

PLUi-D de la Communauté d'Agglomération du Niortais

PROJET DE MODIFICATION N°1

Rapport de Présentation

Table des matières

I. Préambule	3
II. Objet de la Modification n°1	4
A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat	4
1. Préambule : Recours gracieux de l'Etat	5
2. Modifications concernant les zones inondables	8
a) Zone inondable de Brûlain	8
b) Zone inondable d'Epannes	10
c) Zone inondable de Saint-Hilaire-la-Palud	12
d) Zone inondable de Prahecq	16
3. Modification concernant la réglementation des Espaces Boisés Classés (EBC)	20
B. Autres modifications	21
1. Modifications du règlement	21
a) Modification du règlement littéral	21
b) Modification du règlement graphique	32
- Modification des zones	32
- Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)	43
- Modification des linéaires commerciaux	50
- Modification des Emplacements Réservés (ER)	52
- Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	63
- Modifications des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	66
2. Modifications des OAP	73
a) Modification de l'OAP Habitat	73
b) Modification de l'OAP Economie	83
III. Justifications de la Modification n°1	84
IV. Etude des incidences de la Modification n°1 sur l'environnement	86
A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat	86
1. Modifications concernant les zones inondables	86
2. Modification concernant la réglementation des EBC	86
B. Autres modifications	87
1. Modifications du règlement	87
a) Modification du règlement littéral	87
b) Modification du règlement graphique	88
- Modification des zones	88
- Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)	88

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- Modification des linéaires commerciaux 88
- Modification des Emplacements Réservés (ER) 88
- Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 89
- Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 89

2. Modifications des OAP 89

- a) Modification de l'OAP Habitat 89
- b) Modification de l'OAP Economie 90

V. Etude de la compatibilité de la Modification n°1 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 91

A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat 92

- 1. Modifications concernant les zones inondables 92
- 2. Modification concernant la réglementation des EBC 92

B. Autres modifications 92

1. Modifications du règlement 92

- a) Modification du règlement littéral 92
- b) Modification du règlement graphique 94
 - Modification des zones 94
 - Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP) 94
 - Modification des linéaires commerciaux 94
 - Modification des Emplacements Réservés (ER) 95
 - Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 95
 - Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changements de destination 95

2. Modifications des OAP 96

- a) Modification de l'OAP Habitat 96
- b) Modification de l'OAP Economie 96

I. Préambule

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) lors de sa séance du 8 février 2024.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires.

Cette procédure est effectuée selon une procédure de Modification de droit commun conformément au Code de l'Urbanisme.

II. Objet de la Modification n°1

A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat

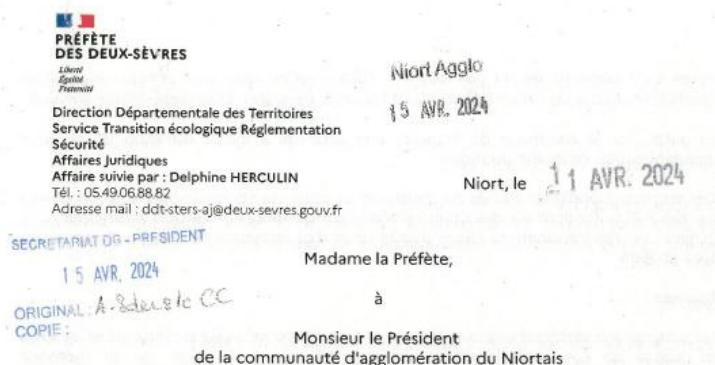
Par courrier daté du 11 avril 2024, la CAN a reçu le 15 avril 2024, un recours gracieux contre la délibération du 8 février 2024 approuvant le PLUi-D de la CAN.

Ce recours gracieux porte sur deux observations faites sur le plan de la légalité (extrait du recours ci-après) :

- *« En premier lieu, il apparait que le risque inondation n'a pas été totalement pris en compte dans le règlement du document d'urbanisme.*
- *En second lieu, il apparait que le règlement littéral indique qu'« en cas de besoin pour une opération d'aménagement ou de construction, des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées, notamment pour des créations d'accès. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme ». »*

Il convient donc de modifier le règlement graphique et le règlement littéral sur ces deux points.

1. Préambule : Recours gracieux de l'Etat



Objet : recours gracieux contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal déplacement de la communauté d'agglomération du Niortais du 8 février 2024

Par délibération en date du 8 février 2024, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Niortais (CAN) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUi-D).

Soumise au contrôle de légalité des actes dont la liste est fixée par l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales, la délibération du 8 février 2024 a été réceptionnée le 13 février 2024 en préfecture des Deux-Sèvres puis l'envoi a été complété le 16 février 2024.

L'examen du dossier que vous avez bien voulu me transmettre appelle de ma part deux observations sur le plan de la légalité.

En premier lieu, il apparaît que le risque d'inondation n'a pas été totalement pris en compte dans le règlement du document d'urbanisme.

En préambule, il convient de préciser que, le 20 juin 2023, le projet arrêté du PLUi-D de la CAN a donné lieu à un avis favorable des services de l'État, sous réserve de l'intégration effective des remarques émises sur le projet ainsi notifié.

Ainsi, concernant la prise en compte du risque d'inondation, les services de l'État avaient recommandé un classement de certains secteurs non urbanisés, ou peu urbanisés, en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) et identifiés comme inondables, en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) afin de ne pas exposer de nouvelles populations et de nouveaux biens au risque d'inondation mais aussi afin de préserver la capacité du champ d'expansion des crues et le libre écoulement des eaux.

Or, si de nombreuses demandes émises lors de l'avis de l'État ont été prises en compte par rapport aux atlas de zones inondables (AZI), il persiste encore plusieurs

zones qu'il convient de ne pas ouvrir à l'urbanisation dans des secteurs inondables identifiés par les atlas sur les communes d'Epannes, de Brûlain et de Saint-Hilaire-la-Palud.

En outre, sur la commune de Prahecq, une zone UB a même été étendue en zone inondable après l'enquête publique.

Ces secteurs inondables classés nouvellement en zone constructible sont tous concernés par des AZI se fondant sur des études établies par des bureaux d'études spécialisés ou, a minima, sur des informations issues d'archives et d'observations de terrains des crues de 1982 et 1994.

Epannes :

Les secteurs inondables d'une superficie d'environ 12000 m² classé en zone UE et de 3700 m² classé en UA sont identifiés par un AZI établi à partir de la méthode « hydrogéomorphologique ». Le secteur de 3700 m² est à cheval sur un cours d'eau.



Extrait du plan de zonage du PLUi-D



Extrait de l'AZI « hydrogéomorphologique » fait en 2008.

Brûlain :

Le secteur inondable d'une superficie d'environ 14200 m², classé en zone UA, est identifié par l'atlas départemental des zones inondables des Deux-Sèvres établi à partir d'archives et d'observations de terrains lors des crues de 1982 et 1994.



Extrait du plan de zonage du PLUi-D



Extrait de l'AZI départemental établi en 1994

Saint-Hilaire-La-Palud :

Les secteurs inondables d'une surface approximative de 12000 m² classés en zone UA et 5000 m² classé en zone UA sont identifiés par l'atlas des zones inondables du Marais poitevin réalisé en 2021 par le bureau d'études ARTELIA.



Extraits du plan de zonage du PLUI-D



Extraits de l'AZI réalisé par ARTELIA en 2021
bleu foncé : Hauteur d'eau > 1 mètre aléa fort à très fort
bleu clair : Hauteur d'eau < 1 mètre aléa faible à modéré

Prahecq :

Le secteur inondable d'une surface d'environ 3500 m² classé en zone UB après enquête publique est identifié par un AZI commandé par la commune et réalisé par le bureau d'études ARTELIA en 2012. Par ailleurs, le terrain a été récemment inondé lors de l'évènement des 2 et 3 mars 2024.



Extraits du plan de zonage du PLUI-D



Extrait de l'AZI établi par ARTELIA en 2012
bleu foncé : Hauteur d'eau > 1 mètre aléa fort à très fort
bleu clair : Hauteur d'eau < 1 mètre aléa faible à modéré

Le juge administratif considère que « la circonstance que l'AZI soit dépourvu de caractère réglementaire et qu'il n'ait pas vocation à offrir une information détaillée sur la hauteur des eaux et leur vitesse d'écoulement lors de la survenance d'une crue ne fait pas obstacle à sa prise en compte pour déterminer le risque naturel auquel un terrain est exposé et par suite son classement par le document d'urbanisme ».¹

L'article L151-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3."

Or, il apparaît dans les différents documents composant le PLUI-D de la CAN une volonté affichée de maîtriser les risques, notamment le risque d'inondation, afin de préserver la population et les biens, ainsi que la capacité du champ d'expansion des crues et du libre écoulement des eaux.

Ainsi, la notion de prise en compte du risque d'inondation est présente dans toutes les pièces composant le document d'urbanisme, à savoir le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), certaines opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement littéral.

En outre, la connaissance des zones inondables issue des AZI est mise en avant dans le PLUI-D de la CAN.

En effet, le rapport de présentation précise que « l'ensemble du territoire est concerné par le risque d'inondation » dès lors que chaque commune composant le territoire de la CAN a été concernée au moins une fois par un arrêté de catastrophe naturelle lié à des inondations et/ou des coulées de boues. Il mentionne également que le risque d'inondation trouve sa source dans le débordement des cours d'eau, dans le ruissellement des eaux pluviales en secteur urbain mais aussi dans la remontée des nappes souterraines.

Par ailleurs, le PADD relève que le territoire est confronté à plusieurs risques et nuisances, dont il s'agit de maîtriser les effets pour protéger ses habitants. Ainsi, dans le cadre de son objectif 4.5 proposant « un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des biens », le PADD évoque la présence de plusieurs cours d'eau augmentant les risques naturels liés à l'eau, dont les inondations. En termes de solutions, le PADD propose de limiter l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques en prenant en compte les risques majeurs présents sur le territoire et en n'aggravant pas les risques pour les biens et les personnes.

En outre, dans le règlement littéral, il est précisé que la zone N est un secteur à protéger en raison notamment de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Le thème « réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » du règlement aborde les inondations en évoquant les trois PPRI² ainsi que les études spécifiques sur le risque d'inondation lié au débordement des cours d'eau, à savoir les AZI et les études complémentaires réalisées par des collectivités ou d'autres organismes.

Par ailleurs, la prescription n°26 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Niort Agglo précise que : « Les documents

¹ Arrêt de la CAA de Bordeaux du 17 décembre 2019 n° 18 BX01273

² PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation

d'urbanisme prévoient, en plus de se conformer aux prescriptions des PPR de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques »
Or, le juge administratif considère que les différents éléments du plan local d'urbanisme (PLU) doivent être cohérents entre eux. Le rapport de cohérence s'apparente à un rapport de compatibilité et impose que deux documents de niveaux comparables ne puissent se contredire.³

Par ailleurs, la question de la compatibilité du PLU avec le document qui lui est supérieur est également examinée par le juge administratif.⁴

Ainsi, pour ce qui concerne la prise en compte du risque d'inondation, le règlement du PLU-D de la CAN n'est ni cohérent avec les autres documents qui composent ce dernier, ni compatible avec le SCoT de Niort Agglo, s'agissant des secteurs évoqués ci-avant, classés en zone constructible en dépit de leur caractère inondable.

Certes, il pourrait être objecté que le règlement apporte quelques prescriptions concernant les constructions en zone urbaine inondable, comme l'exclusion des constructions dites sensibles et difficiles à évacuer, la création d'un niveau de premier plancher au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues ou à défaut de référence au cas par cas. Il pourrait également être souligné que le règlement introduit des prescriptions plus génériques comme l'utilisation de matériaux hydrofuges, enterrement des citernes etc.

Toutefois, l'artificialisation inévitable des sols entraînée par leur constructibilité diminuera la capacité actuelle du champ d'expansion des crues et aura un impact sur le libre écoulement des eaux en crue, augmentant ainsi le risque d'inondation pour les populations avoisinantes, et ces quelques prescriptions ne permettront pas de limiter le risque dans ces secteurs.

Par conséquent, le classement de ces secteurs concernés en zone U est intervenu en méconnaissance des dispositions de l'article L151-8 du Code de l'urbanisme. Ce classement constitue, par ailleurs, une erreur manifeste d'appréciation.

En second lieu, il apparaît que le règlement littéral indique qu'« en cas de besoin pour une opération d'aménagement ou de construction, des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées, notamment pour des créations d'accès. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme ».

Or, ces dispositions du règlement littéral sont illégales.

En effet, l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que:

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclous ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'article L.113-2 du Code de l'urbanisme dispose que:

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. [...] »

L'article L.153-34 du Code de l'urbanisme dispose que:

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; [...] »

Ainsi, il ressort des dispositions du Code de l'urbanisme que l'objet du plan local d'urbanisme est de définir le type de constructions ou d'aménagements que la collectivité souhaite autoriser ou interdire, et d'encadrer les différents aspects techniques de l'opération de construction.

En revanche, le plan local d'urbanisme ne peut légalement définir des règles de forme ou de procédure encadrant la délivrance des autorisations d'urbanisme, ces règles relevant exclusivement du Code de l'urbanisme.

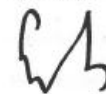
Or, il ressort des dispositions du Code de l'urbanisme qu'il faut procéder à une révision du document d'urbanisme pour réduire un espace boisé classé (EBC).

Par conséquent, la disposition du règlement permettant de supprimer un EBC dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme à la condition de prévoir des compensations est illégale.

C'est pourquoi, je vous demande, soit de procéder au retrait de la délibération du 8 février 2024, soit d'engager, dans un délai de deux mois, une procédure de modification simplifiée afin de rectifier les deux illégalités soulevées dans le présent recours gracieux.

Passé le délai de deux mois suivant la date de réception du présent courrier, votre silence vaudra décision de rejet du recours gracieux.

La Préfète



Emmanuelle DUBEE

³ Décision du CE du 30 mai 2018 n° 408068

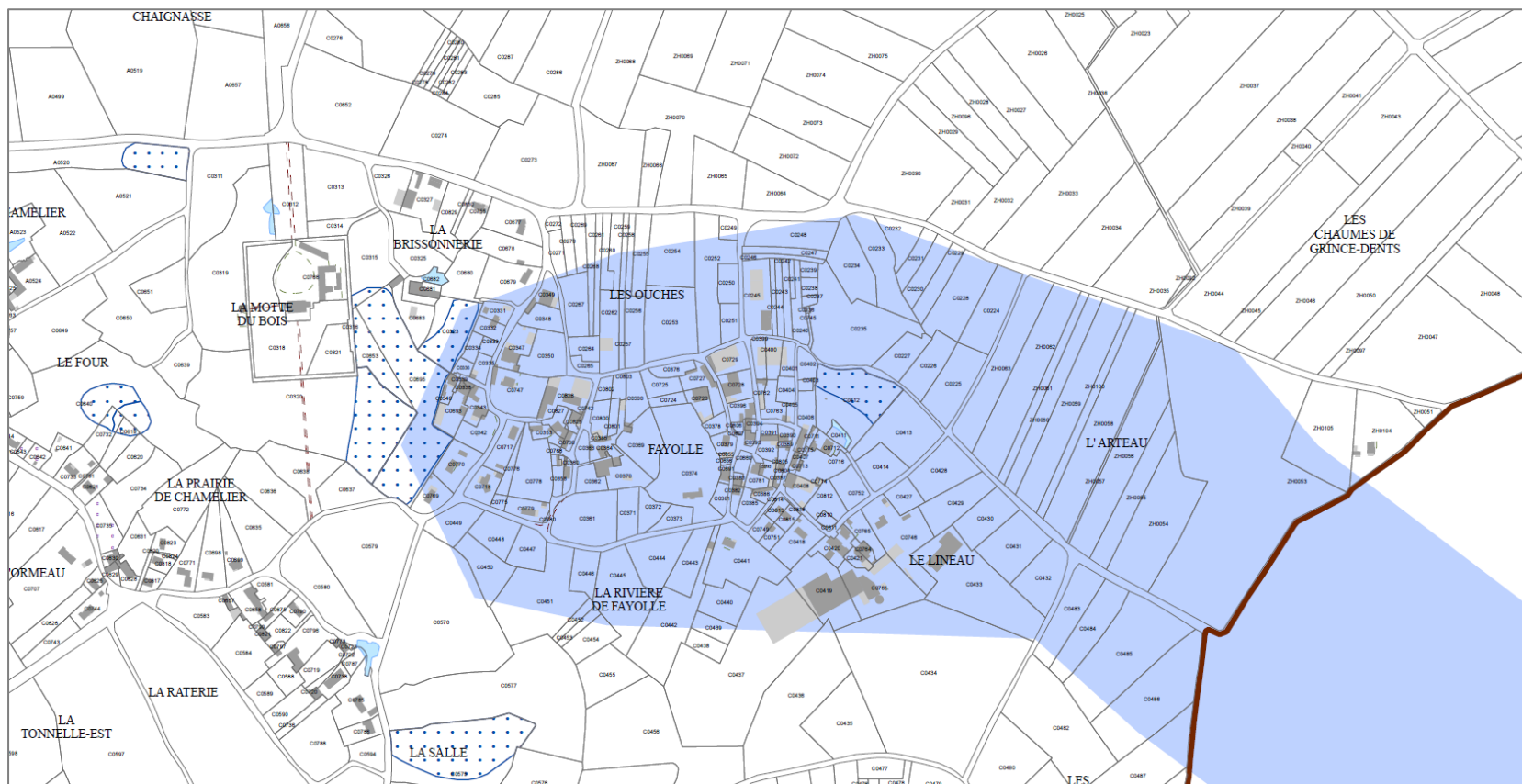
⁴ Décision du CE du 18 décembre 2017 n° 395216

2. Modifications concernant les zones inondables

La modification a pour objet de classer en zone Naturelle, certains secteurs inondables classés en zone Urbaine dans le PLUi-D dans l'optique d'une meilleure prise en compte du risque inondation sur ces secteurs.

a) Zone inondable de Brûlain

Extrait de la zone inondable de Brûlain



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Un secteur est concerné sur la commune de Brûlain :

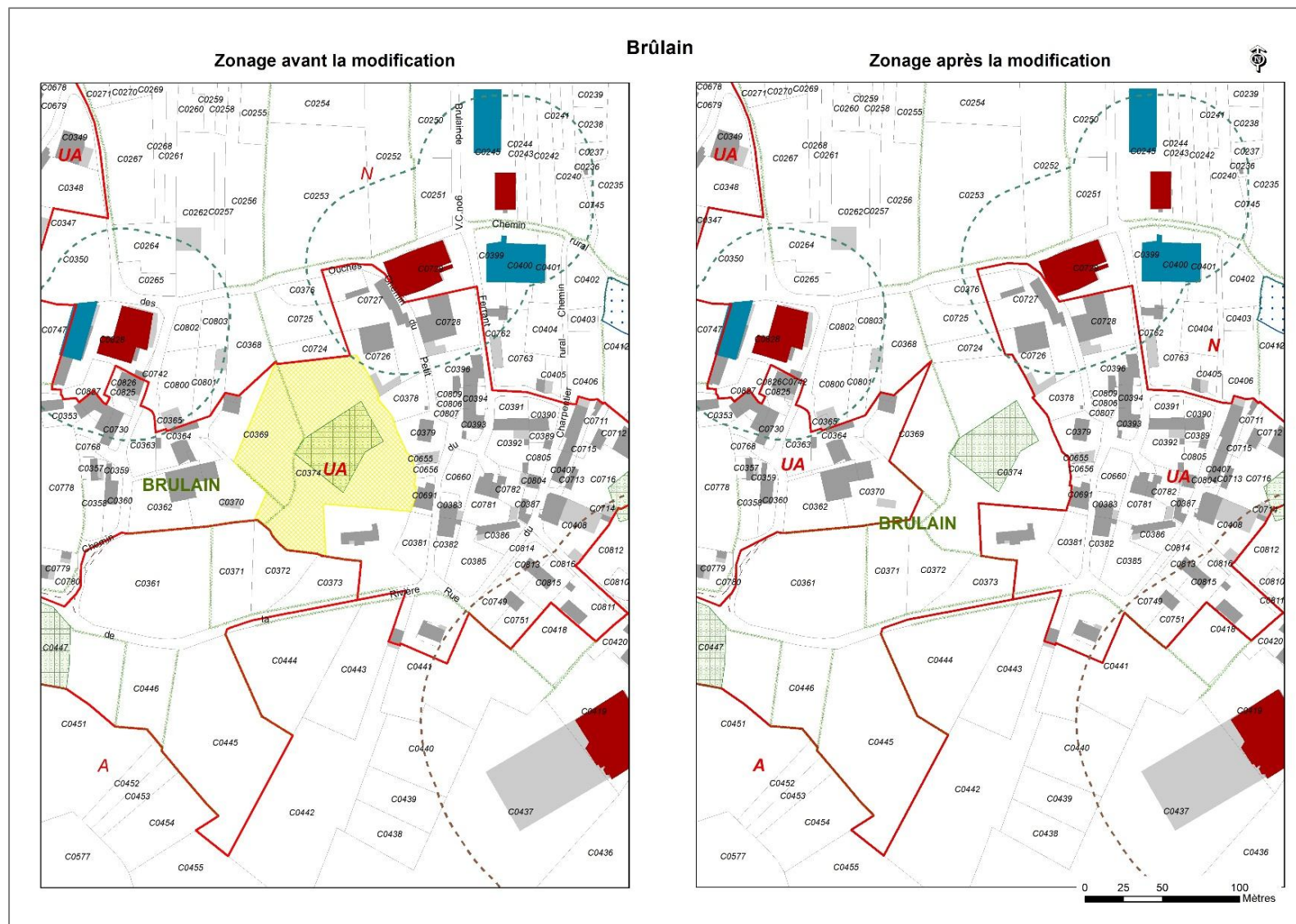
Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

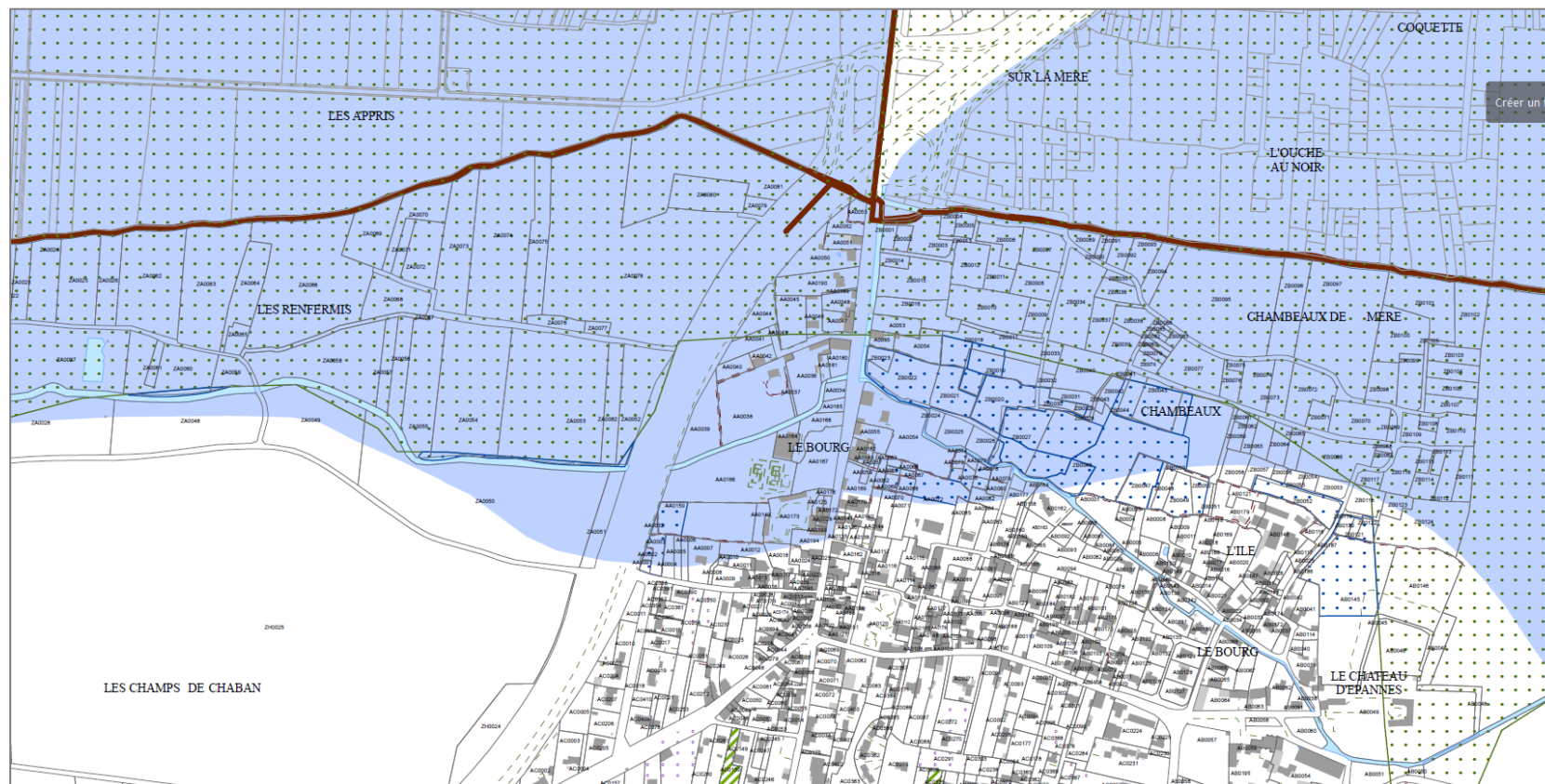
Publié le



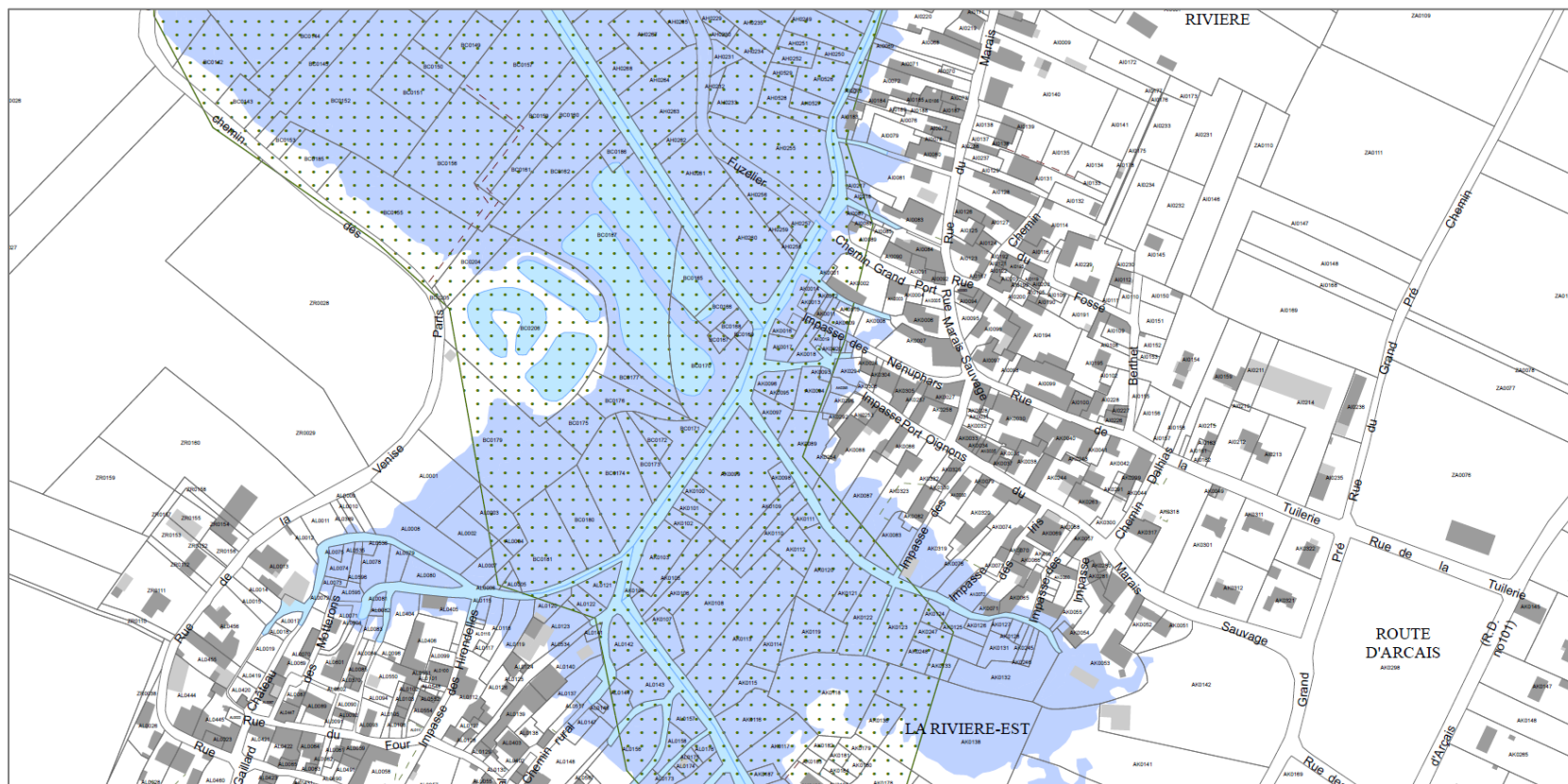
ID : 079-200041317-20250623-C__70_06_2025-DE



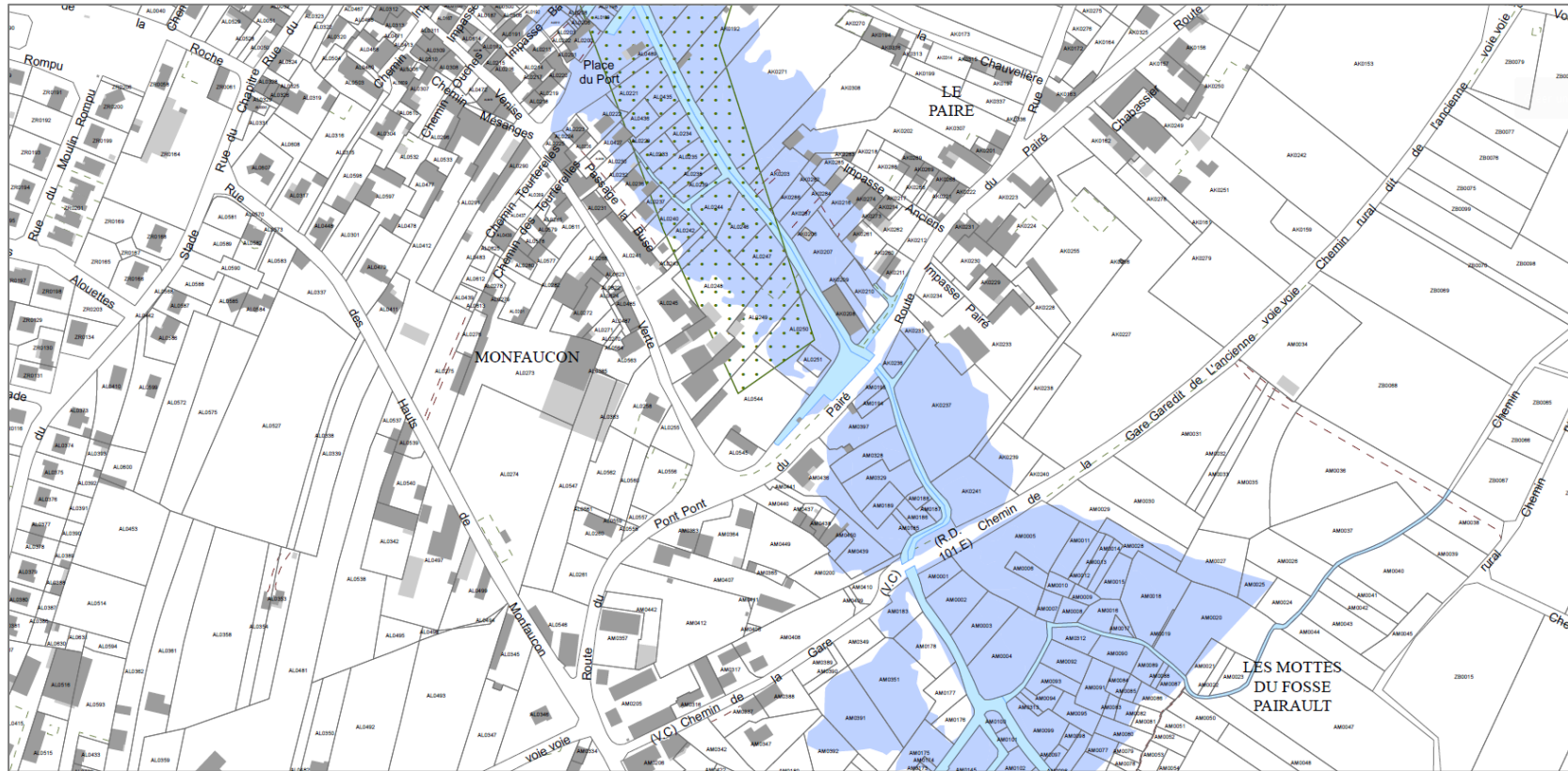
Extrait de la zone inondable d'Epannes



Extrait de la zone inondable de Saint-Hilaire-la-Palud



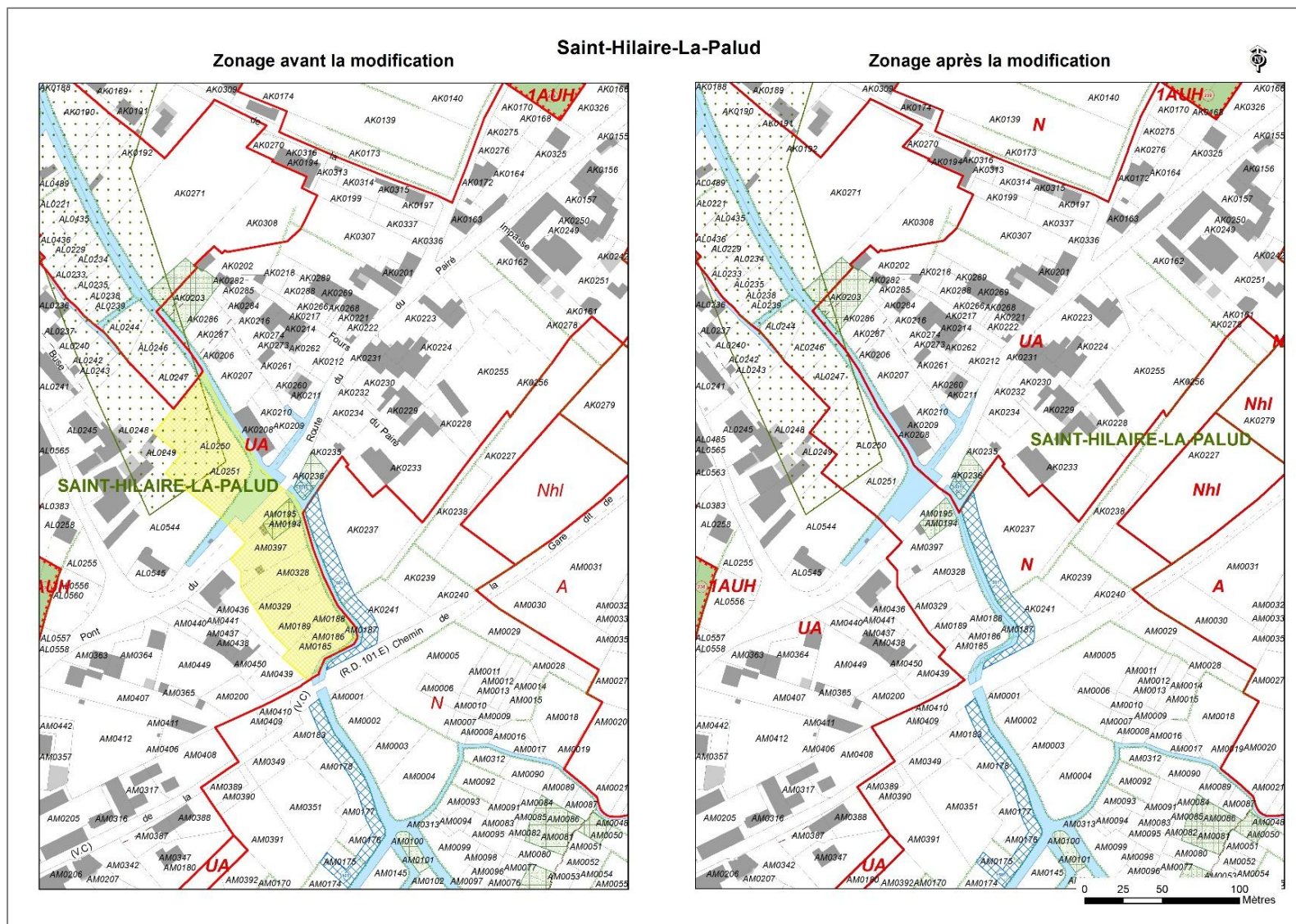
Extrait de la zone inondable de Saint-Hilaire-la-Palud



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

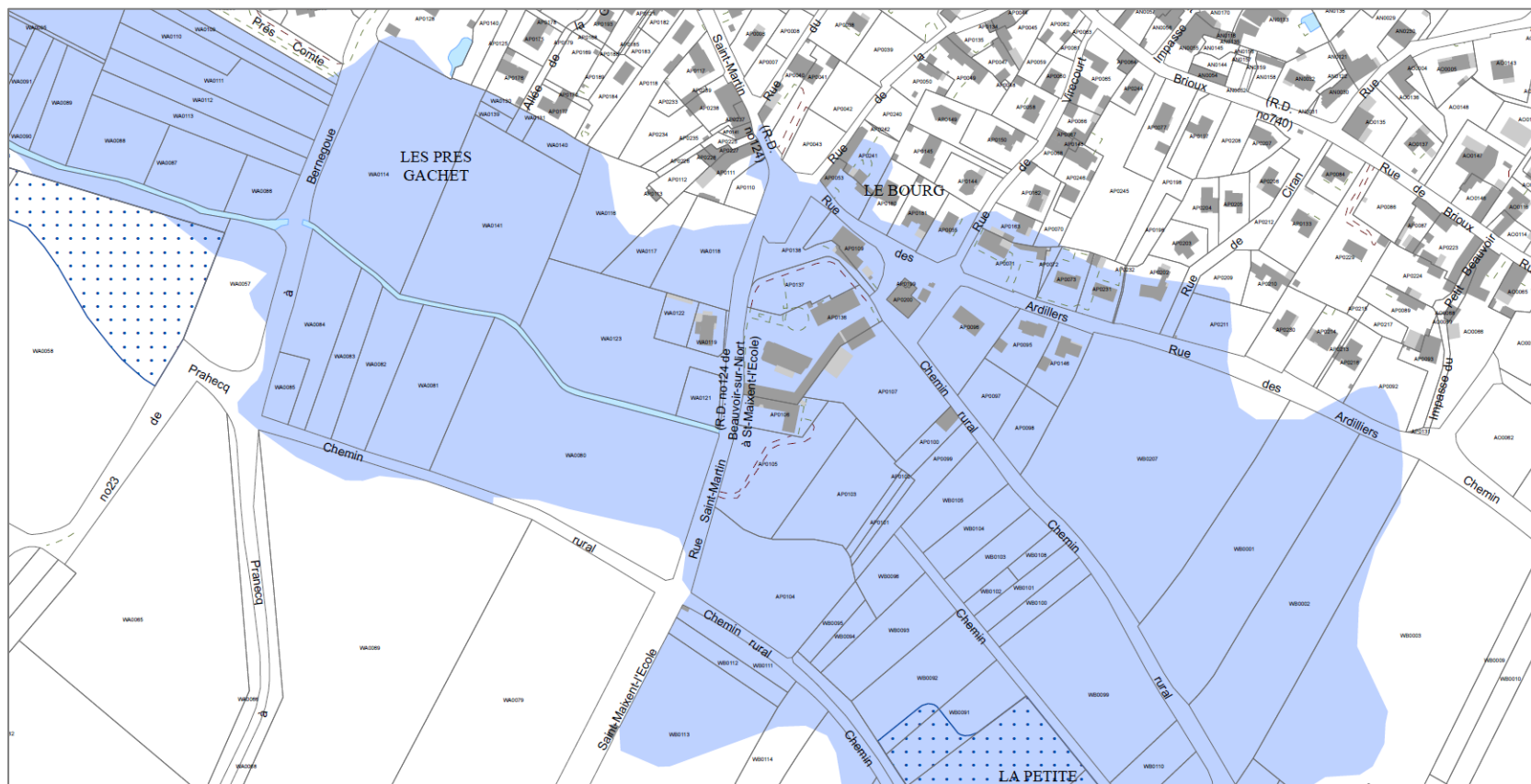
Deux secteurs sont concernés sur la commune de Saint-Hilaire-la-Palud.

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
 Reçu en préfecture le 30/06/2025
 Publié le
 ID : 079-200041317-20250623-C__70_06_2025-DE



d) Zone inondable de Prahecq

Extrait de la zone inondable de Prahecq



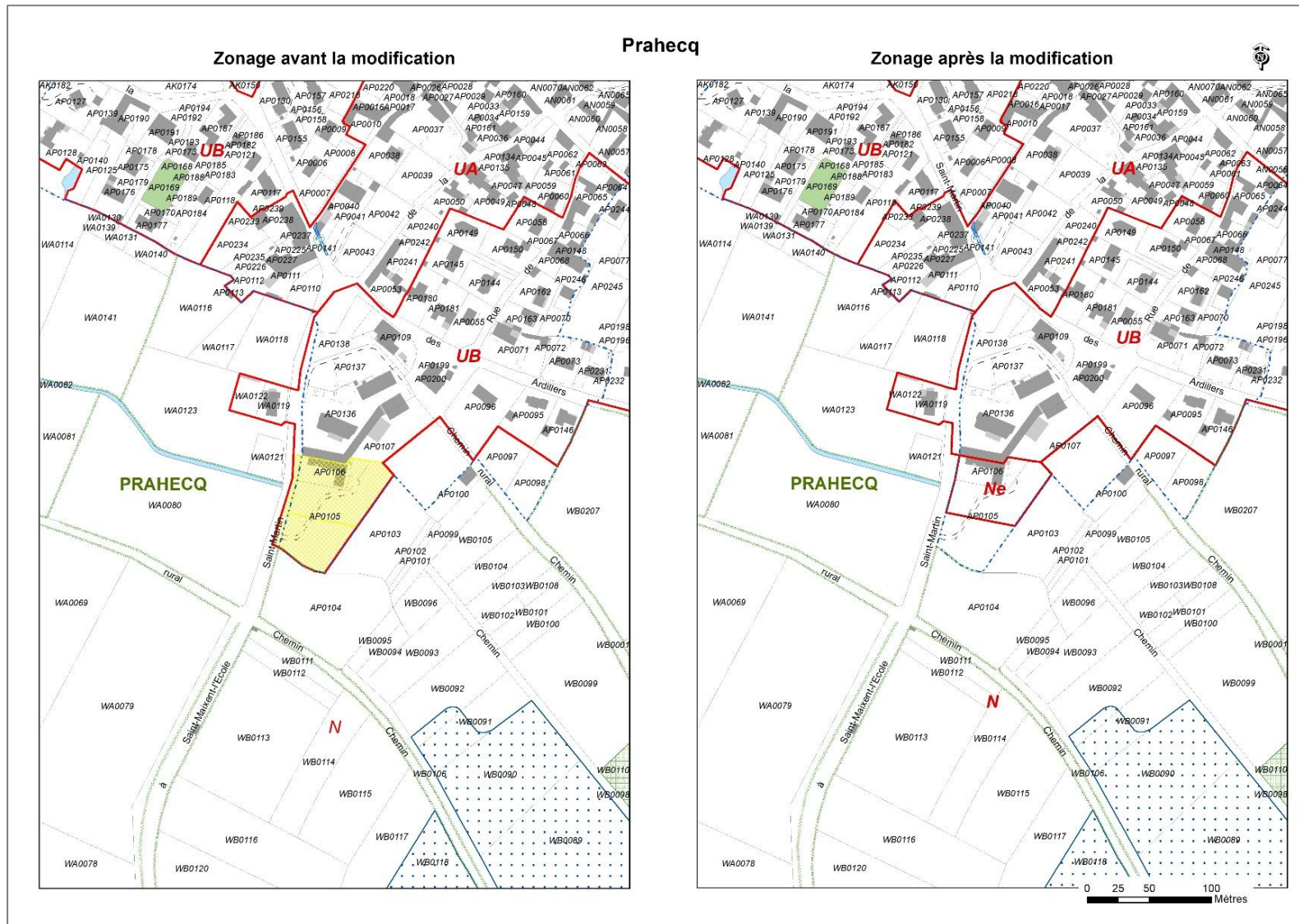
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Un secteur est concerné sur la commune de Prahecq. Il s'agit d'un équipement public de type salle des fêtes (parcelles AP 0105 et 0106).



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Le règlement graphique est modifié sur ces parcelles par le biais de la création d'un STECAL « Ne » (Naturel équipement) sur une partie de ces parcelles.



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Le règlement du STECAL est également modifié.

Avant la modification	Après la modification
B. Implantation et volumétrie a) Hauteur des constructions La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut. e) Emprise au sol des constructions L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL.	B. Implantation et volumétrie a) Hauteur des constructions La hauteur est limitée à 10 mètres au point le plus haut. e) Emprise au sol des constructions L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 60% de la surface du STECAL. A Prahecq, le STECAL de la salle de la Laiterie est également réglementé par la partie B. Réglementation hors PPRi.

3. Modification concernant la réglementation des Espaces Boisés Classés (EBC)

La modification a pour objet de modifier la réglementation des EBC.

Avant la modification	Après la modification
IV. Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD 5. « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire » 1) Espaces Boisés Classés (EBC) protégés au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier. En cas de besoin pour une opération d'aménagement ou de construction, des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées, notamment pour des créations d'accès. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme. En cas de besoin pour la gestion des réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz...), des suppressions de tout ou partie de l'EBC pourront être accordées. Des compensations seront alors exigées par l'autorité compétente en délivrance des autorisations d'urbanisme.	IV. Dispositions particulières pour répondre aux objectifs spécifiques du PADD 5. « Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire » 1) Espaces Boisés Classés (EBC) protégés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

B. Autres modifications

1. Modifications du règlement

a) Modification du règlement littéral

Coefficient de biotope et mode de calcul

Les dispositions concernant le mode de calcul du coefficient de biotope comportent une erreur.

Il convient donc de modifier cette erreur afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.

Avant la modification	Après la modification
IV. Dispositions générales communes à toutes les zones 4. « Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)» A. « Mettre en place un coefficient de biotope » [...] Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante : - Coefficient de biotope = Surface écoaménageable / Surface de la parcelle pondérée (zones UB, UC, UV ou 1AUH) ou Surface de l'unité foncière (zones UX et 1AUX). - La surface de la parcelle pondérée est la surface de l'unité foncière divisée par le nombre de logements créés. - Coefficient de biotope variable par surface de parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH - Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX [...]	IV. Dispositions générales communes à toutes les zones 4. « Mettre en œuvre des stratégies de plantations définies dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)» A. « Mettre en place un coefficient de biotope » [...] Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante : Coefficient de biotope = Surface écoaménageable / Surface de l'unité foncière [...]
	Insérer page 36, sous le tableau « Coefficients de biotope applicables selon les zones et les surfaces des unités foncières » : La surface de la parcelle pondérée est la surface de l'unité foncière divisée par le nombre de logements créés. - Coefficient de biotope variable par surface de parcelle pondérée en zones UB, UC, UV et 1AUH - Coefficient de biotope variable par unité foncière en zones UX et 1AUX

Hauteur des annexes sur toutes les zones U et AU

Dans le PLUi-D approuvé le 8 février 2024, la réglementation de la hauteur des annexes est inférieure à celle de la construction principale. Cela pose problème à l'instruction des autorisations du droit des sols, notamment sur la construction de garages pour camping-car.

Il convient donc d'adapter la réglementation des annexes dans les zones U et AU.

Avant la modification	Après la modification
III. Dispositions applicables par zones 1. Dispositions applicables aux zones Urbaines 1) Les zones Urbaines mixtes : UA, UB, UC et UV B. Un projet qui s'intègre à la trame urbaine préexistante et en reprend les principaux codes a) Hauteur des constructions Annexes La hauteur de façade des constructions annexes ne peut excéder la hauteur de façade des constructions principales.	III. Dispositions applicables par zones 1. Dispositions applicables aux zones Urbaines 1) Les zones Urbaines mixtes : UA, UB, UC et UV B. Un projet qui s'intègre à la trame urbaine préexistante et en reprend les principaux codes a) Hauteur des constructions Annexes La hauteur des constructions des annexes est réglementée comme celle des constructions principales.

A noter que la modification s'applique par extension aux zones A Urbaniser, au regard de l'extrait du règlement littéral p.76, indiquant des correspondances :

C. Un projet qui s'inscrit dans la continuité et la cohérence de la trame urbaine préexistante									
Le règlement associé à chaque sous-secteur est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (Cf. III.1.) :									
<table><tr><th colspan="2">Correspondances</th></tr><tr><td>1AUH et 2AUH</td><td>UB</td></tr><tr><td>1AUE</td><td>UE</td></tr><tr><td>1AUX</td><td>UX</td></tr></table>		Correspondances		1AUH et 2AUH	UB	1AUE	UE	1AUX	UX
Correspondances									
1AUH et 2AUH	UB								
1AUE	UE								
1AUX	UX								
En zone 1AUXt, l'implantation des constructions et installations doit être adaptée aux caractéristiques du site.									

Notion de « conservation » des éléments protégés dans le lexique

La notion de « conservation » est abordée à plusieurs reprises dans le règlement littéral mais n'est pas précisée, ce qui pose quelques difficultés dans l'instruction des autorisations du droit des sols.

Il convient donc d'ajouter une définition dans le lexique du règlement littéral du PLUi-D.

Avant la modification	Après la modification
Clôture Une clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures. Construction Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.	Clôture [...] Conservation La notion de « conservation » pour les Eléments de Paysage à Protéger (EPP) identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme renvoie à un objectif de non démolition, de non suppression (pour les éléments bâtis) ou de non abattage (pour les éléments naturels). Construction [...].

STECAL Aeg2

L'intitulé du STECAL Aeg2 ne correspond pas au contenu du paragraphe concerné.

Il convient donc de modifier cet intitulé afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols et permettre ainsi la sédentarisation des gens du voyage (terrains locatifs familiaux, terrains locatifs publics...).

Avant la modification	Après la modification
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.	Aeg2 : Aire d'accueil et/ou de sédentarisation 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.

Isolation

L'isolation est aujourd'hui traitée dans le cas de réhabilitation uniquement.

Il convient donc d'élargir cette réglementation à la construction neuve.

Avant la modification	Après la modification
Lors de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la question de l'isolation doit être posée.	Lors de la réhabilitation d'un bâtiment existant ou d'une construction neuve, la question de l'isolation doit être posée.

Notion de « blanc pur »

La notion de « blanc pur » est difficilement interprétable.

Il convient donc de la remplacer par un terme plus précis : « couleur blanche trop vive »

	Avant la modification	Après la modification
P. 125	L'utilisation du blanc pur est interdite.	L'utilisation de couleur blanche trop vive est interdite.
P. 21	L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.	L'utilisation de couleur blanche trop vive sur les façades est interdite.
P. 29	Les murs de clôtures de ton blanc pur	Les murs de clôtures de couleur blanche trop vive

Trame patrimoniale

Le règlement prévoit que les menuiseries doivent être peintes dans la trame patrimoniale.

Il convient donc de préciser que cela concerne uniquement les menuiseries en bois.

Avant la modification	Après la modification
Les menuiseries doivent être peintes.	Si les menuiseries sont en bois, elles doivent être peintes.

Certains secteurs historiques témoignent d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère, sans être soumis à des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques (MH). Il s'agit du bourg de Saint-Hilaire la Palud et du Vanneau-Irleau ainsi que de La Garette à Sansais.

Sur ces 3 secteurs, le règlement doit être précisé pour améliorer la protection du patrimoine.

Avant la modification	Après la modification
-	Les pentures des volets doivent être peintes de la même couleur que les volets. Les couleurs seront choisies dans la gamme suivante : - Ouvertures et volets : RAL1013, RAL1015, RAL 5014, RAL5024, RAL6011, RAL6021, RAL6034, RAL7001, RAL7032, RAL7044, RAL7038, RAL7035, RAL 9002, RAL 3004 - Les Portes et portails : RAL3004, RAL3005, RAL3011, RAL6000, RAL6005, RAL6012, RAL6020, RAL6028, RAL5000, RAL5001, RAL5003, RAL5007, RAL 5009, RAL5019

Article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme

- « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :
- (...) 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ; (...) »

La réglementation des linéaires commerciaux n'est pas assez précise, concernant notamment :

- Les « Drive piétons »
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : « Dark stores », cuisine dédiée à la vente en ligne...

A noter que :

- Les « Drive piétons » sont réglementés par la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »
- Les « Dark stores » sont réglementés par la sous-destination « Entrepôts »

Par ailleurs le règlement ne prévoit pas les changements de destination partiels ou la création d'accès à une habitation. Le long des linéaires commerciaux, des bâtiments sont vacants du fait notamment de l'absence d'accès aux étages.

Il convient donc de modifier ou d'adapter la réglementation sur ces points afin de :

- Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020
- Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) en :
 - Protégeant l'artisanat et le commerce de proximité
 - Favorisant le maintien de l'artisanat et des commerces en centre-ville/bourg
 - Privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales
- Accompagner les mutations en cours, en :
 - Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre
 - Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente
- Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population

Avant la modification

Logement

À Beauvoir sur Niort, Frontenay Rohan Rohan, Mauzé sur le Mignon et Niort sont interdites en rez-de-chaussée commercial les transformations de bâtiments « de commerce et activités de service » en « habitation » dans un secteur délimité sur le plan de zonage (« Linéaire commercial »), conformément aux articles L. 151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.

Hébergement

À Beauvoir sur Niort, Frontenay Rohan Rohan, Mauzé sur le Mignon et Niort sont interdites en rez-de-chaussée commercial les transformations de bâtiments « de commerce et activités de service » en « habitation » dans un secteur délimité sur le plan de zonage (« Linéaire commercial »), conformément aux articles L. 151-16 et R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.

Après la modification

Règles générales

	Beauvoir sur Niort Frontenay Rohan Rohan Mauzé sur le Mignon	Niort
Habitation (Logement et Hébergement)		
Logement	Interdiction	Interdiction
Hébergement	Interdiction	Interdiction
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail Conditions Toutes les zones / Le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) (cf. OAP Urbanisme commercial). A Niort : - Les « Drive piétons » sont autorisés sur ce secteur, uniquement : - Au sein d'un commerce ou dans un local y attenant, avec un distributeur ou point de retrait non accessible directement depuis la voie publique - Pour la vente de produits commercialisés par ce commerce	Autorisation sous conditions	Autorisation sous conditions
Restauration	Autorisation	Autorisation
Commerce de gros	Interdiction	Interdiction
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Conditions A Niort : - Les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les « bureaux » peuvent être repris par d'autres « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». - Les magasins de téléphonie mobile sont autorisés sur ce secteur afin de favoriser la diversité commerciale.	Autorisation	Autorisation sous conditions
Hôtels et autres hébergements touristiques	Autorisation	Autorisation
Cinéma	Autorisation	Autorisation

	Beauvoir sur Niort Frontenay Rohan Rohan Mauzé sur le Mignon	Niort
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisation	Autorisation
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisation	Autorisation
Salles d'art et de spectacles	Autorisation	Autorisation
Équipements sportifs	Autorisation	Autorisation
Autres équipements recevant du public	Autorisation	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Interdiction	Interdiction
Entrepôts	Interdiction	Interdiction
Bureau	Interdiction	Interdiction
Centre de congrès et d'expositions	Autorisation	Autorisation
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisation	Interdiction

Exceptions

Deux exceptions à cette règle :

- Un changement de destination partiel peut être autorisé dès lors que la surface commerciale exploitable reste majoritaire et que celle-ci est localisée en front de rue.
- Un accès à une habitation, à l'étage ou à l'arrière, peut être autorisé, en façade même si cela diminue le linéaire de la devanture.

Desserte autonome des étages

Le long des linéaires commerciaux, tout projet doit préserver et/ou créer la desserte autonome des étages (porte d'accès à créer) si besoin et sauf impossibilité technique démontrée.

Zone Ax

Une zone Ax (Site d'activités existant pour lequel il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution) est ajoutée à Niort.

Il convient donc de modifier cette réglementation.

Avant la modification	Après la modification
L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL. A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m². A Saint-Rémy (chemin de La Goupillière), le développement du STECAL ne peut se faire que dans les bâtiments existants.	L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 90% de la surface du STECAL. A Niort, l'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 300 m² du STECAL. A Saint-Rémy (chemin de La Goupillière), le développement du STECAL ne peut se faire que dans les bâtiments existants.

Terme « Dérogation » dans la gestion des limites séparatives

Le terme « Dérogation » ne convient pas dans la gestion des limites séparatives. Le terme « Cas particuliers » serait plus adéquat.

Il convient donc de modifier cette réglementation.

Avant la modification	Après la modification
Dérogations En limite de zone Agricole ou Naturelle, la distance entre tout point de la construction principale et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives. Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des gabarits et des retraits par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des autres annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives. Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.	Cas particuliers En limite de zone Agricole ou Naturelle, la distance entre tout point de la construction principale et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives. Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante, sous réserve du respect des gabarits et des retraits par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des autres annexes est libre vis-à-vis des limites séparatives. Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.

Coefficient de biotope et zones d'activités

On constate des démolitions de bâtiments avec reconstructions sans que le coefficient de biotope ne s'applique, notamment dans les zones d'activités.

Il convient donc de modifier cette réglementation.

Avant la modification	Après la modification
Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UX et 1AUX) - Pour tout projet de construction nouvelle, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous - Sur les terrains indiqués au plan de zonage Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter...) fixées dans le règlement.	Dans les zones Urbaines et à Urbaniser (UX et 1AUX) - Pour tout projet de construction nouvelle, y compris les extensions sur les terrains visés ci-dessous - Sur les terrains indiqués au plan de zonage - Lors de démolition de construction principale Il ne s'applique donc pas aux travaux sur des constructions existantes ou accordés avant l'approbation du PLUi-D (date de référence : approbation du PLUi-D). Toutefois, ces travaux sont soumis à des dispositions réglementaires (espaces verts, arbres à planter...) fixées dans le règlement.

Teintes des façades

Le respect des teintes traditionnelles des façades n'est pas précis.

Il convient donc de modifier cette réglementation.

Avant la modification	Après la modification
Façades Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings en béton...). Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton "pierre", sable de "pays"...) doivent être privilégiés.	Façades Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings en béton...). Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les teintes traditionnelles (ton "pierre", sable de "pays"...) doivent être privilégiées.

b) Modification du règlement graphique

- Modification des zones

Modification d'une zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 6 à Niort

L'OAP Habitat 6 à Niort est inopérante, l'accès prévu étant impossible à réaliser. En effet, une construction occupe l'accès prévu dans cette OAP.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en passant la zone 1AUH en UAb. Le coefficient de biotope est toutefois maintenu.

La suppression des 12 logements à réaliser à minima dans l'OAP est mineure. Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Modification d'une zone 1AUH à Epannes

Une parcelle (AC 0367) a été intégrée par erreur dans la zone 1AUH correspondant à l'OAP 315. Cette parcelle se situe déjà dans un Permis d'Aménager PA 07911208R0001 qui est en cours d'achèvement ; la parcelle en question étant la dernière parcelle à vendre du lotissement.

A noter qu'une partie au Nord de cette parcelle doit être supprimée. Elle est dans le domaine public communal.



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Le Permis d'Aménager PA 07911208R0001 est ainsi organisé :

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

S²LO

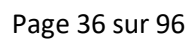
ID : 079-200041317-20250623-C__70_06_2025-DE



La partie à modifier est entourée en rouge.

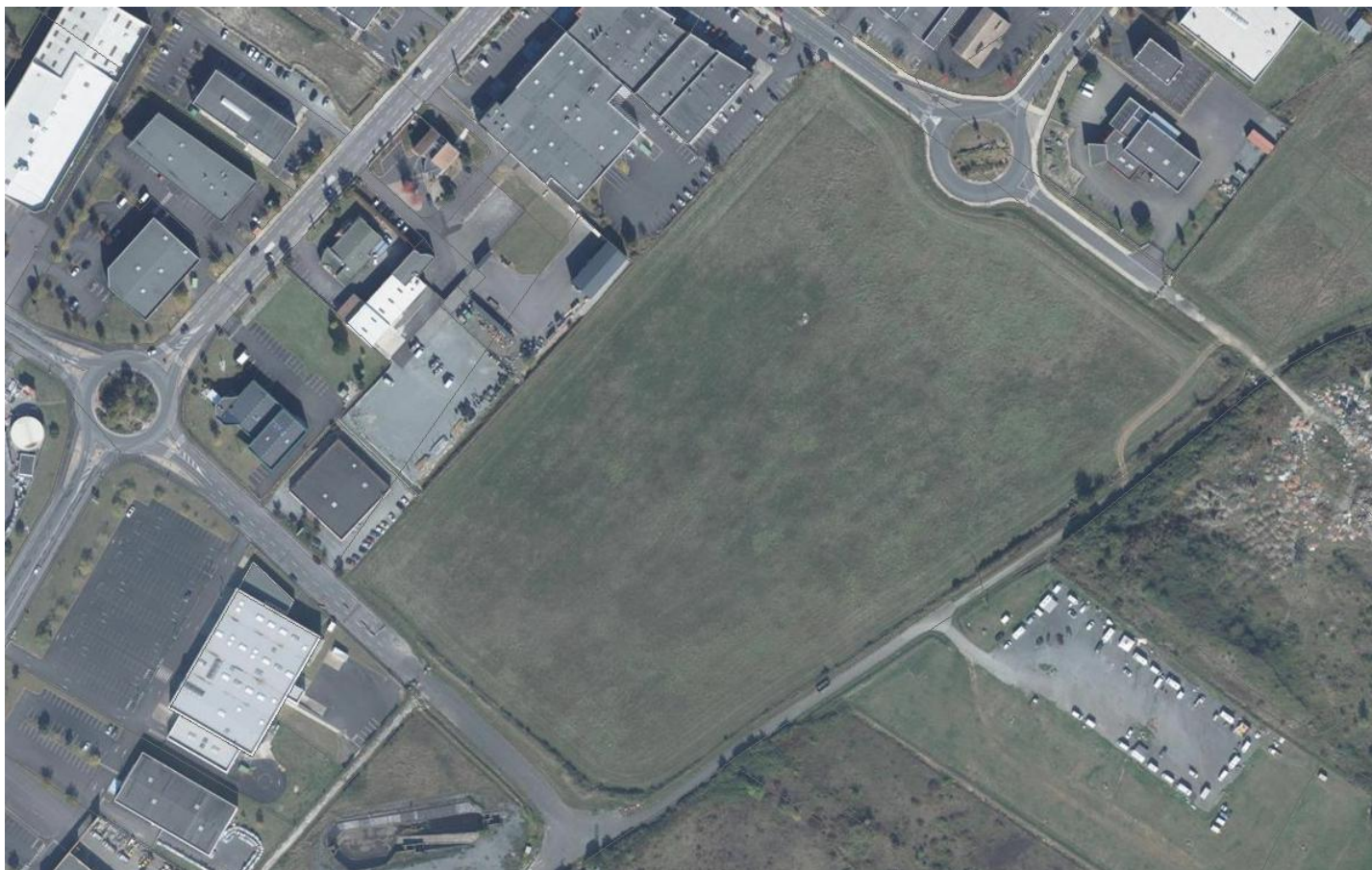
Il convient donc de modifier le règlement graphique en passant ce secteur identifié en rouge, de la zone 1AUH à UB et d'en réduire l'OAP correspondante.

Zonage et OAP avant la modification



Modification d'une zone 1AUX à Niort, rue de la Démocratie

Des besoins en grandes surfaces émergent pour des entreprises qui permettraient le développement du territoire. Des terrains situés rue de la Démocratie peuvent y répondre. Toutefois, le règlement de la zone 1AUX de ces terrains ne permet pas la délivrance de Permis de Construire directement (la mise en œuvre d'une opération d'ensemble étant nécessaire aujourd'hui). S'agissant d'une zone déjà aménagée (réseaux, voirie) et qui appartient à Niort Agglo (EPCI compétent en matière économique), la zone UX permettrait de répondre à ces besoins.



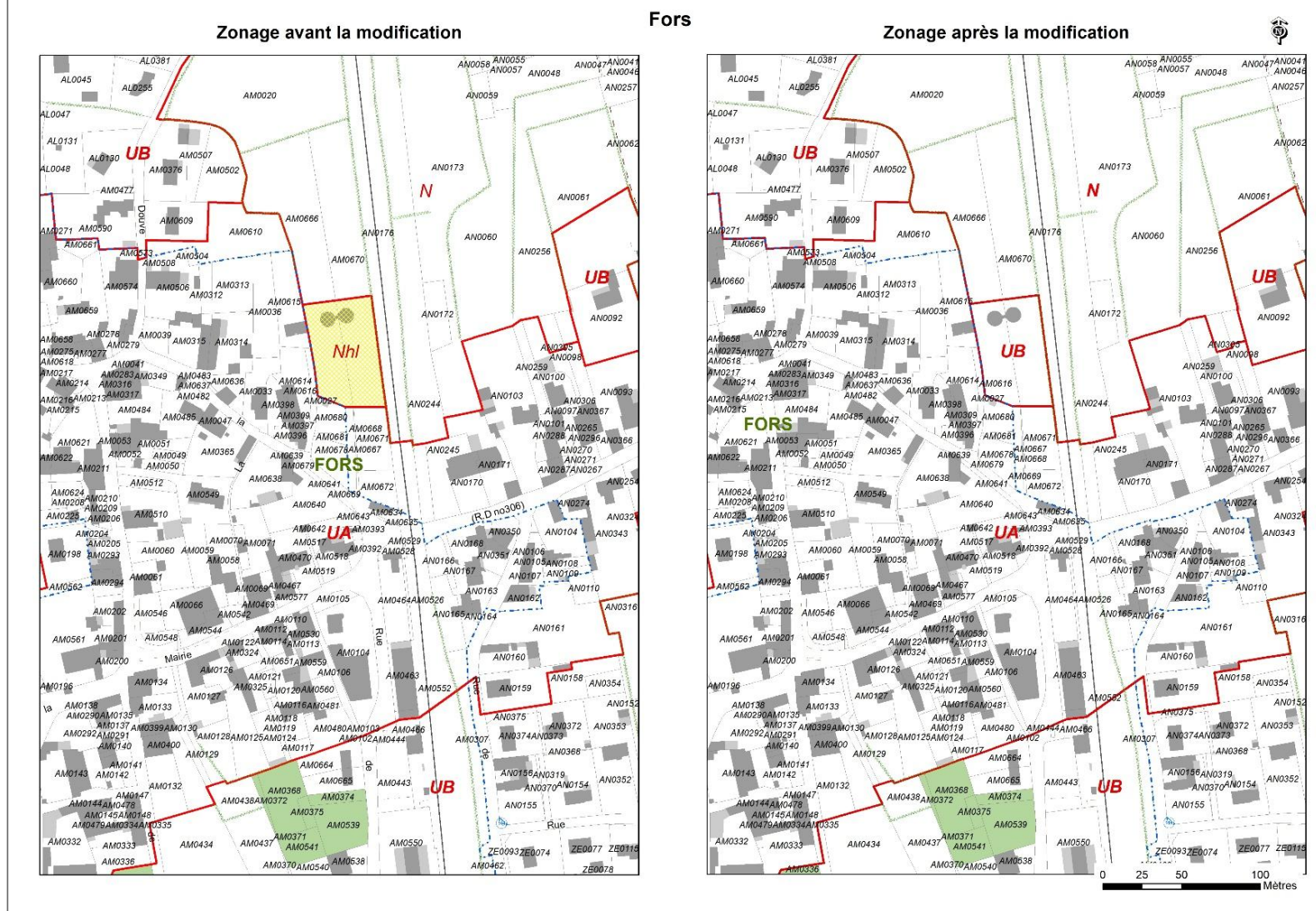
Il convient donc de modifier le règlement graphique en passant la zone 1AUX en UX et d'en supprimer l'OAP correspondante. Le coefficient de biotope est toutefois maintenu.

Modification d'une erreur matérielle à Fors, PA 79125 19 X 0002

Une erreur matérielle est présente dans le règlement graphique à Fors. Le STECAL Nhl a été classé par erreur dans le règlement graphique du PLUi-D. Un Permis d'Aménager a été octroyé sur le terrain de ce STECAL le 29 novembre 2019 : PA 79125 19 X 0002 (détachement de terrains à bâtir). Le fait qu'une construction en forme de yourte ait été autorisée le 8 novembre 2018 (PC 79125 18 X 0011) a induit en erreur les auteurs du PLUi-D. A aucun moment, il n'est ici question de résidence démontable.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en passant la zone Nhl en UB.



Modification de la zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 319 à Fors

Le périmètre de la zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 319 à Fors doit être adapté au projet qui a été modifié.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en modifiant le périmètre de la zone 1AUH.



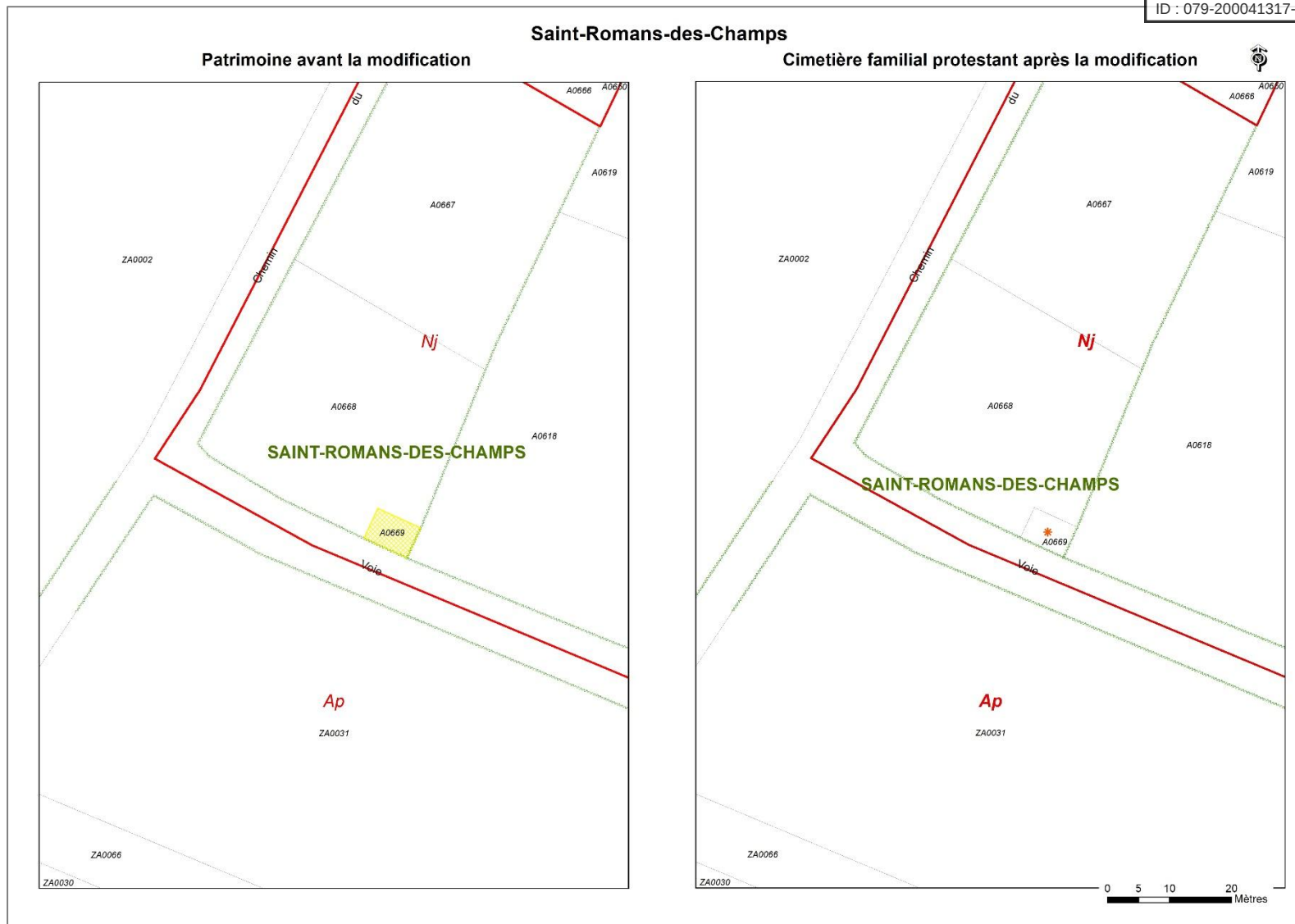
- Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

Identification d'un EPP à Saint-Romans-des-Champs (tombe protestante)

Une tombe protestante a été oubliée lors de l'élaboration du PLUi-D.



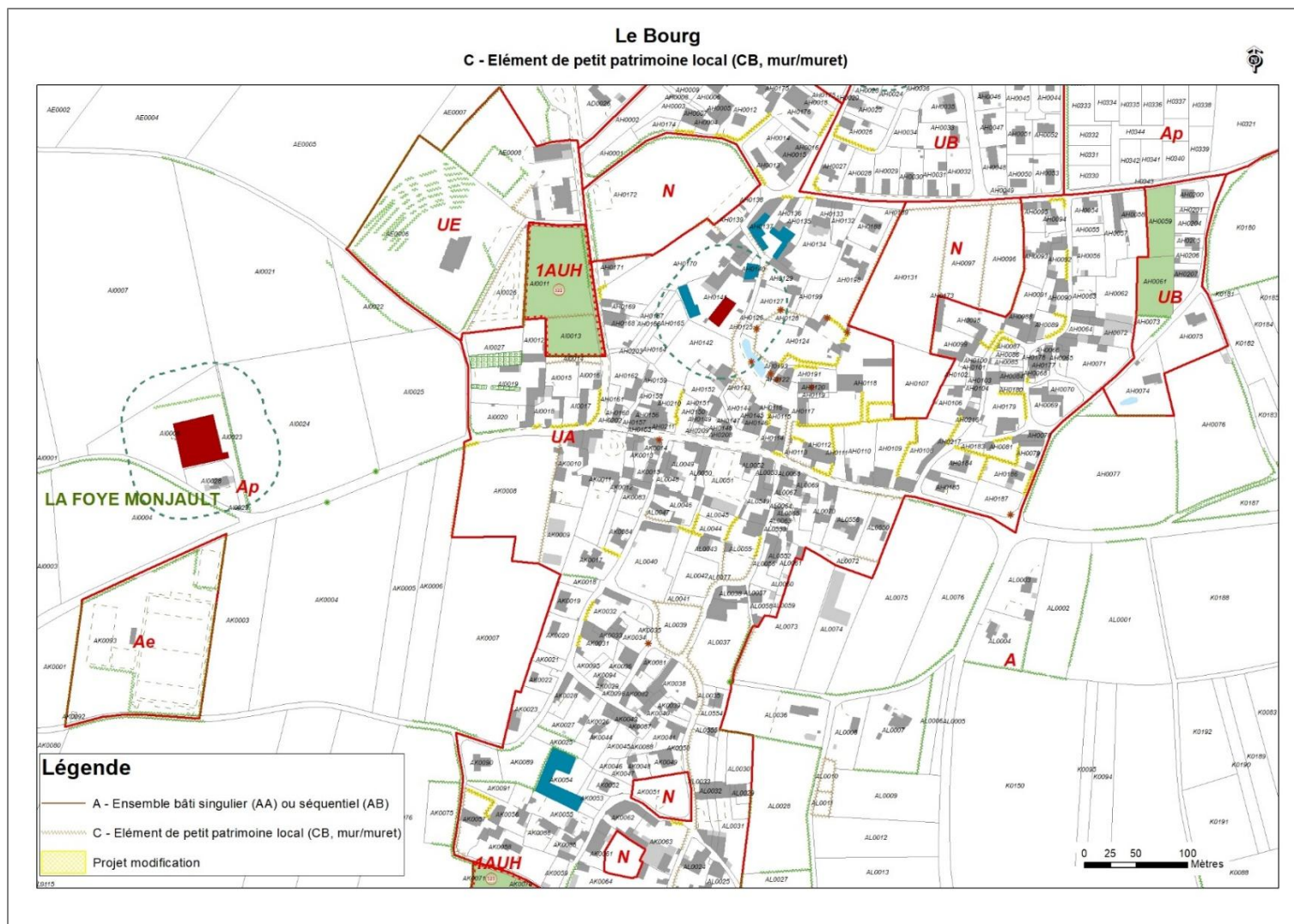
Il convient donc de modifier le règlement graphique en ajoutant cet EPP.

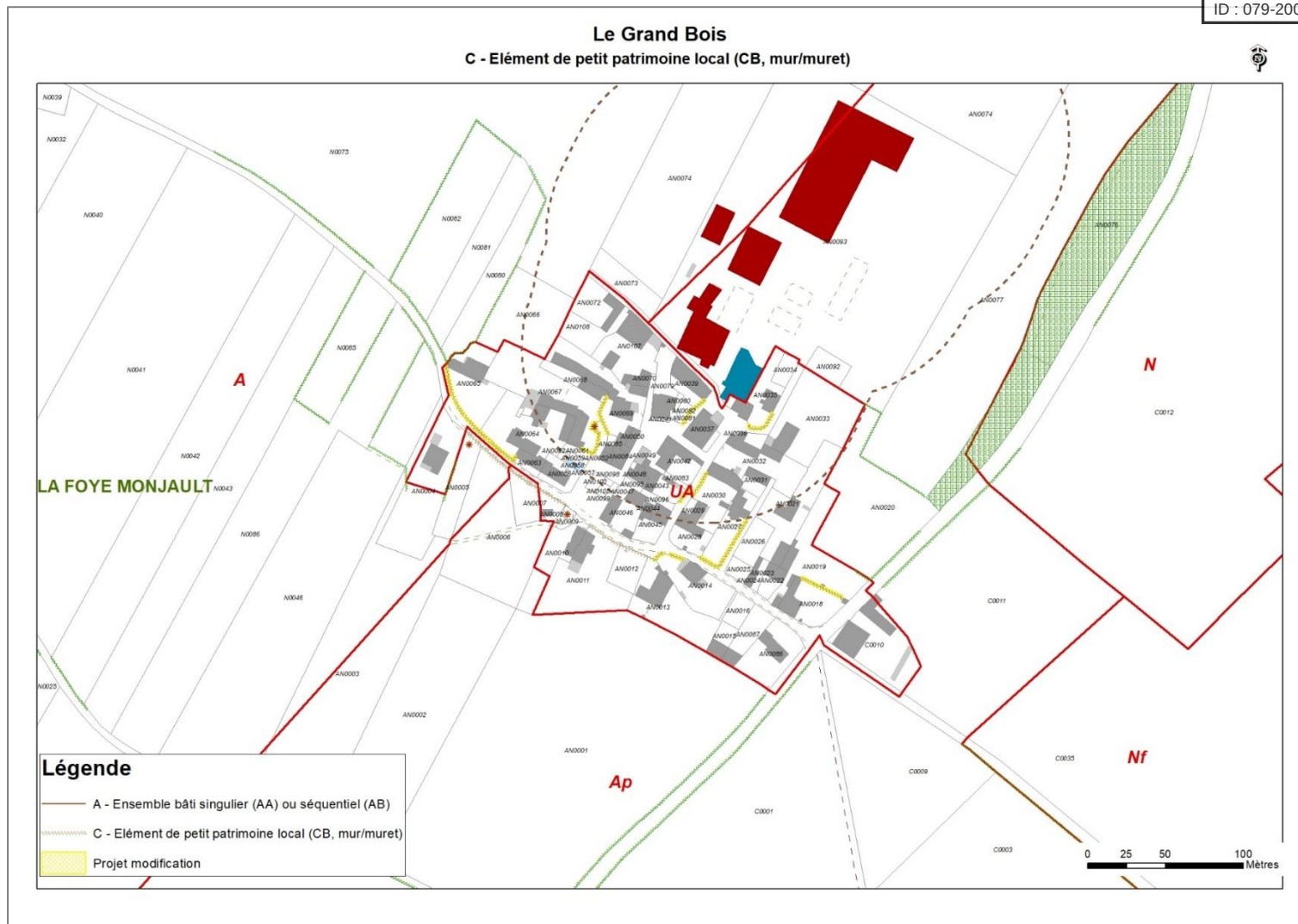


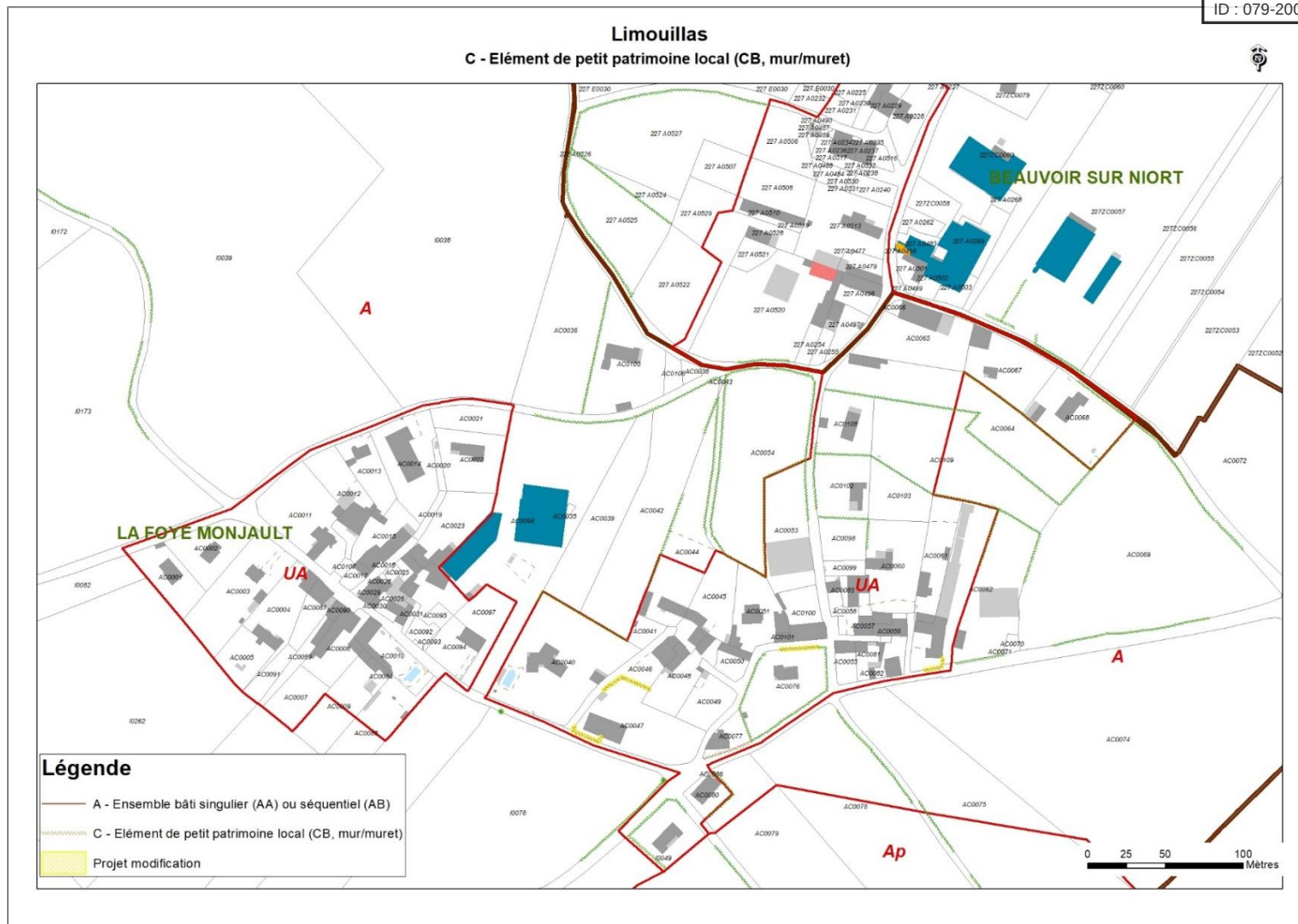
Identification d'EPP à La Foye-Monjault (murs et murets)

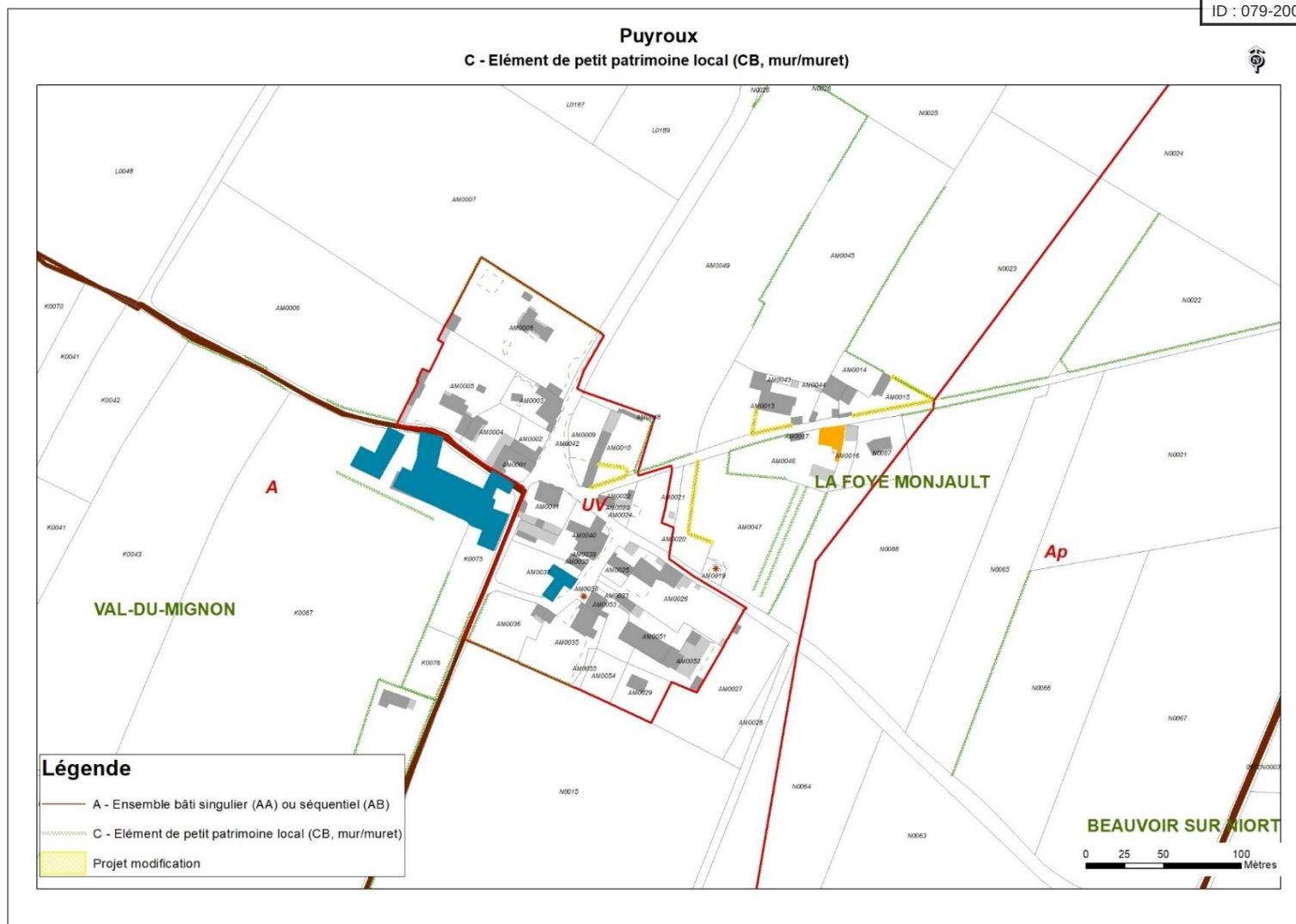
Des murs et murets à protéger n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUi-D.

Il convient donc de modifier le règlement graphique en ajoutant ces EPP.









C - Elément de petit patrimoine local (CB, mur/muret)



— A - Ensemble bâti singulier (AA) ou séquentiel (AB)
 ~~~~~ C - Elément de petit patrimoine local (CB, mur/muret)  
 [ ] Projet modification

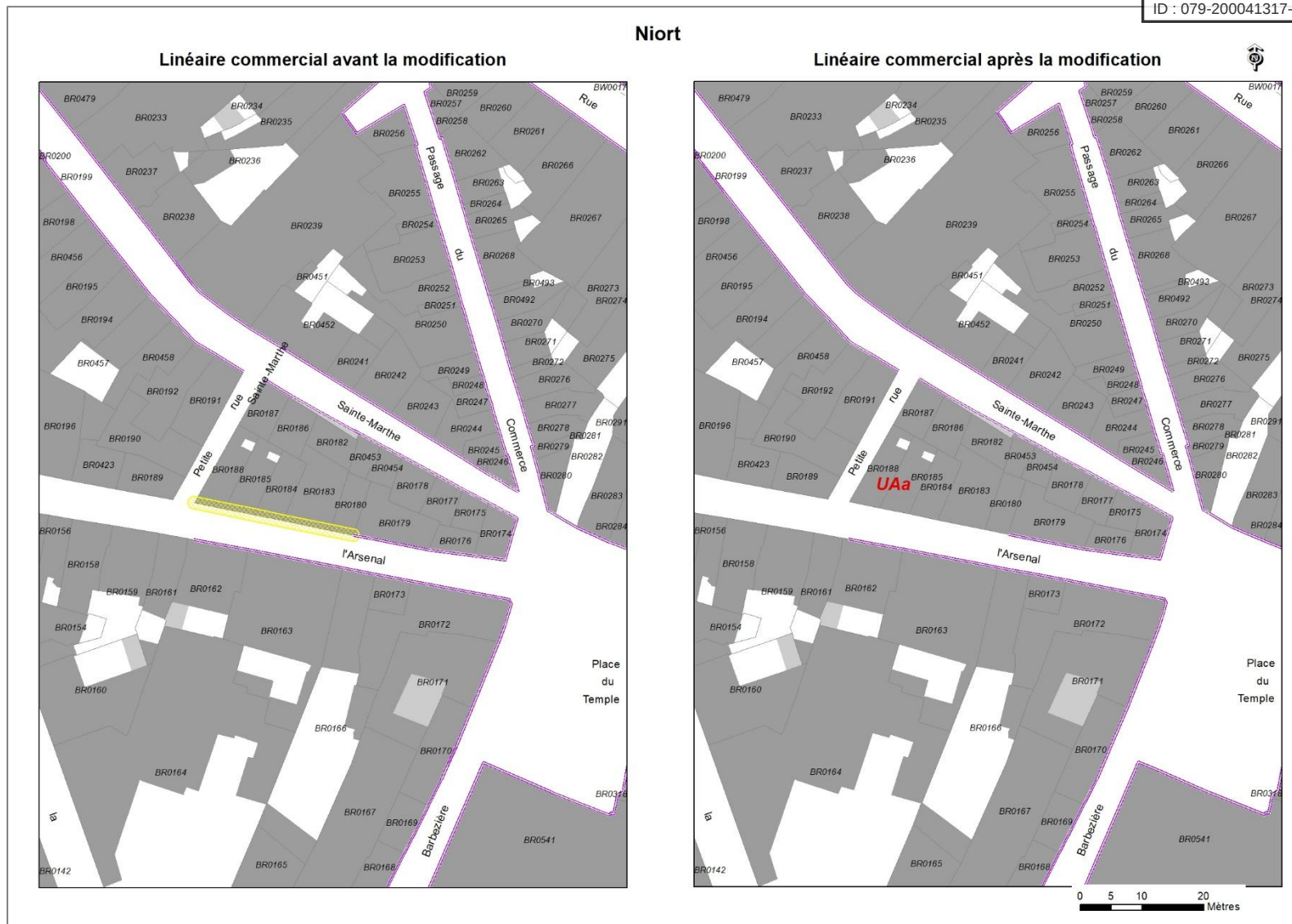
0 25 50 100 Mètres

- Modification des linéaires commerciaux

Une partie du linéaire commercial de la rue de l'Arsenal à Niort n'est plus concernée par une activité commerciale.



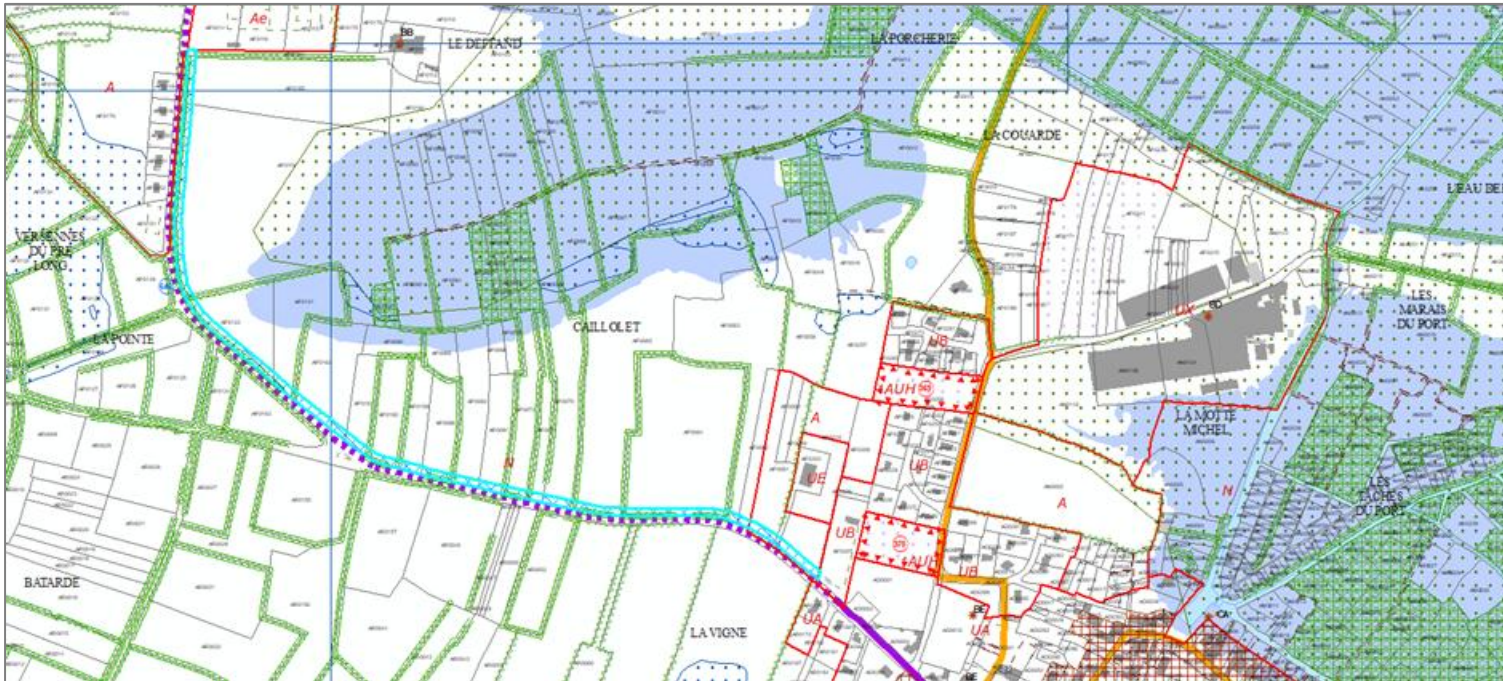
Il convient donc de modifier le règlement graphique en supprimant une partie de ce linéaire.



- **Modification des Emplacements Réservés (ER)**

### Modification de la liste des ER

Une erreur matérielle est présente dans la liste des ER. En effet, l'ER n°646 du PLUi-D se trouve sur la commune du Vanneau-Irleau, permettant de relier le bourg du Vanneau et celui d'Irleau, (matérialisé en bleu dans l'extrait ci-dessous du règlement graphique). Cependant, il a été renseigné dans la liste des ER comme étant localisé à Saint-Gelais.



Il convient donc de modifier le tableau de la liste des ER à cet effet.

**Avant la modification**

| Numéro | Commune              | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet                                            |
|--------|----------------------|---------------|--------------|--------------------------------------------------|
| 646    | 79249 : Saint-Gelais | 12 493,5      | CAN          | Création d'une liaison douce (largeur 10 mètres) |

**Après la modification**

| Numéro | Commune                   | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet                                            |
|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------------------------------------|
| 646    | 79337 : Le Vanneau-Irleau | 12 493,5      | CAN          | Création d'une liaison douce (largeur 10 mètres) |

**Modification de l'ER 695 lié à l'OAP Habitat 319 à Fors**

L'ER 695 à Fors doit être déplacé car le projet est modifié.

Il convient donc de modifier le règlement graphique en déplaçant l'ER.

**Avant la modification**

| Numéro | Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet              |
|--------|---------|---------------|--------------|--------------------|
| 695    | Fors    | 1097,2        | Commune      | Aménagement voirie |

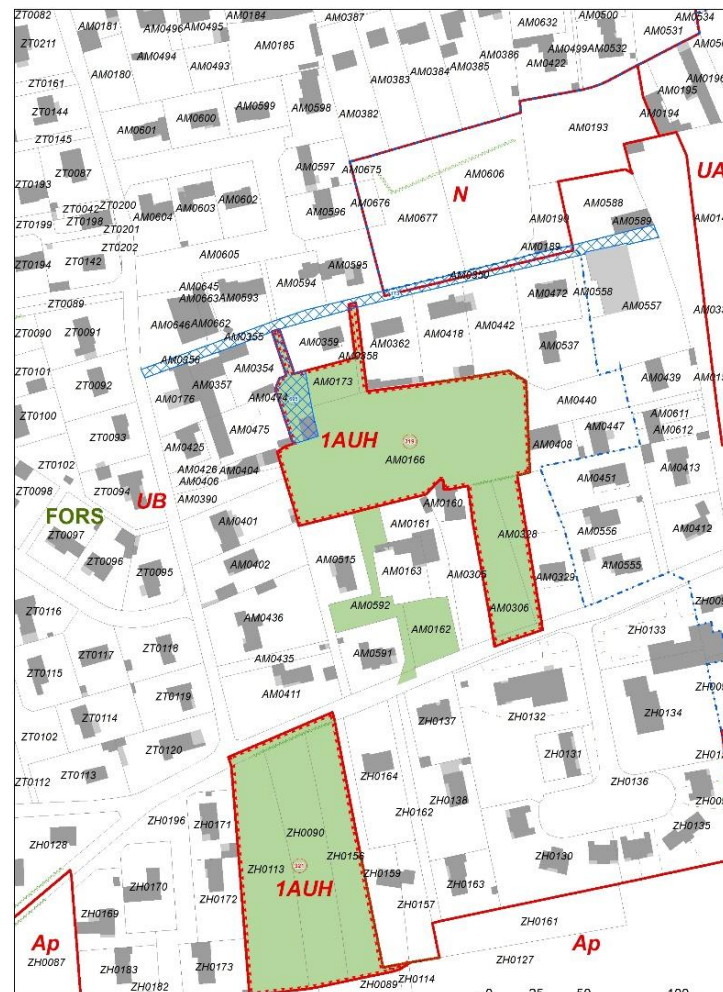
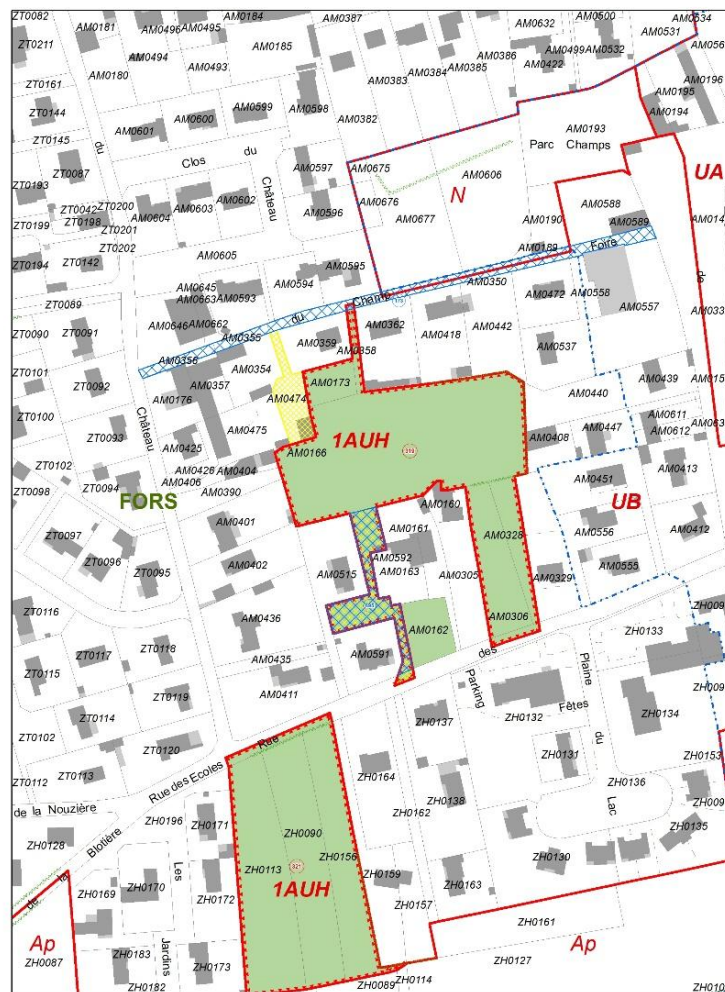
**Après la modification**

| Numéro | Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet              |
|--------|---------|---------------|--------------|--------------------|
| 695    | Fors    | 654           | Commune      | Aménagement voirie |

Zonage, OAP et ER 695 avant la modification

Fors

Zonage, OAP et ER 695 après la modification



**Suppression de l'ER 155 à Epannes**

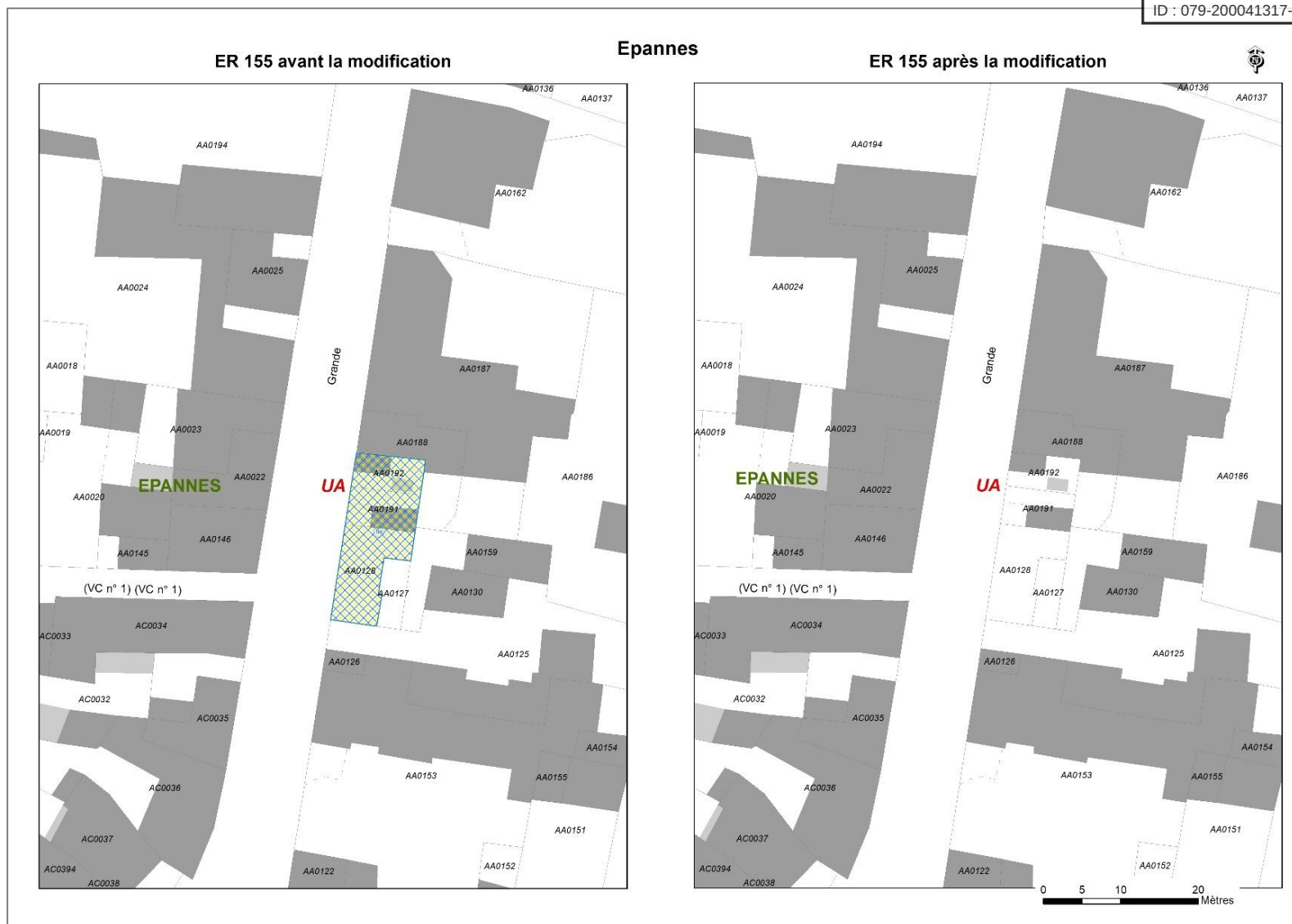
L'ER 155 à Epannes doit être supprimé car le projet est abandonné.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en supprimant cet ER.

**Avant la modification**

| Numéro | Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet         |
|--------|---------|---------------|--------------|---------------|
| 155    | Epannes | 170,6         | Commune      | Stationnement |



**Création d'un ER à Niort, avenue de Limoges**

Une continuité piétonne est nécessaire avenue de Limoges.



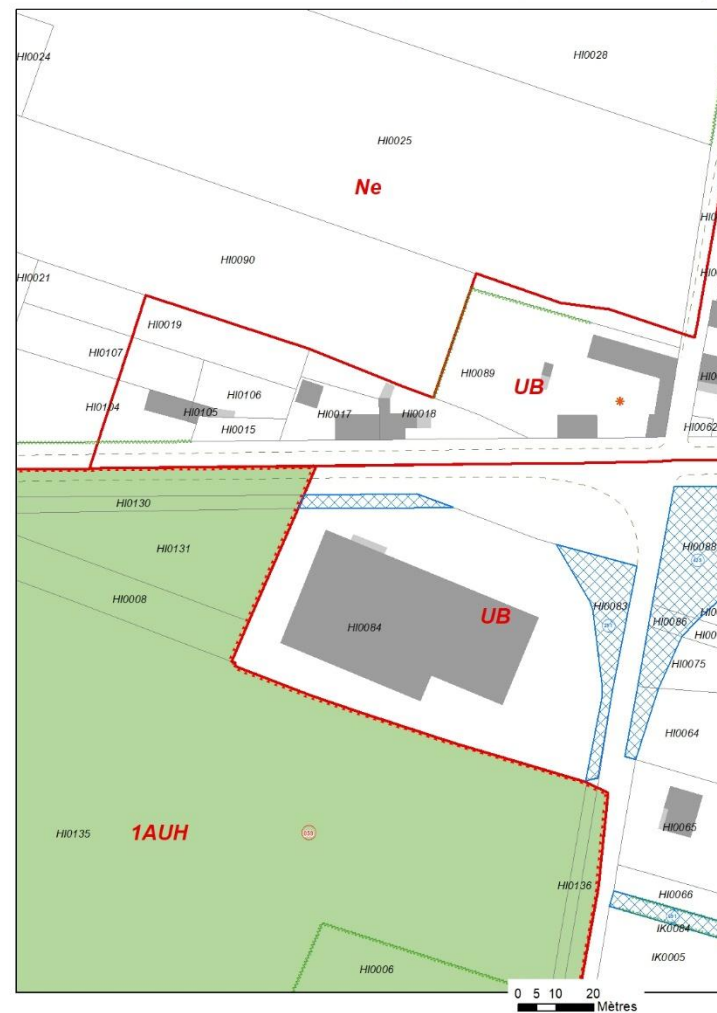
Il convient donc de modifier le règlement graphique en ajoutant cet ER.

**Après la modification**

| Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet                                                                |
|---------|---------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| Niort   | 131           | Commune      | Prise en compte des modes doux et intégration de la zone à urbaniser |



### Emplacement Réservé après la modification



**Création d'un ER à Niort, rue d'Antes**

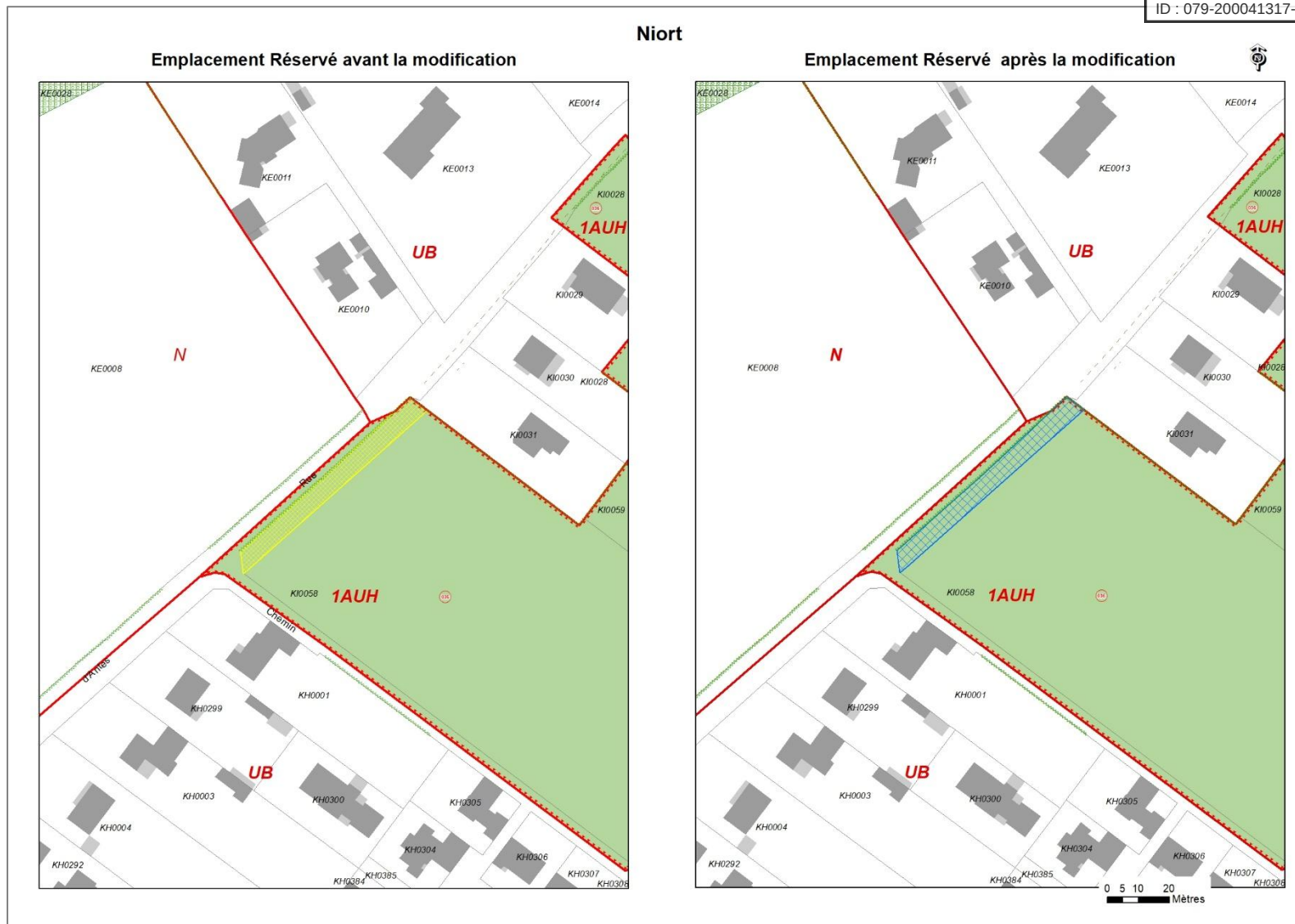
Une continuité piétonne est nécessaire rue d'Antes.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en ajoutant cet ER.

**Après la modification**

| Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet                              |
|---------|---------------|--------------|------------------------------------|
| Niort   | 477,8         | Commune      | Création d'une continuité piétonne |



**Création d'un ER à Niort, rue Jacques Vandier**

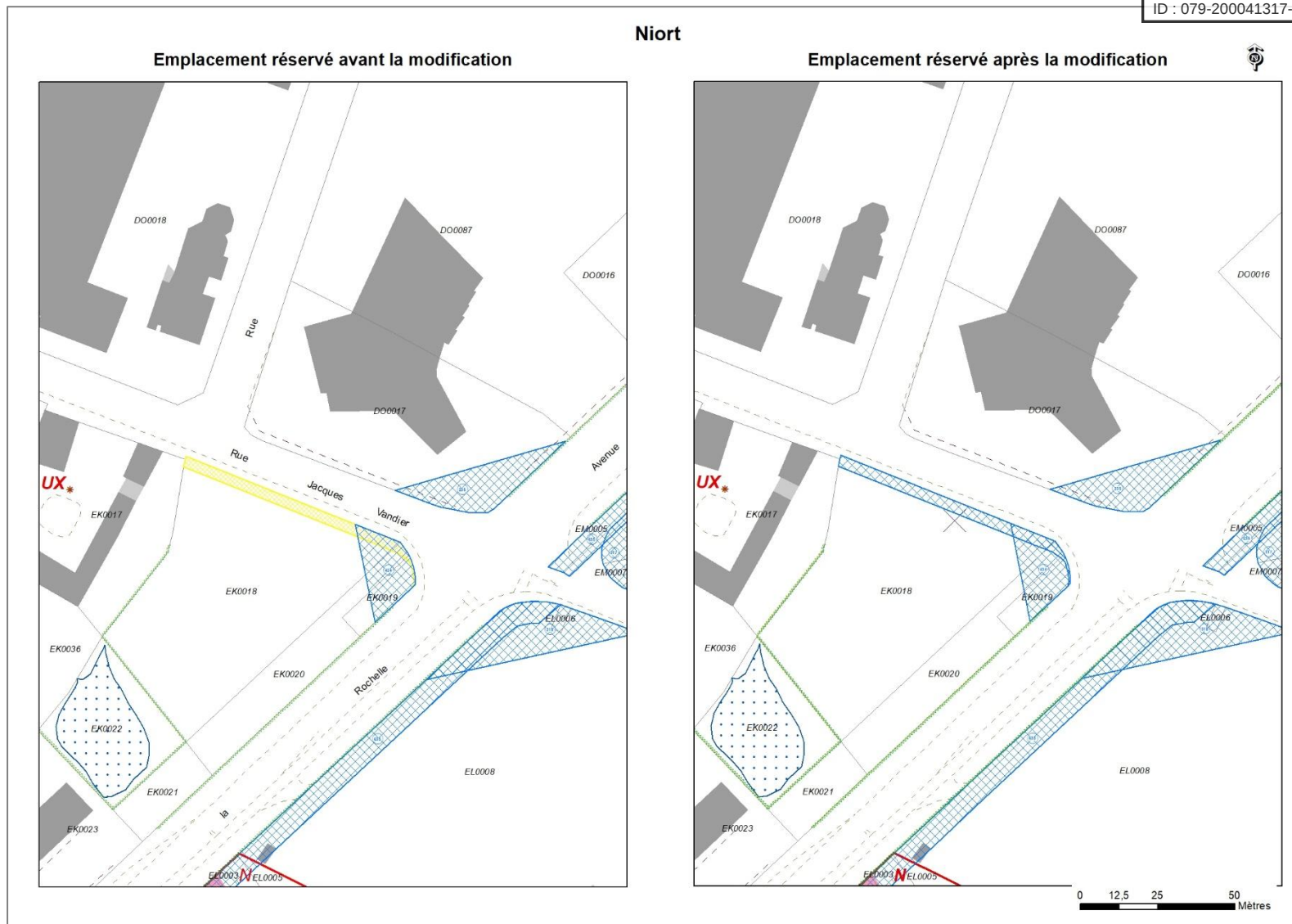
Une continuité piétonne est nécessaire rue Jacques Vandier.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en ajoutant cet ER.

**Après la modification**

| Commune | Surface en m² | Bénéficiaire | Objet                              |
|---------|---------------|--------------|------------------------------------|
| Niort   | 278           | Commune      | Création d'une continuité piétonne |



- Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

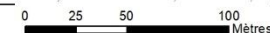
### **Création d'un STECAL à Niort**

Une entreprise de maçonnerie est située en zone Agricole avenue de Nantes. Cette entreprise était classée en zone UE dans le précédent PLU de la Ville de Niort. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en créant un STECAL Ax sur le périmètre concerné, limité à son emprise artificialisée.

La constructibilité est également limitée par l'application de la dérogation à la loi Barnier.

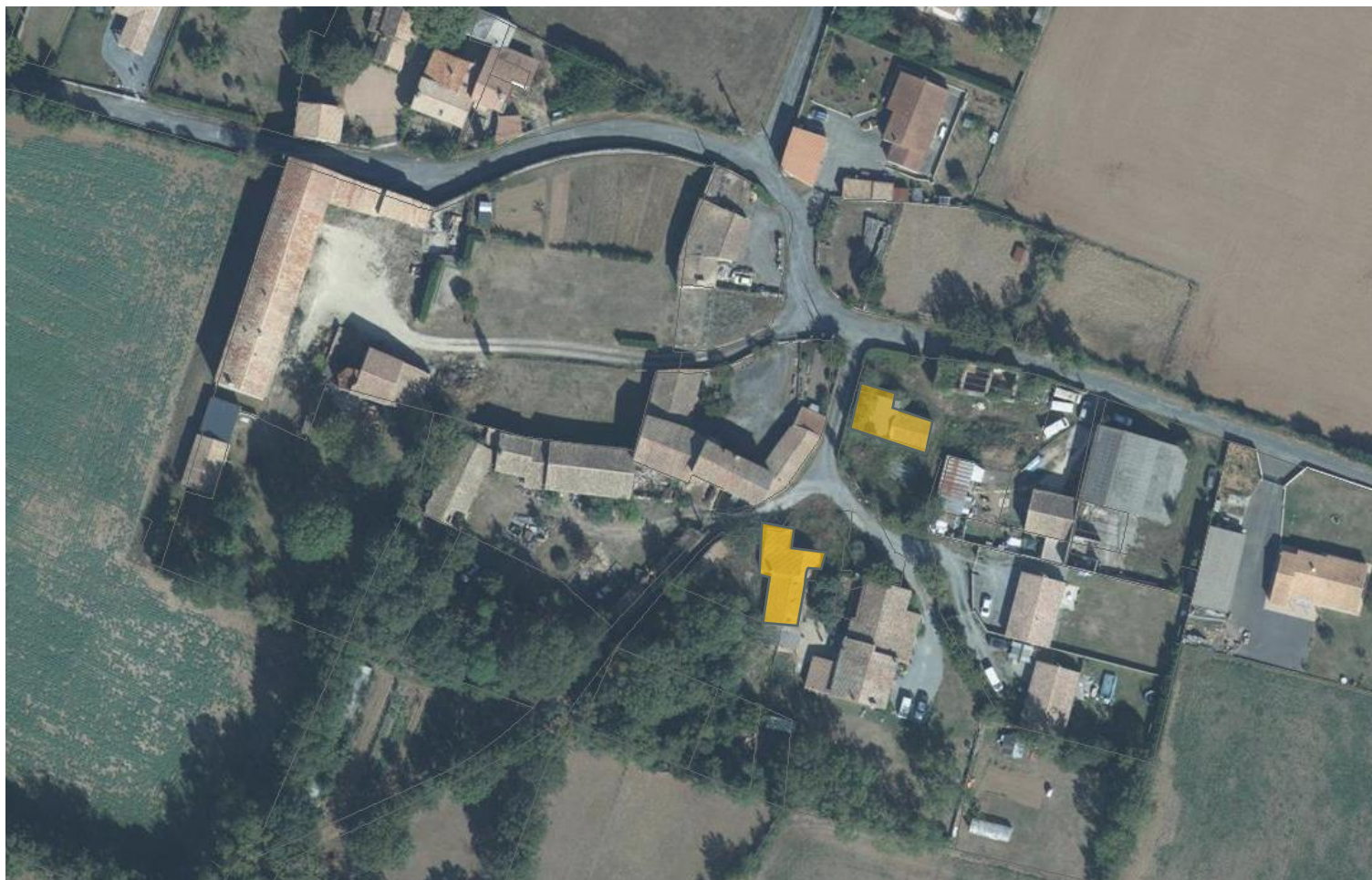




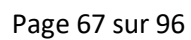
- Modifications des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**Identification de deux ensembles de bâtiments à Saint-Maxire**

Le lieu-dit Espinasse à Saint-Maxire est composé d'anciens bâtiments essentiellement en pierre sèche, qui, pour être réhabilités, doivent être identifiés en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. Ce sont des bâtiments recouverts de végétation qui ne servent plus.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en identifiant les deux ensembles de bâtiments.



## PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

79281 : Saint-Maxire - Espinasse

Parcelle : 790281 D0077

### Avis changement de destination : Oui

Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile

Etat du bâti : Moyen

Accessibilité : Depuis la voirie

Réseau d'électricité : Oui

Réseau d'eau : Oui

Périmètre de protection agricole : Non

Présence d'une habitation sur l'unité foncière : Non

Servitude :

Destination initiale : A étudier

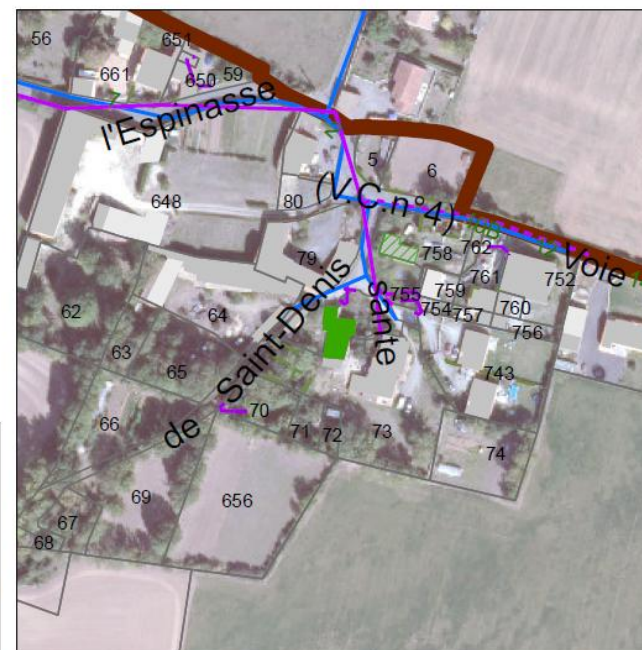


|                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Avis changement destination                                               |                                 |
| <span style="background-color: green; color: black;">■</span>             | Oui                             |
| Autre bâti changement destination                                         |                                 |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid green;">■</span> | Oui                             |
| Réseau électrique                                                         |                                 |
| <span style="color: blue;">—</span>                                       | Réseau aérien basse tension     |
| <span style="color: red;">---</span>                                      | Réseau souterrain basse tension |
| Réseau AEP                                                                |                                 |
| <span style="color: blue;">—</span>                                       | Canalisation                    |

Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale (26/07/2024)

Source : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service Planification

Fond de plan : Cadastre 2022 © DGFIP - ORTHO 2020 et OCS GE 2018 © IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS



## PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

79281 : Saint-Maxire - Espinasse  
 Parcelle : 790281 D0758

### Avis changement de destination : Oui

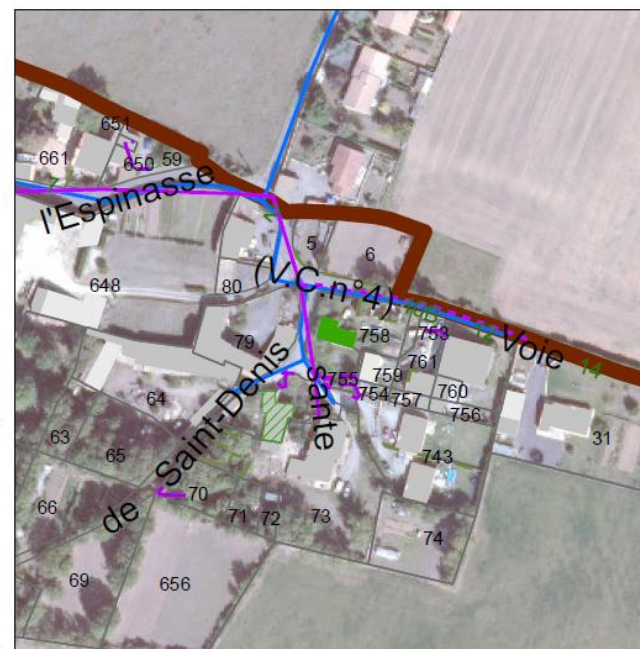
Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile  
 Etat du bâti : Moyen  
 Accessibilité : Depuis la voirie  
 Réseau d'électricité : Oui  
 Réseau d'eau : Oui  
 Périmètre de protection agricole : Non  
 Présence d'une habitation sur l'unité foncière : Non  
 Servitude :  
 Destination initiale : A étudier



| Avis changement destination                                               |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <span style="background-color: green; color: black;">■</span>             | Oui                               |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black;">■</span> | Autre bâti changement destination |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black;">■</span> | Oui                               |
| Réseau électrique                                                         |                                   |
| <span style="color: blue;">—</span>                                       | Réseau aérien basse tension       |
| <span style="color: red;">---</span>                                      | Réseau souterrain basse tension   |
| Réseau AEP                                                                |                                   |
| <span style="color: blue;">—</span>                                       | Canalisation                      |

Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale (26/07/2024)

Source : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2022 © DGFIP - ORTHO 2020 et OCS GE 2018 © IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS



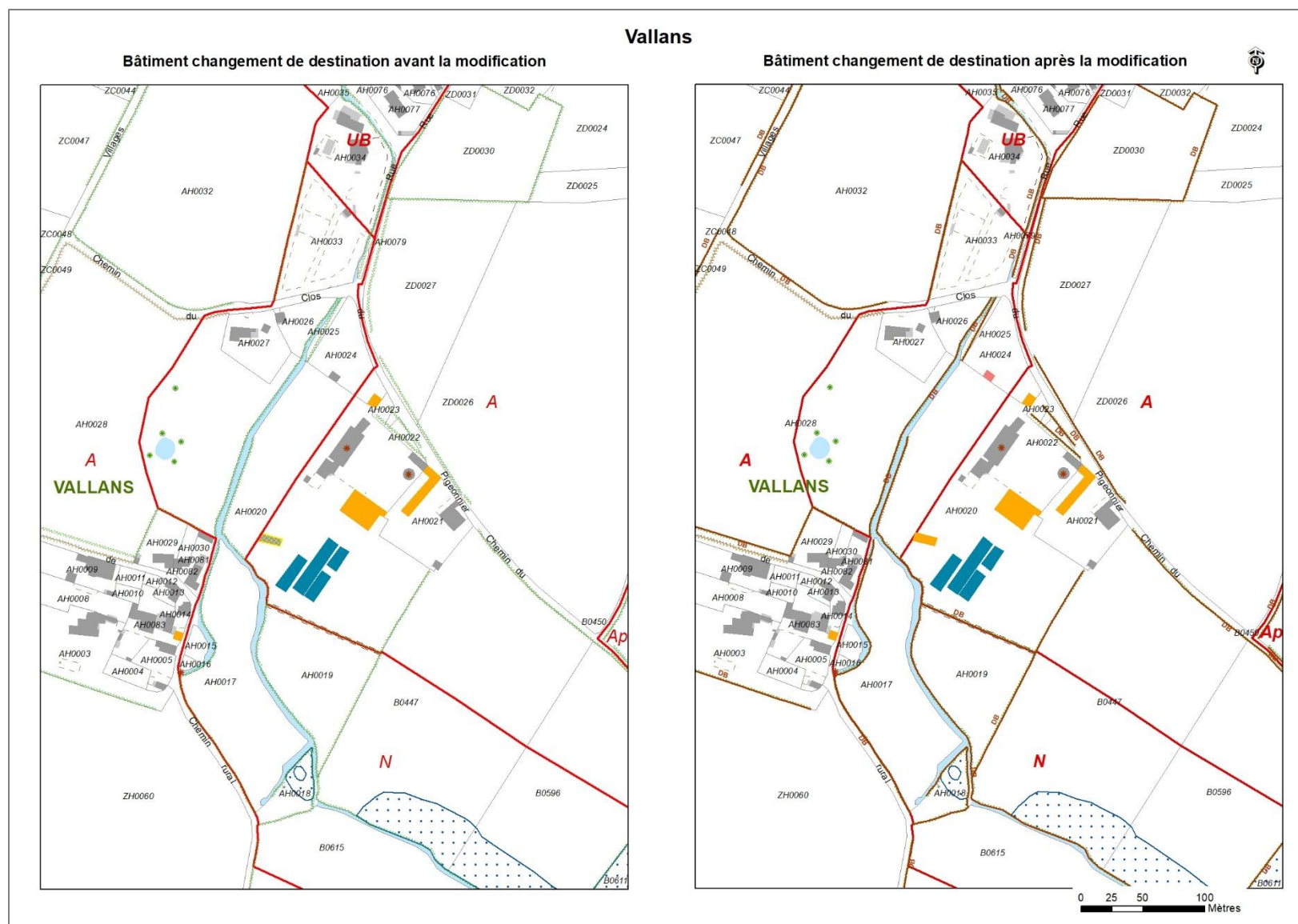
**Identification d'un bâtiment à Vallans**

Le lieu-dit Château d'Allerit à Vallans est composé d'anciens bâtiments essentiellement en pierre sèche, qui, pour être réhabilités, doivent être identifiés en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

Un de ces bâtiments a été oublié lors du recensement de l'élaboration du PLUi-D.



Il convient donc de modifier le règlement graphique en identifiant ce bâtiment.



## PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

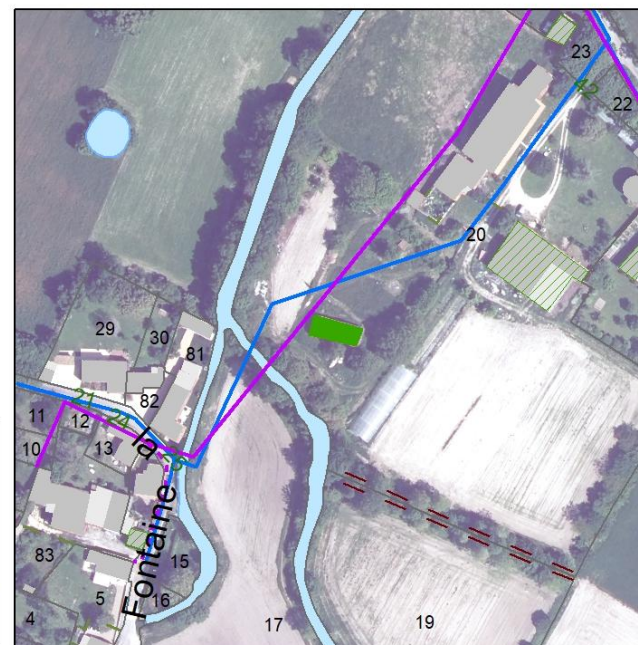
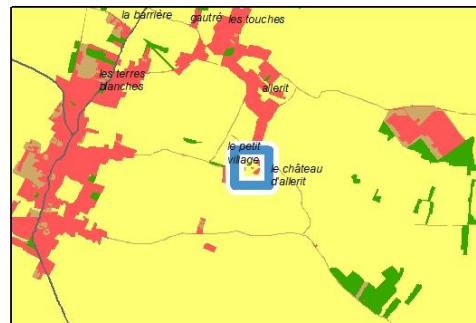
**79335 : Vallans - 42 Rue du Pligeonnier**  
Parcelle : 790335 AH0020

### Avis changement de destination : Oui

Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile  
Etat du bâti : Moyen  
Accessibilité :  
Réseau d'électricité : Oui  
Réseau d'eau : Oui  
Périmètre de protection agricole : Non  
Présence d'une habitation sur l'unité foncière : Oui  
Servitude :  
Destination initiale :



**Avis changement destination**  
■ Oui  
**Autre bâti changement destination**  
▨ Oui  
**Réseau électrique**  
— Réseau aérien basse tension  
- - - Réseau souterrain basse tension  
**Réseau AEP**  
— Canalisations



Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale (04/10/2024)

Source : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2022 © DGFIP - ORTHO 2020 et OCS GE 2018 © IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

## 2. Modifications des OAP

### a) Modification de l'OAP Habitat

#### Modification d'une erreur matérielle dans le tableau de synthèse

Une erreur matérielle est présente dans le tableau de synthèse des OAP Habitat.

La surface de la parcelle CS 0110 n'est pas comptabilisée dans le tableau général, d'où le fort écart de valeur avec la surface du SIG.

Il convient donc de modifier le tableau à cet effet.

#### Avant la modification

| Numéro | Nom           | Enveloppe     | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|---------------|---------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 024    | Rue de Souché | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,24    | 28      | 6,72      | 1        |

#### Après la modification

| Numéro | Nom           | Enveloppe     | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|---------------|---------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 024    | Rue de Souché | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,8     | 28      | 22,4      | 1        |

**Modification du périmètre de l'OAP 319 à Fors**

L'OAP Habitat 319 à Fors doit être adaptée au projet qui a été modifié.

Il convient donc de modifier le périmètre de cette OAP.



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Il convient également de modifier le tableau à cet effet.

**Avant la modification**

| Numéro | Nom              | Enveloppe     | Fiche    | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|------------------|---------------|----------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 319    | Terrasses d'Anne | Densification | Dessinée | 1AUH   | 1,12    | 12      | 13,44     | 1        |

**Après la modification**

| Numéro | Nom              | Enveloppe     | Fiche    | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|------------------|---------------|----------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 319    | Terrasses d'Anne | Densification | Dessinée | 1AUH   | 1,1     | 12      | 13,2      | 1        |

**Modification de l'ordre des OAP à Saint-Symphorien**

La mise en œuvre de l'OAP 356 Rue des Charmes présente de nombreuses difficultés de réalisation (production de logement social notamment).  
L'ordre de cette OAP est ainsi modifié de n°1 en n°2.

L'ordre de l'OAP 355 Champenoise est, lui, modifié de n°2 en n°1 afin de permettre la réalisation des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient de modifier le tableau à cet effet.

**Avant la modification**

| Numéro | Nom             | Enveloppe     | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-----------------|---------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 353    | Champ Collet 2  | Extension     | Thématique | 1AUH   | 2,61    | 15      | 39,15     | 1        |
| 354    | Champ Collet 3  | Extension     | Thématique | 1AUH   | 1,22    | 12      | 14,64     | 2        |
| 355    | Champenoise     | Extension     | Thématique | 1AUH   | 0,72    | 12      | 8,64      | 2        |
| 356    | Rue des Charmes | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,57    | 12      | 6,84      | 1        |
| 357    | Trois Moineaux  | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,29    | 12      | 3,48      | 2        |

**Après la modification**

| Numéro | Nom             | Enveloppe     | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-----------------|---------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 353    | Champ Collet 2  | Extension     | Thématique | 1AUH   | 2,61    | 15      | 39,15     | 1        |
| 354    | Champ Collet 3  | Extension     | Thématique | 1AUH   | 1,22    | 12      | 14,64     | 2        |
| 355    | Champenoise     | Extension     | Thématique | 1AUH   | 0,72    | 12      | 8,64      | 1        |
| 356    | Rue des Charmes | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,57    | 12      | 6,84      | 2        |
| 357    | Trois Moineaux  | Densification | Thématique | 1AUH   | 0,29    | 12      | 3,48      | 2        |

**Modification de l'ordre des OAP à Vouillé**

La mise en œuvre de l'OAP 136 Le bourg présente de nombreuses difficultés de réalisation (notamment du fait des nombreux propriétaires).  
 L'ordre de cette OAP est ainsi modifié de n°1 en n°2.

L'ordre de l'OAP 133 Avenue de Limoges est, lui, modifié de n°2 en n°1 afin de permettre la réalisation des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment en termes de production de logements sociaux.

Il convient de modifier le tableau à cet effet.

**Avant la modification**

| Numéro | Nom                         | Enveloppe           | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-----------------------------|---------------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 132    | La Rivière                  | Terrain de football | Thématique | 1AUH   | 2,96    | 18      | 53,28     | 2        |
| 133    | Avenue de Limoges           | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,49    | 24      | 11,76     | 2        |
| 134    | Rue de la Pigeonnerie Ouest | Densification       | Thématique | 1AUH   | 0,47    | 18      | 8,46      | 2        |
| 135    | Château d'Eau               | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,40    | 18      | 7,20      | 1        |
| 136    | Le bourg                    | Densification       | Dessinée   | 1AUH   | 1,55    | 18      | 27,90     | 1        |
| 137    | Rue de Niort                | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,25    | 18      | 4,50      | 1        |
| 138    | Le bourg Est 2              | Extension           | Thématique | 1AUH   | 2,27    | 18      | 40,86     | 2        |
| 139    | Le bourg Est 1              | Extension           | Thématique | 1AUH   | 2,59    | 18      | 46,62     | 1        |

**Après la modification**

| Numéro | Nom                         | Enveloppe           | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-----------------------------|---------------------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 132    | La Rivière                  | Terrain de football | Thématique | 1AUH   | 2,96    | 18      | 53,28     | 2        |
| 133    | Avenue de Limoges           | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,49    | 24      | 11,76     | 1        |
| 134    | Rue de la Pigeonnerie Ouest | Densification       | Thématique | 1AUH   | 0,47    | 18      | 8,46      | 2        |
| 135    | Château d'Eau               | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,40    | 18      | 7,20      | 1        |
| 136    | Le bourg                    | Densification       | Dessinée   | 1AUH   | 1,55    | 18      | 27,90     | 2        |
| 137    | Rue de Niort                | Extension           | Thématique | 1AUH   | 0,25    | 18      | 4,50      | 1        |
| 138    | Le bourg Est 2              | Extension           | Thématique | 1AUH   | 2,27    | 18      | 40,86     | 2        |
| 139    | Le bourg Est 1              | Extension           | Thématique | 1AUH   | 2,59    | 18      | 46,62     | 1        |

**Modification de l'ordre des OAP à Villiers en Plaine**

L'ordre de l'OAP 374 Chemin de la Vallonnette est modifié de n°2 en n°1 afin de permettre la réalisation d'un projet en centre bourg.

La mise en œuvre de l'OAP 371 Les Ardilliers présente des difficultés de réalisation. L'ordre de cette OAP est ainsi modifié de n°1 en n°2.

Il convient de modifier le tableau à cet effet.

**Avant la modification**

| Numéro | Nom                        | Enveloppe | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|----------------------------|-----------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 371    | Les Ardilliers             | Extension | Thématique | UB     | 0,31    | 12      | 3,72      | 1        |
| 372    | Les Marselles              | Extension | Dessinée   | 1AUH   | 0,67    | 12      | 8,04      | 1        |
| 373    | Champs de Cours            | Extension | Thématique | 1AUH   | 2,00    | 12      | 24,00     | 1        |
| 374    | Chemin de la Vallonnette 1 | Extension | Thématique | UB     | 0,39    | 8       | 3,12      | 2        |
| 375    | Chemin de la Vallonnette 2 | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,63    | 12      | 7,56      | 1        |
| 376    | Les Versennes              | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,79    | 12      | 9,48      | 1        |

**Après la modification**

| Numéro | Nom                        | Enveloppe | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|----------------------------|-----------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 371    | Les Ardilliers             | Extension | Thématique | UB     | 0,31    | 12      | 3,72      | 2        |
| 372    | Les Marselles              | Extension | Dessinée   | 1AUH   | 0,67    | 12      | 8,04      | 1        |
| 373    | Champs de Cours            | Extension | Thématique | 1AUH   | 2,00    | 12      | 24,00     | 1        |
| 374    | Chemin de la Vallonnette 1 | Extension | Thématique | UB     | 0,39    | 8       | 3,12      | 1        |
| 375    | Chemin de la Vallonnette 2 | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,63    | 12      | 7,56      | 1        |
| 376    | Les Versennes              | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,79    | 12      | 9,48      | 1        |

**Suppression de l'OAP 6 à Niort**

L'OAP Habitat 6 à Niort est inopérante, l'accès prévu étant impossible à réaliser.

Il convient donc de supprimer cette OAP. Toutefois, le coefficient de biotope reste maintenu.

**OAP Dessinée n°6 : Rue du 8 mai 1945**

**\_Site et situation**



Secteur en densification, il peut être accessible par la rue du 8 mai 1945 au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont des fonds de jardins, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire. Un Espace Boisé Classé (EBC) se situe en limite parcellaire à l'Ouest du secteur.

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

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1).

L'accès sera à double sens et se fera par la rue du 8 mai 1945 (2).

L'implantation et la hauteur des logements devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers.

**\_Extrait du zonage du PLUi**



**Commune : Niort**

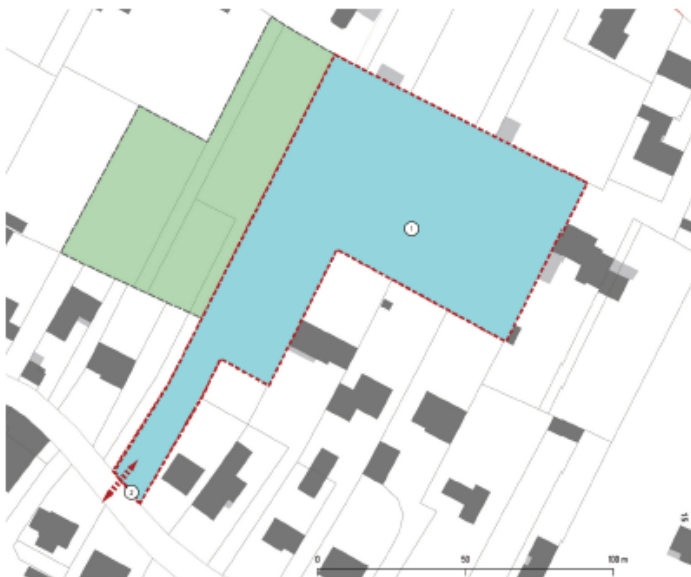
Site : Rue du 8 mai 1945

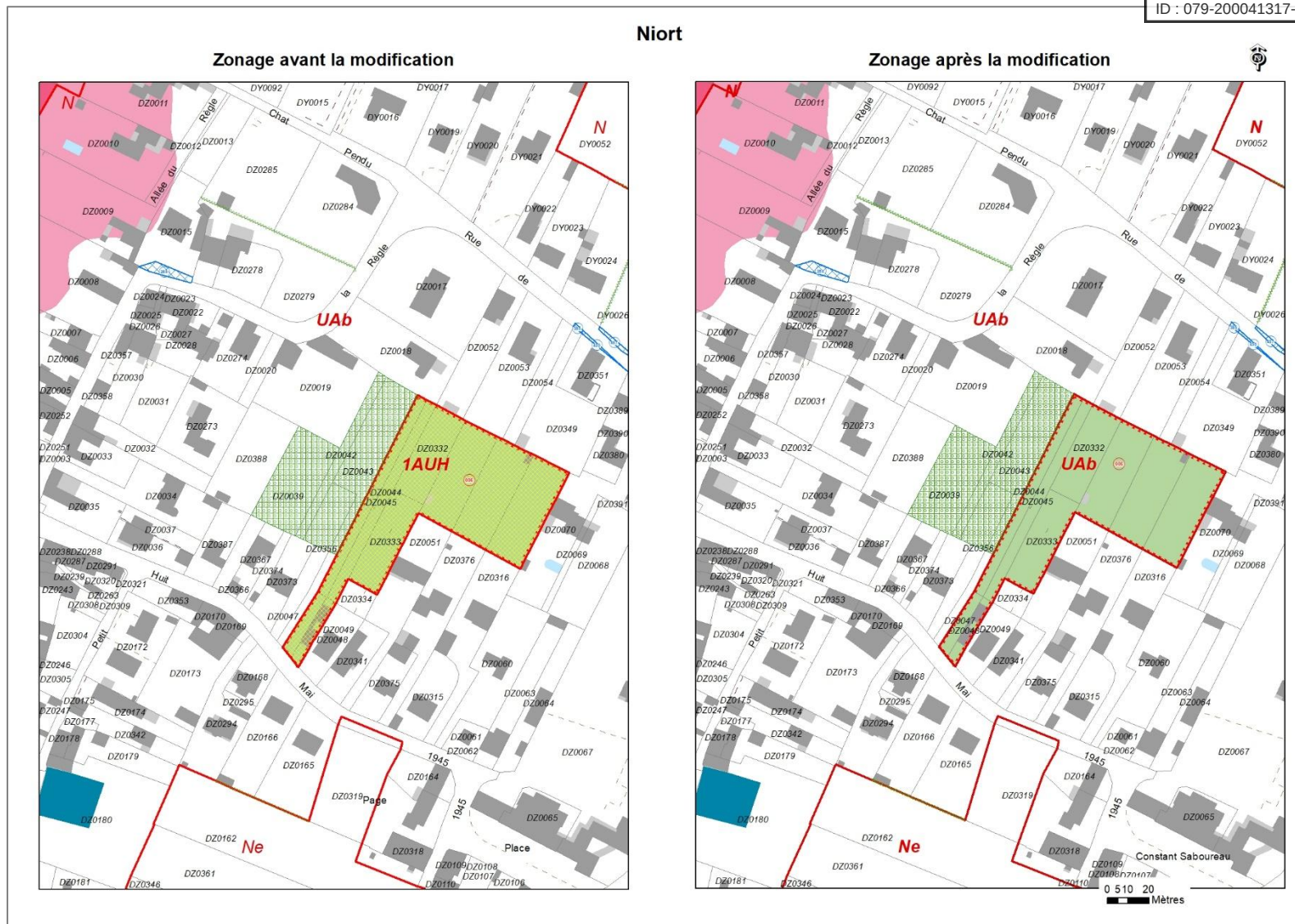
Surface : 0.59 ha

Densité minimale de l'opération : 20

Phasage de l'opération : 1

**\_Orientations et aménagement**







## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Il convient également de modifier le tableau à cet effet.

### Avant la modification

| Numéro | Nom                     | Enveloppe | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-------------------------|-----------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 315    | Les Jardins de Ribray 3 | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,68    | 12      | 8,16      | 2        |

### Après la modification

| Numéro | Nom                     | Enveloppe | Fiche      | Zonage | Surface | Densité | Logements | Priorité |
|--------|-------------------------|-----------|------------|--------|---------|---------|-----------|----------|
| 315    | Les Jardins de Ribray 3 | Extension | Thématique | 1AUH   | 0,62    | 12      | 7,44      | 2        |

*b) Modification de l'OAP Economie*

**Suppression de l'OAP Ec5 à Niort**

L'OAP Ec5 à Niort est supprimée suite à la modification de la zone 1AUX en UX.

**Avant la modification**

| Commune            | Numéro | Nom de l'OAP          | Zonage    | Surface (ha) | Commentaire                   |
|--------------------|--------|-----------------------|-----------|--------------|-------------------------------|
| Prin-Deyrançon     | Ec1    | Les Chéracles         | 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         |                               |
| Niort              | Ec5    | Mendès France         | 1AUX      | 6,59         | OAP sans schéma               |
| Coulon             | 210    | Champs de la Sablière | 1AUH/1AUX | 0,5          | OAP Mixte                     |

**Après la modification**

| Commune            | Numéro | Nom de l'OAP          | Zonage    | Surface (ha) | Commentaire                   |
|--------------------|--------|-----------------------|-----------|--------------|-------------------------------|
| Prin-Deyrançon     | Ec1    | Les Chéracles         | 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                     |

### III. Justifications de la Modification n°1

Le projet de Modification n°1 est justifié au regard du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux suivants illustrent de la bonne procédure de Modification n°1 en fonction des conditions fixées par les différents articles du Code de l'Urbanisme illustrant « les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (articles L. 153-1 à L. 153-60 du Code de l'Urbanisme) ».

| <b>Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Mesures dans le projet de Modification n°1</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |
| 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;                                                                                                                                                                                                                                                          | Non                                               |
| 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;                                                                                                                                                                                                                                                               | Non                                               |
| 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.                                                                                                                                                | Non                                               |
| 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. | Non                                               |
| 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.                                                                                                                                                                                                                  | Non                                               |

Le projet de Modification n°1 du PLUi-D de Niort Agglo ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour rappel, le PADD du PLUi-D de Niort Agglo est structuré en 4 grands objectifs :

- Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres
- Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie
- Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous
- Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

| <b>Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Mesures dans le projet de Modification n°1</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables : |                                                   |
| 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Non                                               |
| 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;                                                                                                                                                                                                                                                        | Non                                               |
| 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;                                                                                                                                                                                                                                                                             | Non                                               |
| 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Non                                               |
| Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Non                                               |

| <b>Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>Mesures dans le projet de Modification n°1</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I <sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : |                                                   |
| 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;                                                                                                                             | Non                                               |
| 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;                                                                                                                                                                                                                          | Oui                                               |
| 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;                                                                                                                                                                                                             | Oui                                               |
| 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »                                                                                                                                                                                                                     | Non                                               |

Le choix a donc été fait de mener une procédure de modification du PLUi-D au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

## IV. Etude des incidences de la Modification n°1 sur l'environnement

### Article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme

- « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
  - 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
  - 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
  - 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Pour cela, chaque point est étudié au regard de l'article cité ci-avant.

### A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat

#### 1. Modifications concernant les zones inondables

| Modification                             | Analyse                                                                                       | Incidences         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Zone inondable de Brûlain                | Modification du zonage pour une meilleure prise en compte du risque inondation sur un secteur | Incidence positive |
| Zone inondable d'Epannes                 |                                                                                               | Incidence positive |
| Zone inondable de Saint-Hilaire-la-Palud |                                                                                               | Incidence positive |
| Zone inondable de Prahecq                |                                                                                               | Incidence positive |

#### 2. Modification concernant la réglementation des EBC

| Modification           | Analyse                                                                                                                              | Incidences         |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Réglementation des EBC | Suppression d'une règle illégale - renvoi au Code de l'Urbanisme pour une gestion des EBC conforme avec la réglementation en vigueur | Incidence positive |

## B. Autres modifications

### 1. Modifications du règlement

#### a) Modification du règlement littéral

| Modification                                                            | Analyse                                                                                                                                                     | Incidences         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Coefficient de biotope et mode de calcul</b>                         | Modification d'une erreur dans les dispositions afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.                                        | Sans incidence     |
| <b>Hauteur des annexes sur toutes les zones U et AU</b>                 | Adaptation de la règle de la hauteur des annexes par rapport à la construction principale                                                                   | Sans incidence     |
| <b>Notion de « conservation » des éléments protégés dans le lexique</b> | Ajout de la définition du mot « conservation » pour en faciliter la compréhension                                                                           | Sans incidence     |
| <b>STECAL Aeg2</b>                                                      | Modification de l'intitulé de cette zone pour faciliter l'instruction                                                                                       | Sans incidence     |
| <b>Isolation</b>                                                        | Ajout d'une disposition sur l'isolation pour les constructions neuves                                                                                       | Sans incidence     |
| <b>Notion de « blanc pur »</b>                                          | Précision de la notion de « blanc pur » pour faciliter la compréhension et l'instruction                                                                    | Sans incidence     |
| <b>Trame patrimoniale</b>                                               | Précision sur la réglementation des menuiseries dans l'ensemble de la trame<br>Précision sur la réglementation des menuiseries pour les 3 communes hors PDA | Sans incidence     |
| <b>Linéaires commerciaux</b>                                            | Modification de la réglementation des linéaires commerciaux                                                                                                 | Sans incidence     |
| <b>Zone Ax</b>                                                          | Modification de la réglementation sur la zone Ax en raison de l'ajout d'une zone Ax (activité existante)                                                    | Sans incidence     |
| <b>Terme « Dérogation » dans la gestion des limites séparatives</b>     | Modification du vocabulaire utilisé dans la réglementation sur la gestion des limites séparatives                                                           | Sans incidence     |
| <b>Coefficient de biotope et zones d'activités</b>                      | Extension du coefficient de biotope aux bâtiments avec reconstructions dans les zones UX et AUX                                                             | Incidence positive |
| <b>Teintes des façades</b>                                              | Précision des teintes traditionnelles pour faciliter la compréhension et l'instruction                                                                      | Sans incidence     |

*b) Modification du règlement graphique*

- Modification des zones

| Modification                                                           | Analyse                                                                                              | Incidences     |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Modification d'une zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 6 à Niort</b>     | Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1AUH à UAb en conservant le coefficient de biotope | Sans incidence |
| <b>Modification d'une zone 1AUH à Epannes</b>                          | Réduction de la zone 1AUH et de l'OAP suite à une erreur matérielle                                  | Sans incidence |
| <b>Modification d'une zone 1AUX à Niort, rue de la Démocratie</b>      | Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1AUX à UX en conservant le coefficient de biotope  | Sans incidence |
| <b>Modification d'une erreur matérielle à Fors, PA 79125 19 X 0002</b> | Suppression du STECAL Nhl et intégration de ce secteur en zone UB                                    | Sans incidence |
| <b>Modification de la zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 319 à Fors</b>    | Modification de la zone 1AUH ainsi que de l'OAP correspondante                                       | Sans incidence |

- Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

| Modification                                                                 | Analyse                 | Incidences     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Identification d'un EPP à Saint-Romans des Champs (tombe protestante)</b> | Identification d'un EPP | Sans incidence |
| <b>Identification d'EPP à La Foye-Monjault (murs et murets)</b>              | Identification d'EPP    | Sans incidence |

- Modification des linéaires commerciaux

| Modification                                                         | Analyse                                                                                                                              | Incidences     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Modification du linéaire commercial à Niort, rue de l'Arsenal</b> | Suppression d'une partie du linéaire commercial de la rue de l'Arsenal à Niort qui n'est plus concernée par une activité commerciale | Sans incidence |

- Modification des Emplacements Réservés (ER)

| Modification                           | Analyse                                                      | Incidences     |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Modification de la liste des ER</b> | Rectification d'une erreur matérielle dans le tableau des ER | Sans incidence |

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

| Modification                                                   | Analyse                                    | Incidences     |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| <b>Modification de l'ER 695 lié à l'OAP Habitat 319 à Fors</b> | Déplacement d'un ER                        | Sans incidence |
| <b>Suppression de l'ER 155 à Epannes</b>                       | Suppression d'un ER                        | Sans incidence |
| <b>Création d'un ER à Niort, avenue de Limoges</b>             | Création d'un ER pour une liaison piétonne | Sans incidence |
| <b>Création d'un ER à Niort, rue d'Antes</b>                   | Création d'un ER pour une liaison piétonne | Sans incidence |
| <b>Création d'un ER à Niort, rue Jacques Vandier</b>           | Création d'un ER pour une liaison piétonne | Sans incidence |

- Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

| Modification                        | Analyse                                               | Incidences     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Création d'un STECAL à Niort</b> | Création d'un STECAL pour une activité déjà existante | Sans incidence |

- Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

| Modification                                           | Analyse                                                                               | Incidences     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Identification de deux bâtiments à Saint-Maxire</b> | Identification de 2 ensembles de bâtiments pour un changement de destination possible | Sans incidence |
| <b>Identification d'un bâtiment à Vallans</b>          | Identification d'un bâtiment pour un changement de destination possible               | Sans incidence |

## 2. Modifications des OAP

### a) Modification de l'OAP Habitat

| Modification                                                            | Analyse                                                                                                                                           | Incidences     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Modification d'une erreur matérielle dans le tableau de synthèse</b> | Rectification d'une erreur matérielle dans le tableau des OAP                                                                                     | Sans incidence |
| <b>Modification du périmètre de l'OAP 319 à Fors</b>                    | Modification de la zone 1AUH ainsi que de l'OAP correspondante                                                                                    | Sans incidence |
| <b>Modification de l'ordre des OAP à Saint-Symphorien</b>               | Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement. | Sans incidence |
| <b>Modification de l'ordre des OAP à Vouillé</b>                        | Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement. | Sans incidence |

Modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

| Modification                                         | Analyse                                                                                                                                           | Incidences     |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Modification de l’ordre des OAP à Villiers en Plaine | Permutation de l’ordre de deux OAP. L’EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l’ensemble des OAP, il n’y a pas plus d’incidences sur l’environnement. | Sans incidence |
| Suppression de l’OAP 6 à Niort                       | Suppression de l’OAP mais le coefficient de biotope reste maintenu sur ce secteur                                                                 | Sans incidence |
| Modification de l’OAP 315 à Epannes                  | Réduction de la zone 1AUH et de l’OAP suite à une erreur matérielle                                                                               | Sans incidence |

b) Modification de l’OAP Economie

| Modification                     | Analyse                                                                           | Incidences     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Suppression de l’OAP Ec5 à Niort | Suppression de l’OAP mais le coefficient de biotope reste maintenu sur ce secteur | Sans incidence |

Ainsi, les incidences cumulées induites par la Modification n°1 sont jugées nulles à positives et il n’est donc pas utile de procéder à une évaluation environnementale.

## V. Etude de la compatibilité de la Modification n°1 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

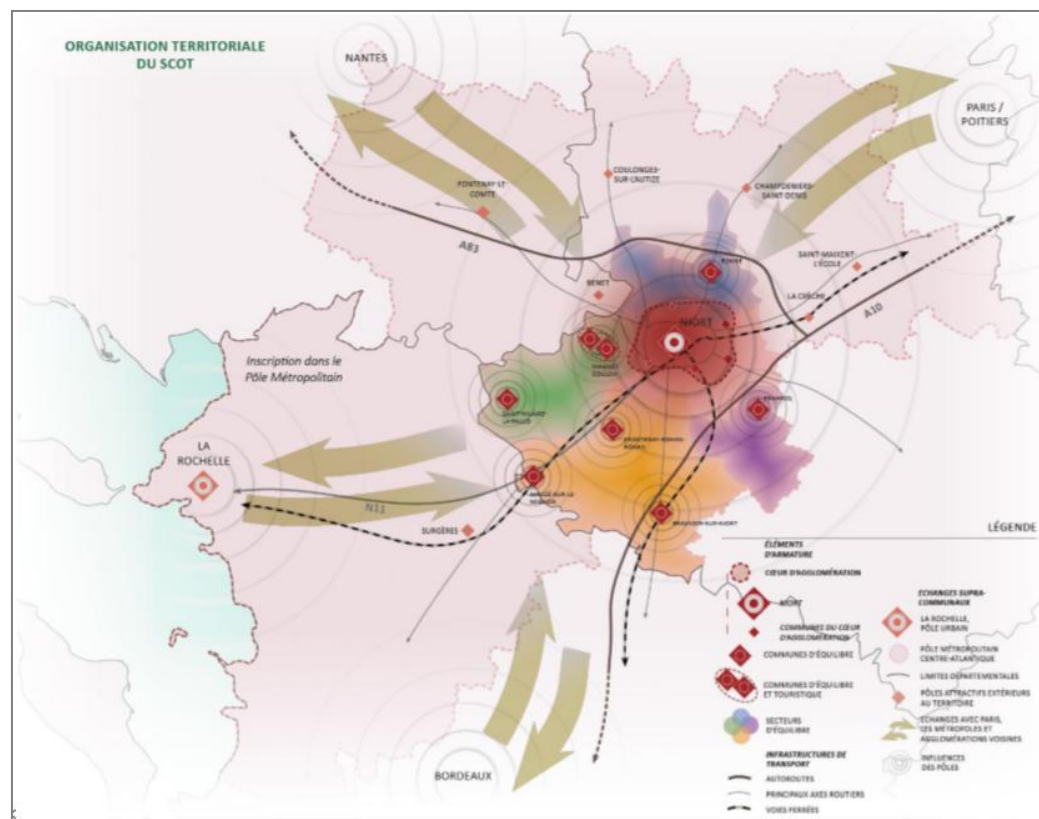
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en Conseil d'Agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT s'articule en 3 axes :

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

Une organisation territoriale est également définie dans ce SCoT (cf. carte ci-contre).

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le PLUi-D doit être compatible avec le SCoT.



Chaque point du projet de Modification n°1 du PLUi-D de Niort Agglo est donc étudié au regard des Prescriptions (P) et des Recommandations (R) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Niort Agglo (Cf. tableaux ci-après).

Ainsi, le projet de Modification n°1 du PLUi-D de Niort Agglo est jugé compatible avec le SCoT de Niort Agglo.

## A. Modifications liées au recours gracieux de l'Etat

### 1. Modifications concernant les zones inondables

| Modification                             | Analyse                                                                                       | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Zone inondable de Brûlain                | Modification du zonage pour une meilleure prise en compte du risque inondation sur un secteur | P26                                        |
| Zone inondable d'Epannes                 |                                                                                               | P26                                        |
| Zone inondable de Saint-Hilaire-la-Palud |                                                                                               | P26                                        |
| Zone inondable de Prahecq                |                                                                                               | P26                                        |

### 2. Modification concernant la réglementation des EBC

| Modification           | Analyse                                                                                                                              | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Règlementation des EBC | Suppression d'une règle illégale - renvoi au Code de l'Urbanisme pour une gestion des EBC conforme avec la réglementation en vigueur | P5, P8                                     |

## B. Autres modifications

### 1. Modifications du règlement

#### a) Modification du règlement littéral

| Modification                                                     | Analyse                                                                                                              | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Coefficient de biotope et mode de calcul                         | Modification d'une erreur dans les dispositions afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols. | P8                                         |
| Hauteur des annexes sur toutes les zones U et AU                 | Adaptation de la règle de la hauteur des annexes par rapport à la construction principale                            | -                                          |
| Notion de « conservation » des éléments protégés dans le lexique | Ajout de la définition du mot « conservation » pour en faciliter la compréhension                                    | P5, P8<br>P122, P123, P124                 |

| Modification                                                        | Analyse                                                                                                                                                     | Prescriptions ou<br>Recommandations impactées |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>STECAL Aeg2</b>                                                  | Modification de l'intitulé de cette zone pour faciliter l'instruction                                                                                       | P110, P119                                    |
| <b>Isolation</b>                                                    | Ajout d'une disposition sur l'isolation pour les constructions neuves                                                                                       | P14, P34, P114<br>R54                         |
| <b>Notion de « blanc pur »</b>                                      | Précision de la notion de « blanc pur » pour faciliter la compréhension et l'instruction                                                                    | R56                                           |
| <b>Trame patrimoniale</b>                                           | Précision sur la réglementation des menuiseries dans l'ensemble de la trame<br>Précision sur la réglementation des menuiseries pour les 3 communes hors PDA | R56                                           |
| <b>Linéaires commerciaux</b>                                        | Modification de la réglementation des linéaires commerciaux                                                                                                 | R57                                           |
| <b>Zone Ax</b>                                                      | Modification de la réglementation sur la zone Ax en raison de l'ajout d'une zone Ax (activité existante)                                                    | P110                                          |
| <b>Terme « Dérogation » dans la gestion des limites séparatives</b> | Modification du vocabulaire utilisé dans la réglementation sur la gestion des limites séparatives                                                           | -                                             |
| <b>Coefficient de biotope et zones d'activités</b>                  | Extension du coefficient de biotope aux bâtiments avec reconstructions dans les zones UX et AUX                                                             | P8                                            |
| <b>Teintes des façades</b>                                          | Précision des teintes traditionnelles pour faciliter la compréhension et l'instruction                                                                      | R56                                           |

*b) Modification du règlement graphique*

- Modification des zones

| Modification                                                           | Analyse                                                                                              | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Modification d'une zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 6 à Niort</b>     | Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1AUH à UAb en conservant le coefficient de biotope | P8                                         |
| <b>Modification d'une zone 1AUH à Epannes</b>                          | Réduction de la zone 1AUH et de l'OAP suite à une erreur matérielle                                  | -                                          |
| <b>Modification d'une zone 1AUX à Niort, rue de la Démocratie</b>      | Suppression de l'OAP et modification du zonage de 1AUX à UX en conservant le coefficient de biotope  | P8                                         |
| <b>Modification d'une erreur matérielle à Fors, PA 79125 19 X 0002</b> | Suppression du STECAL Nhl et intégration de ce secteur en zone UB                                    | -                                          |
| <b>Modification de la zone 1AUH liée à l'OAP Habitat 319 à Fors</b>    | Modification de la zone 1AUH ainsi que de l'OAP correspondante                                       | P8                                         |

- Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

| Modification                                                                 | Analyse                 | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Identification d'un EPP à Saint-Romans des Champs (tombe protestante)</b> | Identification d'un EPP | P122                                       |
| <b>Identification d'EPP à La Foye-Monjault (murs et murets)</b>              | Identification d'EPP    | P122                                       |

- Modification des linéaires commerciaux

| Modification                                                         | Analyse                                                                                                                              | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Modification du linéaire commercial à Niort, rue de l'Arsenal</b> | Suppression d'une partie du linéaire commercial de la rue de l'Arsenal à Niort qui n'est plus concernée par une activité commerciale | R57                                        |

- Modification des Emplacements Réservés (ER)

| Modification                                                   | Analyse                                                      | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Modification de la liste des ER</b>                         | Rectification d'une erreur matérielle dans le tableau des ER | -                                          |
| <b>Modification de l'ER 695 lié à l'OAP Habitat 319 à Fors</b> | Déplacement d'un ER                                          | P88                                        |
| <b>Suppression de l'ER 155 à Epannes</b>                       | Suppression d'un ER                                          | -                                          |
| <b>Création d'un ER à Niort, avenue de Limoges</b>             | Création d'un ER pour une liaison piétonne                   | P54                                        |
| <b>Création d'un ER à Niort, rue d'Antes</b>                   | Création d'un ER pour une liaison piétonne                   | P54                                        |
| <b>Création d'un ER à Niort, rue Jacques Vandier</b>           | Création d'un ER pour une liaison piétonne                   | P54                                        |

- Modification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

| Modification                        | Analyse                                               | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Création d'un STECAL à Niort</b> | Création d'un STECAL pour une activité déjà existante | P110                                       |

- Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changements de destination

| Modification                                           | Analyse                                                                               | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Identification de deux bâtiments à Saint-Maxire</b> | Identification de 2 ensembles de bâtiments pour un changement de destination possible | P80                                        |
| <b>Identification d'un bâtiment à Vallans</b>          | Identification d'un bâtiment pour un changement de destination possible               | P80                                        |

## 2. Modifications des OAP

### a) Modification de l'OAP Habitat

| Modification                                                            | Analyse                                                                                                                                           | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Modification d'une erreur matérielle dans le tableau de synthèse</b> | Rectification d'une erreur matérielle dans le tableau des OAP                                                                                     | -                                          |
| <b>Modification du périmètre de l'OAP 319 à Fors</b>                    | Modification de la zone 1AUH ainsi que de l'OAP correspondante                                                                                    | P88                                        |
| <b>Modification de l'ordre des OAP à Saint-Symphorien</b>               | Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement. | P52                                        |
| <b>Modification de l'ordre des OAP à Vouillé</b>                        | Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement. | P52 ; P116 ; P117                          |
| <b>Modification de l'ordre des OAP à Villiers en Plaine</b>             | Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement. | P52                                        |
| <b>Suppression de l'OAP 6 à Niort</b>                                   | Suppression de l'OAP mais le coefficient de biotope reste maintenu sur ce secteur                                                                 | P8                                         |
| <b>Modification de l'OAP 315 à Epannes</b>                              | Réduction de la zone 1AUH et de l'OAP suite à une erreur matérielle                                                                               | -                                          |

### b) Modification de l'OAP Economie

| Modification                            | Analyse                                                                           | Prescriptions ou Recommandations impactées |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Suppression de l'OAP Ec5 à Niort</b> | Suppression de l'OAP mais le coefficient de biotope reste maintenu sur ce secteur | P8, P63                                    |