



**Communauté d'Agglomération du Niortais
Ville de Niort**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016

Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018

Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020

**Projet de Modification simplifiée n°3
Rapport de présentation**

Table des matières

I.	Préambule.....	3
II.	Éléments de diagnostic	4
III.	Contenu de la Modification.....	7
A.	Focus sur la rue de Genève	8
1.	OAP « 22 - Rue de Genève ».....	9
2.	ER LS 8.....	11
3.	Zonage Rue de Genève	12
B.	Focus sur le Stade René-Gaillard.....	13
4.	Zonage Stade René-Gaillard	13
5.	Article 13 de la zone US : intégration d'une mesure compensatoire	15
C.	Règlement	15
6.	Article 10 de la zone UCa : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé	15
D.	Emplacement réservé.....	16
7.	ER 1 55	16
E.	Annexe	18
8.	Plan des Servitudes d'Utilité Publique	18
IV.	Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification	21
V.	Justification de la Modification	22
VI.	Incidence de la Modification sur l'environnement.....	24
VII.	Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020	26

I. Préambule

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016.

Ce Plan local d'urbanisme a connu quatre modifications :

- Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018
- Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020

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

Cette procédure est effectuée selon une procédure simplifiée conformément au Code de l'urbanisme.

niort agglo
Agglomération du Niortais

Légende

Limite de Niort Agglo

Date : 21 janvier 2020
 Réalisation : Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale
 Fond de plan : ADMIN EXPRESS © IGN

0 5 10 Kilomètres

Voici les éléments clefs en matière de démographie sociale et économique :

Population : Niort, une dynamique démographique portée par son solde migratoire

- 58 707 habitants au 1^{er} janvier 2020.
- Evolution annuelle moyenne : +0,4% (évolution inférieure à celle de Niort Agglo en 5 ans (+0,5%).
- Solde naturel nul : 0%
- Solde migratoire positif : +0,4%.

Au 1^{er} janvier 2020, seule la démographie est mise à disposition par l'INSEE pour le millésime 2017 (2015 à 2019). L'ensemble des autres données porte sur le millésime 2016.

Age des habitants : une structure par âge plus jeune sur Niort que sur le territoire communautaire

- Majoritairement des personnes de 45 à 59 ans (19,7%) et 15 - 29 ans (19,1%).
- Une évolution des personnes de 60 ans et plus, mais moins forte que celle du pôle urbain.
- Une forte augmentation du nombre de personnes de 0 à 14 ans (+7,3%).
- L'indice de jeunesse de la commune est de 0,8. Celui de Niort Agglo est de 0,9.

Ménages : une croissance du nombre de ménages sur Niort et une augmentation des ménages de personnes seules

- 30 311 ménages ; +0,5% de ménages en moyenne annuelle soit +811 ménages en 5 ans.
- -3,9% de ménages de couples sans enfant.
- +5,9% de ménages d'une personne.
- Moins de personnes par logement à Niort (1,9) que pour Niort Agglo (2,1).

Actifs : une évolution légèrement plus faible que celles de Niort Agglo et du pôle urbain et des cadres et professions intellectuelles supérieures toujours plus nombreux à Niort

- 27 726 actifs, soit un taux d'activité de 74,7%. Ce taux est inférieur à ceux de Niort Agglo : 76,5% et du pôle urbain : 75,3%.
- 73,3% : taux d'activité des femmes

Emplois : une dynamique positive, supérieure à celle de Niort Agglo

- 45 182 emplois.
- +0,2% : évolution annuelle moyenne en 5 ans ; contre +0,1% pour Niort Agglo et +0,2% pour le pôle urbain.
- La commune fournit 193,5 emplois pour 100 actifs occupés.
- Le secteur du commerce, transports et services divers est le secteur d'activité principal sur la commune avec 57,6% des emplois sur la commune.
- 39,2% des emplois de la commune sont pourvus par des niortais.
- 75% des actifs de Niort travaillent sur la commune ; 5,6% des actifs à Chauray et 1,8% à La Crèche.

Etablissements économiques : le secteur des services, secteur principal à Niort

- 4 503 établissements économiques à Niort au 1^{er} janvier 2018.
- 40% des établissements de la commune de Niort relèvent du secteur Administration publique, enseignement, santé et action sociale.
- 63 % des établissements présents à Niort ne comptent aucun salarié au 1^{er} janvier 2018. C'est 66% pour Niort Agglo.

Revenus disponibles : des inégalités sociales plus marquées sur la ville que sur Niort Agglo et la région Nouvelle-Aquitaine

- 20 807€ : revenu médian à Niort, contre 21 347€ sur Niort Agglo.
- Le rapport interdécile est plus important à Niort que sur Niort Agglo.

Logements : une croissance des logements selon un rythme supérieur à celui de la démographie

- 34 112 logements : +1 272 logements depuis 5 ans.
- +0,8% en moyenne annuelle en 5 ans.
- 88,8% de résidences principales.
- 64,8% sont propriétaires de leur logement.
- 59,5% de maisons et 39,5% d'appartements.
- 31,9% des résidences principales ont 5 pièces et plus contre 35,4% pour le pôle urbain
- Augmentation du nombre d'actifs : +0,1% en moyenne annuelle en 5 ans contre +0,2% pour Niort Agglo.
- La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente fortement à Niort (+2,2% en moyenne annuelle sur 5 ans).

Niort appartient au Parc Naturel Régional (PNR) du Marais Poitevin, vaste zone humide répartie sur les trois départements de Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de Vendée. Elle en constitue la commune la plus importante ainsi que la porte d'entrée orientale grâce à la Sèvre Niortaise.

Son économie repose majoritairement sur le secteur tertiaire (assurances, banques, assistance, consultant informatique et financier, vente par correspondance...). La ville est célèbre pour accueillir notamment le siège des principales mutuelles d'assurance françaises, et est considérée comme la capitale régionale de l'économie sociale.

Selon la Banque de France, ces différentes activités font de Niort la quatrième place financière française, en termes d'échanges de flux financiers, derrière Paris, Lyon et Lille.

Niort se situe au septième rang sur 50 (aires urbaines équivalentes) en ce qui concerne les emplois supérieurs.

Niort est également un centre commercial et logistique important à la croisée des autoroutes A10 et A83.

A noter que le pourcentage de logements sociaux est de 23,7% à Niort au 1^{er} janvier 2019.

*Source : Portrait communal / Démographie sociale et économique
Service observatoire et stratégie territoriale / Niort Agglo*

III. Contenu de la Modification

Les lieux faisant l'objet de demandes de modification sont ici repérés :

Rue de Genève

- 1. OAP « 22 - Rue de Genève »
- 2. ER LS 8
- 3. Zonage Rue de Genève

Stade René-Gaillard

- 4. Zonage Stade René-Gaillard
- 5. Article 13 de la zone US : intégration d'une mesure compensatoire

Zone UCa

- 6. Article 10 de la zone UCa : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé

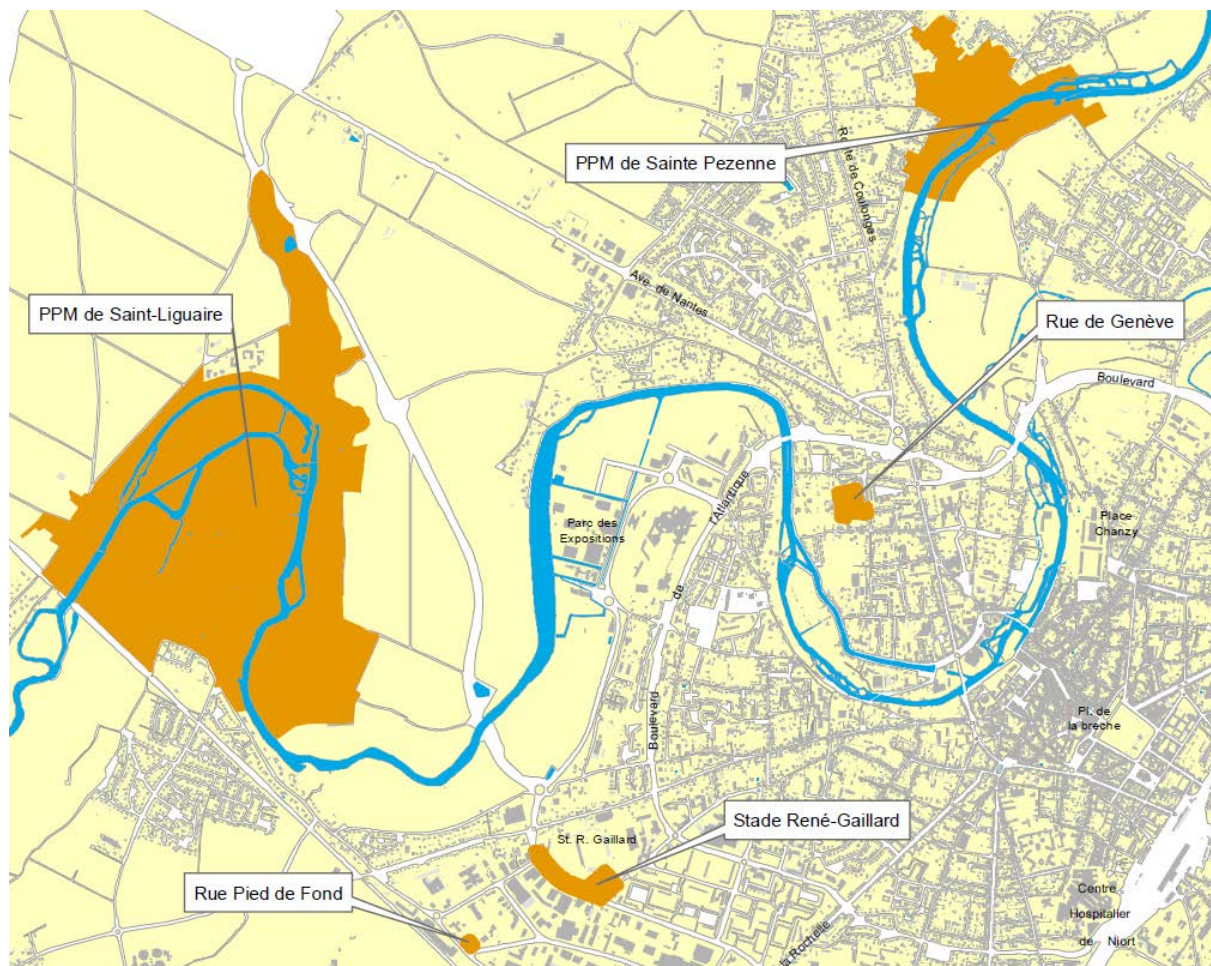
Rue de Pied de Fond

- 7. ER 1 55

Périmètre de Protection Modifié autour de l'église de Sainte-Pezenne

Périmètre de Protection Modifié de l'ancienne abbaye de Saint-Liguaire

- 8. Plan des Servitudes d'Utilité Publique



A. Focus sur la rue de Genève

Cette modification permet de corriger une erreur en :

- supprimant l'OAP « 22 - Rue de Genève »
- supprimant l'Emplacement réservé ER LS 8
- modifiant le zonage d'AUM en UM

Cette correction est nécessaire car le classement des terrains concernés n'est pas cohérent avec le Plan de Prévention du Risque naturel inondation (PPRi) de la Sèvre Niortaise et ses affluents sur le territoire de la commune de Niort (arrêté n°84 du 3 décembre 2007).



En effet, ces terrains sont classés majoritairement en zone rouge clair où sont interdites les constructions nouvelles de bâtiments excepté celles visées aux points n°3, 4 et 5 :

- (...)
- 3) Les constructions d'abris de jardin ou de cabanes de pêche, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², sous réserve....
- 4) Les constructions d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², sous réserve...
- 5) Les constructions de bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à l'AEP, ...)

Modification simplifiée n°3 du PLU de la Ville de Niort

La modification entraîne la suppression de 19 logements à produire (dont 4 logements sociaux). Celle-ci est mineure au regard du projet du Plan Local d'Urbanisme (plus de 5000 logements sur 10 ans, dont 180 logements sociaux). Cela n'altère donc pas de façon significative le projet de PLU initial.



La modification du zonage porte sur 9729 m².

1. OAP « 22 - Rue de Genève »

Le projet de construire des logements étant impossible, il s'agit d'une erreur qu'il convient de rectifier.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est donc à supprimer.

OAP à supprimer



PRINCIPES / DISPOSITIONS

- Prévoir des formes urbaines mixtes
- Accès principaux par la rue de Genève, la rue des Quatre Vents et François Villon
- Accompagnement paysager de l'axe viaire de desserte interne à prévoir
- Possibilité d'intégrer un parking mutualisé à l'opération
- Préserver et aménager des perméabilités piétonnes à l'îlot, y compris par les accès principaux
- Préserver les franges de l'opération par rapport aux constructions existantes pour éviter les vues directes

PROGRAMMATION

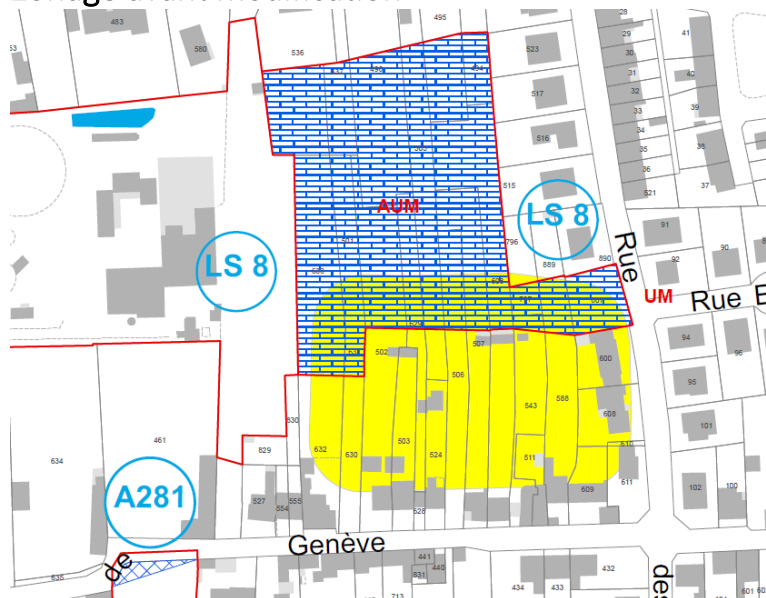
- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,97 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 19 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et individuel groupé
- ER pour mixité sociale : 20%

2. ER LS 8

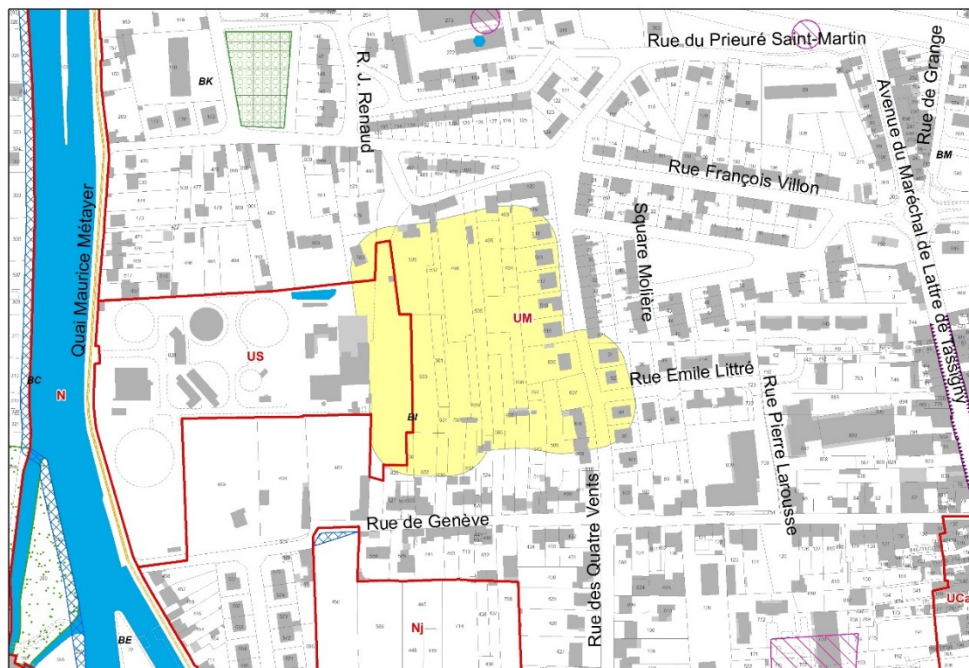
Le projet de construire des logements étant impossible, il s'agit d'une erreur qu'il convient de rectifier.

L'emplacement réservé est donc à supprimer.

Zonage avant modification



Zonage après modification



3. Zonage Rue de Genève

Le projet de construire des logements étant impossible, il s'agit d'une erreur qu'il convient de rectifier.

Le zonage est à modifier.

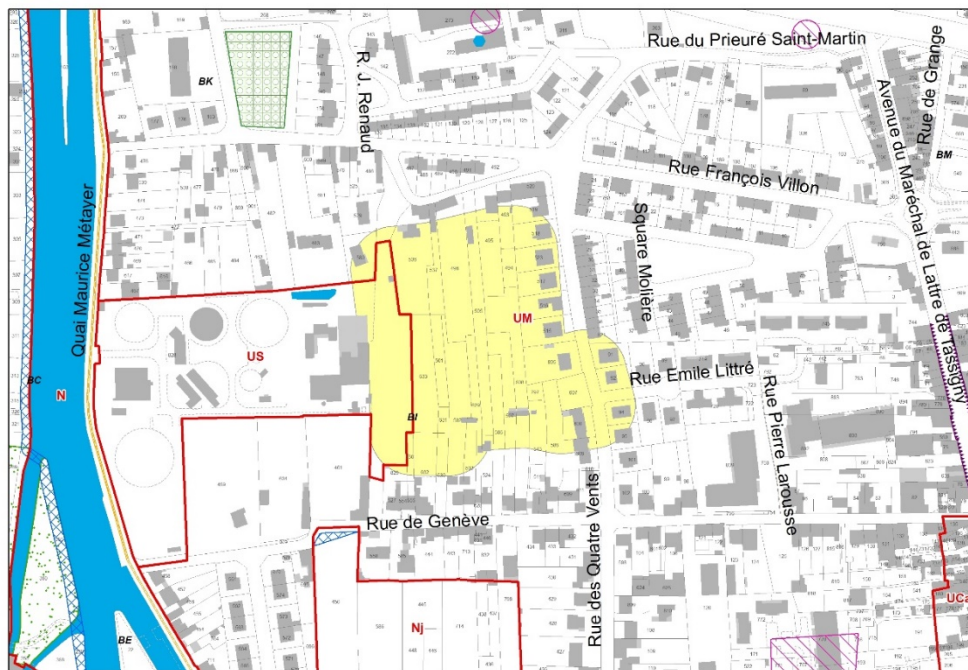
Le zonage est donc à modifier en passant les terrains de AUM en UM ce qui permettra d'être cohérent avec le Plan de Prévention du Risque naturel inondation en vigueur en acceptant :

- Les constructions d'abris de jardin ou de cabanes de pêche, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², sous réserve...
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du premier PPR approuvé en juillet 1998, à usage d'habitation, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière, sous réserve...
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PPR autres que les bâtiments à usage d'habitation, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière, sous réserve.....

Zonage avant modification

Cf. point précédent.

Zonage après modification



B. Focus sur le Stade René-Gaillard

4. Zonage Stade René-Gaillard

Cette modification permet de rectifier une erreur matérielle en affectant le bon usage aux terrains utilisés dans le cadre de l'exploitation du stade René-Gaillard par la mise à jour du zonage correspondant.

En effet, dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

- La zone UM correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements... avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.
- La zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques.
- La zone US couvre l'ensemble des zones où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

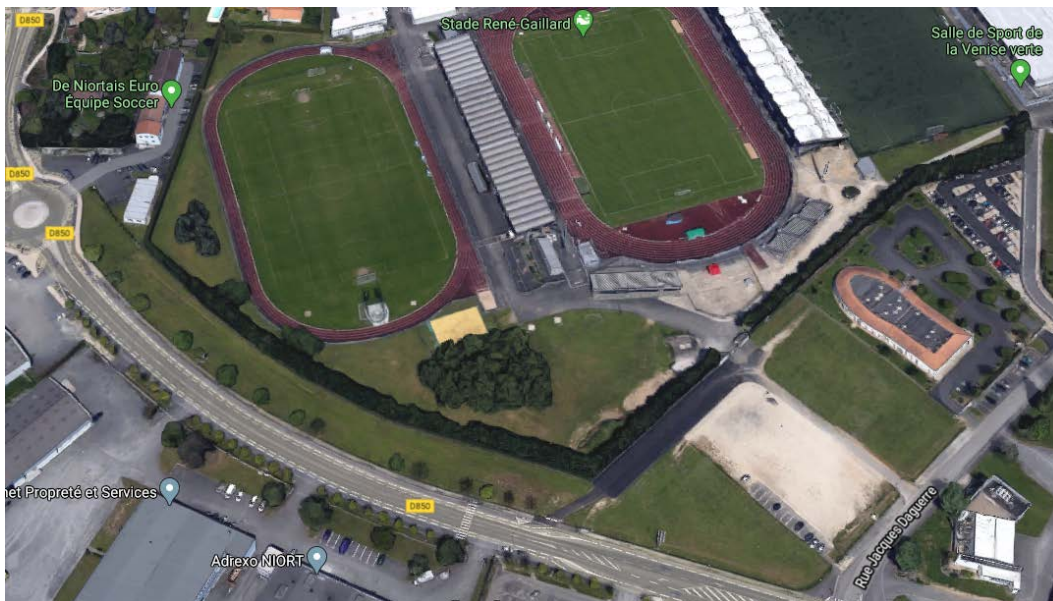
Les parcelles suivantes ont bien une vocation d'équipement sportif (US) et non d'habitat (UM) ou d'activité économique (UE) :

- EE 91, EE92, EE 188, EE189, EE190 et EE200 qui appartiennent à la Ville de Niort
- EE 126, EE199 et EE154 qui appartiennent à Niort Agglo

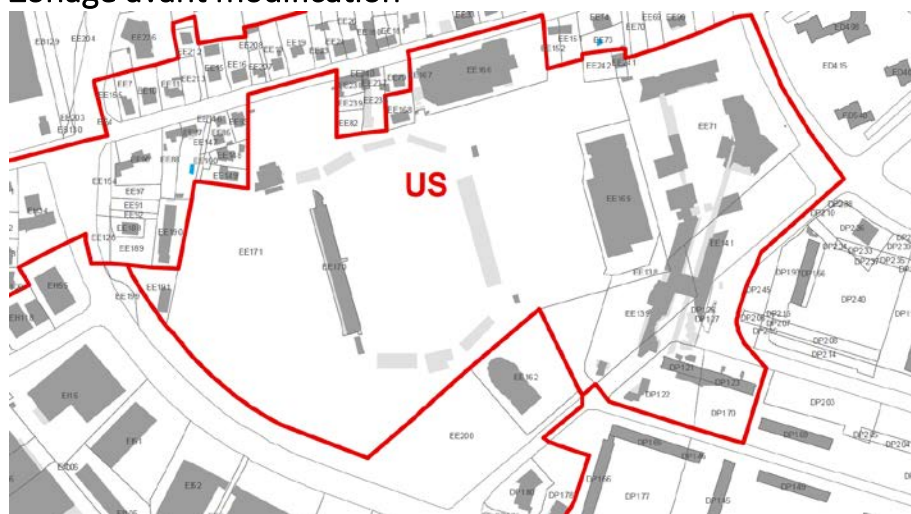
Il est important de noter que toutes ces parcelles sont aujourd'hui utilisées dans le cadre de l'exploitation du stade René-Gaillard.

Les parcelles EE 91, EE92, EE 188, EE189, EE190, EE 126 et EE154 passent donc d'UM en US.
Les parcelles EE199 et EE200 (partiellement) passent donc d'UE en US.

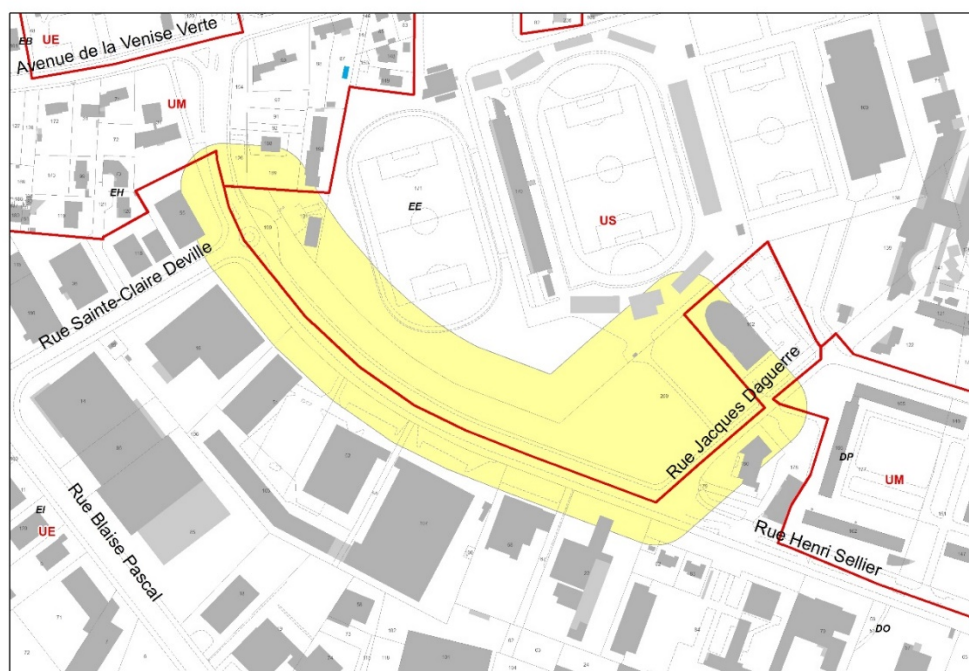
La modification du zonage porte sur 18 797 m².



Zonage avant modification



Zonage après modification



5. Article 13 de la zone US : intégration d'une mesure compensatoire

Une mesure compensatoire est intégrée à l'article 13 de la zone US.

Règlement après modification

(Stade René-Gaillard)

Des mesures spécifiques de végétalisation seront prévues le long de la rue Henri Sellier.

C. Règlement

6. Article 10 de la zone UCa : modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé

Cette modification permet de mieux règlementer le dépassement de hauteur autorisé en autorisant l'alignement sur des hauteurs existantes dans le cas d'un réaménagement de bâtiment uniquement.

Règlement avant modification

Dispositions particulières

Dans la mesure où la hauteur totale de l'un des deux immeubles limitrophes ou d'une partie de la construction concernée dépasse la hauteur maximale, il sera autorisé un dépassement, dans la limite de cette hauteur, sans toutefois dépasser 18 mètres en UCa et 15 mètres en UCb, sous la condition que la différence de hauteur avec la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.

Règlement après modification

Dispositions particulières

Si la hauteur totale d'un des immeubles limitrophes dépasse la hauteur maximale, il sera autorisé un dépassement de cette hauteur, dans la limite de la hauteur de l'immeuble limitrophe, sans toutefois dépasser 18 mètres en UCa et 15 mètres en UCb, sous la condition que la différence de hauteur avec la hauteur de façade de l'autre immeuble limitrophe soit inférieure à 3 mètres.

En zone UCa, si la hauteur d'une partie de la construction concernée dépasse la hauteur maximale autorisée, il sera autorisé un dépassement, dans la limite de cette hauteur, à condition que les travaux se distinguent obligatoirement par leur qualité architecturale.

D. Emplacement réservé

7. ER 1 55

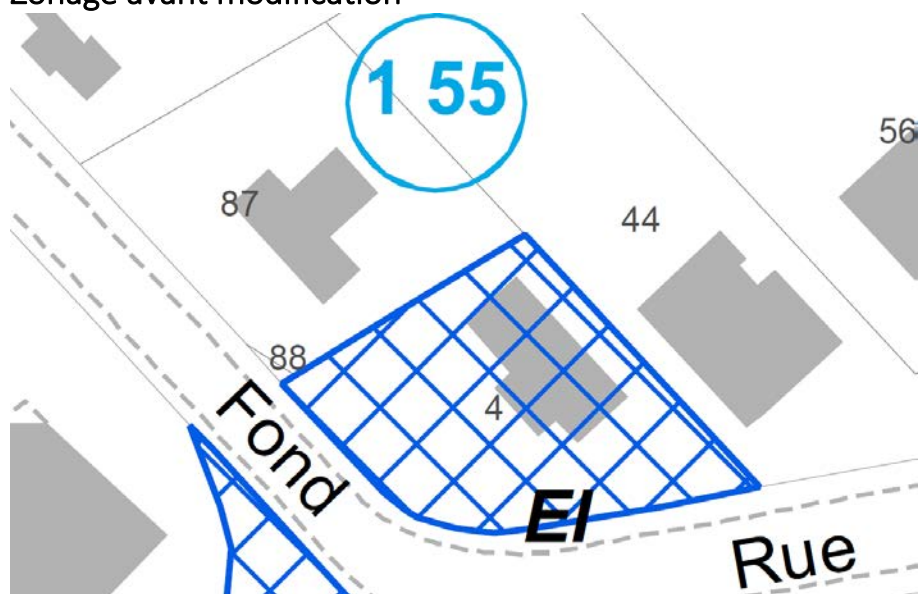
1	55	Liaison entre l'Avenue Wellingborough (carrefour giratoire avec la RD 9) et la RN 11 (carrefour giratoire de l'Ebaupin)	Espaces publics	Voirie	Réalisation d'une voie de délestage	Niort Agglo	54 625 m ² après MS3
---	----	---	-----------------	--------	-------------------------------------	-------------	---------------------------------

Cette modification permet d'affiner cet Emplacement réservé afin de ne pas empêcher le développement de l'activité économique existante sur le site tout en garantissant des futurs aménagements de voirie satisfaisants. Ainsi, le périmètre de l'Emplacement réservé restant est suffisant pour la réalisation du projet initial.

La réduction de l'Emplacement réservé porte sur 611 m².



Zonage avant modification



Zonage après modification



E. Annexe

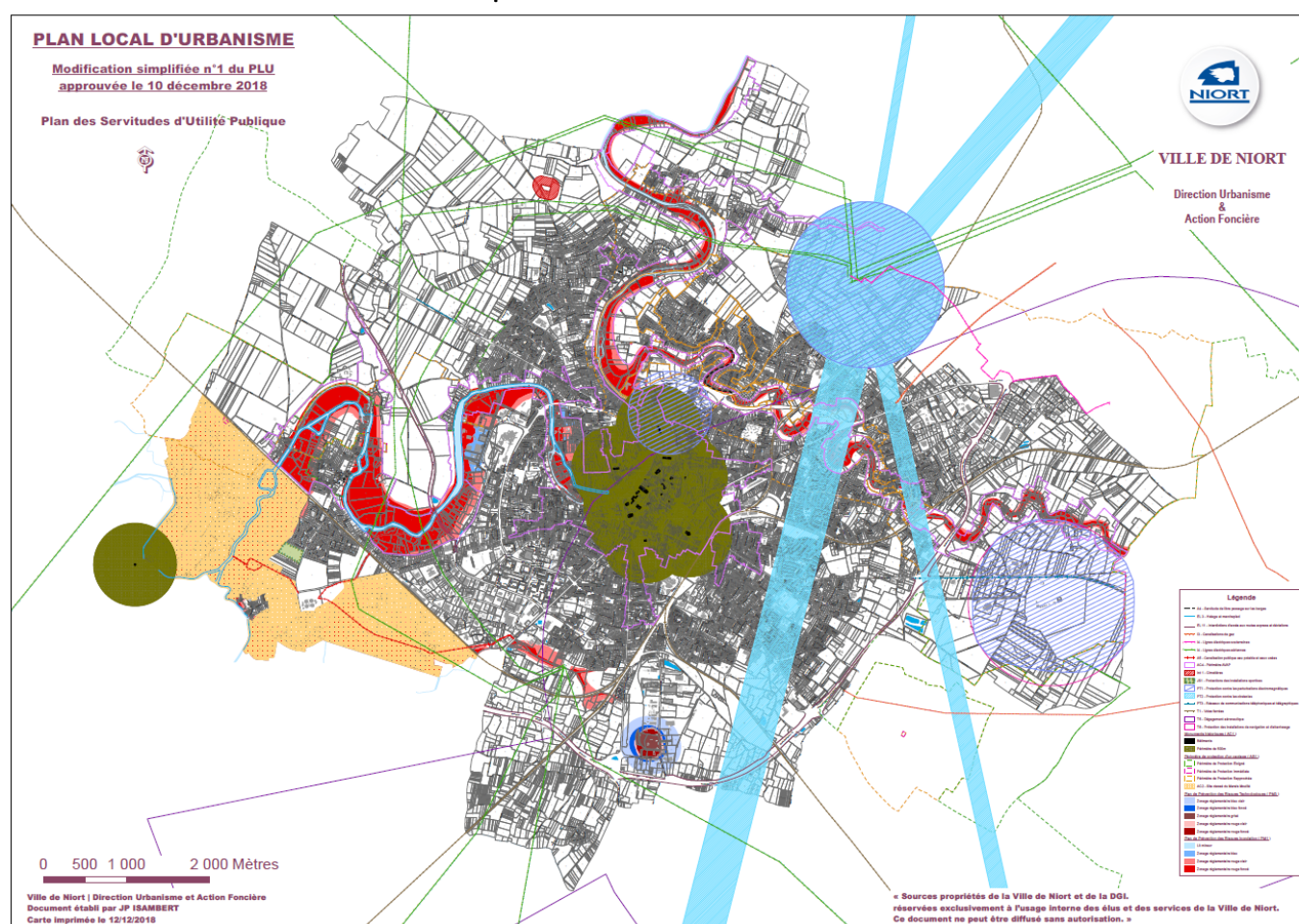
8. Plan des Servitudes d'Utilité Publique

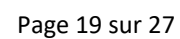
Cette modification permet de corriger une erreur matérielle en intégrant dans le Plan des Servitudes d'Utilité Publique les servitudes concernant les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) approuvés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 11 avril 2016. Ceux-ci sont bien évoqués dans la délibération mais non présents dans le Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

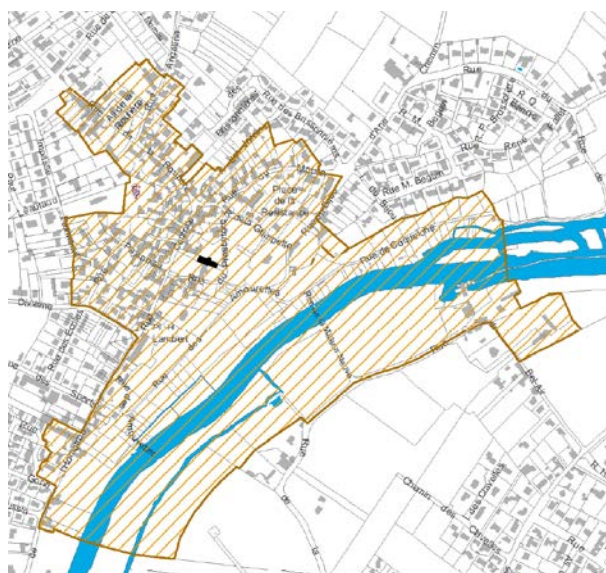
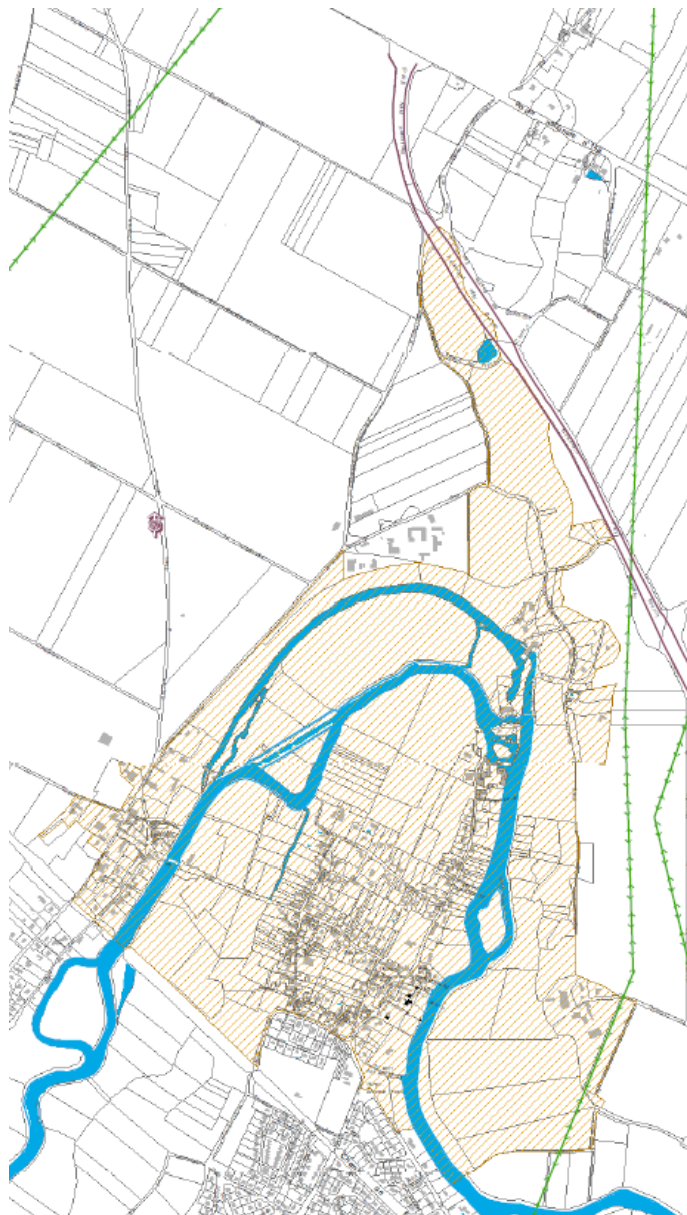
Il s'agit des Périmètres de Protection Modifiés autour de l'église de Sainte-Pezenne et de l'ancienne abbaye de Saint-Liguaire.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle dans le Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Plan des Servitudes d'Utilité Publique avant modification







IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification

Type de secteur	Surface des zones en hectare avant Modification	Surface des zones en hectare après Modification
UCa	232,69	232,69
UCb	73,65	73,65
UE	520,28	518,40
UEa	19,45	19,45
UEd	9,04	9,04
UEr	104,63	104,63
UEv	36,46	36,46
UF	32,56	32,56
UM	1543,98	1544,95
US	241,37	243,25
USg	2,74	2,74
Sous-total	2816,84	2816,84

AU	59,35	59,35
AUE	14,61	14,61
AUM	88,62	87,65
AUS	52,86	52,86
AUSv	22,19	22,19
Sous-total	237,63	237,63

A	2180,02	2180,02
Ap	24,92	24,92
AS	26,00	26,00
ASg	2,86	2,86
Sous-total	2233,80	2233,80

N	1302,43	1302,43
Nj	21,73	21,73
NS	227,91	227,91
Sous-total	1552,07	1552,07

Total	6840,34	6840,34
--------------	----------------	----------------

V. Justification de la Modification

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de Modification simplifiée est donc justifiée au regard de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme dans le sens où l'élément modifié :

1. ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
2. ne diminue pas ces possibilités de construire
3. ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le projet de Modification simplifiée du PLU de la Ville de Niort ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Niort vise à promouvoir un modèle de développement :

Ambitieux

- Miser sur l'attractivité économique et résidentielle en affirmant le rôle central de Niort dans l'agglomération
- Renforcer les coopérations entre Niort et les agglomérations régionales
- Promouvoir des aménagements, équipements et événements de rayonnement (Centre-Ville, Pôle Gare Santé, Mendès France, Terre de Sports...)
- Poursuivre le développement de la diversité économique en misant sur les atouts et l'identité niortaise
- Mettre en valeur la qualité environnementale globale et les atouts de l'identité culturelle et architecturale Niortaise

Solidaire

- Habiter Niort : mode de vie, formes urbaines et partage de la Ville (mixité sociale et générationnelle)
- Se déplacer à Niort : vivre la ville et son quartier
- Développer les équipements d'intérêt collectif

Responsable

- Conforter la réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs accentués en construction de logements
- Traduire dans le PLU, le défi de la transition énergétique lié à l'aménagement du territoire

Modification simplifiée n°3 du PLU de la Ville de Niort

- Réaffirmer la composante environnementale du territoire par la définition et la protection des continuités écologiques : la trame verte et bleue niortaise
- Anticiper les besoins futurs pour une meilleure gestion de la ressource en eau
- Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques afin d'assurer la santé et la sécurité des populations

Ainsi, le projet de Modification simplifiée permet de conforter et de renforcer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment sur les points suivants :

- Miser sur l'attractivité économique et résidentielle en affirmant le rôle central de Niort dans l'agglomération
- Promouvoir des aménagements, équipements et événements de rayonnement (Centre-Ville, Pôle Gare Santé, Mendès France, Terre de Sports...)
- Habiter Niort : mode de vie, formes urbaines et partage de la Ville (mixité sociale et générationnelle)
- Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques afin d'assurer la santé et la sécurité des populations

Egalement, le projet de Modification simplifiée n'a pas pour objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- d'induire de graves risques de nuisance

La majorité des points concerne des rectifications d'erreurs matérielles ou non qui rentrent dans le champ de la procédure de Modification simplifiée.

Le point concernant l'ER 1 55 ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il ne diminue pas ces possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser non plus.

Concernant le dépassement de hauteur autorisé, ce point rentre également dans le champ de la procédure de Modification simplifiée. En effet, la modification ne concerne que des immeubles dont une partie seulement de la construction concernée dépasse la hauteur maximale autorisée. De même la dérogation est limitée à cette hauteur. Ceci ne concerne que peu d'immeubles (et uniquement sur la zone UCa, soit les trois-quarts de la zone UC) et ne peut donc majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone (l'ensemble de la zone UC), de l'application de l'ensemble des règles du plan.

VI. Incidence de la Modification sur l'environnement

Numéro	Modification	Incidence sur l'environnement
OAP N°22 - Rue de Genève Suppression de l'OAP	Cette modification permet de corriger une erreur en supprimant l'OAP « 22 - Rue de Genève ».	Ces terrains sont classés majoritairement en zone rouge clair du PPRI où sont interdites les constructions nouvelles de bâtiments excepté certaines exceptions. L'objectif est d'être cohérent avec le PPRI.
ER LS 8 Suppression de l'Emplacement réservé	Cette modification permet de corriger une erreur en supprimant l'ER LS 8.	
Zonage Rue de Genève Modification d'AUM en UM	Cette modification permet de corriger une erreur en modifiant le zonage d'AUM en UM.	
Zonage Stade René-Gaillard Modification d'UM et UE en US	Cette modification permet de rectifier une erreur matérielle en affectant le bon usage aux terrains utilisés dans le cadre de l'exploitation du stade René-Gaillard par la mise à jour du zonage correspondant.	Les parcelles restent classées en zone urbaine et conformément à leur usage. Le périmètre du stade s'établit dans un contexte urbain où les enjeux et sensibilités environnementaux sont particulièrement restreints. Le site d'étude se localise au sein du Parc Naturel Régional et aux portes des sites Natura 2000 et ZNIEFF du Marais Poitevin. Toutefois, son caractère très urbanisé et sa localisation au sein de la ville de Niort, dans un contexte urbain dense, confèrent un intérêt écologique potentiel très différent de celui faisant l'intérêt des secteurs du Marais Poitevin localisés au plus près du site. Les enjeux faunistiques et floristiques sont donc ici faibles. Les espaces boisés sont peu nombreux et présentent peu d'intérêt. Ils sont constitués essentiellement de haies ornementales limitant le site sur ses flancs Ouest, Sud, Est et d'arbres d'ornements isolés ici et là sur le site et le long de la rue Henri Sellier. Une mesure compensatoire est tout de même intégrée à l'article 13 de la zone US (Stade René-Gaillard) : des mesures spécifiques de végétalisation seront prévues le long de la rue Henri Sellier.

Règlement Modification de l'article 13 de la zone US	Une mesure compensatoire est intégrée à l'article 13 de la zone US : Des mesures spécifiques de végétalisation seront prévues le long de la rue Henri Sellier.	-
Règlement Modification de la rédaction de la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé (UCa)	Cette modification permet de mieux régler le dépassement de hauteur autorisé en autorisant l'alignement sur des hauteurs existantes dans le cas d'un réaménagement de bâtiment uniquement.	Aucune incidence. Toutefois une condition est intégrée à la réglementation : les travaux devront se distinguer obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement et du paysage. Cette modification permet en outre de densifier davantage le centre-ville.
ER 1 55 Réduction de l'Emplacement réservé	Cette modification permet de réduire à minima cet ER afin de ne pas empêcher le développement de l'activité économique existante sur le site tout en garantissant des aménagements de voirie satisfaisants.	Aucune incidence.
Annexes Modification du Plan des Servitudes d'Utilité Publique	Cette modification permet de corriger une erreur matérielle en intégrant dans le Plan des Servitudes d'Utilité Publique les servitudes concernant les PPM approuvés lors de l'approbation du PLU le 11 avril 2016.	Aucune incidence.

VII. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

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

Le projet de Modification simplifiée est compatible avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 dans le sens où il intègre les prescriptions ou recommandations suivantes :

En matière de risque inondation / rue de Genève

- PRESCRIPTION 26 : Les documents d'urbanisme prévoient, en plus de se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques (PPR) de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques.

En matière d'équipement sportif / Stade René-Gaillard

- PRESCRIPTION 2 : Les projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) viseront une gestion économe de l'espace, de l'énergie et le respect des principes suivants (sauf justification, comme incompatibilité entre site et vocation) : - privilégier l'implantation dans les enveloppes urbaines des communes d'équilibre et du cœur d'agglomération - rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics - promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et / ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal Pour des projets d'équipements de proximité et quelle que soit leur nature, il s'agira de privilégier une localisation dans les cœurs de bourg - centre-ville : le principe d'extension urbaine devant se justifier.
- PRESCRIPTION 60 : Les projets d'aménagement devront offrir des équipements nécessaires à une vie locale par le développement des loisirs de proximité et des équipements culturels et sportifs d'envergure intercommunale au sein d'un espace métropolitain.
- PRESCRIPTION 70 : Les documents d'urbanisme inscriront les besoins fonciers et préciseront le cadre réglementaire pour le développement des grands équipements : Acclameur, Parc des expositions, « Gare Niort Atlantique », Complexe de la Venise Verte, développement de Niort Terminal...

En matière de densité / Dérogation à la limitation de la hauteur

- RECOMMANDATION ET MESURE D'ACCOMPAGNEMENT 56 : Les documents d'urbanisme pourront préciser les conditions permettant des constructions et aménagements respectueux des caractéristiques propres à chaque entité paysagère, qu'elles soient architecturales (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...), agricoles ou naturelles afin de préserver l'identité et la cohérence des unités paysagères bâties ou non bâties, sans pour autant interdire les évolutions architecturales ou technologiques.

- PRESCRIPTION 103 : Le prélèvement annuel de terres naturelles, agricoles et forestières au profit d'une nouvelle urbanisation s'inscrit dans l'objectif de réduction de consommation d'espaces à minima de 30% (PADD). Cette consommation ne pourra pas excéder 870 hectares (toute destination confondue) à l'échelle du SCoT, soit 43,5 hectares en moyenne annuelle. Afin d'atteindre, ces objectifs de réduction de consommation d'espaces, le développement urbain se fera : - en priorité par la mobilisation du potentiel en enveloppe urbaine (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, mobilisation des logements vacants) - en complément en extension urbaine des entités principales - exceptionnellement dans les villages, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine - en ne permettant pas l'extension des hameaux et de l'habitat isolé - en conditionnant la construction résidentielle à des objectifs de densité et à la réalisation d'ilots de fraîcheur (parc, espaces verts, jardins...) - en limitant significativement l'extension des zones d'activités économiques et en priorisant le développement au sein des zones existantes - en interdisant la création de nouvelles zones commerciales Les documents d'urbanisme respecteront le compte foncier global (cf. figure 14 du DOO) attribué aux différentes composantes de l'organisation territoriale, sans fongibilité des postes habitat, équipements et économie et le précisera sur sa période de référence. La prise en compte de la consommation foncière entre en considération à partir de l'approbation du SCoT.
- PRESCRIPTION 107 : Les documents d'urbanisme rechercheront l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination.