niortagglo
Agglomération du Niortais

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

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	

Sommaire

I. Qu'est-ce qu'une OAP ? 4

1. Un document juridique à prendre en compte 4
2. Comment prendre en compte les OAP ? 6
3. Trois types d'OAP 6

II. Tableaux de l'ensemble des OAP Habitat 7

1. Niort 7
2. Reste du cœur d'agglomération 9
3. Communes d'équilibre 11
4. Communes de proximité 13

III. Orientations générales concernant l'ensemble des OAP 16

1. Généralités 16
2. Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière 19
3. Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition 23
4. Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation 24
5. Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés… 24
6. Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire 25

7. Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes 26

8. Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres 27

9. Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements 28

IV. Orientations particulières des OAP thématiques 29

1. Mode d'emploi 29

2. Objectifs 30

3. Programmation 31

4. Orientations d'aménagement 32

5. Prescriptions détaillées des OAP thématiques 34

V. OAP par secteur (OAP Simple et OAP Complexe) 44

I. Qu’est-ce qu’une OAP ?

1. Un document juridique à prendre en compte

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

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

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :	« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° (Abrogé) ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ; 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »	alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

2. Comment prendre en compte les OAP ?

Le projet proposé doit être compatible avec les OAP, ce qui implique de ne pas compromettre les OAP. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Ainsi, les orientations et leurs illustrations présentées ci-après sont relativement évasives : elles n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées de l'espace public ainsi que la vocation du site dans l'optique de lier du mieux possible le projet à son environnement. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations. Par exemple, l'emplacement d'une continuité routière n'est qu'indicatif : le trait peut tout à fait être décalé tant que le principe de continuité est conservé.

Le projet doit donc être conforme en tout point avec les règlements graphiques et écrits et doit être compatible avec les OAP.

3. Trois types d'OAP

<table>
<tr><th>OAP Thématique</th><th>OAP Simple</th><th>OAP Complexe</th></tr>
<tr><td colspan="3">- Où s'appliquent -</td></tr>
<tr><td colspan="3">Des orientations générales</td></tr>
<tr><td>Ainsi que les orientations particulières des OAP thématiques</td><td colspan="2">Ainsi que les orientations par secteur (OAP Simple et OAP Complexe)</td></tr>
<tr><td>Sans schéma</td><td>Avec un schéma simple</td><td>Avec un schéma complexe</td></tr>
</table>

II. Tableaux de l'ensemble des OAP Habitat

1. Niort

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Niort	1	Avenue de Nantes - Ouest 1	Friche	Complexe	1AUH	1,28	100	128	1
Niort	2	Avenue de Nantes - Ouest 2	Densification	Complexe	1AUH	0,56	100	56	1
Niort	3	Avenue de Nantes - Centre	Friche	Complexe	1AUH	0,53	50	26,5	1
Niort	4	Coulonges - Verrerie	Densification	Thématique	1AUH	0,35	20	7	1
Niort	5	Brizeaux Nord	Extension	Complexe	1AUH	3,66	28	102,48	2
Niort	6	Rue du 8 mai 1945	Densification	Simple	1AUH	0,59	20	11,8	1
Niort	7	Rue de la Routière - Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,29	20	5,8	1
Niort	8	Rue de la Routière - Est	Densification	Thématique	1AUH	0,39	20	7,8	1
Niort	9	Rue de la Tour Chabot	Densification	Thématique	1AUH	1,19	30	35,7	1
Niort	10	Rue Denis Diderot	Densification	Thématique	1AUH	1,31	30	39,3	1
Niort	11	Bas Surimeau	Densification	Thématique	1AUH	1,02	20	20,4	1
Niort	12	Impasse du Clos Fleuri	Densification	Thématique	1AUH	0,52	20	10,4	1
Niort	13	Ilot Champommier Est	Densification	Thématique	1AUH	0,31	50	15,5	1
Niort	14	Rue des Sablières	Densification	Simple	1AUH	0,97	25	24,25	1
Niort	15	Rue de la Colline	Extension	Thématique	1AUH	0,78	20	15,6	1
Niort	16	Sud avenue de Limoges - Partie Ouest	Densification	Complexe	1AUH	1,84	28 et 30	51,52	1
Niort	17	Sud avenue de Limoges - Partie Est	Extension	Thématique	1AUH	0,42	28	11,76	1
Niort	18	Sud avenue de Limoges - Partie Est	Extension	Thématique	1AUH	0,47	25	11,75	1
Niort	19	Souché/Coudraie	Densification	Thématique	1AUH	0,44	20	8,8	1
Niort	20	Mirandelle	Densification	Thématique	1AUH	0,26	20	5,2	1
Niort	21	Arsène d'Arsonval	Densification	Simple	1AUH	0,56	20	11,2	1
Niort	22	Rue des Ors	Densification	Thématique	1AUH	0,31	20	6,2	1
Niort	23	La Moucherie	Extension	Complexe	1AUH	3,03	25	75,75	1
Niort	24	Rue de Souché	Densification	Thématique	1AUH	0,81	28	22,68	1
Niort	25	Vallée Guyot - Est	Extension	Complexe	1AUH	1,55	23	35,65	1
Niort	26	Vallée Guyot - Ouest	Extension	Complexe	1AUH	4,63	50 et 28	208,35	1
Niort	27	Roussille	Extension	Thématique	1AUH	1	28	28	1
Niort	28	Levée de Sevreau	Extension	Complexe	1AUH	7,34	30	220,2	1
Niort	29	Malbati-Glaie	Extension	Thématique	1AUH	1,71	30	51,3	1
Niort	30	Gros Guérin - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,65	25	16,25	1

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Niort	31	Gros Guérin - Ouest	Extension	Thématique	1AUH;1AUH	5,48	30	164,4	1
Niort	32	Route de Coulonges	Extension	Complexe	1AUH	6,6	30	198	2
Niort	33	Chant des alouettes	Extension	Thématique	1AUH	1,54	30	46,2	1
Niort	34	Brissonnières	Extension	Thématique	1AUH	0,95	25	23,75	1
Niort	35	Baudelaire Fief Joly	Extension	Thématique	1AUH	2,31	30	69,3	1
Niort	36	Antes - Cholette	Extension	Thématique	1AUH	2,53	22	55,66	1
Niort	37	Angélina Faity	Extension	Thématique	1AUH	0,4	20	8	1
Niort	38	Charles Baudelaire	Densification	Thématique	1AUH	0,53	25	13,25	1
Niort	39	Les Champs du Patis	Extension	Thématique	1AUH	1,09	22	23,98	1
Niort	40	Rue du Moulin d'Ane	Extension	Thématique	1AUH	0,44	20	8,8	1
Niort	41	Rue Newton	Densification	Thématique	1AUH	0,72	25	18	1
Niort	42	Rue de Telouze	Extension	Thématique	1AUH	1,69	28	47,32	1
Niort	43	La Bigoterie	Densification	Thématique	1AUH	1,66	28	46,48	1
Niort	44	Christol	Friche	Thématique	1AUH	0,8	275	220	1
Niort	45	Avenue Jean Moulin	Friche	Thématique	1AUH	0,77	28	21,56	1
Niort	46	Caserne Largeau	Friche	Thématique	1AUH	4,06	45	182,7	1
Niort	47	Avenue de Paris - Nord	Densification	Simple	1AUH	25,27	30	758,1	1
Niort	48	Avenue de Paris - Sud	Densification	Simple	UAa	3,03	50	151,5	1
Niort	49	Rue du Pont - Rue Brisson	Densification	Simple	UAa	0,12	50	6	1
Niort	50	Rue de Newton Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,83	28	23,24	1
Niort	51	Brizeaux Sud	Extension	Complexe	1AUH	4,06	28	113,68	2
Niort	52	Route de Chauray	Extension	Thématique	1AUH	2,22	28	62,16	1

2. Reste du cœur d'agglomération

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Aiffres	101	Les Plantes	Extension	Thématique	1AUH	3,06	18	55,08	1
Aiffres	102	La Traine	Densification	Thématique	1AUH	0,57	18	10,26	1
Aiffres	103	Rue du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	1,31	18	23,58	2
Aiffres	105	Le Fief Chevalier Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	1
Aiffres	106	Le Fief Chevalier Est	Densification	Thématique	1AUH	1,73	22	38,06	2
Aiffres	107	Site de la Gare Nord	Extension	Complexe	1AUH	3,21	19	60,99	1
Aiffres	108	Site de la Gare Sud	Extension	Complexe	1AUH	2,08	20	41,6	2
Aiffres	109	Roussellerie	Densification	Thématique	1AUH	0,48	18	8,64	1
Aiffres	110	Le Petit Fief	Densification	Simple	1AUH	1,79	18	32,22	1
Aiffres	111	Rue du Haut de la Roussellerie	Densification	Thématique	1AUH	0,54	18	9,72	1
Bessines	112	La Cure	Densification	Thématique	1AUH	0,54	18	9,72	1
Bessines	113	Rue de la Chaîne	Extension	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	2
Bessines	114	Les Prés de Lalot	Densification	Thématique	1AUH	0,58	18	10,44	1
Bessines	115	Rue des Taillées	Extension	Thématique	1AUH	1,44	20	28,8	1
Chauray	116	Chaban	Extension	Thématique	1AUH	0,68	18	12,24	1
Chauray	117	Fraignes	Densification	Thématique	1AUH	0,84	25	21	1
Chauray	118	Trevins Sud	Extension	Simple	1AUH	2,08	25	52	2
Chauray	119	Grande Versaine - Est	Extension	Simple	1AUH	2,51	25	62,75	1
Chauray	120	Melanieau	Extension	Thématique	1AUH	1,18	25	29,5	1
Chauray	121	Trevins Centre	Densification	Thématique	1AUH	1,22	25	30,5	1
Chauray	122	Trevins Nord	Densification	Thématique	1AUH	0,8	18	14,4	1
Chauray	123	Terres de la Seppe - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	1,17	18	21,06	1
Chauray	124	Terres de la Seppe - Est	Extension	Thématique	1AUH	0,45	18	8,1	1
Chauray	125	Le Poteau	Densification	Thématique	1AUH	0,92	18	16,56	1
Chauray	126	Sous le Jon - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,63	25	15,75	2
Chauray	127	Sous le Jon - Centre	Extension	Thématique	1AUH	0,76	25	19	2
Chauray	128	Sous le Jon - Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,85	25	21,25	2
Chauray	129	Grande Versaine - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	1,2	18	21,6	1
Chauray	130	Champs de Derrière la Garenne	Densification	Thématique	1AUH	0,83	25	20,75	1
Sciecq	131	Chemin de la Mariée	Extension	Simple	1AUH	1,21	18	21,78	1
Vouillé	132	La Rivière	Terrain de football	Thématique	1AUH	2,96	18	53,28	2
Vouillé	133	Avenue de Limoges	Extension	Thématique	1AUH	0,49	24	11,76	2

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Vouillé	134	Rue de la Pigeonnerie Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,47	18	8,46	2
Vouillé	135	Château d'Eau	Extension	Thématique	1AUH	0,4	18	7,2	1
Vouillé	136	Le bourg	Densification	Simple	1AUH	1,55	18	27,9	1
Vouillé	137	Rue de Niort	Extension	Thématique	1AUH	0,25	18	4,5	1
Vouillé	138	Le bourg Est	Extension	Thématique	1AUH	2,27	18	40,86	1

3. Communes d'équilibre

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Beauvoir-sur-Niort	201	Les Charmes	Densification	Thématique	1AUH	0,54	18	9,72	1
Beauvoir-sur-Niort	202	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	0,69	18	12,42	1
Beauvoir-sur-Niort	203	Le Pas David	Extension	Thématique	1AUH	1,5	16	24	1
Beauvoir-sur-Niort	204	Les Grands Ormeaux	Extension	Simple	1AUH	1,83	16	29,28	2
Beauvoir-sur-Niort	205	Le Buisson	Extension	Thématique	1AUH	0,51	16	8,16	2
Beauvoir-sur-Niort	206	Gendarmerie	Extension	Thématique	1AUH	0,7	18	12,6	1
Coulon	207	Route de Malécot	Extension	Thématique	1AUH	1,25	16	20	1
Coulon	208	La Prée	Densification	Thématique	1AUH	0,73	7	5,11	1
Coulon	209	Bois Guichet	Extension	Simple	1AUH	2,25	17	38,25	1
Coulon	210	Champs de la sablière	Extension	Simple	1AUH;1AUX	2,41	16	38,56	2
Échiré	211	Le Patrouillet 4	Extension	Simple	1AUH	1,18	16	18,88	1
Échiré	212	Le Patrouillet 5	Extension	Simple	1AUH	0,85	16	13,6	2
Échiré	213	Rue de la Croix	Extension	Thématique	1AUH	0,63	16	10,08	2
Échiré	214	Les Champs	Extension	Thématique	1AUH	1,99	16	31,84	1
Échiré	215	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	1,09	20	21,8	1
Échiré	216	Androlet	Extension	Simple	1AUH	0,4	12	4,8	1
Échiré	217	Route de Saint-Gelais	Densification	Thématique	1AUH	1,29	20	25,8	2
Échiré	218	Mursay	Extension	Thématique	1AUH	0,51	12	6,12	1
Échiré	219	Rue de la Gare	Extension	Thématique	1AUH	0,83	16	13,28	1
Frontenay Rohan Rohan	220	Le Petit Rabioux	Extension	Thématique	1AUH	1,56	18	28,08	1
Frontenay Rohan Rohan	221	Le Grand Rabioux	Extension	Thématique	1AUH	1,58	18	28,44	1
Frontenay Rohan Rohan	222	Le Bignon	Extension	Simple	1AUH	2,31	18	41,58	2
Frontenay Rohan Rohan	223	La Berlinerie	Friche	Thématique	1AUH;1AUH	0,78	18	14,04	1
Frontenay Rohan Rohan	224	Les Tilleuls	Densification	Simple	1AUH	1,73	18	31,14	3
Magné	225	ZAC 1	Extension	Complexe	1AUH	2,47	18	44,46	1
Magné	226	ZAC 2	Extension	Complexe	1AUH	5,82	18	104,76	2
Magné	227	Le Pinier	Densification	Simple	1AUH	1,04	18	18,72	1
Mauzé-sur-le-Mignon	228	La Perrière	Extension	Complexe	1AUH;1AUE	7,63	16	122,08	1
Prahecq	229	Bon retour	Densification	Thématique	1AUH	0,62	16	9,92	2
Prahecq	230	La Pointe de Bimard	Densification	Simple	1AUH	1,69	14	23,66	1
Prahecq	231	La Gare	Densification	Thématique	1AUH	0,48	16	7,68	2
Prahecq	232	La Croix-Billaud	Extension	Thématique	1AUH	2	18	36	1

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Prahecq	233	Les Places	Extension	Thématique	1AUH	1,27	16	20,32	2
Prahecq	234	Le Rompis	Extension	Thématique	1AUH	0,45	14	6,3	2
Prahecq	235	Champs du Sureau	Extension	Thématique	1AUH	0,78	16	12,48	2
Saint-Hilaire-la-Palud	236	Les Hauts de Montfaucon	Densification	Simple	1AUH	1,84	40	73,6	1
Saint-Hilaire-la-Palud	237	Pierre au Cœur 2	Extension	Thématique	1AUH	1,33	16	21,28	2
Saint-Hilaire-la-Palud	238	Les Moulins	Extension	Thématique	1AUH	0,61	16	9,76	1
Saint-Hilaire-la-Palud	239	Grand Pré	Extension	Thématique	1AUH	0,27	12	3,24	2
Saint-Hilaire-la-Palud	240	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	1,05	16	16,8	2
Frontenay Rohan Rohan	241	Aumonerie	Extension	Thématique	1AUH	0,26	16	4,16	1
Frontenay Rohan Rohan	242	L'Ouche	Extension	Thématique	1AUH	0,49	16	7,84	1
Frontenay Rohan Rohan	243	Les Tilleuls Est	Densification	Thématique	1AUH	0,42	16	6,72	1
Prahecq	244	Picard	Extension	Thématique	1AUH	0,5	16	8	1

4. Communes de proximité

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Amuré	301	Vieux Champs	Densification	Thématique	1AUH	0,5	12	6	1
Amuré	302	Entre les Deux Chemins	Extension	Thématique	1AUH	0,63	12	7,56	1
Amuré	303	L'ouche au Loup	Densification	Thématique	1AUH	0,29	14	4,06	1
Arçais	304	Les Hauts de Garenne Nord	Densification	Simple	1AUH	0,6	12	7,2	2
Arçais	305	Les Hauts de Garenne Sud	Densification	Simple	1AUH	1,28	12	15,36	1
Arçais	306	Route de Saint-Georges	Extension	Thématique	1AUH	0,39	12	4,68	1
Le Bourdet	307	Chemin de Sauzais	Extension	Thématique	1AUH	0,36	12	4,32	2
Le Bourdet	308	Les jardins 2	Extension	Simple	1AUH	0,86	7	6,02	1
Brûlain	309	Le Guerfour	Extension	Thématique	1AUH	1,69	11	18,59	1
Plaine-d'Argenson	310	Four Banal	Extension	Thématique	1AUH	0,39	12	4,68	1
Plaine-d'Argenson	311	La Poste	Extension	Simple	1AUH	0,85	10	8,5	1
Plaine-d'Argenson	312	Petit Chemin	Extension	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	2
Épannes	313	Ancienne scierie	Densification	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	1
Épannes	314	Les Jardins de Ribray 2	Extension	Thématique	1AUH	0,58	12	6,96	1
Épannes	315	Les Jardins de Ribray 3	Extension	Thématique	1AUH	0,68	12	8,16	2
Épannes	316	Les Jardins de Ribray 4	Extension	Thématique	1AUH	0,67	12	8,04	3
Fors	317	Le Plan de la Tour	Extension	Thématique	1AUH	1,14	12	13,68	2
Fors	318	Près de l'Orseau	Densification	Thématique	1AUH	0,79	12	9,48	4
Fors	319	Terrasses d'Anne	Densification	Simple	1AUH	1,01	12	12,12	1
Fors	320	Route de Prahecq	Extension	Thématique	1AUH	0,68	12	8,16	3
Fors	321	Rue des Ecoles	Extension	Thématique	1AUH	0,85	16	13,6	1
La Foye-Monjault	322	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	0,71	12	8,52	1
La Foye-Monjault	323	Le bourg Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,4	12	4,8	1
La Foye-Monjault	324	Treillebois	Densification	Thématique	1AUH	0,46	12	5,52	1
Germond-Rouvre	325	La Turbe	Extension	Thématique	1AUH	0,82	12	9,84	1
Germond-Rouvre	326	Le Pinier/La Croix	Densification	Thématique	1AUH	0,59	12	7,08	2
Germond-Rouvre	327	La Route des 3 Villages	Extension	Thématique	1AUH	1,25	12	15	2
Germond-Rouvre	328	Les Champs Dorés	Extension	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	1
Granzay-Gript	329	Rue de la Prairie	Densification	Thématique	1AUH	0,88	14	12,32	1
Granzay-Gript	330	Rue du Prieuré	Extension	Thématique	1AUH	0,95	12	11,4	2
Granzay-Gript	331	Route des Taillées Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,75	14	10,5	1
Granzay-Gript	332	Rochefort	Extension	Thématique	UB	0,22	13	2,86	1

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Juscorps	333	Le bourg	Densification	Thématique	1AUH	0,52	12	6,24	1
Marigny	334	Les pruneliers	Extension	Thématique	1AUH	1,05	12	12,6	1
Marigny	335	Ancien stade	Extension	Thématique	1AUH	1	12	12	1
Marigny	336	Ancien stade	Terrain de football	Thématique	1AUH	0,67	12	8,04	1
Prin-Deyrançon	337	Augeron	Extension	Thématique	1AUH	0,72	12	8,64	1
Prin-Deyrançon	338	Les Biardes	Densification	Thématique	UB	0,53	8	4,24	1
Prin-Deyrançon	339	Pallière	Extension	Thématique	1AUH	0,25	12	3	1
La Rochénard	340	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	0,42	12	5,04	1
Saint-Gelais	341	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	2,85	18	51,3	1
Saint-Gelais	342	Le bourg Est 1	Extension	Thématique	1AUH	0,7	12	8,4	1
Saint-Gelais	343	Le bourg Est 2	Extension	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	2
Saint-Gelais	344	Route d'Echiré	Densification	Thématique	1AUH	2,56	16	40,96	2
Saint-Georges-de-Rex	345	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	0,6	12	7,2	1
Saint-Martin-de-Bernegoue	346	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	2,07	12	24,84	1
Saint-Maxire	347	Les champs Prouteau	Extension	Thématique	1AUH	1,59	11	17,49	1
Saint-Maxire	348	Les champs de la croix	Extension	Thématique	1AUH	2,7	15	40,5	1
Saint-Rémy	349	Clos de l'Epineraie	Extension	Thématique	1AUH	1,2	13	15,6	1
Saint-Rémy	350	Beau Logis	Densification	Thématique	1AUH	0,75	10	7,5	1
Saint-Rémy	351	Ouche Basse	Extension	Simple	UB;1AUH	1,31	12	15,72	2
Saint-Romans-des-Champs	352	Le Bourg	Densification	Thématique	1AUH	0,31	12	3,72	1
Saint-Symphorien	353	Champ Collet 2	Extension	Thématique	1AUH	2,61	15	39,15	1
Saint-Symphorien	354	Champ Collet 3	Extension	Thématique	1AUH	1,22	12	14,64	2
Saint-Symphorien	355	Champenoise	Extension	Thématique	1AUH	0,72	12	8,64	2
Saint-Symphorien	356	Rue des Charmes	Densification	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	1
Saint-Symphorien	357	Trois Moineaux	Densification	Thématique	1AUH	0,29	12	3,48	2
Sansais	358	Le Cimetière	Densification	Thématique	1AUH	0,4	20	8	1
Sansais	359	La Dernière Roue du Carrosse	Extension	Thématique	2AUH	1,59	18	28,62	-
Val-du-Mignon	360	Olbreuse	Densification	Simple	1AUH	0,71	8	5,68	1
Val-du-Mignon	361	Moulin Joyeux Nord	Extension	Thématique	UB	0,31	12	3,72	2
Val-du-Mignon	362	Moulin Joyeux Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,52	10	5,2	1
Val-du-Mignon	363	Les Compagnons	Extension	Simple	1AUH	1,38	14	19,32	1
Val-du-Mignon	365	Chemin du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	0,57	14	7,98	2
Vallans	366	Le bourg Est	Densification	Thématique	1AUH	0,32	9	2,88	1
Vallans	367	Allerit	Densification	Thématique	1AUH	1,01	12	12,12	2
Le Vanneau-Irleau	368	Rue Poliche	Densification	Thématique	1AUH	0,77	12	9,24	2

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Le Vanneau-Irleau	369	La Couarde II	Densification	Thématique	1AUH	0,63	15	9,45	1
Le Vanneau-Irleau	370	Caillolet	Densification	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	1
Villiers-en-Plaine	371	Les Ardilliers	Extension	Thématique	UB	0,31	12	3,72	1
Villiers-en-Plaine	372	Les Marselles	Extension	Simple	1AUH	0,67	12	8,04	1
Villiers-en-Plaine	373	Champs de Cours	Extension	Thématique	1AUH	2	12	24	1
Villiers-en-Plaine	374	Chemin de la Vallonnette 1	Extension	Thématique	UB	0,39	8	3,12	2
Villiers-en-Plaine	375	Chemin de la Vallonnette 2	Extension	Thématique	1AUH	0,63	12	7,56	1
Villiers-en-Plaine	376	Les Versennes	Extension	Thématique	1AUH	0,79	12	9,48	2

III. Orientations générales concernant l'ensemble des OAP

Les OAP Habitat sont situées en zone 1AUH et 2AUH, et de façon exceptionnelle, en zone Urbaine (UAa et UB).

1. Généralités

Équipement de la zone 1AUH

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

Périmètre

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur au minimum 30% de la surface de l'OAP, sauf reliquats.

Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire doit justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Phasage

On distingue plusieurs mécanismes :

- Cas 1
  L'ouverture à l'urbanisation peut être immédiate.
- Cas 2 (phasage au sein d'une même OAP)
  L'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation de la tranche précédente ou à la rétrocession des espaces communs de la première tranche.
- Cas 3 (Priorité entre plusieurs secteurs d'OAP différents)

Des numéros de priorité sont identifiés pour chaque OAP. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur est conditionnée à la réalisation du précédent secteur. La référence à prendre en compte est l'autorisation de vendre des lots.

L'aménagement de la zone conditionnée à une opération d'ensemble peut être phasé dans le temps afin de faciliter son urbanisation. Les OAP sectorielles définissent ce phasage le cas échéant.

Adaptations

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects précédents de l'OAP cadre paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations peuvent être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Eléments de définition des différents types d'habitat

- Par « habitat individuel », on considère un bâtiment dans lequel un unique logement est inclus en disposant d'une entrée unique. Il s'agit donc d'une typologie de type maison individuelle.
- Par « habitat mitoyen », on considère deux constructions solidaires sur leur limite séparative de parcelle commune. L'habitat mitoyen peut accueillir un ou plusieurs logements indépendamment de la typologie.
- Par « habitat collectif », on considère une construction accueillant plusieurs logements. Son gabarit et sa forme sont définis selon les règles identifiées dans l'OAP.

Densité minimale

La densité minimale demandée par les OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité. Ainsi, les projets seront étudiés au regard de la densité et non de l'objectif de logements à atteindre.

Compréhension

Les OAP Habitat sont liées au règlement du PLUi-D, généralement par la zone 1AUH, exceptionnellement par les zones Urbaines. Ainsi d'autres destinations que l'Habitation peuvent être autorisées. Il peut s'agir par exemple des destinations de Commerce et activité de service, Équipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Le règlement précise cela.

Ainsi, les autres destinations que l'Habitation pourront être autorisées si elles respectent les orientations générales concernant l'ensemble des OAP.

2. Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière

« Les documents d'urbanisme inscriront un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale (Cf. figure 19 du DOO). Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée. Cette densité moyenne signifie donc que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune. Une densité minimale par OAP sera mise en place dans les documents d'urbanisme » (Cf. SCoT DOO Prescription 111).

	Niort	**Communes du cœur d'agglomération**	**Communes d'équilibre**	**Communes de proximité**
Commune concernée	Niort	Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq, Vouillé	Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon / Magné	Amuré, Arçais, Le Bourdet, Brûlain, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Marigny, Prin-Deyrançon, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine
Objectif de densité * minimale (en logements/ha)	28	18	16	12

** Objectif de densité moyenne brute. Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée. Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune.*
** Objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale*

Une densité minimale est précisée dans chaque OAP.

Extrait du SCoT concernant les calculs de densité

Afin d'économiser les ressources foncières, le SCoT fixe des objectifs de densité brute moyenne applicable aux surfaces pour la production des logements dans les documents d'urbanisme.

Calcul de la densité

La densité d'une opération s'exprime par le nombre de logements rapporté à la surface totale de l'opération.

Les espaces pris en compte sont :

- les voiries

- les espaces publics et espaces verts de proximité

- ainsi que les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier

Les espaces exclus sont :

- les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et / ou communal et / ou intercommunal (par exemple voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs)

- les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat

- les espaces rendus réglementairement inconstructibles (par exemple : zones humides, loi Barnier, Espaces Boisés Classés)

- les espaces bâtis existants hors opération

- les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m² de surface de plancher minimum chacune

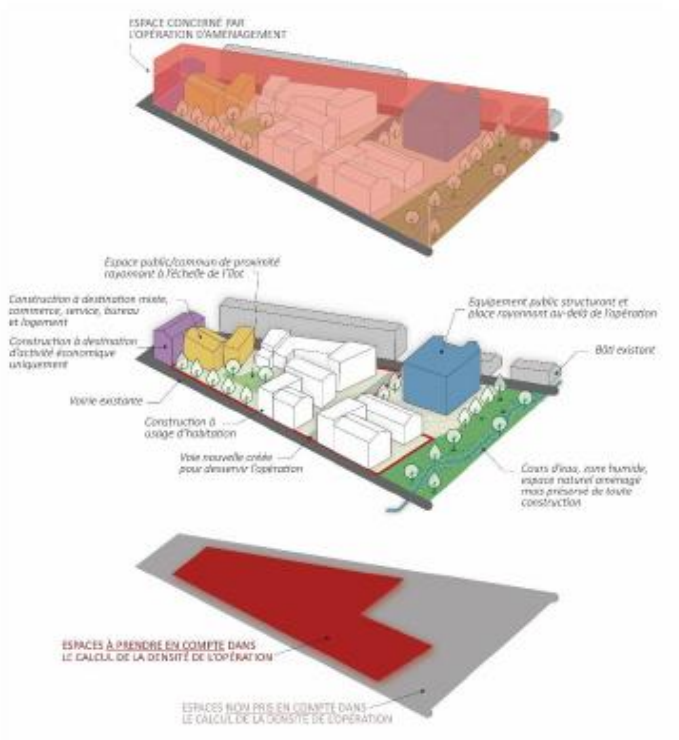


Figure DOO 18 : Principe de calcul de la densité du SCoT de Niort Agglo

Pour cela, afin de prendre en compte leur différence de potentiel, le SCoT distingue Niort, les communes du cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité.

Ces différences reposent à la fois sur les fonctions des espaces, l'objectif de développement projeté et le rôle conféré à chacun.

Le poids représenté aujourd'hui et dans 20 ans par le cœur d'agglomération, avec un objectif d'accueil de 65% de la population nouvelle, l'engage dans un processus vertueux au regard de la présence des équipements et services majeurs du territoire (emplois, santé, culture, mobilité…).

À titre exceptionnel et si des dents creuses identifiées en enveloppe urbaine principale sont impactées, pour tout ou partie, par un ou plusieurs des cas suivants (espaces rendus réglementairement inconstructibles, zones humides, loi Barnier, EBC, pente…) et que la production de logements en enveloppe urbaine principale s'en trouve fortement limitée, les documents d'urbanisme pourront déroger à la règle de la densité moyenne. Cette dérogation devra être justifiée.

Si l'impossibilité technique est justifiée, la règle de densité moyenne à l'échelle de la parcelle pourra être adaptée tout en respectant les autres dispositions du DOO.

PRESCRIPTION 111 :

Les documents d'urbanisme inscriront un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale (Cf. figure 19 du DOO).

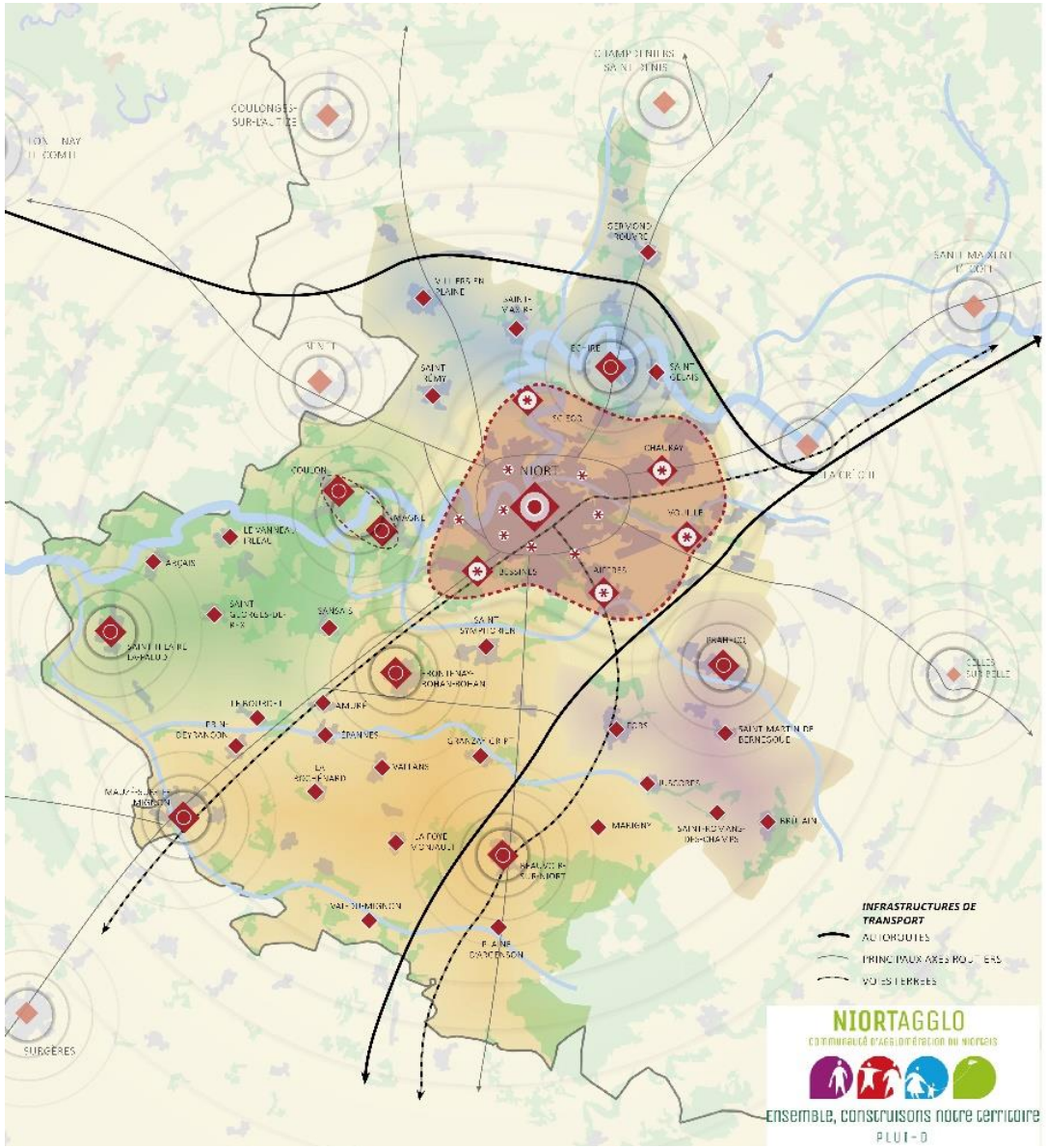
Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée.

Cette densité moyenne signifie donc que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune.

Une densité minimale par OAP sera mise en place dans les documents d'urbanisme.

Organisation territoriale		Densité moyenne minimum (en logts / ha)
Cœur d'agglomération	Niort	28
	Communes du cœur d'agglomération (Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq et Vouillé)	18
Communes d'équilibre		16
Communes de proximité		12
Niort Agglo		**21**

Figure DOO 19 : Les densités moyennes du SCoT de Niort Agglo en fonction de l'organisation territoriale



ORGANISATION TERRITORIALE

CŒUR D'AGGLOMÉRATION

NIORT, PÔLE URBAIN

POLARITÉ DES QUARTIERS NIORTAIS

COMMUNE DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION

COMMUNE D'ÉQUILIBRE

COMMUNE D'ÉQUILIBRE

COMMUNE DE PROXIMITÉ

INFLUENCES EXTERNES

PÔLE ATTRACTIF EXTÉRIEUR À LA TERRITOIRE

INFLUENCES DES PÔLES

OCCUPATION DU SOL

ESPACES URBANISÉS

ESPACES AGRICOLES

ESPACES NATURELS

COURS D'EAU

3. Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition

Généralités

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties doivent être étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant la continuité des éléments existants, à savoir répliquer du bâti mitoyen à du bâti, des jardins par des jardins, des dégagements visuels par des espaces non bâtis...

Les constructions situées en limite d'espaces Naturels ou Agricoles ont un double enjeu en termes de qualité urbaine et d'insertion paysagère :

- Permettre la circulation de la biodiversité
- Prendre en compte la topographie : c'est la construction qui doit s'adapter à la pente et non l'inverse

Sur les formes bâties

Lorsqu'elles sont situées sur les pentes avec une forte visibilité à l'échelle de la ville, les constructions doivent privilégier des gabarits limitant leur impact sur le grand paysage. Les programmes de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées doivent éviter les « effets de barres » avec de longs linéaires bâtis parallèles aux lignes topographiques, en organisant une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes.

Sur l'implantation des constructions

Les constructions doivent privilégier une implantation et des aménagements permettant une continuité de nature sur la parcelle en respectant la trame des jardins des parcelles avoisinantes et en laissant les fonds de parcelles libres de constructions lorsqu'ils sont en contact avec des espaces Naturels ou Agricoles.

La position du garage ou des stationnements doit être adaptée aux accès du terrain pour limiter la présence visuelle des voies carrossables et les systèmes de rampes (privilégier les accès directs depuis la rue ou l'intégration des stationnements au volume de la construction...).

Sur le linéaire de haies

« Lors des opérations d'aménagement urbain, le linéaire de haies, quand il est détérioré, devra être renforcé, reconstitué ou compensé. Il ne s'agira pas ici, de s'inscrire dans un processus uniquement comptable de sujets, mais bien d'apporter une réponse par rapport aux effets attendus sur la biodiversité, la préservation des milieux et des continuités écologiques et la qualité paysagère » (Cf. SCoT DOO P9).

4. Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation

Tout projet doit justifier d'une intégration au quartier où il s'intègre.

Les projets doivent justifier de :

- Un raccordement direct à une voie publique
  Les nouvelles voies doivent chercher à se connecter au réseau viaire existant afin de limiter les voies en impasse. Celles-ci peuvent être accompagnées d'une piste cyclable.
- La création et/ou raccordement aux liaisons douces existantes afin de compléter le réseau de venelles et pistes cyclables
- La création, lorsque cela est possible, d'une placette ou espace de rencontres végétalisé

5. Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés…

L'accès au site doit s'effectuer principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes doivent être traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

Tout en conservant l'usage principal de stationnement, le traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de permettre de répondre à plusieurs ambitions :

- Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité (mutualisation)
- Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain
- Considérer que ce sont des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie

- Conserver une certaine perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur, les risques d'inondation
- Intégrer l'enjeu de l'entretien, en particulier pour les aires publiques

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

Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

La mise en œuvre de ces compensations peut se traduire par :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries...) de façon à stocker temporairement les eaux

Doit être étudiée dans le cadre de tout projet la réalisation d'étude de préfaisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m²).

Gestion des déchets

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

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

7. Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes

Développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes

« Les secteurs de projet devront développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, prenant en compte non seulement la performance énergétique, mais aussi une meilleure qualité architecturale et l'adaptation au changement climatique.

- *Ainsi, il s'agira de prendre en compte, si nécessaire, dans toutes les opérations de logements neufs et de réhabilitation du parc de logements existants, les critères suivants :*
    - *l'orientation et la localisation du logement dans la parcelle, la mitoyenneté et la forme du logement*
    - *la performance énergétique du logement et la qualité des matériaux utilisés (en privilégiant si possible l'utilisation locale)*
    - *la rationalisation et l'aménagement de la voirie et du stationnement*
    - *la qualité et le traitement des espaces publics et privatifs*
    - *la prise en compte du paysage (intégration, entrées de ville ou de bourg et franges urbaines), de la biodiversité et des corridors écologiques, de la gestion des eaux usées, pluviales et du tri des déchets »* (Cf. SCoT DOO P114)

Préserver l'intimité des espaces privés

Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

Aménager des espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre…) ou bandes plantées

La largeur des aménagements d'espaces communs plantés ou enherbés et des bandes à planter doit être au minimum de 1 mètre.

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

« Les opérations d'aménagement seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- *Inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone »*
- *Se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant*
- *Densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires…)*
- *Assurer le traitement intégré des eaux pluviales*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple en mettant en place un coefficient de biotope*
- *Intégrer la TVB dans les projets (maintien, remise en état de corridor, nature en ville…)*
- *Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore »* (Cf. SCoT DOO P14)

« Les opérations d'aménagement veilleront à promouvoir et favoriser les ressources produites à proximité géographique (rayon d'environ 150 km) et l'utilisation de matériaux recyclés (matériaux issus de la déconstruction). L'orientation "neutralité carbone" doit s'inscrire dans l'ensemble des réflexions et choix d'aménagement pour limiter et réduire les impacts. Il conviendra de justifier l'équilibre des choix dans un compromis pragmatique développement/stratégie "bas carbone" » (Cf. SCoT DOO R7).

9. Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations…) et représentent un gaspillage énergétique considérable.

Il est donc recommandé de mettre en place les actions suivantes pour l'éclairage public :

- Étude d'éclairement avec objectifs de sobriété et de durabilité
- Horloge pour permettre la gradation ou l'extinction de l'éclairage et/ou de détecteur de présence
- Température de couleur faible (similaire à l'éclairage au sodium)
- Luminaire ne produisant pas de pollution lumineuse
- Éclairage indirect proscrit, orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut
- Matériaux de haute qualité et hautement recyclables (métaux et verres majoritairement)
- Éclairage limité en bordure de zones naturelles ou agricoles
- Éclairage non intrusif sur les parcelles des particuliers

IV. Orientations particulières des OAP thématiques

1. Mode d'emploi

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

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

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

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

A noter que la colonne « TVB » indique si ce secteur est soumis à des mesures particulières décrites dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

2. Objectifs

Chacune des orientations doit répondre à 4 grands objectifs à respecter pour la réussite du projet.

Qualité du vivre ensemble	Limitation des espaces résiduels	Qualité paysagère	Qualité environnementale
La densification de l'espace urbanisé suppose de s'insérer dans une entité existante avec son fonctionnement, ses habitudes et de faire évoluer une forme prédéfinie. La préservation de l'intimité de chacun, constitue un enjeu fort dans cette OAP.	En anticipant et intégrant l'ensemble des orientations d'aménagement, le projet doit permettre d'optimiser l'espace à la fois d'habitation mais aussi d'agrément.	Chaque projet s'inscrit dans une double échelle à respecter, dans l'entité urbaine avec ses spécificités (volumétrie, implantation) et son impact à plus large échelle.	La réduction et l'évitement des impacts environnementaux de chaque projet passent par une réflexion anticipée du projet d'aménagement. Les matériaux utilisés, l'implantation du projet, le respect de la végétation existante sont autant de composantes à mettre en perspective du projet de construction.

3. Programmation

La typologie de logement est laissée à l'appréciation du ou des aménageurs en concertation avec la commune concernée, tout en respectant la densité imposée.

Références par typologies de logements

Habitat individuel

Habitat mitoyen

Habitat intermédiaire et collectif

4. Orientations d'aménagement

Favoriser l'insertion de l'opération par une implantation optimisée

L'implantation systématique, répétitive ne doit pas constituer la réponse immédiate. L'opération doit rechercher la limitation d'impacts potentiels sur les habitations existantes, en imaginant une évolution sur le long terme de la zone, ou encore en visant la limitation des déperditions énergétiques.

Plusieurs principes sont imposés :

- Interdire les constructions désaxées de la trame existante, situées en milieu de parcelle, avec un fort vis-à-vis
- Favoriser les apports de lumière naturelle dans le projet
- Favoriser des constructions rapprochées, groupées, compactes, au sein du projet
- Anticiper les vis-à-vis

La mutualisation des accès, la recherche d'une connexion avec le réseau existant, les matériaux utilisés et le traitement des abords sont autant de points participant à la qualité de la desserte sur le site de projet.

En plus de l'aspect sécuritaire que cela peut revêtir, la qualité des espaces sur rue est concernée : démultiplication des matériaux/formes/qualité des clôtures, portails... De la même manière, la limitation des accès donnant sur l'espace public, facilite le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite, en limitant le traitement des chaussées.

Les accès sur route départementale sont à éviter lorsque cela est possible. Les accès déjà existants sont à privilégier.

L’approche globale constitue un réel atout pour les espaces dédiés à l’usage privatif ou les espaces pouvant être mutualisés à l’échelle de l’opération.

Les matériaux et les palettes végétales encouragés à travers les annexes du règlement écrit, permettent également une réelle plus-value à l’opération.

L’espace privatif accueillant les usages d’agréments est encouragé sur la partie Sud de la parcelle.

5. Prescriptions détaillées des OAP thématiques

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Niort	4	Coulonges - Verrerie	1AUH	0,35	20	7	1		L'implantation et la hauteur des logements devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers Compte-tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet)
Niort	7	Rue de la Routière - Ouest	1AUH	0,29	20	5,8	1		Poursuivre les aménagements Préserver le caractère paysager pour la partie Est
Niort	8	Rue de la Routière - Est	1AUH	0,39	20	7,8	1		
Niort	9	Rue de la Tour Chabot	1AUH	1,19	30	35,7	1		La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires) L'implantation ainsi que le volume des constructions notamment des logements devront prendre en compte l'environnement bâti existant Les trames viaires notamment piétonnes devront être accompagnées de plantations Les accès depuis la rue de la Tour Chabot et de la rue Gavacherie devront être sécurisés
Niort	10	Rue Denis Diderot	1AUH	1,31	30	39,3	1		Poursuivre l'aménagement de la trame viaire Préserver le cône de vue sur la partie basse de la ville Offrir des formes urbaines et architecturales en harmonie avec les constructions récentes Agrémenter la trame viaire primaire d'un traitement paysager notamment de plantations
Niort	11	Bas Surimeau	1AUH	1,02	20	20,4	1		Conserver la perméabilité des clôtures pour assurer les continuités écologiques Minimiser l'imperméabilisation des sols
Niort	12	Impasse du Clos Fleuri	1AUH	0,52	20	10,4	1	Oui	Respect des formes urbaines de l'habitat ancien (R+1) Les espaces publics seront à soigner particulièrement, notamment, un aménagement paysager le long de la voie ferrée permettra de faire un écran visuel et phonique
Niort	13	Ilot Champommier Est	1AUH	0,31	50	15,5	1		Enjeu de densification à proximité d'un parc public à créer
Niort	15	Rue de la Colline	1AUH	0,78	20	15,6	1		
Niort	17	Sud avenue de Limoges - Partie Est	1AUH	0,42	28	11,76	1		Prendre en compte les nuisances de la RD
Niort	18	Sud avenue de Limoges - Partie Est	1AUH	0,47	25	11,75			Prendre en compte les nuisances de la RD
Niort	19	Souché/Coudraie	1AUH	0,44	20	8,8	1	Oui	Aménager un accès depuis la rue de La Coudraie et depuis la rue Henri Bardin dans le prolongement de l'opération récente Préserver la possibilité de création du cheminement piétonnier à l'Est de la zone Préserver la lisière boisée
Niort	20	Mirandelle	1AUH	0,26	20	5,2	1		Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins, sans prévoir de nouvel accès à partir de la rue de la Mirandelle Assurer des perméabilités piétonnes notamment vers le Sud de la zone vers la rue de la Mineraie Planter la lisière urbaine pour préserver les vues lointaines sur le village de Surimeau et mieux intégrer la future opération au grand paysage

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
									Préserver les murs existants et les intégrer au projet
Niort	22	Rue des Ors	1AUH	0,31	20	6,2	1		Prévoir le bouclage viaire entre l'allée du docteur Epagneul et la rue des Ors Maintenir la connexion piétonne existante Nord/Sud Veiller à intégrer l'opération au regard des constructions existantes
Niort	24	Rue de Souché	1AUH	0,81	28	22,68	1		Prévoir l'accès viaire par la rue de Souché Maintenir une connexion vers la zone de chalandise Veiller à intégrer l'opération au regard des constructions existantes Préserver les murs existants dans la conception urbaine
Niort	27	Roussille	1AUH	1	28	28	1		Préserver la trame arborée existante Préserver les espaces naturels des rives du cours d'eau Principe de liaison douce à créer pour relier le site aux rives de la Sèvre Niortaise
Niort	29	Malbati-Glaie	1AUH	1,71	30	51,3	1		Traiter qualitativement le front urbain et la transition avec les espaces agricoles Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins Possibilité d'implantation d'un espace de stationnement mutualisé
Niort	30	Gros Guérin - Nord	1AUH	0,65	25	16,25	1		Préserver les passages agricoles et créer des accès et liaisons avec les espaces d'habitations voisins
Niort	31	Gros Guérin - Ouest	1AUH 1AUH	5,48	30	164,4	1		Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins Possibilité d'implantation d'un espace de stationnement mutualisé Dénivelé à gérer
Niort	33	Chant des alouettes	1AUH	1,54	30	46,2	1		Prendre en compte la qualité du front bâti limitrophe des quartiers résidentiels actuels Réserver des espaces de stationnement collectifs Créer des accès depuis les espaces bâtis voisins Traiter qualitativement le front bâti et la transition avec les espaces agricoles
Niort	34	Brissonnières	1AUH	0,95	25	23,75	1		Assurer des liaisons plantées avec les espaces voisins Conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels des ripisylves de la Sèvre Niortaise au Nord
Niort	35	Baudelaire Fief Joly	1AUH	2,31	30	69,3	1		Assurer les accès et le contact avec les quartiers résidentiels entourant la zone Créer une liaison douce structurant la cohésion avec les espaces voisins Réserver des espaces de stationnement mutualisés Traiter qualitativement le front bâti et la transition avec les espaces agricoles à l'Est
Niort	36	Antes - Cholette	1AUH	2,53	22	55,66	1		Créer des liaisons et accès au site sécurisés depuis le réseau de voirie existant Assurer une cohésion visuelle et fonctionnelle avec la zone en projet limitrophe à long terme Soigner l'intégration paysagère de la zone Réserver un espace de stationnement collectif

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Niort	37	Angélina Faity	1AUH	0,4	20	8	1		
Niort	38	Charles Baudelaire	1AUH	0,53	25	13,25	1		Intégrer la zone en cohérence avec les espaces qui l'englobent Conserver la liaison douce structurante du quartier
Niort	39	Les Champs du Patis	1AUH	1,09	22	23,98	1		Prendre en compte la ligne électrique Des espaces verts devront être situés au Sud-Ouest de ce secteur
Niort	40	Rue du Moulin d'Ane	1AUH	0,44	20	8,8	1		
Niort	41	Rue Newton	1AUH	0,72	25	18	1		Principe de composition urbaine et architecturale innovante pour assurer un aménagement adapté aux prescriptions du périmètre de protection rapproché du captage du Vivier-Gachet
Niort	42	Rue de Telouze	1AUH	1,69	28	47,32	1		Envisager le développement du terrain à bâtir en permettant une connexion vers l'Ouest dans le cas où la maison existante serait supprimée
Niort	43	La Bigoterie	1AUH	1,66	28	46,48	1		
Niort	44	Christol	1AUH	0,8	275	220	1		Programme collectif à encadrer
Niort	45	Avenue Jean Moulin	1AUH	0,77	28	21,56	1		Apporter un aménagement paysager de qualité le long de la voie principale de l'opération, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le stationnement
Niort	46	Caserne Largeau	1AUH	4,06	45	182,7	1		Aménager un accès sécurisé à l'opération depuis le carrefour rue de la Blauderie / rue de la Normandie Apporter un aménagement paysager de qualité le long de la voie principale de l'opération, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le stationnement Projets de réhabilitation du bâti existant et de renouvellement urbain en cours
Niort	50	Rue de Newton Ouest	1AUH	0,83	28	23,24	1		
Niort	52	Route de Chauray	1AUH	2,22	28	62,16	1		
Aiffres	101	Les Plantes	1AUH	3,06	18	55,08	1		
Aiffres	102	La Traine	1AUH	0,57	18	10,26	1		
Aiffres	103	Rue du Moulin	1AUH	1,31	18	23,58	2		Assurer le front urbain Accès à créer par la parcelle AW 0082 et à assurer vers la parcelle AW 0128
Aiffres	105	Le Fief Chevalier Ouest	1AUH	0,93	18	16,74	1		Accès à assurer vers l'opération "Le Fief Chevalier Est"
Aiffres	106	Le Fief Chevalier Est	1AUH	1,73	22	38,06	2		
Aiffres	109	Roussellerie	1AUH	0,48	18	8,64	1		
Aiffres	111	Rue du Haut de la Roussellerie	1AUH	0,54	18	9,72	1		Liaison piétonne à assurer de la rue Haute de la Roussellerie vers la parcelle AR0169
Bessines	112	La Cure	1AUH	0,54	18	9,72	1	Oui	
Bessines	113	Rue de la Chaîne	1AUH	0,93	18	16,74	2		
Bessines	114	Les Prés de Lalot	1AUH	0,58	18	10,44	1		
Bessines	115	Rue des Taillées	1AUH	1,44	20	28,8	1	Oui	Proximité de la zone humide à gérer
Chauray	116	Chaban	1AUH	0,68	18	12,24	1		Liaison viaire à assurer vers la parcelle AC 0061
Chauray	117	Fraignes	1AUH	0,84	25	21	1		
Chauray	120	Melanieau	1AUH	1,18	25	29,5	1		

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Chauray	121	Trevins Centre	1AUH	1,22	25	30,5	1	Oui	Aucun accès ne sera autorisé sur la rue du Stade
Chauray	122	Trevins Nord	1AUH	0,8	18	14,4	1	Oui	Aucun accès ne sera autorisé sur la rue du Stade
Chauray	123	Terres de la Seppe - Ouest	1AUH	1,17	18	21,06	1		
Chauray	124	Terres de la Seppe - Est	1AUH	0,45	18	8,1	1		
Chauray	125	Le Poteau	1AUH	0,92	18	16,56	1		Aucun accès ne sera autorisé sur la rue des Deffends Les haies existantes sont à protéger
Chauray	126	Sous le Jon - Nord	1AUH	0,63	25	15,75	2		
Chauray	127	Sous le Jon - Centre	1AUH	0,76	25	19	2		Les opérations Centre et Sud sont à raccorder
Chauray	128	Sous le Jon - Sud	1AUH	0,85	25	21,25	2		Les opérations Centre et Sud sont à raccorder
Chauray	129	Grande Versaine - Ouest	1AUH	1,2	18	21,6	1		
Chauray	130	Champs de Derrière la Garenne	1AUH	0,83	25	20,75	1		Continuité à assurer de la coulée verte
Vouillé	132	La Rivière	1AUH	2,96	18	53,28	2		
Vouillé	133	Avenue de Limoges	1AUH	0,49	24	11,76	2		
Vouillé	134	Rue de la Pigeonnerie Ouest	1AUH	0,47	18	8,46	2		
Vouillé	135	Château d'Eau	1AUH	0,4	18	7,2	1		
Vouillé	137	Rue de Niort	1AUH	0,25	18	4,5	1		
Vouillé	138	Le bourg Est	1AUH	2,27	18	40,86	1		PA autorisé / Projets en cours partiellement
Beauvoir-sur-Niort	201	Les Charmes	1AUH	0,54	18	9,72	1		
Beauvoir-sur-Niort	202	Le bourg centre	1AUH	0,69	18	12,42	1		Maison individuelle et maison individuelle groupée
Beauvoir-sur-Niort	203	Le Pas David	1AUH	1,5	16	24	1		PA autorisé
Beauvoir-sur-Niort	205	Le Buisson	1AUH	0,51	16	8,16	2		
Beauvoir-sur-Niort	206	Gendarmerie	1AUH	0,7	18	12,6	1		Projet global : Logements sociaux et Gendarmerie
Coulon	207	Route de Malécot	1AUH	1,25	16	20	1		
Coulon	208	La Prée	1AUH	0,73	7	5,11	1	Oui	Traversée de la haie au milieu interdite
Échiré	213	Rue de la Croix	1AUH	0,63	16	10,08	2		Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé Sera créé soit un accès et sortie, soit une dissociation avec un accès et une sortie Il ne faudra pas créer de front urbain en limite avec la voie ferrée à l'Est Une transition verte est à créer face à la voie ferrée, pour intégration du bâtiment dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales. L'objectif est d'intégrer, par création d'un filtre végétal, non d'occulter

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Échiré	214	Les Champs	1AUH	1,99	16	31,84	1		Liaison avec le lotissement les Champs I et II à intégrer Accès par le chemin des Champs, si celui-ci se voit dégradé suite aux travaux, le maitre d'ouvrage devra contribuer à la réfection de cette voie Préserver les continuités vers l'Ouest
Échiré	215	Le bourg centre	1AUH	1,09	20	21,8	1		Accès par la rue de la Roche Paillée et par la rue des Maréchaux Conserver un accès voirie à la parcelle AK 0100 Mixité sociale et intergénérationnelle attendue
Échiré	217	Route de Saint-Gelais	1AUH	1,29	20	25,8	2		Composition urbaine et paysagère : -Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. -La présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain est à préserver et renforcer. - Les noues paysagères seront à traiter avec soin. -La création d'espace de rencontre, jeux et convivialité est recommandée pour favoriser et développer le lien social. L'implantation d'un parc/jardins collectifs/vergers est conseillée. Déplacement : -La continuité de la voirie est à assurer de façon à créer une radiale en direction du centre et de la rue de la Gare. Les sections devront permettre de créer des liaisons vers le terrain A (rue des Maréchaux) et la rue de la Gare par le lotissement Le Clos d'Aliénor. Une hiérarchisation des voies est définie. Les voies non structurantes seront d'emprise faible, avec un sens de circulation unique si nécessaire. Une mixité des usages sera recherchée, notamment en section de longueur limitée. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. -Le traitement de l'intersection entre la rue de la Roche Paillée et la voie de desserte interne structurante devra préserver la sécurité (visibilité, sécurité d'accès). -La continuité d'une liaison douce sera assurée en direction du centre bourg et des équipements, en parallèle aux voies routières ou indépendamment. -A minima un accès liaison douce devra être créé avec la rue de Longchamp. -Toute liaison créée devra être réalisée avec une cohérence et une logique globale pour les 2 phases d'aménagement.
Échiré	218	Mursay	1AUH	0,51	12	6,12	1		
Échiré	219	Rue de la Gare	1AUH	0,83	16	13,28	1		Destinations : Habitat et commerce/équipement public. Emprise de l'activité commerce/équipement public : à minima 40 %. Un accès par destination à créer sur la D107E (Est de la parcelle). Bande paysagère à créer entre les espaces : - Habitat - commerce/équipement public - Habitat - services techniques
Frontenay Rohan Rohan	220	Le Petit Rabioux	1AUH	1,56	18	28,08	1		
Frontenay Rohan Rohan	221	Le Grand Rabioux	1AUH	1,58	18	28,44	1		

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Frontenay Rohan Rohan	223	La Berlinerie	1AUH 1AUH	0,78	18	14,04	1	Oui	A lier avec la zone 1AUH (bâtiment agricole)
Prahecq	229	Bon retour	1AUH	0,62	16	9,92	2		
Prahecq	231	La Gare	1AUH	0,48	16	7,68	2		
Prahecq	232	La Croix-Billaud	1AUH	2	18	36	1		Deux opérations pourront se faire distinctement (de part et d'autre de la route)
Prahecq	233	Les Places	1AUH	1,27	16	20,32	2	Oui	
Prahecq	234	Le Rompis	1AUH	0,45	14	6,3	2		
Prahecq	235	Champs du Sureau	1AUH	0,78	16	12,48	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	237	Pierre au Cœur 2	1AUH	1,33	16	21,28	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	238	Les Moulins	1AUH	0,61	16	9,76	1		
Saint-Hilaire-la-Palud	239	Grand Pré	1AUH	0,27	12	3,24	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	240	Le bourg	1AUH	1,05	16	16,8	2	Oui	
Frontenay Rohan Rohan	241	Aumonerie	1AUH	0,26	16	4,16	1		
Frontenay Rohan Rohan	242	L'Ouche	1AUH	0,49	16	7,84	1		
Frontenay Rohan Rohan	243	Les Tilleuls Est	1AUH	0,42	16	6,72	1		
Prahecq	244	Picard	1AUH	0,5	16	8	1		Opération d'équipement public
Amuré	301	Vieux Champs	1AUH	0,5	12	6	1	Oui	Créer une bande paysagère totalement inconstructible le long de la rue du Puits (d'une largeur minimale de 15 mètres à partir de la limite de la chaussée communale) Le long de la rue du Puits, seules seront autorisées les clôtures végétales. Pas d'accès (direct ou groupé) le long de la rue du Puits. es accès seront autorisés uniquement par le chemin du jour ou la route du Bourdet. Une bande paysagère le long du chemin du Jour, sur la zone inondable, devra être respectée. Cette bande devra être composée d'espaces verts plantés permettant l'infiltration des eaux. Elle pourra toutefois servir d'accès groupé.
Amuré	302	Entre les Deux Chemins	1AUH	0,63	12	7,56	1		Renforcer la bande paysagère le long de la route de Niort Marans
Amuré	303	L'ouche au Loup	1AUH	0,29	14	4,06	1		
Arçais	306	Route de Saint-Georges	1AUH	0,39	12	4,68	1		
Le Bourdet	307	Chemin de Sauzais	1AUH	0,36	12	4,32	2	Oui	
Brûlain	309	Le Guerfour	1AUH	1,69	10	16,90	1		Pour les parcelles F0272 et F0278, les constructions pourront sortir directement sur la rue de la Vieille Forge. Pour la parcelle F0278, une opération d'ensemble devra réalisée avec un accès groupé sur la rue du Guerfour.

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Plaine-d'Argenson	310	Four Banal	1AUH	0,39	12	4,68	1		Créer un accès sécurisé (par rapport au virage existant)
Plaine-d'Argenson	312	Petit Chemin	1AUH	0,57	12	6,84	2	Oui	
Épannes	313	Ancienne scierie	1AUH	0,57	12	6,84	1		Liaison douce à prévoir vers la rue Marcel Albert
Épannes	314	Les Jardins de Ribray 2	1AUH	0,58	12	6,96	1		Prévoir le bouclage viaire entre les différentes zones Accès par la rue des Sables, la rue des Céramiques, le chemin de Ribray Accès à prévoir par la rue des Ecoles (ER)
Épannes	315	Les Jardins de Ribray 3	1AUH	0,68	12	8,16	2		
Épannes	316	Les Jardins de Ribray 4	1AUH	0,67	12	8,04	3		
Fors	317	Le Plan de la Tour	1AUH	1,14	12	13,68	2	Oui	
Fors	318	Près de l'Orseau	1AUH	0,79	12	9,48	4	Oui	Gestion de la voirie en contre bas. Le projet devra prendre en compte l'inondabilité de la rue du Plan de la Cour. Etudier un lien vers les anciens bâtiments agricoles au Sud du secteur
Fors	320	Route de Prahecq	1AUH	0,68	12	8,16	3	Oui	
Fors	321	Rue des Ecoles	1AUH	0,85	16	13,6	1	Oui	
La Foye-Monjault	322	Le bourg centre	1AUH	0,71	12	8,52	1	Oui	
La Foye-Monjault	323	Le bourg Sud	1AUH	0,4	12	4,8	1	Oui	Les constructions pourront sortir directement sur la rue de la Fiole
La Foye-Monjault	324	Treillebois	1AUH	0,46	12	5,52	1	Oui	Les constructions pourront sortir directement sur le chemin du Trélong
Germond-Rouvre	325	La Turbe	1AUH	0,82	12	9,84	1		R+1 possible, accès des 2 côtés
Germond-Rouvre	326	Le Pinier/La Croix	1AUH	0,59	12	7,08	2		R+1 possible, 1 seul accès en haut de la parcelle
Germond-Rouvre	327	La Route des 3 Villages	1AUH	1,25	12	15	2		R+1 possible, accès mutualisé, création d'une haie en bordure de la zone A
Germond-Rouvre	328	Les Champs Dorés	1AUH	0,61	12	7,32	1		
Granzay-Gript	329	Rue de la Prairie	1AUH	0,88	14	12,32	1	Oui	Permis accordé 2 accès à la zone seront aménagés (1 depuis la rue de Point Belle et 1 depuis la rue de la Prairie) Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès. Les lots seront desservis par les voies de desserte créées. Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Granzay-Gript	330	Rue du Prieuré	1AUH	0,95	12	11,4	2	Oui	L'accès des véhicules à la zone est interdit depuis la Route de Frontenay (RD 102). Deux accès véhicules à la zone seront aménagés : depuis la Rue du Prieuré et la Rue du Clos Vert Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès et permettra de desservir l'ensemble des lots. Aucun lot ne sera desservi depuis la Route de Frontenay (RD 102). Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
Granzay-Gript	331	Route des Taillées Sud	1AUH	0,75	14	10,5	1	Oui	Permis accordé Deux accès véhicules à la zone seront aménagés : - 1 depuis la Route des Taillées (face à l'accès de la zone Nord) - 1 depuis la Route de Frontenay (RD 102) Si l'accès sur la RD 102 n'est pas possible pour des raisons de sécurité, la zone pourra ne comporter qu'un seul accès, ou présenter deux accès depuis la Route des Taillées. Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès et permettra de desservir l'ensemble des lots. Aucun lot ne sera desservi depuis la Route de Frontenay (RD 102). Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
Granzay-Gript	332	Rochefort	UB	0,22	13	2,86	1		
Juscorps	333	Le bourg	1AUH	0,52	12	6,24	1	Oui	
Marigny	334	Les pruneliers	1AUH	1,05	12	12,6	1	Oui	Projet communal en cours
Marigny	335	Ancien stade	1AUH	1	12	12	1	Oui	Prolongement de la zone tampon existante en bordure de l'allée des Cytises Accès depuis la RD 101 Liaison douce à prévoir au sud de la zone
Marigny	336	Ancien stade	1AUH	0,67	12	8,04	1	Oui	Accès depuis la RD 101 Le projet devra prendre en compte la zone inondable au Nord de l'OAP.
Prin-Deyrançon	337	Augeron	1AUH	0,72	12	8,64	1		Voie douce à créer le long de la haie Voie d'accès uniquement par le chemin communal au Nord
Prin-Deyrançon	338	Les Biardes	UB	0,53	8	4,24	1		
Prin-Deyrançon	339	Pallière	1AUH	0,25	12	3	1		Accès par le chemin rural du Faugeroux
La Rochénard	340	Le bourg	1AUH	0,42	12	5,04	1		
Saint-Gelais	341	Le bourg	1AUH	2,85	18	51,3	1		Voies douces à créer vers les équipements publics au Nord de la zone Prendre en compte la liaison douce le long de la rue du Prieuré
Saint-Gelais	342	Le bourg Est 1	1AUH	0,7	12	8,4	1		
Saint-Gelais	343	Le bourg Est 2	1AUH	0,61	12	7,32	2		
Saint-Gelais	344	Route d'Echiré	1AUH	2,56	16	40,96	2		
Saint-Georges-de-Rex	345	Le bourg	1AUH	0,6	12	7,2			

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Saint-Martin-de-Bernegoue	346	Le bourg	1AUH	2,07	12	24,84	1		Prendre en compte la proximité de l'activité agricole à l'Ouest
Saint-Maxire	347	Les champs Prouteau	1AUH	1,59	11	17,49	1	Oui	Permis accordé
Saint-Maxire	348	Les champs de la croix	1AUH	2,7	15	40,5	1		Permis déposé
Saint-Rémy	349	Clos de l'Epineraie	1AUH	1,2	13	15,6	1	Oui	Permis accordé
Saint-Rémy	350	Beau Logis	1AUH	0,75	10	7,5	1	Oui	Le mur en milieu de parcelle est à conserver autant que possible.
Saint-Romans-des-Champs	352	Le Bourg	1AUH	0,31	12	3,72	1	Oui	
Saint-Symphorien	353	Champ Collet 2	1AUH	2,61	15	39,15	1		1 OAP pour les deux sites Espace vert sous la ligne Haute Tension et le long de la rue Deux OAP à raccorder par une liaison douce
Saint-Symphorien	354	Champ Collet 3	1AUH	1,22	12	14,64	2		
Saint-Symphorien	355	Champenoise	1AUH	0,72	12	8,64	2		
Saint-Symphorien	356	Rue des Charmes	1AUH	0,57	12	6,84	1	Oui	Créer un espace vert important au Sud de la parcelle Assurer la liaison piétonne vers le chemin existant au Sud de la parcelle Maison individuelle groupée pour les logements sociaux à réaliser
Saint-Symphorien	357	Trois Moineaux	1AUH	0,29	12	3,48	2	Oui	Accès par la parcelle AK 0157
Sansais	358	Le Cimetière	1AUH	0,4	20	8	1		Etudier la mutualisation du parking du cimetière
Sansais	359	La Dernière Roue du Carrosse	2AUH	1,59	18	28,62	-	Oui	Démarche de Haute Qualité Environnementale à mener Travailler sur les formes urbaines et l'intégration paysagère
Val-du-Mignon	361	Moulin Joyeux Nord	UB	0,31	12	3,72	2		
Val-du-Mignon	362	Moulin Joyeux Sud	1AUH	0,52	10	5,2	1		
Val-du-Mignon	365	Chemin du Moulin	1AUH	0,57	14	7,98	2	Oui	
Vallans	366	Le bourg Est	1AUH	0,32	9	2,88	1		
Vallans	367	Allerit	1AUH	1,01	12	12,12	2		
Le Vanneau-Irleau	368	Rue Poliche	1AUH	0,77	12	9,24	2		Accès par la rue Poliche
Le Vanneau-Irleau	369	La Couarde II	1AUH	0,63	15	9,45	1	Oui	Projet communal en cours
Le Vanneau-Irleau	370	Caillolet	1AUH	0,61	12	7,32	1		Accès par la rue de la Couarde Maintien de la haie existante et création de haies sur les pourtours d'habitations
Villiers-en-Plaine	371	Les Ardilliers	UB	0,31	12	3,72	1		

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Villiers-en-Plaine	373	Champs de Cours	1AUH	2	12	24	1	Oui	Projet communal en cours
Villiers-en-Plaine	374	Chemin de la Vallonnette 1	UB	0,39	8	3,12	2		Utiliser le chemin d'accès existant.
Villiers-en-Plaine	375	Chemin de la Vallonnette 2	1AUH	0,63	12	7,56	1	Oui	
Villiers-en-Plaine	376	Les Versennes	1AUH	0,79	12	9,48	2	Oui	Secteur mixte envisagé (équipements publics et/ou habitat)

V. OAP par secteur (OAP Simple et OAP Complexe)

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB
Niort	1	Avenue de Nantes - Ouest 1	Friche	1AUH	1,28	100	128	1	
Niort	2	Avenue de Nantes - Ouest 2	Densification	1AUH	0,56	100	56	1	
Niort	3	Avenue de Nantes - Centre	Friche	1AUH	0,53	50	26,5	1	
Niort	5	Brizeaux Nord	Extension	1AUH	3,66	28	102,48	2	Oui
Niort	6	Rue du 8 mai 1945	Densification	1AUH	0,59	20	11,8	1	
Niort	14	Rue des Sablières	Densification	1AUH	0,97	25	24,25	1	Oui
Niort	16	Sud avenue de Limoges - Partie Ouest	Densification	1AUH	1,84	28 et 30	51,52	1	
Niort	21	Arsène d'Arsonval	Densification	1AUH	0,56	20	11,2	1	
Niort	23	La Moucherie	Extension	1AUH	3,03	25	75,75	1	Oui
Niort	25	Vallée Guyot - Est	Extension	1AUH	1,55	23	35,65	1	
Niort	26	Vallée Guyot - Ouest	Extension	1AUH	4,63	50 et 28	208,35	1	
Niort	28	Levée de Sevreau	Extension	1AUH	7,34	30	220,2	1	
Niort	32	Route de Coulonges	Extension	1AUH	6,6	30	198	2	
Niort	47	Avenue de Paris - Nord	Densification	1AUH	25,27	30	758,1	1	
Niort	48	Avenue de Paris - Sud	Densification	UAa	3,03	50	151,5	1	
Niort	49	Rue du Pont - Rue Brisson	Densification	UAa	0,12	50	6	1	
Niort	51	Brizeaux Sud	Extension	1AUH	4,06	28	113,68	2	Oui
Aiffres	107	Site de la Gare Nord	Extension	1AUH	3,21	19	60,99	1	Oui
Aiffres	108	Site de la Gare Sud	Extension	1AUH	2,08	20	41,6	2	Oui
Aiffres	110	Le Petit Fief	Densification	1AUH	1,79	18	32,22	1	
Chauray	118	Trevins Sud	Extension	1AUH	2,08	25	52	2	
Chauray	119	Grande Versaine - Est	Extension	1AUH	2,51	25	62,75	1	
Sciecq	131	Chemin de la Mariée	Extension	1AUH	1,21	18	21,78	1	Oui
Vouillé	136	Le bourg	Densification	1AUH	1,55	18	27,9	1	
Beauvoir-sur-Niort	204	Les Grands Ormeaux	Extension	1AUH	1,83	16	29,28	2	
Coulon	209	Bois Guichet	Extension	1AUH	2,25	17	38,25	1	Oui
Coulon	210	Champs de la sablière	Extension	1AUH;1AUX	2,41	16	38,56	2	
Échiré	211	Le Patrouillet 4	Extension	1AUH	1,18	16	18,88	1	
Échiré	212	Le Patrouillet 5	Extension	1AUH	0,85	16	13,6	2	
Échiré	216	Androlet	Extension	1AUH	0,4	12	4,8	1	
Frontenay Rohan Rohan	222	Le Bignon	Extension	1AUH	2,31	18	41,58	2	
Frontenay Rohan Rohan	224	Les Tilleuls	Densification	1AUH	1,73	18	31,14	3	

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB
Magné	225	ZAC 1	Extension	1AUH	2,47	18	44,46	1	
Magné	226	ZAC 2	Extension	1AUH	5,82	18	104,76	2	
Magné	227	Le Pinier	Densification	1AUH	1,04	18	18,72	1	
Mauzé-sur-le-Mignon	228	La Perrière	Extension	1AUH;1AUE	7,63	16	122,08	1	
Prahecq	230	La Pointe de Bimard	Densification	1AUH	1,69	14	23,66	1	
Saint-Hilaire-la-Palud	236	Les Hauts de Montfaucon	Densification	1AUH	1,84	40	73,6	1	
Arçais	304	Les Hauts de Garenne Nord	Densification	1AUH	0,6	12	7,2	2	Oui
Arçais	305	Les Hauts de Garenne Sud	Densification	1AUH	1,28	12	15,36	1	Oui
Le Bourdet	308	Les jardins 2	Extension	1AUH	0,86	7	6,02	1	
Plaine-d'Argenson	311	La Poste	Extension	1AUH	0,85	10	8,5	1	
Fors	319	Terrasses d'Anne	Densification	1AUH	1,01	12	12,12	1	Oui
Saint-Rémy	351	Ouche Basse	Extension	UB;1AUH	1,31	12	15,72	2	Oui
Val-du-Mignon	360	Olbreuse	Densification	1AUH	0,71	8	5,68	1	
Val-du-Mignon	363	Les Compagnons	Extension	1AUH	1,38	14	19,32	1	
Villiers-en-Plaine	372	Les Marselles	Extension	1AUH	0,67	12	8,04	1	Oui

Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain.

Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement doit répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur doit répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné.

Ces précisions seront apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

Une légende commune pour l'OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser.

Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.