



**NIORT AGGLO**  
**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**Déplacement (PLUi-D)**  
**OAP Économie**

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024
<b>Evolutions</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 09/07/2024 : Mise à jour des annexes sanitaires</li><li>- 23/06/2025 : Modifications n°1 et n°2</li><li>- 16/01/2026 : Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique</li><li>- 02/02/2026 : Modification n°3</li></ul>		

# Sommaire

I.	Qu'est-ce qu'une OAP ?.....	3
II.	Tableau des OAP Économie .....	5
III.	Orientations générales concernant l'OAP Économie.....	6
1.	Généralités .....	6
2.	Orientations.....	6

## I. Qu'est-ce qu'une OAP ?

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

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L. 151-6 et suivants et R. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<p>« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.</p> <p>I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le</li></ul>	<p>« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.</p> <p>Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires</p>
---	---

patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

## II. Tableau des OAP Économie

Commune	Numéro	Nom de l'OAP	Zonage	Surface (ha)	Commentaire
Prin-Deyrançon	Ec1	Les Chéraclès	1AUX	6,4	
Beauvoir-sur-Niort	Ec2	Chemin des Moulins	1AUXt	0,62	
Magné	Ec3	La Chaume aux Bêtes	1AUX	3,1	Parcelle incluse dans une ZAC
Chauray	Ec4	La Bitarde	1AUX	2,65	
Coulon	210	Champs de la Sablière	1AUH/1AUX	0,5	OAP Mixte
Niort	Ec6	Avenue de Paris - Nord	1AUX	0,87	<p>En zone 1AUX sont autorisées les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat</li> <li>- Bureau</li> <li>- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul> <p>A noter que le commerce est interdit y compris l'évolution de l'existant.</p> <p>La zone 1AUX devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.</p>
Niort	Ec7	Avenue de la Rochelle - Pied de Fond	UX/N	7,43	

### III. Orientations générales concernant l'OAP Économie

#### 1. Généralités

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUX est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les projets devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone.

#### 2. Orientations

Les opérations d'aménagement 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 »
- 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
- Intégrer la Trame Verte et Bleue 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
- Étudier systématiquement les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiments ou équipements

- 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".
- Mener des évaluations d'impacts sur la santé dans les études préalables aux opérations d'aménagement

Particulièrement, 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 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

Particulièrement, les projets d'aménagement touristique (équipement ou hébergement) seront conditionnés à la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- 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

Doit être étudiée également, dans le cadre de tout projet, la réalisation d'étude de préfaisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m<sup>2</sup>).

Enfin, toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent intégrer en amont la question des déchets en favorisant une gestion collective. A titre d'exemple, la création de locaux propreté, d'espaces adaptés à la mise en place de colonnes enterrées ou aériens... pourront être demandés par la collectivité.





Sur la gestion des biodéchets, les sites de compostage partagés sont préconisés afin de permettre aux futurs usagers (particuliers et/ou professionnels) d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter.

# Une légende commune






## Typologie d'occupation du sol

-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire / de ville
-  Habitat individuel isolé ou mitoyen
-  Zone de stockage
-  Zone d'activité
-  Equipement
-  Zone de commerce de proximité ou du tertiaire
-  Stationnement





## Implantation

-  Bâtiment
-  Implantation des bâtiments
-  Bâti existant
-  Secteur d'OAP



## Desserte

-  Voie structurante
-  Voie secondaire
-  Liaison douce
-  Implantation préférentielle stationnement
-  Espace de retournement



## Trame verte

-  Implantation d'espace vert
-  Implantation d'espace boisé
-  Implantation d'espace naturel
-  Espace Boisé Classé (EBC)

## Élément bâti et paysager

-  Zone de rencontre / placette
-  Murets à préserver

## Trame bleue

-  Surface en eau
-  Zone humide

## OAP Dessinée n°Ec 1 : Les Chéracles

### \_Site et situation



Le site est un espace d'extension en continuité d'une zone d'activités. Il peut être accessible par la rue des Entreprises. Le secteur est relativement plat et se situe à proximité de la RD 101 et la N 11. Une zone Agricole se situe au Nord du site.

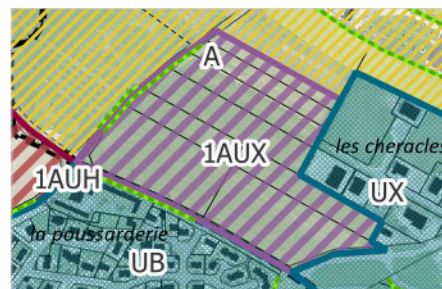
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir des activités.

L'accès se fera par la rue des Entreprises et par le chemin rural au Sud.

Les haies existantes seront préservées. La haie préservée sur la Route de Mauzé sera accompagnée par un espace arboré afin de qualifier l'entrée/sortie de ville ainsi que la zone d'activités.

### \_Extrait du zonage du PLUi



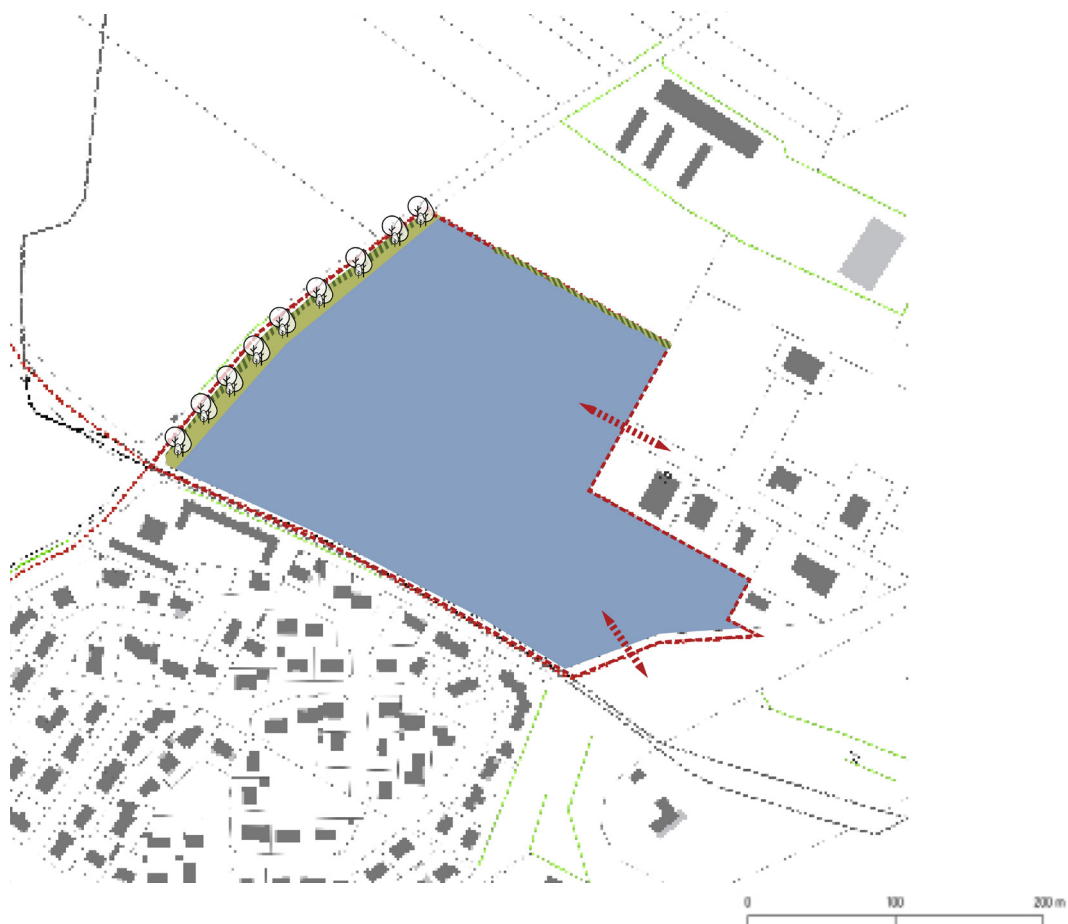
**Commune : Prin-Deyrançon**

Site : Les Chéracles

Surface : 6.4 ha

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°Ec 2 : Chemin des Moulins

### \_Site et situation



Le site est un espace d'extension entre une zone d'équipements et une zone d'habitat. Il peut être accessible par la rue des Carrières ou par le Chemin du Moulin. Une zone Naturelle se situe au Nord du site.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir un projet touristique.

L'accès se fera à double sens par la rue des Carrières. Une liaison douce permettra également de rejoindre le site à cette même rue.

Afin de créer une transition entre le projet touristique et la zone Naturelle, un espace vert sera aménagé. Des haies seront créées afin de limiter l'impact visuel avec le secteur d'équipements et la zone agricole de l'autre côté du Chemin du Moulin.

### \_Extrait du zonage du PLUi



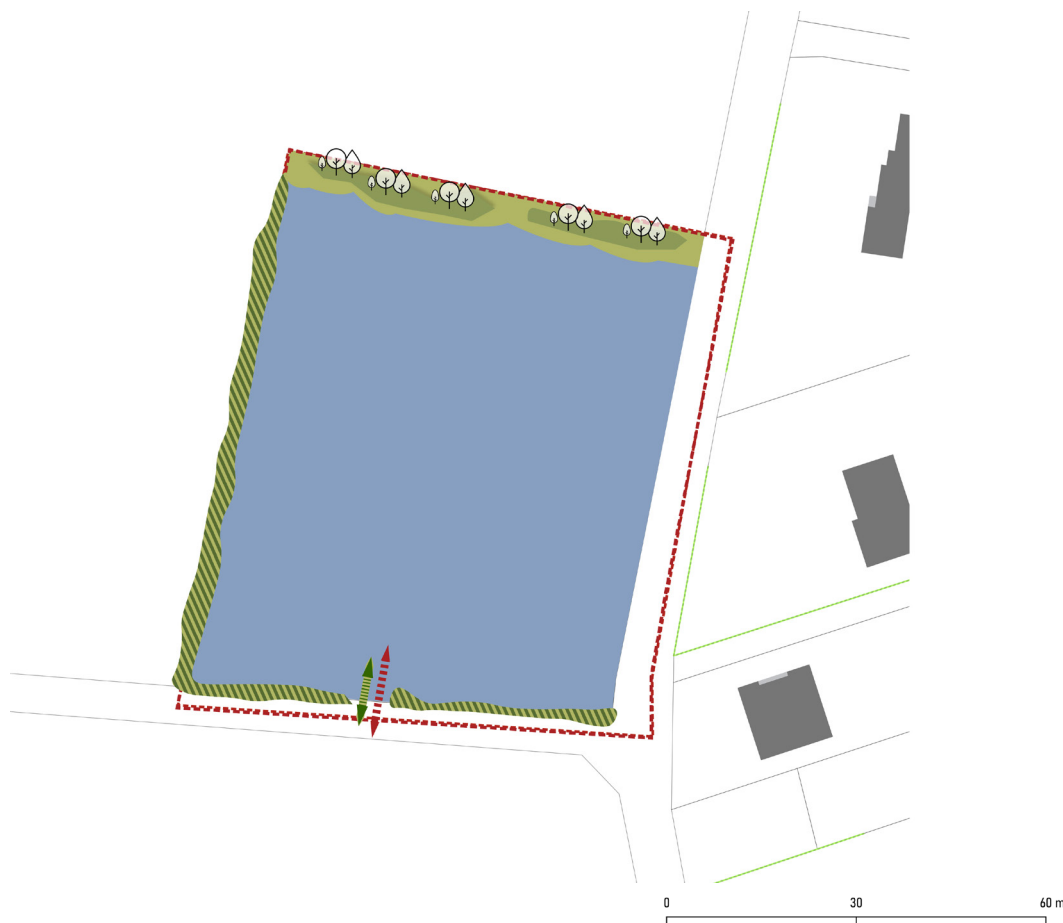
**Commune : Beauvoir-sur-Niort**

Site : Chemin des Moulins

Surface : 0.62 ha

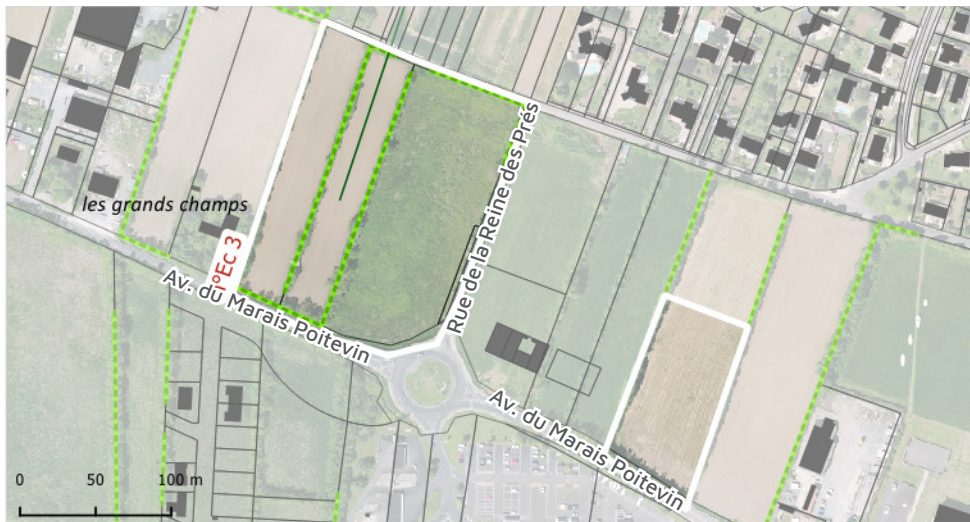
Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



# OAP Dessinée n°Ec 3 : La Chaume aux Bêtes

## \_Site et situation



Les deux sites s'inscrivent dans la continuité d'aménagement de la ZAC «La Chaume aux Bêtes». Cette ZAC prévoit un programme mixte composé notamment d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics et de loisirs.

## \_Description de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation

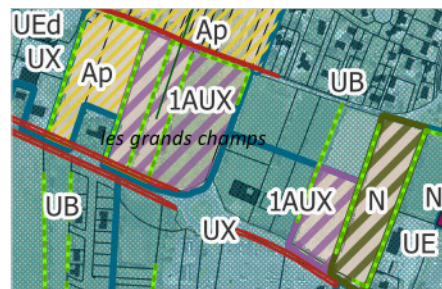
Le site visera à accueillir des activités et/ou équipements.

Les accès s'effectueront par l'Avenue du Marais Poitevin. Des liaisons douces compléteront les accès automobiles (Av. du Marais Poitevin et rue de la Reine des Prés).

Un espace vert sera aménagé à l'Ouest du secteur. Les haies seront conservées.

Lors de l'aménagement de la zone, des accès ont été ébauchés sur la future parcelle retenue pour ce projet. L'aménagement devra organiser la circulation de son projet à partir des amorces d'accès existantes.

## \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Magné**

Site : La Chaume aux Bêtes

Surface : 3.1 ha

Phasage de l'opération : 1

## \_Orientations et aménagement



# OAP Dessinée n°Ec 4 : La Bitarde

## \_Site et situation



Le site est un espace d'extension de la zones d'activités. Il se situe à proximité du SDIS 79.

Il peut être accessible par la rue de la Gare ou par la rue des Taillées.

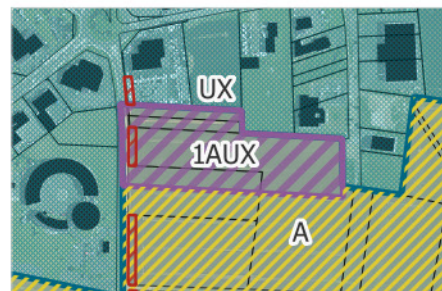
## \_Description de l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir des activités économiques.

L'accès se fera à double sens par la zone, rue des Taillées. Une liaison douce permettra également de rejoindre le site par la rue de la Gare.

Afin de créer une transition entre la zone d'activités et la zone Agricole, des haies seront créées afin de limiter l'impact visuel.

## \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Chauray**

Site : La Bitarde

Surface : 2.65 ha

Phasage de l'opération : 1

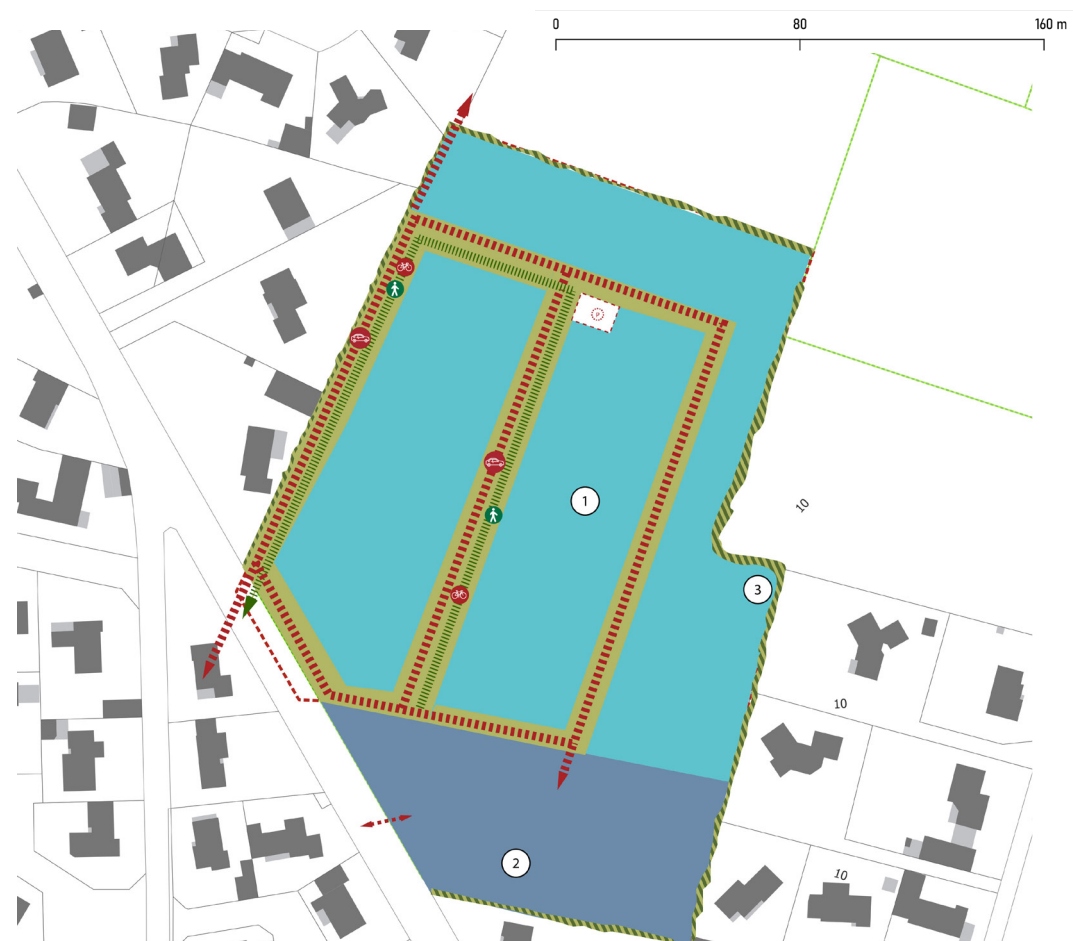
## \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°210 : Champs de la Sablière (rappel)

Ce secteur est traité dans l'OAP Habitat n°210 : Champs de la Sablière. Cette OAP intègre l'aménagement de la zone 1AUX dans le cadre d'un aménagement global.

Rappel du schéma d'aménagement du secteur «Champs de la Sablière» (OAP Dessinée n°210)



## OAP Dessinée n°Ec7 : Avenue de La Rochelle - rue Pied de Fond

### \_Site et situation



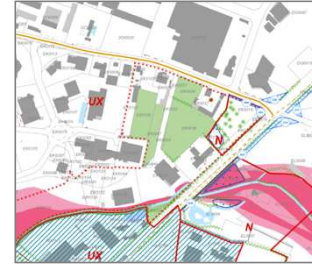
Le site présente les caractéristiques suivantes :

- Dernière séquence du paysage du marais contenant des poches paysagères non aménagées avant l'entrée du centre-ville de Niort
- Secteur au croisement de différentes entités urbaines marqué par :
- La présence peu perceptible du ruisseau de Romagné
- Les grandes étendues offertes par les prairies du Campus Macif
- Continuité verte entre le Marais poitevin et le ruisseau de Romagné

Le site comporte des éléments patrimoniaux protégés au PLUi-D (un édifice bâti, des haies, des arbres et une zone humide) au croisement de l'avenue de La Rochelle et de la rue Jacques Vandier

- Dominante d'activités économiques, avec un mélange d'artisanat, d'industrie, de bureaux et de commerces de gros
- Projets en faveur de mobilités actives : voie verte le long de l'avenue de La Rochelle (déploiement du schéma d'infrastructure cyclable), aménagement de la rue Jacques Vandier et du carrefour avec l'avenue de La Rochelle
- Identification du nœud multimodal d'entrée de ville comprenant la Station Tanlib, l'arrêt Flixbus et car scolaire, une ligne cyclable et une station vélos

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### **Commune : Niort**

Site Avenue de la Rochelle - rue Pied de Fond

Surface : 7,43 ha

Phasage de l'opération : 1

### \_Enjeux et objectifs

- Préserver l'entrée de ville et la transversalité des espaces ouverts
- Maintenir et développer les continuités vertes, en les connectant aux grands ensembles paysagers environnants : le Marais poitevin, le ruisseau de Romagné et les espaces verts du Campus Macif
- Renforcer les connexions paysagères et les modes doux entre le secteur « Saint-Liguaire » et le nœud multimodal de l'avenue de La Rochelle
- Limiter les effets de cloisonnements parcellaires

## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Orientations

- Préserver le paysage d'entrée de ville et l'environnement en :
- Protégeant les espaces présentant le plus d'intérêt écologique et paysager : parcelles EK0018, EK0019, EK0020, EK0021, EK0022 classées en zone Naturelle
- Préservant et mettant en valeur les arbres existants (parcelles EK0018, EK0019, EK0020, EK0021, EK0022)
- Complétant l'alignement des arbres le long de l'avenue de La Rochelle sur l'ensemble du périmètre de l'OAP
- Protégeant la zone humide et ses abords au Nord
- Assurant la préservation du cadre paysager singulier du bâtiment protégé au titre des EPP, témoin de l'histoire (parcelle EK0017)
- Limitant les clôtures à ce qui est strictement nécessaire afin d'éviter les phénomènes de cloisonnement paysager et les ruptures de fonctionnalité des modes actifs
- Complétant la protection des berges le long du ruisseau de Romagné sur la parcelle EK0024
- Développer des activités sur les autres espaces (parcelles EK0034, EK0035, EK0036, EK0028) en soignant la qualité paysagère et environnementale des aménagements et des constructions
- Mettre en place le Coefficient de Biotope sur les parcelles EK0034, EK0035, EK0036, EK0028, EK0024, EK0047 et EK0107
- Assurer la mise en cohérence des fronts bâtis, avenue de La Rochelle et rue Jacques Vandier
- Interdire de nouveaux accès sur la rue Jacques Vandier afin de préserver les capacités des voiries structurantes sur ce secteur
- Interdire de nouveaux accès sur la route départementale 811 - route de La Rochelle

- Envisager des liaisons douces entre l'avenue de La Rochelle et le secteur « Saint-Liguairé »
- Sécuriser et connecter les liaisons entre les arrêts des transports collectifs, ainsi que les stations vélo en libre-service, afin de faciliter les trajets du quotidien en modes actifs
- Favoriser la mise en place de servitudes et/ou de mutualisation d'accès et de stationnement autour du site

