



NIORT AGGLO
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Déplacement (PLUi-D)
Dossier CDPENAF

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	

Sommaire

I.	Niort Agglo : un territoire agricole et naturel.....	5
1.	Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUi-D	5
2.	Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux	6
II.	Un projet de territoire en 4 axes : orientations et choix retenus.....	9
III.	Le diagnostic agricole	13
1.	Les surfaces agricoles.....	13
2.	Les entreprises agricoles	14
3.	Les productions agricoles	15
IV.	Le règlement des zones Agricoles et Naturelles du PLUi-D.....	17
1.	Les zones Agricoles	17
1)	Description des zones Agricoles	17
2)	Conditions réglementaires d'implantation des constructions	18
A.	Des Zones pour reconnaître la vocation agricole des espaces	18
a)	Zone A	18
b)	Zone Ap	18
B.	Des usages du sol et des destinations qui préservent l'activité agricole	18
a)	Destinations et sous-destinations.....	19
b)	Autres occupations et utilisations du sol	22
c)	Destinations et sous-destinations particulières.....	24
d)	Extension d'une habitation en zones Agricole et Agricole protégée	24
e)	Création d'annexes en zones Agricole et Agricole protégée	24
C.	Un projet qui s'intègre harmonieusement dans le paysage agricole.....	25

a)	Hauteur des constructions.....	25
b)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
c)	Retrait par rapport aux limites séparatives	26
2.	Les zones Naturelles	26
1)	Description des zones Naturelles	26
2)	Les zones Naturelles	27
A.	Des zones pour préserver les milieux sensibles	27
a)	Zone N.....	27
b)	Zone Naturelle Nf.....	28
B.	Des espaces à préserver de l’artificialisation des sols et du mitage urbain	28
a)	Destinations et sous-destinations.....	28
b)	Autres occupations et utilisations du sol	31
c)	Destinations et sous-destinations particulières.....	32
d)	Extension d’une habitation en zone Naturelle	33
e)	Création d’annexes en zone Naturelle.....	33
C.	Destinations et sous-destinations de la zone Naturelle forestière	33
D.	Des évolutions de l’existant qui doivent s’intégrer dans un milieu fragile et un paysage typique	34
a)	Hauteur des constructions.....	34
b)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
c)	Retrait par rapport aux limites séparatives	35
V.	Les bâtiments identifiés pouvant faire l’objet d’un changement de destination	35
1)	Contexte	35
2)	Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	36
3)	Étude des bâtiments à changement de destination : méthodologie	37
A.	Observation et préparation au travail de terrain	37
B.	Travail de terrain : identification du bâti isolé	37
a)	Création d’une fiche individuelle	38
b)	Justifications	39
c)	Insertion sur la base de données	39
VI.	Les Secteurs de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL)	43
1.	Les STECAL en zone Agricole	44

2. Les STECAL en zone Naturelle.....	50
3. Les STECAL relatifs à la reconnaissance de l'existant.....	57
4. Les STECAL relatifs à de nouveaux projets	58
VII. Bilan de la consommation de l'espace et analyse des capacités de densification.....	67

I. Niort Agglo : un territoire agricole et naturel

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 Niort Agglo 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).

Document stratégique, 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 des documents avant leur 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 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,
- La mise en œuvre des orientations du PLH adopté récemment,
- 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 également en cours d'élaboration, est réalisé dans le cadre du PLUi-D, avec des diagnostics qui se co-alimentent et des ateliers mutualisés entre les deux démarches.
- La déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) à l'échelle, l'harmonisation des pratiques réglementaires et leur adaptation aux évolutions législatives.

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 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 économiques (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 ancien 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
- 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.

II. 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 règlementaire 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 5 000 m², les lots libres existants en lotissement...).

Puis, sur les extensions à l'urbanisation.

Également, la mobilisation du bâti existant sera prise en compte et valorisé.

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

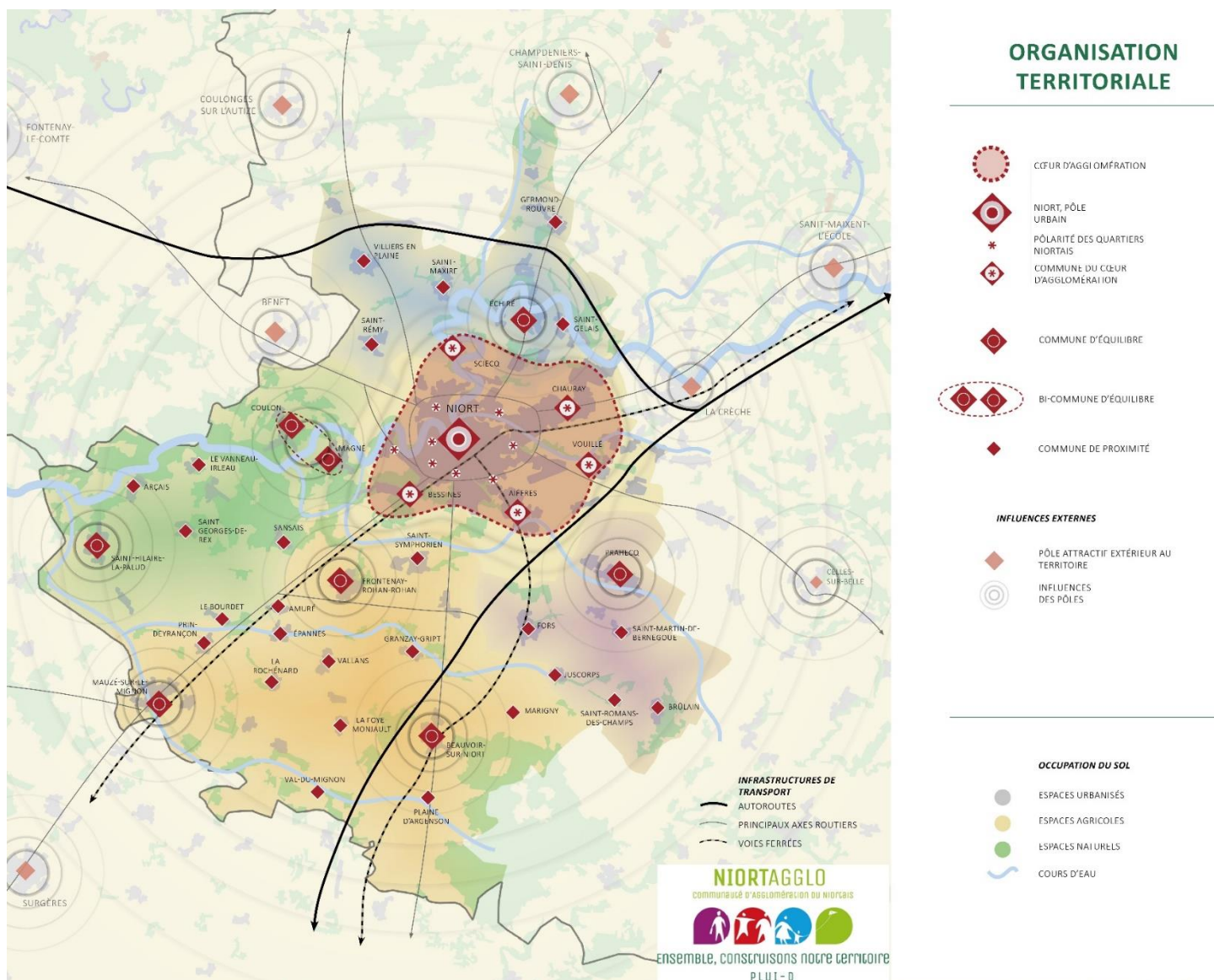
Niort Agglo entend accompagner le changement des pratiques des habitants du territoire en termes de mobilité et conforter son projet d'aménagement du territoire par une meilleure offre de mobilité, vectrice de bien-être et de qualité de vie.

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

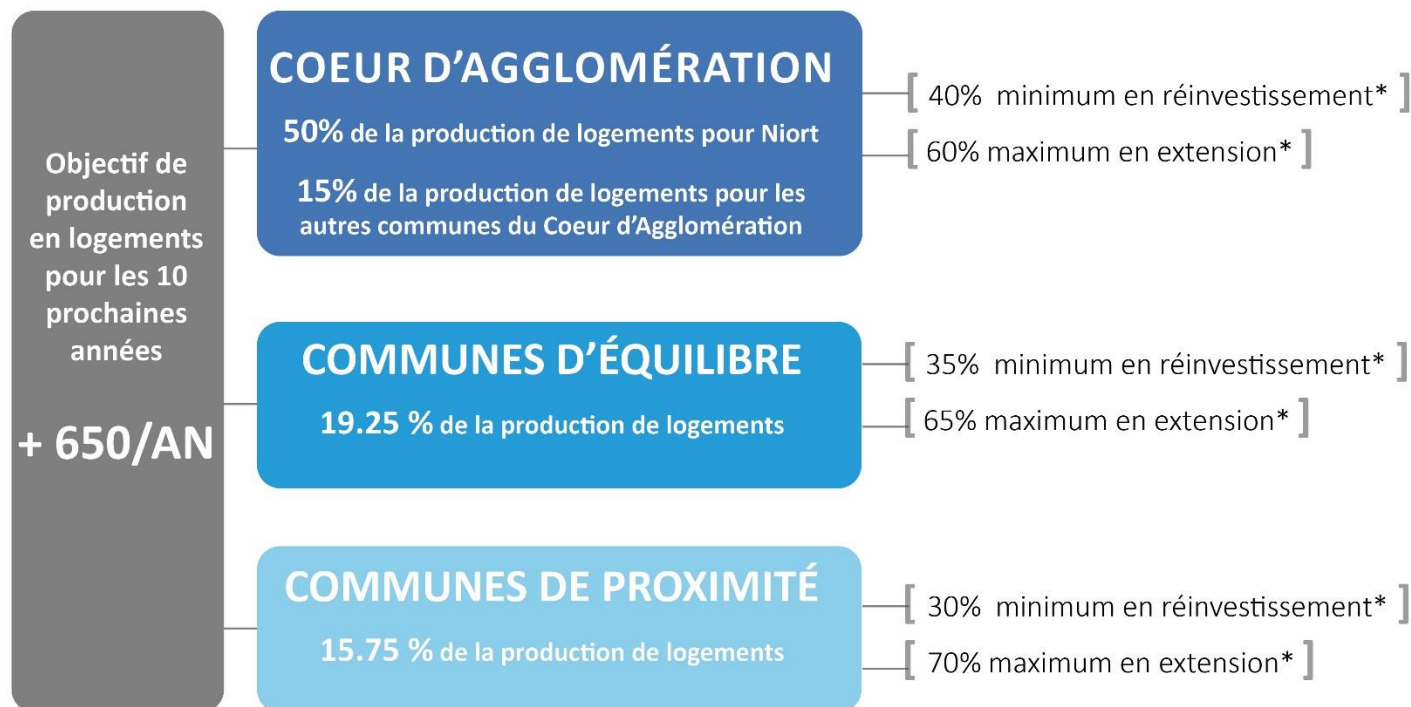
L'enjeu principal du projet de Niort Agglo est de préserver la richesse des paysages du territoire, qui constitue un cadre de vie remarquable, facteur d'une attractivité résidentielle indéniable tout en permettant la transition environnementale et énergétique.

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.



Répartition de la production en logements au PLUi-D de Niort Agglo



** Densité de 28 logements/ha pour la ville centre, 18 logements/ha pour les autres communes du Coeur d'Agglomération, 16 logements/ha pour les communes d'équilibre, 12 logements/ha pour les communes de proximité.
Densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée.*

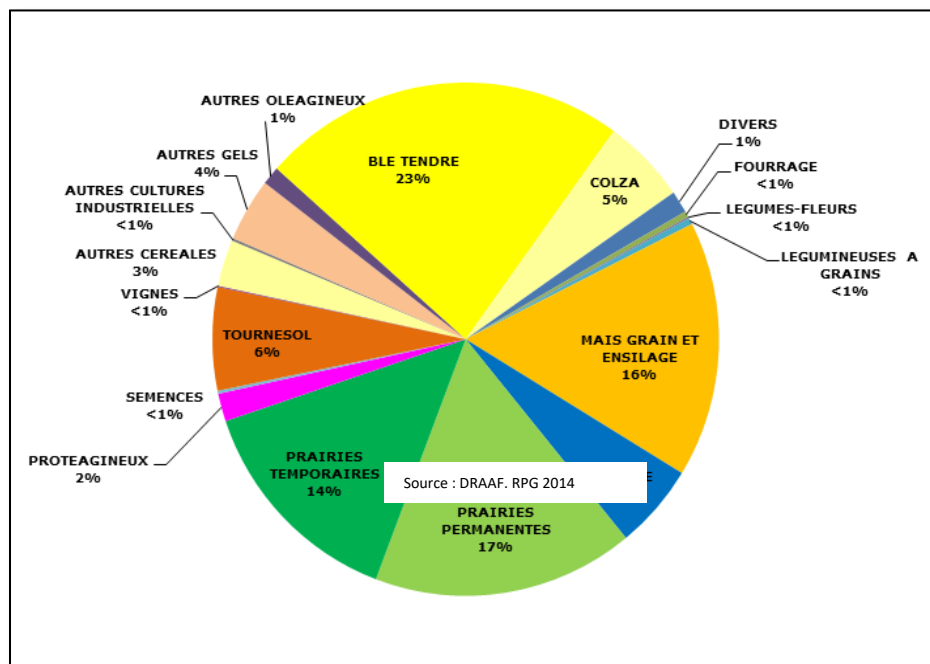
III. Le diagnostic agricole

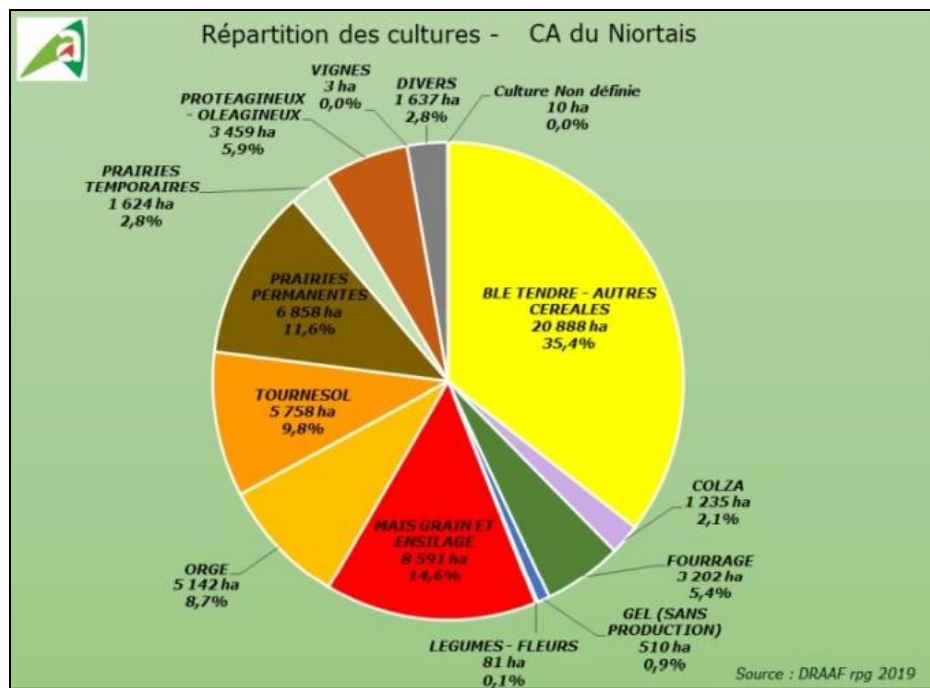
1. Les surfaces agricoles

Le dernier Recensement Parcellaire Graphique de 2019 met en évidence 58 997 hectares de Surface Agricole Utile (SAU). Soit une perte de terres agricoles déclarée de 202 hectares entre le recensement de 2014 et 2019.

Il est toutefois difficile de commenter l'évolution des cultures, le choix d'implantation de ces dernières étant pour en grand nombre dépendant des cours mondiaux. Cependant, il est à noter une augmentation de la part des céréales à pailles entre 2014 et 2019. À l'inverse, les prairies permanentes sont passées de 17% de la SAU en 2014 à moins de 12% en 2019.

Répartition des cultures dans les SAU de 2014 et 2019





2. Les entreprises agricoles

En 2016, 447 exploitations agricoles avaient été recensées comme ayant leurs sièges d'exploitation sur le territoire de Niort Agglo. En 2022, elles sont 405. Il est à noter que plusieurs structures peuvent être identifiées sur un même site d'exploitation. C'est le cas notamment de structures céréalières ayant une société en agriculture biologique et une autre en agriculture conventionnelle.

3. Les productions agricoles

Entre 2016 et 2022, 67 ateliers se sont arrêtés dont 24 en vaches allaitantes, 9 en bovins lait et 6 en caprins.

Sur cette même période, 18 ateliers ont été créés dont 4 en porcs et 2 en volailles.

En 2022, 86 ateliers en agriculture biologique ont été identifiés pour 71 exploitations soit un quasi doublement des ateliers en agriculture biologique en 6 ans sur le territoire. Sur ces 86 ateliers en agriculture biologique, 51 sont ateliers céréales.

La filière "céréales"

Ce sont 358 ateliers en production céréalières identifiés en 2022 (364 en 2016) dont 14 nouveaux ateliers. 213 ateliers sont complémentaires à un autre atelier, le plus souvent en élevage.

La filière "bovins viande"

En 2022, le territoire de Niort Agglo comptait 178 ateliers bovins viande. En 2022, 155 ateliers sont encore en activité. Il est à noter une diminution progressive du cheptel allaitant sur le territoire.

Entre 2020 et 2022, l'effectif de vaches allaitantes est passé de 4778 à 3954, soit une perte de 20% de l'effectif du territoire niortais. Ce phénomène s'explique par une volonté de certains éleveurs de diminuer les coûts de production, de décapitaliser suite au départ d'un associé ou afin d'anticiper la transmission de l'exploitation.

La filière "bovin lait" et "caprine"

En 6 ans, le nombre d'ateliers en bovins lait est passé de 59 à 50, soit une baisse de 15%. Cette baisse risque de s'accélérer au vu de l'âge moyen des exploitants, l'augmentation des charges de production et au manque de repreneurs.

La filière caprine suit la même évolution. Le nombre d'ateliers est passé de 39 à 31, soit une diminution de 20%.

Dans ces deux productions, la préservation des effectifs laitiers sur le territoire est essentielle au maintien des outils de collecte et de transformation tel que la Coopérative Laitière de la Sèvre...

La filière "avicole"

La filière avicole se maintient avec 23 ateliers identifiés en 2022, pour 25 en 2016.

La grande majorité des élevages présents sur le territoire demeurent des élevages Hors-sol. La structuration organisationnelle de cette filière risque d'être modifiée suite au problème de la grippe aviaire (printemps 2022).

La filière "maraichage"

8 ateliers se sont arrêtés ces 6 dernières années et 2 ont créés (un en légumes plein champ et un en légumes diversifiés), passant le nombre de maraichers et petits légumiers de 22 en 2016 à 16 en 2022.

La filière "sylviculture, horticulture, arboriculture... "

Aucune nouveauté n'a été observée ces six dernières années pour ces productions.

Toutefois, il est à noter un manque de productions en plants de peupliers.

Les productions fruitières ne seront mises en place que lorsqu'un accès à de l'eau sécurisée sera possible sur le long terme.

La filière "équine"

Cette filière est stable avec un maintien de 23 ateliers.

IV. Le règlement des zones Agricoles et Naturelles du PLUi-D

1. Les zones Agricoles

1) Description des zones Agricoles

LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole est composée de deux zones sensibles qui peuvent accueillir de nouvelles constructions :

- A : (Code de l'Urbanisme) Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Peuvent être autorisés, en zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Ap : Secteur à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Trame Verte et Bleue (TVB), Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)...))

La zone Agricole se compose de secteurs particuliers en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :

- Ac : Secteur des centres équestres
- Ae : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...)
 - Aeg2 : Aire d'accueil des gens du voyage
 - Aeg3 : Aire de grand passage des gens du voyage
- Ahl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
- Ar : Secteur patrimonial remarquable
- At : Secteur de développement des activités touristiques et de loisir existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale
- Ax : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution

- Ay : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

2) Conditions réglementaires d'implantation des constructions

A. Des Zones pour reconnaître la vocation agricole des espaces

a) Zone A

La zone Agricole correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations.

Il s'agit de permettre :

- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

b) Zone Ap

La zone Agricole protégée correspond aux secteurs cultivés plus sensibles sur la question paysagère et environnementale.

Pour cette zone, il s'agit de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :

- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

B. Des usages du sol et des destinations qui préservent l'activité agricole

Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement de l'activité agricole et permettre l'évolution du bâti existant.

Les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants de manière à ne pas créer de mitage de l'espace sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité (création d'une exploitation...).

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	A	Ap
Habitation		
Logement Conditions A et Ap / Les nouveaux logements ne pourront être autorisés que dans le cadre d'un changement de destination ou en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.	V*	V*
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	E	E
Restauration	E	E
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	E	E
Hôtels et autres hébergements touristiques Conditions A et Ap / Les nouveaux hébergements ne pourront être autorisés que dans le cadre d'un changement de destination.	V*	V*
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	E	E
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	E

	A	Ap
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	E	E
Salles d'art et de spectacles	E	E
Équipements sportifs	E	E
Autres équipements recevant du public	V	E
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	E	E
Bureau	E	E
Centre de congrès et d'expositions	X	X
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole Conditions A et Ap / 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 avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur doit justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements doivent en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et de l'aménagement du bâti existant. À défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation doit se faire au plus près des animaux à surveiller, en continuité des bâtiments existants et dans un rayon de 100 mètres des bâtiments ou du site (aires de manœuvres, stockage, cour...) de l'exploitation. Les extensions seront mesurées et les annexes seront implantées à proximité immédiate des bâtiments dont elles dépendent. Ap / La création des logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes 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	V*	V*

	A	Ap
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. Ap / La création des constructions et installations agricoles 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. Ap / La création de serres est autorisée. Elle ne doit engendrer aucune artificialisation des sols. Des bâtiments liés et nécessaires à cette activité peuvent toutefois être autorisés. L'ensemble est autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, par : - Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement - Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante - La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site - Une hauteur limitée à 4 mètres pour les serres - Une limite d'emprise au sol de 100 m² et une hauteur maximale de 4 mètres pour les bâtiments		
Exploitation forestière Conditions Ap / 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.	V	V*

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	A	Ap
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées Conditions Ap / 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.	V	V*
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole Conditions A et Ap / 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), un local pourra être autorisé en continuité des bâtiments existants, d'une d'emprise au sol maximale de 100 m ² . Ap / 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.	V*	V*

	A	Ap
Le camping à la ferme Conditions A et Ap / Les terrains de camping soumis à déclaration préalable pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, sont acceptés à condition d'être liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques doivent pouvoir s'adapter aux bâtiments existants mais également ne pas compromettre la possibilité de constructions agricoles nouvelles, à proximité des bâtis existants. Ap / 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.	V*	V*
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	V	E

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

En zone A, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone A.

En zone Ap, les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans la zone Ap et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement. Ils peuvent être également autorisés dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les abris légers pour animaux sont autorisés sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site
- L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30 m² par unité foncière

d) Extension d'une habitation en zones Agricole et Agricole protégée

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
 - Pour les constructions de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
 - Pour les constructions de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

e) Création d'annexes en zones Agricole et Agricole protégée

Les annexes (hors piscine) à la construction principale (habitation) sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans la zone et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

C. Un projet qui s'intègre harmonieusement dans le paysage agricole

a) Hauteur des constructions

Construction principale

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1).

Les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction en dur existante voisine, même si cet alignement revient à dépasser la hauteur de 6 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage.

Bâtiment agricole

La hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut. Les constructions doivent néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur.

La hauteur doit également répondre aux besoins du projet.

Équipements publics

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

2. Les zones Naturelles

1) Description des zones Naturelles

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés 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* ». (Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

La zone Naturelle est composée de deux zones sensibles qui peuvent accueillir sous réserve des nouvelles constructions :

- N : (Code de l'Urbanisme) Secteurs, équipés 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.
- Nf : Secteur réservé aux espaces forestiers dont la superficie est supérieure à 1 hectare d'un seul tenant même divisé en propriétés distinctes.

La zone Naturelle se compose de secteurs particuliers en Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou non permettant de répondre aux besoins d'activités isolées tout en préservant le cadre sensible :

- Nc : Secteur des centres équestres
- Ne : Secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...)
- Nev : Secteur de l'aérodrome
- Nhl : Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)
- Nj : Terrain cultivé à protéger
- NI : Terrain de loisirs
- Nr : Secteur patrimonial remarquable
- 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
- Nx : Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution
- Ny : Secteur des sites de carrières existants et anciens sites sur le territoire

2) Les zones Naturelles

A. Des zones pour préserver les milieux sensibles

a) Zone N

La zone Naturelle correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.

Pour cette zone, il s'agira de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :

- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

b) Zone Naturelle Nf

La zone Naturelle forestière est une zone réservée aux espaces forestiers dont la superficie est supérieure à 1 hectare d'un seul tenant même divisé en propriétés distinctes.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des boisements.

B. Des espaces à préserver de l'artificialisation des sols et du mitage urbain

Les occupations et utilisations du sol doivent préserver et valoriser le milieu naturel, tout en contribuant au maintien de l'activité agricole.

a) Destinations et sous-destinations

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	N
Habitation	
Logement Conditions Les nouveaux logements ne pourront être autorisés que dans le cadre d'un changement de destination ou en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.	V*
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	E
Restauration	E

	N
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	E
Hôtels et autres hébergements touristiques Conditions Les nouveaux hébergements ne pourront être autorisés que dans le cadre d'un changement de destination.	V*
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	E
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	E
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	E
Salles d'art et de spectacles	E
Équipements sportifs	E
Autres équipements recevant du public	E
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	E
Bureau	E
Centre de congrès et d'expositions	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole Conditions 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 avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur doit justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements doivent en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et de l'aménagement du bâti existant. À défaut et sous justification, une construction neuve peut être	V*

	N
autorisée. Dans ce cas, son implantation doit se faire au plus près des animaux à surveiller, en continuité des bâtiments existants et dans un rayon de 100 mètres des bâtiments ou du site (aires de manœuvres, stockage, cour...) de l'exploitation. Les extensions seront mesurées et les annexes seront implantées à proximité immédiate des bâtiments dont elles dépendent. La création des logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes 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. La création des constructions et installations agricoles 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. La création de serres est autorisée. Elle ne doit engendrer aucune artificialisation des sols. Cette création est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, par : - Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement - Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante - La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site - Une hauteur limitée à 4 mètres pour les serres - Le maintien d'ouvertures permettant le passage de la faune à chaque extrémité de la serre	
Exploitation forestière Conditions 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.	V*

b) Autres occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

E : Occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes peuvent évoluer si les évolutions n'aggravent pas ou ne créent pas de nuisances pour les autres constructions

	N
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées Conditions 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.	V*
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole Conditions 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), un local pourra être autorisé en continuité des bâtiments existants, d'une emprise au sol maximale de 100 m ² . 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.	V*

	N
Le camping à la ferme Conditions Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, sont acceptés à condition d'être liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. Ces activités touristiques doivent pouvoir s'adapter aux bâtiments existants mais également ne pas compromettre la possibilité d'en construire de nouveaux, à proximité des bâtis existants. 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.	V*
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	E

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Les affouillements ou exhaussements des sols sont interdits sauf 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. Ils peuvent être également autorisés dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

c) Destinations et sous-destinations particulières

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les abris légers pour animaux sont autorisés sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site

L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30 m² par unité foncière

d) Extension d'une habitation en zone Naturelle

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
 - Pour les constructions existantes de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
 - Pour les constructions existantes de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

e) Création d'annexes en zone Naturelle

Les annexes (hors piscine) à la construction principale (habitation) sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans la zone et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

C. Destinations et sous-destinations de la zone Naturelle forestière

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 sont gérés par les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Sont autorisés :

- Les aménagements liés à la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI)
- Les aménagements liés aux captages d'eau
- Les travaux de création et desserte forestière (pistes, chemins) et les aménagements nécessaires pour le stockage du bois exploité et l'entretien
- Les clôtures (d'une hauteur limitée à 2 mètres) dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles n'arrêtent pas le passage de la petite faune
- Les nouvelles constructions et l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, nécessaires à l'activité forestière (hangars de stockage de matériel, cabane de chasse... d'une surface d'emprise au sol limitée à 30 m²)

D. Des évolutions de l'existant qui doivent s'intégrer dans un milieu fragile et un paysage typique

a) Hauteur des constructions

Construction principale

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1).

Les constructions peuvent dépasser cette limite et élever leur façade jusqu'à la hauteur de façade d'une construction en dur existante voisine, même si cet alignement revient à dépasser la hauteur de 6 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage.

Bâtiment agricole

La hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut. Les constructions doivent néanmoins rechercher la meilleure intégration paysagère possible en termes de hauteur.

La hauteur doit également être justifiée par les besoins du projet.

Équipements publics

La hauteur des équipements publics, des installations et des aménagements nécessaires aux services d'intérêt collectif est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

b) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

c) Retrait par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions n'est pas règlementée.

V. Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1) Contexte

Niort Agglo a réalisé dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-D) un travail de recensement en zone Agricole et Naturelle des bâtiments pouvant 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 Schéma de Cohérence Territoriale (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 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 permet 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 courant 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.

a) Création d'une fiche individuelle

Première fiche

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

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

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

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

2. Commune- (Bâtiment n°...)

Numéro de parcelle	(numérotés 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
Servitude	Zone humide / Zone inondable
Potentiel de mutation	Fort / Moyen / Faible

CARTE



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

niort agglo
Agglomération de Niort

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

Achèvement de la fiche

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

Commune - Code commune

Parcelle...

Adresse ...

Descriptif du bâtiment

Type de bâti	Hangar en pierre sèche avec une toiture en tôle.
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

Plan



Photo

niort agglo
Agglomération de Niort

b) 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 visible sur la photographie
- La disponibilité des réseaux sur la parcelle : informations importantes pour un éventuel changement de destination car le raccordement est un coût financier important
- La présence d'un périmètre agricole ou non : peut influencer la nouvelle destination du bâtiment
- Accessibilité de la parcelle : important de savoir si la parcelle est reliée à la voirie ou si son accès se fait par le biais d'une autre parcelle
- La servitude : si le bâti est en zone humide ou inondable, sa réhabilitation sera plus compliquée
- La destination initiale
- Une conclusion d'autorisation ou non du changement de destination

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

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

c) 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. 415 bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination sont recensés.

Tableau du nombre de changements de destination autorisés par commune

Commune	Nombre de bâtiments à changement de destination
79003 : Aiffres	30
79009 : Amuré	4
79010 : Arçais	1
79031 : Beauvoir-sur-Niort	3
79034 : Bessines	6
79046 : Le Bourdet	11
79058 : Brûlain	19
79078 : Plaine-d'Argenson	25
79081 : Chauray	4
79100 : Coulon	20
79109 : Échiré	7
79112 : Épannes	3
79125 : Fors	2
79127 : La Foye-Monjault	3
79130 : Frontenay-Rohan-Rohan	25
79133 : Germond-Rouvre	21
79137 : Granzay-Gript	10
79144 : Juscorps	2
79162 : Magné	6
79166 : Marigny	30
79170 : Mauzé-sur-le-Mignon	7
79191 : Niort	31
79216 : Prahecq	8
79220 : Prin-Deyrançon	1
79249 : Saint-Gelais	15
79254 : Saint-Georges-de-Rex	9

Commune	Nombre de bâtiments à changement de destination
79257 : Saint-Hilaire-la-Palud	3
79273 : Saint-Martin-de-Bernegoue	4
79281 : Saint-Maxire	12
79293 : Saint-Rémy	6
79294 : Saint-Romans-des-Champs	9
79298 : Saint-Symphorien	8
79304 : Sansais	5
79308 : Sciecq	3
79334 : Val-du-Mignon	23
79335 : Vallans	7
79337 : Le Vanneau-Irleau	3
79351 : Villiers-en-Plaine	17
79355 : Vouillé	12
Total général	415

**Cartographie des bâtiments pouvant faire
l'objet d'un changement de destination dans
le PLUi-D**



VI. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont localisés dans les zones Agricoles et Naturelles.

Au sein de ces STECAL, des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

En effet, en application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLUi-D à titre exceptionnel, délimite dans les zones Agricoles et Naturelles des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le règlement du PLUi-D doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone.

Ce sont 137 STECAL qui sont identifiés au sein du PLUi-D.

1. Les STECAL en zone Agricole

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 m².	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.			
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 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.	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.
Ar	Secteur patrimonial 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 m².	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 loisir existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale. 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 300 m².	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.

Libellé de la zone	Description de la zone et destinations et sous-destinations autorisées	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
	liées aux activités touristiques et de loisirs existantes sans lien avec une exploitation agricole, forestière ou pastorale			
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 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.	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 Agricole et de permettre leur évolution mesurée et maîtrisée.
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 m².	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.
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.				

Tableau récapitulatif des types de STECAL en zone Agricole

Type de STECAL	Nombre de STECAL
Ae	26
Aiffres - Déchetterie	1
Arçais - Centre de secours de la Venise Verte	1
Beauvoir-sur-Niort - Déchetterie	1
Échiré - Musée	1
Frontenay-Rohan-Rohan - STEP	1
Granzay-Gript - Déchetterie	1
La Foye-Monjault - Centre de Loisirs	1
Le Vanneau-Irleau – Sports et Loisirs	1
Le Vanneau-Irleau - Déchetterie	1
Magné - STEP	1
Marigny - STEP	1
Mauzé-sur-le-Mignon - Projet Collège Montessori	1
Niort - Déchetterie et ancienne décharge	1
Niort - Ferme de Chey	1
Niort - Pépinière du Lycée Horticole de Niort	1
Plaine-d'Argenson - École Charles Rossignol	1
Prahecq - Déchetterie	1
Prahecq - Sports et Loisirs	1
Prin-Deyrançon - Déchetterie	1
Saint-Gelais - STEP Buisson Martin	1
Saint-Gelais - STEP Polligny	1
Saint-Georges-de-Rex - Sports et Loisirs	1
Saint-Martin-de-Bernegoue - Forage	1
Saint-Maxire - STEP	1
Sciecq - Sports et Loisirs	1

Type de STECAL	Nombre de STECAL
Val-du-Mignon - Piste ULM	1
Aeg2	4
Aiffres - Aire d'accueil des gens du voyage	1
Chauray - Aire d'accueil des gens du voyage	1
Échiré - Aire d'accueil des gens du voyage	1
Saint-Gelais - Projet d'aire d'accueil des gens du voyage	1
Aeg3	1
Niort - Aire de grand passage des Gens du voyage	1
Ahl	1
Fors - Habitat léger	1
Ar	5
Aiffres - Château de Grandmay	1
Échiré - Château de la Taillée	1
Échiré - Château de Mursay	1
Échiré - Château du Coudray-Salbart	1
Granzay-Gript - Château de la Bône	1
At	1
Granzay-Gript - Domaine et Château du Griffier	1
Ax	17
Aiffres - Activités économiques isolées	1
Amuré - Activités économiques isolées	1
Beauvoir-sur-Niort - Coopérative agricole	1
Coulon - Activités économiques isolées	1
Germond-Rouvre - Coopérative agricole	1
Granzay-Gript - Autoroute	1
Le Vanneau-Irleau - Activités économiques isolées	1
Marigny - Coopérative agricole	2
Niort - Activités économiques isolées	1

Type de STECAL	Nombre de STECAL
Prahecq - Activités économiques isolées	1
Prin-Deyrançon - Coopérative agricole	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Activités économiques isolées	1
Saint-Rémy - Activités économiques isolées	1
Saint-Symphorien - Activités économiques isolées	2
Vouillé - Autoroute	1
Ay	2
Coulon - Carrière	1
Germond-Rouvre - Ancienne carrière	1

2. Les STECAL en zone Naturelle

Libellé de la zone	Description de la zone	Emprise au sol	Hauteur	Caractérisation
Nc	Secteur des centres équestre 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 m².	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
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 m².	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.	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 m² 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.
Nl	Terrain de loisir Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées aux activités de loisir.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².	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
Nr	Secteur patrimonial 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 m².	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 m².	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 installations liées aux activités de camping.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².	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
	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.	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 les nouvelles constructions et installations liées aux carrières.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m².	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.
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.				

Tableau récapitulatif des types de STECAL en zone Naturelle

Nc	6
Chauray - Centre équestre	1
Magné - Centre équestre	1
Niort - Centre équestre	1
Sansais - Maison du cheval	1
Val-du-Mignon - Activité équestre	1
Val-du-Mignon - Centre équestre	1
Ne	25
Beauvoir-sur-Niort - STEP	1
Bessines - Ancienne déchetterie	1
Bessines - Sports et Loisirs	1
Brûlain - STEP	1
Germond-Rouvre - Sports et Loisirs	1
Germond-Rouvre - STEP	1
Mauzé-sur-le-Mignon - STEP	1
Niort - Centre de Loisirs	1
Niort - Cimetière naturel	1
Niort - Golf et hippodrome	1
Niort - Sports et Loisirs	2
Niort - STEP	1
Plaine-d'Argenson - Sports et Loisirs	1
Prahecq - STEP La Taille	1
Saint-Gelais - STEP	1
Saint-Gelais - STEP Trimardière	1
Saint-Hilaire-la-Palud - STEP	1
Saint-Hilaire-la-Palud - STEP La Névoire	1
Sansais - Cimetière et parking existant	1

Sansais - Parking	1
Sansais - Sports et Loisirs	2
Vouillé - Ancienne déchetterie	1
Vouillé - Projet de terrain de football	1
Neg2	1
Beauvoir-sur-Niort - Projet d'aire d'accueil des gens du voyage	1
Nev	1
Niort - Aéroport	1
Nhl	5
Prin-Deyrançon - Habitat léger	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Habitat léger	3
Sansais - Habitat léger	1
Nj	12
Chauray - Jardins à conserver	1
Échiré - Jardins à conserver	1
Granzay-Gript - Jardins à conserver	1
Niort - Jardins à conserver	7
Saint-Maxire - Jardins à conserver	1
Saint-Romans-des-Champs - Jardins à conserver	1
NI	10
Chauray - Sports et Loisirs	1
Échiré - Sports et Loisirs	1
Granzay-Gript - Loisirs	1
Le Bourdet - Sports et Loisirs	1
Magné - Sports et Loisirs	1
Niort - Sports et Loisirs	1
Plaine-d'Argenson - Sports et Loisirs	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Base nautique du Lidon	1
Saint-Symphorien - Plantations	1

Vallans - Sports et Loisirs	1
Nr	3
Épannes - Château d'Epannes	1
Saint-Gelais - Château de Suiré	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Château de Sazay	1
Nt	7
Arçais - Loisirs	1
Beauvoir-sur-Niort - Domaine de la Gravette	1
Coulon - Hébergement touristique	1
Magné - Embarcadère	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Parc Ornithologique et embarcadère	1
Saint-Symphorien - Activité touristique et loisirs	1
Val-du-Mignon - Hébergement touristique	1
Ntc	6
Arçais - Camping	1
Coulon - Camping	1
Marigny - Camping	1
Mauzé-sur-le-Mignon - Camping	1
Saint-Hilaire-la-Palud - Camping	1
Sansais - Camping	1
Nx	3
Échiré - Stockage matériaux	1
Niort - Activités économiques isolées	1
Prahecq - Activités économiques isolées	1
Ny	1
Germond-Rouvre - Ancienne carrière	1

3. Les STECAL relatifs à la reconnaissance de l'existant

Le classement des STECAL correspondant à la reconnaissance de l'existant est basé uniquement sur l'emprise concernée par l'activité ou l'équipement en place. Ces STECAL ne consomment pas d'espaces naturels agricoles ou forestiers. Il s'agit uniquement de permettre l'évolution des activités/équipements actuels isolés des centralités principales.

128 STECAL correspondent uniquement à une reconnaissance d'une activité existante. Aucune nouvelle consommation de l'espace n'est engendrée car l'emprise du zonage correspond à la réalité de l'usage aujourd'hui.

Exemples de délimitation des STECAL « reconnaissance de l'existant » selon l'emprise réelle concernée par l'activité

STECAL : Ae, centre de secours de la Venise Verte
Commune : Arçais



STECAL : Ax, activités économiques isolées
Commune : Aiffres



4. Les STECAL relatifs à de nouveaux projets

9 STECAL entraînent une consommation des espaces agricoles ou naturels de 6,83 hectares qui sont comptabilisés comme tel dans le bilan de la consommation.

Le tableau ci-après précise les différents projets.

Les projets au sein des STECAL entraînant une consommation de l'espace	
1 - Beauvoir-sur-Niort - Coopérative agricole	
Ax - Projet de nouveau silo (1,5 ha)	
2 - Granzay-Gript - Domaine et Château du Griffier	
At - Consommation sur A 471 (0,5ha) - Projet en cours sur A 462	
3 - Prahecq - Activités économiques isolées	
Nx - Extension Emmaüs sur son emprise (0,5 ha)	
4 - Prahecq - Sports et Loisirs	
Ae - Projet de nouveau terrain de tennis (0,45 ha)	
5 - Prin-Deyrançon - Habitat léger	
Nhl - Projet d'habitation de l'exploitant (0,07 ha)	
6 - Saint-Hilaire-la-Palud - Habitat léger	
Nhl : 0,5 ha	
7 - Sansais - Habitat léger	
Nhl : 0,21 ha	
8 - Val-du-Mignon - Activité équestre	
Nc : Projet de manège de 1 000 m ² + parking engazonné	
9 - Vouillé - Projet de terrain de football	
Ne : 3 ha	
Total général : 6,83 ha	

1 - Beauvoir-sur-Niort - Coopérative agricole, Ax

Présence de protection environnementale : **Non**
Le secteur est situé à plus de 500 mètres d'une zone Natura 2000 Massif forestier de Chizé-Aulnay.

Consommation de l'espace engendrée : **1,5 hectare**

Justification du projet : **Le projet consiste en la création d'un nouveau silo au Nord du secteur Ax.**



2 - Granzay-Gript - Domaine et Château du Griffier, At

Présence de protection environnementale : **Oui**

Le secteur se situe au sein de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 Plaine de Niort Sud Est.

Consommation de l'espace engendrée : **0,5 hectare**

Justification du projet : **Projet en cours sur la parcelle A462 (*). Il s'agit d'un bâtiment à vocation touristique.**

La parcelle située au Nord-Ouest est destinée à recevoir un parking.

Une expertise naturaliste a minima printanière devra être réalisée afin d'évaluer les fonctionnalités écologiques du périmètre et connaître les espèces protégées et patrimoniales qui utilisent le site.

Cette étude sera centrée sur le site Natura 2000 et indiquera les mesures ERC à appliquer afin de prendre en compte les enjeux écologiques de chacun des secteurs étudiés.



3 - Prahecq - Activités économiques isolées Nx

Présence de protection environnementale : **Non**

Consommation de l'espace engendrée : **0,5 hectare**

Justification du projet : **Extension d'Emmaüs sur son emprise actuelle**

Une expertise naturaliste a minima printanière devra être réalisée afin d'évaluer les fonctionnalités écologiques du périmètre et connaître les espèces protégées et patrimoniales qui utilisent le site.

Cette étude indiquera les mesures ERC à appliquer afin de prendre en compte les enjeux écologiques de chacun des secteurs étudiés.



4 - Prahecq - Sports et Loisirs : Ae

Présence de protection environnementale : **Oui**

Le secteur se situe au sein de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 Plaine de Niort Sud Est.

Consommation de l'espace engendrée : **0,45 hectare**

Justification du projet : **Projet d'un nouveau terrain de tennis couvert**

Une expertise naturaliste a minima printanière devra être réalisée afin d'évaluer les fonctionnalités écologiques du périmètre et connaître les espèces protégées et patrimoniales qui utilisent le site.

Cette étude sera centrée sur le site Natura 2000 et indiquera les mesures ERC à appliquer afin de prendre en compte les enjeux écologiques de chacun des secteurs étudiés.



5 - Prin-Deyrançon - Habitat léger Nhl

Présence de protection environnementale :

Oui

**Le secteur se situe dans la ZNIEFF de type 2
Marais de Poitevin.**

Consommation de l'espace engendrée : **0,07 hectare**

Justification du projet : **Projet d'habitation de
l'exploitant (habitat léger permanent)**



6 - Saint-Hilaire-la-Palud - Habitat léger, Nhl

Présence de protection environnementale : **Non**

Consommation de l'espace engendrée : **0,5 hectare**

Justification du projet : **Projet d'installation
d'habitat léger permanent**



7 - Sansais - Habitat léger Nhl

Présence de protection environnementale : **Non**

Consommation de l'espace engendrée : **0,21 hectare**

Justification du projet : **Projet d'installation d'habitat léger permanent**



8 - Val-du-Mignon - Activité équestre Nc

Présence de protection environnementale : **Non**

Consommation de l'espace engendrée : **1 000 m²**

Justification du projet : **Projet de manège de 1 000m² + parking engazonné**

Une bande paysagère de 5 mètres de large le long de la rue de la Coudre, sur la zone inondable, devra être respectée. Cette bande devra être composée d'espaces verts plantés permettant l'infiltration des eaux.

Une expertise naturaliste a minima printanière devra être réalisée afin d'évaluer les fonctionnalités écologiques du périmètre et connaître les espèces protégées et patrimoniales qui utilisent le site.

Cette étude indiquera les mesures ERC à appliquer afin de prendre en compte les enjeux écologiques de chacun des secteurs étudiés.



9 - Vouillé - Projet de terrain de football, Ne

Présence de protection environnementale : **Non**

Le site de projet jouxte la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 Plaine de Niort Sud Est.

Grand espace mobilisé mais peu d'imperméabilisation du fait du projet envisagé

Consommation de l'espace engendrée : **3 hectares**

Justification du projet : **Projet de terrain de football**

Une expertise naturaliste a minima printanière devra être réalisée afin d'évaluer les fonctionnalités écologiques du périmètre et connaître les espèces protégées et patrimoniales qui utilisent le site.

Cette étude indiquera les mesures ERC à appliquer afin de prendre en compte les enjeux écologiques de chacun des secteurs étudiés.



VII. Bilan de la consommation de l'espace et analyse des capacités de densification

Ce thème est géré dans la partie : « 1.2. Bilan de la consommation de l'espace et analyse des capacités de densification » du rapport de présentation.