

Ville de NIORT
**AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)**



**RAPPORT DE PRESENTATION
DES OBJECTIFS DE L'AIRE**

*Dossier d'approbation
Conseil Municipal du 14 avril 2016*

I. BERGER-WAGON, Architecte-Urbaniste
C. BLIN
GHECO Urbanistes
Eau méga, conseil en environnement

Ville de Niort
Direction de l'Urbanisme
et de l'Action Foncière

STAP des Deux-Sèvres

SOMMAIRE

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

1.1. Les opportunités et les besoins du patrimoine considérés au regard des objectifs de développement durable mises en perspective avec les contraintes environnementales du territoire p. 5

1.2. Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et en particulier du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments p. 14

1.3. Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces p. 18

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d'un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux p. 21

2.1.1 Justification du périmètre

2.1.2. Justification de la délimitation des secteurs p. 27

2.2. Les objectifs de protection du patrimoine architectural p. 29

2.3. Les objectifs de protection du patrimoine naturel et paysager p. 31

2.4. Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces p. 33

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE p. 35

TITRE 4 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS PRÉCITÉES AVEC LE PADD DU PLU p. 37

TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC

I.1. LES OPPORTUNITÉS ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉS AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE MIS EN PERSPECTIVE AVEC LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le diagnostic a permis de déterminer les opportunités et les besoins du patrimoine de l'AVAP au regard des objectifs de développement durable.

Les contraintes environnementales sont d'ordre technique (ensoleillement, exposition au vent...) et paysagères (cf. capacité esthétique et paysagère des tissus bâtis et des espaces à recevoir des dispositifs d'énergie renouvelable).

1.1.1. EN MATIÈRE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE ET DE DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

La densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition (orientation) notamment au regard de la topographie et des vents peut directement participer à la problématique d'économie d'énergie et d'espace.

Si l'AVAP a pour objectif le maintien de la qualité du site urbain historique de Niort (elle limite la constructibilité en indiquant les espaces minéraux ou végétaux à conserver), en revanche, il n'est pas souhaitable de limiter le potentiel de densification dans les tissus plus lâches (faubourgs) où la densification est souhaitable sous réserve de la qualité de l'insertion des constructions neuves.

La qualité du tissu urbain de Niort est également liée au maintien des jardins et du végétal dans la ville qui joue un quadruple rôle :

- qualité du site urbain,
- préservation du couvert végétal,
- préservation des habitats pour la micro-faune,
- facilitation de l'infiltration des eaux pluviales.

1.1.2. EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments dont les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect.

Le diagnostic détermine l'impact esthétique négatif des procédés d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments en pierre ou présentant des éléments de modénature à préserver.

Compte tenu de la richesse architecturale du bâti à l'intérieur du périmètre de l'Aire, la majorité des constructions ne permettra pas de recourir à des procédés d'isolation par l'extérieur.

Toutefois, les bâtiments neufs et ceux qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial spécifique peuvent faire l'objet d'isolation par l'extérieur. Il en est de même pour les bâtiments contemporains qui peuvent être recouverts de matériaux similaires à l'existant (exemple : matériaux verriers...).

On notera que les procédés d'isolation intérieure ne peuvent pas être appréhendés par l'AVAP qui n'a pas la capacité de réglementer les travaux intérieurs. Les procédés d'isolation intérieure permettent toutefois d'atteindre des niveaux satisfaisants de performance énergétique.

1.1.3. EN MATIÈRE D'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre.

Il peut y avoir un conflit entre les enjeux de préservation du patrimoine et le développement non encadré des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

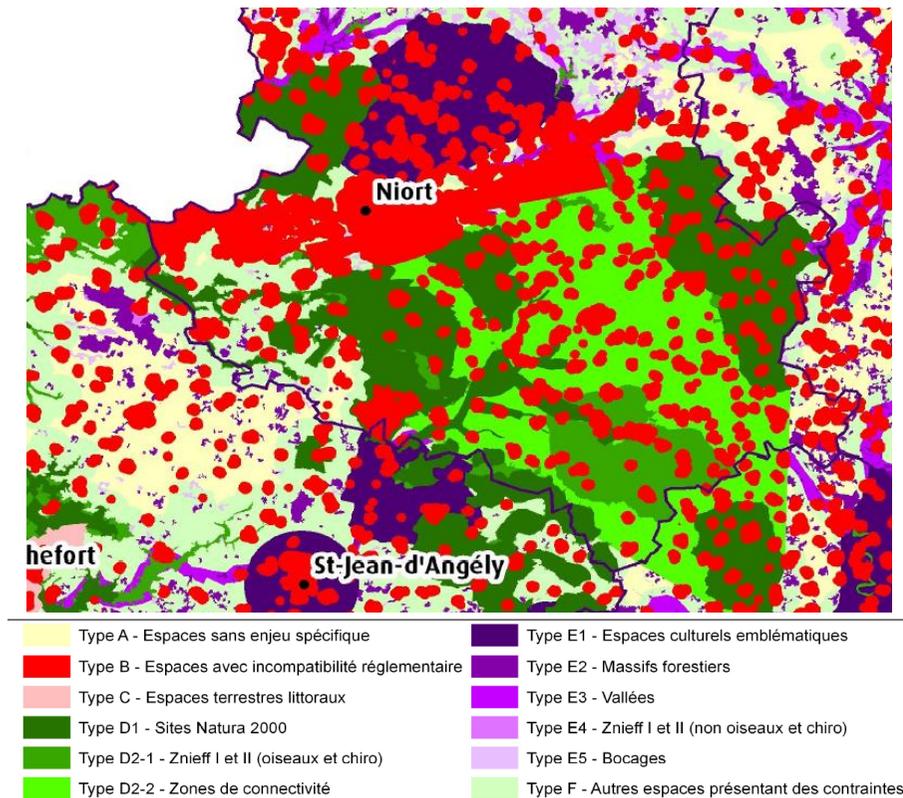
1.1.3.1. L'énergie solaire

Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit des espaces aux abords des constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vastes étendues (centrales solaires).

Le diagnostic environnemental a mis en évidence le potentiel d'ensoleillement de la commune de Niort, permettant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique. Toutefois, les enjeux de préservation du site urbain et paysager de l'AVAP ne permettent d'envisager le développement de ces dispositifs que de façon limitée, sur du bâti non visible de l'espace public et sans intérêt patrimonial majeur.

1.1.3.2. L'énergie éolienne

Extrait du Schéma Régional Eolien de Poitou-Charentes



Approche typologique du territoire – source : SRE Poitou-Charentes, juillet 2012

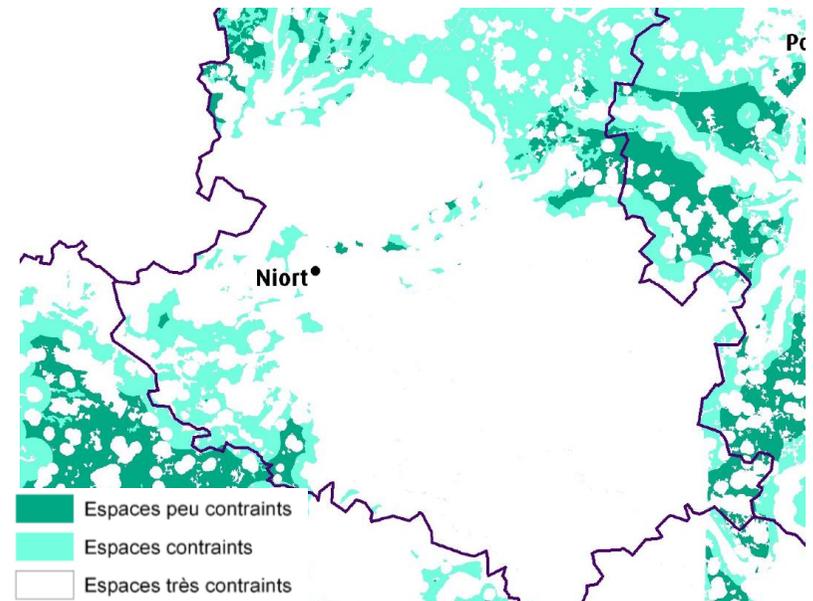
Le schéma régional éolien détermine les secteurs favorables au développement de l'éolien.

La commune de Niort est située dans un secteur « de type B » - « Espaces avec incompatibilité réglementaire ».

L'incompatibilité déterminée par le schéma régional est liée notamment à :

- la présence de périmètre de protection des abords de MH,
- la présence d'une AVAP, site classé et sites inscrits
- zones urbanisées de plus de 8 ha,
- espace soumis à des servitudes aéronautiques,
- espaces naturels inventoriés et protégés (znieff, natura 2000).

Sur la carte des contraintes, la commune de Niort apparaît donc comme un territoire très contraint :

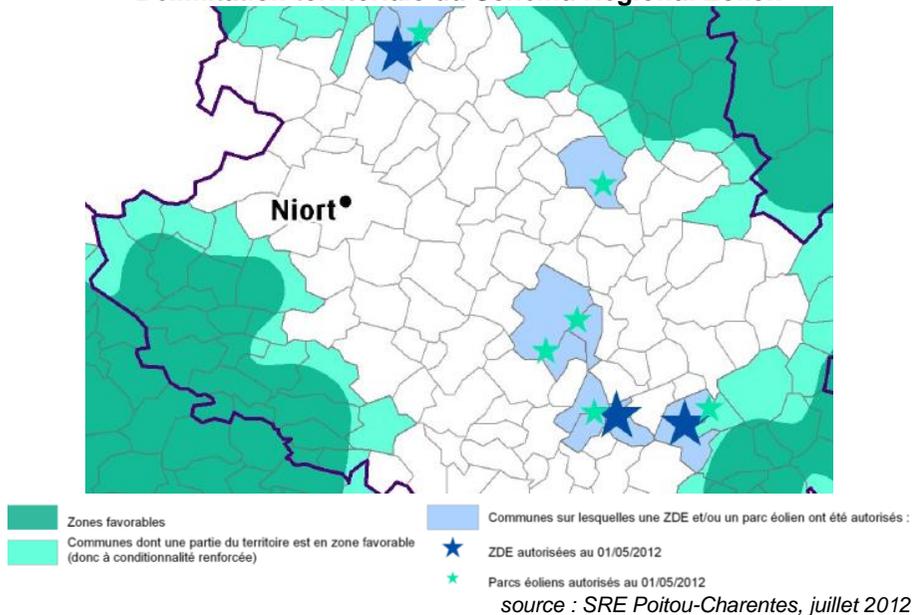


source : SRE Poitou-Charentes, juillet 2012

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, **le territoire de la commune de Niort présente donc une incompatibilité avec de le développement du grand éolien sur son territoire, interdit à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.**

D'autre part, les enjeux de préservation du patrimoine urbain et paysager ne sont pas compatibles avec le développement non contrôlé de l'éolien de particulier à l'intérieur du périmètre de l'Aire. Il est interdit dans l'AVAP (sauf secteurs agricoles).

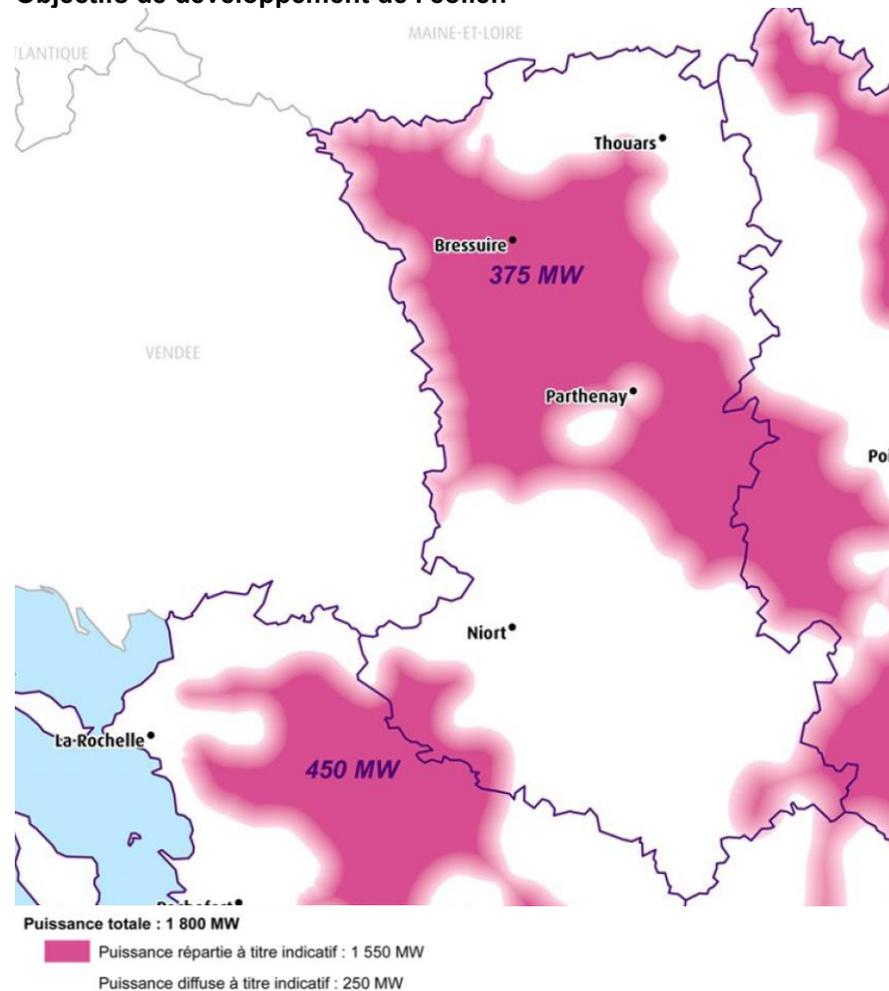
Délimitation territoriale du Schéma Régional Eolien



La commune de Niort est donc exclue en totalité du SRE.

A titre indicatif, les objectifs de développement de l'éolien sur le territoire départemental ont été répartis comme suit :

Objectifs de développement de l'éolien



1.1.4. EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact sur le patrimoine.

Sur le territoire de l'Aire, les installations de production d'énergie géothermique peuvent être mises en place sous réserve de la qualité de leur mise en œuvre.

1.1.5. EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE

L'exploitation de l'énergie hydraulique peut donner lieu à des ouvrages plus ou moins importants, voire à des dérivations, qui peuvent affecter la qualité esthétique des espaces environnant le tissu bâti.

La commune ne prévoit aucun projet hydraulique actuellement.

Si un projet d'exploitation de l'énergie hydraulique devait voir le jour, il nécessiterait des études environnementales précises pour que les ouvrages ne remettent pas en cause la migration des poissons. En effet, les passes à poissons nécessitent des ouvrages lourds qui peuvent dénaturer le site.

1.1.6. EN MATIERE D'USAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX

Le diagnostic démontre que les procédés d'isolation par l'extérieur portent atteinte à la qualité du bâti d'intérêt patrimonial en pierre ou en moellons enduits, en supprimant tous les éléments de pierre et de modénature.

Le patrimoine bâti et paysager s'inscrit dans la durée. Il a la valeur de sa construction initiale et de sa durabilité dans le temps. L'économie d'énergie s'inscrit également dans la durée et ne doit donc pas nuire à la durabilité du bâtiment. Les modes constructifs doivent être respectés pour ne pas mettre en danger la structure et les matériaux (humidité, chocs thermiques, etc) ni détruire les finitions. Les travaux sur le patrimoine doivent être le plus facilement réversibles possibles (par exemple, une contre-cloison n'entrant pas en contact avec un mur) et ne pas modifier les caractéristiques du mur

(par exemple, un doublage ventilé sur l'extérieur pour ne pas affecter l'humidité des matériaux).

Il semble primordial de mettre en valeur les anciennes techniques de construction locales, d'utiliser des matériaux locaux afin d'avoir un impact environnemental moindre, de bénéficier d'une qualité architecturale à la fois esthétique et respectueuse de l'environnement.

De plus, on remarque que l'utilisation de ces techniques permet de prendre en compte l'idée de qualité de l'air intérieur et de confort des utilisateurs.

Il est tout à fait possible de construire avec des techniques anciennes tout en préservant cette idée de confort et d'espace de vie sain.

I.1.7. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

	CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES	CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES PAR PANNEAUX	FACADES SOLAIRES	EOLIENNES
Impact sur le patrimoine bâti :				
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine architectural très intéressant	Impact très négatif L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
Sur le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain	Impact neutre si le projet concerne des bâtiments couverts en ardoise et couvre tout un pan de toiture	Impact neutre si le projet prend en compte • L'unité de la toiture ; • La composition générale de la façade avec la répartition des ouvertures.	Ces dispositifs ne sont pas compatibles avec la préservation de l'intégrité et des qualités architecturales du bâti dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Ces dispositifs ne sont pas compatibles avec la préservation de l'intégrité et des qualités architecturales du bâti dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.
Sur le bâti non identifié au plan réglementaire (sans intérêt patrimonial majeur)	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact relativement neutre sous réserve de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)
Sur le bâti neuf	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)
Impact sur les paysages urbains, agricoles et naturels :				
Secteur de l'ancienne ville fortifiée	La difficulté réside dans l'appréhension de la notion de visibilité de l'espace public : en effet, en raison du relief, les perspectives sur « les toits » et sur les cours intérieures sont très nombreuses. La qualité de ces perspectives et de l'ensemble urbain dont la valeur patrimoniale a été démontrée dans le diagnostic, serait fortement altérée par la multiplication des capteurs solaires, photovoltaïques ou thermiques, au sol en façade ou en toiture, ainsi que par l'éolien de particuliers.			

<p>Centre ancien (en dehors de l'ancienne ville fortifiée)</p>	<p>Le centre ancien excluant le secteur de l'ancienne ville fortifiée, qui présente une sensibilité patrimoniale moins importante que le coeur historique de Niort, permet d'envisager le développement de dispositifs de captage d'énergie solaire dans des espaces non visibles de l'espace public (au sol et en toiture, sous réserve de la qualité des mises en oeuvre et de l'intérêt architectural du bâti – pas sur les bâtis identifiés comme exceptionnels ou très intéressants).</p>	<p>Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)</p>
<p>Faubourgs et bourgs de Saint-Liguaire et Sainte-Pezenne et zones d'extension récente</p>	<p>Les faubourgs et bourgs de Saint-Liguaire et Sainte-Pezenne et leurs extensions récentes, qui présentent une sensibilité patrimoniale moins importante que le centre ancien de Niort, permettent d'envisager le développement de dispositifs de captage d'énergie solaire dans des espaces non visibles de l'espace public (au sol et en toiture, sous réserve de la qualité des mises en oeuvre et de l'intérêt architectural du bâti – pas sur les bâtis identifiés comme exceptionnels ou très intéressants).</p>	<p>Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)</p>
<p>Secteurs naturels et bords de Sèvre</p>	<p>Impact relativement neutre sous réserve que ces dispositifs ne soient pas visibles de l'espace public et sous réserve de la qualité des mises en oeuvre.</p>	<p>Impact négatif (ajout d'éléments techniques inesthétiques)</p>
<p>Secteurs agricoles</p>	<p>Impact relativement neutre à l'échelle du grand paysage sous réserve de recherche d'une insertion paysagère et architecturale qualitative de ces dispositifs. Ainsi, sur les bâtiments agricoles, ils devront couvrir un pan entier de toiture pour éviter les effets de rupture de forme et matériaux sur de grandes surfaces.</p>	<p>Impact neutre à l'échelle du grand paysage sous réserve de recherche d'une insertion paysagère qualitative</p>

1.1.8. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES A HAUTE PERFORMANCE D'ETANCHEITE A L'AIR	POMPES A CHALEUR
Impact sur le patrimoine bâti :			
Sur le patrimoine architectural exceptionnel	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction.	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Sur le patrimoine architectural très intéressant	Impact très négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux remarquables. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».
Sur le patrimoine constitutif de l'ensemble urbain	Impact négatif Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.	Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».

<p>Sur le bâti non identifié au plan réglementaire (sans intérêt patrimonial majeur)</p>	<p>Impact négatif sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en moellons avec enduit à fleur de moellons. Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement.</p>	<p>Impact neutre sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p>	<p>Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».</p>
<p>Sur le bâti neuf</p>	<p>Impact neutre sous réserve de la qualité de la mise en œuvre (inscription dans le projet architectural) et du choix du parement.</p>	<p>Impact neutre sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.</p>	<p>Impact négatif sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».</p>
<p>Impact sur les paysages urbains, agricoles et naturels :</p>			
<p>Secteur de l'ancienne ville fortifiée</p>	<p>Impact négatif sur le paysage urbain sensible : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades. Une intervention globale sur un grand linéaire de façades sur voies serait susceptible de modifier le paysage urbain. Le débord créé par l'isolation extérieure crée une avancée sur l'espace public qui modifie le front urbain constitué.</p>	<p>Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p>	<p>Impact neutre sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère.</p>
<p>Centre ancien (en dehors de l'ancienne ville fortifiée)</p>	<p>Impact négatif sur le paysage urbain sensible : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades. Une intervention globale sur un grand linéaire de façades sur voies serait susceptible de modifier le paysage urbain. Le débord créé par l'isolation extérieure crée une avancée sur l'espace public qui modifie le front urbain constitué.</p>	<p>Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p>	<p>Impact neutre sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère.</p>
<p>Faubourgs et bourgs de Saint-Liguaire et Sainte-Pezenne et zones d'extension récente</p>	<p>Le débord créé par l'isolation extérieure crée une avancée sur l'espace public qui modifie le front urbain constitué.</p>	<p>Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p>	<p>Impact neutre sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère.</p>

Secteurs naturels et bords de Sèvre	Impact neutre	Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact neutre sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère.
Secteurs agricoles	Impact neutre	Impact neutre sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	Impact neutre sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère.

1.1.9. LA PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

La Sèvre et le Lambon constituent des corridors écologiques qui traversent la commune selon un axe global Est/Ouest qu'il convient de préserver et que l'AVAP inscrit dans son périmètre.

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec des servitudes de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, alignements d'arbres, terrains urbains cultivés, arbres remarquables, haies...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

I.2. DEFINITION DES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET EN PARTICULIER DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES OU D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

1.2.1. LES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT : MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX ET DES TECHNIQUES DE RESTAURATION

Le Règlement de l'AVAP fixe des prescriptions visant à améliorer l'aspect de l'existant et à encadrer l'évolution du patrimoine architectural.

A l'occasion des ravalements et nettoyages d'immeubles tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés.

Toutefois, les éléments d'intérêt historique doivent être conservés ou restitués.

Les règles pour la restauration du patrimoine sont définies dans un chapitre spécifique.

Les matériaux et leur mise en œuvre sont précisés, en particulier pour sauvegarder leurs caractéristiques et garantir la pérennité des ouvrages.

L'utilisation de matériaux locaux permet d'assurer non seulement la garantie de l'aspect esthétique (même couleurs et nuances pour la pierre, les couvertures...) mais aussi la garantie d'un vieillissement cohérent de l'ensemble dans son milieu bâti.

1.2.2. DEFINITION DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

1.2.2.1. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le Règlement de l'AVAP définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère.

LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES ET CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES

On privilégie l'implantation au sol des dispositifs précités, qui est celle qui préserve l'intégrité du patrimoine bâti et a le moins d'impact sur le patrimoine paysager, à condition de ne pas être implantés dans la zone de recul par rapport à l'alignement des constructions principales, lorsque cet espace est visible depuis la rue.

Dans le cas d'une implantation au sol, l'intégration pourra être améliorée par :

- l'adossement à un autre élément
- un positionnement en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

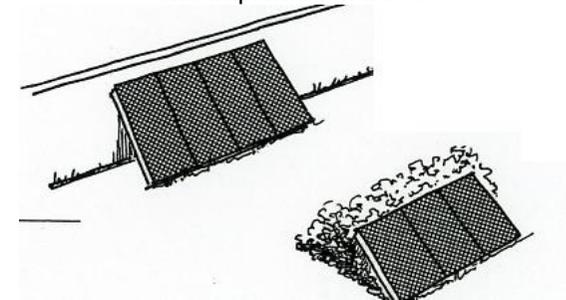
A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

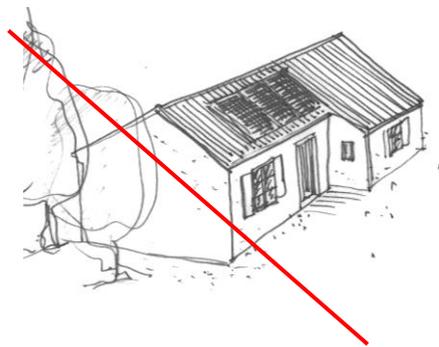
A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

A PRIVILEGIER : Une implantation au sol

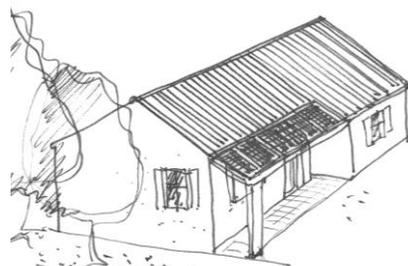


Si l'implantation de **capteurs solaires thermiques** au sol n'est pas possible, l'AVAP autorise l'implantation en toiture, sauf sur le « patrimoine architectural exceptionnel » et « très intéressant » :



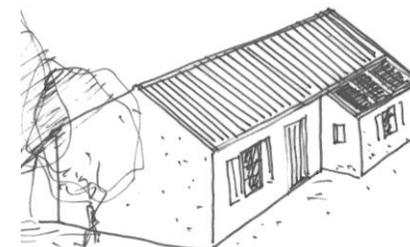
INTERDITE

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faitage à l'égout et à la rive du toit



A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)



A PRIVILEGIER

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Sur des bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, l'intégration sur de pans de toiture non visibles de l'espace public peut également être envisagée.

Sur des constructions couvertes en toiture terrasse, on pourra orienter les capteurs plein Sud, en les fixant sur un châssis incliné. La présence d'un acrotère permettra de masquer les châssis à la vue.

La pose de **capteurs solaires photovoltaïques** est autorisée, sauf sur le « patrimoine architectural exceptionnel » et « très intéressant », ainsi que dans le secteur de l'ancienne ville fortifiée ; ils sont alors soumis à des conditions particulières.

LES FACADES SOLAIRES

Les prescriptions de l'AVAP relatives aux façades solaires et pose de capteurs solaires en façades visent à préserver :

- l'intégrité et la qualité architecturale du bâti ancien,
- la qualité du paysage urbain.

Ainsi, la pose de capteurs solaires est autorisée en façade arrière ou pignon non visibles depuis l'espace public de bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, ainsi que sur les bâtiments annexes et appentis.

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions récentes non visibles de l'espace public ; la façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural.

Elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement, afin de ne pas modifier la ligne d'implantation du bâti et occasionner de « décrochés ».

Lorsque le bâti neuf s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire créant une rupture dans l'unité urbaine ne sera pas autorisée.

LES EOLIENNES

Le grand éolien :

Il est interdit sur l'ensemble du périmètre AVAP, en raison de la sensibilité paysagère du site.

L'impact de ce type de dispositif sur le paysage serait particulièrement dommageable, en raison de sa hauteur et de la taille des pales.

En raison de son impact paysager lié à la dimension des dispositifs décrits précédemment, le grand éolien n'est pas compatible avec les enjeux de préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site.

Les éoliennes constituent des points d'appels visuels qui viendraient perturber la lecture du site.

Leur installation doit être prioritairement réalisée dans des espaces ne présentant d'enjeu paysager ou patrimonial fort.

La notion de co-visibilité avec le site urbain et les différents monuments protégés ayant été privilégiée dans la définition du périmètre AVAP, l'installation d'une ou plusieurs éoliennes à l'intérieur du périmètre de l'Aire aurait pour effet « d'écraser » le site urbain en créant un « événement » incongru et déplacé perturbant en outre les rapports d'échelle.

Les éoliennes de particuliers :

L'impact des éoliennes de particuliers qui viennent se positionner au-dessus des toitures n'est pas compatible avec la préservation de la qualité patrimoniale des espaces urbains. Les éoliennes de particuliers viennent en effet surcharger la composition architecturale et urbaine et en altérer la lisibilité.

Elles ont le même impact visuel que la prolifération des réseaux aériens et des antennes de toiture que la collectivité tente de supprimer au travers son projet patrimonial (cf. règlement de l'AVAP).

De plus, les éoliennes de moins de 12 mètres sont d'un faible intérêt au niveau de la production d'électricité par rapport à la somme investie à l'achat.

Elles sont toutefois autorisées en secteur agricole.

1.2.2.2. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE

LE DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES

Il peut être autorisé sur les constructions qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Les prescriptions de l'AVAP visent à :

- préserver les débords de toiture,
- préserver les alignements existants pour des raisons de cohérence urbaine et pour ne pas constituer un obstacle à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- imposer des parements compatibles avec le caractère traditionnel du centre.

Le doublage extérieur peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens. Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

LES MENUISERIES ETANCHES

Le règlement de l'AVAP précise que les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Quelles que soient les performances thermiques des menuiseries installées, elles doivent reconstituer l'aspect (profils, découpage en petits carreaux) des menuiseries traditionnelles.

LES POMPES A CHALEUR

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP visent à masquer les dispositifs techniques et à les éloigner des vues donnant sur l'espace public

I.3. DEFINITION DES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES

Le règlement de l'AVAP définit clairement le cadre architectural et urbain dans lequel doivent s'inscrire les constructions neuves et les extensions de constructions existantes.

Contenu réglementaire	Justification					
	<u>Le secteur PUCa</u>	<u>Le secteur PUCb</u>	<u>Le secteur PUM</u>	<u>Le secteur PUS</u>	<u>Le secteur PA</u>	<u>Le secteur PN</u>
	<p>Le secteur PUCa recouvre le centre ancien de Niort, en prenant en compte la qualité architecturale d'ensembles urbains cohérents situés principalement le long des grands axes (rue de Ribray, avenue de La Rochelle, rue de Strasbourg...).</p> <p>Il comprend un sous-secteur correspondant à « l'ancienne ville fortifiée ».</p>	<p>Le secteur PUCb recouvre les faubourgs autour du centre ancien et les bourgs de Saint-Liguaire, Souché et Sainte-Pezenne.</p>	<p>Le secteur PUM comprend les quartiers d'extension du centre ancien de Niort, de Saint-Liguaire, de Saint-Florent, de Souché et de Sainte-Pezenne et le village de Surimeau, qu'il s'agisse de quartiers déjà urbanisés ou à urbaniser.</p>	<p>Le secteur PUS comprend les espaces où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.</p> <p>Ces secteurs comportent des constructions techniques, équipements touristiques, sportifs et de loisirs.</p>	<p>Le secteur PA correspond aux espaces à vocation principale agricole.</p> <p>Ce secteur comporte des constructions à usage d'habitation et des constructions agricoles.</p> <p>Il comprend un sous-secteur PAS destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités de loisirs et de sport.</p>	<p>Le secteur PN correspond aux espaces naturels globalement non bâtis de l'ensemble du territoire communal. Il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bords de Sèvre, - les espaces boisés, - les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial, <p>qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.</p> <p>Sur les secteurs PN, non bâtis, le site doit être maintenu en espace naturel ; seules sont autorisées les extensions limitées du bâti existant et leurs annexes.</p> <p>Il comprend 2 sous-secteurs : un sous-secteur PNj comportant des terrains cultivés à protéger et un sous-secteur PNS d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.</p>
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	<p>Les prescriptions visent le maintien des typologies dominantes en matière de découpage parcellaire qui détermine pour partie la forme urbaine.</p> <p>Le règlement vise à permettre une réhabilitation respectueuse du caractère architectural intéressant de ces quartiers, et à inciter à la création d'architecture contemporaine.</p>					

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	Les prescriptions de l'AVAP visent à ce que les constructions neuves respectent par leur implantation, leur volume et leur aspect, le caractère des constructions existantes (non dénaturées) situées dans le voisinage.
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	
Création architecturale	Possibilité de déroger aux règles d'aspect des constructions en neuf et en extension de bâtiments existants pour des créations architecturales qui restent toutefois soumises à l'obligation de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et de respecter l'harmonie générale du site (cf. « insertion dans l'environnement »).

Contenu réglementaire	Justification					
	<u>Le secteur PUCa</u>	<u>Le secteur PUCb</u>	<u>Le secteur PUM</u>	<u>Le secteur PUS</u>	<u>Le secteur PA</u>	<u>Le secteur PN</u>
Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants	Justification des dispositions réglementaires : maintien des dispositions traditionnelles.					
<i>Façades</i>	Maintien des dispositions traditionnelles pour la restauration des façades et des matériaux d'origine suivant la typologie du bâti (pierre, moellons enduit...). Autorisation des bardages bois sur les annexes sauf dans le sous-secteur de l'ancienne ville fortifiée » afin de garantir le maintien du paysage urbain caractéristique du centre ancien où le bois en façade est absent.	Idem PUCa ; bardages bois limités aux annexes et non vus de l'espace public	Idem PUCa ; bardages bois limités aux annexes et non vus de l'espace public	Idem PUCa ; bardages bois limités aux annexes et non vus de l'espace public	Idem PUCa ; bardages bois limités aux annexes et non vus de l'espace public	Idem PUCa ; bardages bois limités aux annexes et non vus de l'espace public
<i>Ouvertures</i>	Les encadrements des nouvelles ouvertures doivent être réalisés en pierre de taille					
<i>Couvertures</i>	Maintien des dispositions traditionnelles selon la typologie du bâti (tige de botte ou tuile plate)	Matériau de référence : tuile tige de botte. Ardoise métal et verre peuvent être autorisés selon la nature du projet	Idem PUCb	Idem PUCa	Idem PUCb	Idem PUCa
<i>Fenêtres</i>	En bois sauf rdc sur cour non visible de l'espace public (PVC ou aluminium autorisés)	Pour les bâtiments antérieurs à 1945, maintien des menuiseries en bois. L'aluminium ou le PVC peuvent être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public.	Pour les bâtiments antérieurs à 1945, maintien des menuiseries en bois. L'aluminium ou le PVC peuvent être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public.	Pour les bâtiments antérieurs à 1945, maintien des menuiseries en bois. L'aluminium ou le PVC peuvent être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public.	Pour les bâtiments antérieurs à 1945, maintien des menuiseries en bois. L'aluminium ou le PVC peuvent être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public.	Pour les bâtiments antérieurs à 1945, maintien des menuiseries en bois. L'aluminium ou le PVC peuvent être autorisés sur les façades non visibles de l'espace public.

<i>Volets</i>	En bois et correspondant à la typologie du bâti (plein ou persiennes). Volets roulants en bois peuvent être autorisés sur du bâti « non patrimonial »	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa
<i>Portes de garage</i>	En bois. A larges lames horizontales ou verticales. Ou panneaux menuisés	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa
Bâti neuf et extensions	Justification des dispositions réglementaires : reprise du vocabulaire architectural local					
<i>Façades</i>	Façades en pierre ou enduites. Le bois est autorisé pour les annexes et en extension des constructions existantes.	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	<u>Bâtiments à usage d'habitation :</u> Idem PUCa <u>Bâtiments agricoles :</u> - bardages bois, - maçonnerie enduite - tôle laquée	Idem PUCa
<i>Couvertures</i>	En tuiles. Toits terrasse autorisés en extension (et création architecturale).	Idem PUCa	Idem PUCa	Idem PUCa	<u>Bâtiments à usage d'habitation :</u> Idem PUCa <u>Bâtiments agricoles :</u> - tuiles - fibro-ciment ondulé - Bac acier	Idem PUCa
COMMERCES	Les dispositions visent une bonne insertion des façades commerciales dans le respect de l'architecture des immeubles.			Sans objet	Sans objet	Sans objet
CLOTURES	Reprise des dispositifs traditionnels : murs en pierre, en moellons ou murs bahuts surmontés de grilles			Idem PUCa	de type agricole	de type agricole

TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

2.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

2.1.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP ET EVOLUTION DU PERIMETRE ZPPAUP - AVAP

Le périmètre de l'AVAP délimite une aire reconnue pour la qualité de son contenu architectural, patrimonial, paysager et environnemental.

L'AVAP intègre

- tous les secteurs qui faisaient partie de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)
- quelques secteurs en extension.

Le périmètre de l'AVAP prend en compte les enjeux de protection du patrimoine paysager d'une part et de préservation du patrimoine architectural et urbain d'autre part.

La définition du périmètre se fonde donc sur l'analyse du site naturel et bâti.

Le site de la commune de Niort est très spécifique, deux plateaux, au nord et à l'est, dominant le cours de la Sèvre. L'urbanisation s'est faite sur les hauteurs, colline Saint-André et colline Notre-Dame, puis au XIX^e siècle s'est répartie le long des axes de circulation. Ces deux collines modèlent le centre-ville et une certaine homogénéité des formes urbaines se dégage, d'où seuls les monuments significatifs émergent. Ce jeu des volumes et du relief amène une homogénéité dans la perception du site.

De plus, le centre-ville s'articule autour de trois espaces privilégiés : la Place de la Brèche, la colline Notre-Dame et la colline Saint-André.

La ville forme un réseau homogène de toitures dont la forme générale épouse le mouvement des collines ; l'architecture de logements et de bureaux, sauf quelques accidents récents, est contenu dans le velum.

L'AVAP prend en compte l'aspect architectural et urbain en englobant dans son périmètre :

- le centre historique ancien qui concentre les édifices majeurs (classés et inscrits MH), correspondant à la ville médiévale (Niort intra-muros),
- les faubourgs (Bessac, Saint-Gelais, Saint-Jean),
- les extensions XIX^e (percée des grandes avenues : avenue de Paris, aménagement de la place de la Brèche, construction des grands équipements : les halles, la gare) et les fronts bâtis homogènes le long des axes principaux (pénétrantes), le réseau viaire étant organisé en étoile :
 - avenue de Lattre de Tassigny,
 - avenue de Paris,
 - avenue Saint-Jean d'Angély,
 - avenue de La Rochelle,
 - avenue de la Venise Verte.
- les quais et les axes structurants en rive droite de la Sèvre,
- les anciennes paroisses de Surimeau, Sainte-Pezenne, Saint-Florent et Saint-Liguairé qui ont été rattachées à la commune de Niort et qui présentent un patrimoine urbain de qualité.

Les sites inscrits de la Brèche et de la colline Saint-André sont compris dans le périmètre de l'AVAP.

Les perspectives majeures sur les sites et les édifices exceptionnels sont également prises en compte. Les grands monuments émergeant du vélum urbain (l'église Saint-André, les Halles, le Donjon, la Mairie, l'église Saint-Hilaire, l'église Notre-Dame...) présentent une certaine distance entre eux, ce qui assure une grande lisibilité de leur émergence. La notion de vues et l'analyse des perspectives ont été prises en compte dans la délimitation de l'AVAP.

Le périmètre de l'AVAP prend également en compte les grandes entités paysagères. Il englobe en effet les espaces naturels de qualité constitués par les vallées de

- la Sèvre et ses rives,
- la vallée du Lambon,
- la vallée de Surimeau,
- la vallée de Torfou.

A été exclu du périmètre de l'AVAP le site classé du Marais Mouillé Poitevin (marais de Saint-Rémy...) qui fait l'objet d'une gestion spécifique.

Un réexamen des enjeux patrimoniaux a amené à intégrer de nouveaux quartiers dans l'AVAP, qui n'étaient pas présents dans la ZPPAUP :

Des extensions mineures (ajustements) au Nord de la commune et avenue de Paris.

Extension Saint-Florent :

- Un bâti intéressant dans sa globalité ;
- Des éléments emblématiques (Église, Ancienne Mairie et Monument aux morts).

Extension autour de l'Église Saint-Étienne :

- Des perspectives sur l'Église Saint-Étienne,
- Quelques éléments bâtis intéressants au début de la rue des Capucins et de la rue de Bessac ;

Extension Avenue de Limoges :

- Un bâti XIXème très intéressant dans sa globalité, avec la présence d'hôtels particuliers ;

- Extension Nord autour de l'Avenue de Limoges :

- Un bâti intéressant près de l'Avenue de Limoges,
- La rue Pierre et Marie Curie marquée par l'empreinte de l'architecte G. DEVILLETTE.

La plupart des villas de l'architecte G. DEVILLETTE, ont un nom : Dryades, Gracieuse, Ramuntcho, Esperenza, La Farlouse, Les Cycines, Lucy.

On retrouve surtout ces villas sur le côté Ouest de la rue.

- Extension Sud Autour de l'Avenue de Limoges :

- Un bâti XIXème intéressant Rue de Brioux,
- Des logements ouvriers rue Eugène Baujet.

Extension Cimetière Cadet :

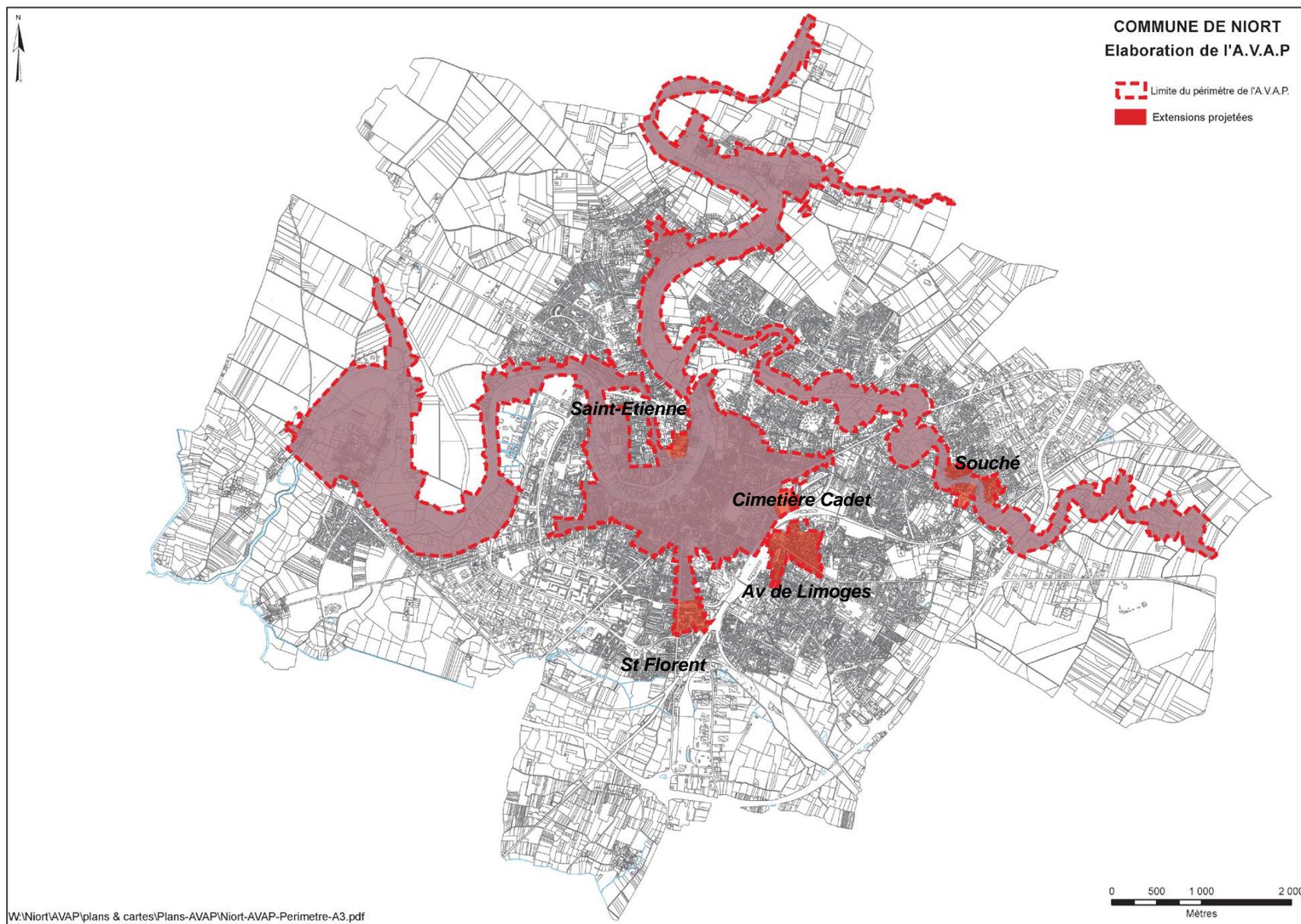
Les deux cimetières anciens sont très intéressants avec chacun une perspective sur une église

- Une perspective sur l'Église Saint-Hilaire,
- Une perspective sur l'Église Saint-André.

Extension Souché :

- Prise en compte du bâti de qualité aux abords du site du centre ancien du hameau.

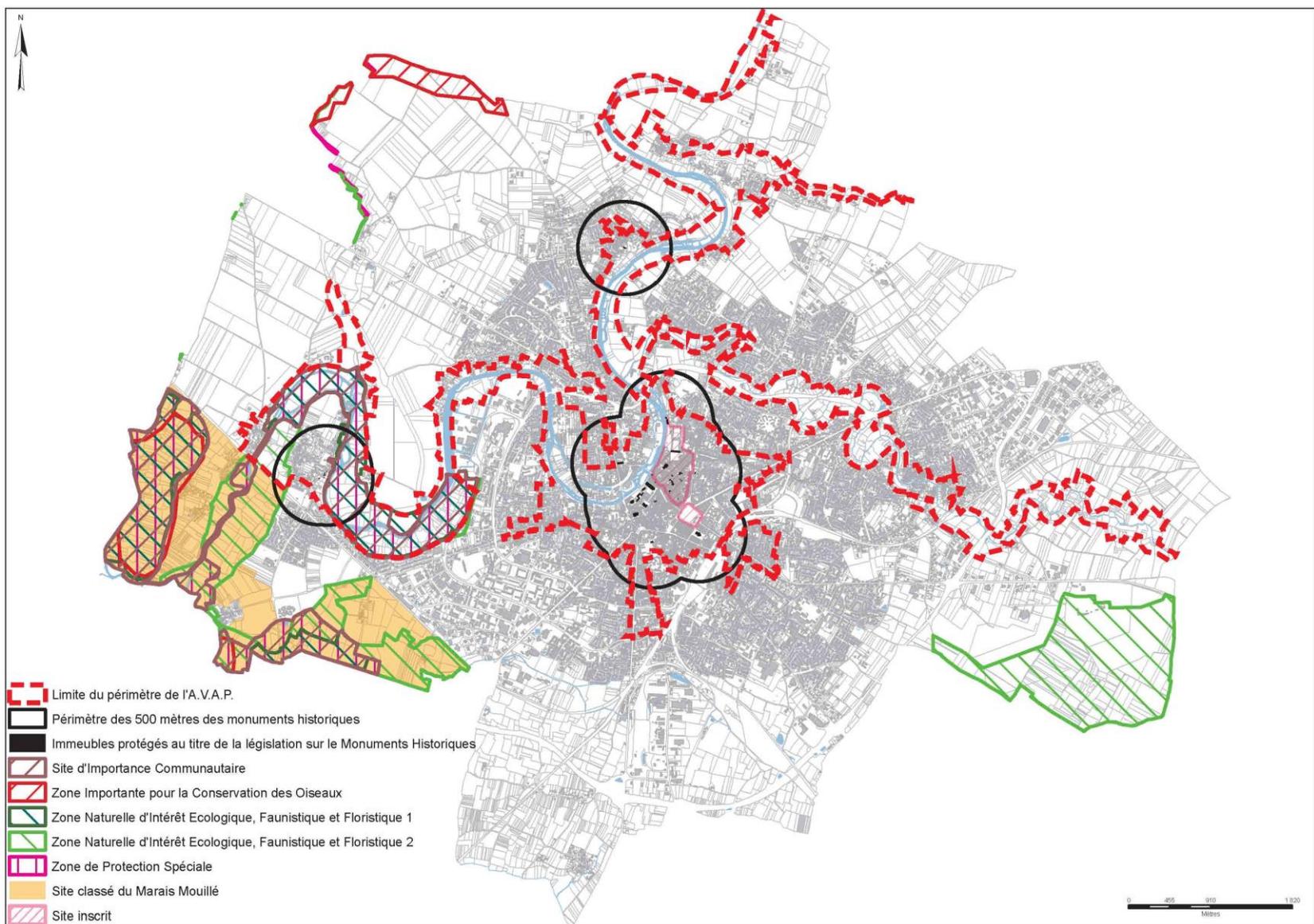
2.1.1.2. LE PERIMETRE DE L'AVAP



W:\Niort\AVAP\plans & cartes\Plans-AVAP\Niort-AVAP-Perimetre-A3.pdf

Périmètre de l'AVAP - en rouge foncé, les extensions par rapport au périmètre de ZPPAUP

SUPERPOSITION DES INVENTAIRES ET PROTECTION EN VIGUEUR AVEC LE PERIMETRE D'AVAP



Carte de synthèse, source : Gheco

2.1.1.3. LE PERIMETRE DE L'AVAP ET LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

AVAP et site classé :

Site classé :

- SC 103, Site du marais mouillé Poitevin désigné le 09 mai 2003

Hors AVAP. Il fait l'objet d'une gestion spécifique.

AVAP et sites inscrits :

Sites inscrit :

- Place de la Brèche désignée le 24 janvier 1944
- Quartier ancien désigné le 07 novembre 1979

Compris dans le périmètre d'AVAP.

AVAP et Monuments Historiques :

Tous les monuments historiques sont situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

Certains périmètres de protection des abords « débordent » du périmètre AVAP ; ils se rapportent à 17 monuments situés sur la commune de Niort et 1 Monument Historique situé sur la commune de Magné (Eglise, Cl. Par arrêté du 10 février 1913).

AVAP et ZNIEFF :

La commune de Niort est marquée par la présence de plusieurs Z.N.I.E.F.F. :

- Z.N.I.E.F.F. de type II :
 - N° 656 : Plaine de Niort Nord-Ouest,
 - N° 688 : Plaine de Niort Sud-Est,
 - N° 873 : Marais Poitevin,
- Z.N.I.E.F.F. de type I :
 - N° 609 : La Venise Verte,
 - N° 796 : Marais Galuchet,

Le tableau et les cartes suivantes permettent d'évaluer la situation de l'AVAP par rapport à ces zones :

Dénomination	Surface totale (ha)	Distance au périmètre de l'AVAP (m)	Surface concernée par l'AVAP (ha)
Z.N.I.E.F.F. de type II N° 656 : Plaine de Niort Nord-Ouest	12 255	450	0
Z.N.I.E.F.F. de type II N° 688 : Plaine de Niort Sud-Est	22 041	380	0
Z.N.I.E.F.F. de type II N° 873 : Marais Poitevin	37 934	0	166
Z.N.I.E.F.F. de type I N° 609 : La Venise Verte	5 591	350	0
Z.N.I.E.F.F. de type I N° 796 : Marais du Galuchet	146 ha	0	144

Seuls les marais du Galuchet intègrent réellement le périmètre de l'AVAP. Ils constituent une mosaïque typique des vallées alluviales intégrant deux petits secteurs du lit majeur de la Sèvre Niortaise qui présentent encore des habitats naturels ou semi-naturels en bon état de fonctionnement et de conservation. Sur la Sèvre, ces marais constituent l'entité la plus en amont du Marais Poitevin.

AVAP et NATURA 2000 :

La commune de Niort est marquée par la présence de plusieurs sites Natura 2000 :

- Z.P.S. n°FR5410100 : Marais Poitevin,
- Z.P.S n°FR5412007 : Plaine de Niort Sud-Est,
- Z.P.S. n°FR5412013 : Plaine de Niort Nord-Ouest,
- Z.S.C. n°FR5400446 : Marais Poitevin.

Les ZPS Plaine de Niort Sud-Est et Plaine de Niort Nord-Ouest sont limitrophes de la commune.

En revanche la ZPS et ZSC Marais Poitevin incluent la vallée de la Sèvre Niortaise jusqu'aux portes de la ville.

Dénomination	Surface totale (ha)	Distance au périmètre de l'AVAP (m)	Surface concernée par l'AVAP (ha)
Z.P.S. n°FR5410100 : Marais Poitevin	68 186	0	140
Z.P.S n°FR5412007 : Plaine de Niort Sud-Est	20 810	1300	0
Z.P.S. n°FR5412013 : Plaine de Niort Nord-Ouest	17 080	450	0
Z.S.C. n°FR5400446 : Marais Poitevin	20 287	0	140

Seul le site du marais poitevin est directement concerné par le périmètre de l'AVAP. La ville de Niort, a une implication importante sur la dispersion des espèces vers l'amont de la Sèvre Niortaise et sur la préservation de la qualité des milieux aquatiques.

Toutes les zones Natura 2000 sont situées dans l'AVAP.

AVAP et PNR :

Deuxième zone humide de France par sa superficie après la Camargue, le Marais poitevin s'étend sur 98 000 hectares. En mai 2014, il a retrouvé son label de "parc naturel régional" comme 92 autres communes, **Niort bénéficie de ce classement sur la totalité de son territoire, pour une durée de douze ans.**

Le Syndicat mixte du parc interrégional du Marais poitevin intervient sur la globalité de la zone humide dans les domaines du tourisme, de l'environnement et de la gestion patrimoniale. Il appuie sa gestion sur un contrat de territoire fixant ses grandes orientations et missions, cosigné par tous les adhérents.

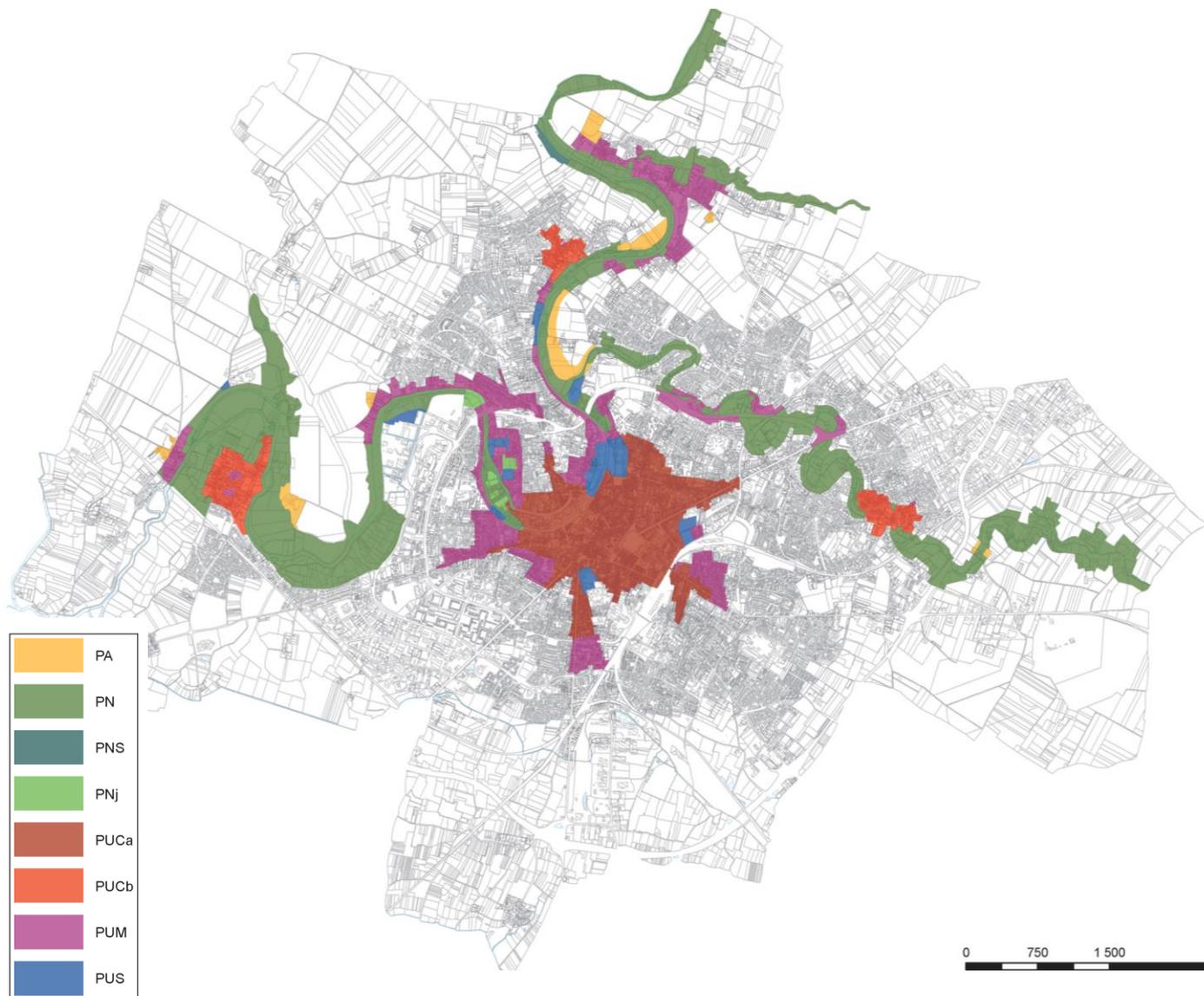
2.1.1.4. L'AVAP : BILAN DES EVOLUTIONS DE L'EMPRISE DES PROTECTIONS

- surface de la ZPPAUP : 1 068,14 ha
- surface de l'AVAP : 1 132,51 ha
- surface de la commune de Niort : 6 840,48 ha

	PROTECTION DES ABORDS DE MH	AVAP
Surface (ha)	447 ha	1132 ha
Ratio surface / surface communale	6,5 %	16,5 %

L'AVAP de Niort couvre moins de 1/5ème de la superficie de la commune.

2.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS DE L'AVAP



Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

Le secteur PUCa recouvre le centre ancien de Niort, en prenant en compte la qualité architecturale d'ensembles urbains cohérents situés principalement le long des grands axes (rue de Ribray, avenue de La Rochelle, rue de Strasbourg...).

Il comprend un sous-secteur correspondant à « l'ancienne ville fortifiée ».

Le secteur PUCa apparaît comme un ensemble bâti homogène constitué d'immeubles en pierre de taille implantés à l'alignement. Ce secteur se caractérise également par la présence d'hôtels particuliers, de grands édifices publics et de quelques édifices plus récents présentant des volumes plus importants.

Le secteur PUCb recouvre les faubourgs autour du centre ancien et les bourgs de Saint-Liguaire, Souché et Sainte-Pezenne.

Le secteur PUCb apparaît comme un ensemble bâti de maisons essentiellement à l'alignement sur une dominante de R+1 ou des architectures aussi bien de type traditionnel que plus modernes.

Le Règlement vise à permettre une réhabilitation respectueuse du caractère architectural intéressant de ces quartiers, et à inciter à la création d'architecture contemporaine.

Le secteur PUM comprend les quartiers d'extension du centre ancien de Niort, de Saint-Liguair, de Saint-Florent, de Souché et de Sainte-Pezenne et le village de Surimeau, qu'il s'agisse de quartiers déjà urbanisés ou à urbaniser.

Ces quartiers sont à vocation mixte : habitat, activités, ...

Le Règlement de l'AVAP vise à permettre une réhabilitation respectueuse du caractère architectural intéressant de ces quartiers, et à inciter à la création d'architecture contemporaine.

Le secteur PUS comprend les espaces où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

Ces secteurs comportent des constructions techniques, équipements touristiques, sportifs et de loisirs.

Le secteur PA correspond aux espaces à vocation principale agricole. Ce secteur comporte des constructions à usage d'habitation et des constructions agricoles.

Il comprend un sous-secteur PAS destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités de loisirs et de sport.

Il comprend les espaces boisés et les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Ces secteurs comportent des constructions agricoles.

Les extensions des constructions existantes devront respecter :

- soit les spécificités de l'architecture traditionnelle afin de favoriser leur intégration paysagère et de préserver l'authenticité de chacun des sites (emploi de matériaux traditionnels ou contemporains) mais s'inscrivant dans des ensembles, en particulier de couleur et d'aspect respectueux de l'ensemble urbain ;
- soit la production d'une architecture contemporaine sensible.

Le secteur PN est constitué d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Il comprend :

- les bords de Sèvre,
 - les espaces boisés,
 - les espaces naturels d'un intérêt paysager patrimonial,
- ... qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui les composent.

Sur les secteurs PN, non bâtis, le site doit être maintenu en espace naturel ; seules sont autorisées les extensions limitées du bâti existant et leurs annexes.

Il comprend un sous-secteur PNj destiné au maintien des terrains cultivés existant au sein de l'espace urbain :



Les terrains urbains cultivés participent à la qualité et la diversité du paysage urbain. Espaces de respiration et de « nature » (par opposition au bâti, même s'il s'agit d'espaces cultivés) en ville, ils produisent un paysage alternatif qui participe à la qualité du territoire de l'Aire.

Il comprend également un sous-secteur PNS destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Les secteurs de l'AVAP :

La délimitation de secteurs dans l'AVAP permet de développer le cadre des prescriptions applicables aux constructions neuves, qui s'inscrivent dans un cadre urbain différent suivant les quartiers.

La délimitation des secteurs s'appuie sur la nécessité d'identifier dans l'AVAP :

- les secteurs constructibles (« PUCa, PUCb, PUM, PUS »),
- les secteurs où la constructibilité est limitée (secteurs agricoles et naturel : PA, PN).

A l'intérieur des zones urbaines constructibles, la délimitation des secteurs « PUCa », « PUCb » et « PUM » (zone UM et AUM au PLU) s'appuie sur la distinction de la forme urbaine entre

- La ville ancienne et son centre historique caractérisée par des implantations généralement à l'alignement en en contiguïté, une forte densité, l'implantation de murs de clôture à l'alignement lorsque la construction est en retrait,
- Les faubourgs XIXème et les écarts,
- Les extensions récentes.

2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS L'AVAP

Les objectifs de protection du patrimoine architectural sont notamment pris en compte au travers de l'application de la légende graphique de l'AVAP. Les éléments identifiés et légendés aux plans réglementaires renvoient à un chapitre spécifique du Règlement.

2.2.1. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Niort a su préserver un important patrimoine architectural issu des siècles passés. La cité est composée par une multitude d'édifices de très grande qualité architecturale. A partir de la « valeur » patrimoniale détectée pour chacun des éléments bâtis à l'intérieur du périmètre, l'AVAP doit permettre de définir un niveau de protection adapté.

IMMEUBLES ET PARCELLES PROTEGEES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Les immeubles et parcelles ayant fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments Historiques font l'objet d'un report graphique au plan réglementaire, à titre indicatif. Toutefois, ils sont régis par leur législation propre.

UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL A PRESERVER



Parmi les édifices exceptionnels, nombreux ne sont pas protégés au titre des monuments historiques ; ils constituent toutefois des édifices majeurs. Ces ensembles doivent être préservés et restaurés dans le respect de leur

typologie et des matériaux et usages en vigueur à l'époque de leur construction, afin de garantir le maintien de la qualité du tissu urbain.

Ils sont emblématiques de l'histoire de la commune et la richesse de son bâti : il peut s'agir d'éléments archéologiques ou historiques, d'architecture monumentale ou exceptionnelle, de bâti ancien ou d'œuvres d'architectes.

UN PATRIMOINE TRES INTERESSANT A CONSERVER



Certains édifices ne sont pas des édifices exceptionnels mais présentent une qualité de composition et de mise en œuvre des matériaux avec des éléments de détails et de modénature, qui participe à la valorisation de l'ensemble urbain.

Cette catégorie comporte également des éléments du patrimoine industriel de la ville de Niort (usines, moulins, chamoiserie, ganterie...) :



Bien que les éléments visés ne puissent être rangés dans la catégorie des édifices exceptionnels d'un point de vue patrimonial, ils sont cependant le fruit d'une tradition architecturale à préserver.

Il s'agit de bâtis anciens, construits en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur historique globale. Ils produisent souvent un effet d'unité urbaine, par l'unité des matériaux.

La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine. Toutefois, elle peut être envisagée dans le cadre d'un programme spécifique présentant un intérêt public.

UNE IDENTITE LIEE A LA QUALITE DE L'ENSEMBLE URBAIN

Certains éléments bâtis ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, mais ces constructions, par l'unité des matériaux et des couleurs, participent à la qualité de l'ensemble urbain.

Il s'agit d'un patrimoine « d'accompagnement », qualifié dans la légende graphique de l'AVAP de « patrimoine constitutif de l'ensemble urbain ».



La protection couvre les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble qu'elles créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent les différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune. Pour la majorité d'entre elles, les constructions sont de type traditionnel.

Elles peuvent être démolies à condition d'être remplacées par des constructions de qualité s'insérant harmonieusement au tissu urbain. Cette disposition vise à favoriser le renouvellement et l'évolution du tissu urbain.

L'AVAP n'a pas vocation à figer la ville. L'interdiction absolue de la démolition ne touche que la première catégorie « patrimoine architectural exceptionnel ».

PRESERVER LES MURS DE CLOTURE DE QUALITE



Il s'agit des murs anciens, construits en matériaux traditionnels, présentant un effet de continuité urbaine par l'unité des matériaux et la continuité bâtie, ou bien des murs, qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.

La suppression du mur serait susceptible de représenter une perte pour le patrimoine ou d'altérer la continuité urbaine.

Il s'agit soit de murs pleins en pierre ou enduits, soit de murs bahuts surmontés de grilles en ferronnerie ouvragée et de leurs éléments d'accompagnement (piliers, portes...).

Lorsque la mention de mur de clôture portée au plan réglementaire ne correspond pas à un mur existant, il s'agit de mur à créer afin de contribuer à la qualité du front bâti et du paysage urbain.

PRESERVER LES OUVRAGES HYDRAULIQUES



Ont été identifiés dans cette catégorie par des légendes spécifiques : les canaux, les ponts.

Ils sont liés aux aménagements historiques de la Sèvre.

Les aménagements hydrauliques présents à Niort constituent un élément original du patrimoine de la ville. Héritage de l'histoire de la commune et éléments constitutifs de son identité, ce patrimoine caractéristique contribue également à la valeur esthétique du tissu urbain.

PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL, PATRIMOINE VERNACULAIRE ET DETAILS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES



Cette catégorie regroupe différents types d'éléments protégés par l'AVAP :

- Les porches et portails ouvragés ; ils sont présents dans le tissu urbain de Niort, mais également en accompagnement des murs de clôture du bâti rural ou de bords de Sèvre.

Lorsqu'ils sont présents, ils sont un élément fort de la composition de la clôture ; leur aspect est lié à la typologie du bâti qu'elles accompagnent (hôtels particuliers, villas...) et à l'époque de leur construction.

Les porches sont des éléments dont l'architecture est généralement travaillée. Ils se caractérisent par une modénature importante.

- Les petites constructions à valeur identitaire et à caractère vernaculaire :

Il s'agit de petites constructions à usage collectif et à valeur culturelle ou historique. Il peut s'agir de puits, de croix, d'oratoires. Ils sont constitutifs du patrimoine et de l'histoire locale.

Leur liste est présentée en annexe du Règlement.

- Il peut aussi s'agir de détails architecturaux intéressants, tels que des éléments de sculpture et de modénature très ouvragée en façade de bâtiments (balcon...).

Le petit patrimoine architectural a souvent perdu sa valeur d'usage, et de fait n'est plus entretenu. Il s'agit d'un patrimoine « menacé ».

2.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

Les éléments bâtis sont identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

	Immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques
	Parcelles protégées au titre de la législation sur les Monuments Historiques
	Patrimoine architectural exceptionnel - Immeubles à conserver impérativement
	Patrimoine architectural très intéressant - Immeubles caractéristiques à conserver
	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain - Conservation ou construction de qualité équivalente
	Mur de clôture existant ou à créer
	Bords de quais, ouvrages hydrauliques
	Petit patrimoine architectural - Détails architecturaux remarquables
	Espaces urbains, sols protégés au titre de l'A.V.A.P.

2.3. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

PRESERVER LES ESPACES BOISES MAJEURS



Ces espaces boisés, situés dans la ville ou les vallées, sont des espaces boisés majeurs à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, qui présentent un intérêt sur le plan de la composition paysagère. Ils doivent être maintenus.

PRESERVER LES ESPACES VERTS MAJEURS



Ont été identifiés dans le diagnostic les espaces verts majeurs, à conserver pour leur qualité patrimoniale et paysagère.

Ils sont généralement situés dans des espaces les espaces verts à maintenir en particulier en bords de Sèvre.

PRESERVER LES JARDINS STRUCTURANTS DANS LA COMPOSITION URBAINE



Ont été identifiés dans le diagnostic les jardins à conserver pour leur qualité patrimoniale et paysagère :

- les jardins en accompagnement du bâti exceptionnel ou très intéressant, lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public ;
- les jardins perçus depuis la rue ou l'espace public qui participent à la respiration du bâti et la qualité du paysage urbain.

PRESERVER LES HAIES



Elles accompagnent le réseau viaire et structurent la perception du paysage, en introduisant un plan végétal vertical dans une organisation globalement plane (espaces naturels et agricoles).

Elles animent le paysage et le préserve de la banalisation et d'une certaine tendance vers l'uniformisation des espaces agricoles.

PRESERVER LES ALIGNEMENT D'ARBRES



Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager, tels que des espaces plantés monumentaux, des alignements d'arbres le long de voies...

Il convient de les maintenir et de les entretenir, sans en rompre l'harmonie et la monumentalité par des replantations partielles de sujets d'âge et de taille différente.

Tous les mails monumentaux inscrits au plan réglementaire ont fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au diagnostic.

PRESERVER LES ARBRES REMARQUABLES

Chêne vert - Quercus ilex
Giratoire sur l'axe de la Rue Gambetta et du Boulevard Main



Tilleul argenté – Tilia tomentosa
Rue de Tartifume



Il s'agit d'arbres présentant un caractère remarquable en raison

- de leur taille, et /ou
- de leur âge
- de leur port
- de leur essence / rareté.

Ils s'inscrivent dans le temps long de la construction d'un patrimoine vivant et fragile qui revêt un intérêt naturel et paysager fort.

Tous les arbres remarquables inscrits au plan réglementaire ont fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au diagnostic.

PRESERVER LES PERSPECTIVES MAJEURES / CÔNES DE VUE



Le diagnostic a souligné l'importance de la perception plus ou moins lointaine de la cité et des Monuments comme élément de la qualité paysagère et de l'intérêt du site.

Ces perspectives doivent être maintenues en évitant les constructions ou installations qui, par leur hauteur ou leur situation, viendraient faire obstacle aux faisceaux de vue.

Il s'agit de perspectives sur le patrimoine architectural ou paysager, que l'on souhaite maintenir. Les perspectives identifiées sont des vues intéressantes soit sur des monuments, édifices ou ensembles bâtis, soit sur des ensembles naturels (vallée de la Sèvre.....).

Plusieurs points de vue offrant des perspectives intéressantes ont été recensés sur le territoire communal. La valorisation du patrimoine de la commune passe par la préservation de ces perspectives sur l'ensemble bâti de la cité.

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :

Espaces libres paysagers

-  Espaces boisés protégés au titre de l'A.V.A.P.
-  Espaces verts protégés au titre de l'A.V.A.P.
-  Jardins protégés au titre de l'A.V.A.P.
-  Haies structurantes
-  Alignements d'arbres
-  Arbres remarquables
-  Perspectives/Faisceaux de vues/Cônes de vues

2.4. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

PRESERVER LES SOLS ANCIENS



Il s'agit généralement de sols pavés ou empierrés. Leur traitement d'origine, de qualité, doit être maintenu, en particulier lorsqu'il reste des vestiges de sols empierrés ou pavés.

Leur traitement nécessite une approche patrimoniale en raison de leur localisation dans le centre ancien de grande qualité.

METTRE EN VALEUR LES RUES ET ESPACES PUBLICS



Il s'agit d'espaces, tels que des rues ou places, dont le traitement doit être qualitatif, afin de mettre en valeur les bâtiments qui les bordent ou les cônes de vue sur lesquels ils ouvrent. Ils représentent de plus un véritable enjeu en matière de tourisme, dans la mesure où ils sont des espaces mélangeant les fonctions d'accueil, de commerce, de stationnement...

Ces éléments décrits font l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :

 Espaces urbains, sols protégés au titre de l'A.V.A.P.

TITRE 3 - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

Les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire peuvent être résumés de la façon suivante :

<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS</p>	<p>Favoriser la densité urbaine</p> <p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des arbres remarquables et alignements d'arbres de qualité
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE</p>	<p>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur (non réglementé par l'AVAP) pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...) - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries «étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti - Eviter la mise en œuvre du doublage extérieur des façades qui porte atteinte aux objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti), sauf pour isolation des constructions neuves dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti et secteurs les plus sensible : ancienne ville fortifiée), en respectant les conditions d'une insertion qualitative. - Interdire les stations solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction du grand éolien et de l'éolien de particuliers sur le territoire de l'AVAP (sauf en secteur PA pour les éoliennes de particuliers), non compatible avec l'enjeu de qualité patrimoniale.

<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</p> <p>Des possibilités d'exploitation existent mais ne sont pas développées.</p>
<p>USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
<p>LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des habitats pour la faune - Préservation des corridors écologiques - Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (vallées, en particulier les bords de Sèvre, parcs urbains) <p>Notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés majeurs - Maintien des jardins structurants - Maintien des alignements d'arbres - Préservation des arbres remarquables. <p>Le maintien des parcs, jardins, espaces verts, est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).</p> <p>La préservation de la faune est également liée à la préservation de dispositions architecturales traditionnelles comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux. Les supports de nidification d'oiseaux peuvent être créés ou préservée lors des interventions sur les murs de clôture et le bâti ancien. Le Règlement définit les règles applicables pour y parvenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de restauration et réhabilitation de façade, les supports de la nidification doivent être pris en compte. - Dans les annexes, les accès sous toitures ne doivent pas être fermés. - Tout mur ancien comportant des facilités de passage pour la petite faune doit être rénové en maintenant ces passages. - Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune. - Les murs de clôture en moellons non enduits doivent être restaurés sous une forme qui n'obstrue pas toutes les cavités.

		<ul style="list-style-type: none"> ○ des haies ○ des alignements d'arbres ○ des arbres remarquables ○ des perspectives, faisceaux et cônes de vue existant sur les monuments et ensemble urbains de qualité <p>Le règlement de l'AVAP encourage également la préservation des habitats pour la faune en centre ancien L'AVAP contribue à la requalification du centre ancien en développant des moyens de préservation de la qualité architecturale et de mise en valeur d'un paysage urbain de qualité. L'AVAP définit les conditions d'insertion qualitative du bâti neuf.</p>
<h2>2. Un modèle de développement Solidaire</h2> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habiter Niort : mode de vie, formes urbaines et partage de la Ville (mixité sociale et générationnelle) <ul style="list-style-type: none"> • <i>Permettre un parcours résidentiel complet sur la Ville de Niort, et rester attractive pour les jeunes ménages tout en améliorant l'accueil des seniors</i> • <i>Favoriser la création de logements dans le tissu urbain diffus</i> • <i>Mieux intégrer le logement social dans tous les quartiers</i> 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec l'accueil de nouveaux habitants, au travers de la densification des tissus urbains existants. Les objectifs de l'AVAP en matière de préservation et de mise en valeur du centre ancien n'empêchent pas la densification de ce dernier. L'AVAP établit les règles qui permettront une meilleure intégration du bâti neuf dans le tissu bâti existant ainsi que des réhabilitations qualitatives du bâti existant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se déplacer à Niort : vivre la ville et son quartier <ul style="list-style-type: none"> • <i>Renforcer l'attractivité du centre-ville</i> • <i>Valoriser les espaces publics, dans le centre et les quartiers</i> • <i>Faciliter le développement de pôles multimodaux</i> 	<p>X</p>	<p>Les objectifs de mise en valeur intrinsèque à l'AVAP contribuent à maintenir ou développer un paysage urbain de qualité et favorise en cela le développement de l'attractivité touristique de Niort.</p> <p>Les objectifs dégagés en matière de mise en valeur des espaces publics et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection des espaces urbains et des sols de qualité ▪ Mise en valeur des bords de quai et protection des ouvrages hydrauliques identifiés. <p>Les dispositions règlementaires de l'AVAP sont compatibles avec l'ensemble des moyens prévus au PLU dans le domaine des déplacements et des transports.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer les équipements d'intérêt public à l'échelle de la Ville, du quartier et de l'agglomération <ul style="list-style-type: none"> • <i>Accompagner le déploiement du très haut débit (fibre optique) sur le territoire</i> 	<p>X</p>	<p>Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec le développement des communications numériques.</p>

<h3>3. Un modèle de développement Responsable</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles et naturels au regard d'objectifs accentués en construction de logements ▪ Traduire dans le PLU, le défi de la transition énergétique lié à l'aménagement du territoire ▪ Réaffirmer la composante environnementale du territoire par la définition et la protection des continuités écologiques : la trame verte et bleue niortaise ▪ Anticiper les besoins futurs pour une meilleure gestion de la ressource en eau ▪ Prendre en compte les nuisances et les risques naturels et technologiques afin d'assurer la santé et la sécurité des populations 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>L'AVAP définit des règles liées à l'installation des dispositifs d'économie d'énergie et de production des énergies renouvelables. Ces dernières visent à permettre le développement de ces installations en assurant la préservation de la qualité architecturale du bâti et la protection des paysages urbains de qualité. De plus, le diagnostic de l'AVAP décrit les moyens et modes et de faire propices aux économies d'énergie dans le cas du bâti ancien.</p> <p>Prise en compte dans l'AVAP de la trame verte au travers de l'inscription et la protection des trames végétales qui la composent (boisements, jardins,...).</p> <p>L'AVAP est compatible avec les réglementations liées à la prise en compte des risques naturels et technologiques.</p>
---	---	--