



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

**Modification simplifiée n°3 approuvée
le 14 décembre 2020**

**Orientation d'aménagement
et de programmation après modification**

SOMMAIRE

Introduction générale 3

Chapitre 1 Principes généraux d'aménagement 5

- 1- Principes d'occupation spatiale 6
- 2- Principes d'accès et de desserte 11
- 3- Principes paysagers et environnementaux 13

chapitre 2 Orientations d'aménagement et de programmation 16

- Partie 1 : les orientations relatives aux secteurs en renouvellement urbain. 17
- Partie 2 : Les orientations relatives aux secteurs en extension urbaine 66
- Partie 3 : Les orientations relatives à l'aménagement des entrées de ville 93
- Partie 4 : Les orientations relatives à l'aménagement de la zones AUS 104
- Partie 5 : Les orientations relatives aux dérogations à la loi Barnier 106
- Partie 6 : Les orientations relatives aux zones d'activités économiques 107

INTRODUCTION GENERALE

Article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment **les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le **renouvellement urbain** et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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**.

Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des **équipements** correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, **réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics**.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Un document en deux chapitres

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces privés
- Les espaces publics
- La gestion des eaux pluviales
- L'adaptation des projets à leur environnement

Un deuxième chapitre présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Niort, organisées en 6 parties :

- Partie 1 : les orientations relatives aux secteurs en renouvellement urbain
- Partie 2 : Les orientations relatives aux secteurs en extension urbaine
- Partie 3 : Les orientations relatives à l'aménagement des entrées de ville
- Partie 4 : Les orientations relatives à l'aménagement de la zones AUS
- Partie 5 : Les orientations relatives aux dérogations à la loi Barnier
- Partie 6 : Les orientations relatives aux zones d'activités économiques

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

CHAPITRE 1 PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Les principes généraux d'aménagement sont structurés en trois catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace,
- Les principes d'accès et de desserte,
- Les principes paysagers et environnementaux,
- Les principes de retraits et de hauteur à respecter pour les entrées de ville.

Ces derniers se déclinent graphiquement dans les OAP de la manière suivante :

Certains principes sont explicités ci-après.

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
-  Soins à apporter au front bâti
-  Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
-  Phasage (préférentiel)
-  Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

-  retrait minimum des constructions
-  Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Liaisons douces existantes
-  Principe de voirie structurante à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
-  Principe d'accès
-  Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
-  Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

-  Arbres existants à préserver
-  Haies bocagères à conserver
-  Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
-  Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
-  Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
-  Cône de vue à valoriser
-  Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
-  Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
-  Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

1- Principes d'occupation spatiale

SOIN A APPORTER AU FRONT BATI

Le front bâti c'est-à-dire l'alignement des constructions doit être au service de l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Deux cas peuvent être rencontrés :

-  **Le front bâti est à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain** : il s'agira alors de porter un soin à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.
-  **Le front bâti est à la limite de l'enveloppe urbaine existante, en transition avec l'espace agricole et naturel** : il s'agira alors de porter un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles et à la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.
Conformément au règlement, un retrait minimum des constructions de 3 m en limite de zone A devra être appliqué.



PRINCIPE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BIOCLIMATIQUE

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation

Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions.

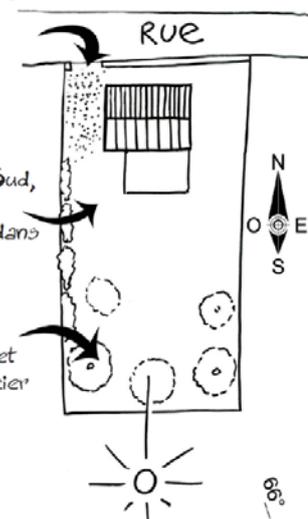
L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

La rue est au Nord, on aura avantage à en rapprocher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement.

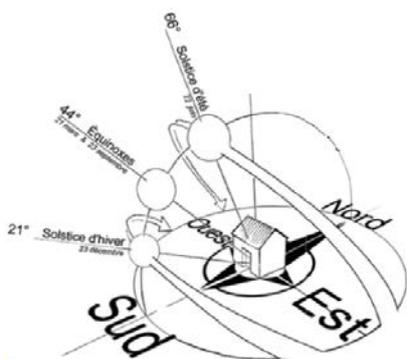
On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud-Est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud.

À l'Est, il faudra donc privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

LES FORMES URBAINES

La Ville de Niort affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLU encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un

objectif de densité résidentielle minimale pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques). Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

PRINCIPES DE CALCUL DU NOMBRE TOTAL MINIMUM DE LOGEMENTS PAR UNITE FONCIERE (REGLE DE DENSITE)

Le calcul est précisé dans la pièce 3 des OAP / Principes généraux d'aménagement / Les formes urbaines : « nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc les voiries et espaces publics liés à l'opération. »

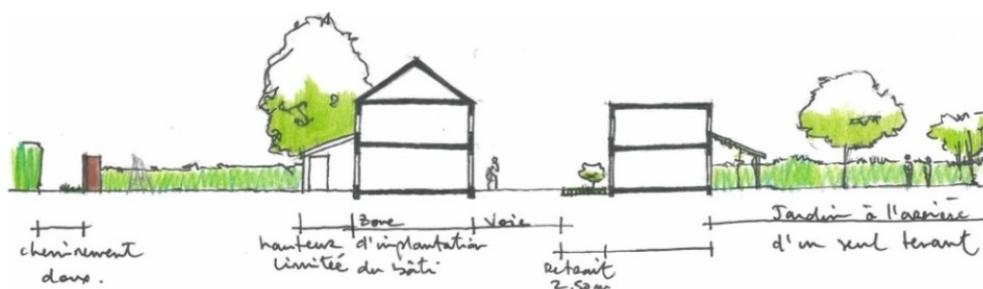
Dans unité foncière, il faut entendre l'ensemble parcellaire propriété de l'aménageur dans lequel s'inscrit le programme de logements objet de la demande d'autorisation.

Si un effort important est fait au niveau des espaces communs végétalisés, de par leur traitement qualitatif (un seul tenant cohérent, utilité pour les habitants et le quartier, aménagement spécifique : jeux pour enfants, bancs, qualité végétale,...), et de par leur surface (supérieure à 5% de l'unité foncière), alors la surface totale de ces espaces communs végétalisés pourra être neutralisée pour le calcul de la densité.

Si pour des raisons techniques, urbanistique, ou résultant de contraintes liées au respect des cahiers des prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux et équipements, des aménagements importants sont nécessaires concernant les voiries, trottoirs, cheminements piétons-cyclistes, placette de retournement, induisant une surface importante de ces espaces (hors espaces communs végétalisés), alors une partie de ceux-ci pourra ne pas être comptabilisée dans le calcul de la densité.

LA PRESERVATION DE L'INTIMITE DES ESPACES PRIVES

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur 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).

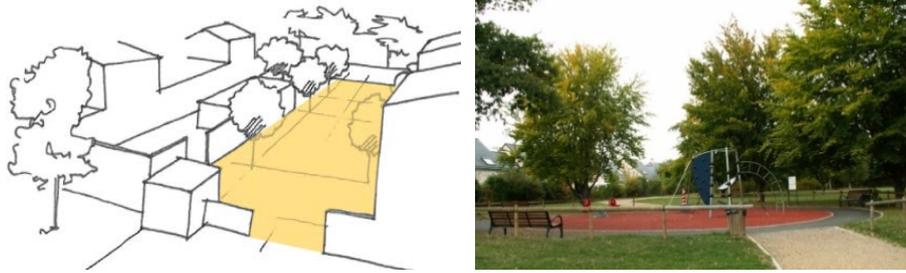


Principe d'implantation du bâti

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.

Sur ce thème, le PLU de Niort souhaite qu'une attention particulière soit portée aux entrées de Ville stratégiques.



Diversifier les types d'espaces : place urbaine, cour, aire de jeux etc.

① PHASAGE

La phase 1 doit être commencée avant la phase 2 préférentiellement, sauf justification particulière (ex, continuité des réseaux, de la desserte, etc...).

SOIN QUALITATIF A APPORTER EN ENTREE DE VILLE

Certains secteurs d'entrée de ville sont en pleine mutation l'objectif est d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voie qui sont la première image perçue de la commune. Il devra donc être apporté un soin particulier, à la fois sur le traitement architectural des façades ainsi que sur le traitement paysager des abords et plantations arborées le long des axes.

2- Principes d'accès et de desserte

↳ LES VOIES STRUCTURANTES

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



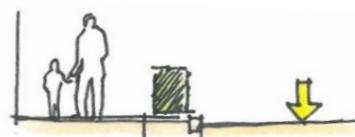
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

↳ LES VOIES DE DESSERTE INTERNE

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



On évitera au maximum les impasses, au profit des systèmes de boucles. Si des impasses sont créées, elles seront débouchantes pour les modes doux pour irriguer le tissu urbain pour les piétons et cycles.

↳ LES VOIES DOUCES A CREER

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

◀ LES PRINCIPES D'ACCES

Les principes d'accès à la zone ont été repérés. Il s'agit des connexions principales à la trame viaire existante.

L'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.

Conformément au règlement, ils doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m.

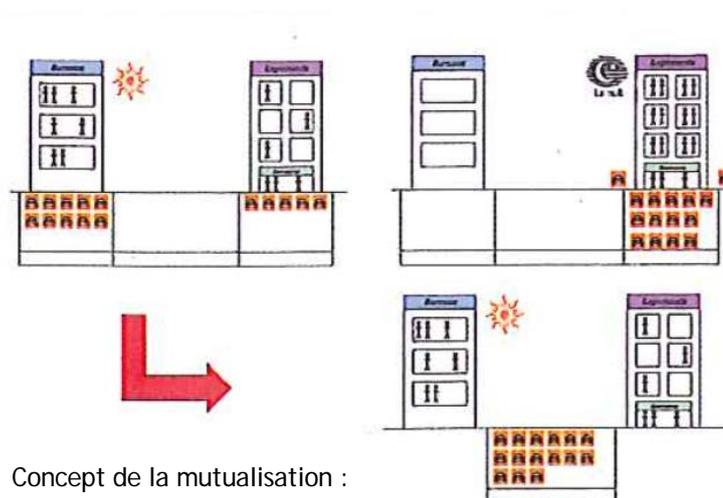
○ PRINCIPE D'ACCES SOUS RESERVE D'AMENAGEMENT ET/OU SECURISATION

En préalable à la mise en œuvre de l'aménagement du secteur desservi, certains passages préexistants ou nouveaux accès nécessitent d'être requalifiés ou reconfigurés (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, giratoires, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

□ P PRINCIPE INCITATIF DE PARKING MUTUALISE

L'objectif est de mieux rationaliser le nombre de parking à prévoir dans l'opération et d'éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs. Dans le cadre d'une gestion foisonnée des places de stationnement entre différentes destinations (commerces, bureaux, habitat, équipement ...), dans le cadre des projets, il est possible d'abaisser le nombre de places de parkings par rapport au nombre de places imposées au règlement (art 12).

Définition de la gestion foisonnée des places : une place peut-être alternativement utilisée par plusieurs usagers fréquentant différents équipements (par exemple, les résidents la nuit, les actifs des bureaux en journée de semaine, les clients de commerces le samedi, etc...). Le foisonnement permet de réduire le nombre de places construites par rapport à une gestion privative, il nécessite une gestion plus fine (nombre d'abonnés, nombre d'usagers horaires accueillis, en fonction du taux de remplissage du parking...).



Concept de la mutualisation :

◀ PASSAGES AGRICOLES A PRESERVER

Dans le cadre des opérations, notamment celle-réalisées en extension de l'enveloppe urbaine. Il est important de maintenir les possibilités d'accès aux parcelles agricoles pour faciliter leur exploitation et limiter par ailleurs les conflits d'usage avec les futurs résidents.

3- Principes paysagers et environnementaux

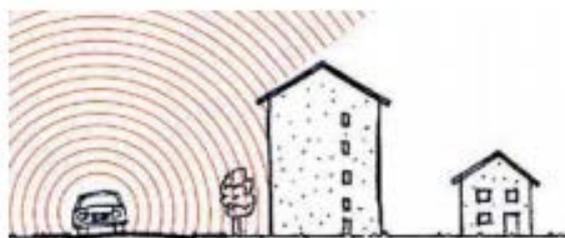


PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES

Pour les sites les plus exposés aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLU encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en œuvre. Afin de dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti il faut encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, etc.



Source : dB Contrôle Acoustique et Vibration



Source : Ademe 2008



GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagement devront 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 pourra se traduire par :

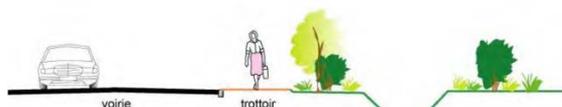
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs,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



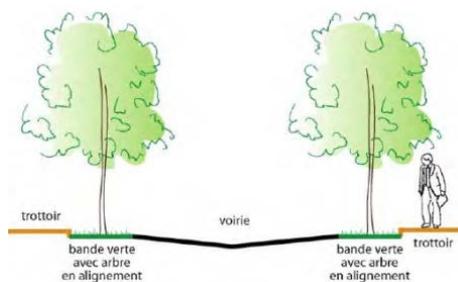
Noue en bordure de voie



Noue dans un espace paysager



Fossé en bordure de voie



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire

Source : CAUE 79



ESPACES PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER A PRESERVER ET/OU A COMPENSER

Certains espaces libres ou présentant des plantations sont à considérer dans le cadre des projets, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité en ville (proximité d'un réservoir ou d'un corridor de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'état initial de la commune). Ces espaces seront protégés le plus en amont possible et en dernier recours compensés lors des aménagements envisagés. Les espaces plantés seront conservés au maximum, car ils permettent notamment la préservation des vues ou transitions avec les constructions riveraines, notamment dans le cadre de la densification. Les abattages devront être dûment justifiés (état phytosanitaire, replantation d'essences équivalentes... La perméabilité des clôtures sera à privilégier à leurs abords (haie et/ou grillage).



AMENAGEMENT D'ESPACES COMMUNS PLANTES OU ENHERBES (PLANTATION ARBOREE, HAIE CHAMPETRE...) OU BANDES PLANTEES

La largeur des aménagements d'espaces communs plantés ou enherbés et des bandes à planter devra être comprise entre 5 m et 10 m.

Le traitement de ces bandes devra respecter les deux conditions suivantes :

- La bande à planter doit recevoir des plantations hors gazon (c'est-à-dire des arbres, arbustes et fleurs, etc...) sur au moins 50% de sa surface.
- Les plantations existantes doivent être conservées et intégrées à la bande à planter.

4- Les principes de retraits et de hauteur à respecter pour les entrées de ville

Les OAP « entrée de ville » instaurent des prescriptions de retrait et de hauteur qui permettent dans le cadre des zones à urbaniser qui les bordent de maintenir une continuité de traitement dans les aménagements.



RETRAIT MINIMUM DES CONSTRUCTIONS A PARTIR DE L'ALIGNEMENT AVEC LA VOIE

Le recul à partir de l'alignement avec la voie pour les nouvelles constructions est précisé dans chaque OAP.



HAUTEUR LIMITEE DES CONSTRUCTIONS DANS UNE BANDE DE 50 M A PARTIR DE LA VOIE

La hauteur est précisée dans chaque OAP.

MAINTIEN DES QUALITES PAYSAGERES D'ENTREE DE VILLE

Point de vue à maintenir

Certains points de vue et perspectives sur la ville sont à maintenir pour permettre à l'automobiliste de prendre conscience de la transition ville/campagne, notamment au regard du caractère particulier du marais mouillé à l'Ouest et des paysages ouverts cultivés du Nord et de l'Est de la commune.

Protection des haies et des murets existants

Il existe sur certains sites d'entrée de ville, des haies et des murets en pierre tout à fait typiques de la région et qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Ces éléments devront être conservés à l'identique, en cas de démolition totale ou partielle (régime des déclarations et autorisation de travaux), ils devront être reconstitués à l'identique.

ACCES IMPOSES OU LIMITES POUR DESSERVIR LES ZONES A URBANISER

Les accès aux zones à urbaniser en entrée de ville ont été définis au travers d'emplacement réservés en conciliant nécessité de desservir les nouvelles zones et limitation des nouveaux accès sur ces voies pouvant s'avérer gênants ou dangereux pour la circulation.

Pour la rue du Maréchal Leclerc, l'urbanisation peut nécessiter l'aménagement d'accès directs au vu de la configuration des terrains (impossibilité de desservir par l'arrière). Les accès sont donc autorisés, toutefois, ils devront être limités au maximum, si possible regroupés et satisfaire aux conditions de sécurité.

CHAPITRE 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les éléments spatiaux accompagnés d'une description littérale des objectifs figurés aux documents graphiques des OAP.

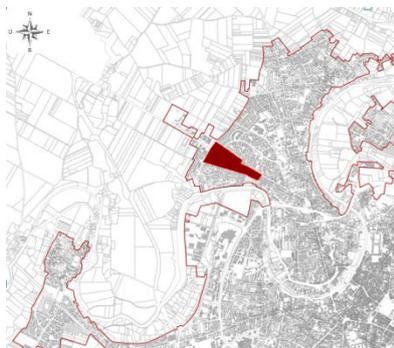
Partie 1 : les orientations relatives aux secteurs en renouvellement urbain.

Échéancier prévisionnel : court ou moyen terme pour l'ensemble des OAP Renouvellement en zone AUM

SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN (AUM)	Nom du Secteur	Surface (ha)	Vocation	Densité (logt/ha)	Potentiel en logts	Typologie bâtie
	1. Avenue de Nantes	4,4	Habitat / mixte	30	132	Individuel / groupé / collectif
	2. Coulonges - Verrerie	2,6	Habitat	20	52	Individuel / groupé / collectif
	3. Coulonges - Dixième	3,5	Habitat / mixte	20	70	Groupé / collectif / individuel
	4. Rue de la Routière	1,2	Habitat	20	24	Individuel / groupé
	5. Rue du 8 mai 1945	1,6	Habitat	20	32	Individuel / groupé
	6. Rue de la Tour Chabot	2,0	Habitat	30	60	Individuel / groupé / collectif
	7. Rue Denis Diderot	1,4	Habitat	30	42	Individuel / groupé / collectif
	8. Bas Surimeau	1,0	Habitat	30	30	Individuel / groupé
	9. Impasse du Clos Fleuri	0,52	Habitat	20	10	Individuel / groupé
	10. Ilot Champommier Ouest	0,56	Habitat	125	70	Groupé / semi-collectif
	11. Ilot Champommier Est	0,31	Habitat	50	16	Groupé / collectif
	12. Rue de Galuchet	0,6	Habitat	30	18	Groupé / collectif
	13. Rue Jean de la Fontaine	0,3	Habitat	30	9	Individuel / groupé / collectif
	14. Rue des Marais	0,9	Habitat	20	18	collectif / groupé / individuel
	15. Rue des Sablières	0,98	Habitat	30	29	Groupé / collectif
	16. Sud avenue de Limoges*	8,6	Habitat / mixte / économie	35	301	Individuel / groupé / collectif
	17. Souché/Coudraie	0,44	Habitat	12	5	Individuel / groupé
	18. Haut Surimeau	0,35	Habitat	12	4	Individuel
	19. Mirandelle	1,7	Habitat	20	34	Individuel / groupé
	20. Rue de la Corderie	0,88	Habitat	20	18	Collectif / groupé / individuel
	21. Arsène d'Arsonval	0,7	Habitat	20	14	Individuel / groupé
	22. Rue de Genève	OAP supprimée (MS3)				
	23. Rue des Ors	0,4	Habitat	20	8	Individuel / groupé
24. Rue de Souché	0,6	Habitat	20	12	Individuel / groupé	
44. Caserne Largeau	4,4	Habitat / mixte	30	132	Individuel / groupé / collectif	
Total	39,94	-	28,54	1140	-	

1- Avenue de Nantes

CONTEXTE



Ce gisement est situé au Nord-Ouest de la Ville de Niort. L'avenue de Nantes constitue une entrée de ville et un axe structurant. Ce secteur est en cours de mutation (changement de vocation) ainsi de grandes friches d'activités côtoient des constructions récentes de collectifs.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Structurer et rendre lisible l'organisation spatiale de cette entrée de ville
- Redynamiser l'ensemble de ce secteur
- Faire cohabiter les espaces d'activités et ceux d'habitat notamment au travers de la construction de collectifs avec des rez-de-chaussée commerciaux
- Faire de l'avenue de Nantes un espace liant les secteurs d'habitation au Nord et ceux situés au Sud

PRINCIPES/DISPOSITIONS

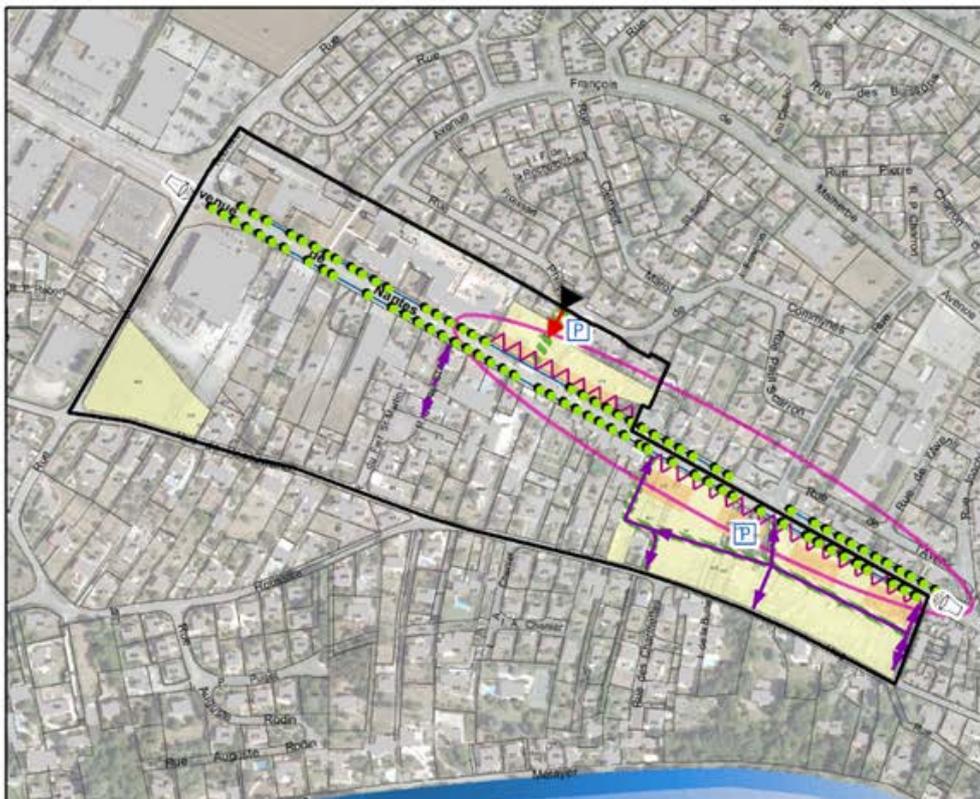
- Les façades urbaines donnant sur l'avenue de Nantes doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité
- La disposition et la typologie du bâti peuvent permettre de limiter les nuisances sonores
- Les espaces publics doivent faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à la requalification du secteur mais aussi assurer la sécurité des modes de déplacement dits doux
- L'organisation de la trame viaire doit permettre de drainer les flux de manière sécurisée mais aussi d'assurer la perméabilité du secteur urbanisé afin de lier le Nord et le Sud

PROGRAMMATION

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 3,6 hectares
- Densité minimum à atteindre sur les parties aménagées à usage d'habitat : 30 log/ha
- Programmation minimale à attendre en matière de logements : 90 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | OAP

1 - Avenue de Nantes



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soit à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soit à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

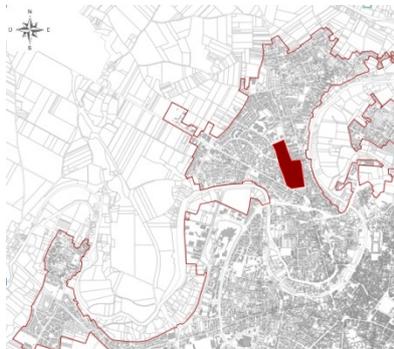
PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soit à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voie
- Patrimoine bâti à préserver

2- Route de Coulonges et rue de la Verrerie

CONTEXTE



Ce gisement est situé au Nord-Ouest de la Ville de Niort en retrait de la route de Coulonges. Le site profite d'un couvert végétal conséquent qui doit être préservé au titre des enjeux paysagers et environnementaux. Le site est également marqué par une topographie significative, dont les points hauts se situent le long de la rue de la Verrerie.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Poursuivre le développement urbain de ce secteur tout en préservant la qualité du cadre de vie notamment les espaces boisés et les cônes de vue
- Structurer l'îlot urbain et accompagner les processus de divisions parcellaires en cours
- Faciliter la perméabilité du site par un maillage de trames piétonnes drainant le cœur d'îlot

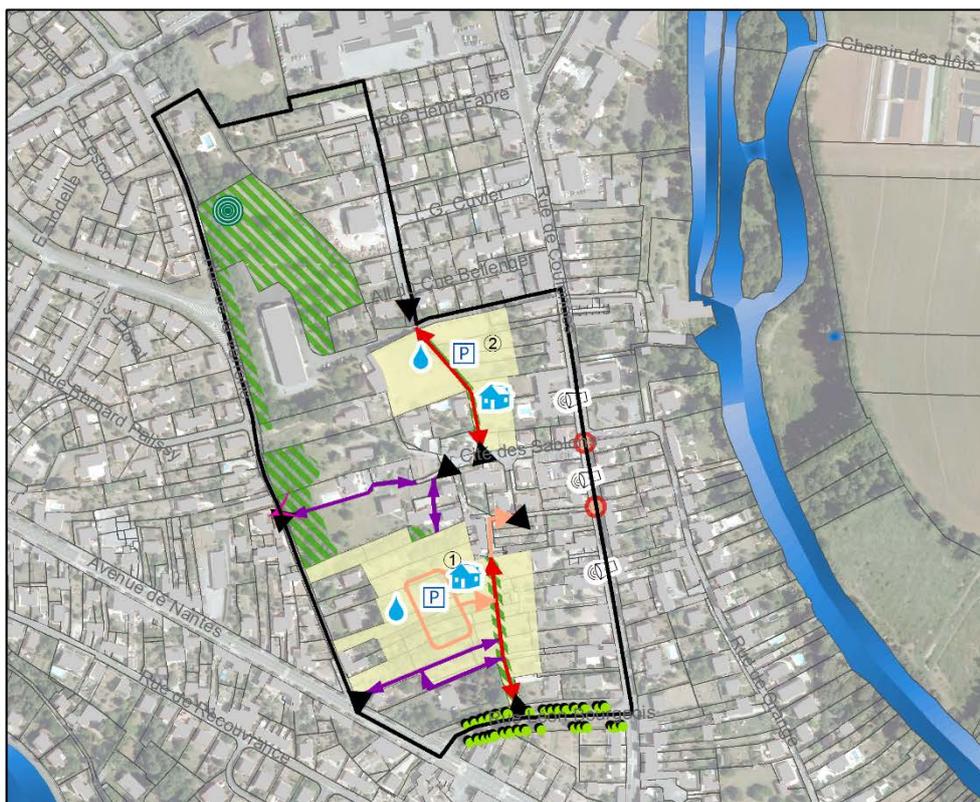
PRINCIPES/DISPOSITIONS

- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires)
- L'implantation et la hauteur des logements collectifs 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)
- Les accès depuis la route de Coulonges devront être sécurisés

PROGRAMMATION

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 2.6 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 52 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et d'établissement tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

- OAP "Entrées De Ville"**
- Retrait minimum des constructions
 - Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

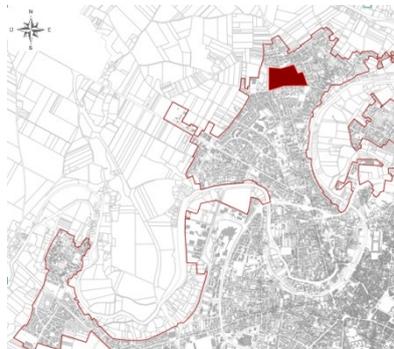
- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

3- Routes de Coulonges - Dixième

CONTEXTE



Ce site est localisé au Nord de la Ville de Niort, au sein d'un quartier en pleine mutation qui a fait l'objet de projets récents de constructions (collectifs, individuels groupés, etc.). Le site rassemble ainsi des éléments bâtis et paysagers hétéroclites et comprend par exemple un espace agricole cultivé. Le périmètre de l'OAP est traversé par la route de Coulonges, axe structurant d'entrée de ville. Enfin, le site est marqué à l'Est par une topographie conséquente.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Donner de la cohérence à l'aménagement de ce secteur, créer des liaisons entre les différentes opérations d'aménagement
- Porter une attention particulière à l'entrée de ville et sécuriser les déplacements notamment doux
- Préserver les cônes de vue sur la campagne alentour (point haut)

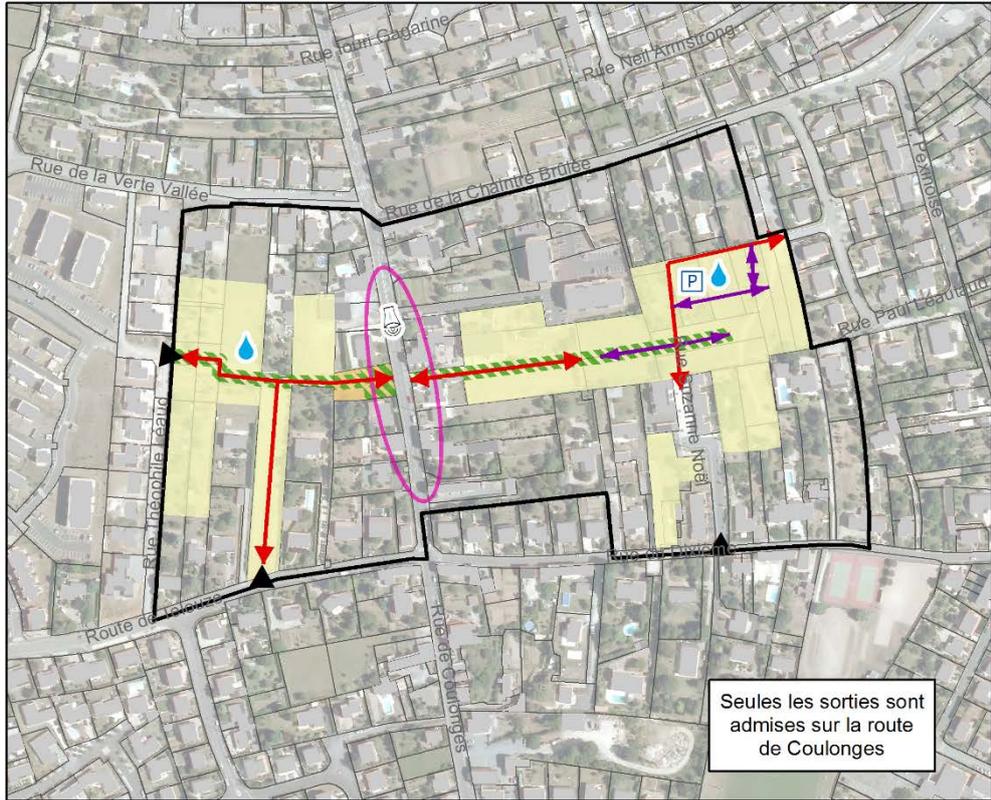
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Les accès depuis la route de Coulonges devront être sécurisés
- Des espaces publics ainsi que des percées visuelles ou encore des trames viaires (piétonnes notamment) seront aménagés afin de créer du lien entre les opérations
- La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires)
- Les espaces publics devront être soignés notamment par un traitement paysager (plantations)
- Implanter les constructions de manière à préserver les vues sur la campagne alentour
- 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)

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 3.5 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 70 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé et/ou collectif et/ou individuel

3 - Route de Coulonges et de Telouze



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et établissements tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

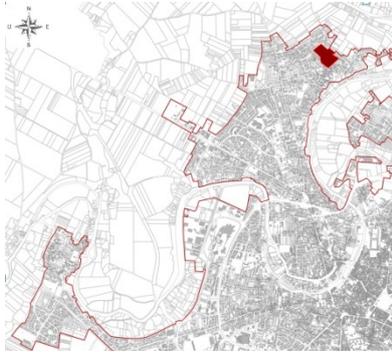
- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

4- Rue de la Routière

CONTEXTE



Ce gisement est situé au Nord-Est de la Ville à la limite de l'enveloppe urbaine actuelle, au sein du quartier de Sainte-Pezenne. Ce secteur bénéficie d'un caractère architectural et urbain atypique qui est à préserver. Les futures constructions devront par conséquent être de qualité qu'ils s'agissent des formes architecturales et urbaines ou encore de l'aménagement des espaces publics.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Développer le quartier tout en préservant la qualité et les caractéristiques du cadre de vie qui définissent Sainte-Pezenne

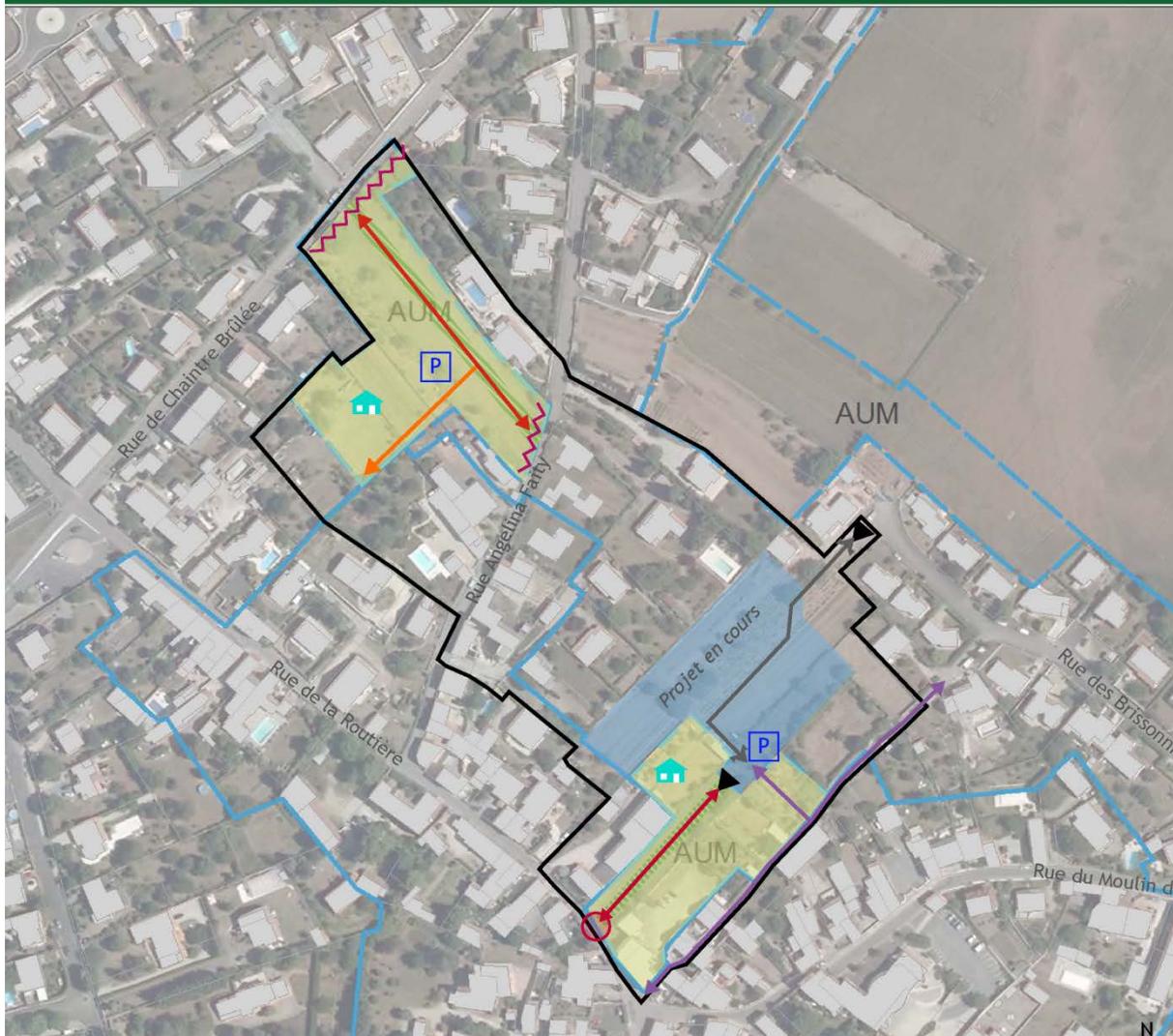
PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques devront être intégrés afin d'assurer un aménagement de qualité
- La transition avec l'espace agricole devra être soignée
- Les trames piétonnes existantes seront prolongées et confortées afin d'assurer la perméabilité du quartier, notamment l'accessibilité vers le bourg et ses commerces de proximité

PROGRAMMATION

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.2 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 24 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé

4 - Rue de la Routière



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

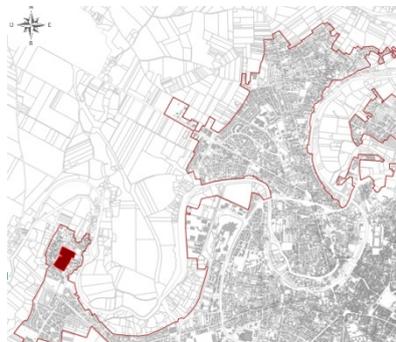
PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

5- Rue du 8 mai 1945

CONTEXTE



Ce site est localisé à l'Ouest de la Ville de Niort au sein du quartier de Saint-Liguier. Tout comme Sainte-Pezenne, ce quartier bénéficie d'un caractère architectural et urbain atypique qui est à préserver. Les futures constructions devront par conséquent être de qualité qu'ils s'agissent des formes architecturales et urbaines ou encore de l'aménagement des espaces publics. L'aménagement du square Laurent Page doit amorcer le développement urbain de ce secteur.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Développer le quartier tout en préservant la qualité et les caractéristiques du cadre de vie du bourg de Saint-Liguier
- Intégrer l'aménagement du Square Laurent Page afin qu'il soit un levier au développement du quartier

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques devront être intégrés afin d'assurer un aménagement de qualité
- L'implantation et la hauteur des futures constructions devront s'intégrer à l'environnement bâti
- Un aménagement paysager de qualité devra être réalisé sur l'ensemble des secteurs urbanisés dans la continuité du Square Laurent Page
- La faisabilité opérationnelle de l'aménagement de la seconde phase devra être réévaluée lors des phases d'étude

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.6 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 32 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé

5 - Rue du 8 mai 1945



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

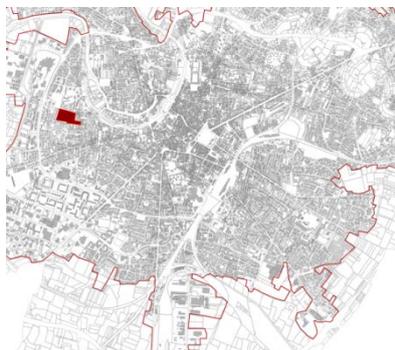
PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

6- Rue de la Tour Chabot

CONTEXTE



Ce gisement est situé à l'Ouest de la Ville de Niort. Proche de la Sèvre Niortaise le quartier bénéficie d'un ensemble d'espaces verts et naturels. Le site est constitué d'une part d'un délaissé urbain, d'autre part d'une exploitation maraîchère dont les serres et le siège sont voués à être requalifiés.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Réinvestir et désenclaver un site délaissé à proximité d'équipements, de commerces et de services
- Poursuivre dans la dynamique de la politique de la Ville l'amélioration du cadre de vie
- Diversifier l'offre de logements dans ce secteur

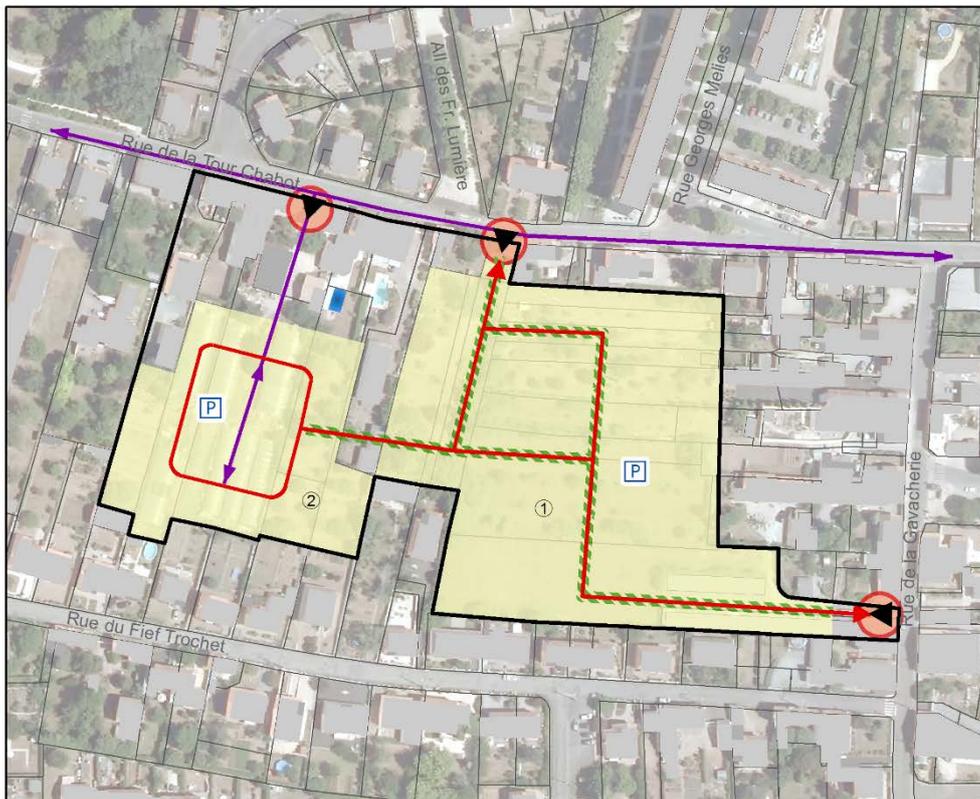
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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 collectifs devront prendre en compte l'environnement bâti existant
- Les trames viaires notamment piétonnes devront être accompagnées de plantations
- Les espaces publics, dans la continuité des efforts réalisés, devront être soignés et notamment végétalisés
- Les accès depuis la rue de la Tour Chabot et de la rue Gavacherie devront être sécurisés

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 2.0 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 60 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou collectif et/ou individuel groupé

6 - Rue de la Tour Chabot



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et établissements tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

- OAP "Entrées De Ville"**
- Retrait minimum des constructions
 - Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

7- Rue Denis Diderot

CONTEXTE



Ce gisement est situé au Sud-Est de la Ville, sur l'emprise d'une ancienne entreprise. Un projet a déjà vu le jour sur la partie Est du site, il s'agit au travers de cette OAP d'accompagner la seconde opération d'aménagement. Le gisement se situe sur un point haut et bénéficie ainsi de vues plongeantes sur la partie basse de la ville.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Assurer un aménagement cohérent entre les deux opérations d'aménagement
- Accompagner la future opération par un traitement paysager de qualité

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Poursuivre l'aménagement de la trame viaire au Sud du périmètre
- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.4 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 42 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé et/ou collectif

7 - Rue Denis Diderot



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soin à apporter au front bâti
- 🏠 Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- 1 Phasage (préférentiel)
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- ➡ Principe de liaisons douces à créer
- ➡ Liaisons douces existantes
- ➡ Principe de voirie structurante à créer
- ➡ Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- ▲ Principe d'accès
- P Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- ➡ Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- ⋯ Haies bocagères à conserver
- ▨ Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- ▨ Soin à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- 🌀 Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- 📐 Cône de vue à valoriser
- 💧 Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- 🔊 Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- ★ Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

8- Bas Surimeau

CONTEXTE

Ce site est situé au Nord de la commune à Surimeau, enclavé dans le contexte urbain. La zone est située dans un contexte patrimonial et paysager intéressant le long des bords de la Sèvre Niortaise.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Veiller au respect du paysage et de l'intérêt écologique lié à la proximité de la Sèvre Niortaise

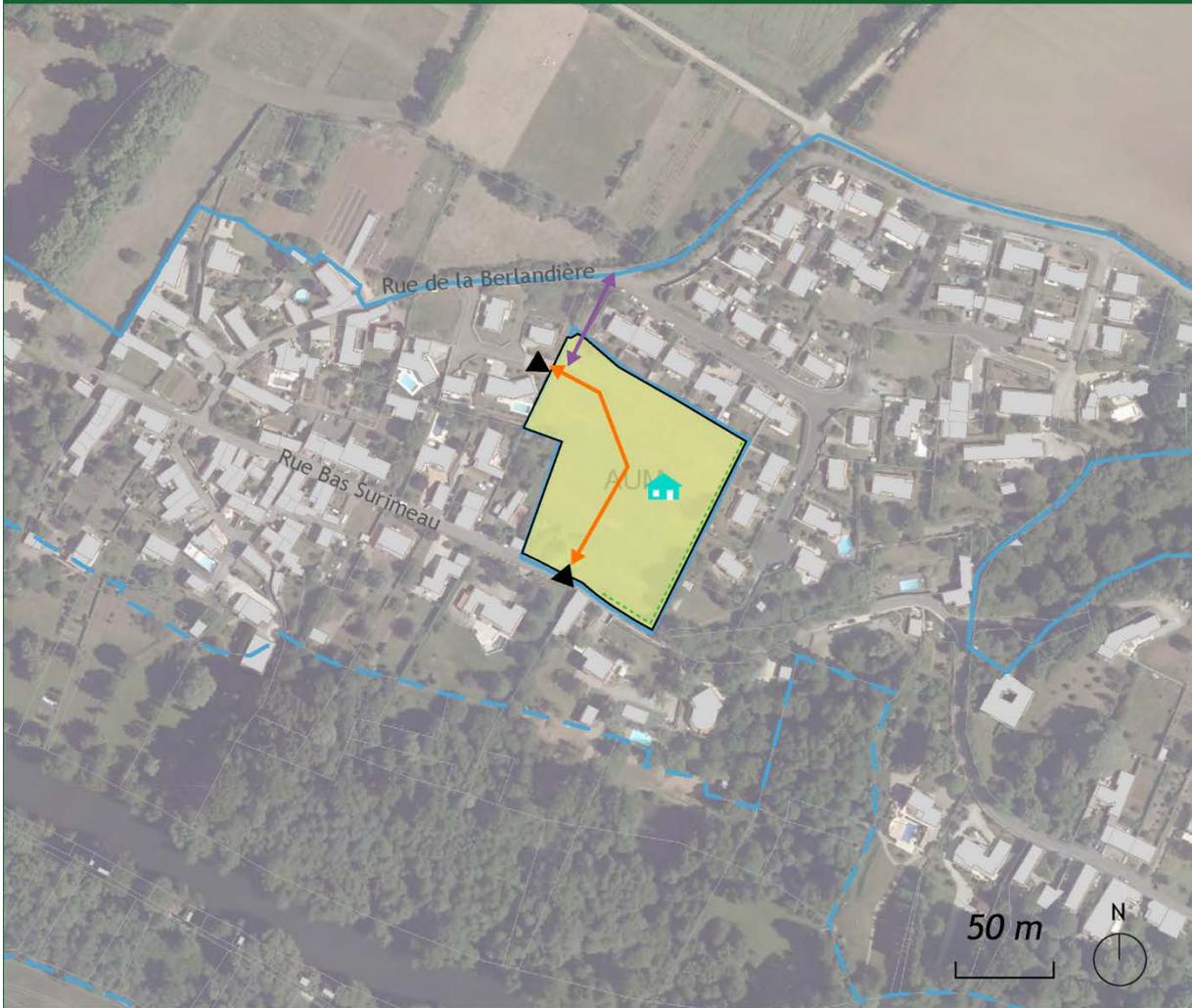
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Enjeu fort trame verte et bleue : conserver la perméabilité des clôtures pour assurer les continuités écologiques (haies et/ou grillage)
- Minimiser l'imperméabilisation des sols

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 30 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé

8 - Bas Surimeau



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

9- Impasse du Clos Fleuri

CONTEXTE

Situé en face du cimetière écologique de Souché, dans un environnement privilégié relativement boisé. Le site jouxte également la voie ferrée et un talus boisé en constitue la limite.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- L'enjeu est d'insérer cette opération dans le respect des formes urbaines anciennes, tout en préservant le contexte paysager existant qui permet de se prémunir de la proximité de la voie ferrée

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.52 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 10 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé / individuel

9 - Impasse du Clos Fleuri



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

10- Champommier- îlot Ouest

CONTEXTE

Il s'agit de l'aménagement du site de l'ancienne caserne des pompiers.

ENJEUX/ OBJECTIFS :

- Proposer du logement familial dans ce secteur proche du centre-ville, des équipements publics (école, lycée, piscine)
- Enjeu de densification à proximité d'un parc public à créer

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,56 hectares
- Densité à atteindre sur la partie aménageable : 125 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 70 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif
- ER de mixité sociale : 45 %

11- Champommier- îlot Est

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0,31 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 50 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 16 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : semi-collectif et/ou individuel groupé

10 - Champommier Ilot Est / 11 - Champommier Ilot Ouest



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Passage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACÉ DES VOIRIES A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER
LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

12- Rue de Galuchet

CONTEXTE

Situé à l'Ouest de la commune, non loin d'une boucle de la Sèvre Niortaise. Le site en densification présente un contexte écologique et paysager riche, largement planté. L'avenue de Wellingborough est cependant très circulée et constitue une rupture importante pour le déplacement des espèces.

ENJEUX/OBJECTIFS :

Densifier le site tout en préservant son caractère végétal

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Privilégier des formes urbaines collectives et individuelles groupées de manière à préserver le caractère végétalisé des abords et limiter l'imperméabilisation du site (maintien de la perméabilité écologique)
- Créer un cheminement doux en lien avec les espaces végétalisés Est/Ouest et le cheminement existant bordant le boulevard de l'Atlantique

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.6 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 18 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé



13- Rue Jean de la Fontaine

CONTEXTE

A l'Ouest du centre-ville de Niort, ce cœur d'îlot, anciennement constitué de fonds de jardins, est aujourd'hui situé en continuité d'une opération récente de 10 logements sociaux avec laquelle il s'agira de se connecter au niveau viaire.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Construire en lien avec les formes urbaines avoisinantes

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Cœur d'îlot au sein d'un contexte de maisons individuelles (hauteurs limitées pour préserver l'intimité des constructions existantes aux abords)
- Accroche viaire dans le prolongement de l'opération récente
- Traitement paysager de la voie secondaire d'accès pour qualité de l'espace public central à l'opération

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.3 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 9 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et/ou Individuel groupé et/ou collectif

13 - Rue Jean de la Fontaine



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

14- Rue des Marais

CONTEXTE

Le site se situe à l'Ouest du Centre-ville, à proximité de la vallée de la Sèvre Niortaise. Le contexte urbain se caractérise par une urbanisation linéaire lâche le long de l'avenue de la Venise Verte qui a laissée de larges espaces libres à l'arrière aujourd'hui enherbés et plantés. Certains arrières ont déjà fait l'objet d'opération de densification à proximité.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Préserver les espaces arborés en respiration et transition dans un contexte urbain de maisons individuelles

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Conserver la bande arborée existante à l'Ouest du site pour favoriser la transition avec les espaces construits
- Accès viaire par la rue des Marais
- Création d'un lien piétonnier vers l'opération récente réalisée à l'Est du site, lui permet un lien Nord / Sud vers l'avenue de la Venise Verte
- Privilégier de l'habitat collectif et individuel groupé pour limiter l'imperméabilisation des sols

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.9 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 18 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel



15- Rue des Sablières

CONTEXTE

Opération située au Nord du centre-ville, entre le boulevard de l'Europe et l'avenue de Paris, en limite d'une boucle boisée du Lambon et bordée à l'Ouest par la voie ferrée. Le contexte environnemental et patrimonial est intéressant. Les accès à la zone sont assez confidentiels (voies secondaires bordées de murs en pierres).

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Densifier le cœur d'îlot tout en préservant le caractère environnemental lié au contexte du site (proximité de la boucle du Lambon)

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Préserver une transition paysagère verte avec les constructions individuelles existantes (murs de pierres notamment)
- Le talus arboré en limite Ouest de la zone sera conservé pour limiter l'impact sonore et visuel de la voie ferrée
- Les accès viaires se réaliseront par la rue des Sablières (ER pour élargir l'accès au Nord)
- Un chemin piéton sera créé pour déboucher au Sud sur la rue de la Burgonce

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.98 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 29 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé
- ER pour mixité sociale : 20%

15 - Rue des Sablières



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER
LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- 🏠 Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER
LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- ↔ Principe de liaisons douces à créer
- ↔ Liaisons douces existantes
- ➔ Principe de voirie structurante à créer
- ➔ Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- ▲ Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- ↔ Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER
LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- ⋯ Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- 🌀 Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- 📐 Cône de vue à valoriser
- 💧 Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- 🔊 Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- ★ Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

16- Sud Avenue de Limoges

CONTEXTE

Opération située en entrée de ville au Sud de l'Avenue de Limoges. La zone est destinée à être urbanisée, une partie (5 ha) a fait l'objet d'une démolition de bâtiments, terrassements. Elle présente actuellement un tissu urbain lâche et discontinu le long de l'avenue. La zone est bordée à l'Est par le boulevard Mendès France classé à grande circulation. La présence de haies denses et d'un talus assez haut masquent la perception de la zone à urbaniser depuis la voie de contournement. Les vues sont dégagées sur le site depuis le Sud.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Structurer le front urbain d'entrée de ville, créer un véritable nouveau quartier profitant du lien avec le futur parc naturel de la Vallée Guyot

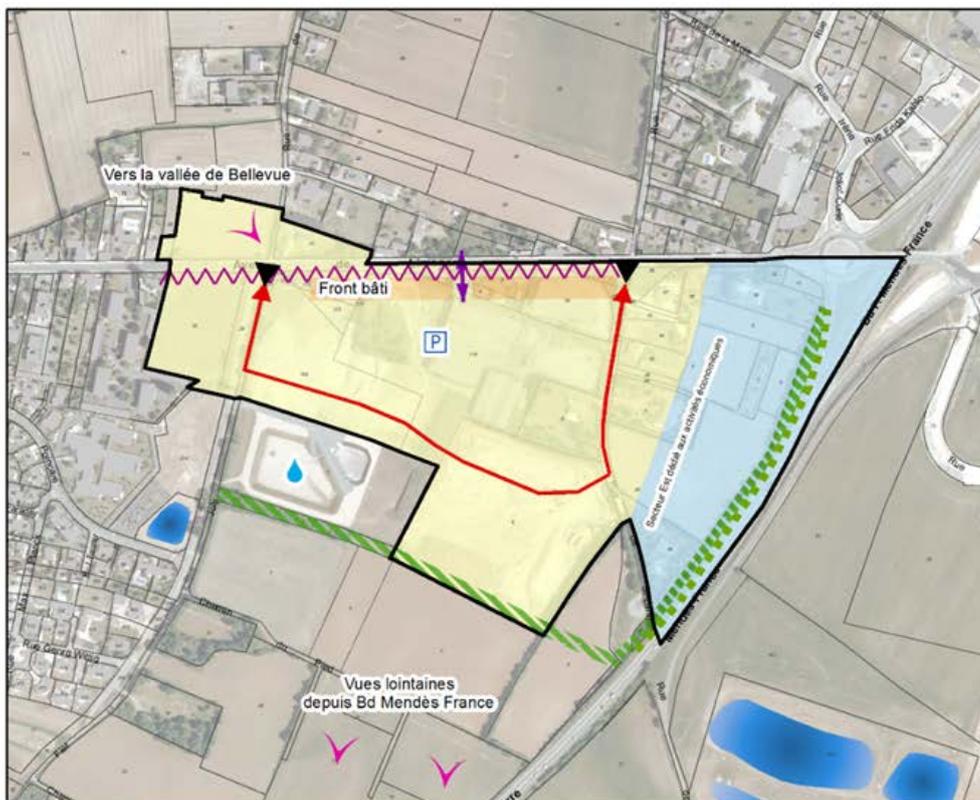
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Promouvoir des formes architecturales variées et diversifiées en lien avec un objectif de mixité urbaine de la zone
- Créer une polarité de quartier en accroche sur l'avenue (mixité des usages, commerces, services et logements)
- Privilégier une forme urbaine continue et un front bâti le long de l'avenue de Limoges, sous forme d'habitat collectif et individuel groupé, et/ou immobilier à vocation mixte services/commerces et logements
- Le secteur est en lien au Nord avec le projet de parc naturel de la Vallée Guyot avec lequel des liaisons piétonnes et des traversées de voies sont à aménager
- La desserte interne à la zone prendra accroche sur la rue du Fief Joly à l'Ouest et la rue Saint-Lambin à l'Est. Les accès existants sur l'avenue de Limoges seront privilégiés
- Préservation des haies bocagères existantes et renforcement à prévoir au Sud du Site pour permettre l'intégration paysagère depuis les vues lointaines au Sud
- Le secteur Est sera dédié aux activités économiques

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 19.2 ha hectares (quartier mixte soit 50% de la zone considérée pour le calcul du potentiel en logements - la surface des voiries qui traverse la zone boulevard Mendès France et Avenue de Limoges (environ 2 ha exclus))
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 35 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 301 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et individuel groupé et individuel
- ER pour mixité sociale : 30%

16 - Sud Avenue de Limoges



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

17- Souché - Coudraie

CONTEXTE

Ce site est situé au Nord de la Commune de Niort dans une boucle du Lambon, dans un secteur exclusivement pavillonnaire. Une opération au Nord vient d'être réalisée. Des boisements marquent le coteau et la limite de zone à l'Est. Une continuité piétonne en partie existante prend appui sur cette lisière boisée et doit être poursuivie à terme vers la centralité de Souché.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Le projet de densification devra tenir compte du contexte, environnemental et paysager riche et s'insérer dans le contexte pavillonnaire

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.44 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 12 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 5 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé

17 - Souché Coudraie



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

18- Haut Surimeau

CONTEXTE

Ce site est situé au Nord de la commune à Surimeau, en lieu et ancienne place d'une exploitation agricole, aujourd'hui enclavée dans le contexte urbain. La zone est située à proximité d'un carrefour, qui marque une centralité villageoise, dans un contexte patrimonial et paysager intéressant le long des bords de la Sèvre Niortaise.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Assurer un aménagement cohérent en cœur du bourg de Surimeau
- Accompagner la future opération par un traitement paysager de qualité

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Aménager un accès sécurisé et commun à l'opération
- Apporter un traitement paysager à proximité du giratoire (vue en hauteur)

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.35 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 12 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 4 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel

18 - Haut Surimeau



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

19- Rue de la Mirandelle

CONTEXTE

Dans le quartier de Surimeau, au Nord de la Ville, le secteur est en continuité d'une opération, en cours, de logements individuels. Le terrain est à proximité d'un ancien site d'exploitation. Le secteur est assez sensible du point de vue du paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Structurer le quartier de la Mirandelle, accompagner la mutation du secteur

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Prévoir des bouclages viaires 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
- Préserver les murs existants et les intégrer au projet

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.7 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 34 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et/ ou individuel groupé

19 - Mirandelle



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

20- Rue de la Corderie

CONTEXTE

Ce site est situé au Nord du Centre-ville, limité au Nord par la Sèvre Niortaise, au Sud et à l'Est par le boulevard de l'Europe. Il est constitué de jardins et jouxte de l'habitat individuel linéaire. Le contexte environnemental est riche du fait notamment de la proximité des sources du Vivier.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation du secteur en lien avec une bonne desserte et une proximité immédiate du centre-ville

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Desserte principale Est/Ouest prenant accès sur la rue de la Corderie
- Préservation des arrières de jardins disposés le long de la Sèvre Niortaise et préservation des perméabilités écologiques au Nord de la zone
- Préservation de la haie bocagère à l'Est

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.88 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 18 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et individuel groupé et/ou individuel

20 - Rue de la Corderie



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIERS ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

21- Rue Arsène d'Arsonval

CONTEXTE

Située au Sud du Centre-ville et de la rue Pasteur, il s'agit d'une zone de faible superficie, enclavée dans un contexte urbain où domine la maison individuelle. Le site est constitué d'anciens jardins lanierés avec présence de murs.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Intégrer au mieux l'opération dans un secteur résidentiel dense

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Accès commun par la rue Arsène d'Arsonval et aménagement d'une placette en impasse pour les futures constructions
- Préserver des transitions paysagères (haies plantées, jardins, avec le bâti existant pour limiter les vues directes)

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.7 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 14 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé/ individuel

21 - Arsène Arsonval



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE (TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

22- Rue de Genève

OAP supprimée dans le cadre de la MS3

23- Rue des Ors

CONTEXTE

Ce secteur se situe à l'interface entre secteur résidentiel et zone d'activités de Mendès France. La limite entre les deux destinations est matérialisée par un mail planté.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation de la zone tout en prolongeant le mail planté

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.4 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 8 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et individuel groupé

23 - Rue des Ors



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

24- Rue de Souché

CONTEXTE

Ce secteur se situe au Sud de l'Avenue de Paris, entre vallée du Lambon à l'Est et voie ferrée à l'Ouest. Le site est actuellement composé de fonds de jardins enserrés de murs. L'opération prend appui sur de larges espaces en stationnement liés à un secteur commerçant au Nord-Ouest (super U, garages, cafétéria) ainsi qu'à la résidence la Roseaie.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation de la zone en tenant compte de l'intimité des constructions existantes

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Prévoir l'accès viaire par la rue de Souché
- Maintenir une connexion piétonne vers la zone de chalandise
- Veiller à intégrer l'opération au regard des constructions existantes
- Préserver les murs existants dans la conception urbaine

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.6 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 12 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : Individuel et individuel groupé

24 - Rue de Souché



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

OAP « 44 - Caserne Largeau »

CONTEXTE

Ce site est occupé par une ancienne caserne de gendarmerie, dite « Largeau », désaffectée depuis plusieurs années.

Trois voies en définissent l'emprise : la rue des Sablières au Nord, la rue de la Normandie à l'Est et la rue de la Blauderie au Sud. A l'Ouest, elle borde un quartier pavillonnaire.

A proximité, différents types d'habitat se sont constitués au cours des ans, sous forme de lotissements, constructions groupées ou en diffus, dont 108 logements sociaux situés rue des Sablières, rue François Truffaut et rue Jules Renard.

Il existe également quelques bâtiments à usage artisanal notamment rue de la Blauderie.

Les espaces publics sont inexistantes, hormis l'espace vert situé à l'extrémité de la rue du Bas Palais.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Assurer un aménagement cohérent et à l'échelle du quartier, en relation avec les formes urbaines avoisinantes
- Prendre en compte les problématiques de circulation et de stationnement
- Accompagner la future opération par un traitement paysager de qualité, permettant également la gestion des eaux pluviales de façon naturelle (noues végétalisées par exemple)

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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
- Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques devront être appliqués

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 4,40 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 logements / hectare
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 132
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel et/ou individuel groupé et/ou collectif

44 - Caserne Largeau



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et établissements tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

Partie 2 : Les orientations relatives aux secteurs en extension urbaine

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL

SECTEURS EN EXTENSION URBAINE (AUM)	Nom du Secteur	Surface (ha)	Vocation	Densité (logt/ha)	Potentiel en logts	Typologie bâtie
	25. Vallée Guyot	4,8	Habitat	30	144	Individuel / groupé / collectif
	26. Roussille	1,2	Habitat	30	36	Individuel / groupé / collectif
	27. Levée de Sevreau	7,5	Habitat	30	225	Individuel / groupé / collectif
	28. Malbati-Glaie	3,1	Habitat	30	93	Individuel / groupé / collectif
	29. Gros Guérin	6,2	Habitat	30	186	Individuel / groupé / collectif
	30. Cherveux - Brizeaux	1,0	Habitat	40	40	Groupé / collectif
	31. Chant des alouettes	4,2	Habitat	40	168	Individuel / groupé / collectif
	32. Brissonnières	0,9	Habitat	20	18	Individuel / groupé
	33. Baudelaire Fief Joly	3,3	Habitat	40	132	Individuel / groupé / collectif
	34. Antes - Cholette	5,6	Habitat	30	168	Individuel / groupé / collectif
	35. Angéline Faity	0,4	Habitat	20	8	Individuel / groupé
	36. Croix des Pèlerins	1,9	Habitat	20	38	Individuel / groupé / collectif
37. Charles Baudelaire	0,5	Habitat	25	12	Individuel / groupé / collectif	
Total	40,6	-	29,6	1268		

25 - Vallée Guyot

CONTEXTE

Le secteur se trouve aux abords de l'entrée de ville de l'Avenue de Limoges. La zone est bordée au Nord par les voies ferrées, au Sud par l'avenue et par des quartiers d'habitations à l'Est et à l'Ouest. Le maillage bocager délimite les parcelles agricoles actuelles, un réservoir de biodiversité se trouve à proximité.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Création d'un parc paysager de qualité dans un quartier d'habitations
- Assurer une cohésion par des liaisons entre les quartiers résidentiels entourant le site

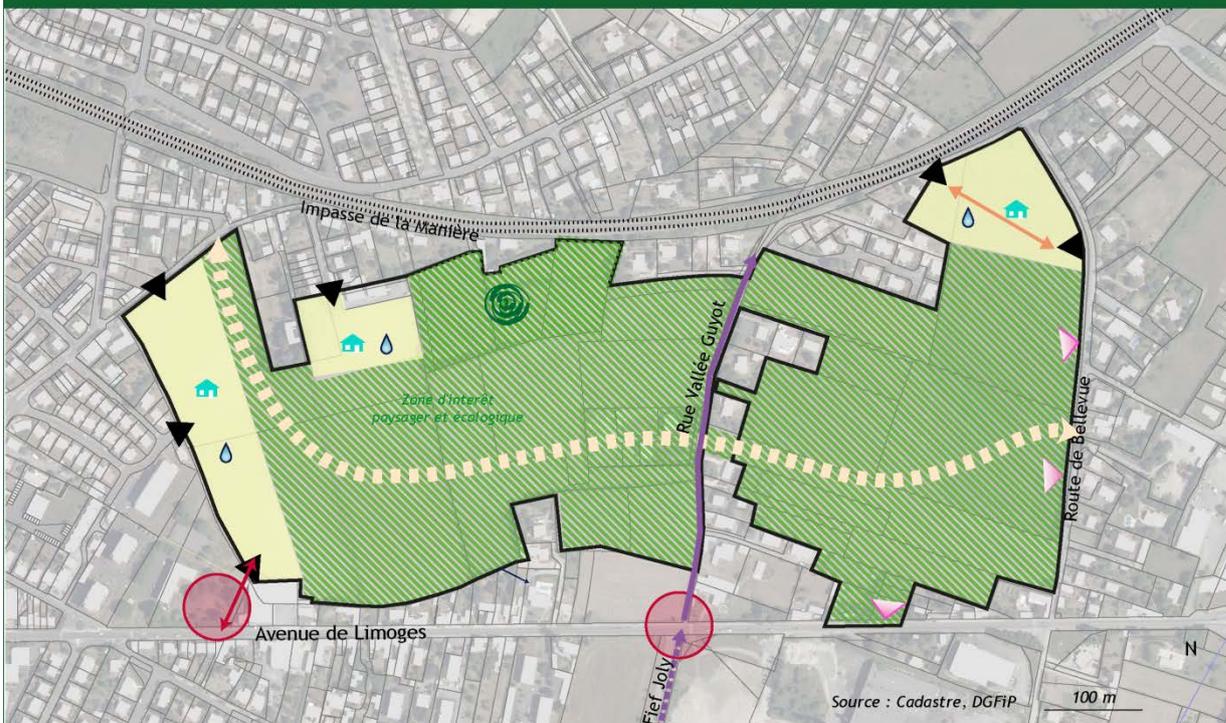
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Assurer la continuité des liaisons douces existantes
- Créer des cheminements doux à-travers le parc pour relier les quartiers
- Traiter les accès depuis l'Avenue de Limoges
- Valoriser les cônes de vue depuis les quartiers d'habitations

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 4.8 hectares au Nord
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 144 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

25 - Vallée Guyot



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (TRACÉ DES VOIRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Cheminement doux "Chemin Blanc"

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

26 - Roussille

CONTEXTE

Le site se trouve en limite de frange urbaine de la ville, à la transition entre l'espace rural ouvert et les quartiers d'habitations. Au Nord d'un méandre de la Sèvre Niortaise, la parcelle emmurée se situe en bordure de la végétation de ripisylve du cours d'eau.

ENJEUX/OBJECTIFS :

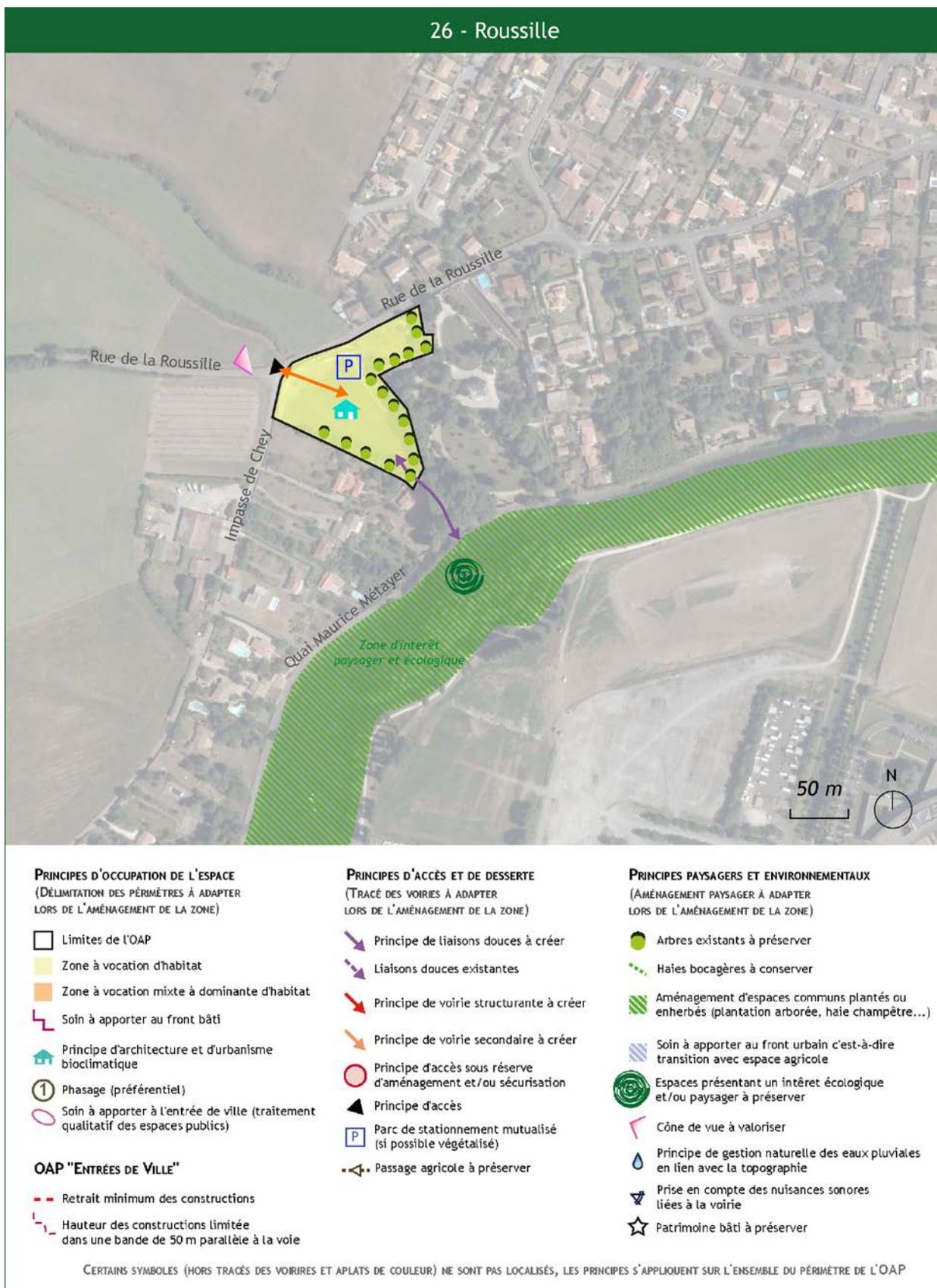
- Compléter l'urbanisation de la zone en garantissant l'intégrité des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager voisins

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Préserver la trame arborée existante
- Préserver les espaces naturels des rives du cours d'eau
- Possibilité d'implantation d'un parking mutualisé
- Principe de liaison douce à créer pour relier le site aux rives de la Sèvre Niortaise

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.2 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 36 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel



27 - Levée de Sevreau

CONTEXTE

Le site se trouve en limite Sud-Ouest de l'urbanisation, en continuité de quartiers d'habitations individuelles. La zone est ouverte sur les plaines agricoles, au Sud d'un méandre de la Sèvre Niortaise. La voie ferrée et la haie champêtre bordant cette dernière (classée en EBC), jouxtent la zone au Nord.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation du secteur en gardant une cohésion au regard des quartiers résidentiels voisins

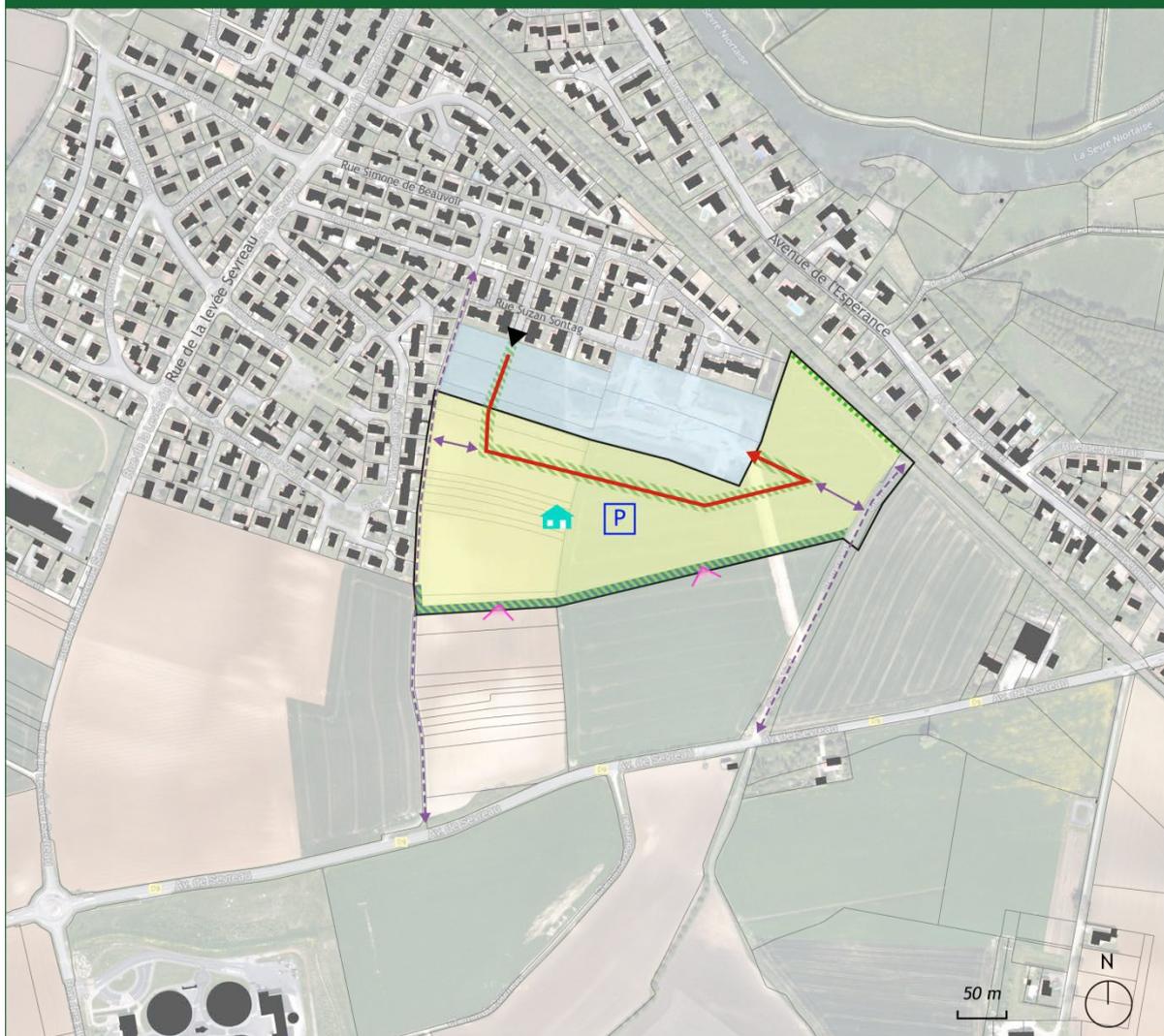
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Valoriser les cônes de vue sur les parcelles agricoles ouvertes au Sud
- Conserver la haie classée en EBC
- Garantir la végétalisation des dessertes
- Préserver les circulations douces existantes et en créer de nouvelles au sein de l'espace
- Traiter qualitativement le front urbain et la transition avec l'espace agricole

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 7.5 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 225 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé et/ou individuel et/ou collectifs

27 - Levée de Sevreau



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

28 - Malbati / La Glaie

CONTEXTE

Le secteur est situé au niveau de la frange Nord-Ouest de l'urbanisation, espace de transition entre les collines cultivées et le front urbain. L'espace est ouvert avec peu de végétation haute, entouré de quartiers d'habitat collectif et individuel.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Assurer une continuité de l'urbanisation du secteur tout en permettant son l'intégration paysagère

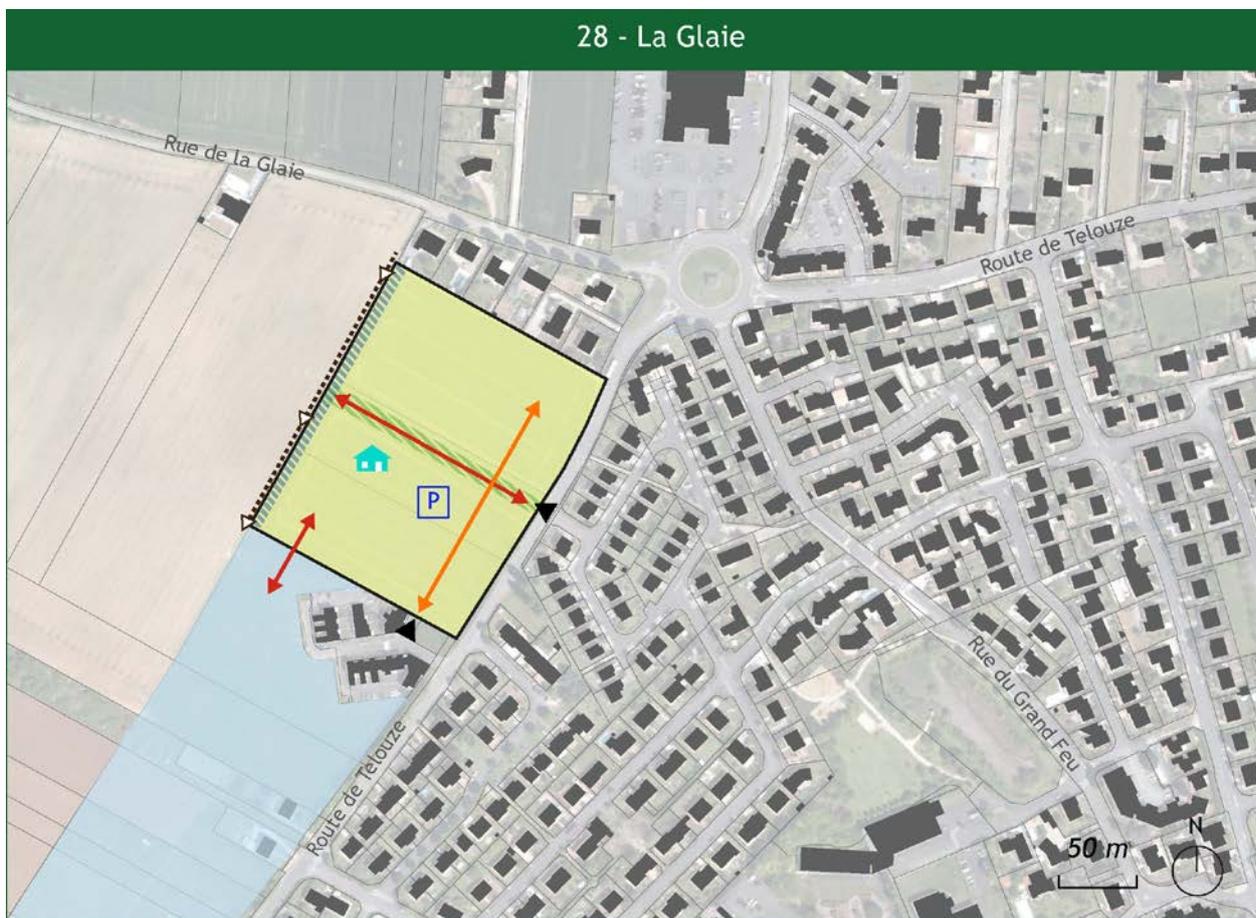
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 3.1 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 93 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif, individuel groupé et/ou individuel

28 - La Glaie



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- 🏠 Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- 1 Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSEITE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- ▲ Principe d'accès
- P Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- ⋯ Haies bocagères à conserver
- ▨ Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- ▨ Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- 🌿 Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- ◡ Cône de vue à valoriser
- 💧 Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- 🗣️ Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- ☆ Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

29 - Gros Guérin

CONTEXTE

Le secteur est situé au niveau de la frange Nord-Ouest de l'urbanisation, espace de transition entre les collines cultivées et le front urbain. La zone est longée par la limite bâtie et la route départementale D744 à l'Est. Le secteur est voué à s'urbaniser vers le Nord.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation du secteur et garantir un traitement de qualité du front urbain d'un point de vue paysager

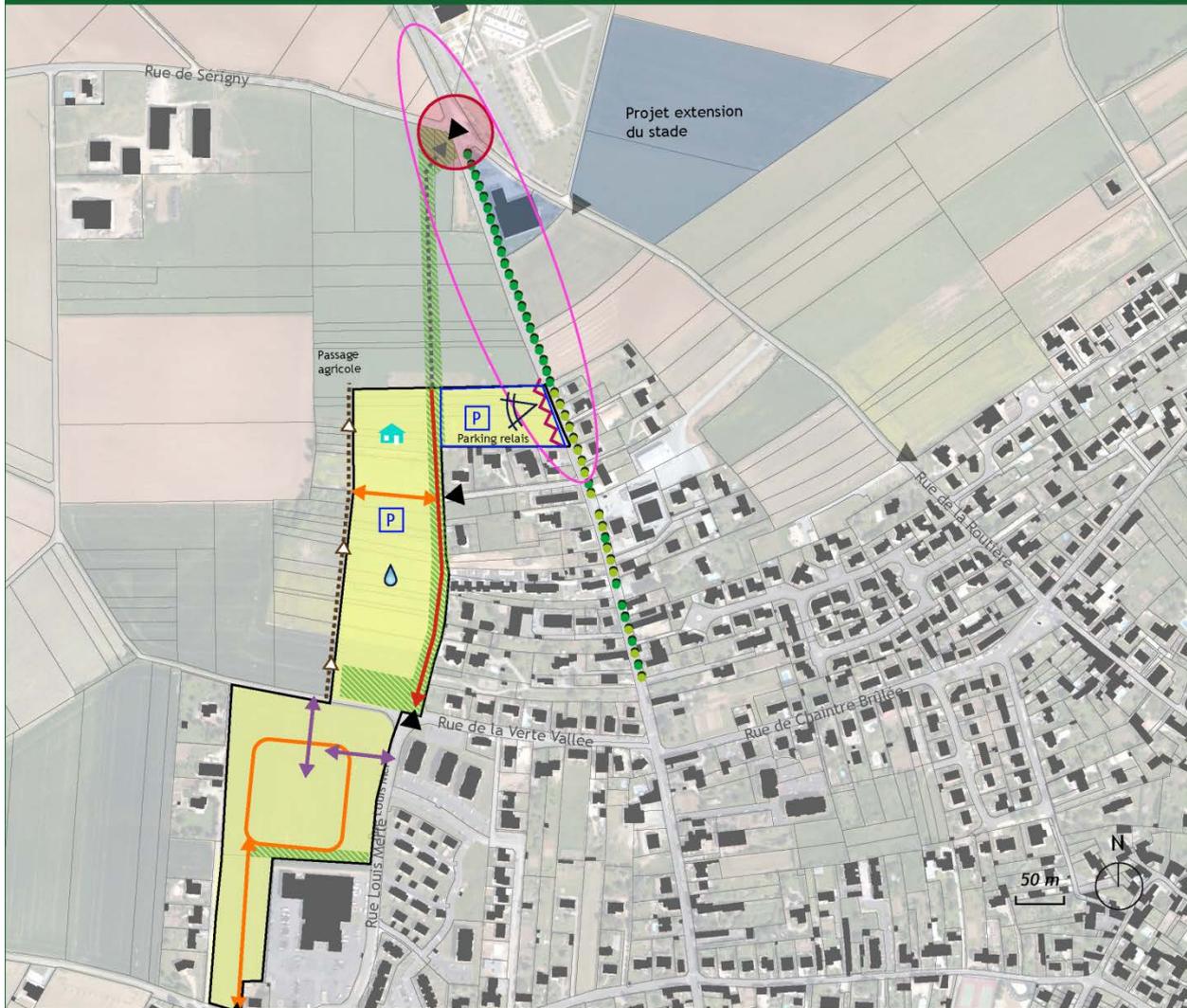
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Préserver les passages agricoles et créer des accès et liaisons avec les espaces d'habitations voisins
- Implantation d'un parking relais avec accès depuis la D744
- Plantation des espaces communs et des abords des voies de desserte
- Conserver la haie bocagère du côté de la D744

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 6.2 hectares (surface hors ER parking relais)
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 186 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

29 - Gros Guerin



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

30 - Cherveux-Brizeaux

CONTEXTE

Le site se trouve en limite de zone urbaine au Nord, à la jonction entre deux zones en extension urbaine à long terme. La voie ferrée attenante est masquée par une haie arbustive et sa position en contre-bas. Il existe une chaufferie bois à proximité à laquelle le site pourrait être raccordé. Les pylônes et lignes à haute tension de la centrale proche sont visibles depuis le site.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Urbaniser en continuité et en cohérence avec les quartiers voisins

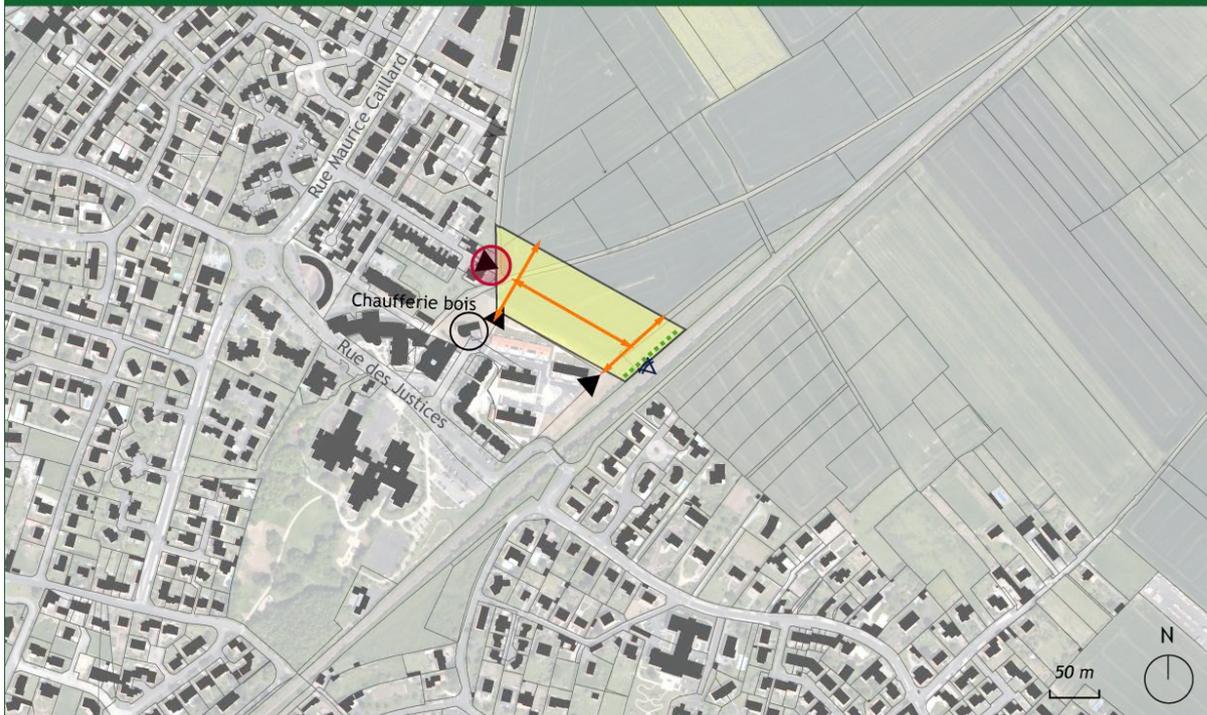
PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Réserver des accès sécurisés et liaisons avec les espaces bâtis voisins
- Prendre en compte la chaufferie à bois et son éventuel raccord
- Conserver la haie bordant la voie ferrée

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 40 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 40 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé

30 - Cherveux-Brizeaux



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

31 - Chant des Alouettes

CONTEXTE

La zone est située en extension de quartiers résidentiels au niveau de la frange urbaine Sud-Est. Elle se trouve en contact direct avec les groupements d'habitations et est largement visible depuis la route départementale D611 proche. Le secteur se trouve à proximité de la zone d'activités des Sources et comporte plusieurs espaces en extension réservés à l'habitat.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Poursuivre l'urbanisation du secteur réservé à l'habitat en cohérence avec les espaces riverains
- Traiter son intégration paysagère au regard des espaces ouverts agricoles proches

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 4.2 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 40 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 168 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel
- ER pour mixité sociale : 30%

31 - Chant des Alouettes



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

32 - Brissonnières

CONTEXTE

Le site est enclavé entre des parcelles bâties avec habitats individuels à l'extrémité urbaine Nord de la ville. Située dans une boucle de la Sèvre Niortaise, les espaces agricoles actuels du secteur sont progressivement urbanisés.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Poursuivre l'urbanisation de la zone agricole en cohérence avec les espaces urbanisés voisins et en conservant les vues intéressantes sur les espaces naturels

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Conserver les haies bocagères en limite de site
- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.9 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 18 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé et/ou individuel

32 - Brissonnières



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

33 - Beaudelaire Fief Joly

CONTEXTE

La zone est située en extension de quartiers résidentiels au niveau de la frange urbaine Sud-Est. Dent creuse au sein d'un maillage bâti, le site voit la route départementale D611 passer à proximité. Le secteur comporte plusieurs espaces en extension réservés à l'habitat.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation et renforcer le maillage bâti du secteur par un aménagement de qualité

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 3.3 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 40 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 132 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

33 - Beaudelaire Fief Joly



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DERSTETE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

34 - Antes Cholette

CONTEXTE

Le site est enclavé entre des espaces urbanisés réservés à l'habitat, dans un secteur en extension urbaine à long terme. A proximité du périmètre de captage inconstructible et du passage de la Sèvre Niortaise, la zone jouxte le périmètre de l'AVAP de la commune. La vue sur les espaces urbanisés depuis le site est réduite par la végétation arbustive et les haies bocagères.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Compléter l'urbanisation du secteur bâti en respectant les espaces naturels proches

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- 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

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 5.6 hectares
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 30 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 168 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

34 - Antes Cholette



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- └ Soins à apporter au front bâti
- 🏠 Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- ① Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- - - Retrait minimum des constructions
- - - Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSEIRTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- ➡ Principe de liaisons douces à créer
- ➡ Liaisons douces existantes
- ➡ Principe de voirie structurante à créer
- ➡ Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- ▲ Principe d'accès
- Ⓟ Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- ➡ Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- ⋯ Haies bocagères à conserver
- ▨ Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- ▨ Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- 🌀 Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- ◡ Cône de vue à valoriser
- 💧 Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- 🔊 Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- ★ Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

35 - Angelina Faity

CONTEXTE

Le site se trouve à l'extrémité de la frange urbaine Nord, en extension d'un groupement d'habitations individuelles. La parcelle est actuellement cernée de murets, dont un pan en pierre sèche façade Nord. Les parcelles limitrophes comportent jardins et vergers privés. La vue est peu dégagée mais la profusion des pylônes et lignes à haute tension marquent fortement le paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Urbaniser qualitativement une parcelle enclavée entre des espaces habités
- Aménager en cohésion avec le bâti voisin

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Créer une circulation douce reliant la zone aux dessertes existantes
- Réserver un espace de stationnement mutualisé
- Valoriser les vues en direction des espaces agricoles au Nord

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.4 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 8 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : individuel groupé et/ou individuel

35 - Angelina Faity



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

36 - Croix des Pèlerins

CONTEXTE

L'espace est actuellement un terrain constructible en limite de frange urbaine Sud-Est. La zone se trouve à la jonction entre la route départementale D740 en entrée de ville et la D611 qui jouxte les limites de la commune. La zone d'activités et le bâti associé côtoient les quartiers résidentiels environnants. La parcelle est entourée d'une haie arbustive et se trouve à proximité de fossés, zones humides et d'un réservoir de biodiversité.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Créer une zone urbaine de qualité
- Prendre en compte la proximité des espaces naturels et d'intérêt écologique

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Prise en compte des nuisances sonores et visuelles en provenance de la départementale D740 et des bâtiments d'activités
- Relier la zone à la route départementale D740 et au reste du maillage résidentiel
- Créer une zone de stationnement collectif
- Conserver et renforcer la haie champêtre en bordure de la zone
- Préserver les espaces de zones humides, fossés et réservoir de biodiversité proches
- Proximité du centre équestre : traitement paysager de la frange à réaliser

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 1.9 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 20 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 38 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

36 - Crois des Pèlerins



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

-  Limites de l'OAP
-  Zone à vocation d'habitat
-  Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
-  Zone à vocation d'équipements et établissements tertiaires
-  Soins à apporter au front bâti
-  Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
-  Phasage (préférentiel)
-  Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

-  Retrait minimum des constructions
-  Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

-  Principe de liaisons douces à créer
-  liaisons douces existantes
-  Principe de voirie structurante à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
-  Principe d'accès
-  Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
-  Passage agricole à préserver
-  Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

-  Arbres existants à préserver
-  Haies bocagères à conserver
-  Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
-  Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
-  Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
-  Cône de vue à valoriser
-  Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
-  Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
-  Patrimoine bâti à préserver

37 - Charles Baudelaire

CONTEXTE

Le site est un espace laissé en friche au cœur d'un quartier d'habitations. Les abords de la voirie sont végétalisés et la présence de nombreux arbres et arbustes des parcelles privées accompagnent le bâti et participent à l'intégration paysagère de l'urbanisation. Le secteur se trouve à proximité de la zone d'activités des Sources et comporte plusieurs espaces en extension réservés à l'habitat.

ENJEUX/OBJECTIFS :

- Réinvestir une friche au sein d'un secteur d'habitations dans l'esprit de l'ensemble du quartier

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Intégrer la zone en cohérence avec les espaces qui l'englobent
- Conserver la liaison douce structurante du quartier
- Réserver un espace de stationnement mutualisé

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 0.5 hectare
- Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 25 log/ha
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 12 logements
- Programmation en matière de typologie de logements : collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel

37 - Charles Baudelaire



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE
(TRACÉ DES VOIRIES À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

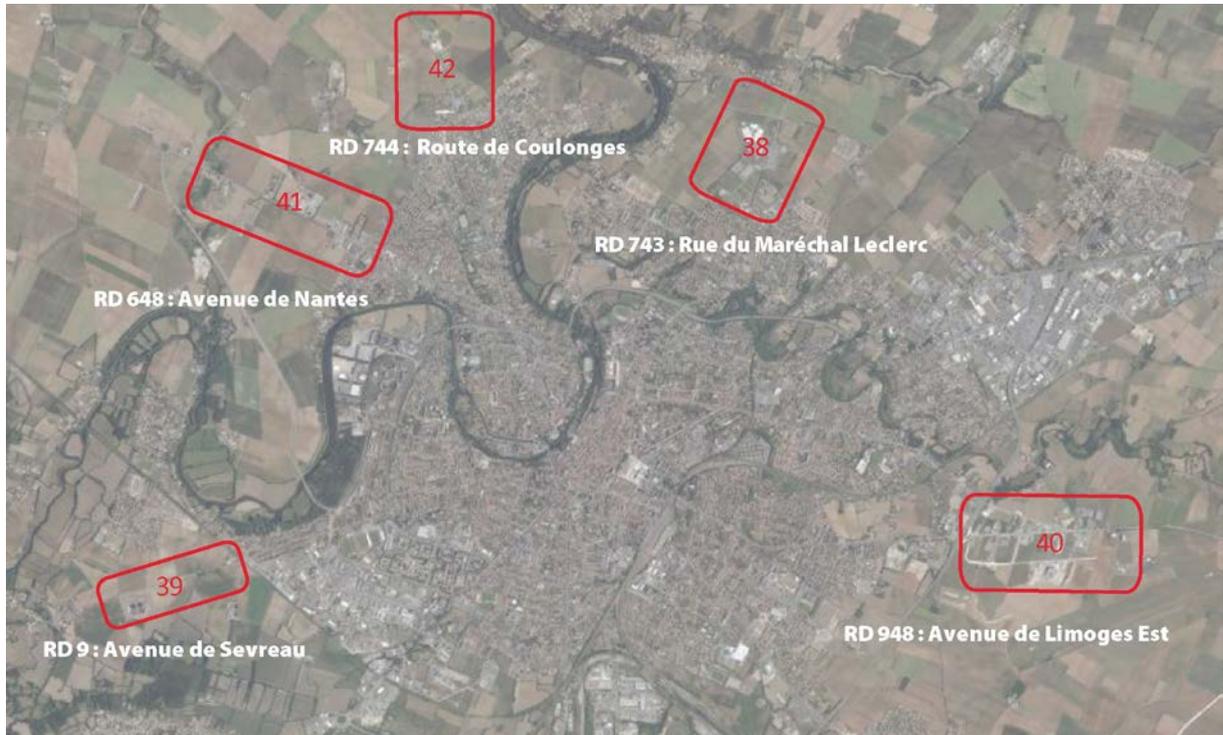
- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et/ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMÉNAGEMENT PAYSAGER À ADAPTER LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

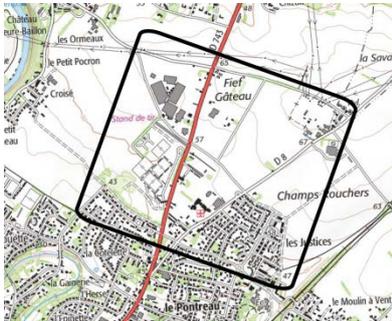
CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Partie 3 : Les orientations relatives à l'aménagement des entrées de ville



38 - Entrée de Ville Nord Maréchal Leclerc

CONTEXTE



Entrée de Ville avec un front urbain discontinu

Grande mixité des fonctions

Des terrains à urbaniser au PLU le long de la voie à vocation d'activités

ENJEUX/OBJECTIFS

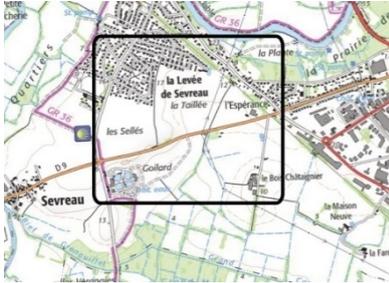
- Structurer le front urbain avec des principes communs d'implantations des constructions et de traitement des abords
- Maintien des éléments de paysages (haies et murets) avec possibilité d'adaptation aux cas par cas

PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Maintien du point de vue au niveau du plateau sportif
- Les nouveaux accès sur la RD 743 doivent être limités, regroupés si possible, et satisfaire aux conditions de sécurité
- Implantation en retrait de 20 mètres pour les nouvelles constructions par rapport à l'alignement avec la voie
- Hauteur des constructions limitée à 12 mètres dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement
- Bande à planter de 5 mètres le long de la voie et le reste de la marge de recul de 20 mètres devra recevoir un aménagement paysager
- Protection des haies et murets existants identifiés

39 - Entrée de Ville Ouest avenue de Sevreau

CONTEXTE



Espace agricole de transition entre Niort et Sevreau

Proximité de la station d'épuration de Niort

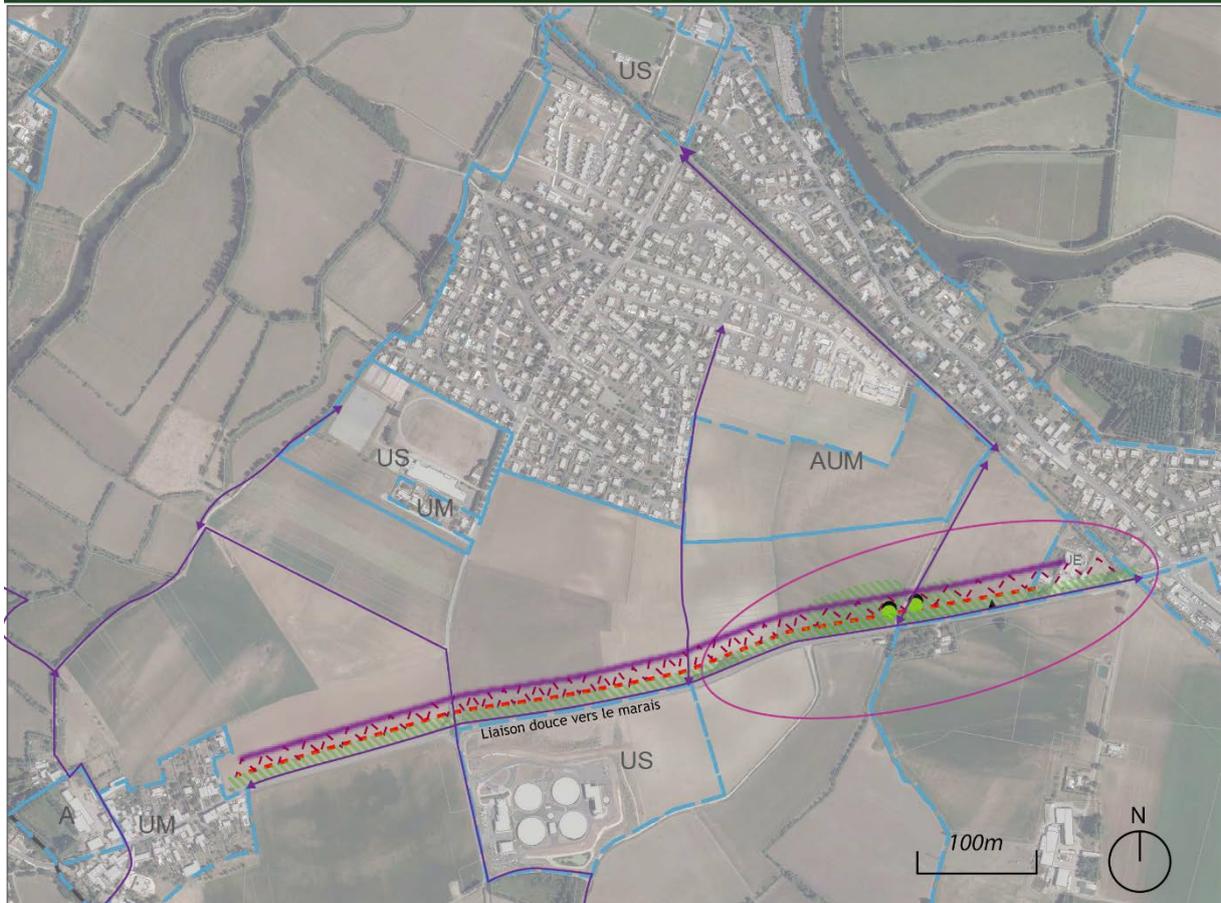
ENJEUX/OBJECTIFS

- Maintenir la trame végétale existante qui limite la visibilité sur la zone à urbaniser
- Liaison douce à aménager entre Niort et Magné (ER existant)

PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Protection des haies existantes le long de la voie et les grands arbres en entrée de ville
- Implantation en retrait de 15 mètres des nouvelles constructions par rapport à l'alignement avec la voie
- Hauteur limitée à 7,5 mètres dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie

39 - Entrée de Ville Ouest avenue de Sevreau



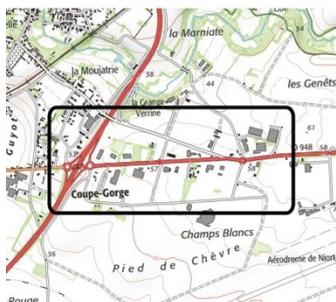
PRINCIPES PRINCIPES DE RETRAITS ET DE HAUTEUR À RESPECTER POUR LES ENTRÉES DE VILLE

- - - Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie
- Principe de liaisons douces à créer
- Principe d'accès limités
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- Cône de vue à valoriser
- Haies et murs à conserver
- Arbres existants à préserver
- Bande à planter

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

40 - Entrée de Ville Est Avenue de Limoges

CONTEXTE



Entrée de Ville caractérisée par une urbanisation en doigt de gants

Une des entrées de ville les plus stratégiques de Niort avec le grand projet de pôle sport : installations d'activités sportives et de loisirs, et commerciales associées ...

ENJEUX/OBJECTIFS

- Structurer le front urbain en lien avec la ZAC « Terres de Sports » selon des principes communs d'implantation des constructions, de traitement des abords, d'accès et de stationnement

PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Recul des nouvelles constructions de 20 mètres minimum en UE par rapport à l'alignement avec la voie afin de limiter la visibilité des bâtiments depuis la voie et de respecter l'alignement actuel des bâtiments (article 6)
- Hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement existant ou projeté avec la voie pour les zones UE (article 10)

40 - Entrée de Ville Est avenue de Limoges



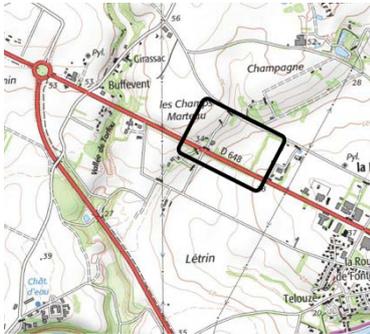
PRINCIPES PRINCIPES DE RETRAITS ET DE HAUTEUR À RESPECTER POUR LES ENTRÉES DE VILLE

-  Retrait minimum des constructions
-  Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

41 - Entrée de Ville Ouest avenue de Nantes

CONTEXTE



Grande pénétrante de Niort avec une voie très rectiligne

ENJEUX/OBJECTIFS

- Maintenir la haie existante pour l'intégration des constructions
- Interdire les nouveaux accès sur la RD 148 qui pourraient s'avérer dangereux
- Limiter la hauteur en cas de remblais pour éviter une trop grande visibilité des constructions depuis la voie

PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Interdiction des nouveaux accès routiers publics ou privés sur la RD 148 pour desservir la zone à urbaniser, utilisation des accès et chemins existants (chemin de Malbati, chemin de Buffevent)
- Protection de la haie existante le long de la voie : travaux soumis à autorisation préalable
- Implantation en retrait de 20 mètres des nouvelles constructions par rapport à l'alignement de la voie dans les zones urbaines
- Hauteur limitée en fonction des remblais effectués

Entrée de Ville Ouest avenue de Nantes

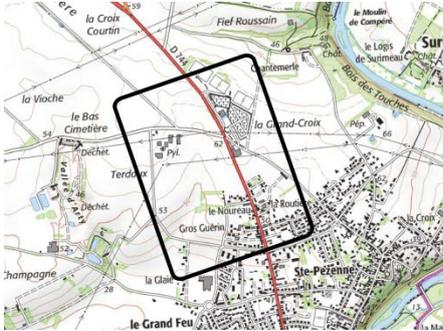


PRINCIPES PRINCIPES DE RETRAITS ET DE HAUTEUR À RESPECTER POUR LES ENTRÉES DE VILLE

- - - Retrait de 20 mètres en espace urbanisé (UE) - L 111-1-4
- ▬▬▬ Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie
- Principe de liaisons douces à créer
- ▲ Principe d'accès limités
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- └┐ Cône de vue à valoriser
- - - Haies et murs à conserver
- ▨▨▨ Bande à planter

42 - Entrée de Ville route de Coulonges

CONTEXTE



Une transition entre le plateau agricole et la ville assez douce car l'entrée de ville reste peu bâtie

Des équipements déjà présents en entrée de ville

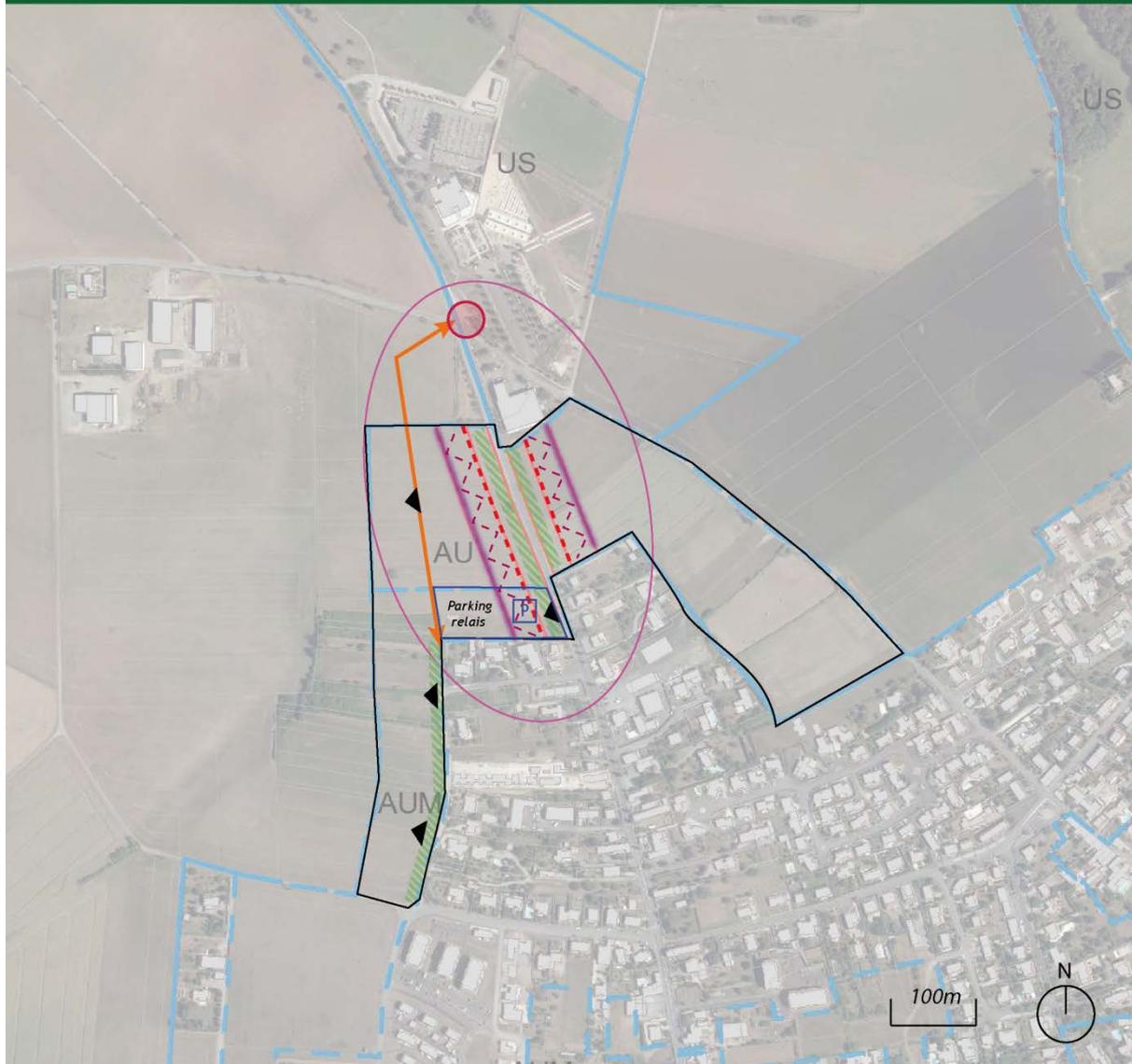
ENJEUX/OBJECTIFS

- Garder cette transition douce entre le plateau agricole et la ville, en maintenant les murets existants et en obligeant une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions

PRINCIPES/DISPOSITIONS

- Hauteur des constructions limitée à 7,5 mètres dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie
- Recul des nouvelles constructions de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement avec la voie pour limiter leur visibilité
- Bande à planter de 10 mètres le long de la RD 774 et de la rue de Sérigny, ces bandes intègrent les murets existants le long de la voie. Elles ne doivent pas comporter de modelés de terrain qui pourraient exercer une pression sur les murets
- Protection des murets existants le long de la RD 744

42 - Entrée de Ville Nord Ouest route de Coulonges



PRINCIPES PRINCIPES DE RETRAITS ET DE HAUTEUR À RESPECTER POUR LES ENTRÉES DE VILLE

- - - Retrait minimum des constructions
- ▨ Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie
- Principe de liaisons douces à créer
- ▲ Principe d'accès limités
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)
- └ Cône de vue à valoriser
- ⋯ Haies et murs à conserver
- Arbres existants à préserver
- ▨ Bande à planter

CERTAINS SYMBOLES (HORS TRACÉS DES VOIRIÈRES ET APLATS DE COULEUR) NE SONT PAS LOCALISÉS, LES PRINCIPES S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Partie 4 : Les orientations relatives à l'aménagement de la zones AUS

43 - Terre de Sports (AUS)

CONTEXTE

Terre de Sports résulte de la convergence de différents objectifs définis par la ville. Il s'agit à la fois de répondre aux besoins en matière d'équipements sportifs, de susciter le développement d'activités sportives et de loisirs grand public, et de favoriser le développement économique et la création d'emplois autour du sport. Ce projet représente également une opportunité à saisir pour requalifier l'entrée de ville Est, qui est occupée par une zone d'activités et souffre d'un problème de lisibilité majeur et dont le fonctionnement et l'image ne s'avèrent, par conséquent, pas satisfaisants. Une attention particulière est ainsi accordée à l'intégration de cette nouvelle polarité dans son environnement urbain, paysager et écologique. Le secteur AUS comprend une partie de la zone Sud de la ZAC : Il s'agit d'un espace d'extension de l'urbanisation, ayant à assurer la transition avec les espaces agricoles et naturels environnants. L'ambiance adopte un caractère plus naturel, la volonté de réaliser « un grand parc » s'exprime avec force.

ENJEUX/OBJECTIFS :

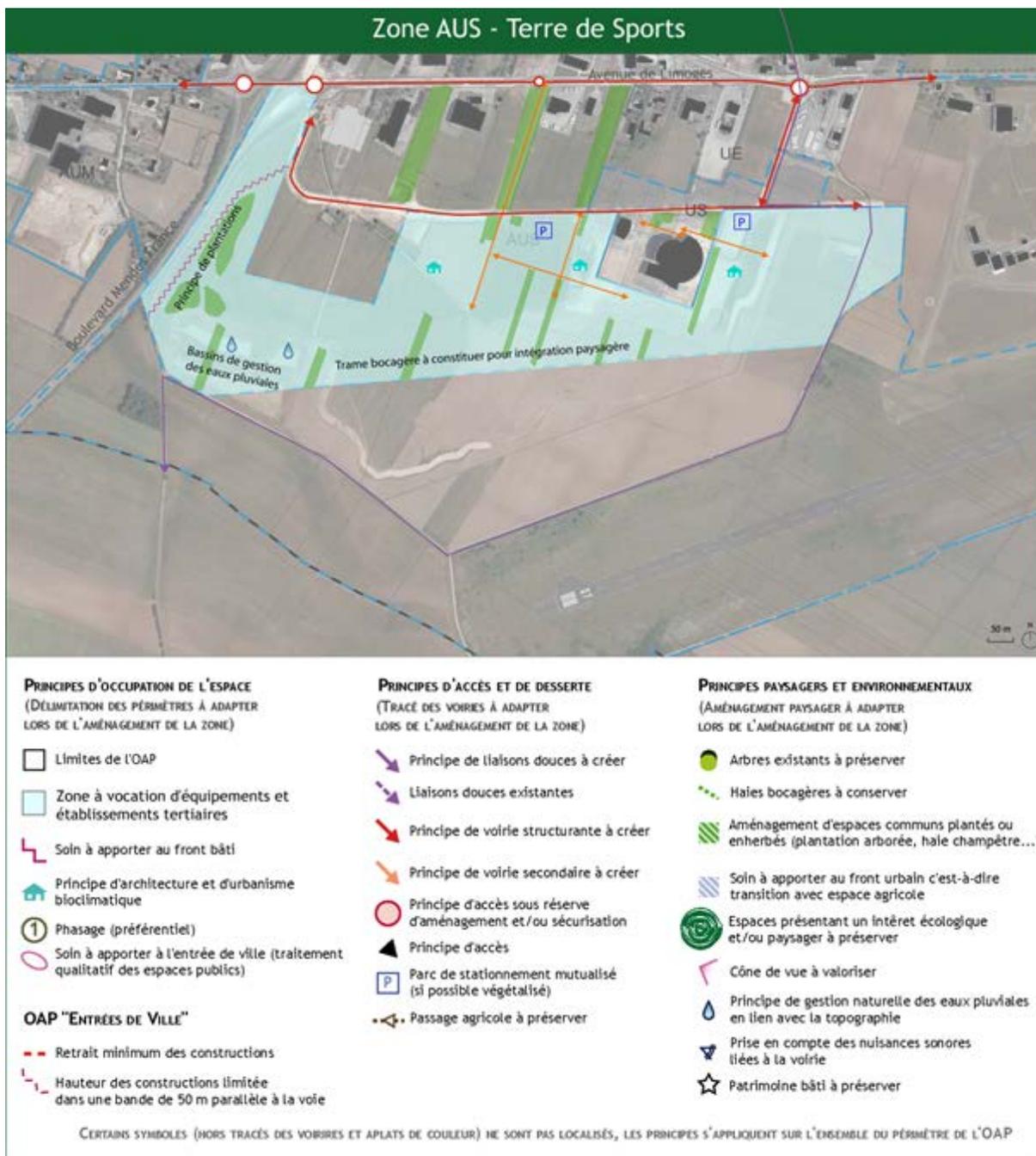
- Conférer une homogénéité et une bonne lisibilité des aménagements pour assurer le bon fonctionnement de cette nouvelle polarité ainsi qu'apporter un soin particulier à l'image de la ville : un rôle de vitrine pour Niort et son agglomération

PRINCIPES/DISPOSITIONS :

- Tout projet doit contribuer à offrir un paysage structuré et de qualité (matrice forestière et bocagère existante à préserver, paysagement des espaces non bâtis et des aires de stationnement : cordons boisés, bosquets, trame arbustive privilégiant les essences locales, prairie fleurie, noues et bassins ...)
- Traiter qualitativement le front bâti et la transition avec les espaces agricoles au Sud et à l'Ouest (perception lointaine depuis le boulevard Mendès France)
- Assurer une qualité architecturale et esthétique des futurs projets : formes douces, travail sur les matériaux et sur la couleur, mise en scène des bâtiments en continuité avec l'espace public
- Mettre en valeur les perspectives lointaines sur le grand paysage depuis le rebord de plateau, s'adapter à la topographie du site
- Assurer les accès et le contact avec les usages commerciaux et économiques jouxtant la zone ainsi que la prise en compte des accès aux engins agricoles
- Intégrer dans la conception le principe général de perméabilité des liaisons douces internes à la zone, continues et sécurisées (faciliter la déambulation du public, encourager l'usage du vélo en offrant des stationnements abrités)
- Réserver des espaces de stationnement mutualisés

PROGRAMMATION :

- Surface urbanisable (voirie et espaces publics inclus) : 39,6 hectares
- Programmation : équipements sportifs et de loisirs grand public



Partie 5 : Les orientations relatives aux dérogations à la loi Barnier

-

Partie 6 : Les orientations relatives aux zones d'activités économiques

OAP - Route de Parthenay

- **Contexte**
 - Le Projet de PLU prévoit un peu moins de 50 ha en zone AUE réparties sur les différentes zones à vocation économique du territoire qui s'inscrivent dans le Schéma de développement économique de la CAN (SDEC).

- **Enjeux / Objectifs**
 - Définir des principes d'aménagement pour désenclaver la zone AUE (les accès le long de la rue du Maréchal Leclerc étant limités)

- **Principes / Dispositions**
 - Principe de voie structurante à créer entre l'ER A 898 et la zone AUE

45 - Route de Parthenay



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE
(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et établissements tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE
(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX
(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver