

PLUi-D de la Communauté d'Agglomération du Niortais

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Rapport de Présentation



niort agglo
Agglomération du Niortais

Table des matières

I. Préambule	2
II. Objet	3
A. Modification du règlement	3
1. Modification du règlement concernant la restauration à Beauvoir-sur-Niort	3
2. Modification des activités de services autorisées dans le linéaire commercial du centre-ville de Niort	4
3. Réduction du linéaire commercial rue Saint-Jean à Niort	7
4. Réduction du linéaire commercial Grand rue à Mauzé-sur-le-Mignon	9
5. Suppression des Emplacements Réservés n°383 et 387 en zone UX à Niort	11
B. Modification de l'OAP Urbanisme commercial	12
1. Report de 2 ans du délai de 6 ans des surfaces plafonnées à 1 200 m ² dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires sur certains secteurs	12
2. Suppression de la centralité majeure Niort - Porte Saint-Jean	14
3. Modification de la centralité de bourg de Beauvoir-sur-Niort	16
4. Dérogation à la limitation de 300 m ² de surface de plancher dans la Centralité intermédiaire de Coulon - Magné	18
III. Justification au regard du Code de l'urbanisme et du PADD du PLUi-D	21
IV. Etude des incidences sur l'environnement et de la compatibilité avec le SCoT	25
A. Préambule	25
1. Article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme	25
2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 10 février 2020	26
B. Incidences et compatibilité	27
1. Modification du règlement	27
2. Modification de l'OAP Urbanisme commercial	29
C. Synthèse	32
1. Synthèse des incidences sur l'environnement	32
2. Synthèse de la compatibilité avec le SCoT	35

I. Préambule

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) lors de sa séance du 8 février 2024.

Ce PLUi-D a déjà fait l'objet de trois procédures de Modification de droit commun :

- La Modification n°1 du PLUi-D approuvée lors du Conseil d'Agglomération du 23 juin 2025
- La Modification n°2 du PLUi-D approuvée également lors du Conseil d'Agglomération du 23 juin 2025
- La Modification n°3 du PLUi-D approuvée lors du Conseil d'Agglomération du 2 février 2026

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

Cette procédure, engagée lors du Conseil d'Agglomération du 15 décembre 2025 puis complétée lors du Conseil d'Agglomération du 4 mai 2026, est effectuée selon une procédure de Modification simplifiée conformément au Code de l'Urbanisme.

Il est également à noter qu'en parallèle de la présente procédure, deux autres procédures sont en cours :

- Modification n°4
- Révision allégée n°2

II. Objet

A. Modification du règlement

1. Modification du règlement concernant la restauration à Beauvoir-sur-Niort

La question de la restauration à Beauvoir-sur-Niort mérite d'être examinée avec attention au regard de la dynamique commerciale du centre-bourg et des investissements récemment réalisés pour valoriser la place centrale et ses abords.

Il est constaté que le fonctionnement commercial et l'animation urbaine se concentrent principalement au sein de ce périmètre, constituant le cœur de centralité de la commune et il apparaît essentiel que toute nouvelle offre de restauration s'inscrive au sein de ce périmètre. L'implantation de nouvelles activités en dehors de ce secteur serait de nature à fragiliser les équilibres commerciaux existants et à contribuer à une dispersion de l'offre, contraire aux objectifs de renforcement des centralités.

Ainsi, cette localisation, uniquement dans ce périmètre, contribuerait à préserver la cohérence de l'aménagement urbain tout en participant à la pérennisation et à la diversification de l'offre commerciale locale.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le règlement littéral en ce sens.

Règlement avant la modification

Restauration à Beauvoir sur Niort	UA	UB	UV	UX
	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
	1AUH	1AUE	1AUX	1AUXt
	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Interdiction

Règlement après la modification

Restauration à Beauvoir sur Niort Autorisé uniquement dans la centralité cœur de bourg définie dans l'OAP Urbanisme commercial	UA	UB	UV	UX
	Autorisation sous conditions	Interdiction	Interdiction	Interdiction
	1AUH	1AUE	1AUX	1AUXt
	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction

2. Modification des activités de services autorisées dans le linéaire commercial du centre-ville de Niort

Préambule

Le Code de l'Urbanisme distingue la destination "Commerce et activités de services", comprenant notamment :

- L'artisanat et le commerce de détail
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Ces deux sous-destinations relèvent de la même destination « Commerce et activités de services » définie par le Code de l'urbanisme. Si elles répondent à des logiques économiques proches fondées sur l'accueil du public, le règlement du PLUi-D peut néanmoins distinguer leur implantation afin de préserver la diversité commerciale des centralités.

L'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme autorise les PLU(i) à fixer des règles visant à préserver ou à développer la diversité commerciale. Pour rappel, voici le contenu de cet article : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* ».

Le règlement actuel du PLUi-D de Niort Agglo interdit, dans le linéaire commercial du centre-ville de Niort identifié au plan de zonage, l'installation d'activités de services accueillant une clientèle, à l'exception de celles liées à la téléphonie mobile.

Cette disposition vise à préserver la vocation commerçante des rez-de-chaussée en évitant la substitution progressive du commerce de détail par des activités de nature tertiaire ou para-administrative.

Les évolutions récentes du commerce et des modes de consommation ont entraîné :

- Une augmentation significative de la vacance commerciale qui a des conséquences importantes : rupture du linéaire commercial, perte d'attractivité, baisse de la valeur immobilière, dégradation du cadre urbain...
- Une mutation du tissu économique local, avec une montée en puissance des services de proximité répondant à de nouveaux besoins urbains (soins, bien-être, loisirs, réparation...)

Dans le centre-ville de Niort, les difficultés rencontrées pour trouver des repreneurs à certains locaux commerciaux contribuent à la persistance de cellules vacantes. Le maintien d'une interdiction quasi générale des activités de services accueillant une clientèle constitue un facteur limitant la réoccupation de ces locaux.

Certaines activités seraient pourtant susceptibles de participer pleinement à l'attractivité, à l'animation et à la vitalité du centre-ville, tout en contribuant à son bon fonctionnement. Une évolution du cadre réglementaire apparaît ainsi de nature à favoriser la remise sur le marché de locaux aujourd'hui vacants, sans remettre en cause les objectifs de dynamisation commerciale du cœur de ville.

La modification vise à élargir la dérogation existante, afin d'autoriser, sous conditions, certaines activités de services compatibles avec la vocation commerciale des linéaires protégés.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

L'objectif est d'adapter la réglementation pour :

- Maintenir la mixité des fonctions économiques
- Prévenir la mono-activité ou la dévitalisation
- Lutter contre la vacance commerciale dans les centralités

Plus précisément, la modification poursuit les objectifs suivants :

- Permettre la réoccupation de locaux commerciaux vacants par des activités compatibles
- Conserver l'animation, la visibilité et l'accessibilité des linéaires
- Accompagner la mutation du commerce traditionnel vers des usages de services urbains sans perte d'attractivité
- Encourager la diversité commerciale au sens de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme
- Limiter la dérogation aux seules activités de services présentant un fonctionnement similaire au commerce de détail, afin de ne pas dénaturer la vocation commerçante

Cette approche rejoint les orientations nationales de lutte contre la vacance commerciale et de revitalisation des centralités, notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

L'évolution proposée consiste à étendre la dérogation actuellement limitée à la téléphonie mobile à un ensemble restreint d'activités de services accueillant une clientèle, répondant à des critères précis de compatibilité avec le commerce de détail.

Le choix des activités autorisées repose sur leur capacité à reproduire des caractéristiques proches de celles du commerce de détail : présence d'une vitrine active, fréquentation régulière du public, visibilité depuis l'espace public et contribution à l'animation urbaine. À l'inverse, les activités dont le fonctionnement repose principalement sur des rendez-vous, une fréquentation limitée ou une faible interaction avec le linéaire commercial ne sont pas retenues.

Les activités de services susceptibles d'être autorisées devront :

- Accueillir effectivement une clientèle
- Disposer d'une vitrine ouverte sur l'espace public et équivalente à un commerce
- Générer un flux piéton régulier
- Contribuer à l'animation du linéaire commercial

Certaines activités de services accueillant une clientèle ont donc été choisies en fonction des objectifs poursuivis et du cadrage déterminé. Il s'agit des activités ci-dessous :

- Agence de voyage
- Salle de sport
- Activités récréatives et de loisirs, disposant d'une surface minimale de 300 m² de surface de plancher

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

S'agissant des activités récréatives et de loisirs, le seuil minimal de 300 m² de surface de plancher vise à cibler des équipements structurants susceptibles de générer une fréquentation significative du centre-ville et à garantir une contribution effective à l'animation commerciale et urbaine du secteur.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le règlement littéral afin d'introduire une dérogation encadrée au bénéfice de certaines activités de services accueillant une clientèle, tout en préservant la vocation commerçante et l'animation des linéaires commerciaux protégés du centre-ville de Niort, et ce au regard de l'évolution des pratiques de consommation, de la nécessité de lutter contre la vacance commerciale et des objectifs de diversification de l'offre en centre-ville.

Règlement avant la modification

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Conditions

A Niort :

- Les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les « bureaux » peuvent être repris par d'autres « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Les magasins de téléphonie mobile sont autorisés sur ce secteur afin de favoriser la diversité commerciale.

Règlement après la modification

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Conditions

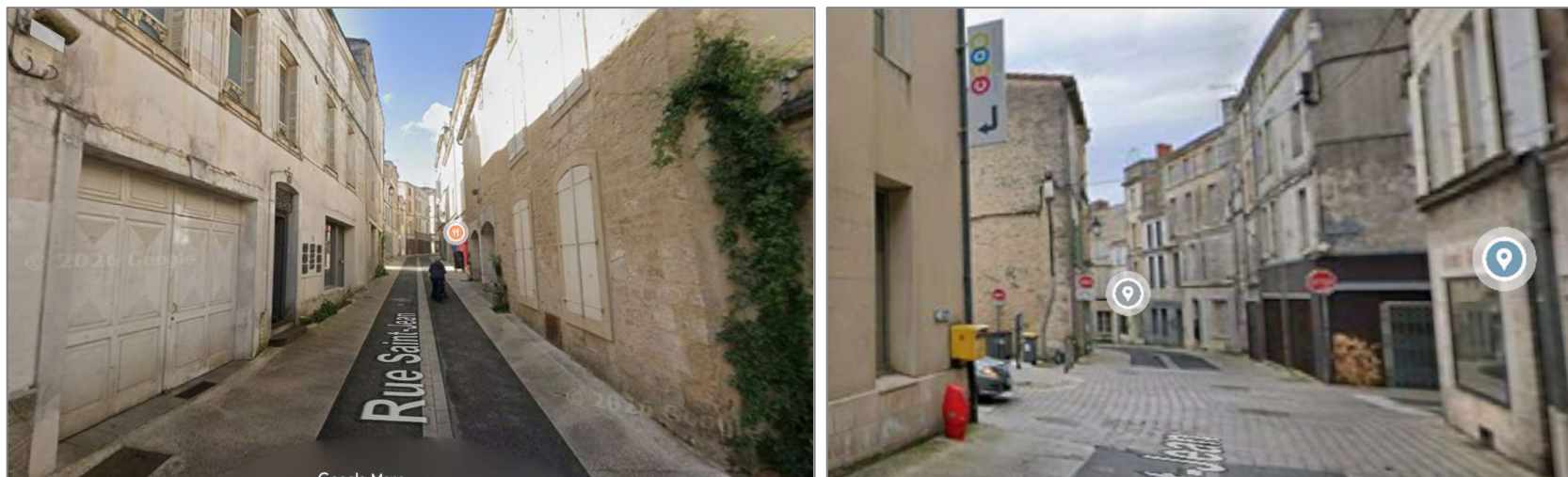
A Niort :

- Les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les « bureaux » peuvent être repris par d'autres « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- Sont autorisés sur ce secteur afin de favoriser la diversité commerciale au sens de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :
 - Les magasins de téléphonie mobile
 - Les agences de voyage
 - Les salles de sport
 - Les activités récréatives et de loisirs, disposant d'une surface minimale de 300 m² de surface de plancher
- Sous réserve :
 - D'accueillir effectivement une clientèle
 - De disposer d'une vitrine ouverte sur l'espace public et équivalente à un commerce
 - De générer un flux piéton régulier
 - De contribuer à l'animation du linéaire commercial

3. Réduction du linéaire commercial rue Saint-Jean à Niort

Le linéaire commercial du centre-ville de Niort apparaît trop étendu le long de la rue Saint-Jean, à partir du croisement des rues du Mûrier et de l'Arsenal.

Il résulte des observations de terrain et de l'analyse des dynamiques commerciales locales que ce secteur ne présente plus les caractéristiques d'un linéaire commercial actif, au regard notamment de la faible présence d'activités commerciales effectives, de la discontinuité des rez-de-chaussée commerciaux et de l'absence de flux piéton structurant.

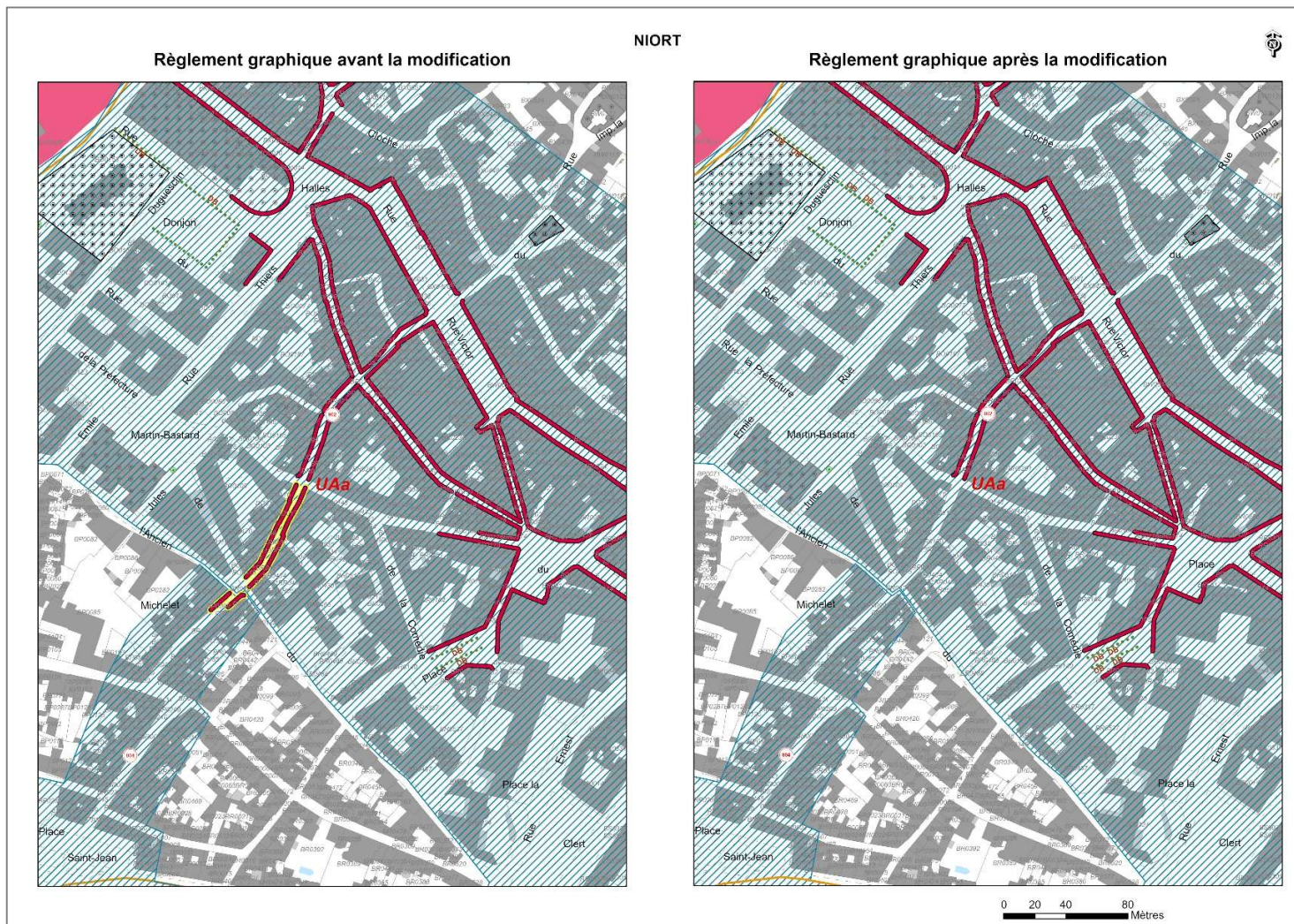


Dans ces conditions, le maintien d'une protection réglementaire du linéaire commercial apparaît ici inadapté et ne se justifie plus au regard des objectifs poursuivis.

Cette discontinuité commerciale réduit l'intérêt de cette protection réglementaire et constitue un frein aux projets de réhabilitation et de reconversion.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le règlement graphique en ce sens.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN



4. Réduction du linéaire commercial Grand rue à Mauzé-sur-le-Mignon

Le linéaire commercial de la Grand Rue à Mauzé-sur-le-Mignon semble surdimensionné au regard des réalités d'usage constatées en extrémité de linéaire.

Il résulte des observations de terrain et de l'analyse des dynamiques commerciales locales que ce secteur ne présente plus les caractéristiques d'un linéaire commercial actif, au regard notamment de la faible présence d'activités commerciales effectives, de la discontinuité des rez-de-chaussée commerciaux et de l'absence de flux piéton structurant.



Dans ces conditions, le maintien d'une protection réglementaire du linéaire commercial apparaît ici inadapté et ne se justifie plus au regard des objectifs poursuivis.

Cette discontinuité commerciale réduit l'intérêt de cette protection réglementaire et constitue un frein aux projets de réhabilitation et de reconversion.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le règlement graphique.

Page 10 sur 36



5. Suppression des Emplacements Réservés n°383 et 387 en zone UX à Niort

Les Emplacements Réservés n°383 et 387 en zone UX à Niort n'ont plus de nécessité :

- L'un est exécuté, le parking relais
- L'autre n'est plus nécessaire, l'extension des ateliers communautaires



La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le règlement en ce sens.

Liste de ER avant la modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
383	79191 : Niort	1592,2	CAN	Parking relais
387	79191 : Niort	12724,2	CAN	Extension des ateliers communautaires

Liste des ER après la modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
383	79191 : Niort	1592,2	CAN	Parking relais
387	79191 : Niort	12724,2	CAN	Extension des ateliers communautaires

B. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

1. Report de 2 ans du délai de 6 ans des surfaces plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires sur certains secteurs

Le dispositif issu du DAAC du SCoT et de l'OAP Urbanisme commercial du PLUi-D encadre strictement le développement des surfaces commerciales, en fixant notamment des plafonds de création de surface de vente sur une période de six ans, afin d'assurer un développement équilibré de l'offre commerciale entre centralités, polarités intermédiaires et grandes surfaces isolées.

Ce dispositif s'applique à plusieurs secteurs identifiés du territoire, notamment les centralités de quartier de Niort, les centralités intermédiaires des communes périphériques ainsi que certaines polarités commerciales insérées dans le tissu urbain. Il prévoit un plafond global de 1 200 m² de surface de vente par période de six ans, dont 400 m² maximum dédiés aux surfaces alimentaires.

Il s'agit des secteurs suivants :

Centralités commerciales	Centralité de quartier de Niort	Les Brizeaux 1, Jacques Cartier, Avenue de Limoges, Saint-Liguaire, Saint-Hubert / Recouvrance, Route de Coulonges, Les Brizeaux 2, Souche éco
	Grande surface isolée au sein du tissu urbain de Niort	Niort - Souché, Niort - Route de Coulonges, Niort - Clou Bouchet
Polarités commerciales	Centralité intermédiaire	Aiffres, Beauvoir-sur-Niort, Magné - Coulon, Échiré, Mauzé-sur-le-Mignon

Le point de départ de cette période de comptabilisation étant fixé à l'opposabilité du DAAC, soit le 24 avril 2020, des difficultés d'interprétation et de suivi peuvent apparaître dans le suivi des projets, notamment au regard de la nécessaire consolidation des données de surfaces effectivement consommées sur les différents secteurs.

Il apparaît nécessaire d'ajuster le dispositif afin de sécuriser son application et de disposer d'un temps supplémentaire permettant d'affiner le suivi des surfaces autorisées, de stabiliser la lecture des règles et de réinterroger, le cas échéant, la stratégie commerciale à l'échelle du territoire. Cette évolution permet également de laisser le temps nécessaire à une éventuelle modification du DAAC et de l'OAP Urbanisme commercial, dont l'horizon d'opposabilité est envisagé au 24 avril 2028.

Il est donc proposé de modifier l'OAP Urbanisme commercial afin de porter la période de référence de 6 à 8 ans.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier l'OAP Urbanisme commercial en ce sens.

OAP Urbanisme commercial avant la modification

- 3) *Organiser et structurer l'offre de proximité dans les centralités de quartier de Niort*
Règle : Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
- 2) *Améliorer l'intégration paysagère et fonctionnelle des polarités d'entrée de ville et des centralités intermédiaires / Les centralités intermédiaires*
Règle : Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
- 3) *Changer le regard sur les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort pour les intégrer pleinement aux quartiers*
Règle : Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires

OAP Urbanisme commercial après la modification

- 3) *Organiser et structurer l'offre de proximité dans les centralités de quartier de Niort*
Règle : Autorise **sur 8 ans** la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
- 2) *Améliorer l'intégration paysagère et fonctionnelle des polarités d'entrée de ville et des centralités intermédiaires / Les centralités intermédiaires*
Règle : Autorise **sur 8 ans** la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
- 3) *Changer le regard sur les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort pour les intégrer pleinement aux quartiers*
Règle : Autorise **sur 8 ans** la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires

2. Suppression de la centralité majeure Niort - Porte Saint-Jean

La centralité majeure Niort - Porte Saint-Jean ne remplit plus aujourd'hui les fonctions qui justifieraient son maintien en tant que pôle commercial structurant.

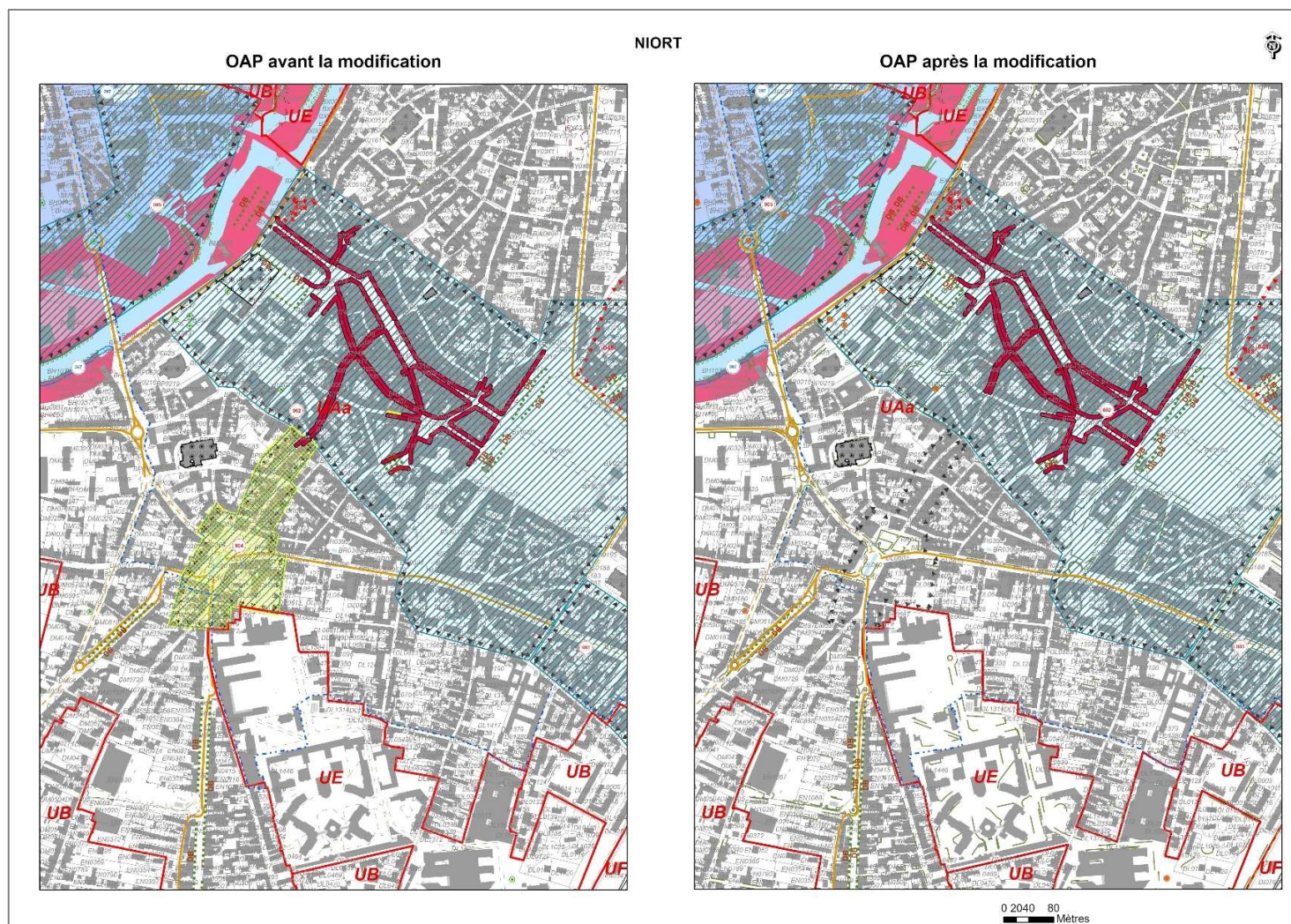
Il ressort de l'analyse du fonctionnement commercial du secteur que celui-ci se caractérise par une faible densité d'activités, une absence de continuité commerciale et un niveau de fréquentation limité.

Par ailleurs, ce secteur ne présente pas de complémentarité significative avec les autres centralités structurantes du centre-ville et ne participe pas de manière effective à l'organisation hiérarchisée de l'offre commerciale. Son maintien serait de nature à nuire à la lisibilité de l'armature commerciale et à diluer les objectifs de concentration de l'offre dans le centre-ville.

Sa suppression apparaît justifiée au regard des objectifs de cohérence territoriale et de renforcement du centre-ville.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à supprimer cette centralité de l'armature des centralités.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN



3. Modification de la centralité de bourg de Beauvoir-sur-Niort

Le périmètre de la centralité du bourg de Beauvoir-sur-Niort nécessite une mise à jour afin de mieux refléter la réalité du fonctionnement urbain et commercial actuel. Le centre-bourg présente en effet un dynamisme commercial avéré, soutenu par une offre de commerces de proximité active.

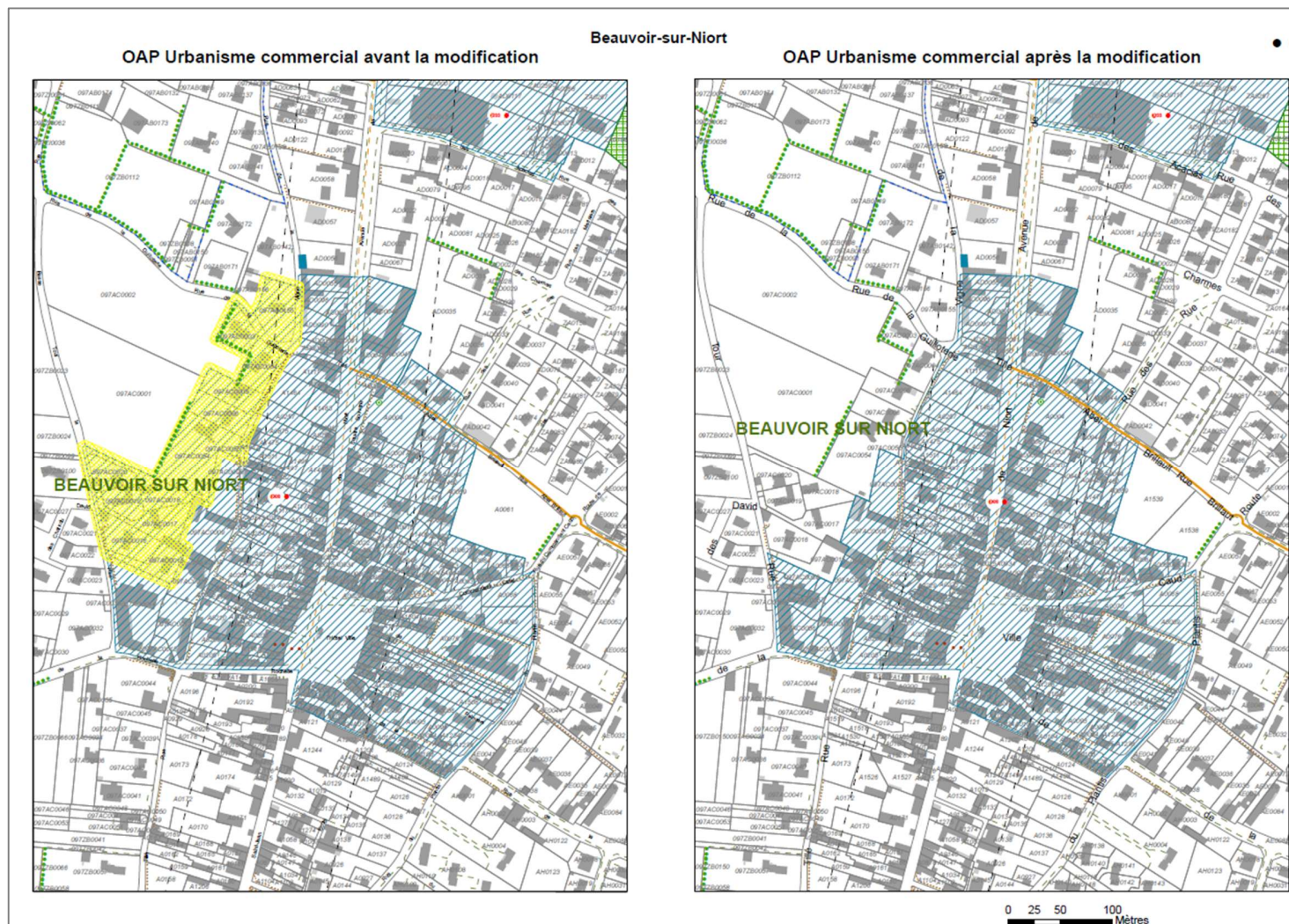
Les aménagements récents réalisés sur la place centrale ont renforcé de manière significative son rôle de polarité principale : requalification qualitative des espaces publics, amélioration du cadre de vie et meilleure lisibilité des usages ont contribué à recentrer les pratiques commerciales et sociales sur ce cœur de bourg.

Le périmètre actuel de la centralité apparaît trop étendu et insuffisamment ciblé, ne traduisant pas de façon optimale la concentration réelle des fonctions de centralité. Un recentrage permettrait ainsi d'aligner le PLUi-D avec les dynamiques observées sur le terrain et d'assurer une meilleure cohérence entre les orientations d'aménagement et les usages effectifs.

Ce recentrage conduit notamment à retirer du périmètre les parcelles situées à l'Ouest du centre-bourg, qui ne participent pas directement à la dynamique commerciale et fonctionnelle du cœur de bourg.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier l'OAP Urbanisme commercial en ce sens.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN



4. Dérogation à la limitation de 300 m² de surface de plancher dans la Centralité intermédiaire de Coulon - Magné

Le secteur des petits commerces situé au Nord de l'avenue du Marais poitevin au sein de la ZAC et de la centralité intermédiaire Magné - Coulon, nécessite une adaptation du cadre réglementaire du PLUi-D afin de tenir compte des contraintes opérationnelles rencontrées dans sa mise en œuvre.



Les découpages fonciers étaient prévus dès 2010. Toutefois, l'OAP Urbanisme commercial n'a pas intégré cette configuration parcellaire :

- La ZAC est présentée ici : [Réalisation de la ZAC](#).
- Le reliquat à commercialiser est présentée ici : [Reliquat de la ZAC](#).



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

L'application stricte de la règle limitant les surfaces de plancher commerciales à 300 m² apparaît inadaptée ici au regard des découpages fonciers et immobiliers réalisés.

Il est constaté que cette règle a été définie sur la base d'hypothèses d'aménagement qui ne correspondent pas à la configuration effectivement réalisée au sein du secteur. Son application stricte fait obstacle à la mise en œuvre d'un projet engagé dans un secteur déjà urbanisé, sans répondre à un objectif de régulation commerciale pertinent.

La dérogation introduite présente un caractère strictement localisé au périmètre de la ZAC concernée et ne modifie ni les capacités commerciales globales, ni les principes de régulation définis à l'échelle du territoire.

Elle ne saurait être regardée comme créant un précédent, dès lors qu'elle est justifiée par des contraintes opérationnelles propres à ce site.

Cette adaptation vise ainsi à assurer la cohérence entre le cadre réglementaire et les conditions effectives de réalisation du projet urbain.

La Modification simplifiée n°1 vise donc à modifier l'OAP Urbanisme commercial en ce sens.

OAP Urbanisme commercial avant la modification

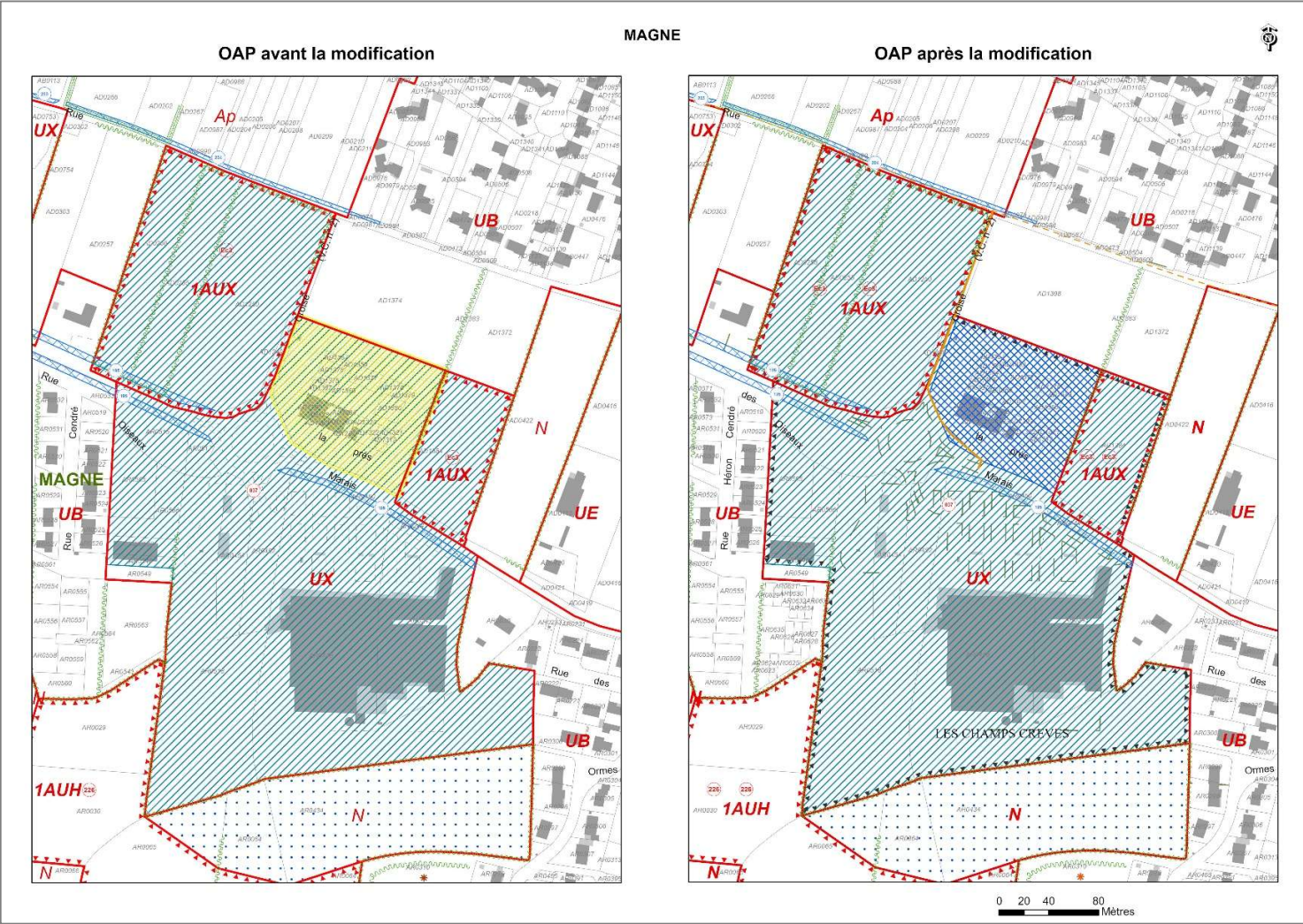
Règle pour les centralités intermédiaires :

- Autorise uniquement la création de surface de vente supérieure à 300 m²

OAP Urbanisme commercial après la modification

Règle pour les centralités intermédiaires :

- Autorise uniquement la création de surfaces de vente supérieures à 300 m², à l'exception d'un secteur de la ZAC de Magné où des surfaces de taille inférieure sont admises



III. Justification au regard du Code de l'urbanisme et du PADD du PLUi-D

La Modification simplifiée n°1 est justifiée au regard du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux suivants illustrent que la procédure de Modification simplifiée applicable découle des conditions fixées par les articles du Code de l'urbanisme relatifs aux « procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (articles L. 153-1 à L. 153-60) ».

Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de MS1
I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :	
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;	Non
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Non
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.	Non
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.	Non
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.	Non

Pour rappel, le PADD du PLUi-D de Niort Agglo est structuré en 4 grands objectifs :

- Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres
- Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie
- Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous
- Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de MS1
Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :	
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Non
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;	Non
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;	Non
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	Non
Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de MS1
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I ^{er} du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :	
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;	Non
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;	Non
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;	Non
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »	Non
Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de MS1
La Modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :	
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;	Oui
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;	Non
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;	Non
4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.	Non

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

La Modification simplifiée n°1 ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle contribue au contraire à la mise en œuvre de ses orientations, notamment en matière de renforcement des centralités, de limitation de la dispersion commerciale et de gestion économe du foncier, sans modifier les équilibres définis à l'échelle intercommunale.

Les modifications apportées ont été examinées au regard des orientations du PADD.

Elles s'inscrivent en particulier dans l'Axe 1 du PADD relatif à l'organisation territoriale et commerciale, et notamment dans l'objectif 1.3 visant à organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT, en :

- Confortant le rôle des centralités (centre-ville et centres-bourgs) comme lieux privilégiés d'implantation des activités commerciales et de services
- Limitant la dispersion de l'offre commerciale en dehors de ces centralités
- Accompagnant les mutations des pratiques commerciales par une adaptation encadrée du règlement

Elles contribuent également aux orientations de l'Axe 2 du PADD relatives à la gestion économe du foncier, en favorisant :

- La réutilisation des locaux commerciaux vacants
- L'adaptation du bâti existant sans consommation d'espace supplémentaire
- Le renouvellement urbain au sein des enveloppes urbanisées

Les évolutions proposées s'inscrivent par ailleurs indirectement dans les objectifs de l'Axe 3, en favorisant une organisation des activités limitant les déplacements, ainsi que dans ceux de l'Axe 4, dès lors qu'elles n'induisent aucune ouverture à l'urbanisation ni consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Enfin, les ajustements ponctuels (suppression d'Emplacements Réservés, adaptations localisées) n'emportent pas d'incidence sur les orientations du PADD, compte-tenu de leur portée limitée et de leur caractère technique.

Ainsi, les évolutions proposées s'analysent comme des mesures de mise en œuvre opérationnelle du PADD et non comme une remise en cause de ses orientations.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Modification apportée	Objectifs du PADD mobilisés	Analyse de compatibilité
Encadrement de la restauration à Beauvoir-sur-Niort	Axe 1 Obj. 1.1 (centralités) Obj. 1.3 (équilibre commercial)	Renforce la centralité de bourg et évite la dispersion de l'offre, conforme à l'organisation territoriale et commerciale du PADD.
Ouverture encadrée des activités de services dans le linéaire commercial du centre-ville de Niort	Axe 1 Obj. 1.3 (mutation du commerce) Axe 2 (réutilisation du bâti existant)	Permet la réoccupation des locaux vacants et accompagne les mutations économiques sans remise en cause de la vocation commerciale des centralités.
Réduction du linéaire commercial rue Saint-Jean (Niort)	Axe 1 Obj. 1.3 (structuration commerciale)	Met en cohérence le document avec les dynamiques commerciales observées et renforce la lisibilité de l'armature commerciale.
Réduction du linéaire commercial à Mauzé-sur-le-Mignon	Axe 1 Obj. 1.3 (structuration commerciale)	Met en cohérence le document avec les dynamiques commerciales observées et renforce la lisibilité de l'armature commerciale.
Suppression des Emplacements Réservés n°383 et 387	Axe 2 (gestion économe du foncier)	Suppression d'équipements devenus sans objet, sans incidence sur les orientations du PADD compte-tenu de leur portée technique.
Adaptation de l'OAP (passage de 6 à 8 ans)	Axe 1 Obj. 1.3 (maîtrise du développement commercial)	Ajustement de temporalité sans modification des capacités commerciales ; respecte les objectifs de régulation et d'équilibre.
Suppression de la centralité Porte Saint-Jean	Axe 1 Obj. 1.3 (hiérarchisation commerciale)	Met en cohérence le document avec les dynamiques commerciales observées et renforce la lisibilité de l'armature commerciale.
Modification de la centralité de bourg de Beauvoir-sur-Niort	Axe 1 Obj. 1.3 (hiérarchisation commerciale)	Met en cohérence le document avec les dynamiques commerciales observées et renforce la lisibilité de l'armature commerciale.
Dérogation ponctuelle dans la centralité intermédiaire de Magné - Coulon	Axe 1 Obj. 1.3 (maîtrise du développement commercial)	Adaptation localisée permettant la mise en œuvre d'un projet existant, sans remise en cause des équilibres territoriaux.

IV. Etude des incidences sur l'environnement et de la compatibilité avec le SCoT

A. Préambule

1. Article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, les modifications du PLUi-D doivent être analysées afin de déterminer si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La présente analyse repose sur :

- La nature des modifications apportées,
- Leur localisation,
- La sensibilité environnementale des secteurs concernés,
- Et les effets cumulés potentiels.

L'appréciation des incidences repose sur une analyse qualitative tenant compte de leur intensité, de leur étendue et de leur caractère réversible.

Les évolutions introduites s'inscrivent dans une démarche d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences, notamment par la limitation des évolutions aux secteurs déjà urbanisés, l'absence d'ouverture à l'urbanisation et la réutilisation du bâti existant.

Les évolutions proposées dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 concernent une adaptation ciblée du PLUi-D, sans modification des équilibres territoriaux.

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur Modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à [R. 104-37](#), qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle. »

2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 10 février 2020

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT s'articule en 3 axes :

- Défi - Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré
- Pilier 1 - Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand-Ouest
- Pilier 2 - Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable

Une organisation territoriale est également définie dans ce SCoT.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le PLUi-D doit être compatible avec le SCoT.

Chaque point du projet de Modification simplifiée n°1 du PLUi-D de Niort Agglo est donc étudié au regard des Prescriptions et des Recommandations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Niort Agglo.

B. Incidences et compatibilité

1. Modification du règlement

a) Modification du règlement concernant la restauration à Beauvoir-sur-Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Autorisation limitée de la restauration au sein de la centralité de bourg	La modification vise à concentrer les activités de restauration au sein du cœur de bourg, afin de conforter son rôle de proximité et d'éviter le développement diffus d'offres concurrentes en périphérie. Elle s'inscrit dans une logique de structuration de l'offre commerciale et de renforcement de centralité de bourg.	La mesure ne génère pas de consommation foncière supplémentaire, puisqu'elle oriente les implantations vers des espaces déjà urbanisés. Elle contribue également à limiter les déplacements en favorisant une offre de proximité.	Compatible avec les orientations du SCoT visant à renforcer les centralités, à limiter la dispersion commerciale.

b) Modification des activités de services autorisées dans le linéaire commercial du centre-ville de Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Ouverture encadrée de certaines activités de services	Adaptation du règlement pour limiter la vacance commerciale et accompagner les mutations économiques.	L'impact environnemental est neutre à positif : la mesure favorise la réutilisation du bâti existant contribuant ainsi à la sobriété foncière.	S'inscrit dans les objectifs de revitalisation des centralités et de maintien de la diversité commerciale.

c) Réduction du linéaire commercial rue Saint-Jean à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Ajustement du linéaire commercial	Mise en cohérence avec la réalité des usages observés. Cette analyse repose sur le constat de terrain et les dynamiques commerciales observées, caractérisées par une faible densité d'activités et une absence de rôle structurant à l'échelle du centre-ville.	Incidence environnementale nulle compte-tenu du caractère très localisé de la modification. La modification est toutefois susceptible de générer des effets indirects positifs, en favorisant la réutilisation du bâti existant.	Conforme aux principes de cohérence de l'armature commerciale et d'adaptation des outils réglementaires aux dynamiques locales.

d) Réduction du linéaire commercial Grand rue à Mauzé-sur-le-Mignon

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Ajustement ponctuel du linéaire	Mise en cohérence avec la réalité des usages observés Cette analyse repose sur le constat de terrain et les dynamiques commerciales observées, caractérisées par une faible densité d'activités et une absence de rôle structurant à l'échelle du centre-ville.	Incidence environnementale nulle compte-tenu du caractère très localisé de la modification. La modification est toutefois susceptible de générer des effets indirects positifs, en favorisant la réutilisation du bâti existant.	Conforme aux principes de cohérence de l'armature commerciale et d'adaptation des outils réglementaires aux dynamiques locales.

e) Suppression des Emplacements Réservés n°383 et 387 en zone UX à Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Suppression des ER n°383 et 387	Les équipements réalisés ou devenus sans objet ne justifient plus le maintien des ER.	Absence d'incidence notable : la suppression ne crée pas de droits à construire supplémentaires significatifs et ne modifie pas les équilibres environnementaux.	Sans incidence sur les orientations du SCoT.

2. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

- a) *Report de 2 ans du délai de 6 ans des surfaces plafonnée à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires sur certains secteurs*

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Report de 2 ans de la période de référence du dispositif plafonnant les surfaces commerciales à 1 200 m ² , dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires, sur certains secteurs	Le dispositif de plafonnement à 1 200 m², issu du SCoT, constitue un élément structurant de la régulation du développement commercial à l'échelle intercommunale. Il permet de garantir un équilibre entre les différents pôles commerciaux et de limiter les phénomènes de concurrence et de dispersion commerciale. La modification proposée ne vise pas à modifier ce plafond, mais uniquement à adapter la temporalité du dispositif, afin de tenir compte des délais de réalisation des projets et des évolutions des dynamiques commerciales locales. Elle vise ainsi à sécuriser l'application du dispositif sans en remettre en cause les principes. Cette évolution n'a pas pour effet d'augmenter les droits à construire ni d'intensifier le développement commercial autorisé, mais uniquement d'en adapter la temporalité, sans modification de l'économie générale du dispositif.	Absence d'incidence notable : la mesure n'entraîne aucune augmentation des surfaces commerciales autorisées ni modification des capacités de développement existantes. Elle ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et n'a pas d'impact sur les milieux naturels ou agricoles. Elle contribue au contraire à maintenir une logique de maîtrise du développement commercial et de limitation de l'étalement.	Compatible avec les orientations du SCoT, dès lors que le plafond de 1 200 m² est maintenu et que la modification ne remet pas en cause les objectifs de structuration commerciale, de hiérarchisation des pôles commerciaux et de sobriété foncière. La modification constitue une adaptation de mise en œuvre, sans altération de l'économie générale du dispositif.

b) Suppression de la centralité majeure Niort - Porte Saint-Jean

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Suppression d'une centralité	Recentrage de l'armature commerciale.	Absence d'incidence environnementale directe identifiée sur les milieux naturels et agricoles. La modification est toutefois susceptible de générer des effets indirects positifs en favorisant la réutilisation du bâti existant.	Compatible avec les principes de cohérence de l'armature commerciale et d'adaptation des outils réglementaires aux dynamiques locales.

c) Modification de la centralité de bourg de Beauvoir-sur-Niort

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Recentrage du périmètre	Meilleure adéquation aux usages réels.	Absence d'incidence environnementale : modification de périmètre sans effet sur l'urbanisation ni sur les espaces naturels et agricoles.	Compatible avec les principes de cohérence de l'armature commerciale et d'adaptation des outils réglementaires aux dynamiques locales.

d) Dérogation à la limitation de 300 m² de surface de plancher dans la Centralité intermédiaire de Coulon - Magné

Modification	Analyse	Incidences sur l'environnement	Compatibilité avec le SCoT
Dérogation ponctuelle à la limitation de 300 m ² de surface de plancher dans la centralité intermédiaire de Magné - Coulon, afin de tenir compte des contraintes opérationnelles liées à la ZAC	La modification vise à adapter le cadre réglementaire à un projet d'aménagement déjà engagé, dont les découpages fonciers et immobiliers ont été définis antérieurement à l'approbation du PLUi-D. L'application stricte du seuil de 300 m² ne permet pas une commercialisation cohérente des cellules au regard de la configuration du site. Cette évolution ne vise pas à augmenter les capacités commerciales globales du secteur, mais à permettre la mise en œuvre effective d'un projet existant dans un périmètre déjà urbanisé. Elle demeure strictement localisée et limitée à ce secteur spécifique, sans remise en cause du dispositif général. Cette évolution ne crée pas de précédent et ne remet pas en cause les règles applicables aux autres centralités du territoire.	La modification n'induit pas d'extension de l'urbanisation ni de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, le secteur étant déjà aménagé dans le cadre de la ZAC. Elle n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et ne modifie pas les équilibres écologiques ou paysagers du territoire. Elle permet en revanche d'optimiser l'utilisation d'espaces déjà urbanisés.	Compatible avec les orientations du SCoT, dès lors que la modification ne remet pas en cause l'équilibre global du développement commercial ni la hiérarchisation des pôles commerciaux. Elle s'analyse comme une adaptation ponctuelle liée à des contraintes opérationnelles spécifiques, sans modification de l'économie générale du dispositif commercial.

C. Synthèse

1. Synthèse des incidences sur l'environnement

a) Nature et portée des évolutions

Les évolutions proposées dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 portent essentiellement sur :

- Des ajustements réglementaires relatifs aux linéaires commerciaux
- Des adaptations ponctuelles de dispositions encadrant les surfaces commerciales
- Des modifications limitées de périmètres de centralités
- Des modifications réglementaires

Ces évolutions n'entraînent :

- Aucune modification des zonages
- Aucune ouverture à l'urbanisation
- Aucune augmentation des capacités globales de développement commercial

Elles s'inscrivent ainsi dans une logique qualitative et de régulation, sans incidence directe sur l'occupation des sols. Elles participent, dans ce cadre, à une logique de sobriété foncière en privilégiant la mobilisation des espaces déjà urbanisés et la réutilisation du bâti existant.

b) Sensibilité environnementale des zones concernées

Les secteurs concernés par les modifications sont localisés :

- En tissu urbain constitué ou en secteur déjà aménagé (notamment ZAC)
- Au sein de centralités existantes

Ces secteurs :

- Ne recoupent aucun site Natura 2000
- Ne sont pas situés en zone humide identifiée
- Ne concernent pas de réservoirs ou corridors de la Trame Verte et Bleue

Cette analyse s'appuie sur :

- Les données environnementales du PLUi-D
- Les différents inventaires : Natura 2000, ZNIEFF...
- Les référentiels régionaux de la biodiversité
- Ainsi que sur les éléments de Trame Verte et Bleue définis à l'échelle du SCoT et du PLUi-D

c) Analyse des effets potentiels

- **Consommation foncière**

Les modifications n'induisent aucune consommation d'espace supplémentaire, dès lors qu'elles s'appliquent à des secteurs déjà urbanisés.

Ces évolutions s'inscrivent ainsi dans une trajectoire de consommation foncière maîtrisée, conforme aux objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle du SCoT.

- **Mobilités et effets indirects**

Les ajustements relatifs aux centralités (notamment à Beauvoir-sur-Niort ou Niort) contribuent à :

- Renforcer la proximité des services
- Limiter les déplacements vers les périphéries

Ceci constitue un effet potentiellement positif.

- **Milieux naturels et biodiversité**

Aucun impact n'est identifié :

- Sur les milieux naturels
- Sur les continuités écologiques
- Sur les paysages

- **Effets cumulés**

Pris dans leur ensemble, les évolutions :

- Demeurent localisées et ponctuelles
- N'entraînent pas de modification des équilibres territoriaux
- Ne génèrent pas d'incidences cumulées significatives

d) Conclusion

Au regard :

- De la nature limitée des modifications
- De leur localisation en secteur urbanisé
- De l'absence d'impact sur les milieux sensibles

Les évolutions proposées présentent un caractère limité, localisé et proportionné au regard des objectifs poursuivis.

La Modification simplifiée n°1 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions proposées, prises dans leur ensemble, traduisent une adaptation ponctuelle du PLUi-D, sans modification des équilibres territoriaux ni des pressions exercées sur les milieux.

Cette conclusion résulte d'une analyse des incidences au regard de la nature des évolutions apportées, de leur localisation et de la sensibilité environnementale des zones concernées, conformément aux critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

2. Synthèse de la compatibilité avec le SCoT

Les évolutions apportées au PLUi-D ont été analysées au regard des orientations et prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

a) Renforcer les centralités existantes

En concentrant certaines activités (exemple : restauration à Beauvoir-sur-Niort)

Cette orientation s'inscrit dans les prescriptions du DOO visant à privilégier les centralités comme lieux d'accueil préférentiels des activités commerciales et de services (notamment prescriptions n°126 et n°128).

b) Limiter la dispersion commerciale

En encadrant les implantations hors centralité

Cette logique répond aux prescriptions du DOO qui imposent de maîtriser le développement commercial en dehors des centralités et de contenir les extensions aux surfaces existantes ou aux périmètres définis (prescriptions n°126 et n°129).

Elle s'inscrit également dans l'objectif plus global de structuration de l'armature territoriale (orientation A - organisation territoriale).

c) Maîtriser le développement des surfaces commerciales

Grâce au maintien du plafond de 1 200 m²

Cette disposition est directement issue des prescriptions du DOO relatives au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), qui fixent une limitation à 1 200 m² d'extension par centralité sur une période donnée, dont 400 m² pour l'alimentaire (prescriptions n°128 et n°129).

Le maintien de ce plafond garantit le respect du cadre de régulation commerciale défini à l'échelle du SCoT.

d) Favoriser la sobriété foncière

Absence d'ouverture à l'urbanisation

Les modifications s'inscrivent dans les objectifs du DOO visant à :

- Privilégier le développement dans les enveloppes urbaines existantes
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Mobiliser prioritairement les potentialités internes : densification, friches, dents creuses... (notamment prescriptions n°103 et n°107)

e) Conclusion

Les adaptations proposées :

- **Ne modifient pas les capacités de développement commercial**
- **Ne remettent pas en cause la hiérarchisation des pôles commerciaux définie par le SCoT**
- **S'analysent comme des ajustements ponctuels de mise en œuvre compatibles avec l'organisation territoriale et commerciale définie par le DOO (orientation A et orientation F)**

La Modification simplifiée n°1 est donc compatible avec les orientations du DOO du SCoT et n'en altère pas l'économie générale. Elle s'inscrit dans un rapport de compatibilité au sens de la non-contrariété avec les orientations du DOO du SCoT.