsi que leur intégration dans le paysage environnant
 - Optimisant l'espace pour limiter la multiplication des voiries et impasses par une réflexion urbaine sur les secteurs d'extension économique

Objectif 4.5. : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens

- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques, en :
 - Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques :
 - Prendre en compte les risques majeurs présents sur le territoire : tempête, inondation, remontée de nappe, incendie, retrait-gonflement des argiles, industrie, radons, risques émergents, transport de matières dangereuses...
 - Ne pas aggraver les risques pour les personnes et les biens
 - Préservant les ressources et les espaces naturels du territoire
 - Préservant les espaces qui servent à ralentir, réguler et stocker l'eau et en prévenant le risque d'inondation par ruissellement ou remontée de nappe
- Diminuer les nuisances sonores, en :
 - Construisant les équipements sensibles dans les secteurs les moins affectés par la pollution et les nuisances sonores

Objectif 4.7. : Conforter et promouvoir une agriculture intégrée au territoire et en lien avec la population

- Préserver le foncier agricole, en :
 - Réduisant les secteurs d'urbanisation en extension aux enveloppes urbaines
 - Limitant les conflits d'usage entre agriculteurs et habitants en appliquant le principe de réciprocité des distances d'implantation

VII. Bilan des surfaces du PLUi-D

Zonage		Surface (en hectares)	Zonage		Surface (en hectares)
U	UA	1 097,6	A	A	23 633,4
	UAa	231,0		Ac	1,5
	UAb	70,3		Ae	72,4
	UB	4 027,7		Aeg2	3,9
	UC	40,8		Aeg3	2,9
	UE	408,2		Aeg4	0,2
	UEg	2,7		Ahl	0,1
	UEv	31,6		Ap	27 069,2
	UF	39,7		Ar	35,1
	UP	5,4		At	4,1
	UV	89,4		Ax	66,7
	UVp	10,5		Ay	16,1
	UX	1 180,4		Total A	50 905,8
	UXa	16,4		N	N
UXc	29,1	Nc	18,1		
UXt	5,0	Ne	136,0		
Total U	7 285,8	Neg2	0,9		
AU	1AUE	5,3	Nev		85,0
	1AUH	299,6	Nf		3 671,7
	1AUX	20,4	Nhl		1,6
	1AUXt	0,6	Nj		30,1
	2AUH	1,7	NI		20,5
Total AU	327,7	Nr	15,1		
		Nt	10,0		
		Ntc	21,6		
		Nx	24,5		
		Ny	11,4		
		Total N	23 414,8		
Total général			81 934,0		