



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le préfet

Service Prospective Planification Habitat
Unité Planification de l'urbanisme – Risques
Aff. suivie par : Philippe GAFFEZ

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Président de la communauté d'agglomération du
Niortais
140 rue des Equarts - CS28770
79027 NIORT Cedex

Niort, le **13 AOUT 2026**

Monsieur le président,

Par courrier électronique en date du 16 juillet 2026, vous avez sollicité mon avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal – déplacement (PLUi-D) approuvé le 8 février 2024.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du document d'urbanisme porte sur plusieurs évolutions du règlement relatives à des activités économiques et commerciales et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) urbanisme commercial, ainsi qu'à la suppression de deux emplacements réservés.

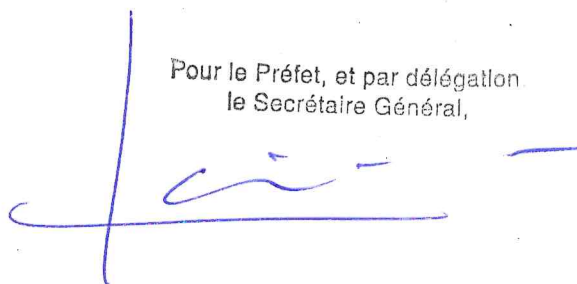
Les évolutions suivantes appellent des remarques de ma part :

- évolution A1 : en ce qui concerne la modification du règlement visant à restreindre l'activité de restauration sur la commune de Beauvoir-sur-Niort uniquement en zone UA, le tableau mentionné « règlement avant la modification » n'existe pas dans le règlement actuellement en vigueur. Par ailleurs, les conditions prévues dans votre projet de modification ne sont pas explicitement définies ;
- évolution A2 : concernant les activités de services autorisées au sein du linéaire commercial du centre-ville de Niort, le dossier de projet de modification simplifiée reproduit les dispositions du règlement actuellement en vigueur, notamment les conditions applicables à ces activités. Or, il apparaît que ces conditions ne figurent pas dans la version du règlement actuellement mise en ligne (page 56), alors qu'elles étaient bien présentes dans la version approuvée du PLUi-D (page 55) ;

- évolution B1 : sur la prolongation de deux années du délai de six ans applicable aux plafonds de surfaces de vente sur certains secteurs, outre les évolutions présentées dans le dossier de modification simplifiée, il conviendra également de mettre à jour les tableaux figurant aux pages 36 et 37 de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'urbanisme commercial, afin d'assurer leur concordance avec les modifications envisagées ;
- évolution B2 : pour ce qui est de la suppression de la centralité majeure Niort – Porte Saint-Jean, les bénéfices attendus pour la ville, notamment au regard des objectifs poursuivis dans le cadre de la convention de l'opération de revitalisation du territoire et de la stratégie de revitalisation, ne sont pas clairement explicités. A ce jour, plusieurs commerces assurent en effet une continuité entre le centre-ville piéton et cet axe structurant. La suppression de cette centralité mériterait dès lors d'être davantage justifiée, au regard notamment de ses incidences potentielles sur la continuité commerciale et sur les dynamiques de revitalisation de centre-ville ;
- évolution B4 : en ce qui concerne la dérogation à la limitation de 300 m² de surface de plancher au sein de la centralité intermédiaire de Coulon – Magné, comme indiqué précédemment, il conviendra de reporter la modification proposée dans le tableau figurant en page 37 du document. De plus, il conviendrait, afin de justifier cette dérogation, de compléter les éléments présentés dans le dossier. En effet, l'implantation de surfaces commerciales inférieures à 300 m² en périphérie ne constitue pas une pratique habituelle, notamment au regard des politiques mises en œuvre en faveur du maintien et de la confortation du commerce et plus particulièrement du petit commerce dans les centres-bourgs. Ainsi, dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la communauté d'agglomération du Niortais, il est indiqué que « *dans les centralités intermédiaires, la création ou la réorganisation de surface de vente ne doit préférentiellement pas amener à la création de locaux de moins de 300 m² de surface de vente, qu'ils soient indépendants ou au sein d'une galerie commerciale* ». Il apparaît dès lors utile d'explicitier davantage en quoi cette dérogation serait justifiée dans cette centralité intermédiaire et s'inscrit de manière cohérente dans la stratégie commerciale visant à préserver et à conforter l'offre commerciale des centres-bourgs de Coulon et Magné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation
le Secrétaire Général,



Patrick VAUTIER

Copie : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, sous-préfet de l'arrondissement de Niort