PLUi-D de la Communauté d'Agglomération du Niortais

PROJET DE MODIFICATION N°4

Rapport de Présentation

NIORTAGGLO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS
Ensemble, construisons notre territoire
PLUI-D

niortagglo
Agglomération du Niortais

18 septembre 2026

Table des matières

I. Préambule 4

II. Objet 5

A. Modification à Aiffres 5

1. Modification du zonage 5

a) Classement du village « Le Haut Mairé » 5

b) Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord » 9

2. Modification des OAP 11

a) Modification des surfaces et de l'ordre des priorités à Aiffres 11

B. Modification du règlement 13

1. Modification concernant le PSMV de Niort 13

a) Identification du périmètre dans le règlement graphique 13

b) Règlementation des accès 14

2. Modification du règlement littéral 16

a) Modification de la règlementation des antennes relais de téléphonie mobile 16

b) Autorisation sous conditions du commerce en zone UE 18

3. Modification du règlement graphique 19

a) Modification du zonage 19

- Mise à jour de l'AZI 1994 à Villiers-en-Plaine 19
- Modification d'une zone UB en zone N à Niort 22
- Modification d'une zone UB en zone N à Niort 27
- Création d'un Espace Boisé Classé à Niort 35
- Modification d'une zone UA en zone N à Vallans 41
- Extension du poste de Trévins à Chauray 43

b) Modification des STECAL 46

- Création d'un STECAL à Villiers-en-Plaine 46
- Création d'un STECAL à Niort et étude loi Barnier 50

Création d'un STECAL 50

Étude de dérogation à la Loi Barnier 55

c) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 85

- Identification de quatre bâtiments à Aiffres 85
- Identification d'un bâtiment à Villiers-en-Plaine 92
- Identification d'un ensemble de bâtiments à Val-du-Mignon 95

d) Modification des Emplacements Réservés 98

- Suppression de ER 538 à Vouillé 98
- Création d'un ER à Saint-Maxire 101
- Réduction de l'ER 251 à Niort 104

C. Modification des OAP 107
1. Modification de l'ordre des OAP à Niort 107
2. Création d'une OAP à Niort 108
III. Justification au regard du Code de l'urbanisme et du PADD du PLUi-D 111
IV. Etude des incidences sur l'environnement et de la compatibilité avec le SCoT 119
A. Préambule 119
1. Article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme 119
2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 10 février 2020 120
B. Incidences et compatibilité 121
1. Modification à Aiffres 121
a) Modification du zonage 121
- Classement du village « Le Haut Mairé 121
- Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord » 122
- Compatibilité : Classement du village « Le Haut Mairé et Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord » 122
b) Modification des OAP 123
- Modification des surfaces et de l'ordre des priorités à Aiffres 123
2. Modification du règlement 123
a) Modification concernant le PSMV de Niort 123
- Identification du périmètre dans le règlement graphique 123
- Règlementation des accès 124
b) Modification du règlement littéral 125
- Modification de la règlementation des antennes relais de téléphonie mobile 125
- Autorisation sous conditions du commerce en zone UE 126
c) Modification du règlement graphique 127
- Mise à jour de l'AZI 1994 à Villiers-en-Plaine 127
- Modification de deux zones UB en zone N à Niort 128
- Création d'un Espace Boisé Classé à Niort 130
- Modification d'une zone UB en zone N à Vallans 131
- Extension du poste de Trévins à Chauray 132
- Création d'un STECAL à Villiers-en-Plaine 133
- Création d'un STECAL à Niort 134
- Modification de plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Aiffres, Villiers-en-Plaine et Val-du-Mignon 138
- Suppression de ER 538 à Vouillé, création d'un ER à Saint-Maxire, réduction de l'ER 251 à Niort 138
3. Modification des OAP 139
a) Modification de l'ordre des OAP à Niort 139
b) Création d'une OAP à Niort 140
C. Synthèse 141

1. Incidences sur l'environnement (article R. 104-12 du Code de l'urbanisme) 141
a) Nature et portée des évolutions 141
b) Sensibilité environnementale des secteurs concernés 141
c) Analyse des incidences potentielles 142
d) Conclusion au titre de l'article R. 104-12 144
2. Compatibilité avec le SCoT de Niort Agglo 145
a) Maîtrise de la consommation foncière 145
b) Organisation territoriale et urbanisation 145
c) Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers 146
d) Qualité urbaine, paysagère et cadre de vie 147
e) Conclusion sur la compatibilité 147

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.

Ce PLUi-D a déjà fait l'objet de trois procédures de Modification de droit commun :

- La Modification n°1 du PLUi-D approuvée lors du Conseil d'Agglomération du 23 juin 2025
- La Modification n°2 du PLUi-D approuvée également lors du Conseil d'Agglomération du 23 juin 2025
- La Modification n°3 du PLUi-D approuvée lors du Conseil d'Agglomération du 2 février 2026

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 (engagement du 22 juin 2026).

Il est également à noter qu'en parallèle de la présente procédure, deux autres procédures sont en cours :

- Modification simplifiée n°1
- Révision allégée n°2

II. Objet

A. Modification à Aiffres

1. Modification du zonage

a) Classement du village « Le Haut Mairé »

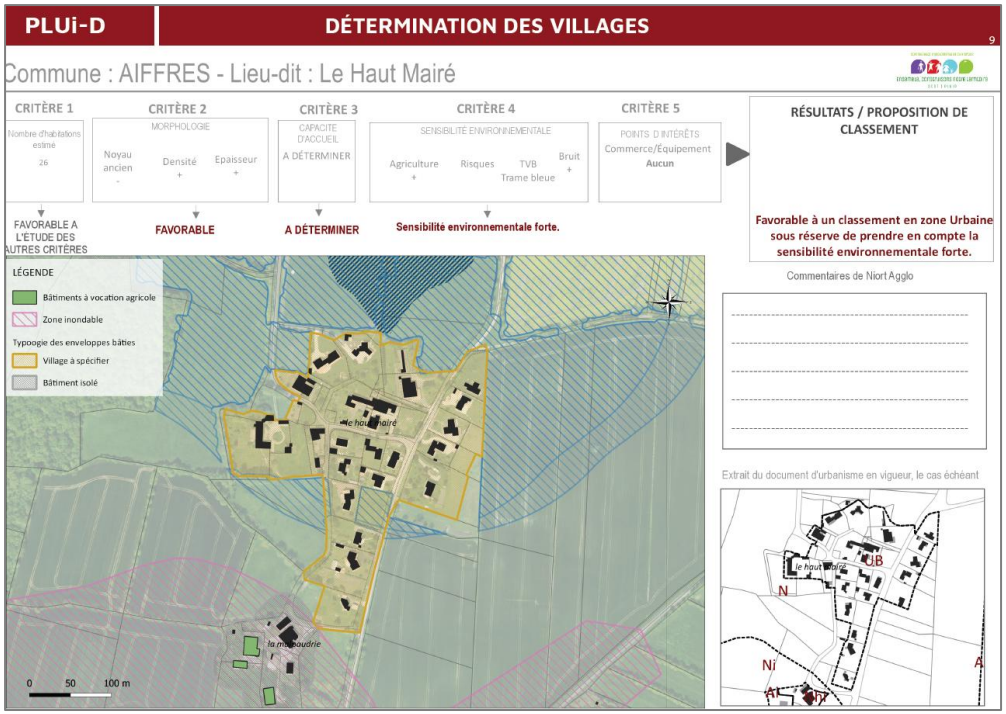
Le village du Haut Mairé est situé au Sud du centre-bourg d'Aiffres, dont il est spatialement distinct, et s'inscrit dans un secteur de transition entre espaces agricoles et tissu bâti.



Le rapport de présentation du PLUi-D précise la méthodologie de classification des enveloppes urbaines, en lien avec les objectifs de compatibilité avec le SCoT :

- Les enveloppes de plus de 30 habitations sont considérées comme « significatives » et intégrées à la réflexion, sauf cas particuliers liés à des sensibilités environnementales ou à une morphologie urbaine spécifique
- Les enveloppes de moins de 10 habitations sont généralement écartées, sauf lorsqu'un rattachement au tissu bâti existant peut être envisagé ;
- Entre ces deux seuils, le caractère significatif est apprécié au cas par cas, au regard de plusieurs critères : présence d'activité agricole, desserte, assainissement, ancienneté du lieu-dit, structuration du bâti ou encore existence de dents creuses.

Dans ce cadre, le lieu-dit « Le Haut Mairé » a été identifié comme un village.



Lors de rencontres communales fin 2020 / début 2021, Niort Agglo a proposé de classer ce village en zone Urbaine. Toutefois, en accord avec les élus communaux, ce secteur a finalement été classé en zone Naturelle, compte tenu du faible potentiel de densification interne.

Néanmoins, au regard de l'analyse rétrospective du tissu bâti et des critères méthodologiques retenus pour l'identification des villages, ce classement apparaît aujourd'hui partiellement inadapté. En effet, le secteur présente bien les caractéristiques d'un village structuré, correspondant à une enveloppe urbaine constituée, dont la qualification en zone Naturelle ne permet pas de traduire fidèlement la réalité de son occupation.

La présente modification vise ainsi à faire évoluer le classement de ce secteur en zone urbaine de type UV, afin de rétablir une cohérence entre la qualification du site, son occupation effective et les règles qui lui sont applicables.

Cette évolution n'a pas pour effet d'ouvrir à une urbanisation nouvelle en extension, sans modification de l'enveloppe urbaine définie dans le PLUi-D. Elle vise uniquement à reconnaître et encadrer le tissu bâti existant. Le potentiel d'évolution demeure limité à la mobilisation éventuelle de dents creuses, sans extension de l'enveloppe urbanisée.



Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées BK0014, BK0017, BK0018, BK0021, BK0022, BK0023, BK0024, BK0025, BM0001, BM0002, BM0003, BM0005, BM0006, BM0007, BM0008, BM0009, BM0010, BM0016, BM0017, BM0018, BM0019, BM0020, BM0025, BM0026, BM0027, BM0028, BM0029, BM0038, BM0039, BM0041, BM0043, BM0045, BM0048, BM0050, BM0052, BM0053, BM0054, BM0055, BM0057, BM0060, BM0063, BM0066, BM0067, BM0068, BM0069, BM0071, BM0072, BM0073, BM0074, BM0075, BM0077, BM0078, BM0079 pour une superficie totale de 59 072 m².

Le potentiel de densification est évalué à environ 0,7 hectare.

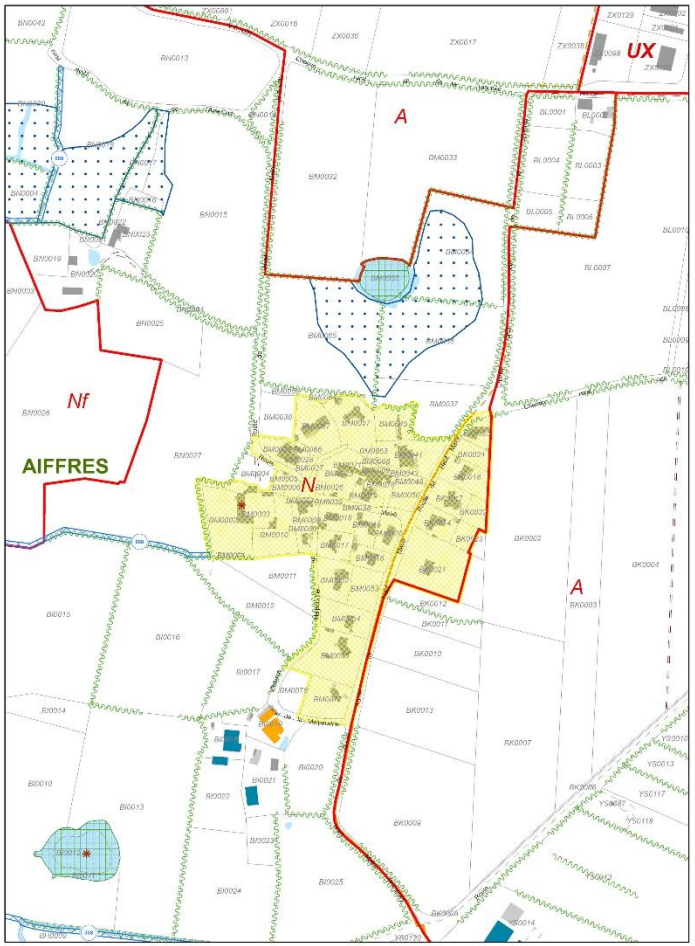
Cette ouverture à l'urbanisation est compensée par l'évolution partielle de l'OAP n°107 Site de la Gare Nord, dont une emprise de 1,8 hectare est reclassée en zone Naturelle.

Dans le bilan foncier du PLUi-D, la Ville d'Aiffres dispose ainsi d'un solde positif de 1,1 hectare, mobilisable dans le cadre d'une éventuelle évolution ultérieure de son zonage.

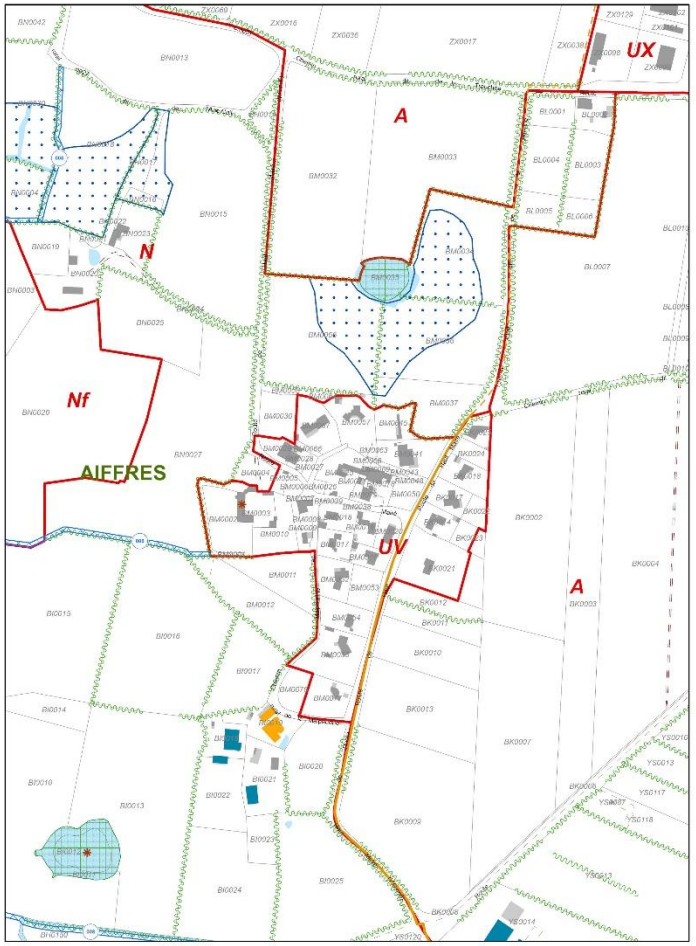
Il convient donc de modifier le règlement graphique.

AIFFRES

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



0 20 40 80
Mètres

b) Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord »

Dans le cadre de la présente Modification, une partie de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord » est reclassée en zone Naturelle, entraînant une réduction de l'emprise de l'OAP.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées BA0069, BA0070, BA0071 et BA0072 pour une superficie totale d'environ 1,8 hectare.

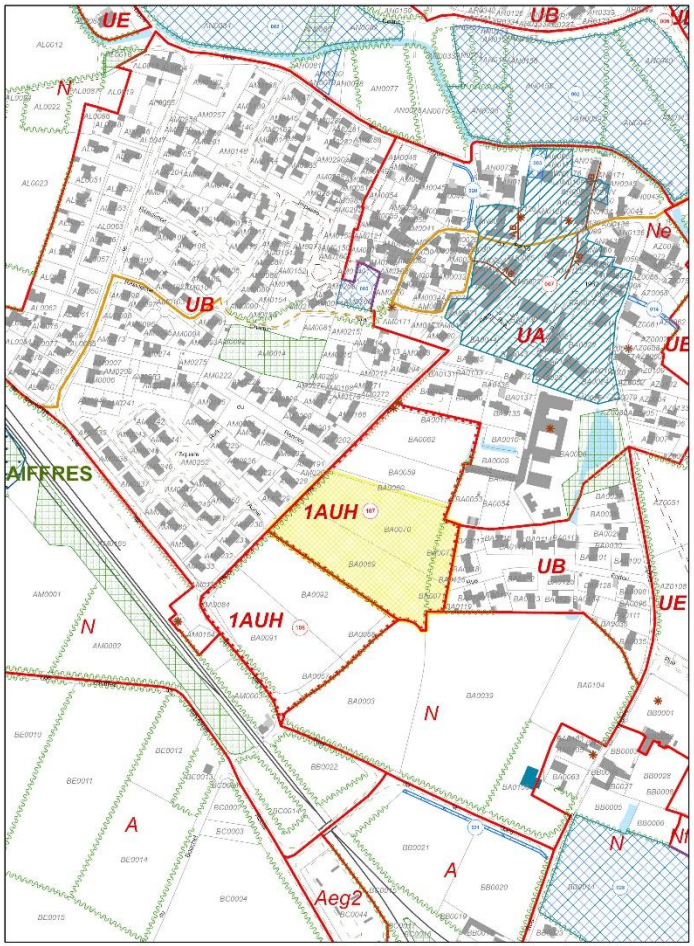


Cette évolution s'appuie sur les résultats des diagnostics archéologiques réalisés sur le site, qui ont mis en évidence des contraintes fortes. Celles-ci rendent l'aménagement du secteur particulièrement complexe, tant sur le plan technique qu'au regard des conditions économiques de réalisation. Au regard de ces éléments, le choix a été fait de retirer de l'urbanisation les secteurs les plus contraints, afin de recentrer le projet sur les espaces les plus favorables à un développement maîtrisé. Cette adaptation permet ainsi de sécuriser la faisabilité de l'opération, tout en limitant l'exposition à des contraintes importantes susceptibles de compromettre sa mise en œuvre.

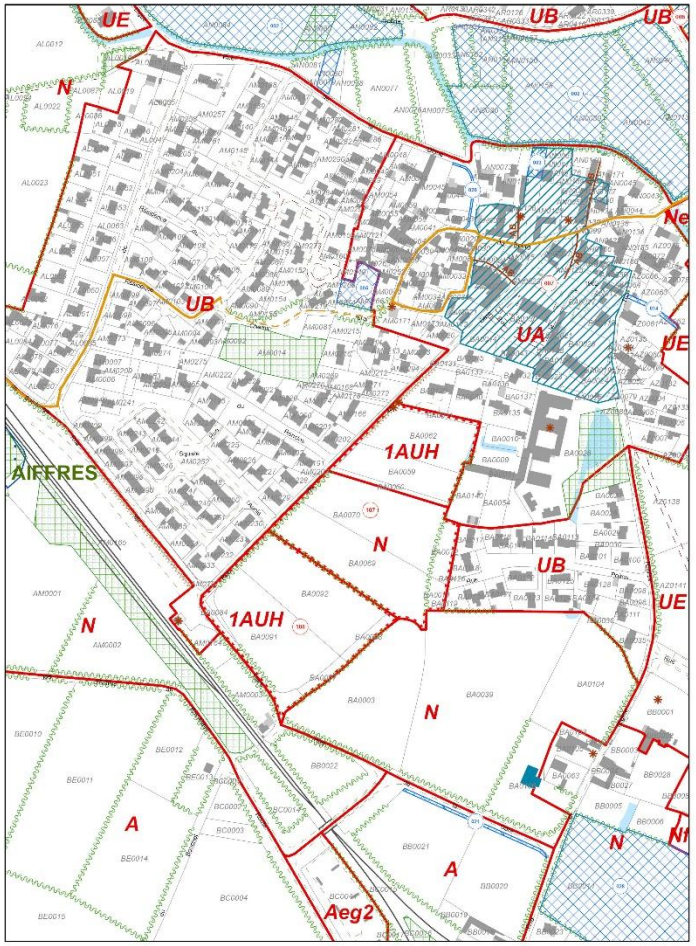
Il convient donc de modifier le règlement graphique.

AIFFRES

OAP avant la modification



OAP après la modification



2. Modification des OAP

a) Modification des surfaces et de l'ordre des priorités à Aiffres

La Modification vise à ajuster les surfaces et l'ordre de priorité de mise en œuvre de plusieurs OAP situées sur la commune d'Aiffres.

Ces évolutions permettent d'adapter le phasage de l'urbanisation aux dynamiques locales et aux capacités d'accueil du territoire.

Elles conduisent à :

- Repositionner les OAP du site de la Gare en termes de priorité, afin d'assurer une ouverture à l'urbanisation cohérente
- Ajuster certaines surfaces

Cette modification est liée à l'évolution du zonage de l'OAP 107 Site de la Gare Nord.

Cette évolution conduit à une réduction de la surface de l'OAP, recentrée sur les secteurs les plus favorables.

Ces adaptations ne remettent pas en cause les équilibres du projet communal : les densités sont maintenues et les capacités d'accueil restent globalement similaires.

Ainsi, la modification vise principalement à mieux organiser le développement urbain de la commune, sans modification des orientations générales du PLUi-D.

Il convient donc de modifier l'OAP Habitat.

Surfaces et ordre des OAP avant la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
101	Les Plantes	Extension	Thématique	1AUH	3,06	18	55,08	1
102	La Traine	Densification	Thématique	1AUH	0,57	18	10,26	1
103	Rue du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	1,31	18	23,58	2
105	Le Fief Chevalier Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	1
106	Le Fief Chevalier Est	Densification	Thématique	1AUH	1,73	22	38,06	2
107	Site de la Gare Nord	Extension	Dessinée	1AUH	3,21	19	60,99	1
108	Site de la Gare Sud	Extension	Dessinée	1AUH	2,08	20	41,60	2

Surfaces et ordre des OAP après la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
101	Les Plantes	Extension	Thématique	1AUH	3,06	18	55,08	1
102	La Traine	Densification	Thématique	1AUH	0,57	18	10,26	1
103	Rue du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	1,31	18	23,58	2
105	Le Fief Chevalier Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	1
106	Le Fief Chevalier Est	Densification	Thématique	1AUH	1,73	22	38,06	1
107	Site de la Gare Nord	Extension	Dessinée	1AUH	1,41	19	26,79	1
108	Site de la Gare Sud	Extension	Dessinée	1AUH	2,08	20	41,60	1

B. Modification du règlement

1. Modification concernant le PSMV de Niort

a) Identification du périmètre dans le règlement graphique

Le PSMV du centre ancien de Niort est un document d'urbanisme qui, une fois approuvé, tiendra lieu de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire qu'il couvre.

Ce document régit l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation, où certains travaux et aménagements intérieurs et extérieurs doivent faire l'objet d'une d'autorisation.

Il vise à éviter la disparition du patrimoine historique ou son atteinte irréversible en favorisant sa restauration et sa mise en valeur, tout en permettant son évolution.

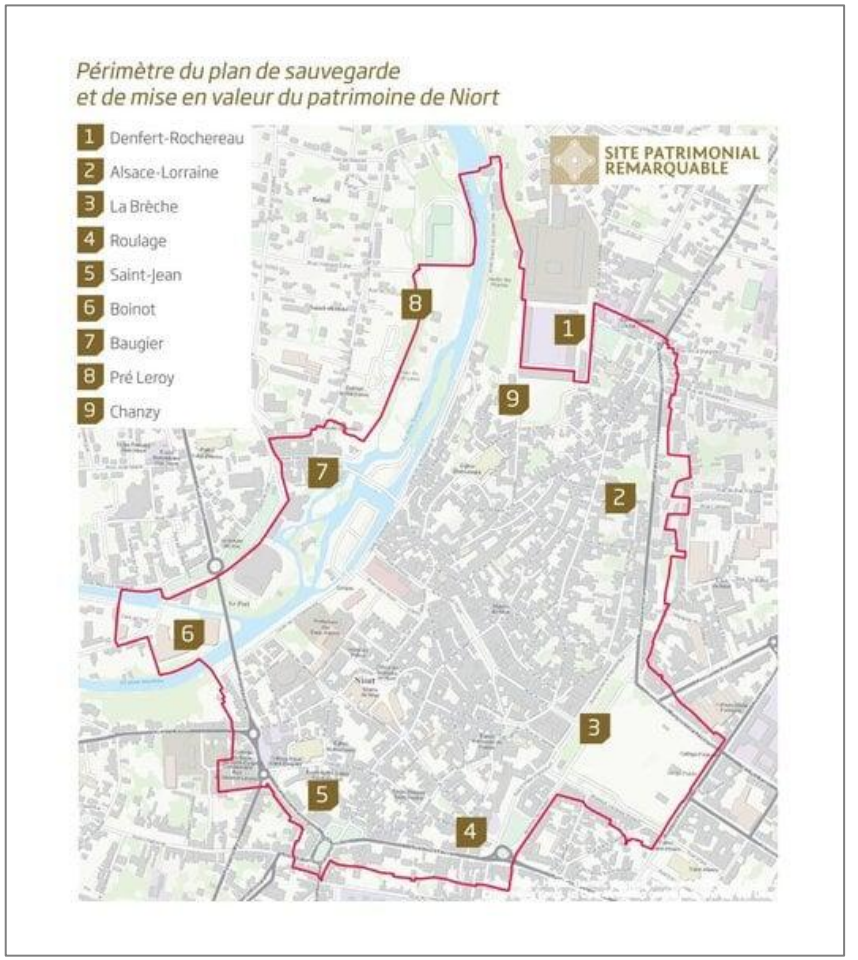
Son périmètre, établi par arrêté du Préfet le 14 août 2018, couvre 76 hectares, de Port Boinot à la station du Pissot en intégrant les franges de la ville médiévale, comme la place Saint-Jean et la Brèche. Il tient compte des spécificités patrimoniales de Niort.

Le périmètre n'avait pas été renseigné dans le règlement du PLUi-D.

Ce périmètre couvre une superficie de 76,21 hectares et comprend 2 502 parcelles, dont 2 447 parcelles bâties.

Il convient donc de modifier :

- Le règlement graphique
- Le règlement littéral



b) Règlementation des accès

Le périmètre du futur PSMV de Niort se caractérise par un tissu ancien dense, composé d'îlots compacts où subsistent des cœurs d'îlot souvent difficiles d'accès. Ces espaces sont généralement desservis par des passages étroits, porches ou accès sous immeuble.

Ces passages, anciens ou récents, jouent un rôle essentiel en permettant l'accès aux constructions et l'intervention des secours. Leur faible largeur, leur caractère souvent privé et la pression de transformation du bâti les rendent cependant vulnérables. Sans encadrement, des projets de construction ou de réhabilitation pourraient entraîner leur fermeture ou leur obstruction, compromettant durablement l'accessibilité des cœurs d'îlot.

Les règles spécifiques proposées visent donc à préserver l'existence, la continuité et la fonctionnalité des passages existants, en limitant les possibilités de les fermer ou de les obstruer et en garantissant le maintien de dimensions suffisantes (largeur, hauteur libre), lorsque celles-ci permettent l'accès des secours.

Ces dispositions n'instaurent pas de servitudes et ne créent pas de droits de passage nouveaux. Elles conditionnent simplement l'évolution du bâti au maintien d'un fonctionnement urbain sécurisé, conformément aux principes du Code de l'urbanisme sur la desserte et la sécurité.

Elles permettent ainsi de concilier préservation du patrimoine, densité existante et exigences de sécurité, en cohérence avec les objectifs du PLUi-D de Niort Agglo.

Il convient donc de modifier le règlement littéral (page 47 du PLUi-D en vigueur).

Règlement après la modification

- **Généralités**

Les passages, porches et accès desservant les cœurs d'îlot sont essentiels au fonctionnement du tissu urbain ancien et à l'accès des secours. Ils doivent être maintenus ouverts, continus et praticables.

Il est interdit d'y réaliser toute construction, extension ou aménagement, temporaire ou permanent, ayant pour effet de fermer, obstruer ou réduire ces accès.

Aucune construction nouvelle, y compris annexes, clôtures, volumes bâtis ou locaux, ne peut être implantée dans leur emprise.

La largeur et la hauteur libre des passages doivent être conservées lorsqu'elles sont compatibles avec l'intervention des secours. Aucun élément structurel ou équipement ne peut diminuer ces dimensions.

Toute transformation d'un bâtiment comportant un passage (travaux, extension, surélévation, réaménagement, changement de destination) n'est autorisée que si elle préserve la fonctionnalité du passage. Le dossier d'autorisation doit démontrer la compatibilité du projet avec l'accès des secours.

- **Dispositions différentes**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées compte tenu des particularités de chaque bâtiment ou îlot, par exemple dans le cas de plusieurs accès existants sur un îlot.

- **Articulation avec les objectifs du PLUi-D**

Ces dispositions s'appliquent en complément des autres prescriptions du règlement littéral du PLUi-D, notamment celles relatives à la protection du patrimoine et au paysage.

2. Modification du règlement littéral

a) Modification de la règlementation des antennes relais de téléphonie mobile

Le déploiement des antennes relais de téléphonie mobile constitue un enjeu structurant d'aménagement du territoire, en ce qu'il conditionne l'accès des usagers à une couverture numérique performante, continue et adaptée aux usages contemporains. Il s'inscrit dans un contexte de renforcement des exigences de service, notamment en matière de réduction des zones blanches et d'amélioration de la qualité de réception.

L'implantation de ces infrastructures doit toutefois être conciliée avec la préservation des paysages et la limitation de l'impact visuel des équipements, particulièrement dans les secteurs urbains, périurbains ou sensibles d'un point de vue environnemental ou patrimonial.

La hauteur des antennes constitue un paramètre déterminant du bon fonctionnement du réseau, mais elle peut, dans certaines configurations, se révéler insuffisante pour garantir une couverture efficace. Cette situation peut résulter de contraintes techniques liées à la propagation des ondes, à la topographie du site, à la présence de masques physiques (bâti, végétation, relief), ou encore à la nécessité d'optimiser le maillage du réseau à l'échelle interopérateurs.

Par ailleurs, les objectifs de mutualisation entre opérateurs, visant à limiter la multiplication des supports et à réduire l'empreinte globale des installations, peuvent également conduire à des besoins spécifiques en termes de hauteur d'antenne.

Il apparaît nécessaire d'introduire une possibilité de dérogation encadrée à la règle de hauteur, afin de permettre l'adaptation des projets lorsque cela est indispensable au regard des enjeux de couverture et de fonctionnement du réseau, tout en maintenant un niveau élevé d'exigence quant à leur insertion dans l'environnement et la maîtrise de leurs impacts.

Il convient donc de modifier le règlement littéral (page 50 du PLUi-D en vigueur).

Règlement avant la modification

6) Antennes relais de téléphonie mobile

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillent à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fasse pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées dans l'ensemble des zones, y compris les STECAL, en respectant les différents contraintes (EBC…).

La hauteur des antennes relais de téléphonie mobile est limitée à 30 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

- En cas d'installation sur un bâtiment neuf ou existant, la hauteur est limitée à + 5 mètres de la hauteur de ce bâtiment.
- En cas de remplacement de support existant, une hauteur différente sera autorisée, dans la limite de la hauteur de l'ouvrage existant, sous réserve du démantèlement de ce support existant et d'une implantation dans l'environnement immédiat du site initial, tout en conservant un impact visuel maîtrisé

Règlement après la modification

6) Antennes relais de téléphonie mobile

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant le maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de mutualisation ou de partage avec un site, un pylône ou une infrastructure existante.

Les projets devront veiller à ce que les conditions d'établissement des sites ou pylônes ne fassent pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent, dans des conditions raisonnables et techniquement compatibles, aux demandes de partage émanant d'autres opérateurs.

Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées dans l'ensemble des zones, y compris les STECAL, sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires applicables, notamment celles relatives aux espaces boisés classés (EBC), aux sites protégés et aux servitudes.

La hauteur des antennes relais de téléphonie mobile est limitée à 30 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, une hauteur supérieure peut être autorisée lorsque le projet est justifié :

- Par la résorption d'une zone blanche ou d'une zone de mauvaise couverture mobile
- Par une obligation de couverture résultant d'un programme national ou d'engagements réglementaires des opérateurs
- Par un projet de mutualisation entre plusieurs opérateurs permettant de limiter la multiplication des supports
- Par des contraintes techniques, topographiques, radioélectriques ou de sécurité ne permettant pas d'assurer le service dans les conditions de hauteur fixées ci-dessus

  Cette hauteur dérogatoire ne peut dépasser 50 mètres.

Dans le cas d'une telle dérogation, le pétitionnaire doit démontrer :

- Le caractère proportionné aux besoins techniques du projet
- L'absence de solution alternative techniquement et économiquement raisonnable présentant un moindre impact
- La recherche d'une insertion paysagère et architecturale adaptée
- La compatibilité du projet avec les enjeux environnementaux et patrimoniaux du site

En cas d'installation sur un bâtiment neuf ou existant, la hauteur des équipements est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur du bâtiment support.

En cas de remplacement d'un support existant, une hauteur différente pourra être autorisée dans la limite de la hauteur de l'ouvrage existant, sous réserve du démantèlement du support remplacé, d'une implantation dans l'environnement immédiat du site initial et du maintien d'un impact visuel maîtrisé.

b) Autorisation sous conditions du commerce en zone UE

Dans le diffus des communes qui n'ont pas de pôle commercial (+ Bessines), l'OAP Urbanisme commercial autorise uniquement la création de commerces de moins de 100 m² de surface de vente et n'entraine pas la création d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, en zones UA et UE des entités principales de la commune définie par le SCoT. En dehors des zones UA et UE de ces communes, la création de nouveaux commerces peut être possible uniquement au sein d'une entité principale de la commune définie par le SCoT, si l'impossibilité de s'installer en zones UA et UE est justifiée pour des raisons techniques qui sont à démontrer.

Afin de permettre l'application de cette dérogation dans un cadre réglementaire sécurisé, il convient de modifier le règlement littéral, qui ne la prévoit pas à ce jour (page 68 du PLUi-D en vigueur).

Règlement avant la modification

En zone UE, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).

- En zone UEg, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'accueil pour les gens du voyage.
- En zone UEv, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'activité de l'aérodrome.

Règlement après la modification

En zone UE, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques…).

- En zone UEg, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'accueil pour les gens du voyage.
- En zone UEv, seules sont autorisées les constructions, installations ou occupations du sol affectées à l'activité de l'aérodrome.
- En zone UE, le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT (cf. OAP Urbanisme commercial).

3. Modification du règlement graphique

a) Modification du zonage

- Mise à jour de l'AZI 1994 à Villiers-en-Plaine

À la suite des épisodes d'inondation survenus au cours des hivers 2024 et 2025, la commune de Villiers-en-Plaine a constaté que plusieurs terrains, dont une parcelle constructible située rue des Cornières, avaient été affectés par des phénomènes d'inondation alors même que ces secteurs ne sont actuellement pas identifiés comme tels dans le PLUi-D.



Soucieuse de prendre en compte cette nouvelle connaissance du territoire et de mieux prévenir le risque inondation, la commune a engagé une réflexion visant à définir un cadre réglementaire adapté pour l'aménagement et la constructibilité de ce secteur.

Dans cette perspective, plusieurs échanges ont été organisés entre les élus et les services techniques de la commune, la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres, associant les services en charge des risques et de la planification.

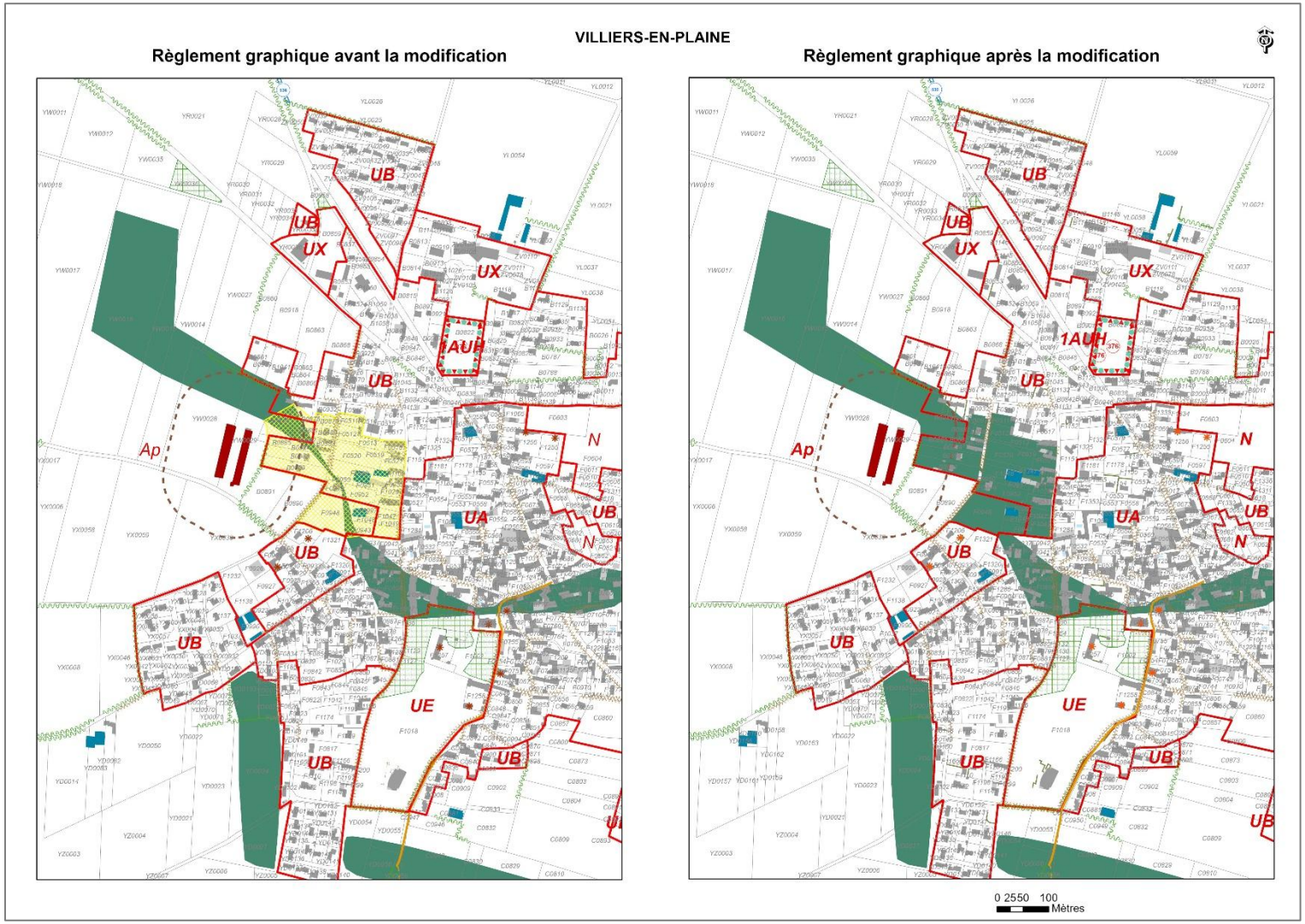
À l'issue de ces travaux, il a été convenu de compléter l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de 1994 sur le secteur concerné et d'intégrer cette évolution au PLUi-D. Les terrains concernés relèveront ainsi de la réglementation applicable aux zones inondables définie par le règlement littéral du PLUi-D (hors périmètre de PPRi).

Cette démarche s'appuie sur les connaissances actuellement disponibles. Bien qu'aucun cours d'eau permanent ne soit visible sur la commune, celle-ci est concernée par la présence d'un réseau hydrographique souterrain, dont le fonctionnement et les réactions aux événements météorologiques demeurent difficiles à anticiper. À cet égard, les services de l'État ont rappelé la complexité de caractériser précisément l'évolution et le comportement de tels écoulements, même au moyen d'investigations scientifiques approfondies.

Par ailleurs, le précédent PLU de Villiers-en-Plaine, approuvé en 2022, identifiait déjà un secteur inondable classé en zone UBi couvrant sensiblement les terrains aujourd'hui concernés par les événements constatés. Si ce zonage ne reposait pas sur des études hydrauliques précises, il témoigne néanmoins d'une connaissance locale ancienne du risque.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées B0878, B0879, B0880, B0881, B0882, B0883, B0885, B0888, B0889, B0924, B0949, F0511, F0512, F0513, F0518, F0519, F0520, F0521, F0943, F0948, F0949, F0950, F0951, F0952, F0953, F0955, F0978, F0979, F0997, F1025, F1026, F1047, F1048, F1049, F1050, F1108, F1347, F1348 pour une superficie totale de 40 448 m².

Il convient donc de modifier l'AZI 1994 sur la commune de Villiers-en-Plaine.


VILLIERS-EN-PLAINE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
UB
UX
1AUH
Ap
N
UA
UE
0 2550 100
Mètres

- Modification d'une zone UB en zone N à Niort

La présente modification vise à faire évoluer ponctuellement le zonage sur la commune de Niort en reclassant des parcelles actuellement situées en zone Urbaine vers une zone Naturelle.

Cette évolution concerne notamment les parcelles cadastrées BE0050 et BE0353, les autres emprises concernées appartenant au domaine public.



L'orientation du plan a été modifiée pour des raisons de forme.



Ce reclassement résulte d'une réévaluation des caractéristiques du site et de son environnement immédiat. En effet, ce secteur présente plusieurs contraintes naturelles et paysagères qui limitent sa vocation à accueillir une urbanisation nouvelle. Les terrains sont notamment situés à proximité d'une zone inondable, en interface avec les coteaux et au contact de bandes prairiales participant au fonctionnement écologique et hydraulique du secteur.

Les terrains concernés constituent également un espace de transition entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels associés à la vallée de la Sèvre Niortaise. Cette fonction de tampon participe à la préservation des continuités écologiques, au maintien des fonctionnalités paysagères du secteur et à une transition progressive entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

Ces caractéristiques réduisent l'aptitude du site à recevoir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes au regard des enjeux de sécurité, d'intégration paysagère et de préservation des milieux naturels.

Vue sur site (Sud)



En complément de ces contraintes environnementales, les conditions d'équipement du site apparaissent peu favorables à une urbanisation nouvelle. Les parcelles concernées ne bénéficient pas d'un raccordement direct aux principaux réseaux publics et leur desserte nécessiterait la réalisation d'extensions de réseaux sur des linéaires importants. La configuration topographique du secteur est par ailleurs susceptible de complexifier les modalités techniques de raccordement. Sans constituer à elles seules un obstacle à l'urbanisation, ces caractéristiques confirment la faible aptitude du site à accueillir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes de desserte et d'équipement.

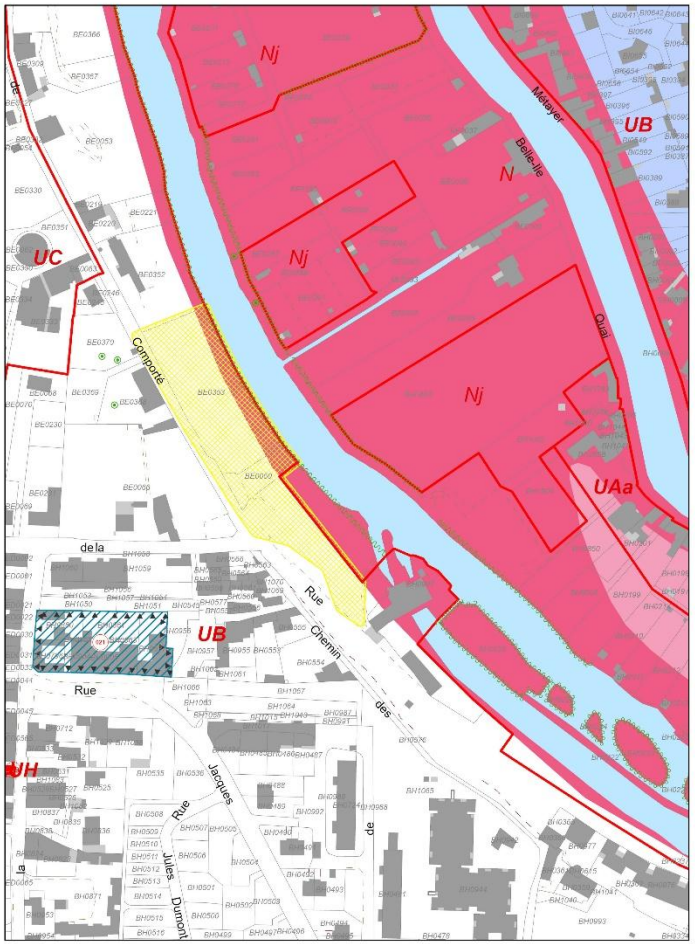
Dans ce contexte, le classement en zone Naturelle apparaît plus cohérent avec les qualités intrinsèques du site et les objectifs de préservation poursuivis par le PLUi-D. Cette évolution permet de limiter les possibilités d'urbanisation tout en garantissant le maintien des fonctionnalités hydrauliques, paysagères et écologiques du secteur.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées BE0050 et BE0353. La superficie totale modifiée est de 5 942 m².

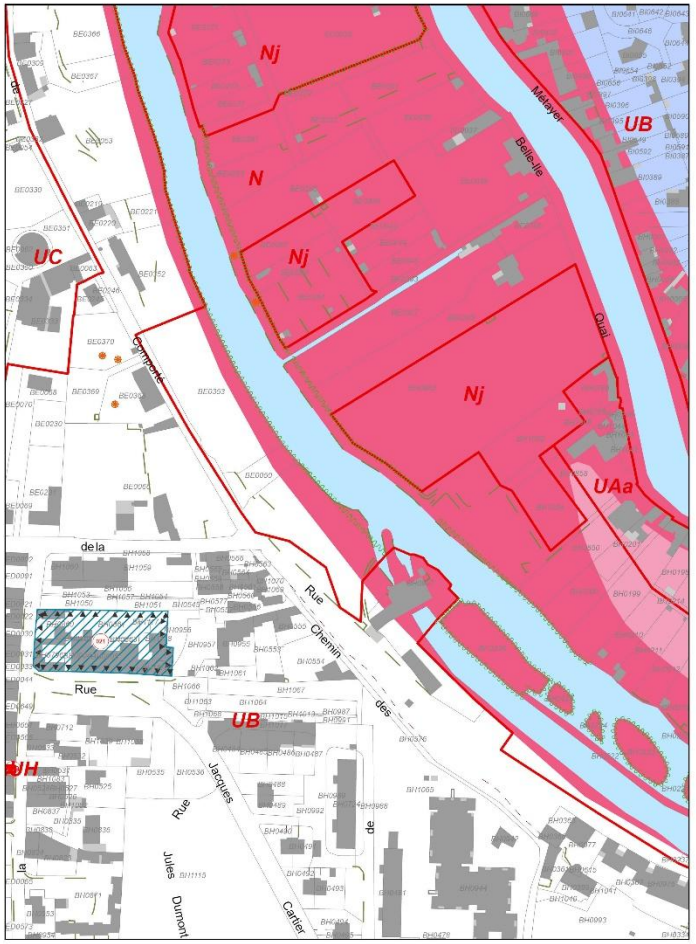
Il convient donc de modifier le règlement graphique.

NIORT

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



- Modification d'une zone UB en zone N à Niort

La présente modification vise à faire évoluer ponctuellement le zonage sur la commune de Niort en reclassant des parcelles actuellement situées en zone Urbaine vers une zone Naturelle.

Cette évolution concerne notamment la parcelle cadastrée BC0447, les autres emprises concernées appartenant au domaine public.



L'orientation du plan a été modifiée pour des raisons de forme.



Ce reclassement résulte d'une réévaluation des caractéristiques du site et de son environnement immédiat. En effet, ce secteur présente plusieurs contraintes naturelles et paysagères qui limitent sa vocation à accueillir une urbanisation nouvelle. Les terrains sont notamment situés à proximité d'une zone inondable, en interface avec les coteaux et au contact de bandes prairiales participant au fonctionnement écologique et hydraulique du secteur.

Par sa localisation, le site participe également à la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels associés à la vallée de la Sèvre Niortaise. Il constitue un espace tampon contribuant au maintien des continuités écologiques et à la préservation de la qualité paysagère des franges urbaines.

Ces caractéristiques réduisent l'aptitude du site à recevoir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes au regard des enjeux de sécurité, d'intégration paysagère et de préservation des milieux naturels.

Vue de l’entrée du site (Nord)



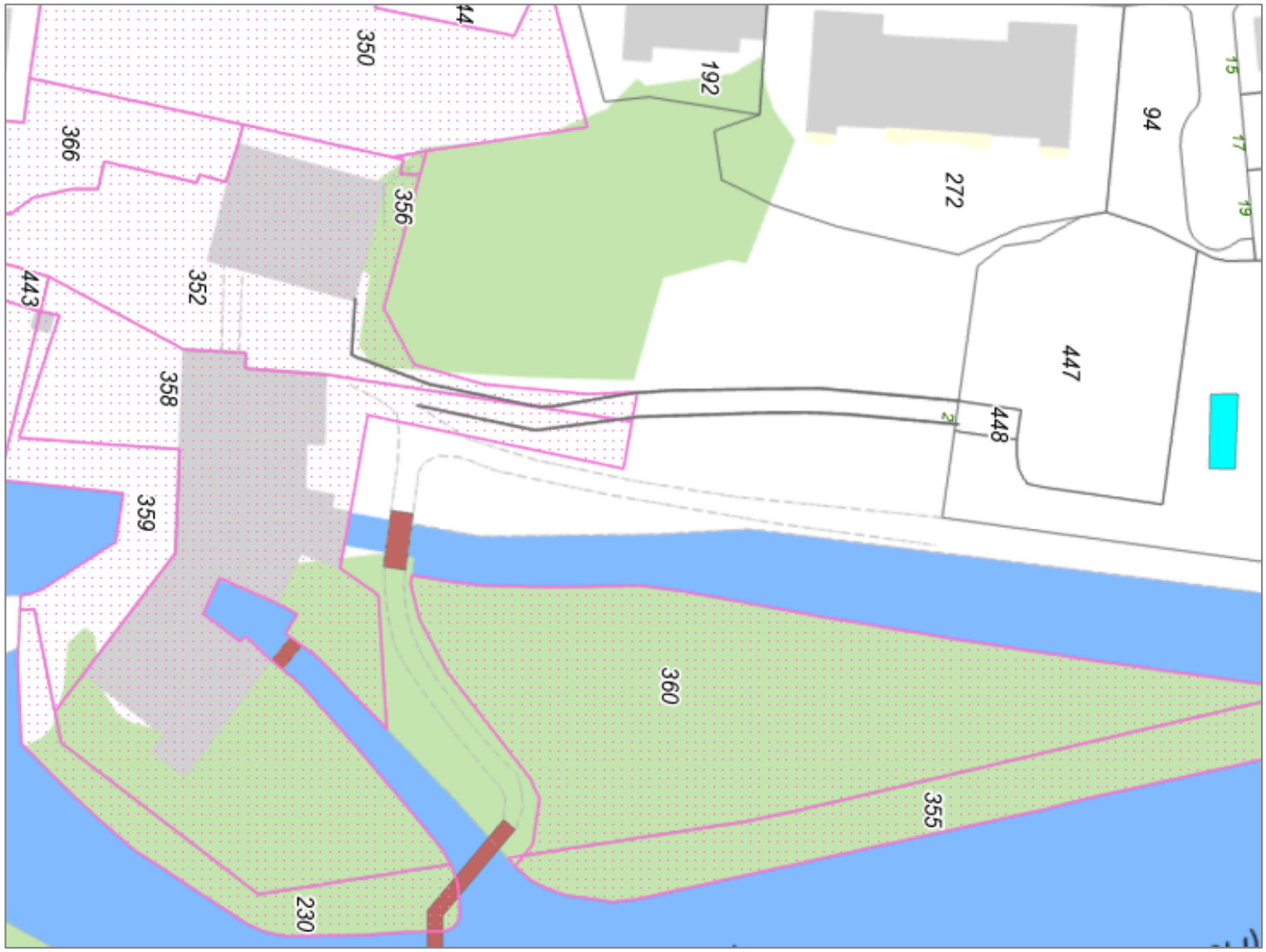
Vue de l’entrée du site (Sud)



Vue de l'entrée du site (portail - parcelles appartenant au domaine privé de la Ville de Niort)



Extrait cadastral des propriétés appartenant à la Ville de Niort



En complément de ces contraintes environnementales, les conditions de desserte et d'équipement du site apparaissent peu favorables à une urbanisation nouvelle. La parcelle concernée ne bénéficie pas d'un raccordement direct aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, situés à distance du terrain. La configuration topographique du secteur, marquée par une forte déclivité entre le terrain et les réseaux existants, est susceptible de complexifier les modalités de raccordement.

Par ailleurs, l'accès au terrain s'effectue par des parcelles appartenant au domaine privé de la Ville de Niort. Si le propriétaire bénéficie d'une servitude de passage pour les piétons et les véhicules, le passage d'éventuels réseaux est soumis à l'autorisation préalable du propriétaire du fonds servant. Une solution alternative de raccordement depuis l'impasse de Comporté nécessiterait la réalisation d'une tranchée de plus de 100 mètres linéaires sur le domaine public communal, impliquant des interventions techniques significatives.

Sans constituer à elles seules un obstacle à l'urbanisation, ces caractéristiques confirment la faible aptitude du site à accueillir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes de desserte et d'équipement. Elles confortent ainsi le choix d'un classement en zone Naturelle, davantage cohérent avec les qualités environnementales, paysagères et hydrauliques du secteur.

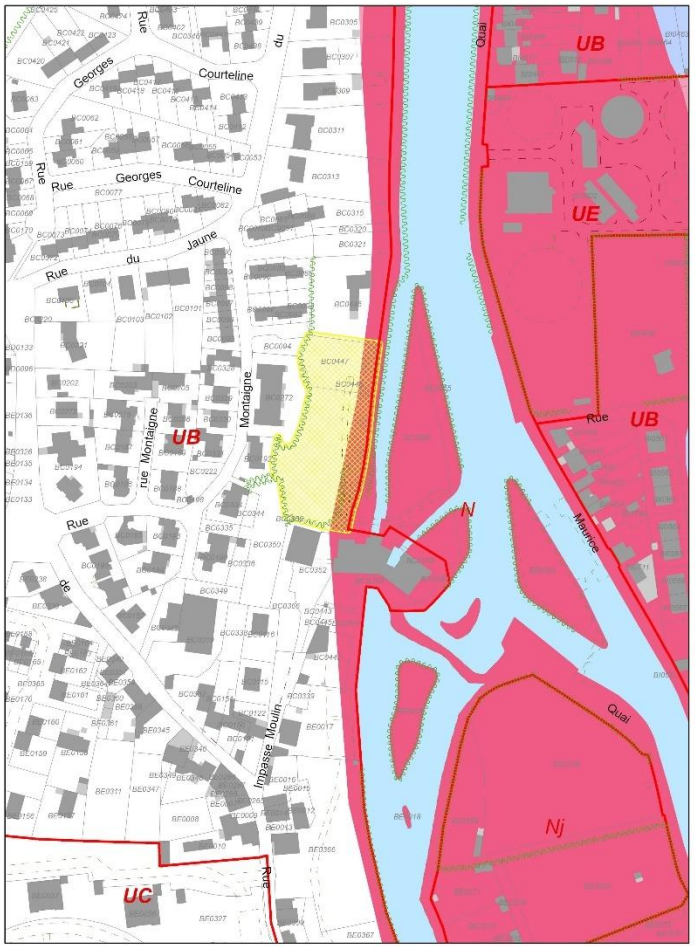
Dans ce contexte, le classement en zone Naturelle apparaît plus cohérent avec les qualités intrinsèques du site et les objectifs de préservation poursuivis par le PLUi-D. Cette évolution permet de limiter les possibilités d'urbanisation tout en garantissant le maintien des fonctionnalités hydrauliques, paysagères et écologiques du secteur.

La parcelle concernée est la parcelle cadastrée BC0447. La superficie totale modifiée est de 4 131 m².

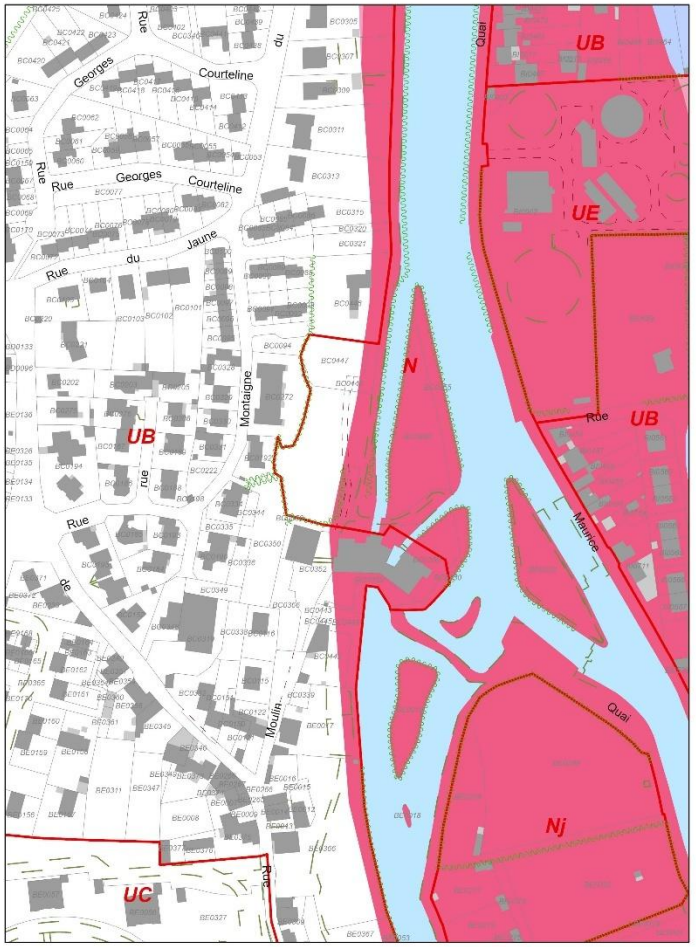
Il convient donc de modifier le règlement graphique.

NIORT

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



- Création d'un Espace Boisé Classé à Niort

La présente modification prévoit la création d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur la commune de Niort, au sein d'un secteur actuellement inscrit en zone Urbaine (UB).

Cette évolution concerne la parcelle cadastrée AL0287, pour une superficie de 4 213 m².



La création de cet Espace Boisé Classé résulte d'une réévaluation des caractéristiques paysagères, écologiques et environnementales du site.

Le périmètre concerné correspond à un boisement constitué et continu, composé d'arbres de haute tige, de sujets matures et d'un accompagnement arbustif dense. Le couvert arboré forme un ensemble paysager cohérent présentant une emprise végétale significative à l'échelle du quartier. Cette structure végétale assure des fonctions écologiques, paysagères et climatiques importantes et constitue l'une des principales masses arborées de ce secteur du Surimeau. La densité du couvert et la maturité apparente d'une partie du peuplement justifient la mise en place d'une protection durable au titre des Espaces Boisés Classés.

L'analyse des photographies aériennes historiques et des observations de terrain met en évidence la présence pérenne de ce boisement dans le paysage du Surimeau. Cette permanence dans le temps confirme son rôle structurant dans l'organisation paysagère du secteur ainsi que sa contribution durable aux continuités écologiques locales.

Situé à l'interface entre les espaces urbanisés du quartier du Surimeau et les espaces naturels associés à la vallée de la Sèvre Niortaise, cet ensemble végétalisé contribue à la préservation de la trame verte du territoire, assure une fonction de transition paysagère et favorise les déplacements de la faune.

Le boisement occupe également une position stratégique au sein des continuités écologiques locales. Il constitue un espace de liaison entre les secteurs classés en zone Nf situés à l'Ouest et les espaces naturels classés en zone N associés à la vallée de la Sèvre Niortaise. À ce titre, il participe au maintien de la connectivité écologique du secteur, favorise les déplacements de la faune et contribue à la continuité fonctionnelle des habitats. Sa préservation permet de limiter les phénomènes de fragmentation écologique dans un contexte marqué par la proximité immédiate des espaces urbanisés.

Le recours à un Espace Boisé Classé apparaît plus adapté qu'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. En effet, le boisement concerné ne présente pas uniquement un intérêt paysager ponctuel mais constitue un élément structurant de la trame verte locale et un maillon de continuité écologique entre plusieurs espaces naturels. Compte tenu de cette fonction écologique et paysagère, la mise en place d'un EBC permet d'assurer une protection renforcée et pérenne du couvert arboré, notamment en encadrant strictement les défrichements, abattages et occupations susceptibles d'altérer le boisement. À l'inverse, une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme vise principalement à préserver des éléments de paysage ou des continuités écologiques identifiés, sans offrir le même niveau de protection réglementaire du couvert arboré ni les garanties de pérennité attachées aux Espaces Boisés Classés.

Le choix de l'EBC apparaît dès lors proportionné aux enjeux identifiés sur le site et cohérent avec l'objectif de préservation durable de cette continuité écologique et paysagère située à l'interface entre les espaces urbanisés du Surimeau et les espaces naturels de la vallée de la Sèvre Niortaise. Il permet également d'assurer la cohérence des protections environnementales existantes entre les espaces naturels classés en zones N et Nf de part et d'autre du site.

Au regard de ces enjeux, la création d'un Espace Boisé Classé apparaît pleinement justifiée afin de garantir la conservation durable de ce patrimoine arboré et d'éviter toute altération du couvert boisé susceptible de remettre en cause ses fonctions écologiques, paysagères et environnementales.

Cette protection est cohérente avec les objectifs du PLUi-D en matière de préservation de la biodiversité, de renforcement des continuités écologiques et de valorisation du cadre paysager. Elle permet de pérenniser le rôle de ce boisement dans le fonctionnement écologique du secteur tout en encadrant les possibilités d'évolution et d'urbanisation de la parcelle concernée.

Vue des boisements



Vue des boisements



Sur le plan environnemental, la mise en place d'un Espace Boisé Classé génère des incidences positives en garantissant le maintien durable du couvert arboré existant. Cette protection contribue à la préservation des habitats favorables à la faune locale, notamment pour les espèces utilisant les continuités boisées comme espaces de déplacement, de refuge ou d'alimentation.

Elle participe également au renforcement de la trame verte identifiée à l'échelle communale en assurant la continuité écologique entre les espaces naturels environnants et les secteurs urbanisés. Plus particulièrement, le boisement concerné constitue un maillon de liaison entre les espaces naturels classés en zone Nf et les espaces naturels associés à la vallée de la Sèvre Niortaise classés en zone N, contribuant ainsi au maintien de la connectivité écologique locale et à la limitation des phénomènes de fragmentation des milieux.

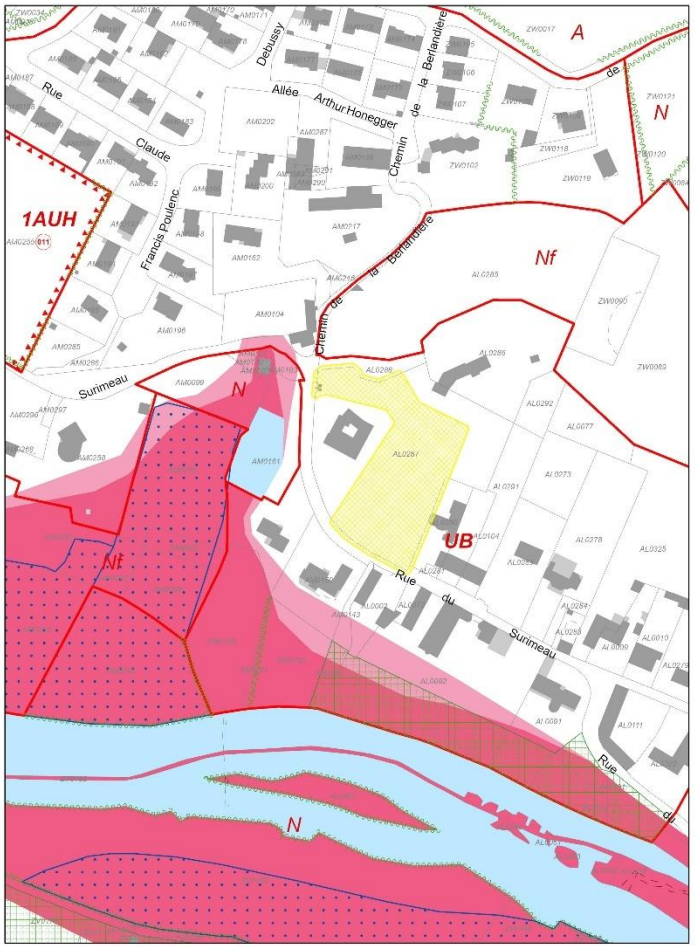
Par ailleurs, le maintien de ce boisement favorise l'infiltration des eaux pluviales, limite les phénomènes de ruissellement, participe au stockage du carbone et contribue à l'amélioration du cadre de vie par ses fonctions paysagères et de régulation du microclimat local.

Dès lors, la création de cet Espace Boisé Classé présente un effet globalement positif sur l'environnement. Elle permet d'assurer la préservation durable d'un élément structurant de la trame verte locale tout en renforçant la cohérence des espaces naturels présents dans ce secteur du Surimeau. Cette mesure s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi-D relatifs à la préservation de la biodiversité, au renforcement des continuités écologiques, à la protection des paysages et à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

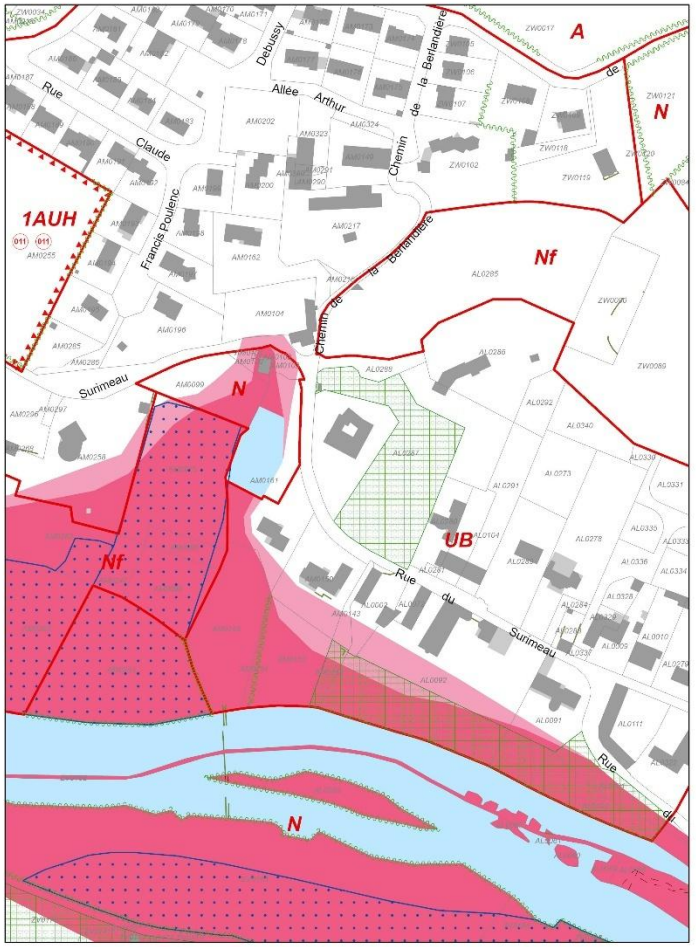
Il convient donc de modifier le règlement graphique.

NIORT

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification



- Modification d'une zone UA en zone N à Vallans

La présente modification prévoit une évolution ponctuelle du zonage sur la commune de Vallans, consistant à reclasser une parcelle initialement en zone Urbaine en zone Naturelle.

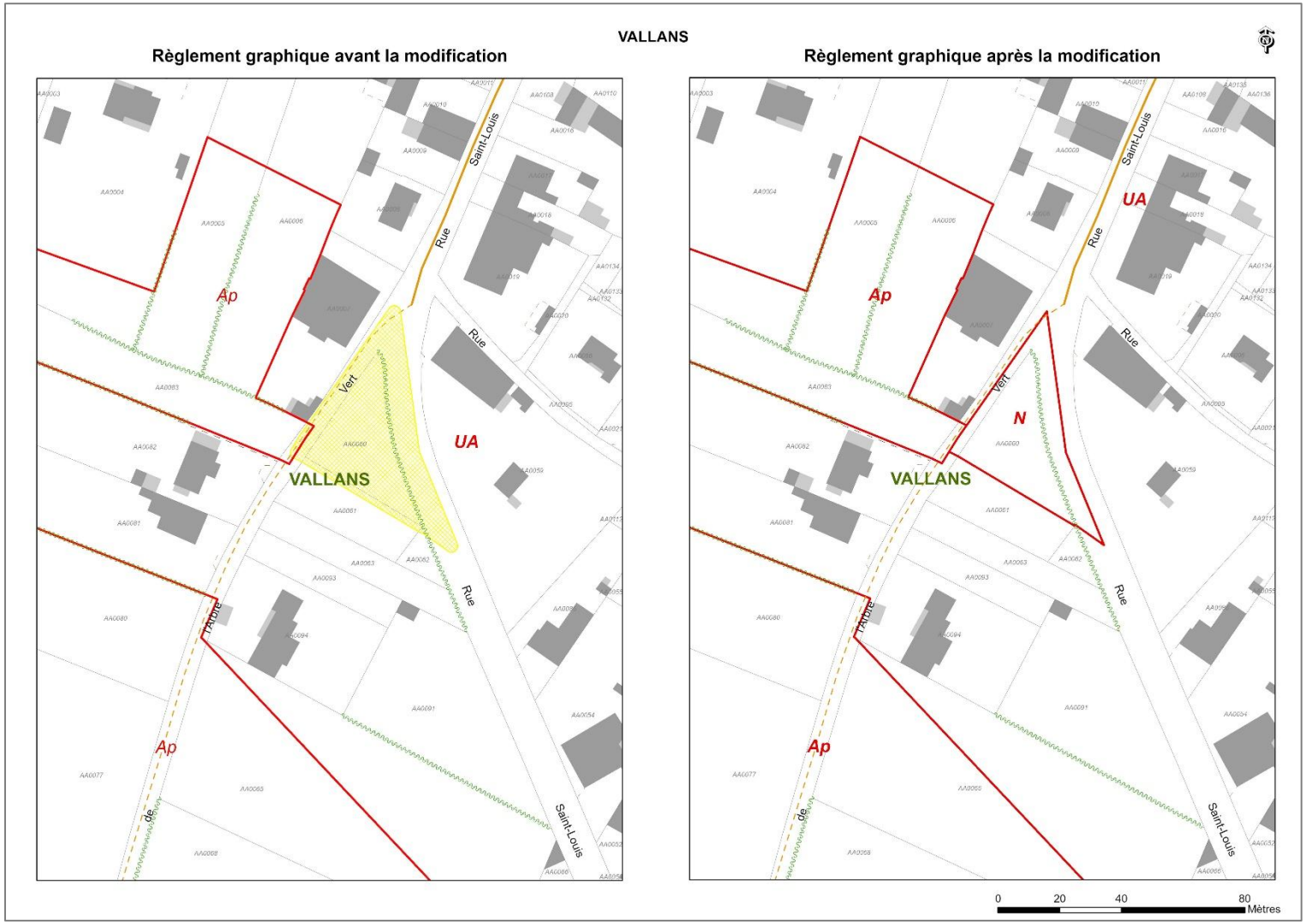


Cette évolution concerne la parcelle cadastrée AA60 et traduit une réévaluation du zonage au regard des caractéristiques du site et de son environnement. Ce secteur présente des contraintes hydrauliques qui limitent son aptitude à accueillir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes. Il participe au bon fonctionnement des écoulements locaux et au maintien de la perméabilité des sols.

Le maintien d'un potentiel d'urbanisation apparaît dès lors peu adapté aux caractéristiques du terrain et aux enjeux de gestion des eaux identifiés. Le classement en zone Naturelle permet de préserver durablement les fonctionnalités hydrauliques du site, de limiter les risques liés à l'imperméabilisation des sols et de contribuer aux objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLUi-D. Il apparaît ainsi plus cohérent avec les caractéristiques intrinsèques du site et les objectifs de préservation portés par le document d'urbanisme.

La parcelle concernée est la parcelle cadastrée AA60, d'une superficie de 858 m².

Il convient donc de modifier le règlement graphique.


VALLANS
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
Ap
UA
N
VALLANS
Rue
Saint-Louis
Vert
Rhône
0
20
40
80
Mètres

- Extension du poste de Trévins à Chauray

La présente modification vise à permettre l'extension du poste source de Trévins, situé sur la commune de Chauray.

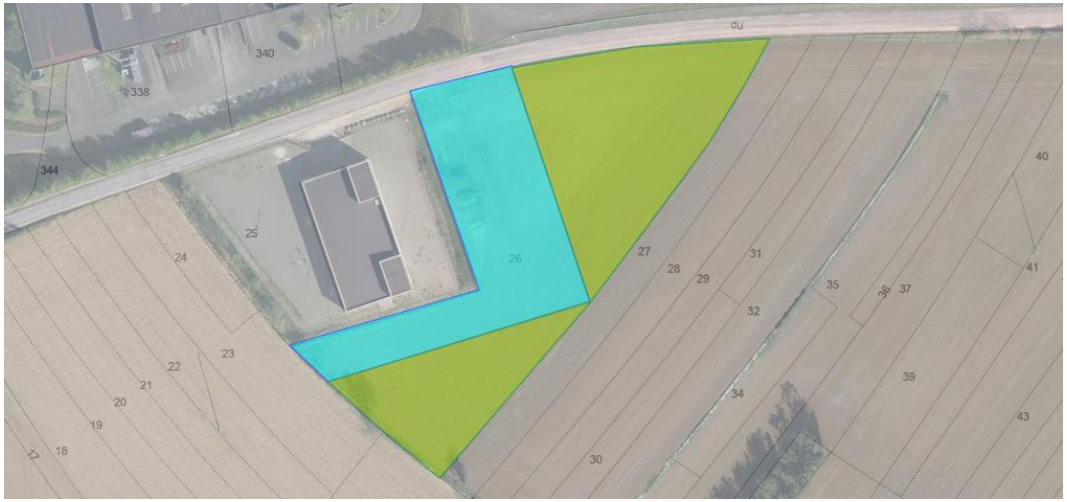


Ce projet s'inscrit dans une logique de renforcement et de sécurisation du réseau électrique local, notamment par le remplacement d'équipements anciens devenus inadaptés aux standards actuels.

L'évolution porte sur les parcelles cadastrées BL0025, correspondant au poste existant, et BL0026, en partie sur 2 900 m², destinée à accueillir l'extension.

Le poste source constitue un équipement structurant, assurant la liaison entre le réseau de transport et le réseau de distribution d'électricité, et participant directement à l'alimentation du territoire.

Le projet vise à remplacer un matériel existant de type « Pigmé », installé dans les années 2000 et aujourd'hui devenu difficile à maintenir, notamment en raison de l'arrêt de sa production. Ce type d'équipement, peu répandu à l'échelle nationale, ne répond plus aux exigences actuelles d'exploitation et de maintenance du réseau.



Le nouveau dispositif prévu correspond à un équipement HTB aérien plus conventionnel, couramment utilisé à l'échelle nationale et départementale. Moins compact que l'installation existante, ce matériel nécessite une extension limitée de l'emprise du poste.

Ainsi, la modification vise à adapter le cadre réglementaire afin de permettre cette évolution, de portée mineure, en cohérence avec les besoins identifiés en matière d'infrastructures énergétiques.

Il convient donc de modifier le règlement graphique.

La parcelle concernée est la parcelle cadastrée BL0026. La superficie concernée est de 2 900 m².

Il est à noter que le zonage UEs a été créé dans le cadre de la Révision allégée n°2 en cours d'élaboration.


CHAURAY
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
UX
UX
UEs
UEs
A
A
CHAURAY
CHAURAY
Rue
du
0
20
40
80
Mètres

b) Modification des STECAL

- Création d'un STECAL à Villiers-en-Plaine

Le Prieuré Sauvage est un collectif de 3 familles, basé au lieu-dit La Dent sur la commune de Villiers-en-Plaine. Il s'agit d'un projet "alimentaire et agricole" qui répond à un enjeu de développement local pour la commune de Villiers-en-Plaine.

La "ferme du Prieuré Sauvage" est un espace de production agricole mais sa dimension historique (un ancien Prieuré du XII^{ème} siècle), la diversité des équipements associés au lieu (ferme-auberge, camping à la ferme, espaces de réunions, gîtes...) ainsi que sa topographie (20 hectares abritant une biodiversité importante) en font aussi un lieu d'accueil du public.



Une prise en compte très importante des engagements environnementaux dans la réhabilitation des bâtiments du Prieuré (réemploi de matériaux, utilisation de matériaux biosourcés...) a été réalisée. Ainsi, beaucoup d'activités diversifiées sont proposées en ces lieux, dont certaines ne sont pas autorisées en l'état en zone Naturelle du PLUi-D. Certaines activités existaient avant l'approbation du PLUi-D, de nouvelles activités ont vu le jour ou sont en projet depuis son approbation.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées G0771, G0776, G0777, G0778, G1119, G1121, G1178, G1237, G1238 pour une superficie totale de 24 807 m².

Il convient donc, pour permettre le développement de ces activités, d'établir un STECAL sur ce secteur.

Les différentes parties du règlement de la zone Nx sont modifiées (pages 107 et suivantes).

Règlement littéral après la modification

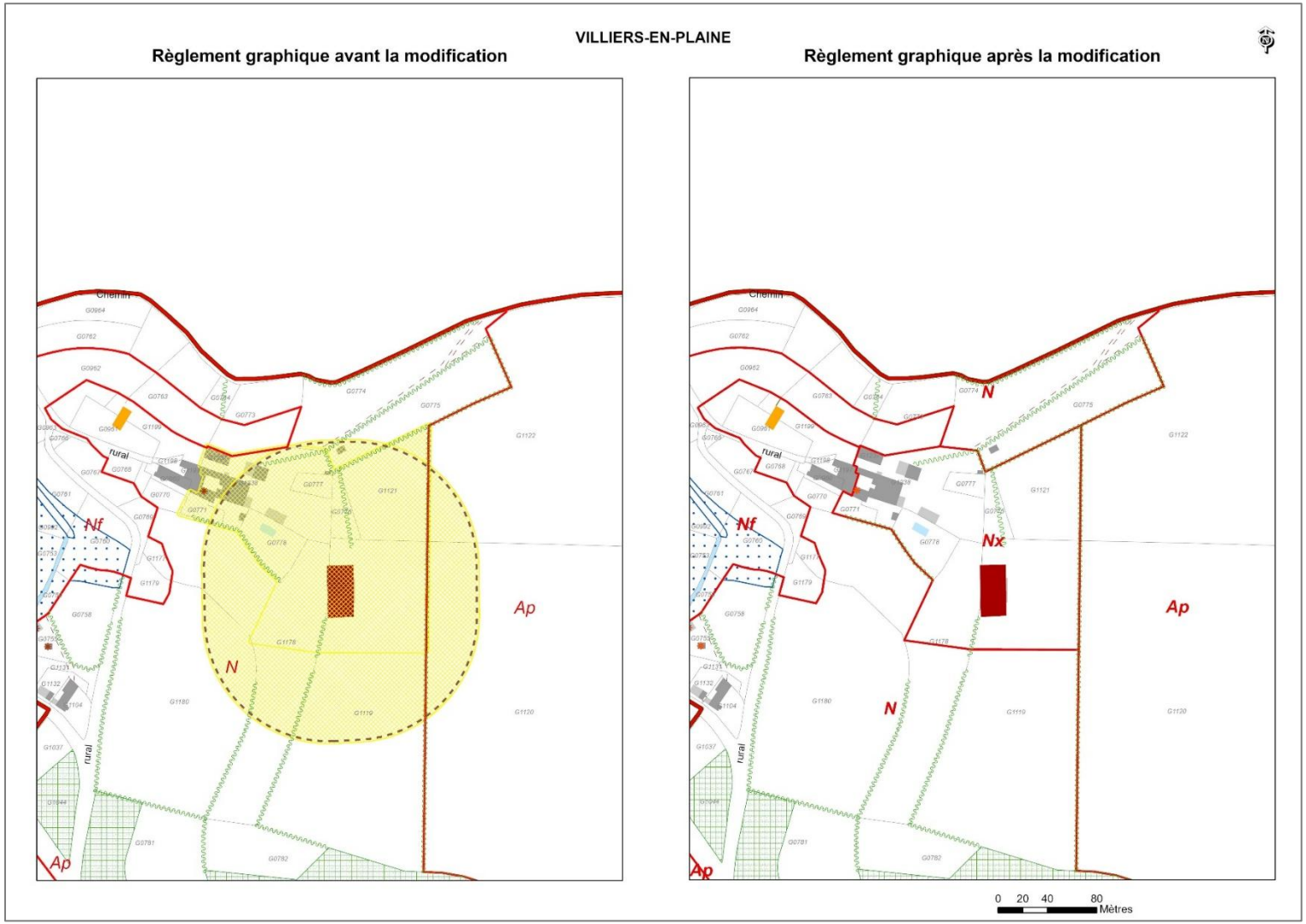
A Villiers-en-Plaine, le règlement Nx du STECAL est le suivant :

Destinations autorisées

Destination Exploitation agricole et diversité agricole - Maraîchage / vente légumes - Horticulture - Elevage poules - Ateliers cuisine / sensibilisation maraîchage / Biodiversité - Camping (à la ferme - 6 emplacements max) - Maraîchage = support accompagnement social / réinsertion enfants adultes	**Destination Commerce et Activités de services** - Restauration : Bars, buvette, guinguette, restauration - Activités de service avec accueil d'une clientèle : Pensions de chevaux, Médiation animale, Yoga - Autres hébergements touristiques) : gîtes si + 120j par an
Destination Habitat - Logement : 3 maisons existantes et chambres d'hôtes - Hébergement : gîtes si -120 j par an, sinon autres hébergements touristiques	**Destination Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Autres équipements recevant du public : Séminaires / réunions / conférences / formations, résidence artistique et culturelle

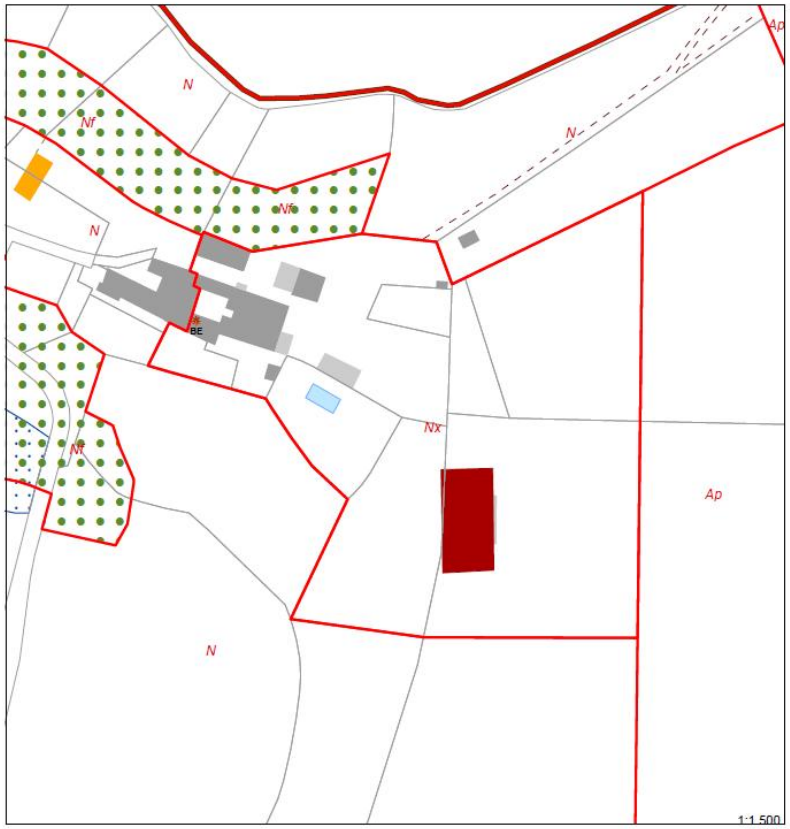
Hauteur des constructions
La hauteur est limitée à 7,50 mètres.
Dans le cas de construction de silo, la hauteur est limitée à 30 mètres au point le plus haut.

Emprise au sol des constructions
Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce STECAL, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.


VILLIERS-EN-PLAINE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
Nf
Ap
N
Nx
rural
0 20 40 80
Mètres

PLUi-D - Atlas STECAL : Nx
Commune : Villiers-en-Plaine





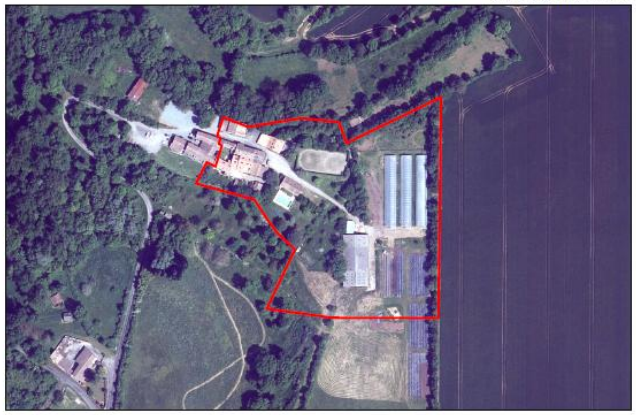
Zone sous-catégorie : Nx

Objet : Activités économiques isolées

Type de STECAL : Reconnaissance de l'existant

Autre information :

Photo aérienne 2023



Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (09/07/2026) *Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modifications n°1 et n°2 du 23/06/2025*

Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification *Fond de plan : Cadastre 2025 ® DGFiP - ORTHO HR 2023 ® IGN*

- Création d'un STECAL à Niort et étude loi Barnier

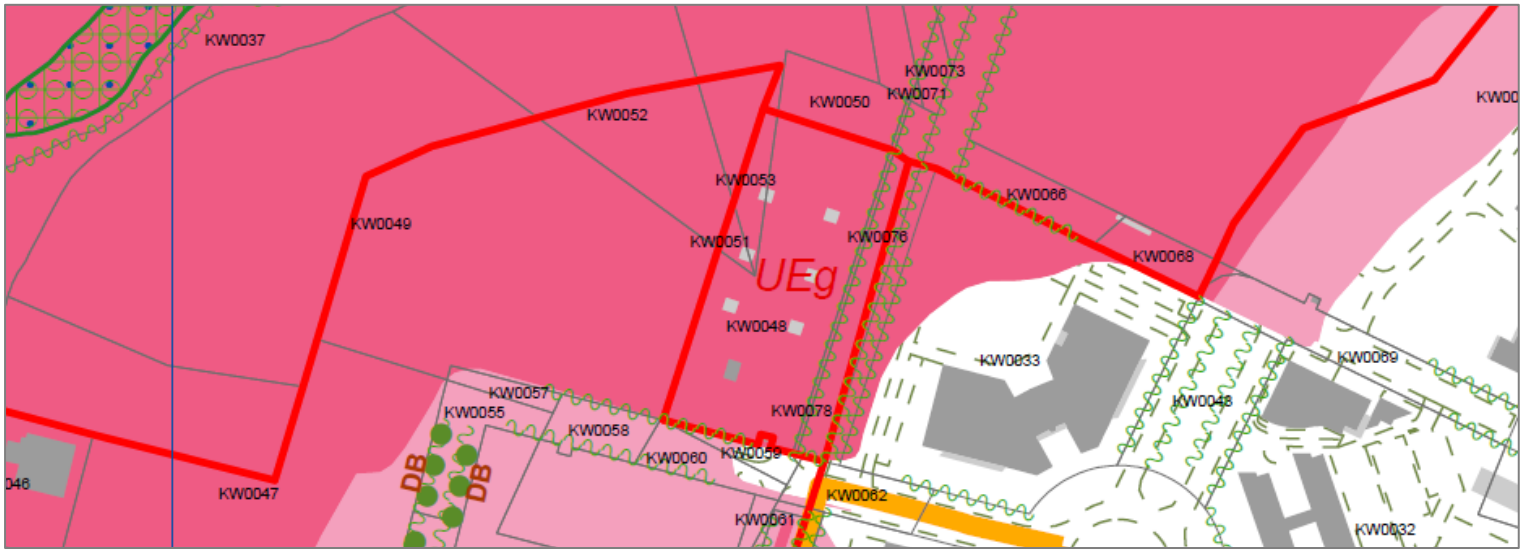
Création d'un STECAL

Objet

La présente modification vise à permettre la création d'un STECAL en vue du déplacement futur de l'aire d'accueil des gens du voyage (projet hachuré ci-dessous), actuellement située sur le site de Noron.



Le site de Noron se représente ainsi :





Cette évolution s'inscrit dans une logique de relocalisation d'un équipement existant, en lien avec les évolutions prévues sur le secteur de Noron.

Il convient de souligner que l'aire d'accueil de Noron est actuellement située en zone rouge foncé du PPRi de Niort, secteur caractérisé par un aléa fort d'inondation et des contraintes réglementaires particulièrement strictes.

Son déplacement apparaît comme une mesure favorable, permettant de réduire l'exposition des usagers au risque inondation, d'améliorer les conditions de sécurité et de se conformer davantage aux objectifs de prévention portés par le PPRi. Cette relocalisation participe ainsi à une meilleure prise en compte des enjeux de sécurité des personnes et de résilience du territoire.

Le site retenu est localisé en zone Naturelle du PLUi-D, sur du foncier en maîtrise communale. Sa desserte sera assurée par la création ou l'adaptation d'un accès depuis le chemin du Fief Filadeau / Haut Fief Carillon, avec un aménagement possible de la voirie existante.

Cette surface est globalement équivalente à celle de l'aire existante de Noron (environ 8 663 m² - parcelles KW 0048, 51 et 53), permettant ainsi de maintenir une capacité d'accueil comparable, sans augmentation des besoins fonciers à l'échelle du territoire.

La création de ce STECAL vise ainsi à encadrer réglementairement l'implantation de cet équipement spécifique, tout en garantissant son insertion dans le site et en limitant les possibilités d'évolution aux seuls besoins de l'aire d'accueil.

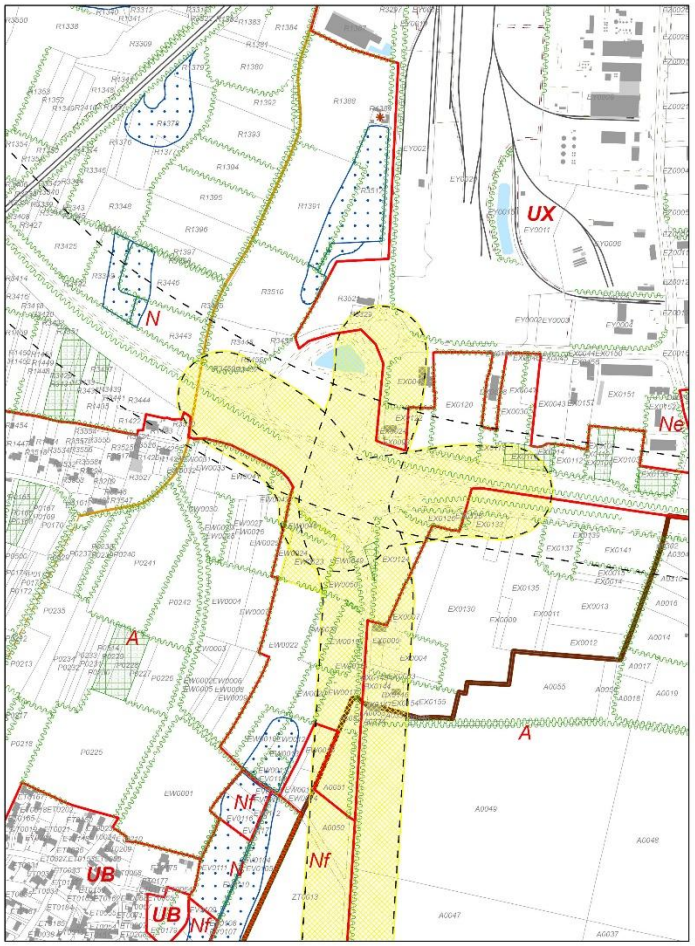
Le périmètre envisagé concerne l'intégralité de la parcelle cadastrée EW 0023 et la majeure partie de la parcelle EW0 046 (à l'exception de son extrémité Est en limite du chemin du 3ème Millénaire), pour une surface d'environ 8 540 m².

Il convient donc d'établir un STECAL sur ce secteur.

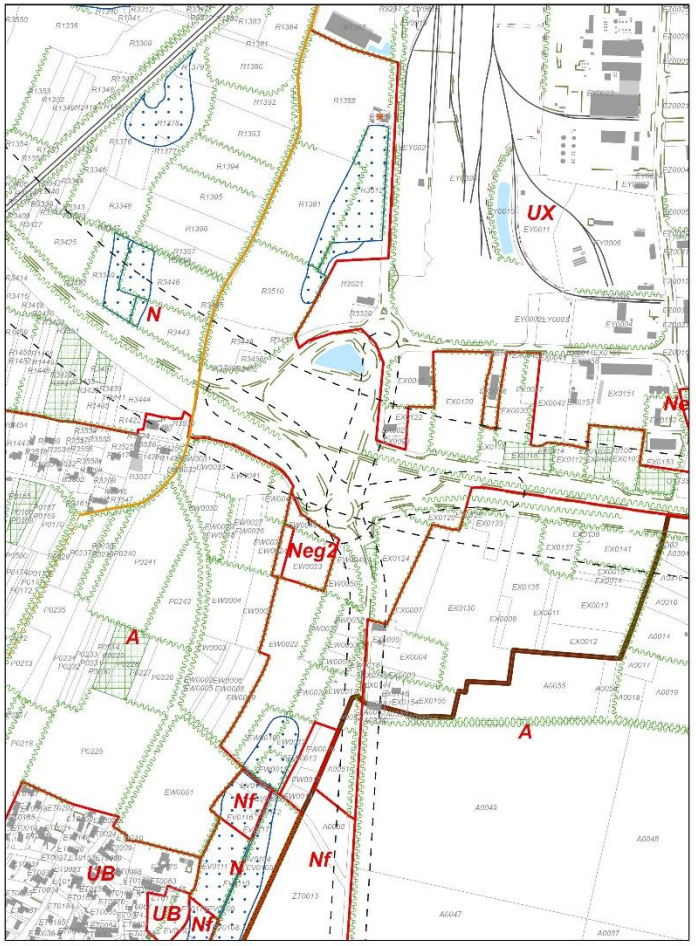
Les différentes parties du règlement de la zone Neg2 sont modifiées (pages 107 et suivantes).

NIORT

Règlement graphique avant la modification



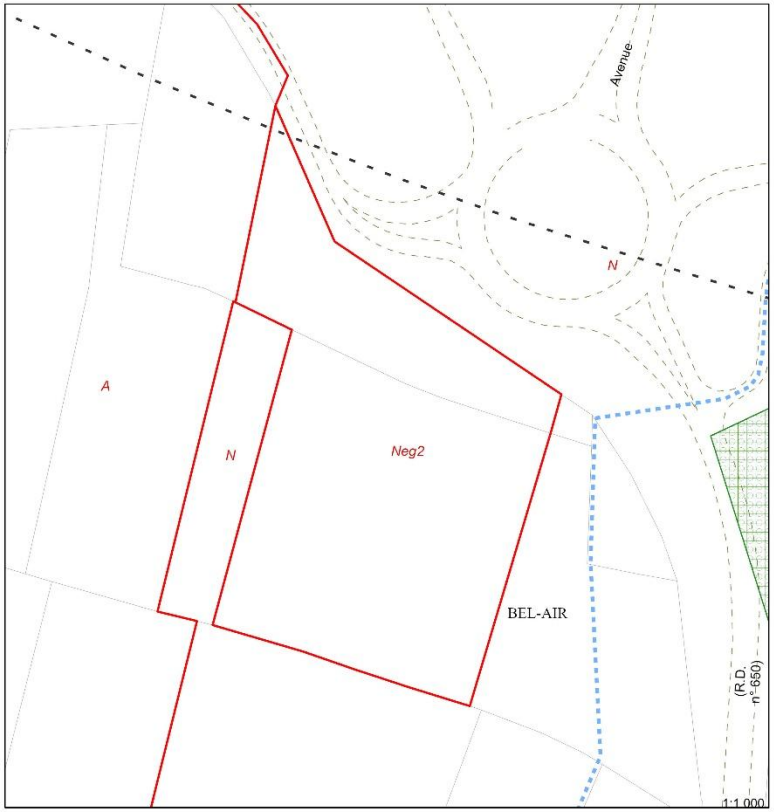
Règlement graphique après la modification



0 20 40 80
Mètres

PLUi-D - Atlas STECAL : Neg2
Commune : Niort





Zone sous-catégorie : Neg2

Objet : Projet d'aire d'accueil des gens du voyage

Type de STECAL : Nouvelle consommation

Autre information : Projet de déplacement de l'aire de Noron

Photo aérienne 2023



Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (01/07/2026) *Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modifications n°1 et n°2 du 23/06/2025*

Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification *Fond de plan : Cadastre 2025 ® DGFiP - ORTHO HR 2023 ® IGN*

Étude de dérogation à la Loi Barnier

La présente procédure vise à adapter les règles d'implantation des constructions, sur un secteur particulier, le long de la RD 611 et de la RD 650, en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

Rappel des dispositions de la loi Barnier (routes à grande circulation)

Interdiction de construire en bord de route - Article L. 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites :
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes et routes express
- Et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation, comme les RD 611 et RD 650

Cette règle vise à :
- Limiter les nuisances (bruit, sécurité)
- Éviter une urbanisation linéaire le long des axes routiers
- Préserver la qualité paysagère des entrées et franges d'agglomération

Possibilité de dérogation - Article L. 111-8 du Code de l'urbanisme

Le document d'urbanisme peut fixer des règles différentes (réduction des marges de recul), à condition de démontrer que celles-ci sont compatibles avec :
- La prise en compte des nuisances
- La sécurité des usagers
- La qualité architecturale
- La qualité de l'urbanisme
- La qualité des paysages

Cette dérogation doit reposer sur une étude justificative adaptée aux caractéristiques du site.

Portée de la dérogation

La procédure engagée ne remet pas en cause le principe général d'inconstructibilité posé par l'article L. 111-6.

Elle vise uniquement à adapter ponctuellement les règles de recul, au regard des caractéristiques locales du site.

À ce titre, la dérogation doit démontrer :

- Que les conditions de sécurité sont garanties
- Que les nuisances liées à la voie sont prises en compte
- Que l'insertion architecturale et paysagère est maîtrisée
- Que le projet ne génère pas une urbanisation linéaire ou diffuse le long des axes routiers

L'analyse porte donc sur la compatibilité du projet avec l'environnement routier et paysager, et non sur une logique d'urbanisation nouvelle.

Localisation précise du secteur concerné

Le terrain se situe sur la commune de Niort, en périphérie du centre, dans un espace de transition caractérisé par une occupation diffuse et un environnement à dominante naturelle et agricole.

Il est localisé en dehors des secteurs urbanisés structurés, dans un espace marqué par la présence d'infrastructures de desserte et de franges d'urbanisation diffuse.

Il porte sur l'intégralité de la parcelle cadastrée EW 0023 et sur la majeure partie de la parcelle EW 0046 (à l'exception de son extrémité Est en limite du chemin du 3ème Millénaire), pour une surface totale d'environ 8 540 m².

Cette surface est globalement équivalente à celle de l'aire existante de Noron (environ 8 663 m² - parcelles KW 0048, 51 et 53), permettant ainsi de maintenir une capacité d'accueil comparable, sans augmentation des besoins fonciers à l'échelle du territoire.

Le terrain présente une topographie globalement plane, compatible avec l'aménagement projeté, sans contrainte majeure en termes de relief. Il est aujourd'hui occupé par des espaces à vocation naturelle ou agricole, faiblement ou non exploités, caractérisés par une occupation du sol peu dense et des structures végétales diffuses.

L'environnement immédiat se compose :

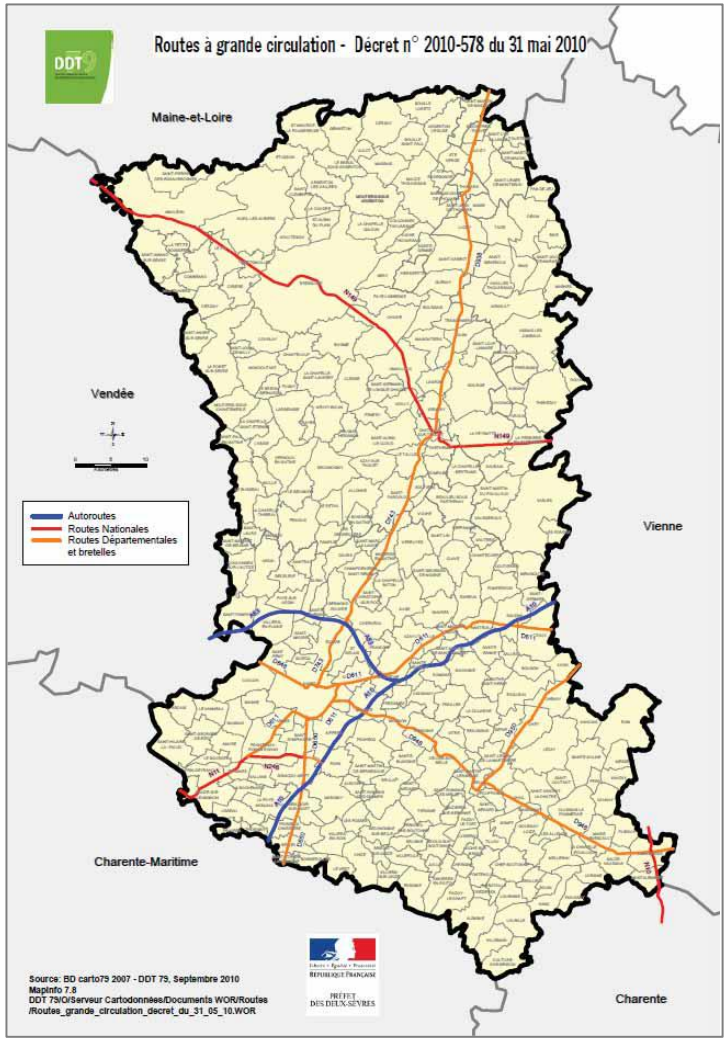
- D'espaces ouverts à vocation agricole
- D'éléments paysagers ponctuels (haies, arbres)
- D'infrastructures et d'aménagements existants contribuant à une perception déjà partiellement anthropisée du site

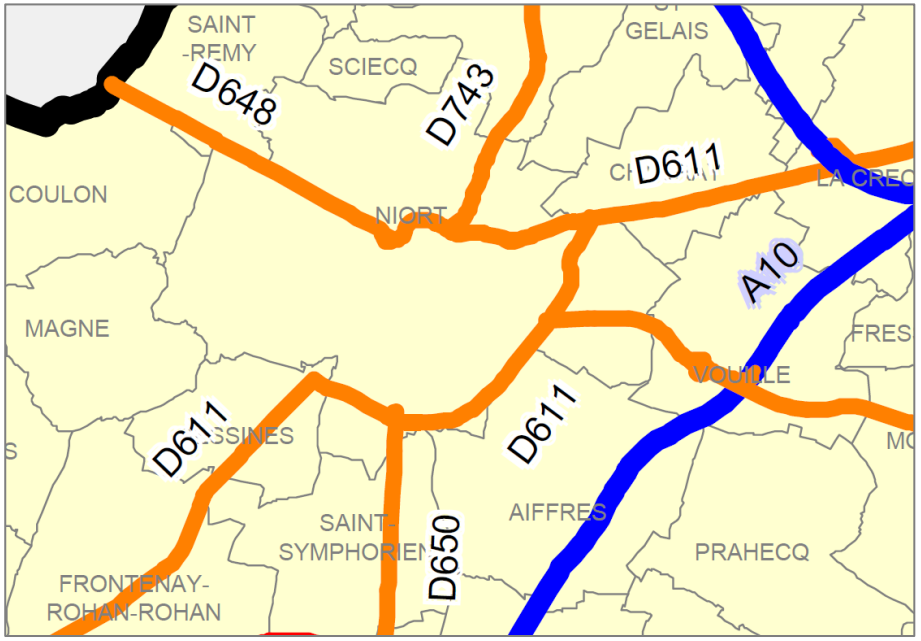
Le terrain est desservi par des voies existantes, notamment depuis les rues du Fief Filadeau et du Fief Carillon, permettant un accès fonctionnel adapté aux besoins de l'équipement.

Le projet s'inscrit ainsi dans un secteur présentant des caractéristiques compatibles avec l'implantation d'un équipement public, tout en nécessitant une attention particulière à son insertion paysagère et environnementale.

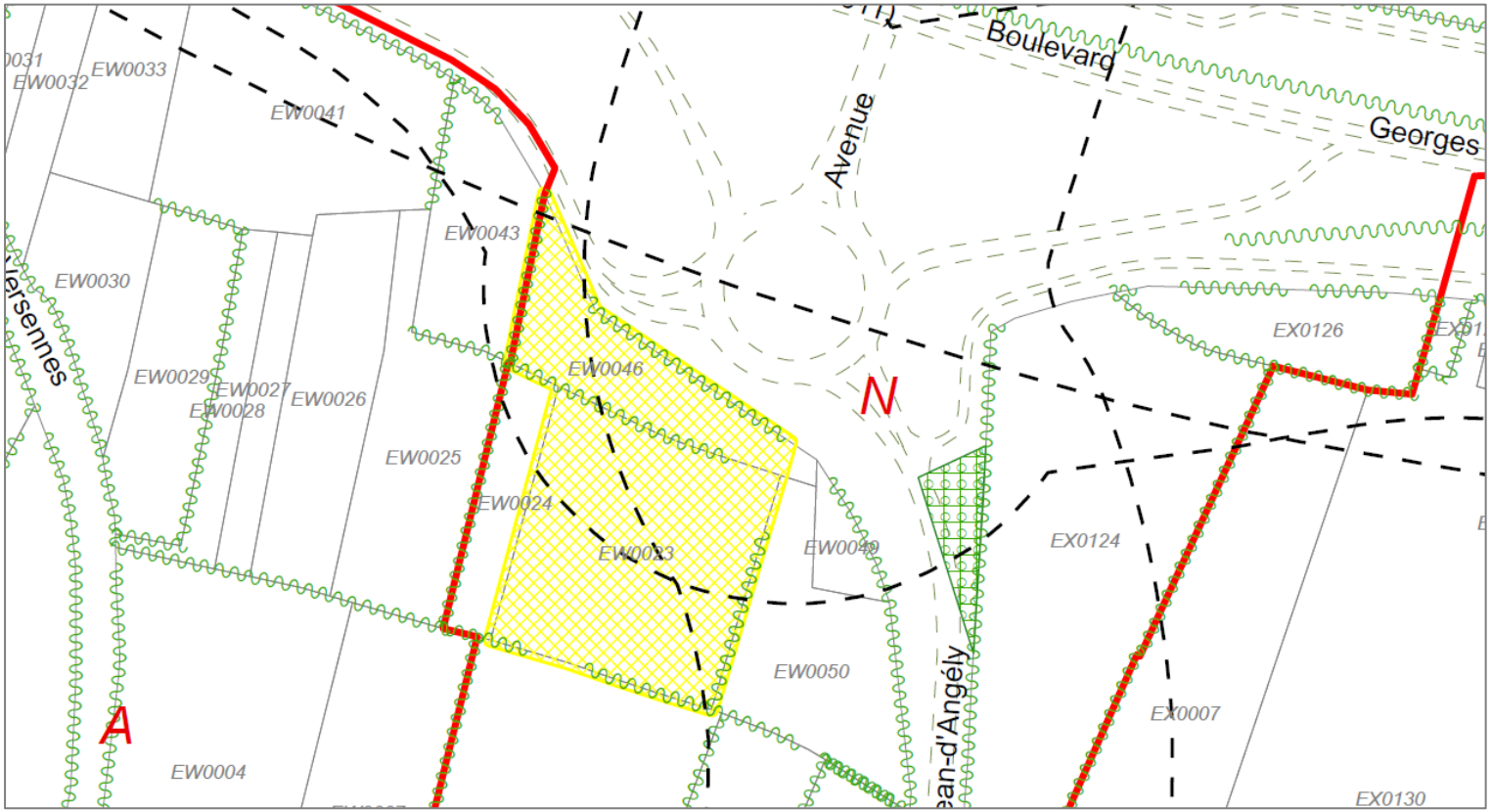
Identification de la voie concernée

Le périmètre envisagé se situe à proximité des RD 611 et RD 650.





Il est toutefois en retrait par rapport à ces axes structurants et ne présente pas de contact direct avec ceux-ci, ce qui contribue à limiter l'exposition du site aux nuisances sonores, à améliorer les conditions de sécurité et à éviter une urbanisation en front de voie.



Justification du périmètre de dérogation demandé

Le périmètre de dérogation retenu correspond strictement aux emprises nécessaires à la réalisation du projet, sans excéder les besoins identifiés à l'échelle du site.

Il a été défini de manière à tenir compte des caractéristiques locales, notamment :

- La configuration parcellaire existante
- La localisation du site en retrait des axes de circulation structurants (RD 611 et RD 650)
- Les conditions d'accessibilité et de desserte
- La nécessité de limiter les incidences sur les espaces environnants

Le choix de ce périmètre permet d'assurer une implantation cohérente du projet, sans extension inutile de la zone dérogatoire et sans remise en cause du principe d'inconstructibilité posé par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le périmètre retenu permet de garantir que les constructions ne s'implantent pas en front direct des infrastructures routières, contribuant ainsi à :

- Limiter l'exposition aux nuisances
- Préserver les conditions de sécurité
- Éviter une urbanisation linéaire le long des voies
- Maintenir la qualité paysagère des abords des routes à grande circulation

Ainsi, le périmètre de dérogation proposé apparaît proportionné, justifié au regard des spécificités du site, et compatible avec les objectifs de la loi Barnier.

Analyse de l'environnement du site

Vue aérienne du site



Vues depuis le chemin du 3ème Millénaire





Vue sur site



Paysage et perceptions visuelles

Le paysage est marqué par :

- La présence ponctuelle de boisements et de haies résiduelles, protégés dans le PLUi-D au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Une dominante d'espaces ouverts à vocation agricole (prairie)
- Des éléments anthropiques (voiries, cheminements doux)
- Une perception visuelle déjà partiellement fragmentée, par des boisements divers en bordure du site

La sensibilité paysagère du site peut être qualifiée de modérée, en raison de la présence d'infrastructures et de discontinuités existantes.

Cette configuration contribue à limiter les perceptions visuelles et la sensibilité du site aux évolutions d'implantation.

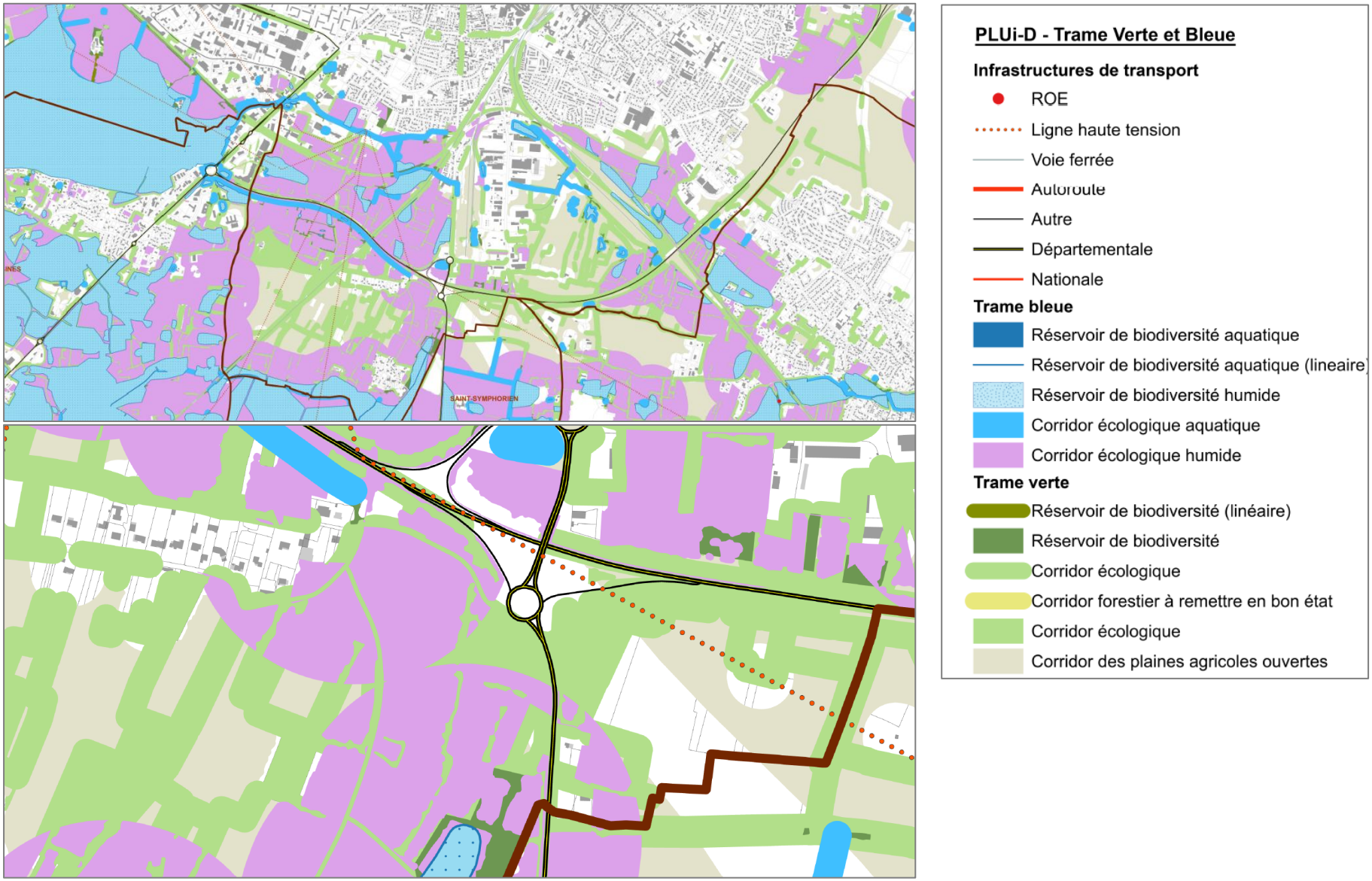
Présence ponctuelle de boisements et de haies résiduelles, protégés dans le PLUi-D au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme



Perception visuelle déjà partiellement fragmentée, par des boisements divers en bordure du site



Trame Verte et Bleue (TVB)



Extraits de la TVB du PLUi-D de Niort Agglo

Le terrain d'assiette du projet s'inscrit au sein d'un corridor écologique identifié par la TVB du PLUi-D. Cette inscription s'explique principalement par la présence d'éléments végétalisés et de continuités paysagères participant aux déplacements de la faune à l'échelle locale.

Toutefois, le site n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité. Il ne présente donc pas les caractéristiques des espaces constituant les principaux noyaux de biodiversité du territoire.

Les haies et éléments végétaux structurant les continuités écologiques autour du site sont maintenus et préservés. Ces structures paysagères, qui participent au fonctionnement du corridor écologique, bénéficient d'une protection au titre du PLUi-D et ne sont pas remises en cause par le projet.

En complément, plusieurs mesures d'intégration environnementale sont prévues. Les aménagements paysagers projetés, notamment les plantations complémentaires et le renforcement des écrans végétalisés contribueront à conforter la qualité écologique et fonctionnelle du secteur. Ces mesures permettront non seulement de maintenir les continuités écologiques existantes mais également d'en améliorer localement les conditions de fonctionnement en renforçant les habitats, les zones refuges et les effets de lisière favorables à la biodiversité ordinaire.

Dans ces conditions, le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques définis par la TVB. Au contraire, les mesures d'accompagnement prévues participent à la consolidation du corridor écologique identifié à l'échelle du PLUi-D.

Contexte urbain et occupation des sols

Le site ne se situe pas dans un secteur identifié comme réservoir de biodiversité à l'échelle locale.

Les continuités écologiques y sont diffuses et non structurantes, dans un contexte déjà influencé par les activités humaines et les infrastructures proches.

Les enjeux environnementaux identifiés relèvent principalement :
- De la préservation de la trame végétale existante, trame déjà protégée
- De la réduction de l'artificialisation des sols
- De la gestion des interfaces avec les espaces naturels et agricoles

Le projet n'est pas de nature à fragmenter de manière significative les continuités écologiques existantes, compte tenu de son emprise limitée et de son insertion dans un environnement déjà partiellement anthropisé.

Ces éléments permettent de considérer que les incidences sur les continuités écologiques restent limitées.

Contraintes physiques (topographie, hydrographie)

Le site d'étude se caractérise par un relief globalement plat sur l'ensemble de l'emprise, tant dans l'axe Nord-Sud que dans l'axe Est-Ouest, sans variation notable de pente ni accident topographique particulier.

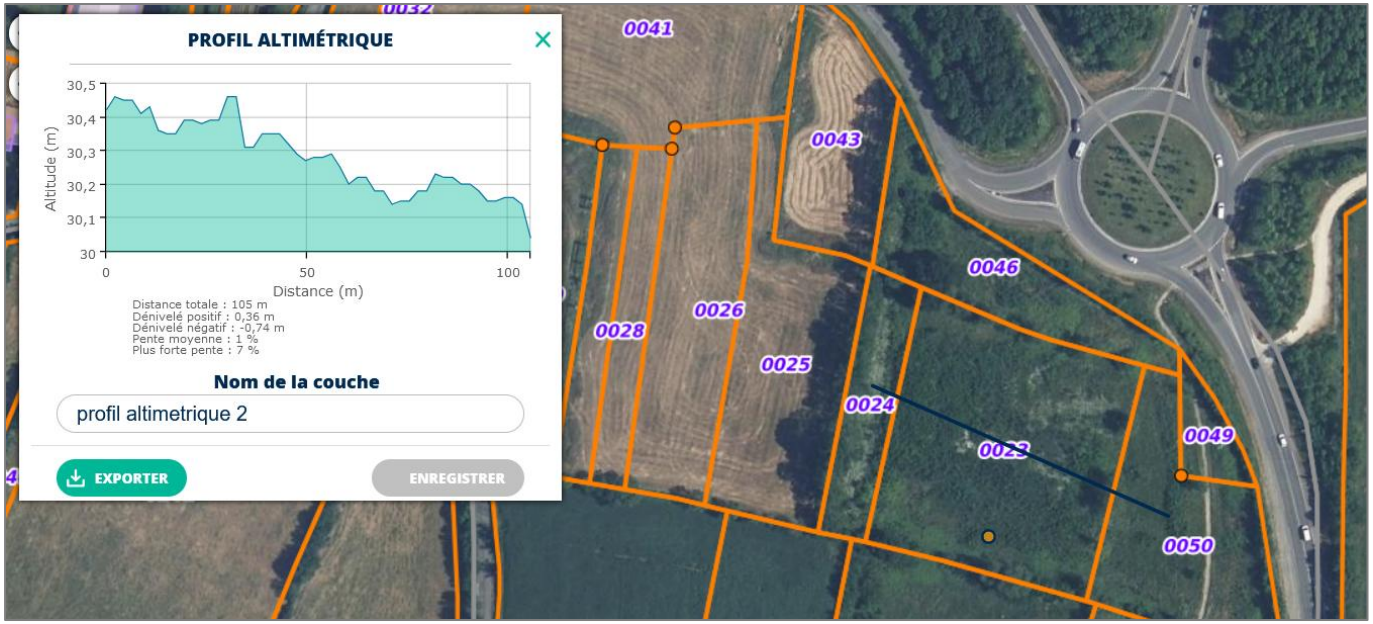
Cette absence de relief significatif confère au site une grande homogénéité, facilitant la lecture du terrain et limitant fortement les contraintes techniques liées à l'aménagement.

On relève principalement la présence d'un talus en limite du rond-point qui constitue un repère paysager et technique structurant du site. Il joue par ailleurs un rôle d'écran, en contribuant à atténuer certaines nuisances liées au fonctionnement du carrefour giratoire, notamment en termes de bruit et de perception visuelle.

Le site est situé à distance de tout cours d'eau et ne présente pas de proximité avec des zones humides recensées.

Ainsi, la topographie du site, caractérisée par sa régularité et sa planéité, constitue un facteur favorable à l'implantation du projet, en limitant les mouvements de terrain, les contraintes d'aménagement et les effets d'impact paysager.


PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
31
30,5
30
29,5
29
0
50
100
Distance (m)
Distance totale : 114 m
Dénivelé positif : 2,44 m
Dénivelé négatif : -0,8 m
Pente moyenne : 3 %
Plus forte pente : 28 %
Nom de la couche
profil altimetrique
EXPORTER
ENREGISTRER
0041
0043
0046
0026
0028
0025
0024
0023
0049
0050


PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
30,5
30,4
30,3
30,2
30,1
30
0
50
100
Distance (m)
Distance totale : 105 m
Dénivelé positif : 0,36 m
Dénivelé négatif : -0,74 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 7 %
Nom de la couche
profil altimetrique 2
EXPORTER
ENREGISTRER
0041
0043
0046
0026
0028
0025
0024
0023
0049
0050

Risques et nuisances (bruit, pollution, sécurité routière)

Trafic et sécurité routière

Le trafic mesuré sur les routes départementales concernées s'élève à 11 836 véhicules/jour en TMJA (deux sens cumulés), dont 807 poids lourds. Ces valeurs traduisent un niveau de circulation soutenu, caractéristique de voiries départementales structurantes, sans pour autant atteindre des niveaux de saturation particuliers.

Les comptages réalisés sur la RD 650 sur une période de 7 jours, du 21 au 27 mars 2026, viennent confirmer cette situation. Ils font apparaître un trafic moyen d'environ 11 300 véhicules par jour, dont près de 790 poids lourds, représentant 7 % du trafic total. Au total, 79 379 véhicules ont été recensés sur la période. Ces résultats, cohérents avec les données de trafic de référence, confirment l'importance de cet axe dans les déplacements du secteur ainsi que son rôle structurant à l'échelle locale.

Les flux observés demeurent globalement stables d'un jour ouvré à l'autre, avec un trafic compris entre 12 300 et 13 400 véhicules par jour en semaine. Les volumes de poids lourds présentent également une grande régularité, généralement compris entre 750 et 900 véhicules par jour. Cette constance témoigne d'une fréquentation quotidienne bien établie de cet axe routier.

La répartition du trafic au cours de la journée apparaît en revanche plus contrastée. Les comptages mettent en évidence deux périodes de pointe marquées, entre 7 h et 9 h, puis entre 16 h et 19 h, avec des volumes atteignant ou dépassant ponctuellement 1 000 véhicules par heure. À l'inverse, le trafic diminue fortement durant la nuit et demeure sensiblement plus faible le week-end, en particulier le dimanche.

L'analyse met ainsi en évidence un trafic soutenu mais relativement prévisible, caractéristique d'un axe assurant à la fois des fonctions de desserte locale et de liaison à l'échelle du territoire. Avec un trafic moyen d'environ 11 300 véhicules par jour, dont 7 % de poids lourds, la RD 650 confirme sa place dans l'organisation des déplacements quotidiens et dans les échanges économiques du secteur.

Le projet porte sur la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, dont la capacité demeure limitée à un peu plus de 20 places. Par sa vocation et son dimensionnement, cet équipement est susceptible de générer un trafic additionnel faible, essentiellement lié aux mouvements d'entrée et de sortie des usagers ainsi qu'aux besoins ponctuels de gestion et de maintenance du site.

Le terrain d'assiette du projet ne dispose d'aucun accès direct aux routes départementales concernées. La desserte du site s'effectue exclusivement par le réseau viaire local, de sorte que le projet n'interfère ni avec les conditions de circulation ni avec la fonctionnalité des axes structurants étudiés.

Au regard de la nature du projet, de son faible potentiel générateur de trafic et de l'absence d'accès direct aux routes départementales, les incidences sur le trafic et la sécurité routière peuvent être qualifiées de négligeables. Le projet n'est pas de nature à modifier de manière significative les conditions de circulation sur les infrastructures routières environnantes.

Ces éléments démontrent ainsi la compatibilité du projet avec les objectifs de sécurité routière et de limitation des nuisances associés aux routes à grande circulation.

Au regard des caractéristiques de l'opération, de son faible effet générateur de déplacements et des conditions de desserte existantes, le projet ne présente pas d'incidence notable sur le fonctionnement du réseau routier départemental ni sur les conditions de sécurité des usagers.

Bruit

La proximité des routes départementales confère au secteur une ambiance sonore marquée par le trafic routier caractéristique d'infrastructures structurantes. Le site du projet est toutefois implanté en retrait de ces axes et ne présente aucun contact direct avec ceux-ci. La présence d'un talus en limite du giratoire au Nord constitue par ailleurs un écran physique participant à l'atténuation de la propagation du bruit vers les parcelles concernées. La configuration du site, relativement ouverte et dépourvue de contraintes topographiques particulières, ne favorise pas non plus les phénomènes de réverbération ou d'amplification acoustique.

Le site est situé au sein d'un secteur affecté par le bruit des infrastructures routières, classé en catégories 2 et 3 au titre du classement sonore des voies. Ce classement traduit une exposition potentielle aux nuisances sonores tout en étant assorti de prescriptions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des constructions. Toutefois, la seule présence de ce classement ne permet pas de caractériser précisément l'ambiance sonore réelle du site ni son niveau de compatibilité avec l'usage envisagé.

Afin de disposer d'une évaluation objective de cette contrainte, Niort Agglo a confié au bureau d'études Sixense Engineering la réalisation d'un diagnostic acoustique en septembre 2026 (jointe à ce rapport de présentation). Cette étude s'appuie sur l'analyse du classement sonore des infrastructures, l'exploitation des cartes stratégiques de bruit, une campagne de mesures acoustiques réalisée pendant 24 heures sur la parcelle EW23 ainsi qu'une modélisation acoustique de l'ensemble du périmètre des parcelles EW23 et EW46.

Cette méthodologie présente l'intérêt de confronter les données réglementaires à des mesures réalisées directement sur le terrain dans des conditions représentatives de circulation, puis de les extrapoler à l'ensemble du site grâce à une modélisation recalée sur les mesures effectuées. Elle permet ainsi d'apprécier l'exposition sonore réelle des parcelles concernées et non uniquement leur situation au regard du classement acoustique des infrastructures routières.

Les résultats obtenus mettent en évidence une ambiance sonore préexistante modérée. Les niveaux mesurés s'établissent autour de 53 dB(A) en période diurne et 47 dB(A) en période nocturne, tandis que la modélisation fait apparaître des niveaux compris entre 50 et 57 dB(A) le jour et entre 44 et 49 dB(A) la nuit sur l'ensemble du site. Le bureau d'études conclut ainsi à une exposition sonore compatible avec l'accueil des gens du voyage et à l'absence de situation pouvant être assimilée à une ambiance acoustique dégradée ou à un point noir du bruit.

L'étude a également évalué plusieurs dispositifs de protection acoustique, notamment la réalisation d'un merlon de 2 mètres de hauteur ou d'un écran antibruit de 3 mètres sur environ 70 mètres de longueur. Les simulations démontrent toutefois que ces aménagements n'apporteraient qu'un bénéfice acoustique limité, de l'ordre de 0 à 3 dB(A), insuffisant pour justifier la mise en œuvre d'ouvrages lourds au regard de leurs incidences paysagères et financières.

Dans ce contexte, le projet privilégie une démarche fondée sur l'intégration paysagère du site. Une attention particulière sera portée au maintien et au renforcement des structures végétales existantes, à la plantation de haies bocagères et d'essences locales ainsi qu'à la création de bandes végétalisées assurant une transition qualitative avec les espaces agricoles et naturels environnants. Une bande plantée dense sera notamment aménagée le long des infrastructures routières, associée à un léger modelé de terrain (parcelles EW 46 et 50).
Sans constituer une protection acoustique au sens strict, cet aménagement contribuera à limiter la perception visuelle des voies de circulation, à renforcer la sensation de séparation avec l'environnement routier et à atténuer le ressenti des nuisances sonores tout en améliorant significativement l'insertion paysagère du projet.

Ainsi, les investigations acoustiques réalisées démontrent que la contrainte sonore, bien qu'identifiée du fait de la proximité des infrastructures routières, demeure modérée et maîtrisable. Les niveaux observés ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité d'usage du site ni sa compatibilité avec le projet d'aire d'accueil des gens du voyage. Associés à un traitement paysager renforcé et à une conception adaptée de l'aménagement, ils permettent de garantir des conditions d'accueil satisfaisantes et une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

Qualité de l'air et pollution

La circulation routière sur les axes départementaux constitue une source d'émissions atmosphériques (oxydes d'azote, particules fines), caractéristique des infrastructures de transport.

Le site est implanté en retrait par rapport à ces axes et ne présente pas de contact direct avec ceux-ci, ce qui contribue à limiter l'exposition aux flux de pollution.

La configuration ouverte du site, associée à la présence d'espaces agricoles et végétalisés, favorise par ailleurs la dispersion des polluants atmosphériques.

Le projet, en raison de sa capacité limitée et de la faible intensité du trafic qu'il génère, n'est pas de nature à entraîner une dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle locale.

Ainsi, les incidences du projet en matière de pollution atmosphérique peuvent être considérées comme faibles et compatibles avec le fonctionnement du site.

Accessibilité et fonctionnement

Le site bénéficie d'une accessibilité satisfaisante depuis les voiries existantes, notamment depuis les rues du Fief Filadeau et du Fief Carillon.

Il présente des conditions techniques compatibles avec l'accueil d'un équipement public, notamment en matière :

- D'accès véhicules
- De desserte fonctionnelle
- De capacité d'aménagement à l'échelle de l'emprise projetée

Ces caractéristiques répondent aux contraintes spécifiques d'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage, notamment en termes de surface, d'accessibilité et d'éloignement des secteurs urbanisés, qui ne peuvent être satisfaites de manière équivalente en zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet s'inscrit ainsi sans interaction directe avec les axes structurants et sans incidence sur leur fonctionnement.

Vue depuis les rues du Fief Filadeau et du Fief Carillon - Vue de l'Est (rond-point)



Vue depuis les rues du Fief Filadeau et du Fief Carillon - Vue de l'Ouest



Proposition de règlementation de ce STECAL

En zone Neg2, le règlement prévoit déjà que :

- Sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.
- La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut.
- L'emprise au sol autorisable à compter de la date d'approbation du PLUi-D est limitée à 20% de la surface du STECAL.

En complément, le règlement dispose que :

Principes d'implantation et d'organisation

Les constructions autorisées dans le périmètre du STECAL doivent présenter un caractère fonctionnel, limité et non structurant, afin de garantir leur intégration dans l'environnement naturel et d'éviter toute forme d'urbanisation diffuse.

Elles doivent être implantées de manière organisée et lisible, en accompagnement des emplacements, au sein d'un ensemble fonctionnel cohérent, afin de limiter toute dispersion et d'éviter une structuration urbaine du site.

Leur emprise au sol est strictement limitée aux besoins du fonctionnement de l'équipement. Toute extension doit rester proportionnée et encadrée.

Aucune construction n'est autorisée dans la partie qui ne fait pas l'objet de la dérogation.

Qualité architecturale et intégration des constructions

Les constructions doivent utiliser des matériaux et des teintes sobres et non réfléchissants, en harmonie avec les caractéristiques du paysage environnant.

Les toitures doivent présenter une forme simple et être réalisées dans des teintes mates et non réfléchissantes.

Les équipements techniques doivent être intégrés aux constructions ou dissimulés par des dispositifs d'accompagnement paysager adaptés.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures pleines sont proscrites.

Éclairage

L'éclairage est limité aux besoins de sécurité et orienté vers le sol afin de réduire les nuisances lumineuses.

Gestion des sols et des stationnements

Les emplacements destinés à l'accueil des caravanes peuvent nécessiter des revêtements adaptés à leur usage.

Les aires de stationnement annexes, notamment celles destinées aux visiteurs, doivent être réalisées en matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Végétalisation et insertion paysagère

Une attention particulière doit être portée à la végétalisation du site.
À ce titre, le projet doit prévoir :

- Une organisation du site permettant une intégration progressive dans le paysage
- La création d'interfaces végétalisées par la mise en place de bandes plantées, de haies bocagères, d'essences locales et la végétalisation des secteurs fonciers limitrophes afin d'assurer l'intégration paysagère du site et sa transition avec les espaces agricoles et naturels environnants.
- La mise en place, le long des infrastructures routières bordant le site, d'une bande plantée dense associée à un léger modelé du terrain (parcelles EW 46 et 50) afin de renforcer l'insertion paysagère de l'aire d'accueil, de limiter les perceptions visuelles des voies de circulation et de matérialiser une transition qualitative avec les espaces environnants

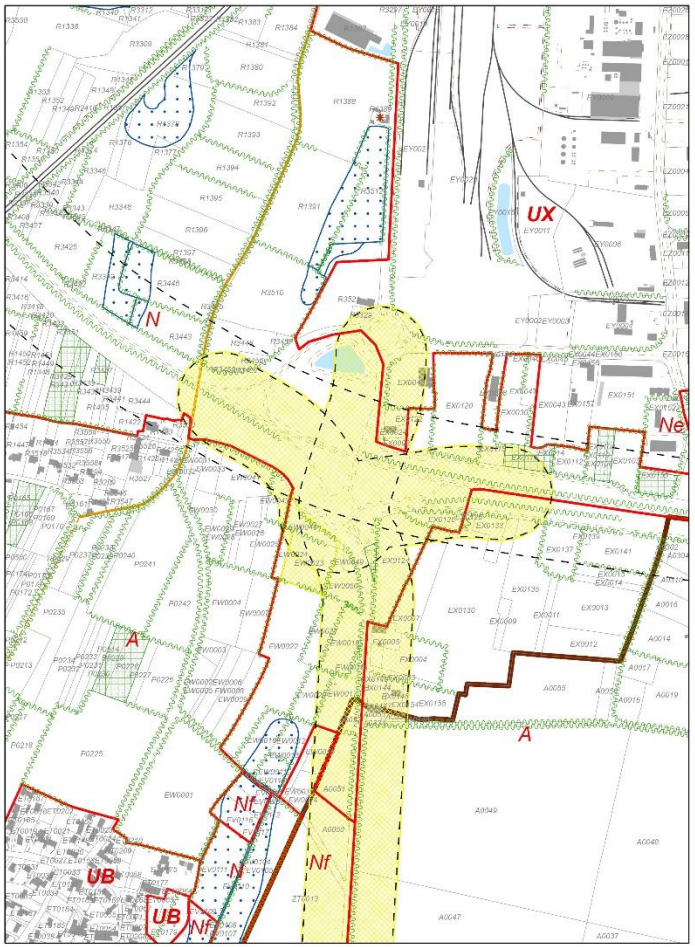
Cette composition paysagère contribue à améliorer le cadre de vie du site et participe également à la réduction de la perception des nuisances liées aux infrastructures routières. Conformément aux conclusions de l'étude acoustique, cette solution fondée sur les aménagements paysagers apparaît mieux adaptée au contexte du projet que la mise en œuvre de protections acoustiques lourdes, tout en répondant aux objectifs d'intégration environnementale et paysagère du site.

Recul de la loi Barnier

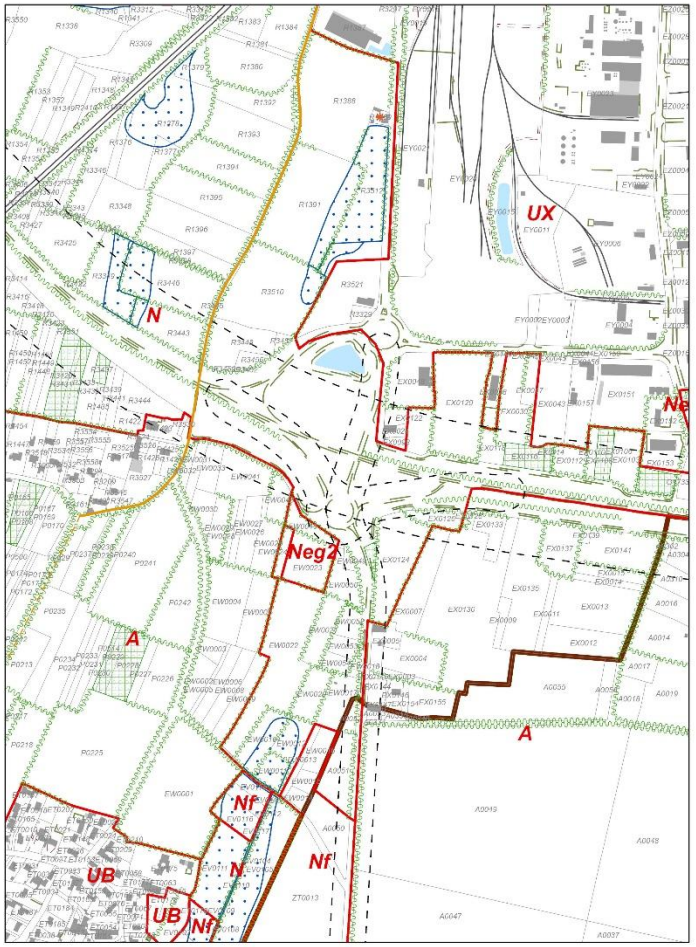
Le recul applicable au titre de la loi Barnier est ramené de 75 mètres à 30 mètres.

NIORT

Règlement graphique avant la modification



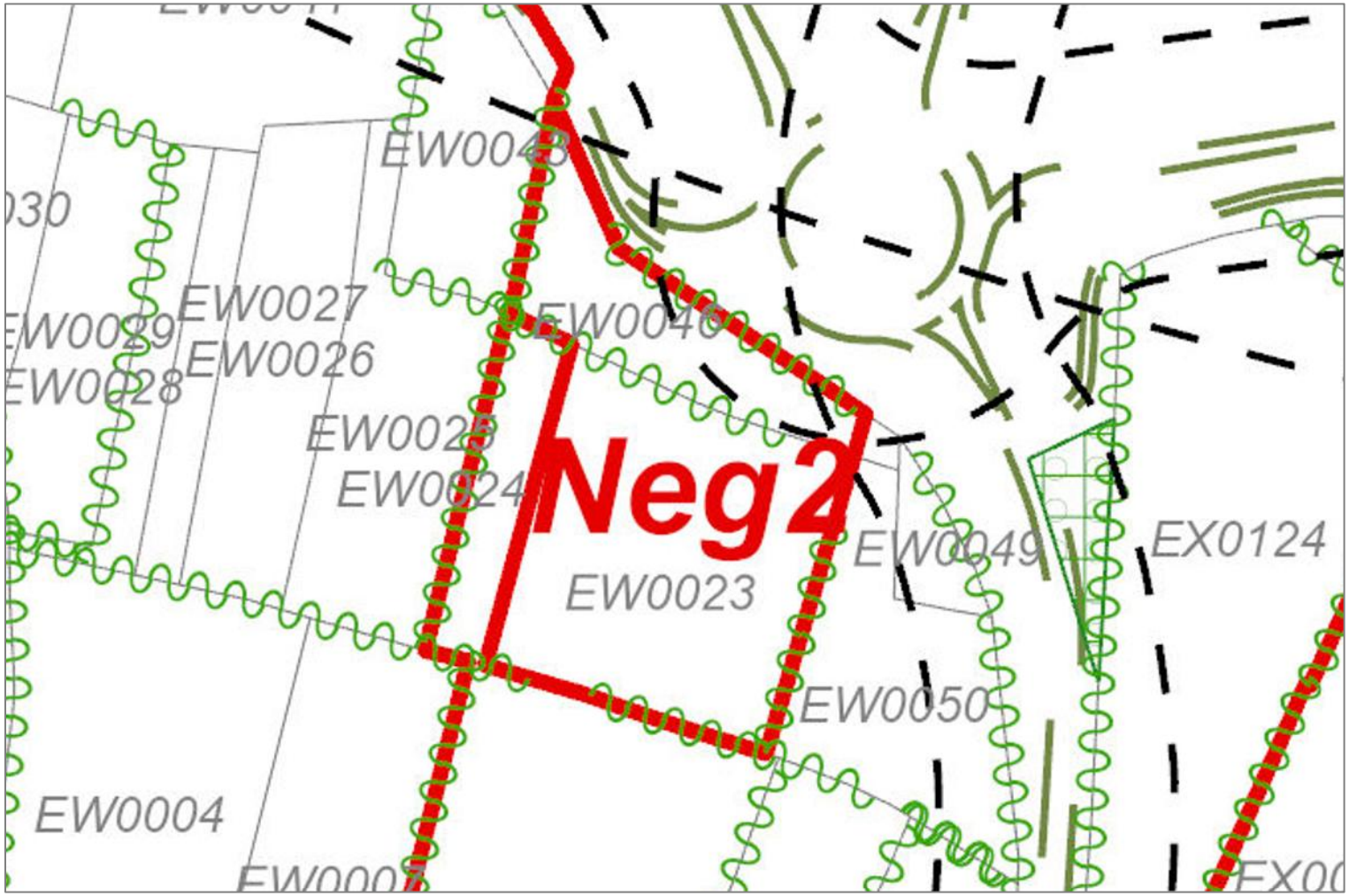
Règlement graphique après la modification



0 20 40 80
Mètres

Zoom sur le règlement après la modification :

- **Modification du zonage (de N à Neg2)**
- **Modification du recul de la loi Barnier (de 75 mètres à 30 mètres)**



Qualité urbaine et organisation fonctionnelle

Le projet repose sur une organisation simple et lisible de l'aire d'accueil, conformément aux prescriptions du règlement, qui impose une implantation organisée, en accompagnement des emplacements, au sein d'un ensemble fonctionnel cohérent. Cette organisation permet d'éviter toute dispersion des constructions et toute structuration urbaine du site.

Elle garantit :

- Une limitation de l'emprise bâtie et aménagée, encadrée par les règles du STECAL
- Une hiérarchisation claire des espaces
- Une absence de densification ou de mixité fonctionnelle
- Une occupation strictement liée à l'équipement

L'adaptation du recul des constructions, porté de 75 mètres à 30 mètres le long des routes départementales concernées, s'inscrit dans cette logique d'organisation maîtrisée. Cette réduction reste proportionnée au regard des caractéristiques du site et ne conduit pas à une urbanisation en front direct de voie, les constructions demeurant en retrait et organisées de manière cohérente.

Elle doit également être appréciée au regard des caractéristiques spécifiques du site :

- Le terrain est situé en retrait des routes départementales RD 611 et RD 650, sans contact direct avec ces axes structurants.
- Aucun accès direct n'est prévu sur ces voies, l'accès s'effectuant exclusivement par la voirie locale existante.
- La configuration du site et des accès limite toute interaction avec les flux de circulation principaux.
- L'organisation du projet reste interne au périmètre du STECAL, sans effet de façade sur les axes.

La réduction du recul ne conduit ni à une exposition accrue aux nuisances, ni à une mutation de la forme urbaine du site.

Ainsi, le projet ne saurait être regardé comme générant une forme d'urbanisation autonome, dès lors qu'il demeure limité à une fonction d'équipement et ne participe pas à la constitution d'un tissu urbain.

Cette adaptation ne remet pas en cause les objectifs de maîtrise de l'urbanisation le long des infrastructures routières, au sens de la loi Barnier.

Qualité architecturale et intégration des constructions

Les constructions prévues sont strictement limitées aux besoins du fonctionnement de l'équipement, conformément au règlement qui encadre leur emprise et leur volume.

L'encadrement réglementaire impose :
- Des hauteurs limitées
- Des volumes simples
- L'utilisation de matériaux et teintes sobres et non réfléchissants
- L'intégration des équipements techniques au bâti ou leur dissimulation

Ces dispositions garantissent un caractère sobre, utilitaire et non structurant des constructions, compatible avec une implantation en zone Naturelle.

Elles permettent de limiter l'impact visuel et d'assurer une insertion discrète dans le paysage.

Qualité paysagère et insertion dans l'environnement

L'insertion paysagère du projet repose à la fois sur la configuration du site et sur les exigences du règlement, qui impose une attention particulière à la végétalisation.

Les principes retenus permettent :
- Le maintien et le renforcement des structures végétales existantes
- La mise en place de plantations en périphérie, notamment sous forme de haies bocagères
- La création de bandes végétalisées assurant une transition avec les espaces agricoles et naturels environnants
- Une organisation du site limitant sa perception depuis les axes environnants

Le site s'inscrit par ailleurs dans un environnement déjà partiellement anthropisé et marqué par la présence d'infrastructures et de discontinuités visuelles, contribuant à une perception fragmentée du paysage.

Ainsi, le projet s'inscrit dans une logique d'adaptation ponctuelle du paysage existant, sans remise en cause de ses structures principales.

La réduction du recul, encadrée par ces dispositions, n'entraîne pas d'atteinte significative aux perceptions paysagères.

Prévention de l'urbanisation diffuse

Le projet ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Le cadre réglementaire du STECAL garantit cette maîtrise, notamment par :
- La délimitation stricte de son emprise
- L'encadrement des constructions aux seuls besoins de l'équipement
- L'absence de possibilité d'extension autonome

Le projet ne génère :
- Ni création de quartier
- Ni continuité bâtie nouvelle
- Ni effet d'entraînement urbain
- Ni consommation diffuse et progressive d'espace naturel

Il ne peut ainsi être assimilé ni à une urbanisation diffuse, ni à une implantation isolée susceptible de générer un développement ultérieur de l'urbanisation.

La réduction du recul de 75 à 30 mètres ne remet pas en cause ces principes, dès lors qu'elle reste localisée, proportionnée et sans incidence sur la structure urbaine environnante, et qu'elle n'induit pas d'urbanisation linéaire le long des axes routiers.

Sécurité et maîtrise des risques

Le projet ne met pas en évidence de contraintes majeures en matière de sécurité.

Les dispositions prévues dans le cadre du projet et du règlement permettent notamment :
- Une accessibilité adaptée aux véhicules de secours
- Une absence d'exposition accrue à des risques naturels ou technologiques majeurs identifiés à l'échelle du site

Par ailleurs, les conditions d'implantation du site contribuent à limiter l'exposition aux nuisances liées aux infrastructures routières :
- Le site est implanté en retrait des axes structurants, limitant l'exposition directe au bruit et aux pollutions.
- La présence d'un talus et d'éléments topographiques constitue un écran partiel atténuant les nuisances sonores.
- Le projet génère un trafic très limité, sans incidence sur le fonctionnement des voies départementales.

La réduction du recul ne porte pas atteinte aux conditions de sécurité, le site demeurant en retrait des voies départementales, sans accès direct et sans interaction avec les axes structurants.

Synthèse

Au regard du cadre fixé par la loi Barnier et du régime des STECAL :

- Le projet s'inscrit dans une logique de dérogation strictement encadrée.
- Son encadrement réglementaire garantit une emprise limitée et maîtrisée.
- Il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.
- Il présente des impacts environnementaux et paysagers localisés et encadrés.
- Il intègre des principes de sécurité, de sobriété et d'insertion paysagère.

Le projet correspond à la relocalisation d'un équipement existant d'intérêt général, sans augmentation de capacité à l'échelle du territoire, et ne remet pas en cause l'organisation territoriale définie par le PLUi-D.

Son implantation résulte de contraintes spécifiques qui ne permettent pas d'identifier de solution alternative raisonnable en zone urbaine ou à urbaniser.

La réduction du recul de 75 à 30 mètres apparaît justifiée au regard des caractéristiques locales du site, de son fonctionnement et de son insertion, et demeure compatible avec :

- La prise en compte des nuisances
- La sécurité des usagers
- La qualité urbaine et architecturale
- La qualité paysagère

au sens des articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme

Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires et des caractéristiques du projet permet d'inscrire celui-ci dans le respect des principes de gestion économe de l'espace et de protection des espaces naturels.

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

- Identification de quatre bâtiments à Aiffres

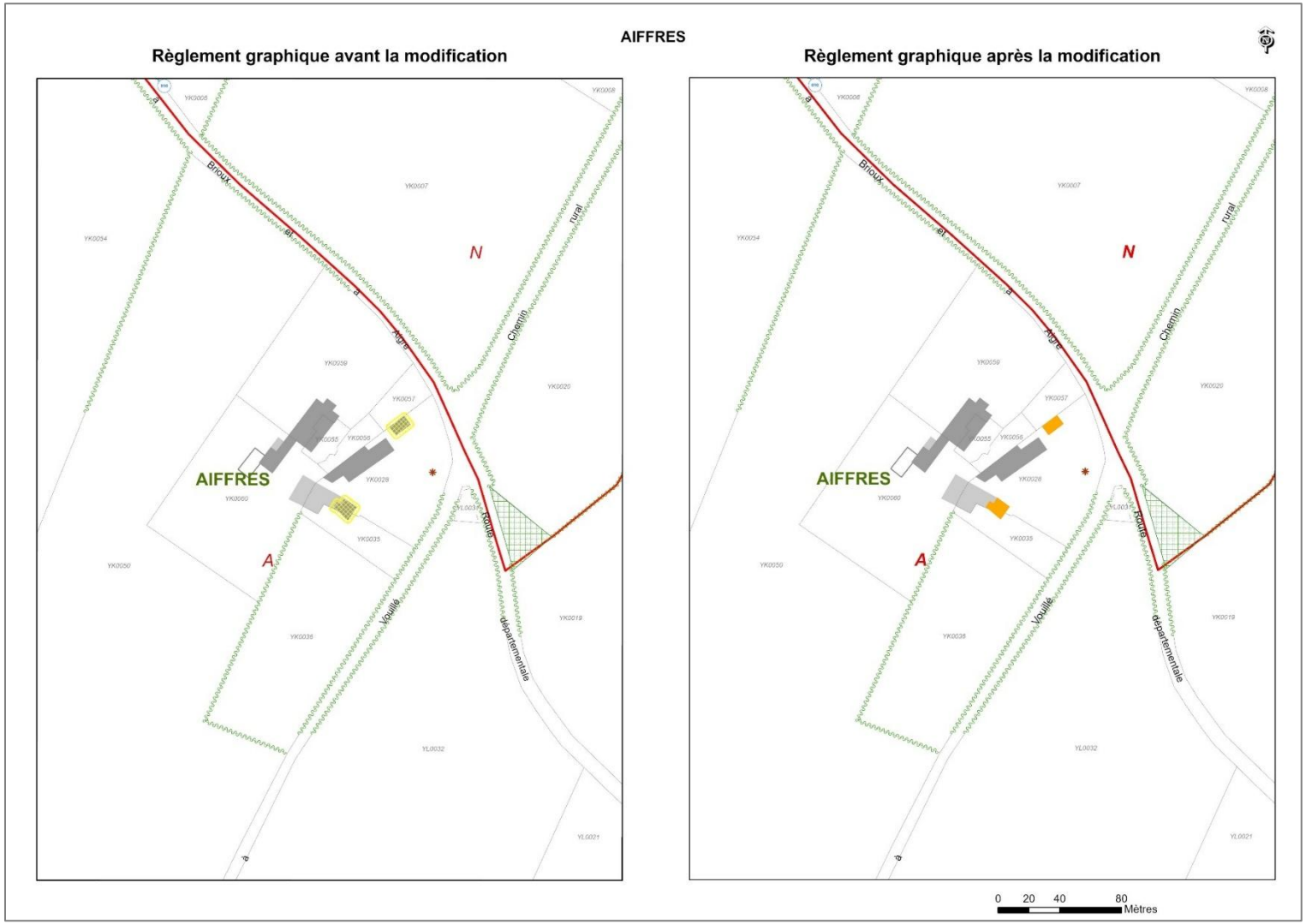
Sainte-Neuil

Situés au lieu-dit Sainte-Neuil à Aiffres, les annexes à l'habitation sont 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. Ces deux bâtiments sont localisés sur la parcelle YK0028.



Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ces bâtiments et permettre un changement de destination.

Le zonage de la parcelle concernée ne change pas.


AIFFRES
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
N
A
AIFFRES
Brioux
Argent
Chemin rural
Route départementale
Vouillé
0 20 40 80
Mètres

PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

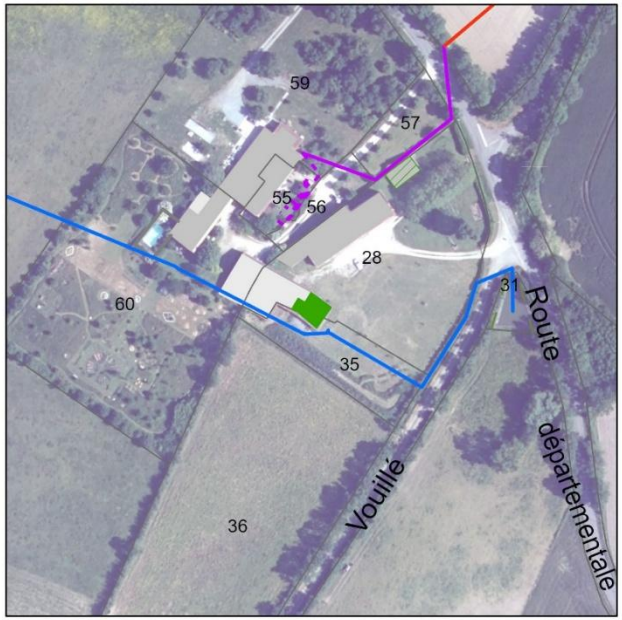
79003 : Aiffres - Sainte-Neuil
Parcelle : 790003 YK0028



Avis changement de destination : Oui

Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile.
Etat du bâti : Bon
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 : Oui
Servitude :
Destination initiale : Habitation





Avis changement destination
Oui
Autre bâti changement destination
Oui
Réseau électrique
Réseau aérien basse tension
Réseau aérien haute tension
Réseau souterrain basse tension
Réseau AEP
Canalisation

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (05/05/2026) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modification n°3 du 02/02/2026
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 ® DGFiP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 ® IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

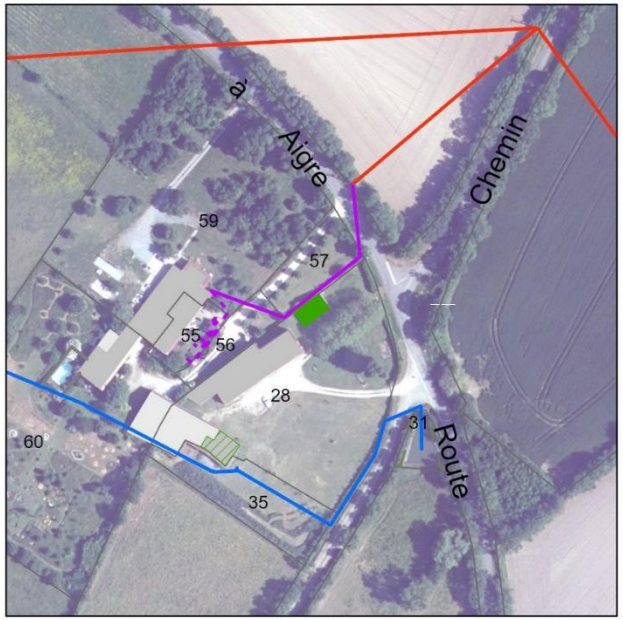
79003 : Aiffres - Sainte-Neuil
Parcelle : 790003 YK0028



Avis changement de destination : Oui

Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile.
Etat du bâti : Bon
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 : Oui
Servitude :
Destination initiale : Habitation





Avis changement destination
Oui
Autre bâti changement destination
Oui
Réseau électrique
Réseau aérien basse tension
Réseau aérien haute tension
Réseau souterrain basse tension
Réseau AEP
Canalisation

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (05/05/2026) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modification n°3 du 02/02/2026
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 ® DGFiP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 ® IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

La Garenne

Depuis la fin de l'année 2022, l'activité agricole a cessé à la suite du départ à la retraite de M. Didier Nicolas. Ce secteur comprend plusieurs bâtiments agricoles anciens cadastrés AW0138 et AW0139. Il accueillait auparavant le siège du GAEC LACTAGRI, dont l'exploitation a été transférée sur le site de Martigny à la fin de l'année 2022.



La reprise d'une activité agricole sur ce site apparaît aujourd'hui peu adaptée en raison de son enclavement au sein d'un tissu urbanisé et de sa proximité immédiate avec le bourg.

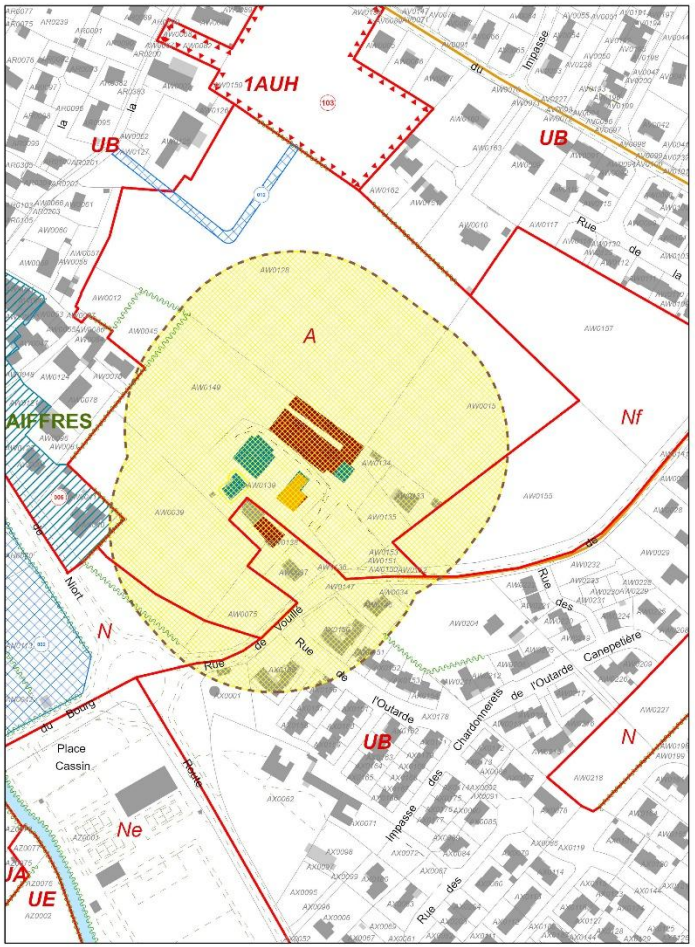
Un des bâtiments est d'ores et déjà identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Un autre bâtiment présente également des caractéristiques susceptibles de justifier son identification au titre de ce même article.

Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ce bâtiment et permettre un changement de destination.

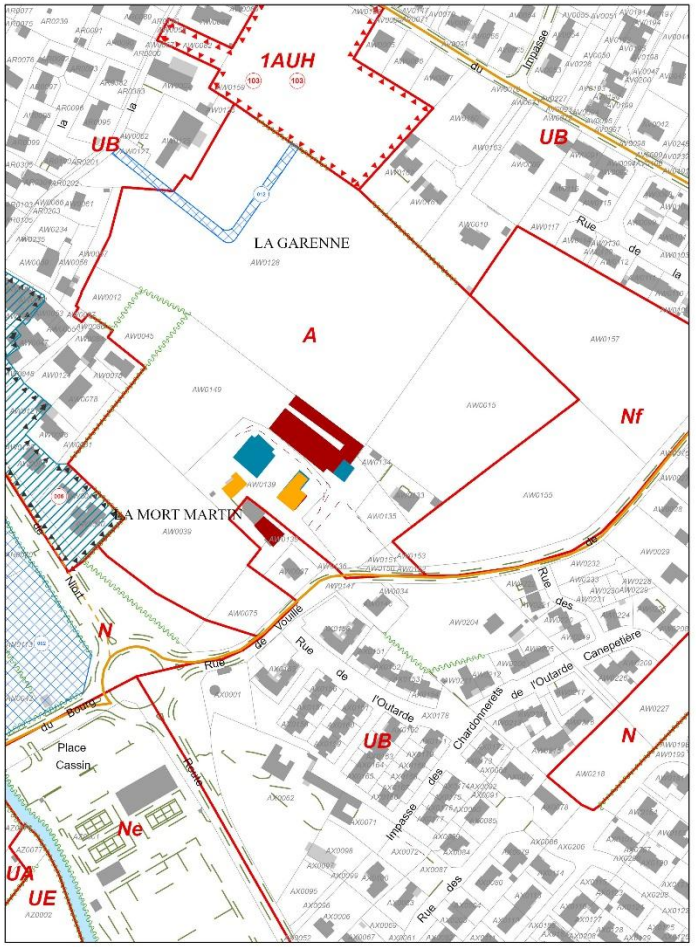
Le zonage de la parcelle concernée ne change pas.

AIFFRES

Règlement graphique avant la modification

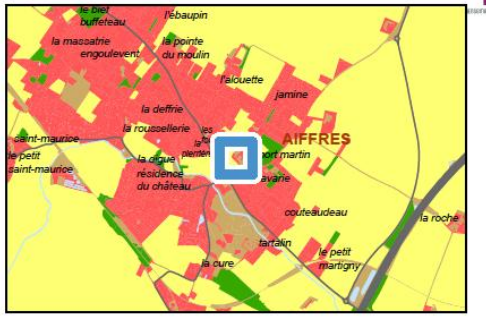


Règlement graphique après la modification



PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

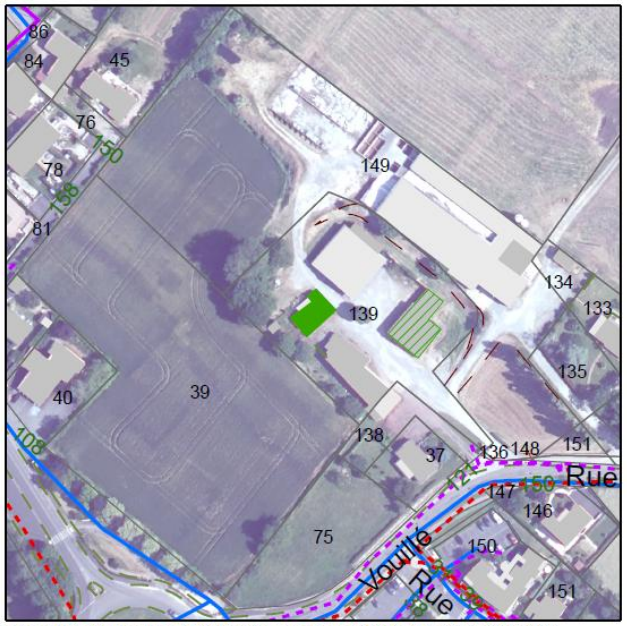
79003 : Aiffres - La Garenne
Parcelle : 790003 AW0139



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 :
Périmètre de protection agricole : Oui
Présence d'une habitation sur l'unité foncière : Oui
Servitude :
Destination initiale : Agricole





Avis changement destination
Oui
Autre bâti changement destination
Oui
Réseau électrique
Réseau aérien basse tension
Réseau souterrain basse tension
Réseau souterrain haute tension
Réseau AEP
Canalisation

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (26/06/2026) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modification n°3 du 02/02/2026
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 ® DGFiP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 ® IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

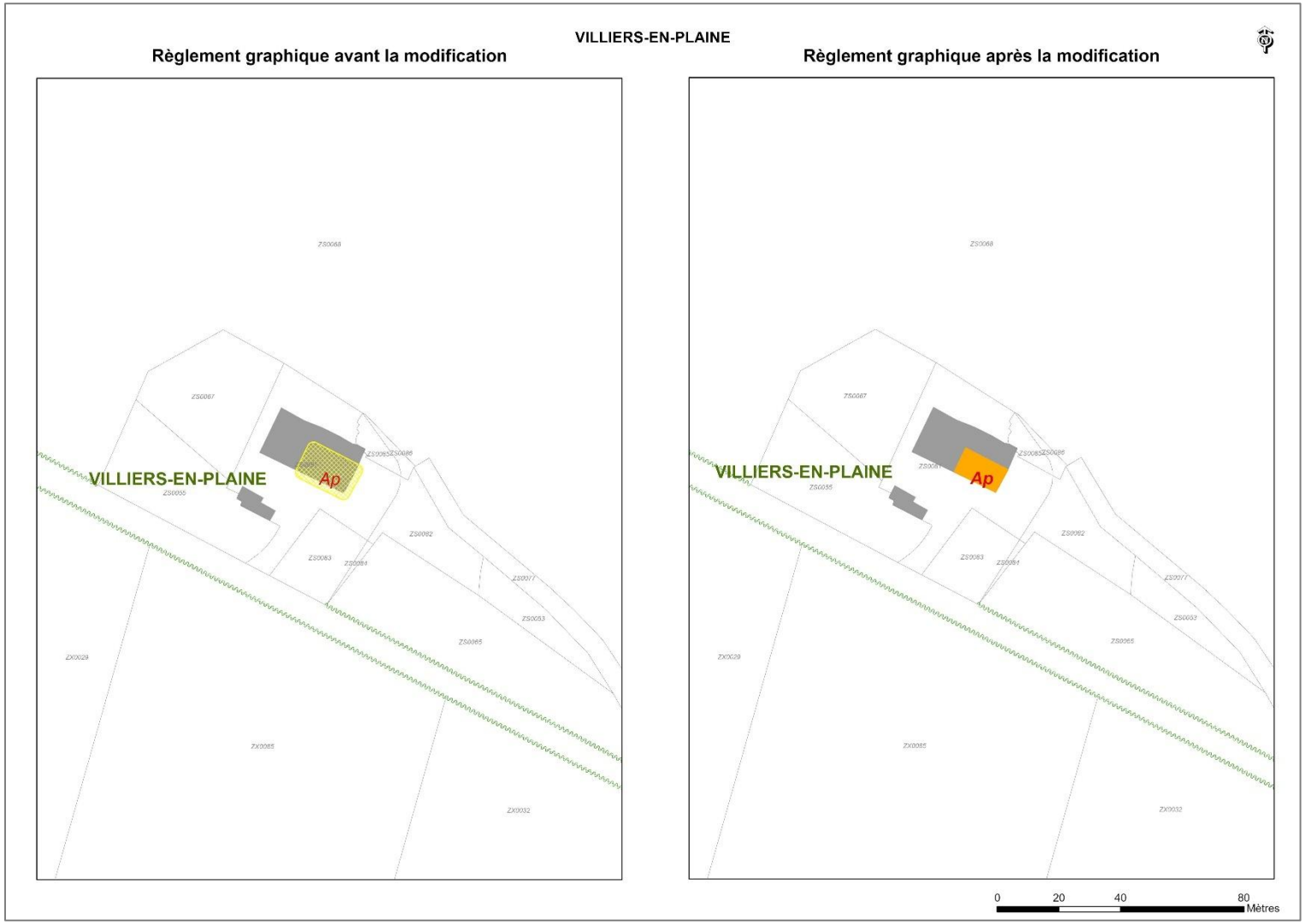
- Identification d'un bâtiment à Villiers-en-Plaine

Le lieu-dit Plaisance est composé d'anciens bâtiments essentiellement en pierre sèche. Sur un bâtiment situé la parcelle ZS 81, une longère y a été aménagée en logement. Le souhait est d'y créer un gîte sur une partie. Pour cela, il doit être identifié en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.



Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ce bâtiment et permettre un changement de destination.

Le zonage Ap de la parcelle concernée ne change pas.


VILLIERS-EN-PLAINE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
VILLIERS-EN-PLAINE
Ap
VILLIERS-EN-PLAINE
Ap
0
20
40
80
Mètres

PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

79351 : Villiers-en-Plaine - plaisance
Parcelle : 790351 ZS0081



Avis changement de destination : Oui

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





Avis changement destination
Oui
Réseau électrique
Réseau aérien basse tension
Réseau aérien haute tension
Réseau AEP
Canalisation

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (26/06/2026) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modification n°3 du 02/02/2026
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 ® DGFiP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 ® IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

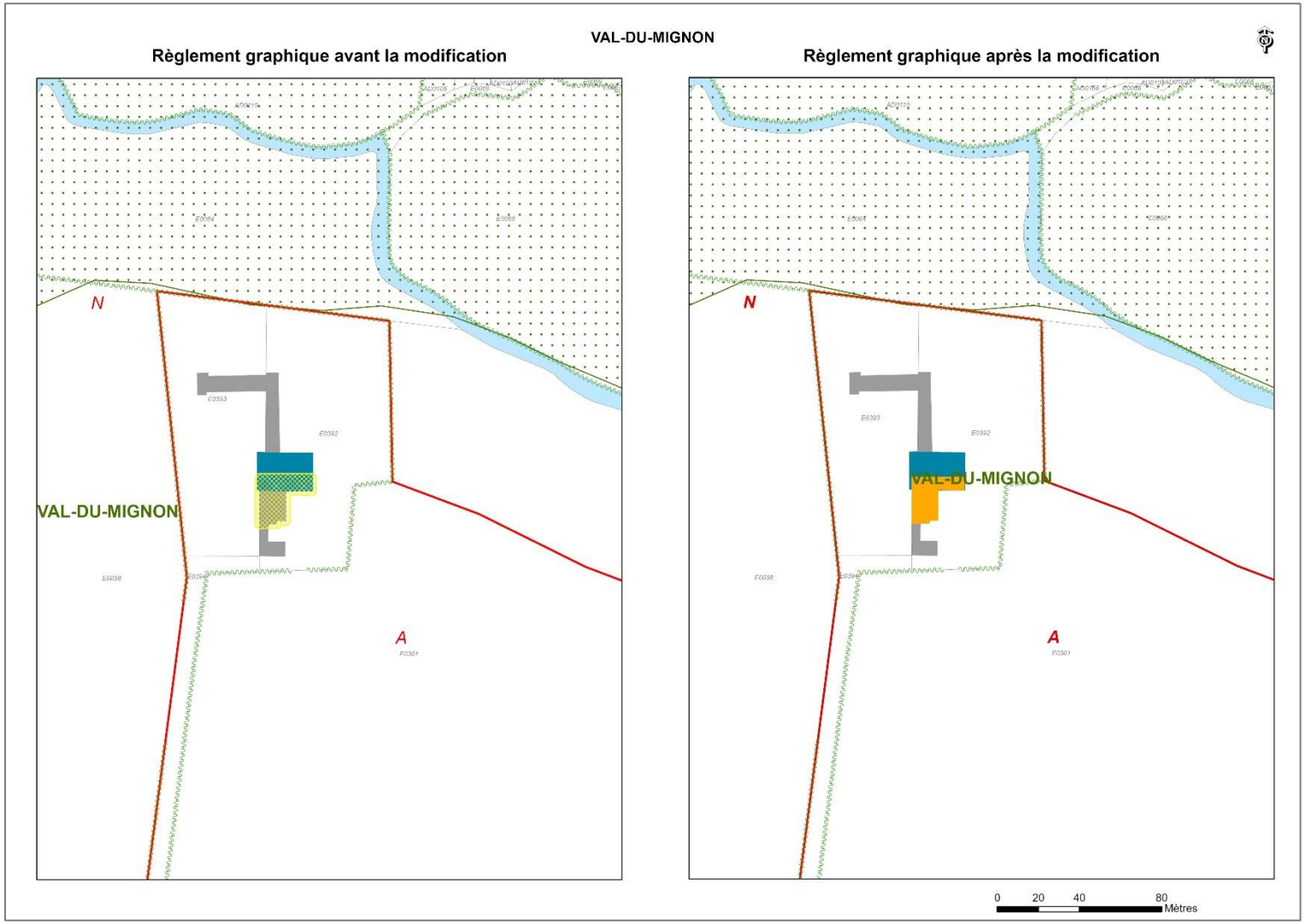
- Identification d'un ensemble de bâtiments à Val-du-Mignon

Le lieu-dit Madrid à Val-du-Mignon 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. C'est le cas de deux bâtiments sur la parcelle E0392.



Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ces bâtiments et permettre un changement de destination.

Le zonage de la parcelle concernée ne change pas.


VAL-DU-MIGNON
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
N
A
VAL-DU-MIGNON
0 20 40 80
Mètres

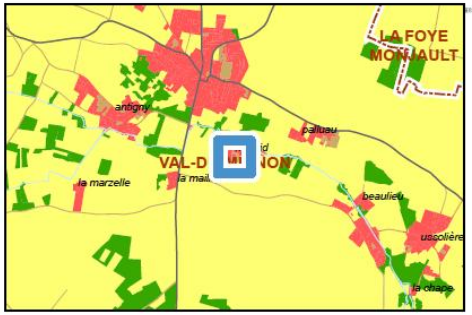
PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

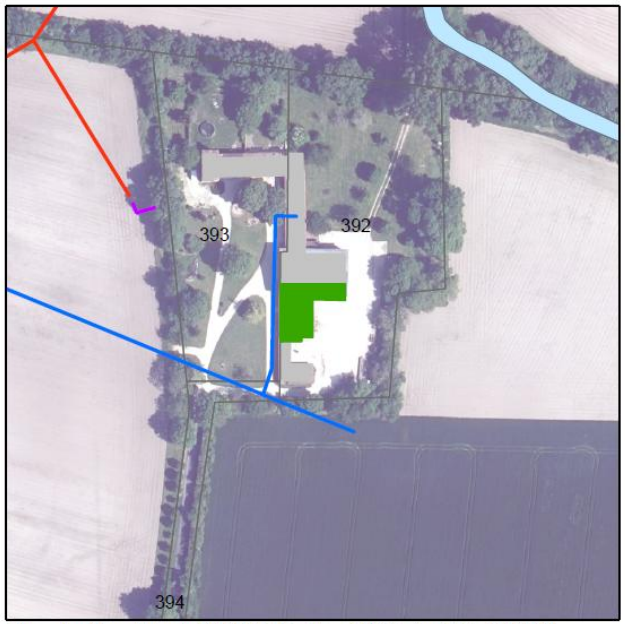
79334 : Val-du-Mignon - Madrid
Parcelle : 790334 E0392

Avis changement de destination : Oui

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







Avis changement destination
Oui
Réseau électrique
Réseau aérien basse tension
Réseau aérien haute tension
Réseau AEP
Canalisation

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopérations et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (26/06/2026) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modification n°3 du 02/02/2026
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 ® DGFiP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 ® IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

d) Modification des Emplacements Réservés

- Suppression de ER 538 à Vouillé

La commune de Vouillé souhaite supprimer l'Emplacement Réservé n°538 car il n'y a pas plus vocation à élargir la voirie sur la VC19. En effet, le rétrécissement de la VC 19 à hauteur de l'ER précité contraint les automobilistes à réduire leur vitesse au bénéfice de la sécurité routière. En conséquence, cet ER n'est plus justifié.



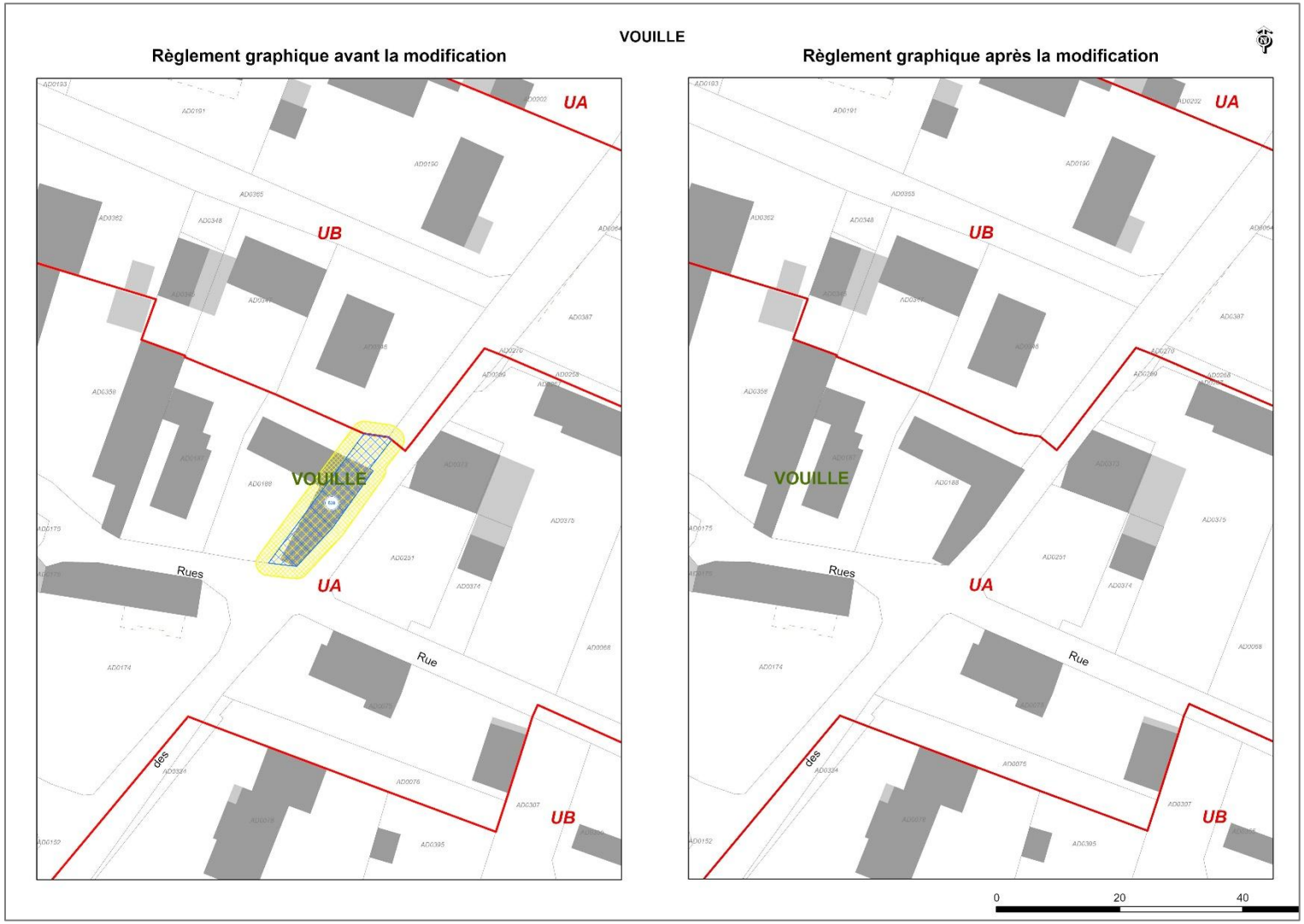
Il convient donc de modifier le règlement.

Liste de ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m²	Parcelle	Bénéficiaire	Objet
538	Vouillé	119.0	AD0188	Commune	Elargissement voirie sur la VC 19

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m²	Parcelle	Bénéficiaire	Objet
~~538~~	~~Vouillé~~	~~119.0~~	~~AD0188~~	~~Commune~~	~~Elargissement voirie sur la VC 19~~


VOUILLE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
UA
UB
VOUILLE
Rues
Rue
des
0
20
40

- Création d'un ER à Saint-Maxire

La commune de Saint-Maxire souhaite mettre en place un Emplacement Réservé à l'intersection de la RD 107 (rue du stade) et de la RD 12 (rue de Niort), afin d'élargir ce carrefour et d'améliorer le cheminement des piétons et les conditions de visibilité des automobilistes au stop.

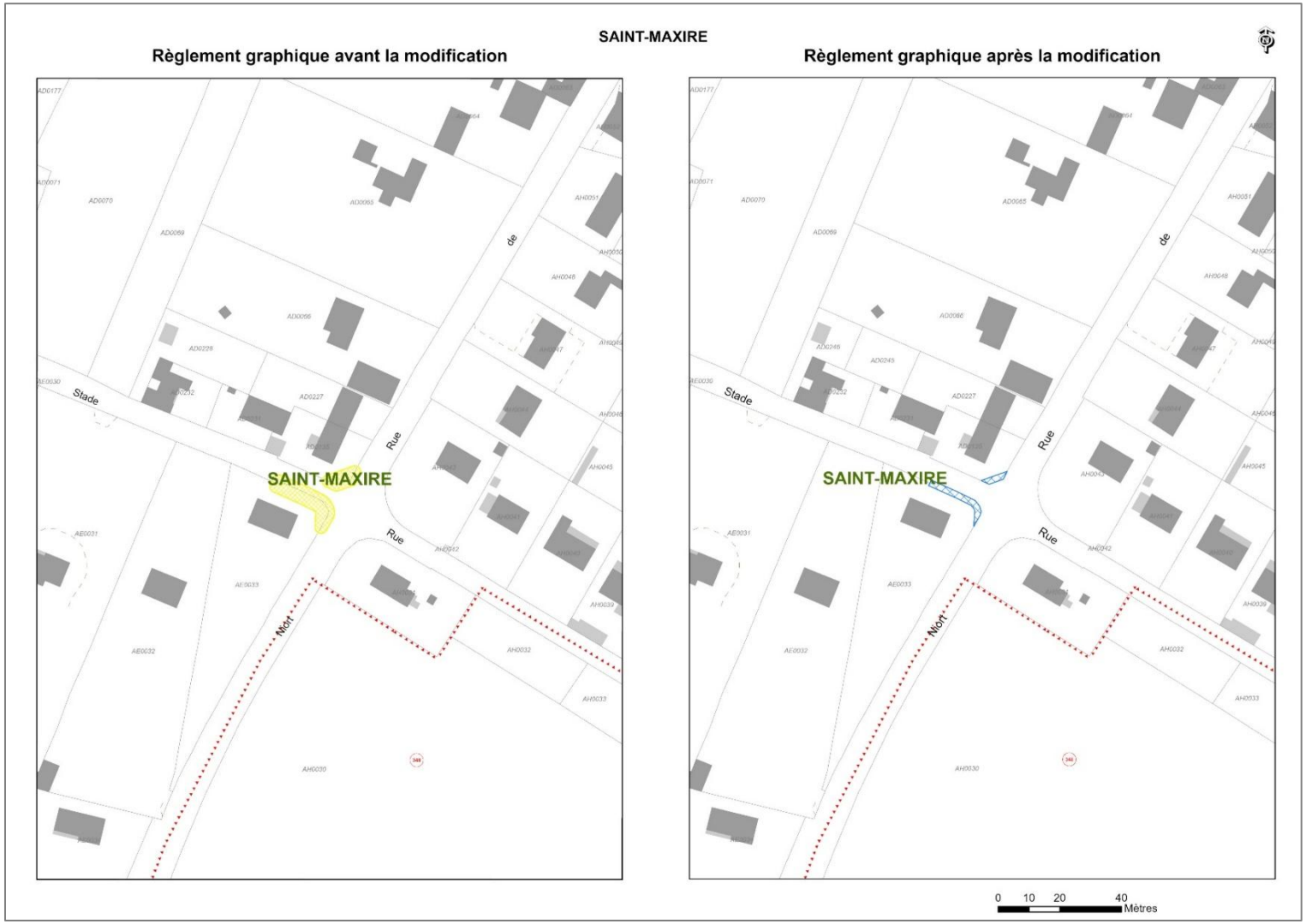
Cet ER est proposé après avis du Conseil Départemental.



Il convient donc de créer un nouvel ER. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

Liste des ER après modification

Commune	Surface en m²	Parcelles	Bénéficiaire	Objet
Saint-Maxire	57	AE0033 AD0135	Commune	Aménagement du carrefour


SAINT-MAXIRE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
SAINT-MAXIRE
SAINT-MAXIRE
Stade
Rue
de
Niort
0 10 20 40
Mètres

- Réduction de l'ER 251 à Niort

L'Emplacement Réservé présente une emprise importante. Une habitation est implantée à l'une de ses extrémités, sans incidence sur son fonctionnement.

L'habitation présente n'a pas vocation à faire l'objet d'une acquisition publique. L'Emplacement Réservé peut donc être ici réduit.



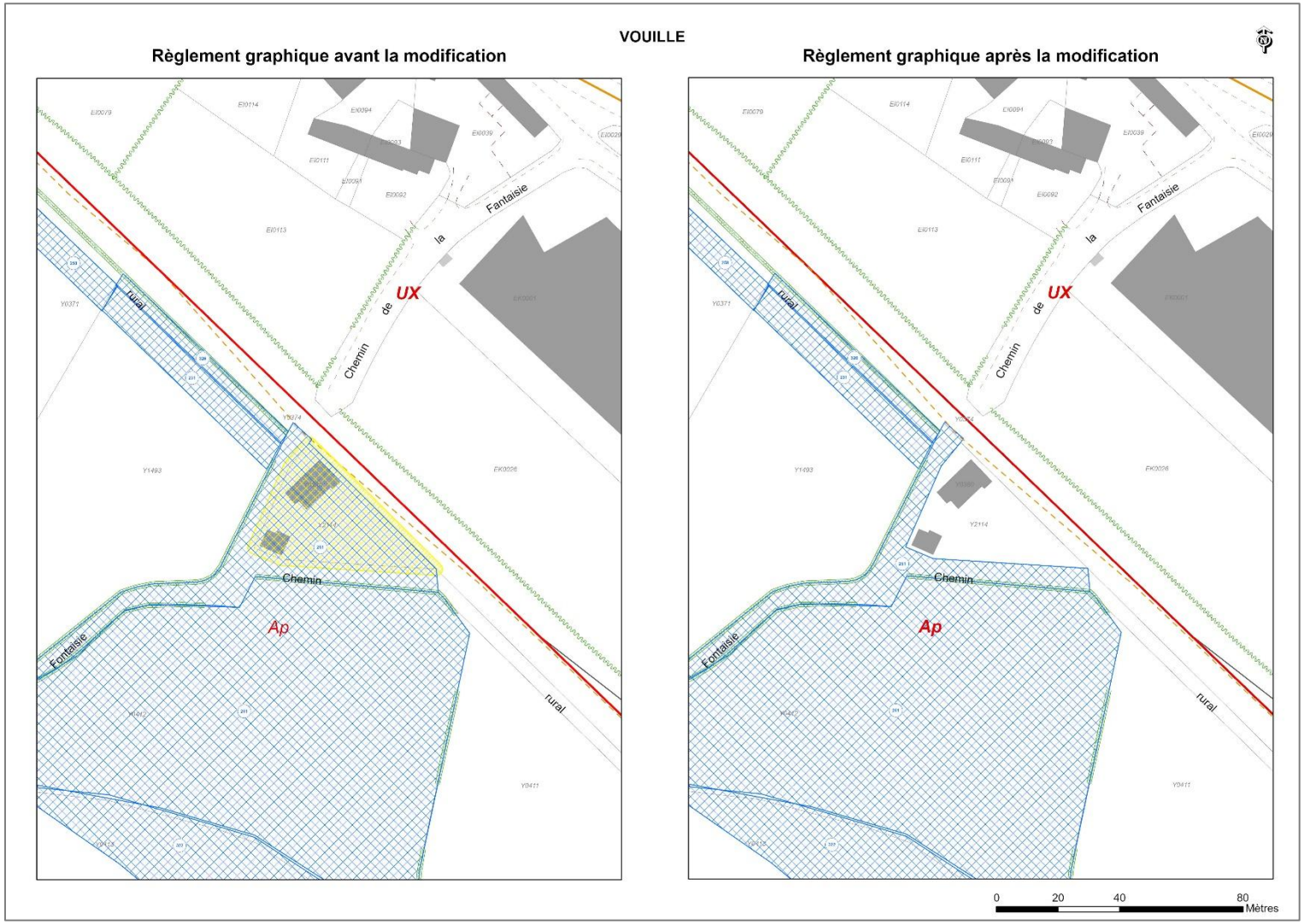
Il convient donc de modifier le règlement.

Liste de ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m²	Parcelles	Bénéficiaire	Objet
251	Niort	8694,1	Y2114 Y0380	CAN	Réalisation d'une voie de délestage

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m²	Parcelles	Bénéficiaire	Objet
251	Niort	7637,1	Y2114 Y0380	CAN	Réalisation d'une voie de délestage


VOUILLE
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
UX
Ap
Chemin
Fantaisie
rural
0
20
40
80
Mètres

C. Modification des OAP

1. Modification de l'ordre des OAP à Niort

Ces évolutions sont demandées pour réguler des propositions d'urbanisation en cours ou à venir sur ces zones, susceptibles de déséquilibrer le marché niortais et/ou créer des problèmes d'insertion urbaine et de saturation des flux. Elles anticipent l'étude globale à mener sur le phasage et l'évolution des zones A Urbaniser de Niort.

Ordre des OAP avant la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
028	Levée de Sevreau	Extension	Dessinée	1AUH	7,34	30	220,20	1
030	Gros Guérin - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,65	25	16,25	1
031	Gros Guérin - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	5,48	30	164,40	1
034	Brissonnières	Extension	Thématique	1AUH	0,95	25	23,75	1
039	Les Champs du Patis	Extension	Thématique	1AUH	1,09	22	23,98	1

Ordre des OAP après la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
028	Levée de Sevreau	Extension	Dessinée	1AUH	7,34	30	220,20	2
030	Gros Guérin - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,65	25	16,25	2
031	Gros Guérin - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	5,48	30	164,40	2
034	Brissonnières	Extension	Thématique	1AUH	0,95	25	23,75	2
039	Les Champs du Patis	Extension	Thématique	1AUH	1,09	22	23,98	2

2. Création d'une OAP à Niort

La présente modification vise à créer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Grands Champs » sur les parcelles cadastrées section ED n°428 et 581 situées à Niort.

Les parcelles concernées font également l'objet d'un reclassement du zonage UB vers le zonage 1AUH.



Dans ce cadre, il est proposé d'autoriser une hauteur maximale de construction supérieure de 3 mètres à celle actuellement prévue par le règlement afin de permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain.

Cette adaptation vise à permettre la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente avec les objectifs de densification et de renouvellement urbain portés par le PLUi-D.

Situé au sein d'un secteur déjà urbanisé et à proximité immédiate de constructions collectives présentant des gabarits plus importants, le site constitue un potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.

L'augmentation limitée de la hauteur maximale autorisée permet d'optimiser l'utilisation du foncier disponible tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage urbain environnant.

Elle favorise la production de logements sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires et contribue ainsi aux objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

Il convient donc de modifier l'OAP Habitat.

OAP après la modification

Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	Particularités
Grands Champs	Densification	Thématique	1AUH	2 905 m² *	196	57	1	Une hauteur maximale de construction supérieure de 3 mètres à celle actuellement prévue par le règlement est autorisée afin de permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain.

* Le calcul de la superficie ne prend pas en compte l'emprise de l'Espace Paysager Protégé (EPP), qui est intégralement préservé.

Règlement de la zone UB (pour rappel)
La Hauteur de façade (Hf) est limitée à 10 mètres.
La Hauteur totale (Ht) est limitée à 13 mètres.
Dans le cas d'une toiture terrasse, au-delà de la Hauteur de façade (Hf), il n'est autorisé qu'une élévation en attique dont la hauteur ne peut dépasser la Hauteur totale (Ht) autorisée. L'attique doit être en retrait (R) de 1,50 mètre minimum des façades du bâtiment sur lequel il s'appuie.
À Niort, les hauteurs limite peuvent être élevées de 3 mètres supplémentaires dans le cas de retrait (R) important par rapport aux limites séparatives (respect de la règle d'implantation en Retrait : R >= H*1,5).


NIORT
Règlement graphique avant la modification
Règlement graphique après la modification
UX
UC
UB
1AUH
1AU
Champs
Tsalkowitch
Guingouin
Georges
Grands
Robespierre
Allende
Maurice
Allée Edith Piaf
Boulevard
Rue de la Rue
Rue de la Galaudières
Rue de l'Atlantique
Rue du Rue
Rue de la Rue
0 20 40 80
Mètres

III. Justification au regard du Code de l'urbanisme et du PADD du PLUi-D

La Modification n°4 est justifiée au regard du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux suivants illustrent que la procédure de Modification applicable découle des conditions fixées par les articles du Code de l'urbanisme relatifs aux « procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (articles L. 153-1 à L. 153-60) ».

Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme	**Mesures dans la M4**
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.	Non

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

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme	**Mesures dans la M4**
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 :	Non
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.	-

La Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications apportées ont été examinées au regard des orientations du PADD, structuré en quatre axes et décliné en objectifs opérationnels.

Elles s'inscrivent en premier lieu dans l'**Axe 1 : « Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres ».**

À ce titre, plusieurs évolutions contribuent directement à :

- « Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire » (Objectif 1.1), notamment par le reclassement du village du Haut Mairé, qui vise à mettre en cohérence le zonage avec la réalité d'un tissu bâti existant, sans extension urbaine
- « Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » (Objectif 1.2), au travers des adaptations du règlement permettant le développement maîtrisé d'équipements (poste source, antennes relais) et de certaines activités compatibles avec les équilibres territoriaux

Les modifications s'inscrivent également dans l'**Axe 2 : « Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie ».**

Elles contribuent notamment à :

- « Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1), en ajustant le phasage des OAP, en réduisant certaines surfaces urbanisables et en tenant compte des contraintes techniques ou environnementales (réduction de l'OAP Gare Nord, reclassement en zone N)
- « Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière », à travers :
  - La réduction de zones À Urbaniser
  - La mobilisation du bâti existant (changements de destination)
  - Et l'adaptation du développement aux capacités réelles des sites

Plusieurs évolutions participent également à l'**Axe 4 : « Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique ».**

Elles contribuent notamment à :

- « Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (Objectif 4.1), par :
  - Le reclassement de certains secteurs en zone Naturelle,
  - La limitation de l'urbanisation dans les secteurs contraints,
  - Et la prise en compte des enjeux hydrauliques et paysagers.
- La maîtrise des incidences environnementales par des ajustements réduisant ou compensant les consommations foncières

En outre, les évolutions apportées intègrent les principes issus de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier », en assurant une prise en compte des risques naturels dans les choix de zonage et de développement.

À ce titre, la limitation de l'urbanisation dans les secteurs contraints et la prise en compte des enjeux hydrauliques concourent à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques, conformément aux objectifs de prévention et de maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées.

Certaines modifications contribuent également, de manière indirecte, à l'**Axe 3 : « Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous »**, en organisant le développement urbain en cohérence avec les capacités de desserte et les flux (phasage des OAP, maintien des équilibres territoriaux).

Enfin, les évolutions introduites présentent un caractère ponctuel, localisé et encadré :

- Adaptations de zonage
- Ajustements des OAP
- Encadrement d'équipements et d'activités spécifiques (STECAL, réseau énergétique)
- Évolutions réglementaires ciblées

Elles n'entraînent ni modification des équilibres territoriaux, ni ouverture significative à l'urbanisation, ni remise en cause des orientations du PADD.

Ainsi, la Modification n°4 s'analyse comme une mise en œuvre opérationnelle du PADD et non comme une remise en cause de ses orientations.

Modification	Objectifs PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
Reclassement du village du Haut Mairé en UV	« Construire un projet sur une organisation territoriale respectueuse des équilibres, des populations et des spécificités du territoire » (Objectif 1.1)	Correspond à la reconnaissance d'un village existant identifié dans l'organisation territoriale. La modification permet d'assurer une cohérence entre le zonage et la réalité du bâti, sans extension de l'urbanisation.
Réduction de l'OAP 107 « Gare Nord »	« Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1) / « Optimiser l'offre foncière »	La réduction du périmètre urbanisable traduit une adaptation aux contraintes du site et une maîtrise du développement urbain. Elle s'inscrit dans la logique du PADD visant à adapter l'urbanisation aux capacités du territoire et à privilégier les secteurs les plus pertinents.
Modification du phasage des OAP (Aiffres)	« Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1)	Permet de maîtriser le rythme d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les équipements, réseaux et capacités d'accueil. S'inscrit pleinement dans la logique d'urbanisation progressive et organisée du PADD.
Mise à jour de l'AZI 1994 à Villiers-en-Plaine	« Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » (Objectif 4.5) « Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1)	La mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables permet d'intégrer une connaissance actualisée du risque inondation dans le PLUi-D à la suite des événements constatés sur le territoire communal. Elle contribue à améliorer la prévention des risques naturels, à limiter l'exposition des personnes et des biens aux aléas et à orienter le développement urbain vers les secteurs les plus adaptés. Cette évolution s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD visant à renforcer la résilience du territoire et à prendre en compte les contraintes environnementales dans les choix d'aménagement.
Reclassement de parcelles sur deux secteurs actuellement situées en zone UB vers une zone Naturelle (N) à Niort	« Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (Objectif 4.1) « Préserver et valoriser un environnement de haute valeur écologique et paysagère » (Axe 4) « Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » (Objectif 4.5) « Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1)	Le reclassement en zone Naturelle de deux sites présentant des enjeux paysagers, écologiques et hydrauliques permet d'adapter le zonage à leurs caractéristiques réelles et de supprimer un potentiel d'urbanisation insuffisamment compatible avec ces enjeux. Les terrains concernés participent notamment aux continuités écologiques et paysagères associées à la vallée de la Sèvre Niortaise, tout en contribuant au bon fonctionnement hydraulique local. Par ailleurs, les conditions de desserte et d'équipement des deux secteurs apparaissent peu favorables à une urbanisation nouvelle, compte tenu de l'absence de raccordement direct aux réseaux publics, de la configuration topographique et des contraintes liées aux modalités d'accès et de raccordement. Sans constituer à elles seules un obstacle à l'urbanisation, ces caractéristiques confirment la faible aptitude des deux secteurs à accueillir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes de desserte et d'équipement. Cette évolution limite les possibilités d'artificialisation, garantit le maintien des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des secteurs concernés,

Modification	Objectifs PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
		contribue à la conservation de leurs qualités paysagères et participe aux objectifs de sobriété foncière. Elle permet également de prendre en compte les contraintes de desserte des deux secteurs dans une logique de développement urbain cohérente et adaptée aux caractéristiques locales. Elle est pleinement cohérente avec les orientations du PADD visant à maîtriser l'urbanisation, préserver les espaces naturels, réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et valoriser le patrimoine environnemental et paysager.
Création d'un Espace Boisé Classé à Niort	« Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (Objectif 4.1) « Promouvoir un paysage bâti et naturel de qualité » (Objectif 4.3) « Préserver et valoriser un environnement de haute valeur écologique et paysagère » (Axe 4)	La création de l'Espace Boisé Classé vise à assurer la protection durable d'un boisement présentant un intérêt écologique et paysager avéré. Situé à l'interface entre les espaces urbanisés du Surimeau et les espaces naturels liés à la vallée de la Sèvre Niortaise, ce boisement constitue un élément structurant de la trame verte locale. Il assure notamment une fonction de liaison écologique entre les espaces naturels classés en zone Nf et les espaces naturels classés en zone N, contribuant ainsi au maintien des continuités écologiques et à la limitation de la fragmentation des milieux. Le classement en EBC garantit le maintien du couvert arboré existant, préserve les fonctionnalités écologiques et paysagères du site et limite les risques d'altération ou de défrichement. Cette mesure s'inscrit directement dans les orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité, à la valorisation des paysages et à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.
Reclassement d'une zone UB en zone N (Vallans)	« Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (Objectif 4.1) « Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1) « Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » (Objectif 4.5).	Le reclassement en zone Naturelle d'un secteur présentant des contraintes hydrauliques permet d'adapter le zonage aux caractéristiques réelles du site et de supprimer un potentiel d'urbanisation peu compatible avec son fonctionnement naturel. Cette évolution contribue au maintien de la perméabilité des sols, à la préservation des écoulements et à la limitation des risques liés à l'imperméabilisation. Elle participe également aux objectifs de sobriété foncière en évitant une urbanisation diffuse sur un secteur dont l'aptitude à accueillir de nouvelles constructions apparaît limitée. Le reclassement est ainsi cohérent avec les orientations du PADD visant à maîtriser l'urbanisation, préserver les espaces naturels et prendre en compte les contraintes environnementales dans les choix d'aménagement.

Modification	Objectifs PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
Extension du poste source de Trévins (Chauray)	« Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » (Objectif 1.2)	Permet le développement d'un équipement technique nécessaire au fonctionnement du territoire, contribuant à assurer les continuités de services et les besoins en infrastructures.
Encadrement des antennes relais	« Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » (Objectif 1.2) / Intégration paysagère (Axe 4)	Introduit une adaptation encadrée permettant de répondre aux besoins de couverture numérique du territoire, tout en garantissant une insertion paysagère maîtrisée, en cohérence avec les objectifs de développement des services et de préservation du cadre de vie.
Création d'un STECAL à Villiers-en-Plaine (Prieuré Sauvage)	« Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée » (Objectif 1.2) « Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole » (Objectif 4.1)	Permet d'encadrer le développement d'un projet agricole, touristique et local déjà existant, en cohérence avec les objectifs du PADD visant à soutenir les activités agricoles et les dynamiques locales intégrées au territoire rural. La création du STECAL n'entraîne pas d'urbanisation diffuse, mais formalise des usages existants dans un cadre réglementaire maîtrisé, participant au développement économique local sans remise en cause des équilibres territoriaux.
Création d'un STECAL à Niort (aire d'accueil des gens du voyage) + dérogation loi Barnier	« Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité territoriale » (Objectif 1.4) « Mieux répondre aux besoins spécifiques des différents publics » (Objectif 2.4) « Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques » (Objectif 4.5)	Permet la relocalisation d'un équipement existant nécessaire à l'accueil des gens du voyage, en cohérence avec l'objectif du PADD de garantir une offre adaptée d'équipements à l'échelle du territoire. Le dispositif encadre strictement son implantation, sans augmentation de capacité ni consommation foncière globale, et s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial et de réponse aux besoins spécifiques des populations. La mise en œuvre d'une dérogation au titre des articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme, visant à adapter ponctuellement les règles de recul par rapport aux routes départementales, constitue une modalité technique nécessaire à l'implantation de cet équipement dans un site adapté à ses contraintes de fonctionnement. Cette adaptation reste strictement encadrée et proportionnée, au regard notamment de la localisation du site en retrait des axes structurants et de l'absence d'accès direct aux voies concernées. Elle ne remet pas en cause les orientations du PADD dès lors qu'elle ne génère pas d'urbanisation linéaire ou diffuse, ne modifie pas la hiérarchisation territoriale, et demeure limitée à un équipement d'intérêt général. Le site est situé au sein d'un corridor écologique identifié par la Trame verte et bleue du PLUi-D, sans toutefois être localisé au sein d'un réservoir de biodiversité. Les haies et éléments végétaux participant au fonctionnement de cette continuité écologique sont maintenus et préservés. Les aménagements paysagers prévus, incluant le renforcement des plantations et des interfaces végétalisées, contribueront au maintien voire à l'amélioration lo-

Modification	Objectifs PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
		cale des fonctionnalités écologiques du secteur. Le projet ne porte ainsi pas atteinte aux objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques définis par la TVB. Par ailleurs, une étude acoustique spécifique réalisée par le bureau d'études Sixense Engineering a permis d'évaluer l'exposition sonore réelle du site. Les mesures de terrain et la modélisation acoustique concluent à une ambiance sonore modérée, compatible avec l'usage projeté et ne relevant ni d'une situation de bruit dégradée ni d'un point noir du bruit. L'étude a également démontré que la réalisation d'ouvrages de protection acoustique lourds présenterait un intérêt limité au regard des gains attendus. En conséquence, le projet privilégie des mesures d'intégration paysagère fondées sur le maintien et le renforcement des structures végétales existantes, la plantation de haies bocagères et d'essences locales ainsi que la création d'une bande plantée dense associée à un léger modelé de terrain le long des infrastructures routières. Ces aménagements contribuent à améliorer l'insertion paysagère du site, à renforcer les continuités écologiques et à atténuer la perception des nuisances liées aux infrastructures routières. L'ensemble du dispositif s'inscrit ainsi dans une logique de gestion économe de l'espace et d'organisation équilibrée du territoire, conforme aux objectifs du PADD. Enfin, la relocalisation de l'aire d'accueil hors zone rouge du PPRi de Niort constitue une amélioration notable au regard des objectifs du PADD visant à réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et à ne pas aggraver les risques pour les personnes et les biens. Elle contribue ainsi à renforcer la sécurité des usagers et la résilience du territoire, tout en s'inscrivant dans une logique d'adaptation aux contraintes environnementales. La relocalisation s'inscrit prioritairement dans une logique d'évitement du risque inondation, l'implantation actuelle en zone rouge du PPRi étant incompatible avec un objectif durable de sécurité des personnes.
Changements de destination de bâtiments existants	« Mobilisation du bâti existant » / « Renouvellement urbain » (Axe 2)	Favorise la réhabilitation du bâti existant, sans consommation foncière. Parfaitement aligné avec l'objectif de développement urbain équilibré et d'optimisation du foncier.
Ajustements des Emplacements Réservés	« Organisation territoriale » / « Cadre de vie » (Axes 1 et 2)	Ajustements ponctuels liés aux besoins réels des communes, sans incidence sur la stratégie territoriale globale.
Modification du phasage des OAP (Niort)	« Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1)	Permet de mieux maîtriser le rythme de développement urbain en différant l'ouverture de plusieurs secteurs d'habitat.

Modification	Objectifs PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
		Cette évolution évite une mobilisation simultanée des opérations, garantit leur bonne insertion urbaine et assure une adéquation entre l'urbanisation, les capacités d'accueil du territoire et les infrastructures existantes. Elle s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD de développement urbain équilibré, progressif et maîtrisé.
Création d'une OAP à Niort	« Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif » (Objectif 2.1) « Promouvoir un paysage bâti de qualité » (Objectif 4.3)	La création de l'OAP permet d'encadrer les conditions d'aménagement du secteur et d'assurer une organisation cohérente de son développement urbain. L'adaptation de la hauteur maximale autorisée vise à favoriser une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti tout en optimisant l'utilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette évolution demeure compatible avec les caractéristiques urbaines du secteur et participe à la production de formes urbaines qualitatives conformément aux orientations du PADD. Par ailleurs, l'Espace Paysager Protégé (EPP) présent sur le secteur est intégralement préservé. La modification n'entraîne aucune réduction de sa superficie ni remise en cause de ses fonctions paysagères et écologiques. Le terrain concerné étant déjà classé en zone constructible au document d'urbanisme en vigueur, il ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers. La démarche engagée vise ainsi à optimiser un foncier déjà urbanisable, sans incidence notable sur les milieux naturels, la biodiversité ou les continuités écologiques du secteur.

IV. Etude des incidences sur l'environnement et de la compatibilité avec le SCoT

A. Préambule

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

Conformément à l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, les modifications du PLUi-D doivent être analysées afin de déterminer si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La présente analyse repose sur :
- La nature des modifications apportées,
- Leur localisation,
- La sensibilité environnementale des secteurs concernés,
- Et les effets cumulés potentiels.

Les évolutions introduites s'inscrivent dans une démarche d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences, traduisant notamment : la réduction de certains potentiels d'urbanisation, les reclassements en zone naturelle et la relocalisation d'équipements existants.

L'appréciation des incidences repose sur une analyse qualitative tenant compte de leur intensité, de leur étendue, de leur durée et de leur caractère réversible.

Les évolutions proposées dans le cadre de la Modification n°4 concernent :
- Une adaptation ciblée du PLUi-D
- Un projet ponctuel d'équipement énergétique

« 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. »

2. Schéma de Cohérence Territoriale (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.

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

Chaque point du projet de Modification n°4 du PLUi-D de Niort Agglo est donc étudié au regard des Prescriptions et des Recommandations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Niort Agglo.

B. Incidences et compatibilité

1. Modification à Aiffres

a) Modification du zonage

- Classement du village « Le Haut Mairé

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Reclassement en zone UV du village du Haut Mairé, sans extension de l'enveloppe urbaine	La modification consiste à faire évoluer le zonage d'un secteur déjà urbanisé afin de reconnaître réglementairement son caractère de village, sans modification de son périmètre ni extension de l'enveloppe bâtie existante. Elle ne crée pas de secteur nouveau à urbaniser, mais vise à adapter le règlement à un tissu constitué, en encadrant strictement les évolutions possibles. Le potentiel constructible demeure limité et encadré, notamment par la configuration du tissu existant et l'absence d'ouverture de nouvelles zones. La modification s'inscrit ainsi dans une logique de gestion qualitative de l'existant et non de développement urbain.	Les incidences sont très faibles et localisées : - Absence d'ouverture à l'urbanisation nouvelle en extension - Absence d'artificialisation supplémentaire en dehors des capacités déjà existantes du tissu bâti - Mobilisation éventuelle très limitée de dents creuses, sans modification significative de l'occupation des sols - Absence d'impact sur les espaces agricoles et naturels périphériques - Absence d'atteinte aux continuités écologiques et aux fonctionnalités des milieux - Absence d'effet sur la gestion de l'eau et les écoulements Compte tenu de l'absence d'évolution de l'enveloppe urbanisée, les effets cumulés sont négligeables à l'échelle du territoire.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation et respecte les limites de l'enveloppe urbaine existante. - Elle s'inscrit dans une logique de recentrage du développement sur les espaces déjà urbanisés. - Elle ne contrevient pas à l'objectif de limitation de l'urbanisation des villages et d'évitement du mitage. - Elle ne remet pas en cause la répartition territoriale du développement ni les objectifs de sobriété foncière. Le reclassement correspond ainsi à une mesure de mise en cohérence réglementaire, sans incidence sur la stratégie territoriale définie par le SCoT.

- Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord »

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Réduction de la surface de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord » et du potentiel de logements	La modification traduit une réduction du projet d'urbanisation initial, avec un recentrage de l'opération sur un périmètre plus réduit et une diminution du programme de logements. Elle constitue un ajustement du projet au regard des objectifs de maîtrise foncière et de cohérence territoriale.	Les incidences sont globalement positives : - Réduction des surfaces susceptibles d'être artificialisées - Diminution de l'imperméabilisation des sols - Réduction des besoins en infrastructures (voirie, réseaux) - Limitation des incidences sur les écoulements et les milieux récepteurs - Réduction de la fragmentation des milieux naturels Les effets cumulés participent à la baisse de la pression sur les espaces naturels et agricoles.	La modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT visant à réduire la consommation foncière, à privilégier le renouvellement urbain et à maîtriser l'urbanisation. Elle contribue directement à la trajectoire de sobriété foncière et ne remet pas en cause les équilibres territoriaux.

- Compatibilité : Classement du village « Le Haut Mairé et Modification du zonage de l'OAP 107 « Site de la Gare Nord »

Cette modification est sans conséquence sur le compte foncier Habitat du PLUi-D. A noter que dans le bilan foncier du PLUi-D, la Ville d'Aiffres dispose ainsi d'un solde positif de 1,1 hectare, mobilisable dans le cadre d'une éventuelle évolution ultérieure de son zonage.

b) Modification des OAP

- Modification des surfaces et de l'ordre des priorités à Aiffres

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Modification des surfaces et de l'ordre de priorité des OAP à Aiffres	Cette évolution vise à phaser dans le temps les opérations d'urbanisation en priorisant les secteurs les plus cohérents au regard de leur localisation, de leur desserte et de leur insertion dans le tissu urbain. Elle permet d'encadrer le rythme de développement et d'éviter une urbanisation diffuse.	Les incidences sont indirectes mais globalement positives : - Optimisation de l'usage des réseaux existants - Réduction des déplacements contraints et des émissions associées - Meilleure cohérence entre urbanisation et équipements Les effets cumulés contribuent à une amélioration de la gestion foncière et énergétique du territoire.	La modification est compatible avec les orientations du SCoT qui imposent une urbanisation hiérarchisée et organisée, en lien avec les équipements et les mobilités, et qui visent à limiter la consommation d'espace en privilégiant les secteurs les plus adaptés.

2. Modification du règlement

a) Modification concernant le PSMV de Niort

- Identification du périmètre dans le règlement graphique

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Identification du périmètre du PSMV de Niort dans le règlement graphique	La modification vise à corriger une omission formelle en intégrant au règlement graphique le périmètre du PSMV existant. Elle n'introduit pas de nouvelle règle d'urbanisation mais améliore la lisibilité et la cohérence entre documents d'urbanisme opposables.	Les incidences sont nulles à très faibles : - Absence de modification des droits à construire - Absence d'artificialisation supplémentaire - Absence d'impact sur les milieux naturels ou agricoles - Effet indirect positif sur la protection du patrimoine bâti et urbain Les effets cumulés sont inexistants.	La modification est compatible avec le DOO qui prévoit la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et des paysages. Elle contribue à une meilleure articulation entre les outils de protection et ne remet pas en cause les orientations du SCoT.

- Règlementation des accès

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Introduction de dispositions visant à préserver les passages, porches et accès desservant les cœurs d'îlot dans le périmètre du futur PSMV	La modification introduit des règles spécifiques destinées à garantir le maintien des accès existants aux cœurs d'îlot dans un tissu urbain ancien dense, caractérisé par des formes bâties compactes et des circulations étroites. Ces dispositions encadrent strictement les possibilités d'évolution du bâti afin d'éviter toute fermeture ou obstruction des passages, tout en imposant le maintien de caractéristiques minimales permettant l'accès des secours. Il ne s'agit pas de créer de nouveaux droits de passage, mais d'assurer la pérennité fonctionnelle d'un réseau d'accès essentiel au fonctionnement urbain et à la sécurité des personnes. La règle constitue ainsi une mesure de gestion qualitative du tissu existant, sans incidence sur les capacités globales de construction.	Les incidences sont nulles à très faibles : - Absence d'artificialisation nouvelle ou de modification de l'occupation des sols - Absence d'impact sur les milieux naturels, agricoles ou la biodiversité-absence d'effet sur les continuités écologiques ou les ressources en eau - Effets indirects positifs : maintien de la perméabilité fonctionnelle du tissu urbain, amélioration de l'accessibilité et de la sécurité (interventions de secours) - Absence d'effet cumulatif négatif identifié La modification relève exclusivement d'un objectif de gestion du tissu urbain existant sans interaction avec les composantes environnementales.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle participe à une urbanisation qualitative respectueuse du tissu existant et du patrimoine. - Elle contribue à la sécurité des personnes et à la bonne desserte des constructions, en cohérence avec les objectifs de fonctionnalité urbaine. - Elle ne génère pas de consommation d'espace ni d'extension de l'urbanisation. - Elle s'inscrit dans les principes de préservation du cadre de vie et d'adaptation des règles aux caractéristiques des centres anciens. - Elle ne remet pas en cause les orientations du SCoT et contribue à leur mise en œuvre qualitative.

b) Modification du règlement littéral

- Modification de la règlementation des antennes relais de téléphonie mobile

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Introduction d'une dérogation strictement encadrée à la hauteur des antennes relais (jusqu'à 50 mètres)	La modification introduit une faculté de déroger à la hauteur maximale des antennes relais afin de répondre à des contraintes techniques de couverture du réseau mobile. Cette évolution ne constitue pas une ouverture générale, mais un dispositif exceptionnel et conditionné, reposant sur plusieurs critères cumulatifs : démonstration du besoin technique, absence de solution alternative moins impactante, recherche de mutualisation des supports et exigence d'insertion paysagère. Elle ne modifie ni les zones d'implantation autorisées ni les principes d'intégration des équipements, mais encadre plus finement les conditions de leur réalisation au cas par cas.	Les incidences potentielles sont principalement paysagères et localisées : - Augmentation de la visibilité des ouvrages, en particulier dans les secteurs ouverts ou sensibles - Risque d'effet de verticalité accrue dans certains paysages - Absence d'impact direct sur les sols, les milieux naturels ou la ressource en eau- absence d'incidence sur les continuités écologiques en tant que telles - Risque d'effet cumulatif lié à la multiplication d'ouvrages, limité par les obligations de mutualisation et de justification technique Ces incidences sont toutefois fortement conditionnées par le dispositif d'encadrement, qui impose d'éviter les implantations non justifiées et de limiter les impacts paysagers.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle répond à l'objectif de développement des infrastructures numériques du territoire. - Elle n'autorise pas un développement diffus ou non maîtrisé des équipements. - Elle maintient une exigence forte d'intégration paysagère, conformément aux orientations de protection du cadre de vie et des paysages. - Elle s'inscrit dans une logique d'encadrement et de réduction des impacts, en cohérence avec les principes de maîtrise des nuisances et d'aménagement qualitatif Ainsi, la dérogation ne remet pas en cause les orientations du SCoT, dès lors qu'elle est mise en œuvre de manière strictement encadrée.

- Autorisation sous conditions du commerce en zone UE

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Autorisation sous conditions du commerce en zone UE, avec renvoi à l'OAP Urbanisme commercial	La modification vise à sécuriser le cadre réglementaire en permettant, de manière encadrée, l'implantation de certaines activités commerciales en zone UE. Cette évolution ne constitue pas une ouverture généralisée au commerce, mais renvoie explicitement à l'OAP Urbanisme commercial qui définit les conditions, les localisations préférentielles et les critères d'implantation. Elle s'inscrit ainsi dans une logique de cohérence interne du PLUi-D et de maîtrise du développement commercial.	Les incidences sont limitées et indirectes : - Potentiel de génération de déplacements supplémentaires liés aux activités commerciales mais aussi, réduction de ces déplacements vers des polarités - Impacts localisés et faibles sur l'occupation des sols du fait du caractère encadré des implantations- absence d'impact direct sur les milieux naturels ou agricoles - Limitation des effets cumulés grâce à l'encadrement spatial et fonctionnel défini par l'OAP Globalement, les incidences environnementales restent faibles et maîtrisées.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle ne remet pas en cause la priorité donnée aux centralités commerciales. - Elle encadre strictement le développement commercial et évite les implantations diffuses. - Elle participe à une organisation cohérente du commerce à l'échelle du territoire. L'articulation avec l'OAP Urbanisme commercial garantit la conformité aux objectifs du SCoT en matière de structuration et de maîtrise du développement commercial.

c) Modification du règlement graphique

- Mise à jour de l'AZI 1994 à Villiers-en-Plaine

Modification	**Analyse**	**Incidences sur l'environnement**	**Compatibilité avec le SCoT**
Mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de 1994 et intégration des secteurs concernés au sein du PLUi-D	La modification vise à intégrer une connaissance actualisée du risque inondation à la suite des événements observés en 2024 et 2025. Elle permet d'adapter le cadre réglementaire aux réalités du territoire en soumettant les terrains concernés aux dispositions du règlement relatives aux zones inondables. Cette évolution ne crée pas de droits à construire supplémentaires mais renforce la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement.	Les incidences sont globalement positives : - Amélioration de la prévention du risque inondation - Limitation potentielle de l'exposition des personnes et des biens - Meilleure préservation des zones participant au fonctionnement hydraulique local - Absence d'artificialisation supplémentaire liée à la modification - Contribution à l'adaptation du territoire face aux aléas climatiques.	La modification est compatible avec le SCoT dans la mesure où elle contribue à la prise en compte des risques naturels dans les choix d'aménagement, limite la vulnérabilité du territoire et favorise un développement urbain adapté aux contraintes environnementales. Elle participe également aux objectifs de résilience et de gestion durable du territoire.

- Modification de deux zones UB en zone N à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Reclassement de parcelles sur deux secteurs actuellement situées en zone UB vers une zone Naturelle (N) à Niort	La modification consiste à reclasser en zone Naturelle des terrains initialement classés en zone UB à la suite d'une réévaluation de leurs caractéristiques environnementales, paysagères et hydrauliques. Les parcelles des deux secteurs concernés se situent en interface entre des zones urbanisées, les coteaux, des espaces prairiaux et des zones participant au fonctionnement hydraulique local, à proximité de zones soumises au risque d'inondation. Cette situation confère à ces deux secteurs un rôle de transition entre l'espace urbain et les espaces naturels associés à la vallée de la Sèvre Niortaise. En complément de ces enjeux environnementaux, les conditions de desserte et d'équipement des deux secteurs apparaissent peu favorables à une urbanisation nouvelle, compte tenu notamment de l'absence de raccordement direct aux réseaux publics, de la configuration topographique du terrain et des contraintes techniques liées aux modalités de raccordement. Sans constituer à elles seules un obstacle à l'urbanisation, ces caractéristiques confirment la faible aptitude des deux secteurs à accueillir de nouvelles constructions dans des conditions satisfaisantes. Au regard de ces caractéristiques, le maintien d'un potentiel d'urbanisation apparaît peu adapté aux enjeux de préservation du paysage, de main-	Les incidences de la modification sont globalement positives : - Suppression du potentiel d'artificialisation et de consommation foncière sur les parcelles concernées - Maintien de la perméabilité des sols et des fonctionnalités hydrauliques du secteur - Préservation des espaces naturels, des habitats et des continuités écologiques locales - Limitation des risques de fragmentation des milieux - Conservation des qualités paysagères du site et de son rôle de transition entre espaces urbanisés et naturels - Réduction des pressions d'urbanisation sur des secteurs présentant des sensibilités environnementales identifiées Cette évolution participe ainsi à la préservation des équilibres écologiques et paysagers des deux secteurs.	La modification est pleinement compatible avec les orientations du SCoT qui visent à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à maîtriser l'étalement urbain et à préserver les continuités écologiques et les paysages. En supprimant un potentiel constructible sur deux secteurs présentant des enjeux environnementaux et paysagers reconnus, elle contribue directement aux objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols. Elle participe également à la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire et ne remet pas en cause l'organisation territoriale définie à l'échelle intercommunale. Le reclassement s'inscrit ainsi dans une logique de développement urbain maîtrisé et de valorisation durable du cadre de vie, conformément aux orientations du SCoT.

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
	tien des fonctionnalités écologiques et de gestion des eaux. Le classement en zone Naturelle permet ainsi de mieux traduire les qualités intrinsèques des deux secteurs et de garantir la préservation durable de leurs fonctions environnementales.		

- Création d'un Espace Boisé Classé à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Création d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur un secteur boisé situé en zone UB à Niort	La modification vise à instituer un Espace Boisé Classé sur un boisement présentant un intérêt écologique, paysager et environnemental avéré. Le site est constitué d'un ensemble arboré structurant assurant une fonction de transition entre les espaces urbanisés du quartier du Surimeau et les espaces naturels de la vallée de la Sèvre Niortaise. Ce boisement participe au maillage écologique local en constituant un espace de refuge, de déplacement et d'alimentation pour la faune, tout en contribuant à la qualité paysagère du secteur. Sa localisation à l'interface entre espaces bâtis et naturels lui confère un rôle important dans la préservation de la trame verte locale. Il constitue également un espace de liaison entre les secteurs naturels classés en zone Nf et les espaces naturels classés en zone N, contribuant ainsi au maintien des continuités écologiques et à la limitation de la fragmentation des milieux. Dans ce contexte, le classement en EBC apparaît justifié afin de garantir la conservation durable du couvert boisé et d'éviter toute altération susceptible de remettre en cause ses fonctions écologiques, paysagères et environnementales.	Les incidences sont fortement positives : - Préservation durable du patrimoine arboré existant - Maintien et renforcement des habitats favorables à la biodiversité - Préservation des continuités écologiques et de la trame verte locale - Maintien des capacités d'infiltration des eaux pluviales et limitation du ruissellement - Contribution au stockage du carbone et à l'adaptation au changement climatique - Participation à la régulation du microclimat local - Protection durable des qualités paysagères du secteur - Limitation des possibilités d'artificialisation et de dégradation du boisement	La modification est pleinement compatible avec les orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels, à la protection de la biodiversité, au maintien des continuités écologiques et à la valorisation du paysage. En garantissant la conservation d'un boisement jouant un rôle structurant dans la trame verte locale et assurant une fonction de liaison entre plusieurs espaces naturels du secteur, elle contribue directement aux objectifs de préservation des fonctionnalités écologiques du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols. Le classement renforce également la qualité du cadre de vie et participe à la mise en œuvre des objectifs du SCoT en matière de transition écologique et d'adaptation au changement climatique.

- Modification d'une zone UB en zone N à Vallans

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Reclassement d'une parcelle précédemment classée en zone UB en zone N	La modification porte sur le reclassement ponctuel d'une parcelle initialement classée en zone UB vers une zone Naturelle. Cette évolution résulte d'une réévaluation des caractéristiques du site, notamment au regard de ses fonctions hydrauliques et de sa contribution au maintien de la perméabilité des sols. Le secteur participe au bon fonctionnement des écoulements locaux et présente une faible aptitude à recevoir une urbanisation nouvelle sans altération de ces fonctionnalités. Le reclassement permet ainsi d'adapter le zonage aux caractéristiques réelles du terrain et de prévenir les incidences susceptibles de résulter d'une artificialisation du site.	Les incidences sont positives et localisées : - Suppression du potentiel d'artificialisation de la parcelle concernée ; - Maintien de la perméabilité des sols et des fonctionnalités hydrauliques du site - Préservation des écoulements locaux - Limitation des risques liés à l'imperméabilisation - Contribution à la réduction de la consommation d'espace et aux objectifs de sobriété foncière - Absence d'incidence négative significative sur l'environnement Cette évolution contribue ainsi à la préservation durable du fonctionnement naturel du secteur.	La modification est pleinement compatible avec les orientations du SCoT relatives à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'à la préservation des fonctionnalités environnementales des sols. En supprimant un potentiel constructible sur un secteur présentant des enjeux hydrauliques identifiés, elle contribue aux objectifs de sobriété foncière, de maîtrise de l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation. Elle participe également à une gestion plus durable des ressources naturelles et du fonctionnement hydraulique local.

- Extension du poste de Trévins à Chauray

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Extension du poste source de Trévins sur la commune de Chauray	La modification vise à adapter le zonage afin de permettre l'extension d'un poste source existant, équipement structurant du réseau électrique. Elle s'inscrit dans une logique de modernisation et de sécurisation des infrastructures énergétiques, notamment par le remplacement d'équipements devenus obsolètes. Le projet concerne une emprise limitée, en continuité immédiate du site existant, sans ouverture à l'urbanisation diffuse ni création d'un nouveau pôle d'équipement. Il répond à un besoin technique identifié à l'échelle du territoire et relève d'un intérêt collectif.	Les incidences sont localisées et limitées : - Artificialisation ponctuelle des sols liée à l'extension (emprise d'environ 2 900 m²) - Faible modification du paysage immédiat, liée à l'implantation d'un équipement technique en continuité d'un équipement existant - Absence d'incidence significative sur les milieux naturels, les continuités écologiques ou la biodiversité - Effets faibles sur les sols et les écoulements, compte tenu de la faible emprise du projet - Absence d'effet direct sur les déplacements ou le fonctionnement urbain Les incidences cumulées demeurent limitées à l'échelle du territoire, compte tenu du caractère ponctuel et ciblé de l'opération.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle répond à un besoin d'équipement structurant du territoire, en lien avec les objectifs de développement et de sécurisation des réseaux. - Elle ne génère pas d'urbanisation diffuse ni d'extension non maîtrisée. - Elle reste proportionnée et localisée, sans remise en cause des équilibres territoriaux. - Elle est compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, compte tenu de son caractère limité et justifié*. La modification s'inscrit ainsi dans une logique d'adaptation des équipements existants, conforme aux orientations du SCoT, et ne remet pas en cause ses objectifs en matière d'aménagement et de développement durable.

* Le projet de PLUi-D prévoit de modérer la consommation foncière dédiée aux équipements publics à hauteur de 12,73 hectares, soit 42,43 % de l'enveloppe maximale fixée par le SCoT. Dans le cadre de la présente modification, cette consommation est portée à 13,02 hectares. Cette évolution demeure sans incidence sur le respect de l'enveloppe foncière, celle-ci étant fixée à 15 hectares. Il est également précisé que la Révision allégée n°2 du PLUi-D prévoit une augmentation complémentaire de 1,2 hectare. Ainsi, la consommation foncière cumulée atteindrait 14,22 hectares, niveau qui demeure compatible avec l'enveloppe définie par le SCoT. Cette consommation représente 45,40 % de l'enveloppe totale du SCoT, contre 45,22 % avant la présente modification, et demeure inférieure à la moitié de l'enveloppe fixée. La marge foncière résiduelle, bien que réduite, permet de confirmer la maîtrise de la trajectoire de consommation foncière et la compatibilité du document avec les objectifs fixés à l'échelle supra-communale.

- Création d'un STECAL à Villiers-en-Plaine

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Création d'un STECAL pour le site du Prieuré Sauvage	La modification vise à encadrer un site existant accueillant déjà des activités agricoles, touristiques et culturelles. Elle permet d'adapter le règlement à des usages en place ou en projet, sans ouvrir à urbanisation un espace naturel. Le site est déjà partiellement anthropisé.	Les incidences sont localisées : - Intensification des usages (fréquentation, stationnement) - Risques ponctuels liés à la gestion des eaux pluviales - Incidences potentielles sur la biodiversité locale à encadrer - Artificialisation limitée liée à des aménagements complémentaires Les effets cumulés restent faibles au regard de l'échelle du projet et de son implantation existante.	La modification est compatible avec le DOO sous réserve d'encadrement strict : - Caractère exceptionnel du STECAL - Absence d'atteinte aux espaces agricoles et naturels structurants - Respect de l'activité agricole Cet encadrement est assuré par les dispositions réglementaires applicables au STECAL, qui limitent les évolutions aux seuls besoins des activités identifiées et garantissent l'absence d'urbanisation diffuse.

- Création d'un STECAL à Niort

Incidences environnementales

La création du STECAL en zone Naturelle, destinée à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, entraîne des incidences environnementales limitées et localisées.

Elle induit principalement une artificialisation ponctuelle des sols ainsi qu'une évolution du paysage immédiat, liée à l'implantation de cet équipement dans un secteur à dominante naturelle. Des impacts sur les milieux naturels peuvent également être observés, correspondant à la consommation d'espaces naturels ordinaires.

Le site est localisé au sein d'un corridor écologique identifié par la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLUi-D. Toutefois, il n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité. Les haies et éléments végétaux participant au fonctionnement de cette continuité écologique sont maintenus et préservés. Les aménagements paysagers prévus contribueront à maintenir et à renforcer localement les fonctionnalités écologiques du secteur.

Toutefois, ces incidences restent à relativiser pour plusieurs raisons :
- Le projet présente une surface équivalente à celle de l'aire existante, sans augmentation de capacité.
- Il s'inscrit dans une logique de relocalisation d'un équipement existant, sans consommation foncière supplémentaire à l'échelle du territoire.
- Le STECAL permet un encadrement strict des aménagements, limitant les possibilités d'évolution aux seuls besoins de l'équipement.

La création du STECAL s'accompagne par ailleurs d'une adaptation ponctuelle des règles d'implantation par rapport aux routes départementales, en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme. Cette dérogation, strictement encadrée, ne remet pas en cause le principe d'inconstructibilité en bord de route et se limite à une adaptation proportionnée au regard des caractéristiques du site.

Elle est justifiée notamment par :
- L'implantation du site en retrait des axes structurants, sans contact direct avec les routes départementales
- L'absence d'accès direct au site depuis ces voies, la desserte étant assurée par la voirie locale
- Le niveau de trafic généré par le projet, limité et sans incidence significative sur les conditions de circulation ou la sécurité
- Une insertion paysagère maîtrisée, tenant compte de la configuration du site et de ses perceptions
- L'absence de toute urbanisation linéaire ou d'organisation bâtie en front de voie

Cette adaptation demeure compatible avec les objectifs de prise en compte des nuisances, de sécurité, de qualité urbaine et de qualité paysagère fixés par l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les effets sur les déplacements, les réseaux ou le fonctionnement urbain restent faibles, la desserte reposant sur des accès existants et le niveau de fréquentation étant comparable à la situation actuelle.

Les investigations acoustiques réalisées sur le site concluent à une exposition sonore compatible avec l'usage projeté. Les niveaux observés ne remettent pas en cause les conditions d'accueil de l'aire des gens du voyage. Les aménagements paysagers prévus, notamment la création d'une bande plantée dense le long des infrastructures routières, contribueront à améliorer l'insertion du projet et à atténuer la perception des nuisances sonores.

Le déplacement de l'aire permet également une incidence positive notable au regard des enjeux environnementaux, en ligne avec les orientations du PADD visant à limiter l'exposition aux risques naturels, notamment d'inondation, et à améliorer les conditions de santé et de sécurité des populations.

Ainsi, les incidences de la modification peuvent être qualifiées de :

- Faibles à modérées à l'échelle du site
- Neutres à l'échelle du territoire
- Maîtrisables par les conditions d'aménagement

Au regard de l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, la modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.

Thématique	Nature de l'impact	Appréciation
Consommation d'espace	Artificialisation ponctuelle	Faible, localisée et à compenser
Milieux naturels et continuités écologiques	Perte limitée d'espaces naturels ordinaires au sein d'un corridor écologique préservé et accompagné de mesures d'intégration paysagère	Faible à modéré
Paysage	Modification visuelle du site	Modérée, maîtrisable
Eau / sols	Adaptations hydrauliques ponctuelles	Faible
Déplacements	Fonctionnement similaire à l'existant	Faible
Échelle territoriale	Relocalisation sans extension globale	Neutre

Compatibilité avec le SCoT

La modification est compatible avec le SCoT, au sens d'une absence de contradiction avec ses orientations.

Elle s'inscrit en premier lieu dans la logique du DOO relative aux équipements et à la prise en compte des besoins spécifiques des populations, dont l'accueil des gens du voyage.

Le DOO prévoit explicitement que certains équipements spécifiques isolés, notamment les aires d'accueil des gens du voyage, peuvent être autorisés au moyen d'un STECAL, dès lors que leur implantation est justifiée et encadrée.

Le projet répond directement à ce cadre :

- Il concerne un équipement identifié et nécessaire.
- Son implantation est justifiée par des contraintes propres (surface, fonctionnement, insertion).
- Son développement est strictement limité par le STECAL.

Par ailleurs, la modification reste compatible avec les autres orientations du DOO :

- Maîtrise de la consommation d'espace : absence d'augmentation globale des surfaces artificialisées*
- Préservation des espaces naturels : emprise limitée et encadrement réglementaire
- Préservation des continuités écologiques existantes et maintien des principaux éléments végétalisés participant à la Trame Verte et Bleue
- Principe d'évitement et de réduction des impacts : projet dimensionné et localisé de manière adaptée
- Insertion paysagère des aménagements : prescriptions possibles dans le cadre du STECAL

* Cette modification est sans conséquence sur le compte foncier Équipements publics. La fermeture ultérieure du site actuel de Noron permettra, à terme, une compensation de cette consommation. Ainsi, la surface de l'aire actuelle sera à renaturer dans le cadre du projet de Noron.
La relocalisation hors zone inondable est pleinement compatible avec le DOO du SCoT, qui prévoit de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances et d'adapter les documents d'urbanisme afin de limiter la vulnérabilité du territoire face aux aléas naturels.

Orientation du DOO	**Principe**	**Appréciation du projet**
Équipements et services	Répondre aux besoins du territoire	Maintien d'un équipement existant
STECAL (DOO)	Autorisation d'activités spécifiques isolées (dont gens du voyage)	Projet pleinement conforme
Consommation d'espace	Limitation et sobriété foncière	Surface constante, pas d'extension La fermeture de l'aire actuelle permettra à terme la renaturation du site dans le cadre du projet de requalification de Noron.
Environnement	Préservation des milieux et logique ERC	Impacts limités et maîtrisable
Paysage	Bonne intégration des projets	Encadrement possible

Synthèse

La création du STECAL constitue une évolution ciblée et justifiée du PLUi-D.

Les incidences environnementales sont faibles, localisées et maîtrisées, tandis que la modification s'inscrit pleinement dans le cadre du DOO, qui prévoit explicitement le recours au STECAL pour ce type d'équipement.

Le projet maintient les continuités écologiques identifiées à l'échelle du PLUi-D, préserve les principaux éléments végétalisés du site et bénéficie d'un traitement paysager permettant de renforcer son insertion environnementale et paysagère.

Elle ne génère ni urbanisation diffuse ni consommation foncière supplémentaire à l'échelle du territoire et respecte les conditions de dérogation prévues par la loi Barnier.

La modification apparaît ainsi compatible avec le SCoT et non susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement.

- Modification de plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Aiffres, Villiers-en-Plaine et Val-du-Mignon

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Identification de bâtiments pouvant changer de destination	Les modifications visent à permettre la réhabilitation et la valorisation de bâtiments existants, sans création de nouvelles constructions. Elles s'inscrivent dans une logique de recyclage du foncier et du patrimoine bâti.	Les incidences sont très faibles : - Absence d'artificialisation supplémentaire - Valorisation du bâti existant - Effets indirects limités liés à l'évolution des usages (flux, stationnement) - Absence d'impact sur les milieux naturels ou agricoles Effets cumulés positifs en matière de sobriété foncière.	Les modifications sont compatibles avec les orientations du SCoT visant à privilégier la réutilisation du bâti existant, limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Suppression de ER 538 à Vouillé, création d'un ER à Saint-Maxire, réduction de l'ER 251 à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Suppression, création et réduction d'Emplacements Réservés	Les modifications portent sur des ajustements ponctuels du programme d'infrastructures (suppression de projet, création d'un aménagement de sécurité, réduction d'emprise), sans restructuration globale du réseau viaire.	Les incidences sont contrastées mais globalement limitées : - Suppression : évitement d'artificialisation et d'impacts - Création : impact localisé (sol, voirie) compensé par un bénéfice en sécurité - Réduction : diminution des incidences initialement prévues Effets cumulés globalement neutres à positifs.	Les modifications sont compatibles avec le SCoT qui vise à améliorer les conditions de déplacement tout en maîtrisant la consommation d'espace et les impacts des infrastructures.

3. Modification des OAP

a) Modification de l'ordre des OAP à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Modification de l'ordre de priorité des OAP de Niort	La modification consiste à faire évoluer le phasage de mise en œuvre de plusieurs OAP situées sur la commune de Niort, sans modification de leur périmètre, de leur surface, de leur zonage ni de leur capacité d'accueil en logements. Elle n'entraîne pas de modification du potentiel constructible global, mais vise à mieux encadrer le rythme d'ouverture à l'urbanisation, en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire (réseaux, flux, insertion urbaine). Cette évolution s'inscrit dans une logique de gestion du développement urbain dans le temps, sans remise en cause des équilibres définis par le PLUi-D.	Les incidences sont très faibles et indirectes : - Absence de création de nouveaux secteurs À Urbaniser - Absence d'extension des enveloppes urbaines existantes - Absence de consommation foncière supplémentaire - Absence d'augmentation de l'artificialisation des sols - Absence d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers - Absence d'incidence sur les continuités écologiques, la biodiversité ou la ressource en eau Effets indirects positifs : - Meilleure maîtrise des temporalités d'urbanisation - Limitation des effets de concentration des opérations sur une même période - Optimisation des réseaux et des équipements existants Les effets cumulés restent négligeables à l'échelle du territoire.	La modification est compatible avec le DOO dans la mesure où : - Elle ne remet pas en cause l'organisation territoriale définie par le SCoT. - Elle ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et participe à la maîtrise de l'urbanisation. - Elle contribue à une urbanisation progressive et organisée, en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire. - Elle ne modifie ni la localisation ni l'importance des secteurs À Urbaniser. - Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs de sobriété foncière et de gestion maîtrisée du développement urbain. La modification ne remet pas en cause les orientations du SCoT et contribue à leur mise en œuvre.

b) Création d'une OAP à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Création de l'OAP « Grands Champs » (Niort)	La modification vise à encadrer l'aménagement du secteur par la création d'une OAP définissant les principes d'organisation urbaine, de desserte et d'intégration paysagère du projet. L'adaptation de la hauteur maximale autorisée permet d'optimiser l'utilisation d'un foncier déjà urbanisable tout en garantissant une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Les formes bâties envisagées demeurent compatibles avec le contexte environnant et contribuent à la qualité urbaine du secteur.	La modification n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ni aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le secteur concerné est déjà classé en zone constructible. L'Espace Paysager Protégé (EPP) présent sur le site est intégralement préservé et ses fonctions paysagères et écologiques ne sont pas remises en cause. Le terrain concerné ne présente pas d'enjeu environnemental particulier et l'évolution réglementaire envisagée est sans incidence notable sur les milieux naturels, la biodiversité ou les paysages.	La modification est compatible avec les orientations du SCoT relatives à la qualité des formes urbaines, à l'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante, à la préservation des éléments paysagers d'intérêt et à la maîtrise de l'étalement urbain.

C. Synthèse

1. Incidences sur l'environnement (article R. 104-12 du Code de l'urbanisme)

a) Nature et portée des évolutions

La Modification n°4 du PLUi-D porte sur un ensemble d'évolutions ponctuelles comprenant notamment :

- Des adaptations du règlement littéral
- Des ajustements du règlement graphique
- Des modifications localisées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Des reclassements ponctuels de zonage
- La création de protections environnementales

Ces évolutions s'inscrivent dans une logique d'adaptation et d'amélioration du document d'urbanisme, sans remise en cause de son économie générale ni des orientations du PADD.

Elles ne traduisent ni une ouverture significative à l'urbanisation, ni une extension importante des enveloppes urbaines existantes. Plusieurs modifications conduisent au contraire à réduire certains potentiels constructibles, à renforcer la prise en compte des risques naturels ou à améliorer la protection d'espaces présentant un intérêt écologique, paysager ou hydraulique.

b) Sensibilité environnementale des secteurs concernés

Les modifications concernent principalement :

- Des secteurs déjà urbanisés, mobilisés ou artificialisés
- Des équipements ou aménagements existants
- Des espaces présentant des sensibilités environnementales identifiées justifiant les adaptations proposées

Au regard des données disponibles (PLUi-D, SCoT, inventaires environnementaux), les secteurs concernés :

- Ne recoupent pas de site Natura 2000
- N'affectent pas de zone humide identifiée
- Ne concernent pas de réservoir majeur de biodiversité à l'échelle du territoire

Certains secteurs présentent toutefois des enjeux écologiques, paysagers ou hydrauliques locaux, notamment en lien avec la vallée de la Sèvre Niortaise, les continuités écologiques associées à la trame verte locale ou le fonctionnement hydraulique de certains espaces naturels.

Le secteur concerné par la création du STECAL destiné à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage est notamment situé au sein d'un corridor écologique identifié par la Trame Verte et Bleue du PLUi-D. Toutefois, il ne correspond pas à un réservoir de biodiversité et les principaux éléments végétalisés participant au fonctionnement de cette continuité écologique sont maintenus et préservés.

Ces sensibilités ont conduit à proposer des mesures spécifiques de protection ou de réduction du potentiel d'urbanisation, notamment :

- Le reclassement de plusieurs secteurs urbains en zone Naturelle
- La création d'un Espace Boisé Classé
- La mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables à Villiers-en-Plaine
- La réduction de secteurs précédemment destinés à l'urbanisation

c) Analyse des incidences potentielles

Consommation foncière

La Modification induit des évolutions ponctuelles de la consommation d'espace qui demeurent globalement maîtrisées et cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière.

La reconnaissance du village du Haut Mairé à Aiffres génère un potentiel constructible limité au sein d'une enveloppe urbaine existante. Cette évolution est compensée par le reclassement en zone Naturelle d'une partie de l'OAP « Gare Nord », entraînant une réduction nette du potentiel d'urbanisation.

Les reclassements de zones UB vers des zones Naturelles à Niort et Vallans réduisent les possibilités d'artificialisation et participent directement à la préservation des espaces naturels, paysagers et hydrauliques concernés.

L'extension du poste source de Trévins génère une consommation foncière limitée et strictement liée à un besoin d'intérêt collectif.
La création du STECAL destiné à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage s'inscrit quant à elle dans une logique de déplacement d'un équipement existant sans augmentation de capacité à l'échelle du territoire.

Ainsi, la modification s'inscrit globalement dans une trajectoire de consommation foncière maîtrisée et compatible avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Urbanisation et formes urbaines

La Modification n°4 ne conduit pas à une extension significative de l'urbanisation.

Les évolutions proposées visent principalement à adapter le document d'urbanisme aux caractéristiques des sites concernés, à mieux encadrer certaines opérations ou à réduire des potentiels d'urbanisation devenus inadaptés au regard des enjeux environnementaux et paysagers identifiés.

Les modifications relatives aux OAP participent à une meilleure maîtrise du rythme et des modalités de développement urbain, sans remise en cause des équilibres territoriaux définis par le PLUi-D.

Milieux naturels et biodiversité

Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité sont globalement positives.

Plusieurs évolutions contribuent directement à renforcer la préservation d'espaces naturels ou boisés :

- Reclassement de secteurs urbains en zone Naturelle
- Création d'un Espace Boisé Classé
- Réduction de secteurs urbanisables
- Prise en compte renforcée des continuités écologiques et des fonctionnalités hydrauliques

Ces mesures permettent de limiter l'artificialisation des sols, de préserver les continuités écologiques, de maintenir la perméabilité des terrains et de renforcer la protection de certains habitats favorables à la biodiversité.

S'agissant plus particulièrement du STECAL de Niort, l'emprise du projet concerne un secteur inscrit dans un corridor écologique du PLUi-D. Toutefois, les haies et structures végétales participant à son fonctionnement sont conservées et renforcées par des aménagements paysagers complémentaires. Le projet ne remet donc pas en cause les objectifs de préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire.

Aucune incidence négative significative n'est identifiée sur les habitats naturels, les espèces ou les continuités écologiques.

Eau et sols

Les modifications proposées n'entraînent pas d'incidence notable sur la gestion de l'eau ou le fonctionnement hydrologique du territoire.

Certaines évolutions présentent même des incidences favorables en limitant l'urbanisation de secteurs contribuant au fonctionnement hydraulique local ou en renforçant la prise en compte du risque inondation dans le document d'urbanisme.

Les consommations foncières ponctuelles demeurent limitées et ne sont pas de nature à modifier significativement les écoulements ou les capacités d'infiltration à l'échelle du territoire.

Paysages

Les incidences paysagères sont globalement positives.

La création d'un Espace Boisé Classé, les reclassements en zone Naturelle et la préservation de secteurs participant aux transitions entre espaces urbanisés et milieux naturels contribuent à maintenir et valoriser les qualités paysagères du territoire.

Certaines adaptations d'équipements ou d'infrastructures peuvent générer des incidences paysagères localisées, mais celles-ci demeurent limitées, proportionnées et encadrées par les dispositions du PLUi-D.

Dans le cas de la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, des mesures spécifiques de végétalisation sont prévues afin de renforcer l'intégration paysagère du projet, notamment par le maintien ou le renforcement des structures végétales existantes et la création de plantations complémentaires en périphérie du site.

Effets cumulés

Les différentes évolutions introduites par la Modification n°4 présentent un caractère localisé, ponctuel et largement indépendant les unes des autres.

Les mesures favorables à l'environnement (reclassements en zone Naturelle, création d'un Espace Boisé Classé, réduction de secteurs urbanisables, prise en compte renforcée du risque inondation) compensent largement les incidences limitées liées aux équipements ou aménagements projetés. Les effets cumulés demeurent faibles et ne remettent pas en cause les équilibres environnementaux du territoire.

d) Conclusion au titre de l'article R. 104-12

Au regard :

- **De la nature limitée, localisée et ciblée des modifications ;**
- **De l'absence d'ouverture significative à l'urbanisation ;**
- **De la maîtrise globale de la consommation foncière ;**
- **Du renforcement de certaines protections environnementales ;**
- **De la prise en compte accrue des enjeux écologiques, paysagers, hydrauliques et des risques naturels, notamment par la préservation des continuités écologiques identifiées au PLUi-D et la mise en œuvre de mesures d'intégration environnementale et paysagère ;**
- **Et de l'absence d'incidences négatives significatives identifiées sur les milieux naturels, les paysages ou les ressources,**

la Modification n°4 du PLUi-D n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme. Elle ne justifie donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. Compatibilité avec le SCoT de Niort Agglo

Conformément à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, le PLUi-D doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, la compatibilité s'appréciant au regard de l'absence de contrariété avec les orientations et prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs.

a) Maîtrise de la consommation foncière

Le SCoT fixe des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les principes de sobriété foncière.

La Modification n°4 respecte ces objectifs dans la mesure où :
- Elle n'induit pas d'urbanisation nouvelle en extension.
- Elle limite ou réduit certains potentiels constructibles, notamment par le reclassement en zone Naturelle :
  - D'une partie de l'OAP 107 à Aiffres ;
  - De deux secteurs à Niort
  - D'une parcelle à Vallans
- Elle encadre strictement les consommations ponctuelles liées à des équipements d'intérêt collectif (extension du poste source de Trévins).
- Elle s'inscrit, pour certains projets, dans une logique de relocalisation à surface équivalente (aire d'accueil des gens du voyage), sans augmentation globale des besoins fonciers.

Par ailleurs, les mécanismes de compensation, immédiats ou différés (cas d'Aiffres et relocalisation de l'aire d'accueil de Niort), contribuent à garantir un bilan foncier globalement maîtrisé.

Ces évolutions s'inscrivent dans une trajectoire globale de maîtrise de la consommation foncière, conforme aux objectifs fixés par le SCoT et aux principes de sobriété foncière, en limitant les artificialisations nouvelles et en privilégiant les logiques d'adaptation, de réduction et de compensation à l'échelle du territoire.

b) Organisation territoriale et urbanisation

Le SCoT organise le développement urbain en s'appuyant sur les enveloppes urbaines existantes et en limitant le développement diffus.

La Modification n°4 :
- Ne remet pas en cause ces enveloppes,
- Ne crée pas de nouveaux secteurs à urbaniser,
- Et n'altère pas la hiérarchisation des espaces définie à l'échelle intercommunale.

Les évolutions introduites, notamment le reclassement du village du Haut Mairé à Aiffres, traduisent une mise en cohérence du zonage avec des situations existantes, sans extension de l'urbanisation ni remise en cause des équilibres territoriaux.

Elles s'inscrivent ainsi dans une logique de gestion qualitative du tissu urbain existant, conforme aux orientations du SCoT.

La dérogation aux règles de recul le long des routes départementales, mise en œuvre au titre de la loi Barnier, ne remet pas en cause ces principes. Strictement encadrée et limitée au périmètre du STECAL, elle ne génère ni urbanisation linéaire, ni développement diffus, et ne modifie pas la hiérarchisation des espaces définie par le SCoT.

c) Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les orientations du SCoT visent à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, à limiter leur consommation et à garantir le maintien de leurs fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrauliques.

La Modification n°4 s'inscrit pleinement dans ces objectifs.

Plusieurs évolutions contribuent directement au renforcement de la protection des espaces naturels et à la limitation des possibilités d'artificialisation :

- Le reclassement en zone Naturelle d'une partie de l'OAP 107 « Gare Nord » à Aiffres »
- Le reclassement de plusieurs secteurs initialement situés en zone UB vers une zone Naturelle à Niort
- Le reclassement d'une parcelle urbaine en zone Naturelle à Vallans
- La création d'un Espace Boisé Classé sur la commune de Niort
- La prise en compte renforcée des enjeux hydrauliques et du risque inondation à Villiers-en-Plaine

Ces modifications permettent notamment :

- De réduire les possibilités d'urbanisation sur des secteurs présentant des enjeux écologiques, paysagers ou hydrauliques
- De préserver plusieurs espaces participant aux continuités écologiques associées à la vallée de la Sèvre Niortaise
- De maintenir le fonctionnement des corridors écologiques identifiés par la Trame Verte et Bleue du PLUi-D
- De maintenir les fonctionnalités naturelles des sols et les capacités d'infiltration des eaux pluviales
- De limiter les risques de fragmentation des milieux
- De renforcer la protection du patrimoine arboré et de la trame verte locale
- De contribuer aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols

Les consommations foncières ponctuelles liées à certains équipements d'intérêt collectif demeurent limitées, localisées et justifiées par des besoins de service public ou d'infrastructure. Elles ne remettent pas en cause l'équilibre global entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle du territoire.

Ainsi, la Modification n°4 participe globalement à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et apparaît pleinement compatible avec les orientations du SCoT en matière de protection des ressources foncières, de biodiversité et de transition écologique.

d) Qualité urbaine, paysagère et cadre de vie

Le SCoT insiste sur la qualité des aménagements, la bonne insertion paysagère des projets et la préservation du cadre de vie.

Les dispositions introduites par la Modification n°4 :

- Encadrent les évolutions du bâti et des équipements
- Prennent en compte les enjeux de fonctionnement urbain et de sécurité
- Assurent une insertion adaptée des équipements nécessaires (réseaux, aire d'accueil)
- Prévoient des mesures de végétalisation et d'intégration paysagère destinées à limiter les perceptions visuelles des équipements et à améliorer leur insertion dans l'environnement

Elles contribuent ainsi à une urbanisation qualitative, respectueuse des caractéristiques locales et des enjeux paysagers.

e) Conclusion sur la compatibilité

L'analyse des différentes évolutions introduites par la Modification n°4 montre qu'elles :

- **Respectent les orientations fondamentales du DOO**
- **Ne remettent pas en cause l'économie générale du SCoT**
- **Participent à la maîtrise de la consommation foncière**
- **Renforcent, pour plusieurs d'entre elles, la préservation des espaces naturels, paysagers et des continuités écologiques, y compris au sein des corridors écologiques identifiés par la Trame Verte et Bleue**
- **Contribuent à une meilleure prise en compte des risques naturels et des fonctionnalités hydrauliques du territoire**
- **Et ne créent aucune contrariété avec les objectifs d'organisation du développement urbain, de sobriété foncière et de transition écologique fixés à l'échelle intercommunale**

La mise en œuvre de la dérogation encadrée au titre de la loi Barnier demeure compatible avec les orientations du SCoT en matière de maîtrise de l'urbanisation, de qualité paysagère et de fonctionnalité des équipements d'intérêt général.
La Modification n°4 du PLUi-D doit ainsi être regardée comme compatible avec le SCoT de Niort Agglo.