

PLUi-D de la Communauté d'Agglomération du Niortais

PROJET DE MODIFICATION N°3

Rapport de Présentation

Table des matières

I. Préambule	4
II. Objet de la Modification n°3	5
A. Modification du règlement	5
1. Modification du règlement littéral	5
a) Elargissement du recul d'implantation de 3 mètres en limite de zone Agricole ou Naturelle	5
b) Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières	5
c) Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les STECAL	6
d) Précision du retrait en limites séparatives	6
e) Cas des parcelles d'angle en limites séparatives	7
f) Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle	7
g) Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle	8
h) Prise en compte de la ZAC de Magné	9
i) Précision sur les imitations de matériaux	11
j) Précision sur les antennes relais de téléphonie mobile	11
k) Teintes des tuiles dans les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux	12
2. Modification du règlement graphique	13
a) Modification des zones	13
- Modification d'une zone UE à Aiffres	13
- Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Symphorien	15
- Rectification de deux erreurs matérielles à Sansais	18
- Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Martin-de-Bernegoue	22
- Suppression d'une extension de zone UX à Chauray	24
b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	26
- Identification de plusieurs bâtiments à Saint-Symphorien	26
- Identification d'un bâtiment à Coulon	31
c) Modification des Emplacements Réservés	34
- Suppression de deux ER à Val-du-Mignon	34
- Suppression d'un ER à Beauvoir-sur-Niort	37
- Création d'un ER à Vouillé	39
- Suppression partielle de l'ER n°112 et n°675 à Chauray	41
- Suppression de l'ER n°26 à Aiffres	43
- Modification de l'ER n°14 à Aiffres	46
d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)	48
- Modification de la localisation d'un EPP à Saint-Gelais (cimetière familial protestant)	48
B. Modification des OAP	50



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

1. Modification des OAP	
a) Modification de l'OAP n°213 : Rue de la Croix à Echiré	50
b) Modification de l'OAP n°215 : Roche Paillée à Echiré	51
c) Modification de l'OAP n°219 : Rue de la Gare à Echiré	52
d) Modification de l'ordre des OAP à Coulon	53
e) Modification de l'OAP n°117 : Fraignes à Chauray	54
f) Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet	57
2. Modification des OAP (et du règlement graphique)	62
a) Rectification d'une erreur matérielle à Frontenay-Rohan-Rohan	62
b) Découpage de l'OAP n°217 : Route de Saint-Gelais à Echiré et modification de l'ordre des OAP	66
c) Modification de l'OAP n°47 : Avenue de Paris - Nord à Niort	72
d) Modification de l'OAP n°27 : Roussille à Niort	80
e) Création d'une OAP à Niort - Friche GRETA	83
f) Modification de l'OAP n°306 : Route de Saint-Georges à Arçais	87
g) Création d'une OAP à Niort - Rue du Galuchet	90
h) Modification de l'OAP n°110 : Le Petit Fief à Aiffres	93
i) Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, rue Pied de fond	96
3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial	101
a) Modification de la réglementation des Drive	101
b) Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire	101
c) Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort	102
d) Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort	105
e) Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguairé à Niort	106
f) Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan	108
g) Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres	111
h) Précision sur le champ d'application de l'OAP Urbanisme commercial	113
III. Justifications de la Modification n°3	115
IV. Etude des incidences de la Modification n°3 sur l'environnement	117
A. Modification du règlement	117
1. Modification du règlement littéral	117
2. Modification du règlement graphique	118
a) Modification des zones	118
b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	118
c) Modification des Emplacements Réservés	119
d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)	119
B. Modification des OAP	119
1. Modification des OAP	119
2. Modification des OAP (et du règlement graphique)	120

3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

V. Etude de la compatibilité de la Modification n°3 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020	122
A. Modification du règlement	123
1. Modification du règlement littéral	123
2. Modification du règlement graphique	124
a) Modification des zones	124
b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	124
c) Modification des Emplacements Réservés	124
d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)	125
B. Modification des OAP	125
1. Modification des OAP	125
2. Modification des OAP (et du règlement graphique)	126
3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial	127
VI. Tableau des surfaces en hectare	128

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 deux 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.

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

Cette procédure est effectuée selon une procédure de Modification de droit commun conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a fait l'objet de modifications suite à la notification aux Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique :

- Ajustement de l'OAP, avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet à Niort (accès entre le cœur du quartier Clou-Bouchet et l'avenue de La Rochelle)
- Précision apportée au règlement concernant les antennes relais (dérogation limitée)
- Distinction des activités concernées ou non concernées par l'OAP Urbanisme commercial
- Précision apportée au changement de destination au lieu-dit « Beauchamp » à Saint-Symphorien (répercussions potentielles sur l'activité agricole environnante)
- Précision apportée à l'OAP, avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet à Niort (démolitions projetées et envisagées)
- Précision apportée quant à la modification du zonage UE en UA pour des parcelles AZ0062, AZ0063, AZ0064, AZ0065 et AZ0066 à Aiffres (gestion de la sortie)
- Ajustement de l'OAP, Avenue de La Rochelle, rue Pied de Fond à Niort (interdiction de nouveaux accès sur la route départementale 811, route de La Rochelle)
- Précision apportée au règlement concernant la ZAC de Magné (intégration de la zone UB)

II. Objet de la Modification n°3

A. Modification du règlement

1. Modification du règlement littéral

a) *Elargissement du recul d'implantation de 3 mètres en limite de zone Agricole ou Naturelle*

En zones UA, UB, UC et UV, en limite de zone Agricole ou Naturelle, la distance entre tout point de la construction principale et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

Les autres zones Urbaines (UE, UF, UP, UX) ne sont aujourd'hui pas concernées par cette réglementation.

Il convient donc de modifier le règlement pour élargir cette réglementation à l'ensemble des zones Urbaines.

Règlement après la modification

En limite de zone Agricole ou Naturelle, la distance entre tout point de la construction principale et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

b) *Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières*

En zones UX particulières (UXa, UXc, UXt), les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas autorisés. Or, ce type d'équipements peut être nécessaire pour le bon fonctionnement de ces zones ou, plus généralement, du territoire.

Il convient donc de modifier le règlement pour autoriser ce type d'équipements dans les zones UXa, UXc et UXt.

Règlement après la modification

Dans l'ensemble des zones UX particulières, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

c) Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les STECAL

Dans les STECAL, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas autorisés. Or, ce type d'équipements peut être nécessaire pour le bon fonctionnement de ces zones ou, plus généralement, du territoire.

Il convient donc de modifier le règlement pour autoriser ce type d'équipements, sous certaines conditions.

Règlement après la modification

Dans l'ensemble des STECAL, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, sous conditions :

- Hauteur des constructions : La hauteur est limitée à 6 mètres au point le plus haut.
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Retrait par rapport aux limites séparatives : L'implantation des constructions n'est pas réglementée. Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau.
- Implantation des constructions sur une même propriété : L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- Emprise au sol des constructions : L'emprise est limitée à 300 m².

A noter que les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées dans l'ensemble des STECAL dans le cadre réglementaire précisé dans le chapitre dédié dans le présent règlement « 6) Antennes relais de téléphonie mobile ».

d) Précision du retrait en limites séparatives

En zones UA, UAa et UAb, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer, il convient d'indiquer qu'en cas de retrait, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres ($R = Ht/2$ avec 3 mètres minimum).

Il convient donc de modifier le règlement.

Règlement après la modification

En zones UA, UAa et UAb, dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement existant ou à créer, en cas de retrait, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres ($R = Ht/2$ avec 3 mètres minimum).

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

e) *Cas des parcelles d'angle en limites séparatives*

Le cas des parcelles d'angle n'est pas prévu en limites séparatives.

Il convient donc de modifier le règlement.

Règlement après la modification

Dérogations

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne sont appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prend en compte le recul le plus important (le plus large).

f) *Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle*

Les extensions et les annexes des habitations en zones Agricoles et Naturelles sont autorisées. Toutefois, le règlement ne précise pas leur situation par rapport à l'habitation.

Il convient donc de modifier le règlement.

Règlement avant la modification

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
- Pour les constructions existantes de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
- Pour les constructions existantes de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

Les annexes (hors piscine) à la construction principale (habitation) sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans la zone et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Règlement après la modification

Les extensions **des habitations existantes situées en zone A ou N** doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

L'aménagement, la réfection et les extensions **des habitations existantes situées en zone A ou N** à la date d'approbation du PLUi-D sont autorisées sous réserve :

- Que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Que les extensions ne représentent pas plus de :
- Pour les constructions existantes de moins de 90 m² de surface de plancher : 30 m² de surface de plancher ou 60 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi-D
- Pour les constructions existantes de 90 m² de surface de plancher et plus : 50 m² de surface de plancher ou 70 m² de surface d'emprise au sol supplémentaire ou 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi-D

Les annexes (hors piscine) **des habitations existantes situées en zone A ou N** sont autorisées sous réserve :

- Que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol totale, à partir de l'approbation du PLUi-D
- Que leur hauteur à l'égout n'excède pas celle de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent
- Qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent

Les piscines **des habitations existantes situées en zone A ou N** sont autorisées sous réserve qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

g) Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle

La réglementation des équipements et ouvrages des concessionnaires de réseaux (eau, assainissement, transport d'électricité, gaz...) est imprécise car elle ne se limite pas aux seuls équipements et ouvrages directement nécessaires.

Il convient donc de modifier le règlement.

Règlement avant la modification

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux (eau, assainissement, transport d'électricité, gaz...) sont :

- Autorisés en zone Agricole
- Autorisés sous condition en zone Ap



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.

Règlement après la modification

L'éolien, les centrales solaires ou photovoltaïques au sol, l'agrivoltaïsme et les ombrières sont gérés dans la partie « Promouvoir et développer les énergies renouvelables dans un cadre organisé » du présent règlement.

Les équipements et ouvrages des concessionnaires de réseaux (eau, assainissement, transport d'électricité, gaz...) sont :

- Autorisés en zone Agricole
- Autorisés sous condition en zone Ap

La création de ces constructions et installations ne peut être autorisée qu'à condition que les impacts soient réduits au strict nécessaire, et le cas échéant, que des mesures de compensation soient apportées si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...).

Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes.

h) Prise en compte de la ZAC de Magné

Même si la ZAC de Magné est annexée au PLUi-D, les éléments de son règlement doivent être annexés à celui du PLUi-D pour être opposables.

Il convient donc de modifier le règlement.

Règlement après la modification

Zones UB et 1AUH de la ZAC de Magné	Zones UX et 1AUX de la ZAC de Magné
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <i>L'alignement existant est représenté par la limite du Domaine Public au droit de la parcelle concernée.</i> Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural et qui sont de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération, - Pour les parcelles à l'angle de deux voies publiques, si le recul est respecté au moins sur l'une des voies. 	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <i>L'alignement existant est représenté par la limite du Domaine Public au droit de la parcelle concernée.</i> L'angle Ouest de l'alignement le long de la RD 9 est mis en valeur par sa situation de porte Ouest de l'agglomération de Magné. Il a donc un aspect stratégique qui doit se traduire par un traitement particulièrement qualitatif. C'est pourquoi des inflexions sont possibles pour l'ordonnancement de l'angle, pan coupé, arc de cercle, Des orientations particulières des bâtiments en angle de rond-point pourront être admises. Hauteur</p>

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux.

Aucune construction nouvelle ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et ne peut dépasser les hauteurs suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 8 m jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, non compris les antennes, paratonnerre et souche de cheminée,
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris garages) : 5,50 m jusqu'au faîtage,
- Pour les constructions à usage autre (bureaux, commerces, ...) : 10 m jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, sauf en cas d'impératifs techniques. Ne sont pas compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerre et souche de cheminée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,

Clôtures

En façade rue et en limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade des constructions :

- Pas de clôture ou une haie végétale composée d'essences variées et de hauteur limitée à 1,50 m ; les seuls éléments maçonnés qui seront admis seront les murets techniques destinés à recevoir les coffrets électriques, gaz et boîtes aux lettres ; ils devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Sur les limites latérales à partir du nu de la façade rue jusqu'en fond de parcelle et à l'arrière :

- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m ; elles pourront être composées de haies simples, ou de haies doublées d'un grillage, ou d'un mur enduit sur les 2 faces en harmonie avec la construction principale.
- Les clôtures avec poteaux béton, les palissades et claustras en bois, les canisses, les brises-vues sont interdites.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux.

Aucune construction nouvelle ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). La hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut dépasser 10 m, sauf en cas d'impératifs techniques reconnus. Ne sont pas compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi qu'aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article, y compris leur extension, à condition de ne pas dépasser l'existant.

Clôtures

Il n'est pas souhaité de réalisation de clôtures sur la zone ; néanmoins, si elles doivent exister, les clôtures sur rue ou en limite seront constituées par une haie basse n'excédant pas 0,80 m de hauteur. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

i) Précision sur les imitations de matériaux

Le règlement littéral du PLUi-D est imprécis sur les imitations des matériaux.

Il convient donc de préciser cela dans les dispositions générales de ce règlement.

Règlement après la modification

Dispositions générales

Les imitations de matériaux sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain.

j) Précision sur les antennes relais de téléphonie mobile

Le règlement littéral du PLUi-D est imprécis sur les antennes relais de téléphonie mobile.

Il convient donc de préciser cela.

Règlement après la modification

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillent à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fasse pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

Règlement après la modification

Il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu.

Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillent à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fasse pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondent aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées dans l'ensemble des zones, y compris les STECAL, en respectant les différents contraintes (EBC...).

La hauteur des antennes relais de téléphonie mobile est limitée à 30 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- En cas d'installation sur un bâtiment neuf ou existant, la hauteur est limitée à + 5 mètres de la hauteur de ce bâtiment.
- En cas de remplacement de support existant, une hauteur différente sera autorisée, dans la limite de la hauteur de l'ouvrage existant, sous réserve du démantèlement de ce support existant et d'une implantation dans l'environnement immédiat du site initial, tout en conservant un impact visuel maîtrisé

k) Teintes des tuiles dans les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux

Le règlement est imprécis sur les teintes des tuiles pour les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux.

Il convient donc de préciser cela dans la partie « 3) Bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux ».

Règlement avant la modification

C. Matériaux et couleurs

Il convient de privilégier les matériaux pérennes (bois, béton, verre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Les couleurs des façades doivent être de ton neutre et mat ; une teinte colorée plus vive peut être autorisée ponctuellement dans le cadre d'une architecture contemporaine et sur les volumes plus réduits. Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales ou industrielles dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Règlement après la modification

C. Matériaux et couleurs

Il convient de privilégier les matériaux pérennes (bois, béton, verre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Les couleurs des façades doivent être de ton neutre et mat ; une teinte colorée plus vive peut être autorisée ponctuellement dans le cadre d'une architecture contemporaine et sur les volumes plus réduits. Les couleurs foncées peuvent être autorisées pour les façades commerciales ou industrielles dans le cadre d'une composition d'ensemble.

Les tuiles doivent être dans les teintes traditionnelles.

2. Modification du règlement graphique

a) Modification des zones

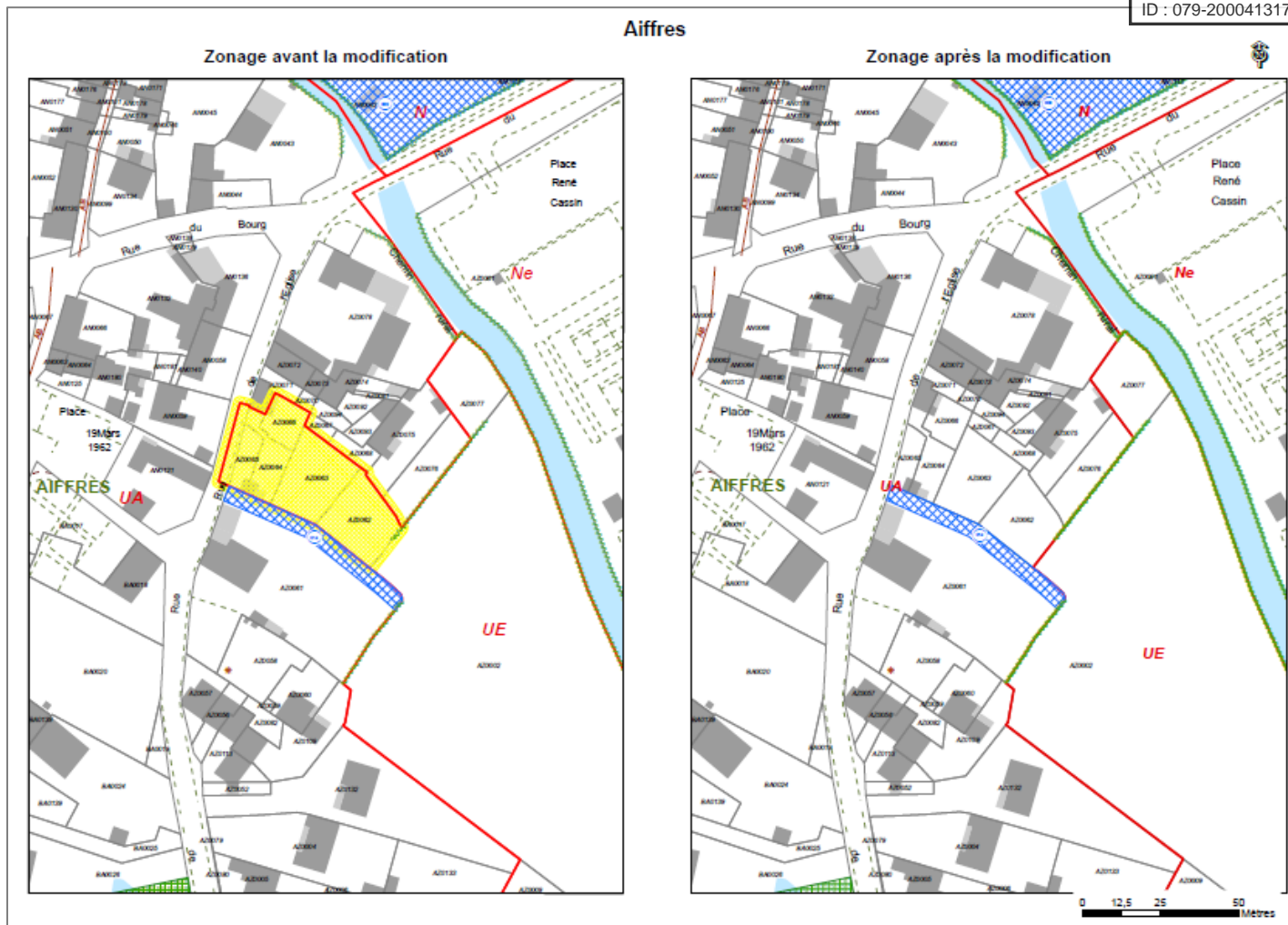
- Modification d'une zone UE à Aiffres

Différentes parcelles ont été classées par erreur en zone UE. Ces parcelles sont en fait des jardins d'habitations.



Il convient donc de modifier le zonage de ces parcelles de UE en UA.

La modification du zonage concerne les parcelles AZ0062, AZ0063, AZ0064, AZ0065 et AZ0066 zonées en UE et qui passeront en zone UA après la Modification n°3.



A noter que pour garantir la sécurité et la visibilité de ce secteur, le Conseil Départemental, la commune d'Aiffres et le futur porteur de projet, ont convenu ce qui suit :


- Le porteur de projet s'engage à créer une ouverture plus large, plus douce pour permettre les entrées et les sorties permettant un angle plus approprié d'insertion.
- La zone est à 30 km/h et la commune s'engage à l'installation d'un miroir pour plus de sécurité.

- Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Symphorien

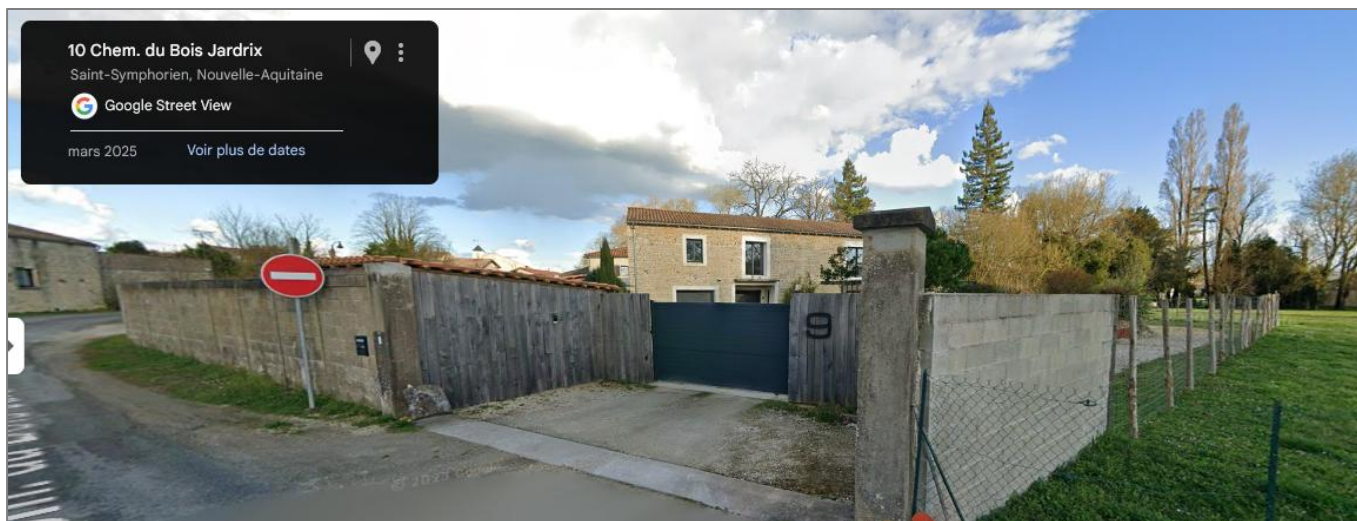
Le règlement graphique ne prend pas bien en compte la réalité du terrain sur un secteur de la commune de Saint-Symphorien, au chemin du Bois Jardrix.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le 
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE

Vue en mars 2025



Vue en juin 2021



Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

La modification du zonage concerne les parcelles AC0161, AC0166 et AC0169 zonées en N et qui passeront en zone UA après la Modification n°3.

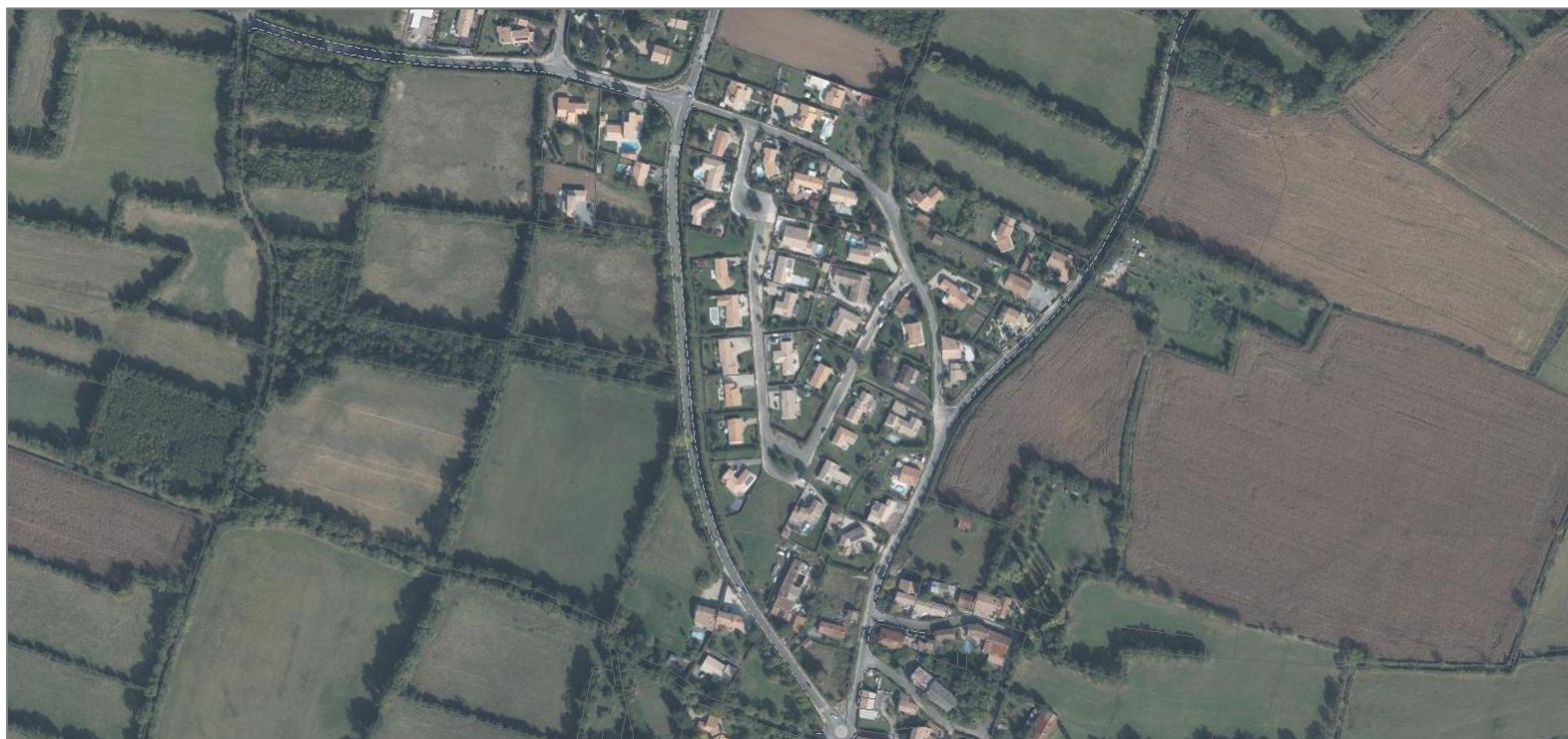
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- Rectification de deux erreurs matérielles à Sansais

Plusieurs Permis de Construire ont été délivrés avant l'approbation du PLUi-D :

Numéro de la parcelle	Numéro de PC	Date d'octroi du PC
AE 0091	PC 79304 20 X 0002	04 septembre 2020
AE 0092	PC 79304 21 X 0011	01 décembre 2021
AE 0098	PC 79304 21 X 0006	26 août 2021
AE 0099	PC 79304 21 X 0006	26 août 2021
AE 0100	PC 79304 21 X 0006	26 août 2021

Le règlement graphique du PLUi-D ne prend pas en compte ces autorisations dont les constructions ont déjà été réalisées.

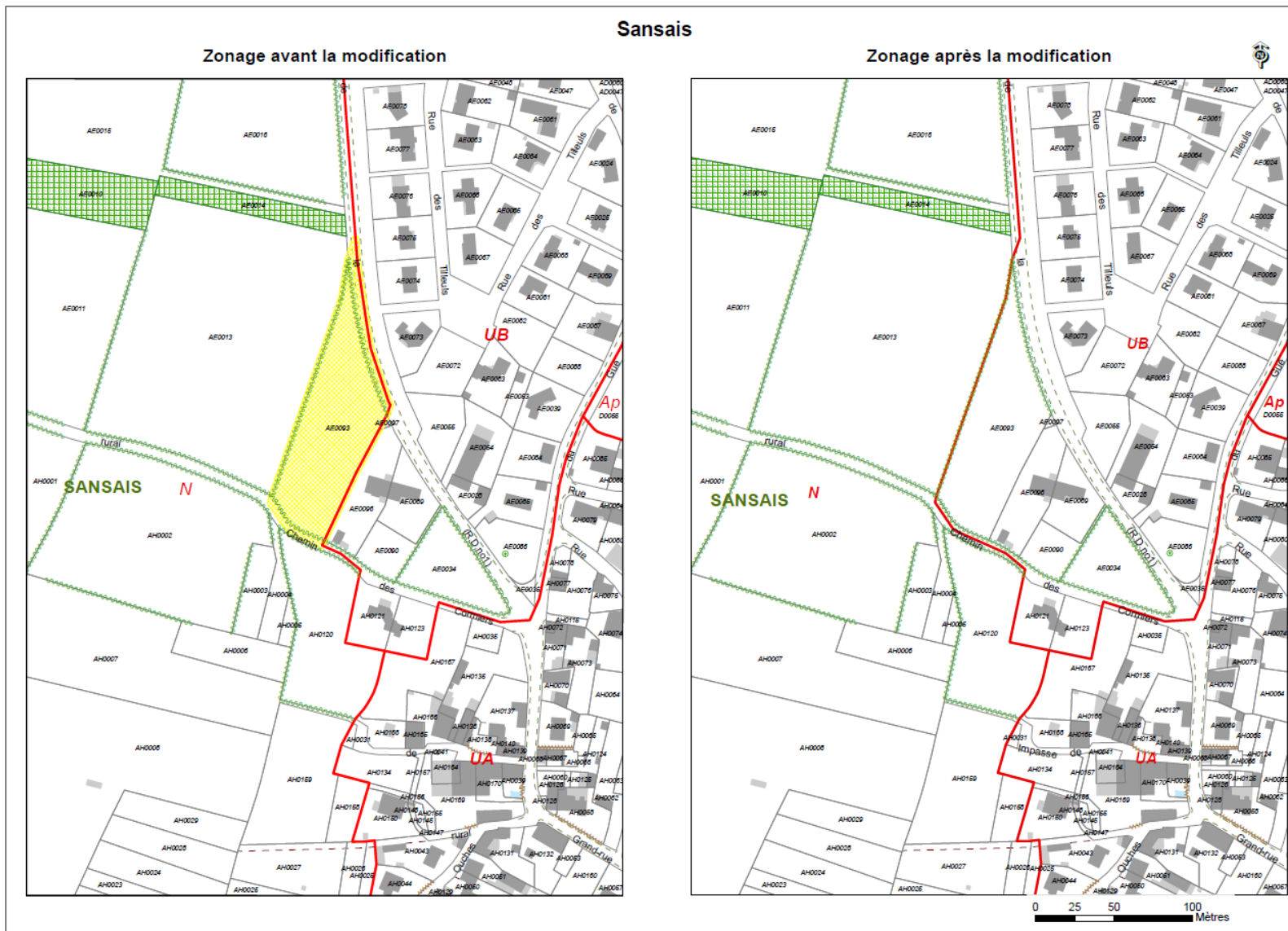


Il convient donc de modifier ces erreurs matérielles.



Règlement graphique PLUi-D	Cadastré (PCI)	Photo aérienne

La modification du zonage concerne les parcelles AE0091, AE0092, AE0098, AE0099, AE0100 et AE0101 zonées en N et qui passeront en zone UB après la Modification n°3.



- Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Martin-de-Bernegoue

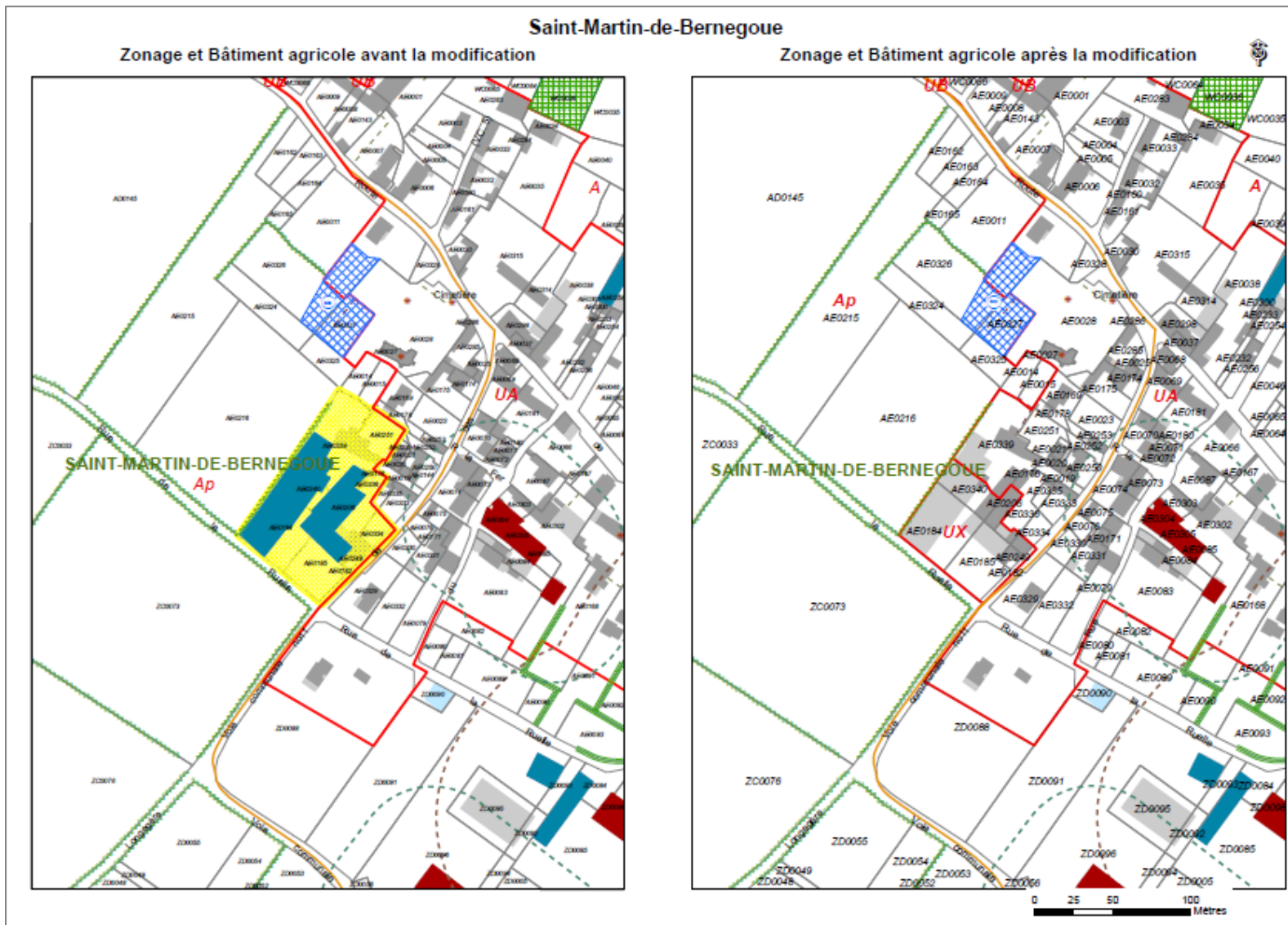
Plusieurs bâtiments occupés majoritairement par une activité artisanale ont été classés en zone Ap dans le PLUi-D. Or, ce classement ne prend pas bien en compte l'activité existante et ne permet pas de la faire évoluer.



Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

La modification du zonage concerne :

- Les parcelles AE0182, AE0184, AE0185, AE0206, AE0249, AE0334 (partiellement), AE0336 (partiellement), AE0340 zonées en Ap et qui passeront en zone UX après la Modification n°3
- Les parcelles AE0176, AE0334 (partiellement), AE0336 (partiellement), AE0339 zonées en Ap et qui passeront en zone UA après la Modification n°3



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- Suppression d'une extension de zone UX à Chauray

Le PLUi-D prévoyait une extension d'une zone UX le long de la RD 611, avenue de Paris.

Cette extension n'est plus d'actualité.



Il convient donc de corriger le règlement graphique.

La modification du zonage concerne la parcelle BM0018 zonée en UX et qui passera en zone A après la Modification n°3.

b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- Identification de plusieurs bâtiments à Saint-Symphorien

Une activité agricole a cessé sur le lieu-dit « Beauchamp ».

Plusieurs bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Un projet de plusieurs logements est d'ailleurs en étude.



Etat de l'activité agricole

L'activité de l'exploitant agricole a été entièrement délocalisée sur la commune d'Aiffres, secteur Bas Mairé. Un nouveau bâtiment d'exploitation y est en cours de création et sera totalement achevé en avril 2026. À compter de cette date d'achèvement, l'activité d'élevage sera définitivement transférée sur ce nouveau site. Le site de Saint-Symphorien / Beauchamps ne fera donc plus l'objet d'une activité d'élevage. Un des agriculteurs sera d'ailleurs en retraite, l'autre en activité sur Bas Mairé.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Les terrains non vendus situés à proximité immédiate de ce site continueront néanmoins d'être exploités à des fins agricoles, exclusivement pour des cultures.

Ainsi, le projet de création de logements n'aura pas d'incidence sur l'activité existante du site concerné, et ses répercussions sur l'activité agricole environnante demeureront limitées.

Analyse du site et des enjeux

Une réunion avec les principaux partenaires s'est déroulée le mercredi 5 février 2025 à 14h30, concernant ce projet de logements.

Eau

Aucune objection n'a été soulevée quant à la capacité du réseau existant à supporter le projet. La borne incendie située à l'entrée du site sera déplacée en limite du domaine public, près du fossé, afin de mieux s'adapter à la future configuration des lieux.

Assainissement

Le site est classé en zone d'assainissement non collectif. Il a été convenu de réaliser une étude de filaire avant le dépôt du Permis de Construire afin d'identifier les contraintes techniques liées à la nature du sol. Il est recommandé :

- De prévoir des installations d'une capacité inférieure à 20 équivalents habitants afin d'éviter les contraintes liées aux rejets
- D'implanter les fosses septiques hors des jardins privés pour minimiser l'impact sur les espaces verts et privatisés

Electricité

Actuellement, un compteur en tarif jaune d'une puissance de 100 kVA est installé sur le site, avec une capacité d'extension jusqu'à 160 kVA. Toutefois, cette puissance pourrait s'avérer insuffisante pour un projet de 20 logements. En conséquence, l'installation d'un transformateur sera nécessaire. Cette intervention sera mise à profit pour l'enfouissement des réseaux aériens.

Téléphone

Une évaluation des besoins en infrastructures numériques devra être menée ultérieurement avec AIR RESEAU ou SOLUTEL.

Voirie

Le service départemental n'a soulevé aucune contrainte majeure. Deux points d'attention ont toutefois été mentionnés :

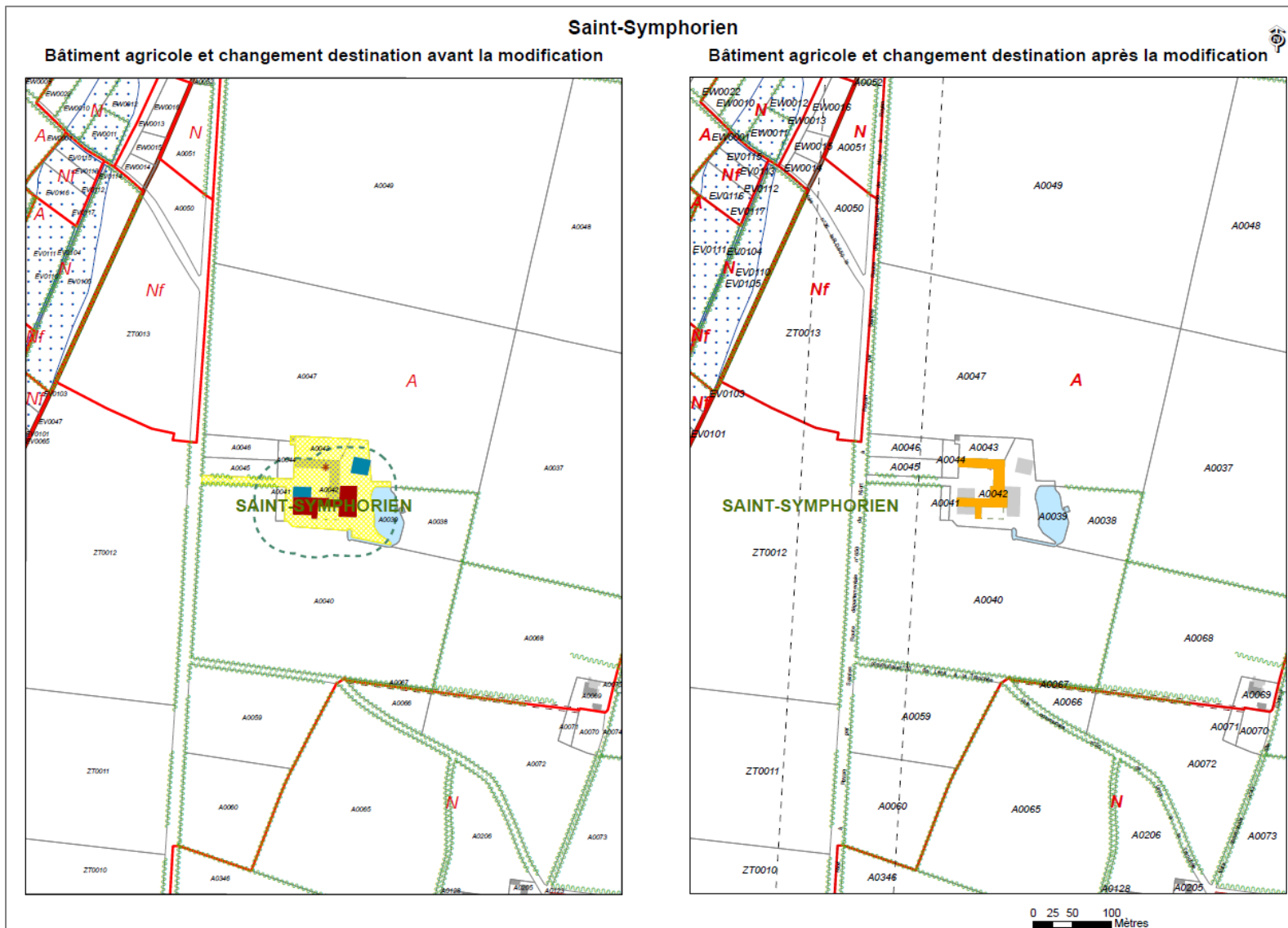
- L'accès au site devra être élargi afin d'améliorer la visibilité des entrées et sorties. Un stop devra être mis en place.
- La préservation des arbres bordant l'allée principale est recommandée. Cette allée est déjà protégée dans le PLUi-D.

Bilan et perspectives

- A ce jour, aucune contrainte technique majeure n'a été identifiée, de nature à compromettre la réalisation du projet. Les bâtiments en tôle existants seront démontés et réinstallés par l'exploitant agricole en place. Il n'est pas prévu d'extension bâtie, l'objectif étant de réhabiliter l'ensemble du site.
- Des travaux de réfection complète de la toiture sont prévus, en raison de fuites et de la présence de plaques en fibrociment.

Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ces bâtiments et permettre un changement de destination.

Le zonage des parcelles concernées ne change pas.





Fiche

PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

79298 : Saint-Symphorien - Beauchamp
Parcelle : 790298 A0042

Avis changement de destination : Oui

- Type de bâti : Bâtiment en pierre
- Etat du bâti : Bon
- Accessibilité : Depuis la voirie
- Réseau d'électricité : Oui
- Réseau d'eau : Oui
- Périmètre de protection agricole : Non
- Présence d'une habitation sur l'unité foncière : Non
- Servitude :
- Destination initiale : Agricole



Avis changement destination
■ Oui

Réseau électrique
— Réseau aérien basse tension
— Réseau aérien haute tension
- - - Réseau souterrain basse tension

Réseau AEP
— Canalisations

Réalisation : CA du Niortais - Dir. Coopération et Stratégies Ter. - Service observatoire et stratégie territoriale (17/06/2025) Version : Elaboration / Approbation du 08/02/2024 | Evolutions / Modifications n°1 et n°2 du 23/06/2025
Source : CA du Niortais - Direction Aménagement du territoire et Habitat Durables - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2024 © DGFIP - ORTHO 2023 et OCS GE 2018 © IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

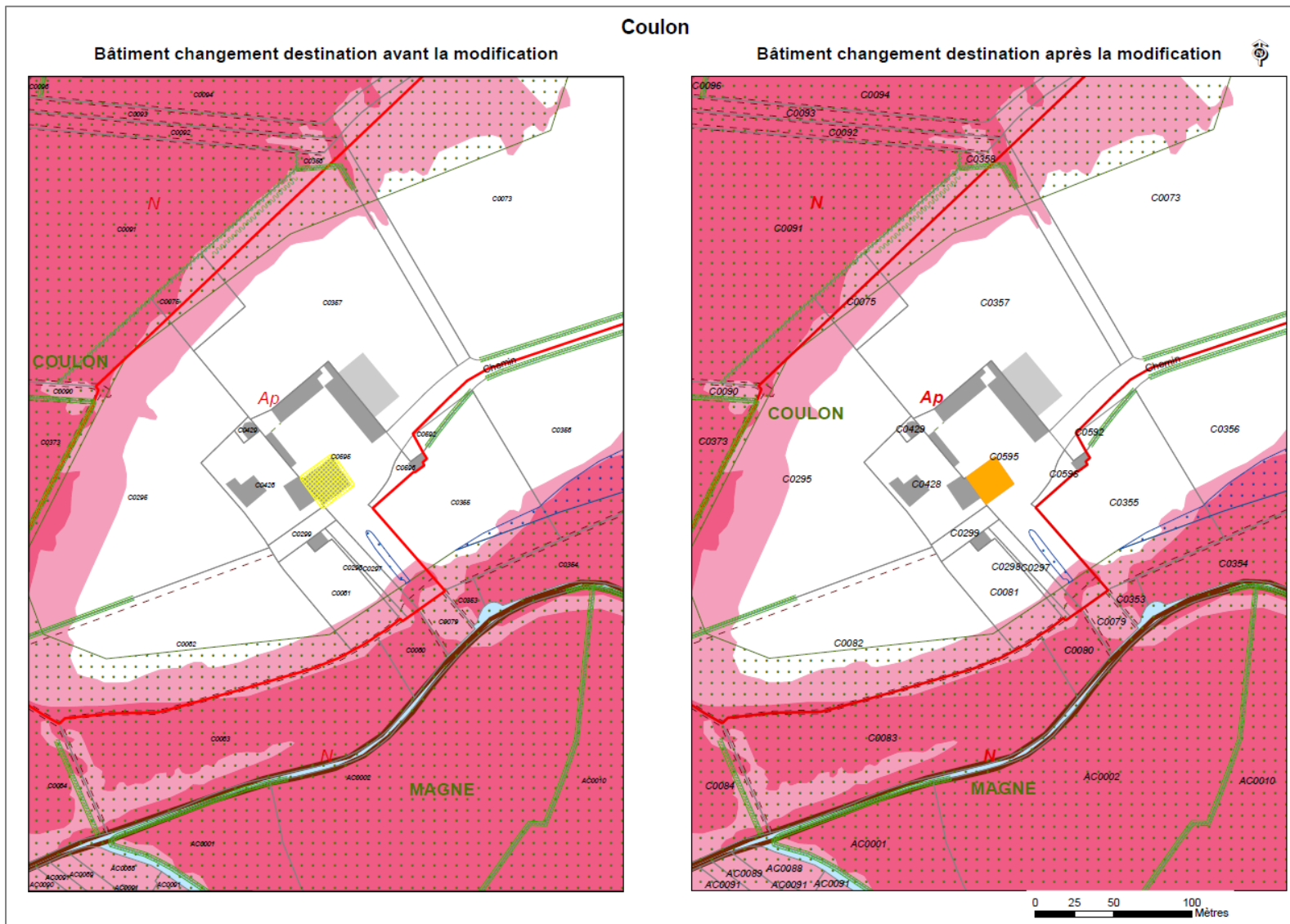
- Identification d'un bâtiment à Coulon

Le lieu-dit Peigland est composé d'anciens bâtiments essentiellement en pierre sèche, qui, pour être réhabilités, doivent être identifiés en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. C'est le cas d'un bâtiment sur la parcelle C0595.



Il convient donc de corriger le règlement graphique pour pastiller ce bâtiment et permettre un changement de destination.

Le zonage de la parcelle concernée ne change pas.



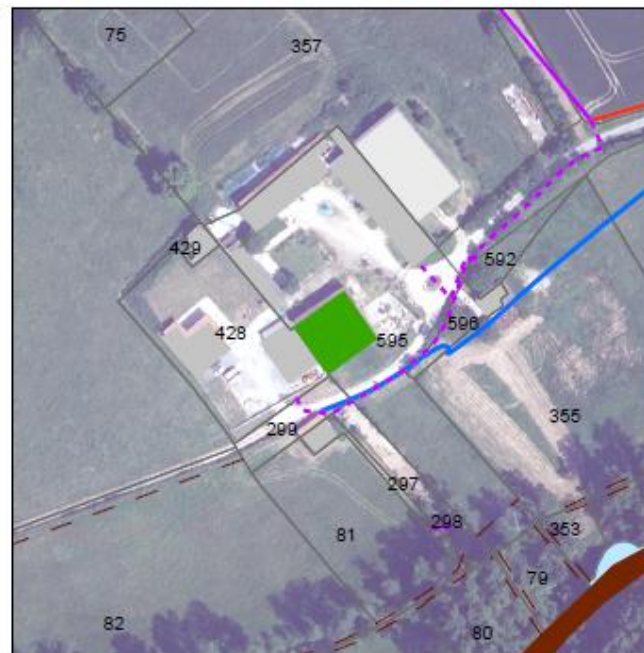
Fiche

PLUi-D - Identification du bâti changement de destination

79100 : Coulon - Peigland
Parcelle : 790100 C0595

Avis changement de destination : Oui

- Type de bâti : Bâtiment en pierre sèche avec une toiture en tuile
- Etat du bâti : Moyen
- Accessibilité : Depuis la voirie
- Réseau d'électricité : Oui
- Réseau d'eau : Oui
- Périmètre de protection agricole : Non
- Présence d'une habitation sur l'unité foncière :
- Servitude :
- Destination initiale : Agricole



Avis changement destination
■ Oui
Réseau électrique
— Réseau aérien basse tension
— Réseau aérien haute tension
- - - Réseau souterrain basse tension
Réseau AEP
— Canalisations

Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale (14/05/2025)
Source : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service Planification Fond de plan : Cadastre 2022 © DGFIP - ORTHO 2020 et OCS GE 2018 © IGN - réseau AEP CAN/SIEDS - réseau Elec SIEDS

c) Modification des Emplacements Réservés

- Suppression de deux ER à Val-du-Mignon

Suite à une mise en demeure des propriétaires des parcelles ZI0083, ZI0155, ZI0156, ZI0168 situées en zone UB, le Conseil Municipal de Val-du-Mignon, a décidé par délibération du 16 janvier 2025, de renoncer aux ER n°532 et 533 du PLUi-D, considérant que le contexte d'aménagement de la commune fait perdre tout intérêt à l'aménagement d'un parking et d'un espace vert, le service rendu aux habitants n'étant pas proportionné à l'investissement nécessaire à l'acquisition.

Le projet de parking et d'espace vert prévus aux ER n°532 (parcelle ZI0155) et n°533 (parcelles ZI0083, ZI0154 et ZI0168) ne sont donc plus d'actualité.



Il convient donc de supprimer les ER n°532 et 533. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN


Liste des ER avant modification

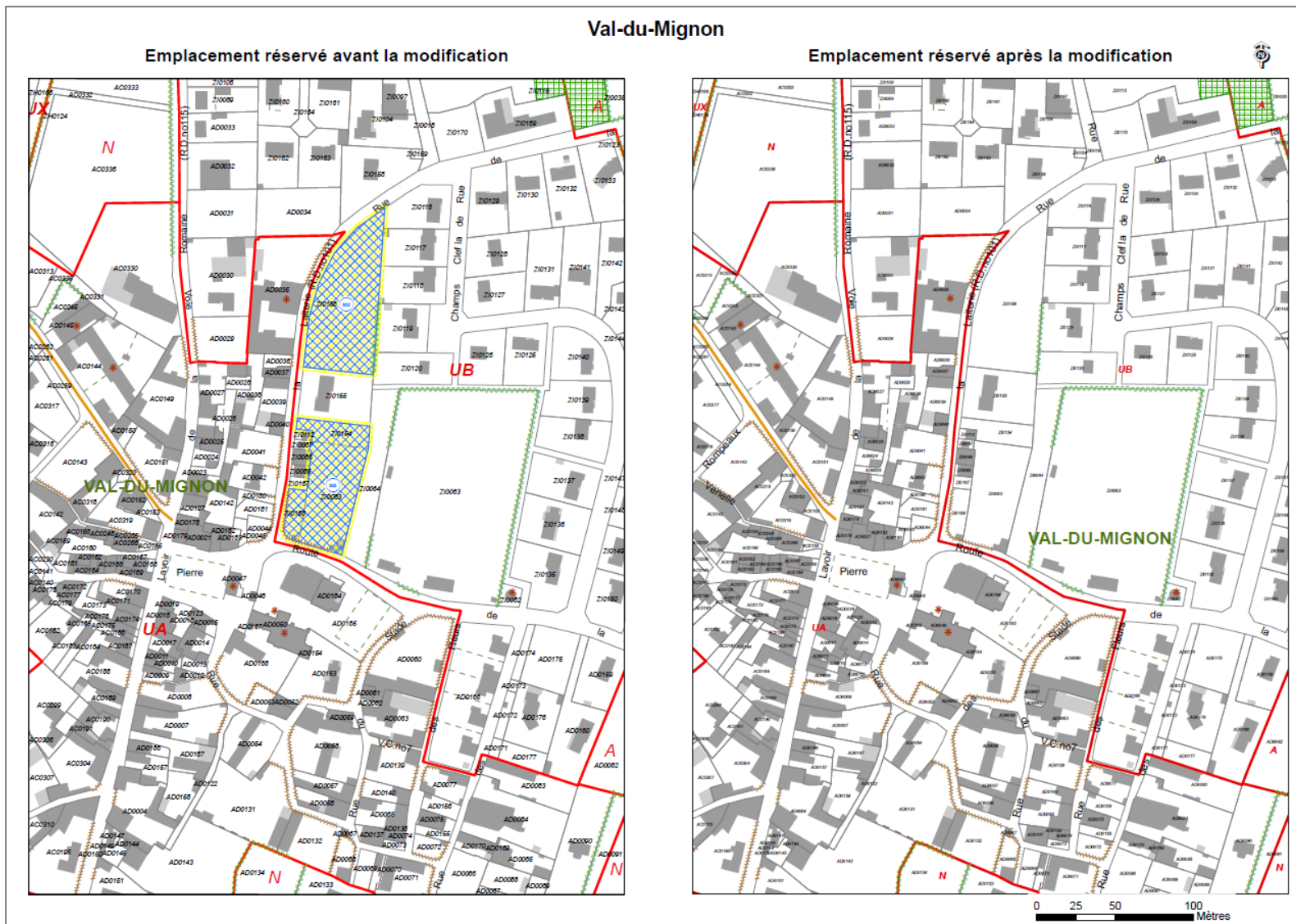
Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
532	79334 : Val-du-Mignon	3562,8	Commune	Parking + espace vert
533	79334 : Val-du-Mignon	3082,0	Commune	Parking

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
532	79334 : Val-du-Mignon	3562,8	Commune	Parking + espace vert
533	79334 : Val-du-Mignon	3082,0	Commune	Parking

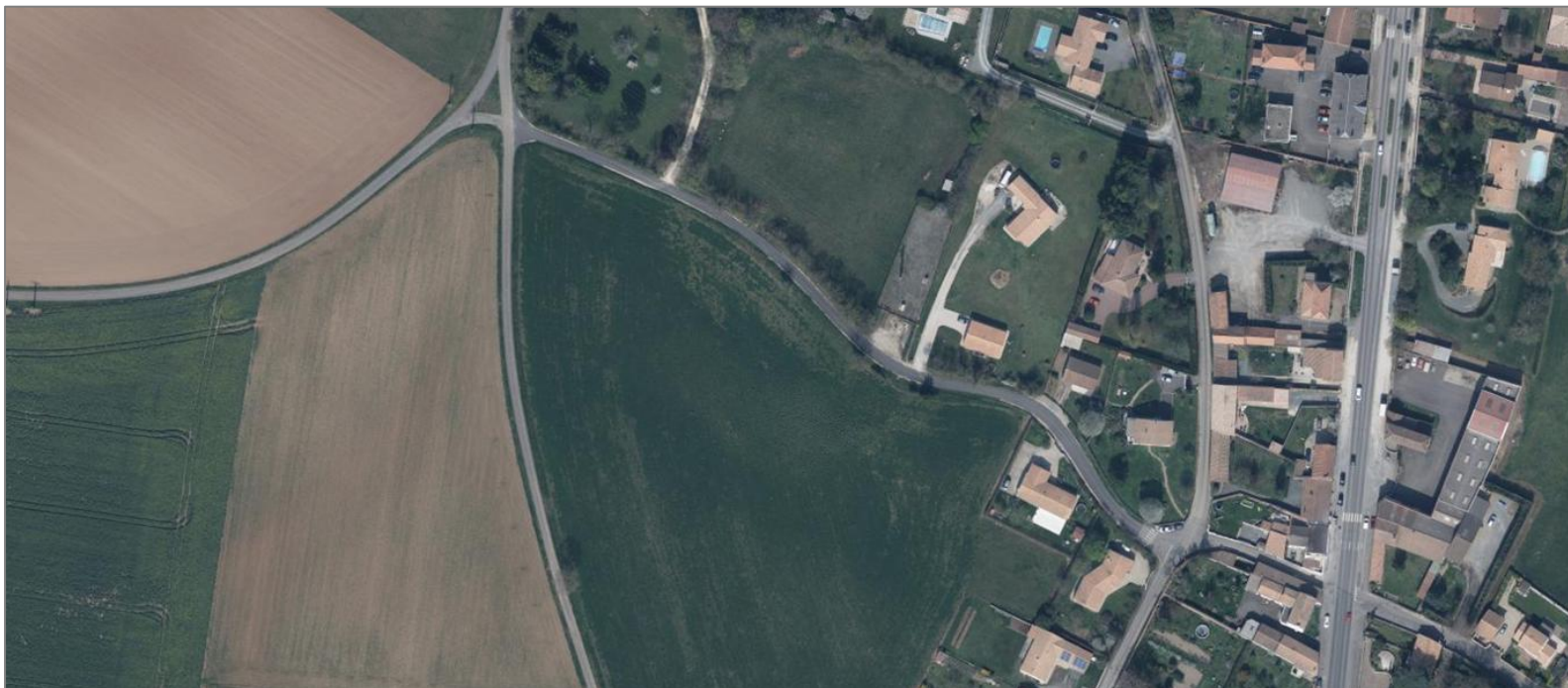
Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE





- Suppression d'un ER à Beauvoir-sur-Niort

La parcelle 097AC0002 est en cours d'acquisition par la Communauté d'Agglomération du Niortais.



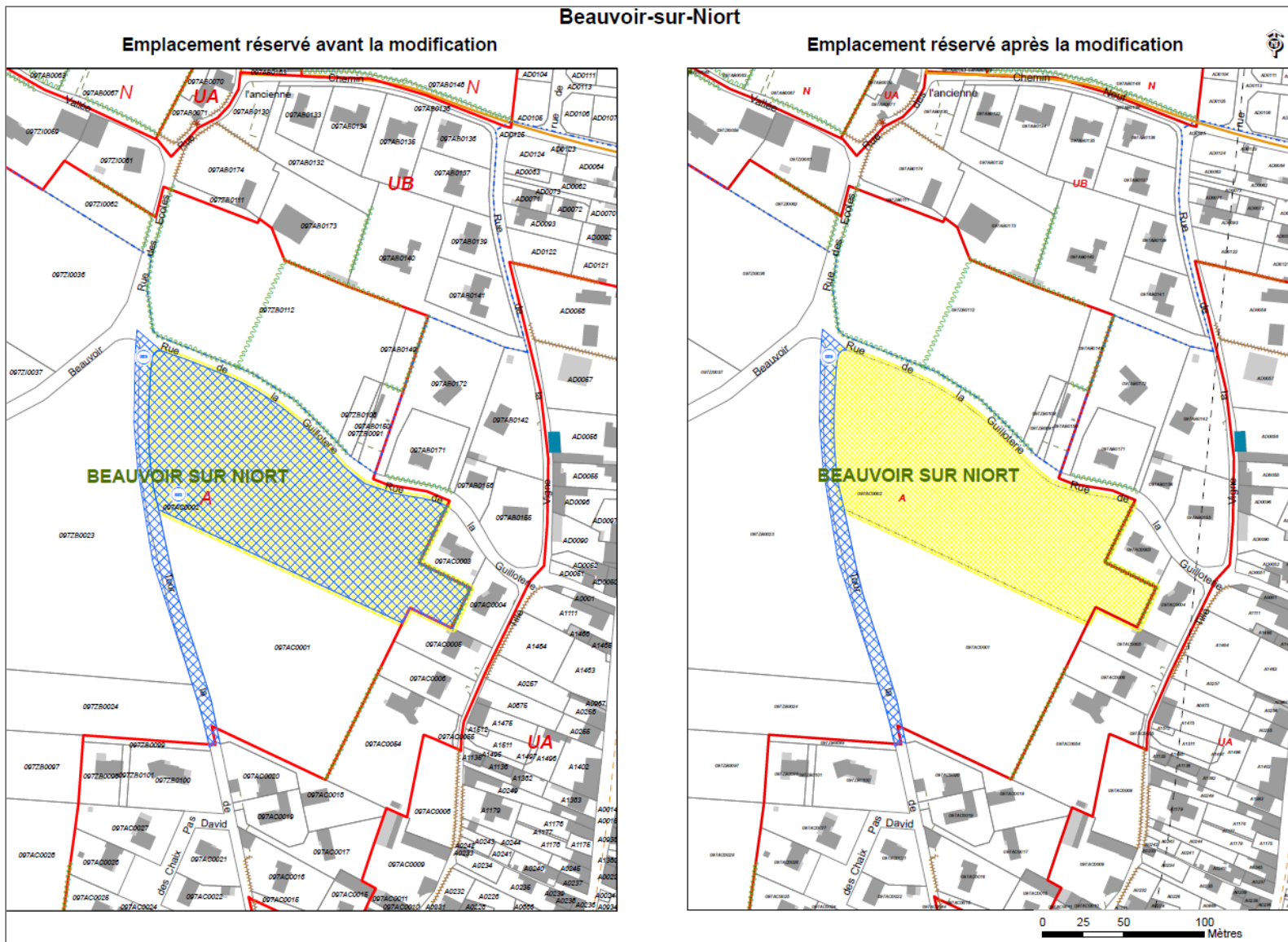
Il convient donc de supprimer l'ER 592. Le zonage de la parcelle concernée ne change pas.

Liste des ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
592	79031 : Beauvoir sur Niort	16311,6	CAN	Prévision bassin d'orage

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
592	79031 : Beauvoir sur Niort	16311,6	CAN	Prévision bassin d'orage



- Création d'un ER à Vouillé

La commune de Vouillé souhaite mettre en place un Emplacement Réservé dans l'optique de permettre un aménagement routier et piétonnier de la rue des Maisons neuves.



Il convient donc de créer un nouvel ER. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

Liste des ER après modification

Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
435,59	Commune	Aménagement de la voirie

Règlement graphique



- Suppression partielle de l'ER n°112 et n°675 à Chauray

L'aménagement étant réalisé, il convient donc de supprimer partiellement ces deux ER. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

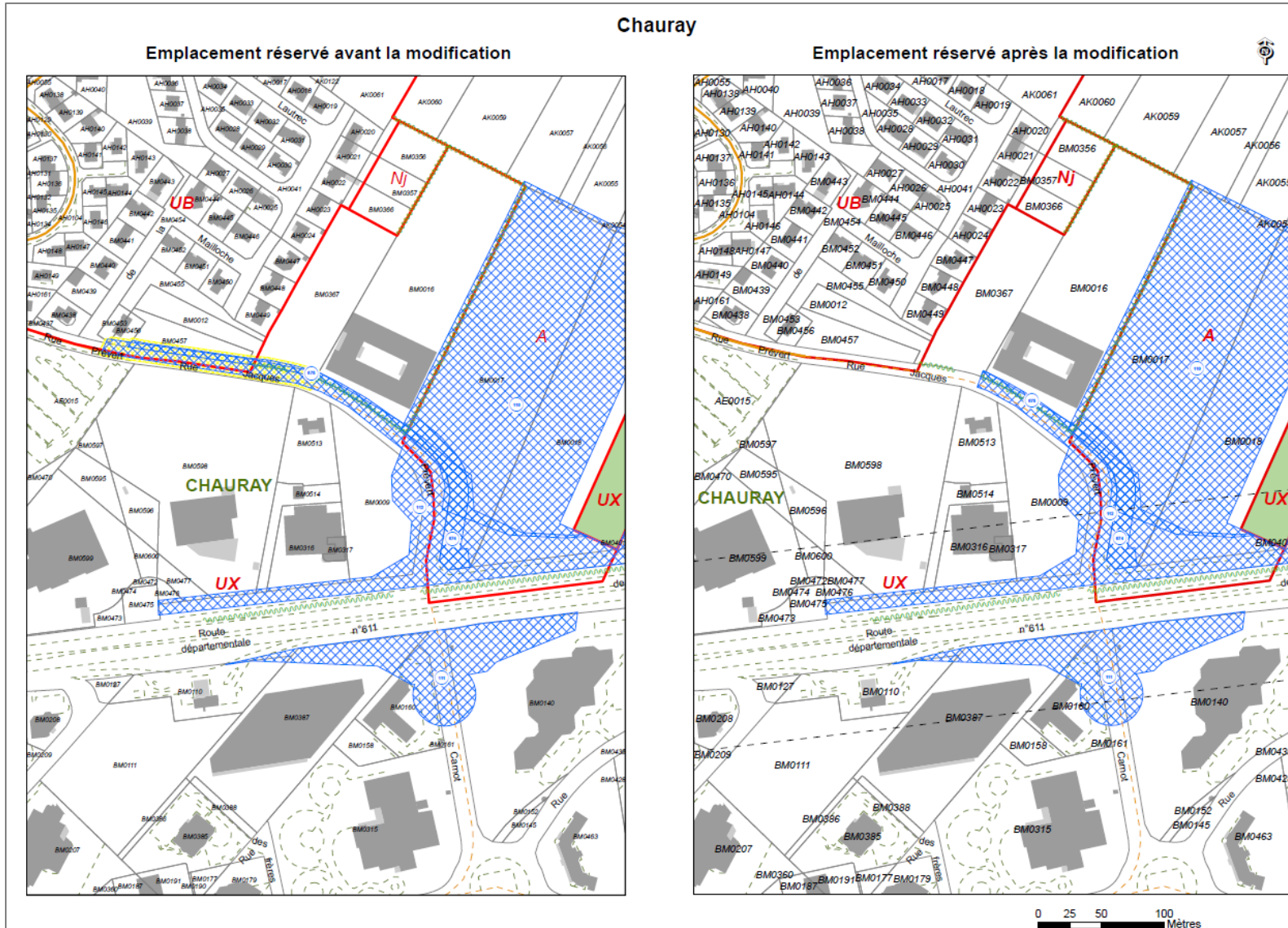


Liste des ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
112	79081 : Chauray	22175,3	Commune	Aménagement de voirie
675	79081 : Chauray	1186,4	CAN	Création d'une liaison douce (largeur 5 m)

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
112	79081 : Chauray	20067,42	Commune	Aménagement de voirie
675	79081 : Chauray	434,86	CAN	Création d'une liaison douce (largeur 5 m)



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- Suppression de l'ER n°26 à Aiffres

Il n'y a plus vocation à maintenir cet ER, un projet étant en cours comportant :

- Un immeuble semi-collectif de 16 logements sociaux (T2, T3 et T4)
- 6 VEFA privées
- 4 logements sociaux
- La réalisation d'un parking de 35 places (pour école et logements)
- La réalisation d'une voie partagée partant de la route de Niort et traversante pour sortir rue Victor Hugo


Les terrains sont encore propriétés de l'EPF Nouvelle-Aquitaine par convention.



Il convient donc de supprimer l'ER 26. Le zonage de l'OAP est modifié.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



Liste des ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
026	79003 : Aiffres	6984,4	Commune	Equipements scolaires et périscolaires

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
026	79003 : Aiffres	6984,4	Commune	Equipements scolaires et périscolaires



- Modification de l'ER n°14 à Aiffres

L'ER n°14 est concerné par un projet pour la parcelle AZ n°61 (division parcellaire avec un lot à construire en fond de parcelle). L'idée est de transformer cet ER voie douce en ER voie partagée pour permettre qu'un véhicule puisse accéder à la parcelle. De plus, avec le changement de zonage des parcelles AZ n°62 et AZ n°63 de UE en UA, cela permettra de desservir d'une même façon les deux parcelles à construire.



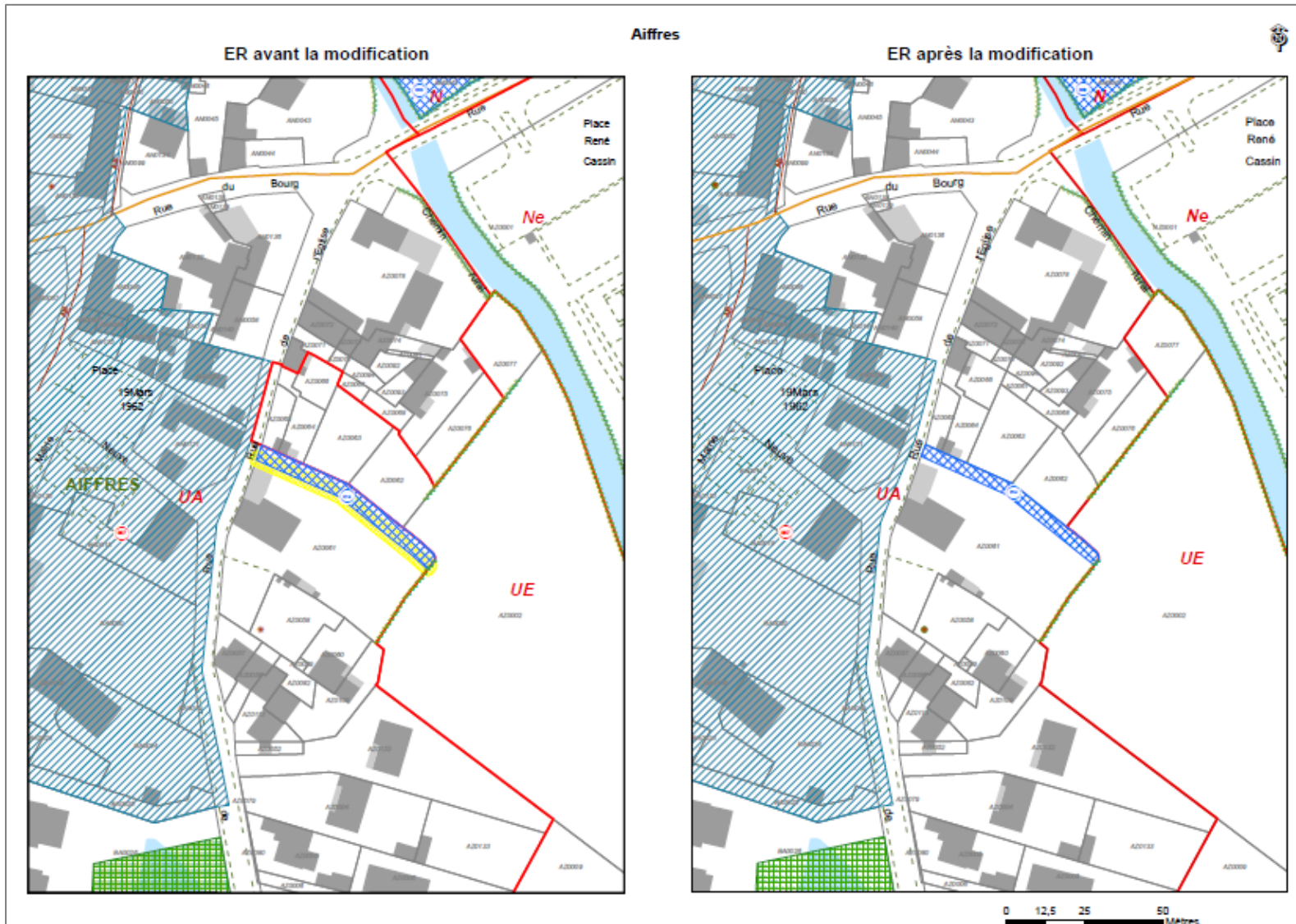
Il convient donc de modifier l'ER 14. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

Liste des ER avant modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
014	79003 : Aiffres	328,8	Commune	Accès piéton rue de l'Eglise / Espace Tartalin (Largeur : 5 m)

Liste des ER après modification

Numéro	Commune	Surface en m ²	Bénéficiaire	Objet
014	79003 : Aiffres	263,88	Commune	Accès rue de l'Eglise / Espace Tartalin (Largeur : 4 m)



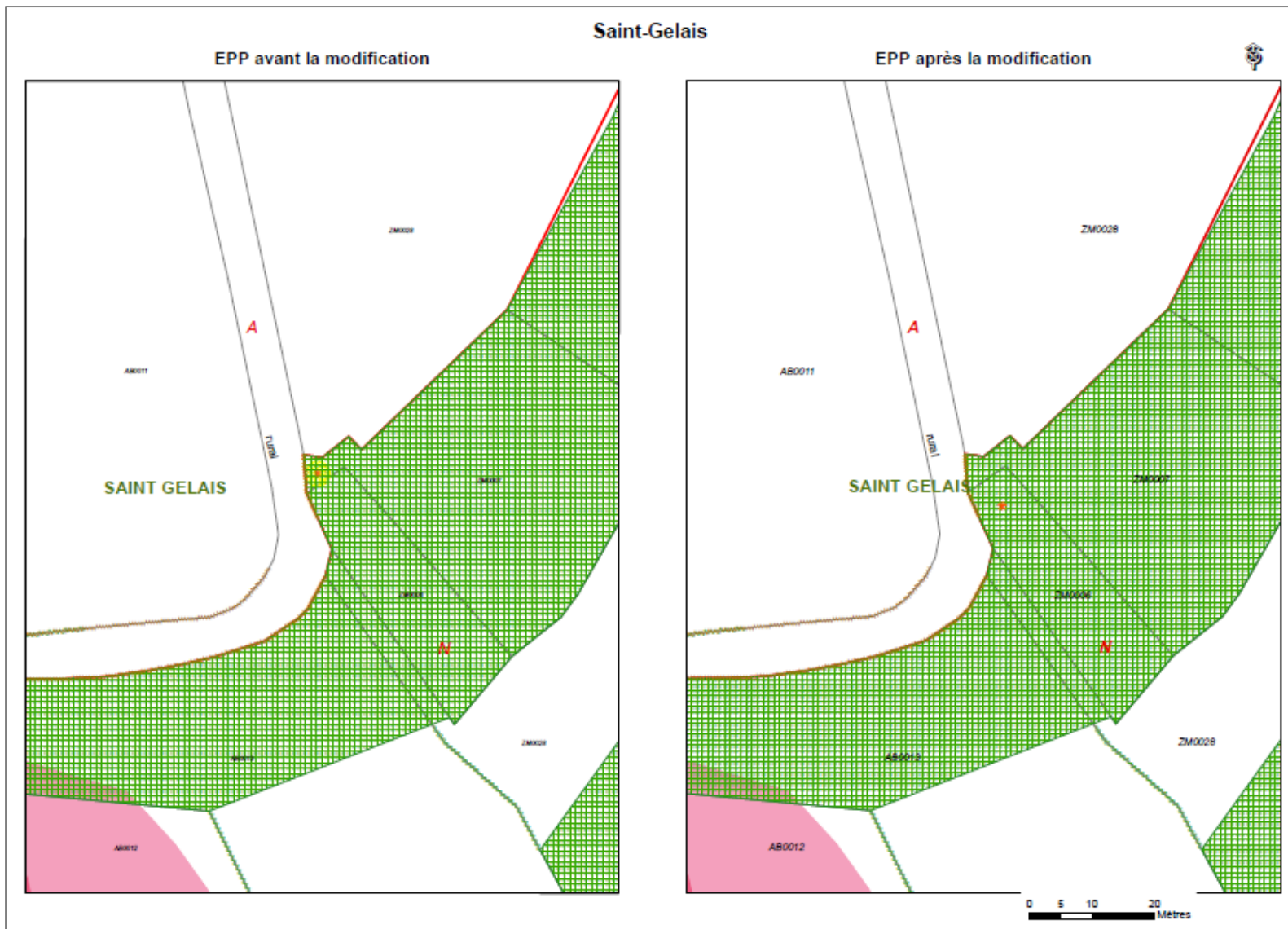
d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

- Modification de la localisation d'un EPP à Saint-Gelais (cimetière familial protestant)

Une erreur a été relevée sur la localisation d'un EPP à Saint-Gelais. Le cimetière familial protestant est notifié sur la fiche de la parcelle ZM 0007 alors qu'en réalité il est sur la parcelle ZM 0006.

Il convient donc de modifier le règlement graphique. Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

Règlement graphique



B. Modification des OAP

1. Modification des OAP

a) Modification de l'OAP n°213 : Rue de la Croix à Echiré


Les notions de « front urbain » et de « transition verte » ne sont pas appropriées, les haies étant déjà existantes et protégées le long de la voie de chemin de fer.



Il convient donc de modifier cette OAP. Le zonage ne change pas.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
 Reçu en préfecture le 09/02/2026
 Publié le
 ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
213	Rue de la Croix	1AUH	0,63	16	10,08	1		Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. Sera créé soit un accès et sortie, soit une dissociation avec un accès et une sortie. Il ne faudra pas créer de front urbain en limite avec la voie ferrée à l'Est. Une transition verte est à créer face à la voie ferrée, pour intégration du bâtiment dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales. L'objectif est d'intégrer, par création d'un filtre végétal, non d'occulter.

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
213	Rue de la Croix	1AUH	0,63	16	10,08	1		Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. Sera créé soit un accès et sortie, soit une dissociation avec un accès et une sortie. La haie existante située sur le domaine ferroviaire devra être conservée. Elle permettra de respecter la transition verte pour favoriser l'intégration du bâtiment dans le paysage.

b) Modification de l'OAP n°215 : Roche Paillée à Echiré

Le terme « voirie » n'est pas approprié. Le terme « technique » serait plus adapté. Il permettrait d'exclure l'idée d'une desserte complète de la parcelle AK n°100 et d'autoriser seulement un accès ponctuel.

Il convient donc de modifier cette OAP. Le zonage ne change pas.

OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
215	Le bourg centre	1AUH	1,09	20	21,80	1		Accès par la rue de la Roche Paillée et par la rue des Maréchaux Conserver un accès voirie à la parcelle AK n°100 Mixité sociale et intergénérationnelle attendue

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
215	Le bourg centre	1AUH	1,09	20	21,80	1		Accès par la rue de la Roche Paillée et par la rue des Maréchaux Conserver un accès technique à la parcelle AK n°100 Mixité sociale et intergénérationnelle attendue

c) Modification de l'OAP n°219 : Rue de la Gare à Echiré

L'emprise minimale de 40% n'est plus appropriée. Il est souhaitable toutefois de laisser la possibilité de réaliser un équipement public, sans pourcentage minimum. De même, l'activité de commerce est à supprimer. Elle n'est pas compatible avec l'OAP Urbanisme commercial qui interdit le commerce ici.

Il convient donc de modifier cette OAP. Le zonage ne change pas.

OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
219	Rue de la Gare	1AUH	0,83	12	9,96	1		Destinations : habitat et commerce/équipement public. Emprise de l'activité commerce/équipement public : à minima 40 %. Un accès par destination à créer sur la D107E (Est de la parcelle). Bande paysagère à créer entre les espaces : - Habitat - commerce/équipement public - Habitat - services techniques

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
219	Rue de la Gare	1AUH	0,83	12	9,96	1		Destinations : habitat et équipement public. Un accès par destination à créer sur la D107E (Est de la parcelle). Bande paysagère à créer entre les espaces : - Habitat - équipement public - Habitat - services techniques

d) Modification de l'ordre des OAP à Coulon

L'OAP n°209 : Bois Guichet fait l'objet d'un projet de village sénior étendu sur une partie de sa surface (parcelles AN0015, AN0016, AN0017, AN0018, AN0019). Le projet est en cours. Le reste de l'OAP est sans projet à court terme.

L'OAP n°210 : Champs de la sablière a un porteur de projet prêt à développer son projet. Pour des raisons d'équilibre du compte foncier de la commune, il est proposé d'échelonner la programmation de cette OAP, en ouvrant une première partie dès à présent et en conservant la priorité 2 à l'arrière du secteur.

Il convient donc de modifier l'ordre des OAP. Le zonage ne change pas.

Ordre des OAP avant la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
207	Route de Malécot	Extension	Thématique	1AUH	1,25	16	20,00	1
208	La Prée	Densification	Thématique	1AUH	0,73	7	5,11	1
209	Bois Guichet	Extension	Dessinée	1AUH	2,14	17	36,38	1
210	Champs de la sablière	Extension	Dessinée	1AUH;1AUX	2,41	16	38,56	2

Ordre des OAP après la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
207	Route de Malécot	Extension	Thématique	1AUH	1,25	16	20,00	1
208	La Prée	Densification	Thématique	1AUH	0,73	7	5,11	1
209	Bois Guichet	Extension	Dessinée	1AUH	2,14	17	36,38	1 et 2*
210	Champs de la sablière	Extension	Dessinée	1AUH;1AUX	2,41	16	38,56	1 et 2**

* Parcelles AN0015, AN0016, AN0017, AN0018, AN0019 (priorité 1 maintenue) et parcelles AN00013 et AN0014 (priorité 2)

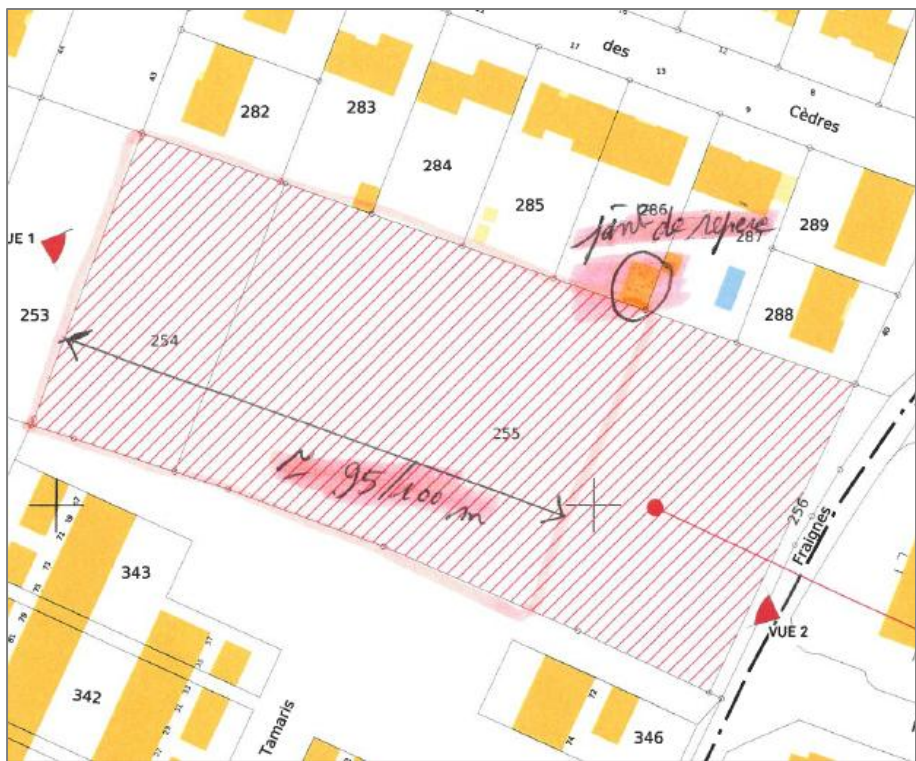
** Parcelle AE0066 (priorité 1), parcelles AD0053 et AD0048 (priorité 2 maintenue)

e) Modification de l'OAP n°117 : Fraignes à Chauray

L'OAP n°117 : Fraignes à Chauray vise à accueillir des équipements publics. Il est toutefois possible de créer des logements si cela ne contraint pas les projets principaux.




Il convient donc de préciser ces deux points dans les particularités de cette OAP. Le zonage ne change pas.



C'est sur l'assiette de cette OAP Habitat (sur les 3/5eme) qu'est prévue l'implantation de la maison de santé pluridisciplinaire de Chauray. Au stade actuel de l'opération, le Permis de Construire a été délivré.

Il est à noter que les terrains de cette OAP appartiennent à la Ville de Chauray.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le 
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE

OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
117	Fraignes	1AUH	0,84	25	21,00	1		

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
117	Fraignes	1AUH	0,84	25	21,00	1		Le site vise à accueillir des équipements publics. Il est possible de créer des logements si cela ne contraint pas les projets principaux.

f) *Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet*

L'objet de cette OAP est d'encadrer le développement d'un secteur en mutation en favorisant une restructuration urbaine mixte ouverte sur le quartier du Clou Bouchet et sur l'avenue de La Rochelle.

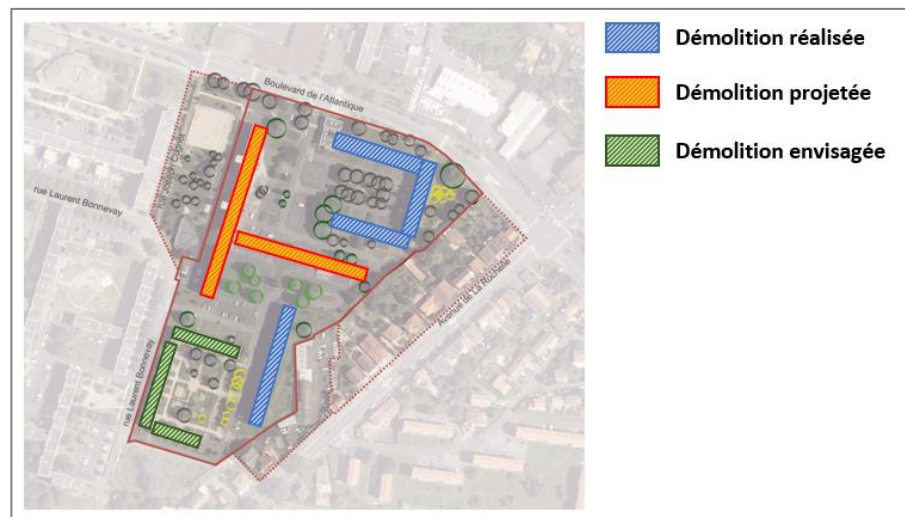
Le site présente les caractéristiques suivantes :

- Situé à l'angle de l'avenue de La Rochelle et du boulevard de l'Atlantique, en quartier prioritaire de la politique de la ville, ce secteur stratégique est à l'interface d'une logique de quartier et de proximité, entre tissu pavillonnaire, grands ensembles et activités.
- Séparé de l'avenue de La Rochelle par un front bâti combinant habitat et commerce, il se caractérise par un cloisonnement des entités urbaines.
- Son emprise est définie par 3 îlots compris entre l'avenue de La Rochelle, le boulevard de l'Atlantique, la rue Henri Sellier et la rue Laurent Bonnevey.
- Ce site est caractérisé par :
 - Une faible densité bâtie et un épannelage varié, du rez-de-chaussée au R+4
 - Une mutation urbaine en cours, avec des démolitions réalisées ou projetées
 - Des espaces publics peu qualifiés où le végétal est présent de manière hétérogène et discontinue avec, cependant, la présence de nombreux arbres
 - Une surface imperméabilisée importante (voirie et stationnement)
- Un environnement commercial et de services

L'OAP proposée marque l'intention de renouvellement urbain du secteur vers une destination autre que l'habitat ou à minima un usage mixte en lien avec la future activité. Les démolitions de 2024-2025 des ensembles Thimonnier et Langevin sont une première séquence. L'intention politique de poursuivre sur l'ensemble de l'emprise est liée au besoin de foncier pour l'implantation des nouvelles fonctions.

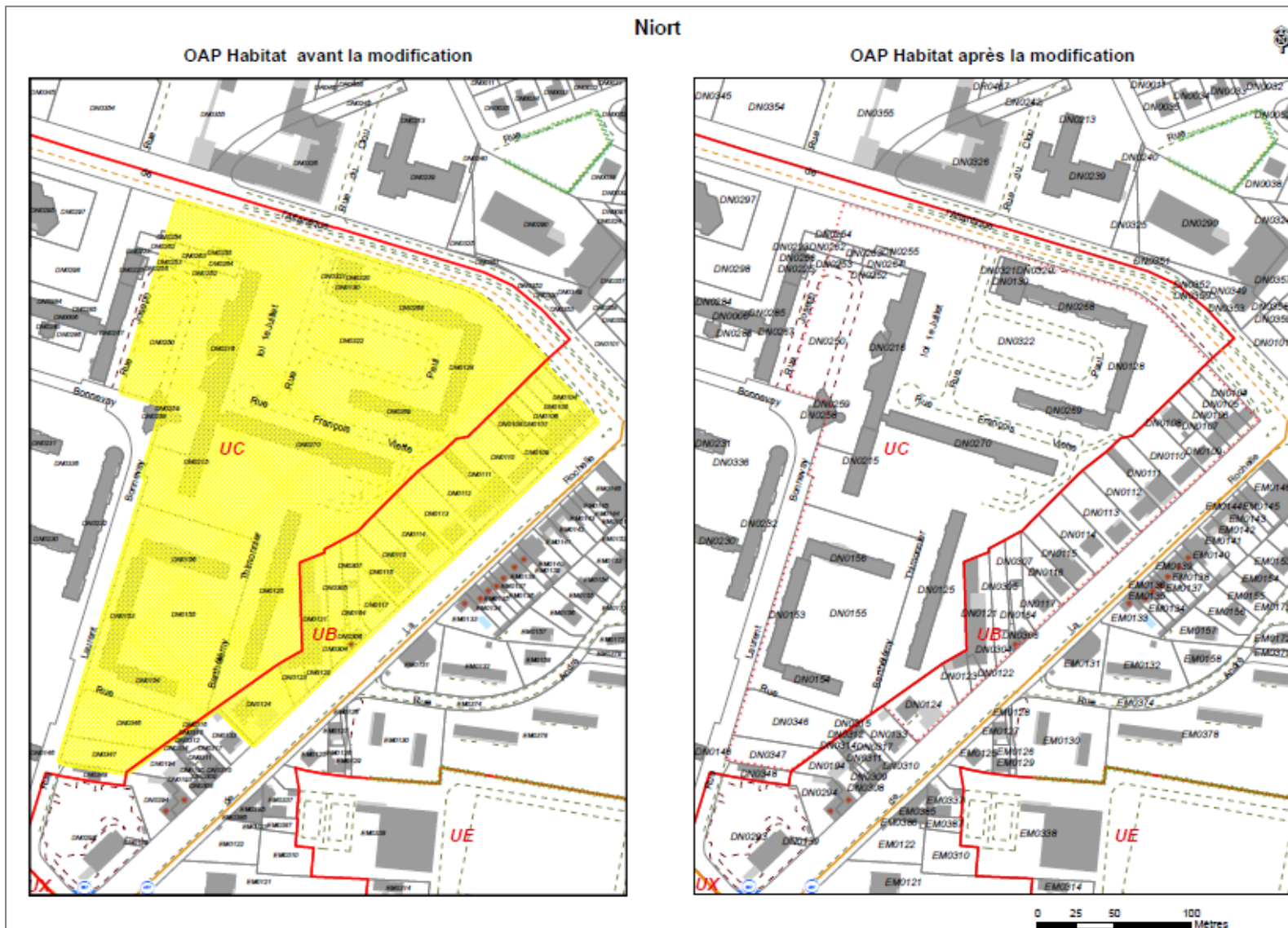
Ainsi, concernant les autres bâtiments avec un usage actuel pour l'habitat (autour de 70-80 logements), un travail partenarial avec le bailleur et l'Etat pour la reconstitution de ces logements avec une offre plus actuelle et performante sera mise en place. Les conditions réglementaires, économiques et sociales seront alors exposées et discutées pour atteindre l'objectif.

Cette transcription dans l'OAP, ne confère pas de droits préalables à la collectivité dans cette intention de démolition, elle affirme l'intention politique vis-à-vis de ce foncier. Le travail collaboratif pour envisager d'autres solutions pourra alors se mettre en place dans le cadre de l'orientation fonctionnelle posée dans l'OAP.





Il convient donc de créer l'OAP n°60. Le zonage ne change pas.



OAP après la modification

Enjeux et objectifs

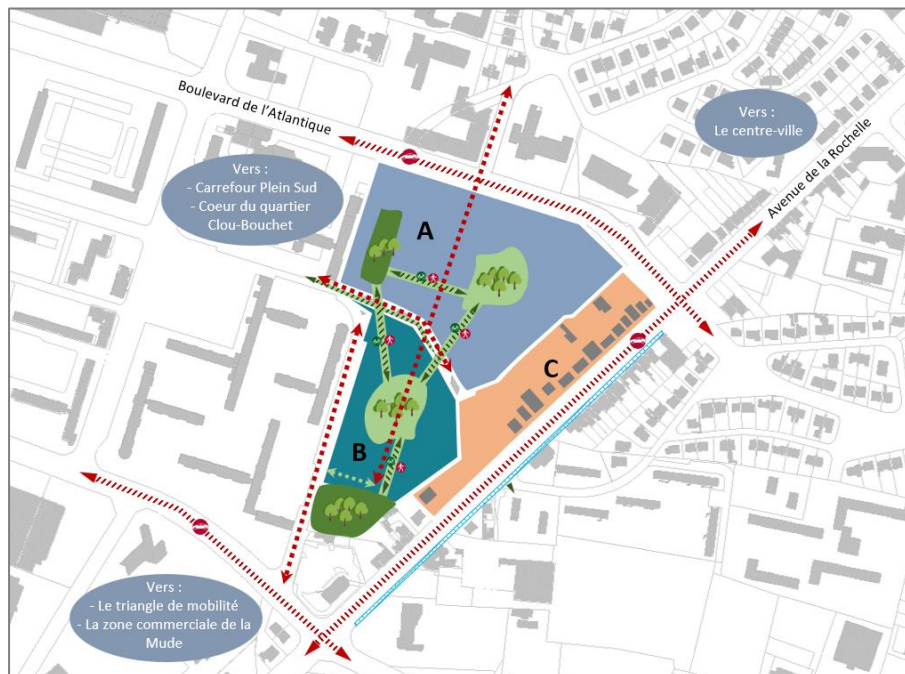
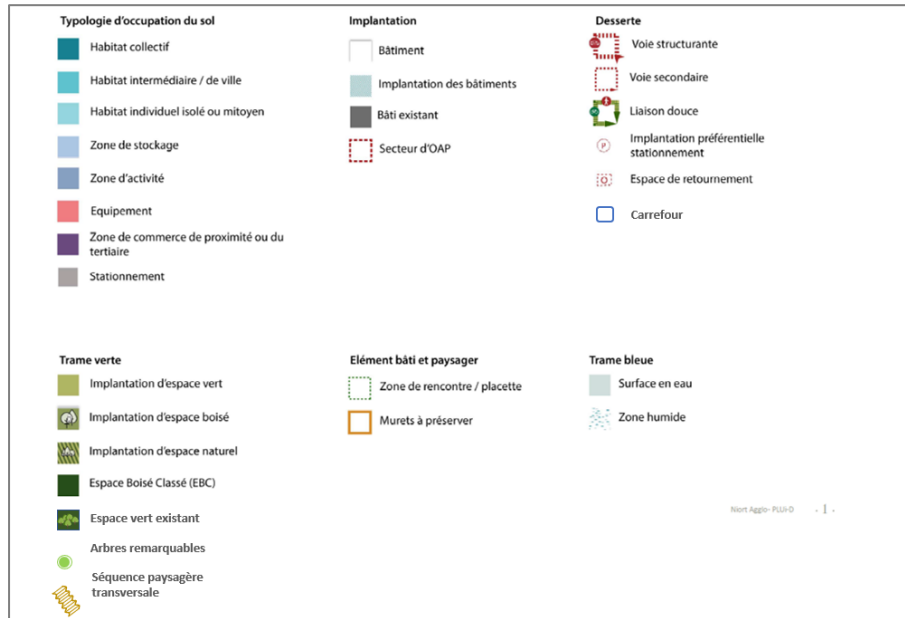
- Permettre le renouvellement urbain suite aux démolitions réalisées ou projetées
- Proposer une programmation urbaine et architecturale qui favorise les fonctions, les usages et les services articulés autour des services - activités et de l'habitat
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur par des opérations mixtes combinant densité adaptée, renaturation et désartificialisation
- Introduire des aménagements urbains assurant une perméabilité entre le cœur du quartier Clou-Bouchet et l'avenue de La Rochelle
- Optimiser et mutualiser le stationnement nécessaire aux opérations
- Assurer un traitement paysager de qualité, préserver et poursuivre la trame verte de la ville de Niort en lien avec le Marais poitevin et une mise en cohérence entre les différentes formes urbaines avoisinantes

Orientations

- Favoriser une restructuration urbaine mixte qui propose :
 - Des services, des activités et de l'habitat, sur les 3 îlots
 - Des formes urbaines contribuant à la densification et à la renaturation
 - Des opérations s'intégrant au tissu renouvelé
 - Une végétalisation des espaces
- Envisager le désenclavement et la valorisation de ce secteur par une ouverture entre le cœur du quartier Clou-Bouchet et l'avenue de La Rochelle
- Atteindre sur la partie aménageable une densité minimum de 50 logements à l'hectare dans le cas de création de logements
- Préserver et poursuivre la trame verte pour ce dernier jalon paysager en lien avec le Marais poitevin avant le centre-ville, en créant notamment de nouveaux cœurs d'îlots végétalisés
- Développer les différentes mobilités irrigant le secteur par un aménagement urbain favorisant les déplacements tous modes
- Rationaliser les voiries existantes et celles à créer, optimiser le stationnement nécessaire aux opérations
- Créer entre l'église Saint-Jean-Baptiste et l'avenue de La Rochelle de nouvelles perspectives paysagères à la faveur de la création de la voie traversant les îlots A, B et C
- Relier les espaces verts entre eux : le square de la loi du 1^{er} juillet 1901, l'espace vert arboré à l'angle de la rue Bonnevey et la rue Thimonnier et les nouveaux cœurs d'îlots végétalisés

Îlot A	Îlot B	Îlot C
<ul style="list-style-type: none"> - Développer une programmation mixte, à dominante de services et d'activités - Recomposer l'îlot par la création d'un nouvel alignement de façades sur le boulevard de l'Atlantique et d'une liaison fonctionnelle avec l'avenue de La Rochelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une programmation mixte, à dominante d'habitat - Mettre en cohérence les programmations urbaines, architecturales et paysagères de ce secteur 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la mise en cohérence du front bâti constitutif de l'alignement de façades avenue de La Rochelle - En façade sur l'avenue de La Rochelle, envisager des liaisons douces vers la nouvelle composition urbaine des îlots A et B.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

2. Modification des OAP (et du règlement graphique)

a) Rectification d'une erreur matérielle à Frontenay-Rohan-Rohan

Le Permis d'Aménager PA 79130 22 X 0003 a été délivré le 28 octobre 2022, avant l'approbation du PLUi-D.

Le règlement graphique du PLUi-D ne prend pas bien en compte le périmètre de cette autorisation.

A noter que conformément aux dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles dispositions du PLUi-D ne s'appliquent pas dans ce lotissement.




Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

La modification du zonage concerne une partie de la parcelle AM0321 zonée en N et qui passera en zone 1AUH après la Modification n°3.





Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le 
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE

OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
242	L'Ouche	1AUH	0,49	16	7,84	1		

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
242	L'Ouche	1AUH	0,57	16	9,12	1		

b) Découpage de l'OAP n°217 : Route de Saint-Gelais à Echiré et modification de l'ordre des OAP

Des projets sont en cours sur l'OAP n°217, uniquement sur la parcelle AK0411.

Pour lui permettre de se développer, il convient de scinder cette OAP en deux :

- L'OAP n°217 conservée uniquement sur la parcelle AK0411
- L'OAP n°247 créée sur la parcelle AK0402



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Par ailleurs, l'OAP n°246 ne fait pas l'objet de projet.

Il convient donc de modifier l'ordre des OAP, en passant :

- L'OAP n°246 de priorité n°1 à n°2
- L'OAP n°217, uniquement pour la parcelle AK n°411, de priorité n°2 à n°1
- L'OAP n°247 reste quant à elle en priorité 2

Il convient également de modifier l'OAP 217.

Le zonage des parcelles concernées ne change pas.

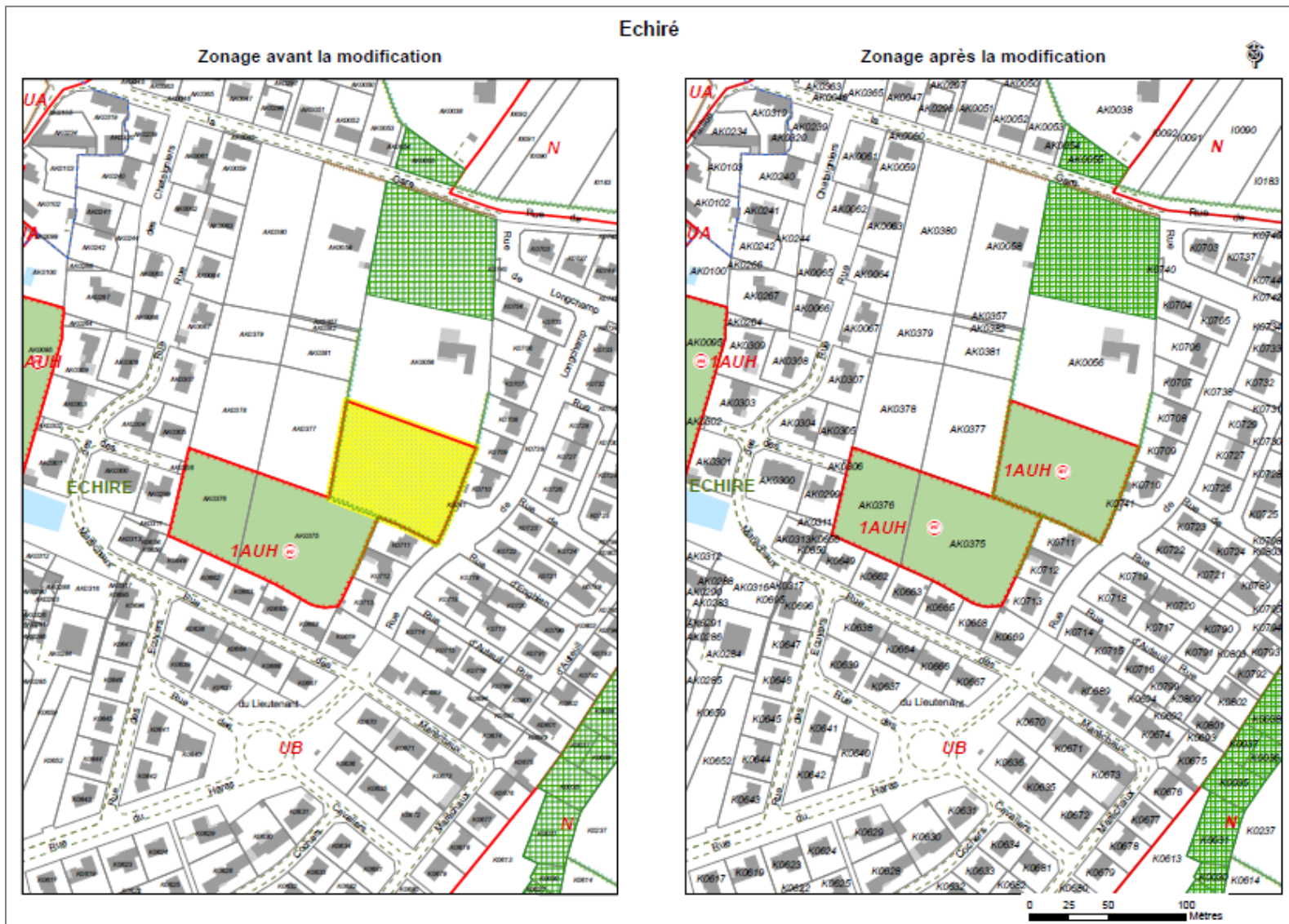
Envoyé en préfecture le 09/02/2026

Reçu en préfecture le 09/02/2026

Publié le



ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



OAP avant la modification

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Échiré	217	Route de Saint-Gelais	1AUH	1,29	20	25,80	2		Composition urbaine et paysagère : <ul style="list-style-type: none"> - Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. - La présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain est à préserver et renforcer. - Les noues paysagères seront à traiter avec soin. - La création d'espace de rencontre, jeux et convivialité est recommandée pour favoriser et développer le lien social. L'implantation d'un parc/jardins collectifs/vergers est conseillée. - Déplacement : - La continuité de la voirie est à assurer de façon à créer une radiale en direction du centre et de la rue de la Gare. Les sections devront permettre de créer des liaisons vers le terrain A (rue des Maréchaux) et la rue de la Gare par le lotissement Le Clos d'Aliénor. - Une hiérarchisation des voies est définie. Les voies non structurantes seront d'emprise faible, avec un sens de circulation unique si nécessaire. Une mixité des usages sera recherchée, notamment en section de longueur limitée. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. - Le traitement de l'intersection entre la rue de la Roche Paillée et la voie de desserte interne structurante devra préserver la sécurité (visibilité, sécurité d'accès). - La continuité d'une liaison douce sera assurée en direction du centre bourg et des équipements, en parallèle aux voies routières ou indépendamment. - A minima un accès liaison douce devra être créé avec la rue de Longchamp. - Toute liaison créée devra être réalisée avec une cohérence et une logique globale pour les 2 phases d'aménagement.

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	Particularités
217	Route de Saint-Gelais	1AUH	0,78	20	15,6	1	<p>Composition urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. - La présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain est à préserver et renforcer. - Les noues paysagères seront à traiter avec soin. - La création d'espace de rencontre, jeux et convivialité est recommandée pour favoriser et développer le lien social. L'implantation d'un parc/jardins collectifs/vergers est conseillée. <p>Déplacement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La continuité de la voirie est à assurer de façon à créer une radiale en direction du centre et de la rue de la Gare. Les sections devront permettre de créer des liaisons vers le terrain A (rue des Maréchaux) et la rue de la Gare par le lotissement Le Clos d'Aliénor. - Une hiérarchisation des voies est définie. Les voies non structurantes seront d'emprise faible, avec un sens de circulation unique si nécessaire. Une mixité des usages sera recherchée, notamment en section de longueur limitée. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. - Le traitement de l'intersection entre la rue de Longchamp et la voie de desserte interne structurante devra préserver la sécurité (visibilité, sécurité d'accès). - La continuité d'une liaison douce sera assurée en direction du centre bourg et des équipements, en parallèle aux voies routières ou indépendamment. - A minima un accès liaison douce devra être créé avec la rue de Longchamp.

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	Particularités
247	Route de Saint-Gelais 2	1AUH	0,49	20	9,8	2	<p>Composition urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. - La présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain est à préserver et renforcer. - Les noues paysagères seront à traiter avec soin. - La création d'espace de rencontre, jeux et convivialité est recommandée pour favoriser et développer le lien social. L'implantation d'un parc/jardins collectifs/vergers est conseillée. <p>Déplacement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La continuité de la voirie est à assurer de façon à créer une radiale en direction du centre et de la rue de la Gare. Les sections devront permettre de créer des liaisons vers le terrain A (rue des Maréchaux) et la rue de la Gare par le lotissement Le Clos d'Aliénor. - Une hiérarchisation des voies est définie. Les voies non structurantes seront d'emprise faible, avec un sens de circulation unique si nécessaire. Une mixité des usages sera recherchée, notamment en section de longueur limitée. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. - La continuité d'une liaison douce sera assurée en direction du centre bourg et des équipements, en parallèle aux voies routières ou indépendamment. - Toute liaison créée devra être réalisée avec une cohérence et une logique globale."

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Ordre des OAP avant la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
211	Le Patrouillet 4	Extension	Dessinée	1AUH	1,18	18	21,24	1
212	Le Patrouillet 5	Extension	Dessinée	1AUH	0,85	16	13,60	2
213	Rue de la Croix	Extension	Thématique	1AUH	0,63	16	10,08	1
214	Les Champs	Extension	Thématique	1AUH	1,99	16	31,84	1
215	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	1,09	20	21,80	1
216	Androlet	Extension	Dessinée	1AUH	0,40	12	4,80	2
217	Route de Saint-Gelais	Densification	Thématique	1AUH	1,29	20	25,80	2
218	Mursay	Extension	Thématique	1AUH	0,51	12	6,12	1
219	Rue de la Gare	Extension	Thématique	1AUH	0,83	12	9,96	1
246	Beau soleil	Friche	Thématique	1AUH	0,62	12	7,44	1

Ordre des OAP après la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
211	Le Patrouillet 4	Extension	Dessinée	1AUH	1,18	18	21,24	1
212	Le Patrouillet 5	Extension	Dessinée	1AUH	0,85	16	13,60	2
213	Rue de la Croix	Extension	Thématique	1AUH	0,63	16	10,08	1
214	Les Champs	Extension	Thématique	1AUH	1,99	16	31,84	1
215	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	1,09	20	21,80	1
216	Androlet	Extension	Dessinée	1AUH	0,40	12	4,80	2
217	Route de Saint-Gelais	Densification	Thématique	1AUH	0,78	20	15,6	1
218	Mursay	Extension	Thématique	1AUH	0,51	12	6,12	1
219	Rue de la Gare	Extension	Thématique	1AUH	0,83	12	9,96	1
246	Beau soleil	Friche	Thématique	1AUH	0,62	12	7,44	2
247	Route de Saint-Gelais 2	Densification	Thématique	1AUH	0,49	20	9,8	2

Envoyé en préfecture le 09/02/2026

Reçu en préfecture le 09/02/2026

Publié le



ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE

c) Modification de l'OAP n°47 : Avenue de Paris - Nord à Niort

Cette OAP est aujourd'hui inopérante et bloque trop de projets. Il est opportun de revenir aux occupations d'origine et d'encadrer précisément le développement de la partie Nord-Ouest.

Il convient donc de supprimer l'OAP n°47, et de créer l'OAP n°Ec6, sur la nouvelle zone 1AUX.



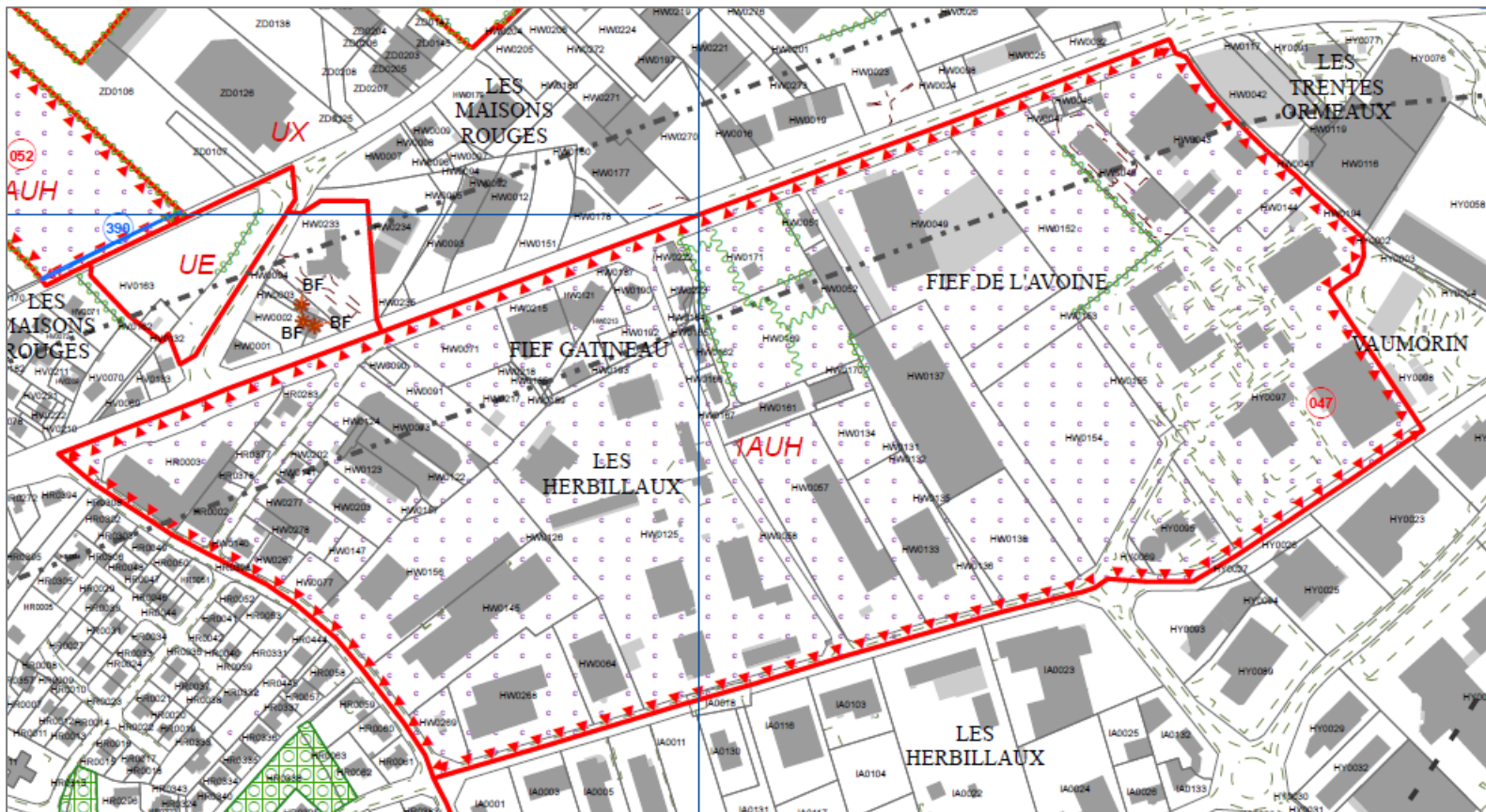
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

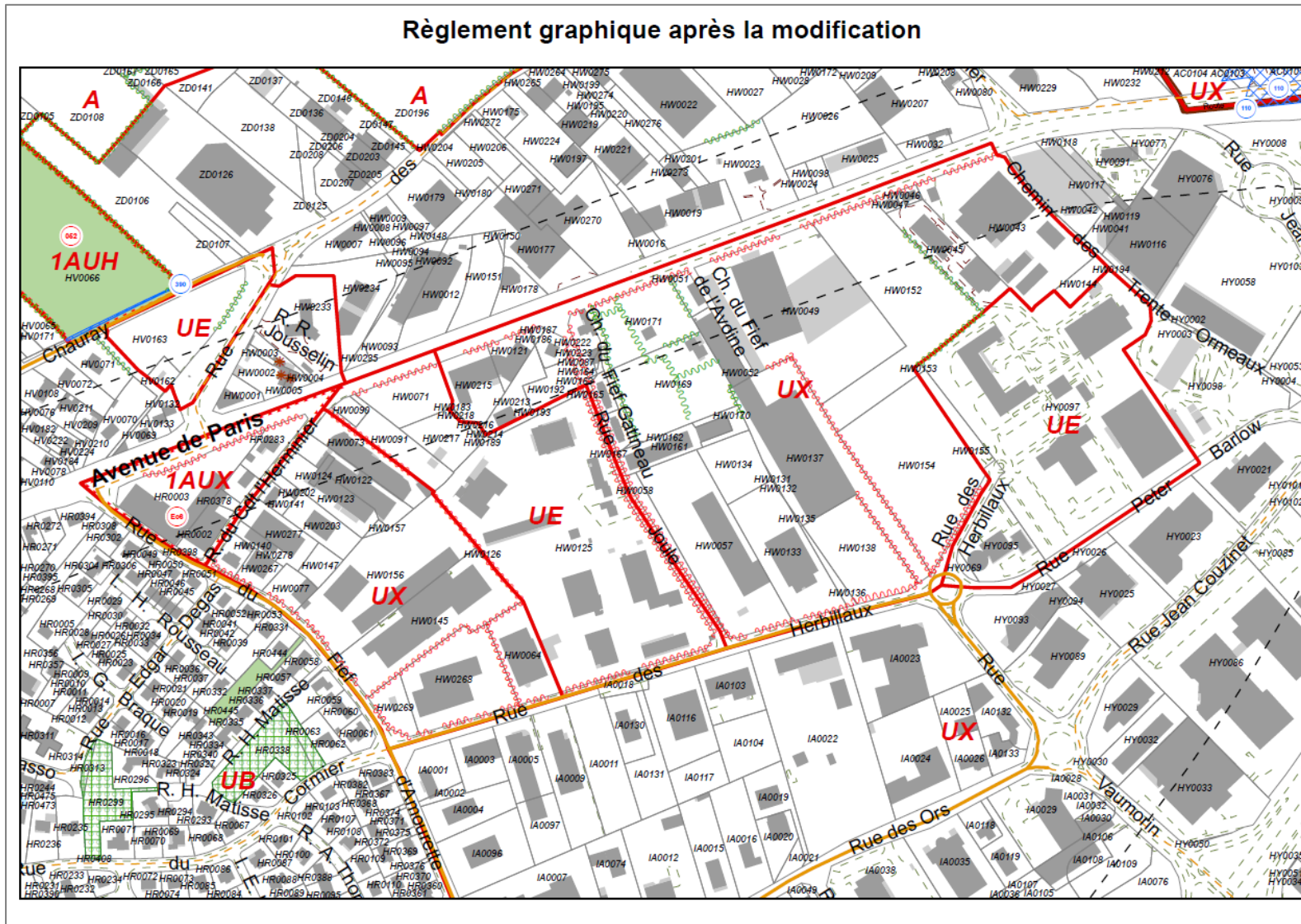
Les haies à créer seront complétées (en rose) afin de végétaliser l'ensemble de ce secteur.



La modification du zonage concerne l'ensemble des parcelles zonées en 1AUH de cette OAP et qui passeront en zone UX, UE ou 1AUX après la Modification n°3.

Règlement graphique avant la modification





Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN
OAP avant la modification (suppression d'OAP Habitat, création d'OAP Economie)

OAP Dessinée n°47 : Avenue de Paris – Nord

_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la route de Paris au Nord, la rue du Fief d'Amourettes à l'Ouest et par les rues des Herbillaux et Perter Barlow au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense et artisanale.

Ambitions de Niort Agglo / Ville de Niort

- > S'assurer d'une consommation foncière efficiente dans un secteur qui contient plusieurs dents creuses
- > Valoriser cette entrée de ville, la plus importante sur l'agglomération en termes de trafic routier (environ 30 000 véhicules/jours, données de comptages CAN avril 2013).
- > Proposer de nouvelles formes d'aménagements en cohérence avec le SCoT (verdissement, énergie...)
- > Protéger le secteur situé dans le périmètre de protection rapproché de captage des eaux potables du Vivier Gachet.

_Extrait du zonage du PLUi



Commune : Niort
 Site : Avenue de Paris Nord
 Surface : 25.27 ha
 Densité minimale de l'opération : 50
 Phasage de l'opération : 1

_Orientations et aménagement





Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La transition environnementale et le paysage

L'aménagement de ce secteur peut être précurseur des mutations environnementales et paysagères attendues sur l'ensemble des ZAE et particulièrement sur la ZAE Mendès France.

L'entrée de ville de l'avenue de Paris, typique du paysage des entrées de villes françaises depuis les années 50, est caractérisée par son infrastructure routière lourde et une urbanisation commerciale sans plan guide dans un tissu urbain lâche.

Par ailleurs, le projet de loi Climat et Résilience prévoit de limiter l'artificialisation des sols et tendre vers le zéro artificialisation nette, avec des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation, notamment en ZAE.

C'est pourquoi l'aménagement du secteur pourrait prévoir :

> La création d'un front paysager en bordure de l'avenue de Paris et de la rue des Herbillaux, de bandes paysagères perpendiculaires à l'avenue de Paris et d'une liaison au cœur du site permettant :

- de faire entrer le paysage sur le secteur
- d'atténuer la fracture du territoire imposée par l'infrastructure routière
- de reconstituer des couloirs écologiques

> La création de cheminements doux (à l'intérieur du site et liaisons vers d'autres quartiers)

> La limitation des surfaces imperméabilisées avec un coefficient de biotope minimum à respecter : végétalisation du site (notamment sur les places de stationnement), parc paysager, cordon végétal le long de l'avenue de Paris

> La densité des constructions / artificialisation des sols, notamment par réduction / mutualisation du stationnement en surface

> La promotion des économies d'énergie par une conception adaptée des futurs bâtiments et la production d'Energies Renouvelables à intégrer aux projets

De manière générale, il peut être observé que la qualité d'intégration des ZAE dépend notamment de la place accordée au végétal dans leur aménagement, une place compatible et cohérente avec le développement économique.

Ces intentions sont synthétisées dans le schéma ci-après :



Les types d'activités et d'occupation des sols

L'aménagement du secteur privilégiera le secteur tertiaire et services associés le long de l'avenue de Paris, alors qu'en retrait, le long de la rue des Herbillaux, le secteur prévoira l'installation d'habitat.

Ces intentions peuvent être représentées sur le schéma suivant :



Liste des destinations particulières autorisées par zone :

Sous-Destinations	Zone A	Zone B	Zone C	Zone CMA / CFA
Habitation	Oui	Non	Non	Oui, dans le cas d'hébergement
Artisanat	Non	Oui	Oui	Oui
Commerce de détail	Commerce de proximité en RDC en complément d'une opération, dans la limite de 300 m ² de surface de vente	Commerce de proximité en RDC en complément d'une opération, dans la limite de 300 m ² de surface de vente	Commerce de proximité	Non
Commerce de gros	Non	Non	Non	Non
Restauration	Non	Non	Oui	Non
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non	Oui	Oui	Oui
Hébergement hôtelier	Non	Oui	Non	Non
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Oui	Oui	Oui	Oui
Constructions industrielles ou artisanales	Non	Oui, dans le cas d'extension de l'existant	Non	Non
Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Non	Non	Non	Non
Bureau	Non	Oui	Oui	Oui
Centre de congrès et d'exposition	Non	Non	Non	Non

OAP après la modification (zone 1AUX)

En zone 1AUX sont autorisées les destinations suivantes :

- Artisanat
- Bureau
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

A noter que le commerce est interdit y compris l'évolution de l'existant.

La zone 1AUX devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

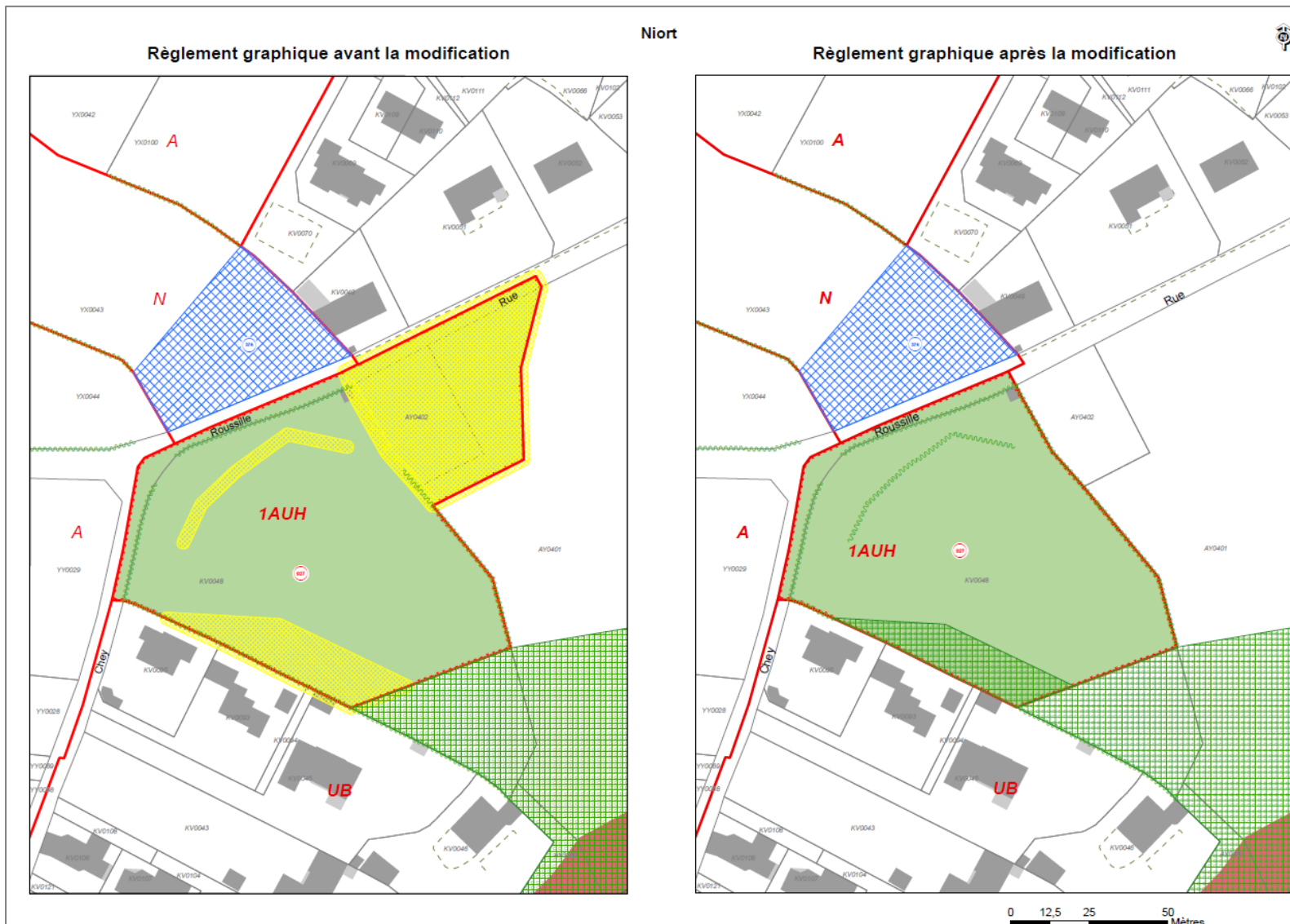
d) Modification de l'OAP n°27 : Roussille à Niort

L'OAP n°227 : Roussille à Niort n'est pas adaptée à son tissu urbain environnant, notamment en termes de densité. Elle ne protège pas assez bien les arbres présents. Son découpage est également trop large.




Il convient donc de modifier cette OAP.

La modification du zonage concerne les parcelles AY0401 et AY0402 zonées en 1AUH et qui passeront en zone UB après la Modification n°3.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
 Reçu en préfecture le 09/02/2026
 Publié le
 ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
027	Roussille	1AUH	1,00	28	28,00	1		Préserver la trame arborée existante Préserver les espaces naturels des rives du cours d'eau Conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels et agricoles Principe de liaison douce à créer pour relier le site aux rives de la Sèvre Niortaise

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
027	Roussille	1AUH	0,35*	18	6	1		Compléter l'urbanisation de la zone en garantissant l'intégrité des espaces naturels d'intérêt écologique et paysager voisins Préserver la trame arborée existante, notamment celle indiquée sur le plan de l'OAP Préserver les espaces naturels des rives du cours d'eau Conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels et agricoles Principe de liaison douce à créer pour relier le site aux rives de la Sèvre Niortaise

* Surface recalculée

e) Création d'une OAP à Niort - Friche GRETA

La Modification a pour objet de créer une OAP sur le secteur de l'ancien GRETA : parcelles CV 0587, CV 0610 et CV 0634.

Le GRETA du Sud Deux-Sèvres a occupé et exercé ses activités de formation durant une quinzaine d'années, du milieu des années 90 jusqu'en 2010. Mais avant d'accueillir le GRETA, ainsi que l'atelier de fabrication des décors du Moulin du Roc dans l'ancien gymnase, cet édifice avait été construit en 1964, sur la propriété des Marot, pour accueillir l'internat de jeunes filles du lycée Jean Macé, quand les cours étaient enseignés dans l'actuel musée Bernard d'Agesci. Les élèves empruntaient matin et soir la venelle, qui depuis l'avenue de Limoges et en longeant l'inspection académique, permet un accès direct du site vers le centre-ville et le lycée.

En 2010 : le GRETA a quitté les lieux et c'est depuis que l'on parle de la « friche GRETA » au sujet de cet immense bâtiment de béton amianté et en ruine.

En 2018 : Niort Agglo s'est engagée comme pilote et maître d'ouvrage dans une opération d'aménagement et de valorisation de cet ancien site du GRETA (11 000 m²) situé avenue de Limoges à Niort et destiné à développer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population et avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

En 2019 : l'EPF Nouvelle Aquitaine, par convention avec Niort Agglo, s'est porté acquéreur de cette friche urbaine auprès de la Région (ancien centre de formation du GRETA) et de la Ville de Niort (ancien gymnase municipal et voie d'accès) et a procédé aux études et aux travaux de désamiantage et de démolition des constructions présentes sur ce site.

L'objectif est d'encadrer ce secteur en travaillant mieux les formes urbaines, les densités, les hauteurs de construction, la végétalisation...

Enjeux

- Opération située en centre-ville de Niort, entre l'avenue de Limoges et la rue de l'Ancien Champ de Foire, à proximité immédiate de la Place de la Brèche et de la Gare.
- La zone, ancien site du centre de formation du GRETA, est destinée à être urbanisée (1 ha environ) pour y réaliser des logements privés.
- Le site, une ancienne friche, a fait l'objet d'une dépollution, d'une démolition de bâtiments et d'un terrassement. Il présente un environnement végétal intéressant, témoin de la nature en ville.
- A l'Ouest, la rue de l'Ancien Champ de Foire doit voir la reconstitution d'un front de rue dans ce quartier de faubourg.

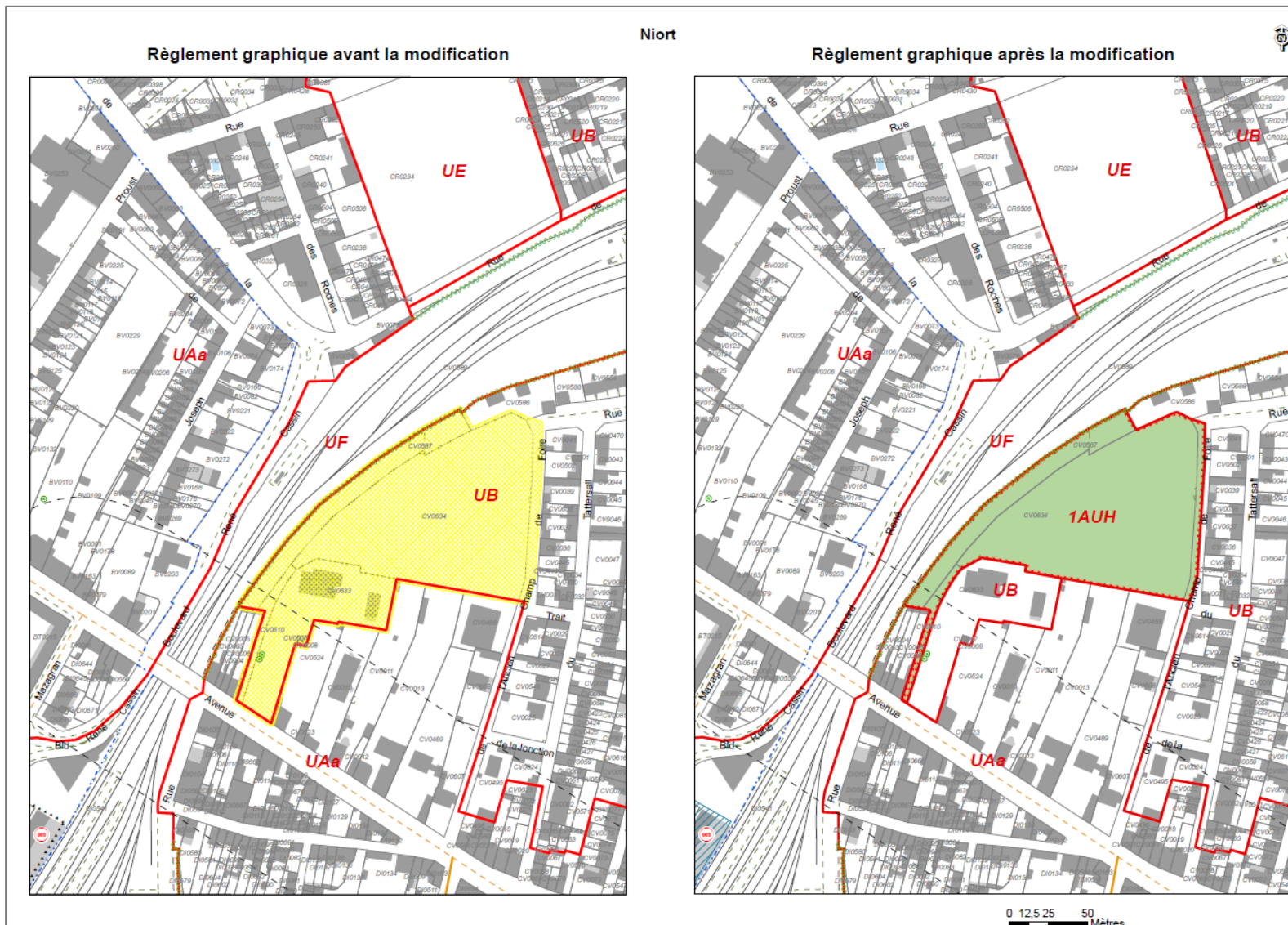
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- La cible des familles : logements de grande taille en réponse à la tension sur le marché niortais de cette cible et aux Objectifs du Programme Local de l'Habitat de refaire venir des familles en centre-ville
- La nature en ville : végétalisation massive du site, emprise des voiries et place de la voiture limitées, logements à faible consommation d'énergie, connexion directe avec le quartier et le centre-ville par les modes doux
- Une promotion vertueuse : sobriété du site, écoconstruction, performance énergétique, chantier à faible nuisance

Il convient donc de créer l'OAP n°61.



La modification du zonage concerne les parcelles CV0587, CV0610 et CV0634 zonées en UB et qui passeront en zone 1AUH après la Modification n°3.



OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
061	GRETA	1AUH	1,1	50	55	1		Privilégier une forme urbaine continue et un front bâti le long de la rue de l'Ancien Champ de Foire, sous forme d'habitat individuel groupé, de logements intermédiaires ou d'habitat collectif Promouvoir des formes architecturales variées et des typologies de logements diversifiées avec un objectif d'une offre d'habitat élargie Offrir un intérieur du site apaisé inscrit dans un parc urbain végétalisé avec accès modes doux directs vers le centre-ville et la gare Edifier les constructions le long des parcelles CV 587 et CV 633 avec un retrait R=0,5Ht minimum Privilégier l'accès existant sur la rue de l'Ancien Champ de Foire Préserver le bois attenant et dans la mesure du possible, la trame arborée existante avec intégration paysagère des bâtiments Programmation en matière de typologie de logements : collectif, individuel groupé, individuel, logement intermédiaire du T2 au T5



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

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

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

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

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

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

OAP "ENTRÉES DE VILLE"

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

f) Modification de l'OAP n°306 : Route de Saint-Georges à Arçais

L'OAP n°306 : Route de Saint-Georges à Arçais ne prend pas en compte un projet de construction en zone UB, le long de la route d'Arçais, sur la parcelle AM0349 notamment.

Il convient donc de préciser cette OAP.



La modification du zonage concerne les parcelles AM0349 et AM0548 zonées en 1AUH et qui passeront en zone UB après la Modification n°3.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN


OAP avant la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
306	Route de Saint-Georges	1AUH	0,39	12	4,68	1		

OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
306	Route de Saint-Georges	1AUH	0,35	12	4,2	1		

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



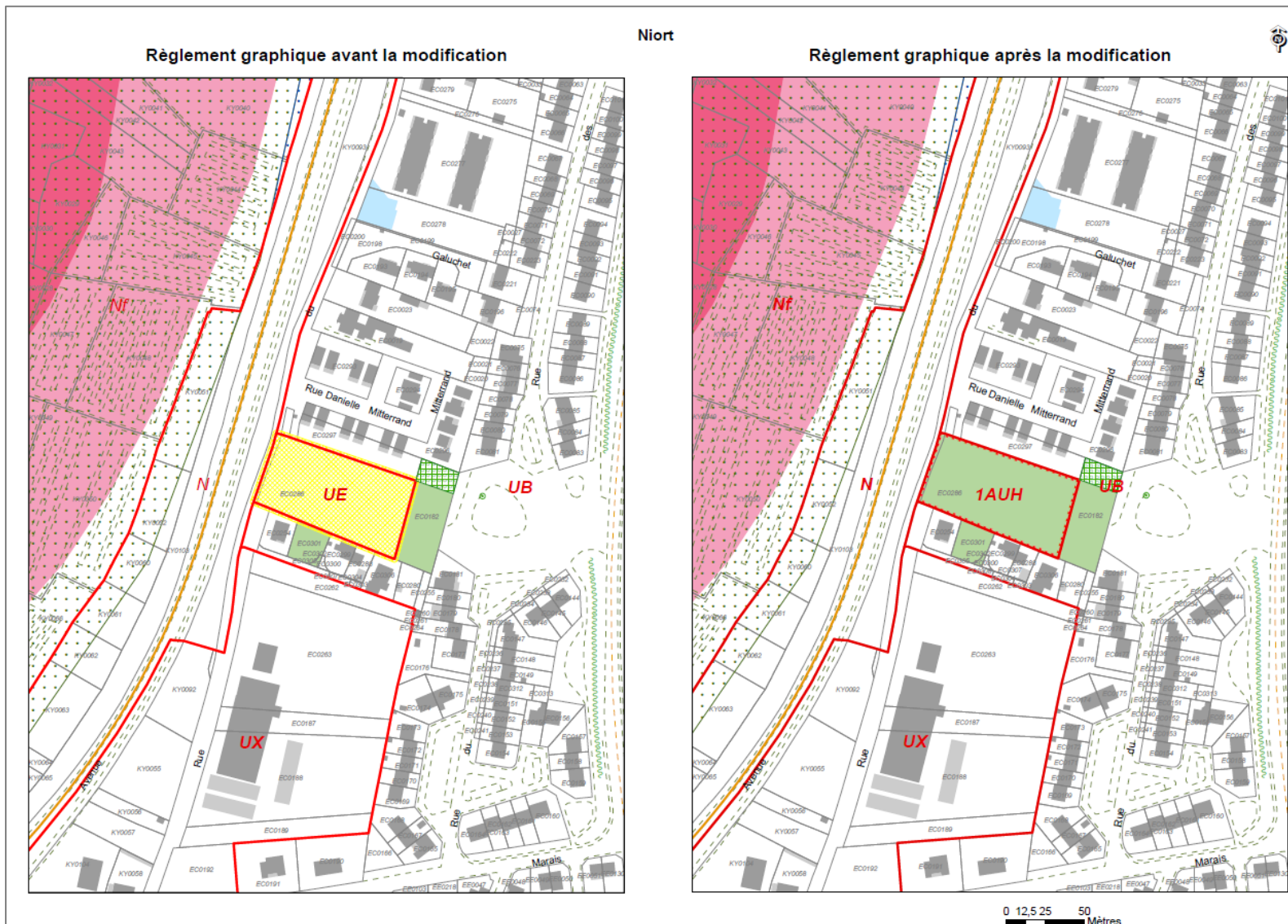
g) Création d'une OAP à Niort - Rue du Galuchet

La Ville de Niort a abandonné un projet d'extension de ses serres municipales sur la parcelle EC0286. La Ville souhaite maintenant développer de l'habitat ici.

Il convient donc de créer l'OAP n°62 pour une opération d'habitat, avec un coefficient de biotope.



La modification du zonage concerne la parcelle EC0286 zonée en UE et qui passera en zone 1AUH après la Modification n°3.



OAP après la modification

Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
062	Rue de Galuchet	1AUH	0,46	30	13,8	1		<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les formes urbaines collectives et individuelles groupées pour préserver le caractère végétalisé des abords et minimiser l'imperméabilisation des sols - Implanter et dimensionner les constructions de manière à les intégrer dans l'environnement bâti existant - Assurer une cohérence du site avec le secteur du Marais : obligation de conserver la perméabilité des clôtures pour assurer les continuités écologiques (clôtures végétales doublées ou non d'un grillage avec ouverture pour passage petite faune) ; gestion intégrée des eaux pluviales et plantations le long des trames viaires notamment piétonnes et le long de la rue de Galuchet

h) Modification de l'OAP n°110 : Le Petit Fief à Aiffres

Le projet arrêté sur cette OAP exclut la parcelle AP 0018, aucun accord n'ayant été trouvé avec son propriétaire. Elle n'a donc plus lieu d'être dans l'OAP. Cette parcelle est également difficilement aménageable dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il convient donc de modifier cette OAP.



La modification du zonage concerne la parcelle AP 0018 zonée en 1AUH et qui passera en zone UB après la Modification n°3.




Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

OAP avant la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
110	Le Petit Fief	Densification	1AUH	1,64	18	29,52	1

OAP après la modification

Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
110	Le Petit Fief	Densification	1AUH	1,24	18	22,32	1

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le 
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE

i) Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, rue Pied de fond

L'objet de cette OAP est d'encadrer le développement d'un secteur en entrée de ville, riche en matière de biodiversité et porteur de nombreux enjeux de qualité urbaine et de mobilité.

Cette OAP est accompagnée d'une modification de zonage afin de préserver les espaces présentant le plus d'intérêt écologique et paysager.

Le site présente les caractéristiques suivantes :

- Dernière séquence du paysage du marais contenant des poches paysagères non aménagées avant l'entrée du centre-ville de Niort
- Secteur au croisement de différentes entités urbaines marqué par :
 - La présence peu perceptible du ruisseau de Romagné
 - Les grandes étendues offertes par les prairies du Campus Macif
- Continuité verte entre le Marais poitevin et le ruisseau de Romagné

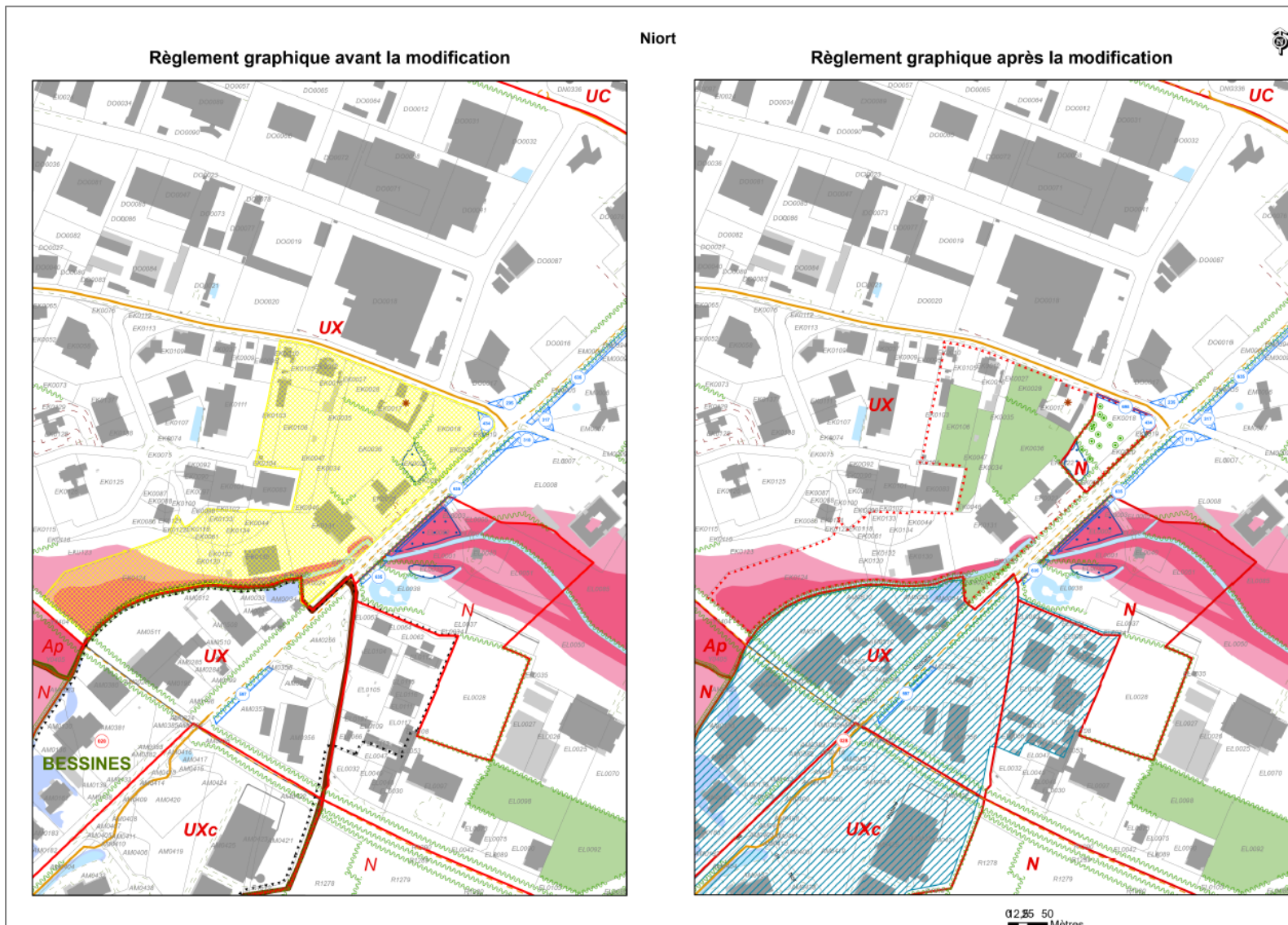
Le site comporte des éléments patrimoniaux protégés au PLUi-D (un édifice bâti, des haies, des arbres et une zone humide) au croisement de l'avenue de La Rochelle et de la rue Jacques Vandier

- Dominante d'activités économiques, avec un mélange d'artisanat, d'industrie, de bureaux et de commerces de gros
- Projets en faveur de mobilités actives : voie verte le long de l'avenue de La Rochelle (déploiement du schéma d'infrastructure cyclable), aménagement de la rue Jacques Vandier et du carrefour avec l'avenue de La Rochelle
- Identification du nœud multimodal d'entrée de ville comprenant la Station Tanlib, l'arrêt Flixbus et car scolaire, une ligne cyclable et une station vélos



Il convient donc de créer l'OAP n°Ec7.

La modification du zonage concerne les parcelles EK0018, EK0019, EK0020, EK0021, EK0022 zonées en UX et qui passeront en zone N après la Modification n°3.



OAP après la modification

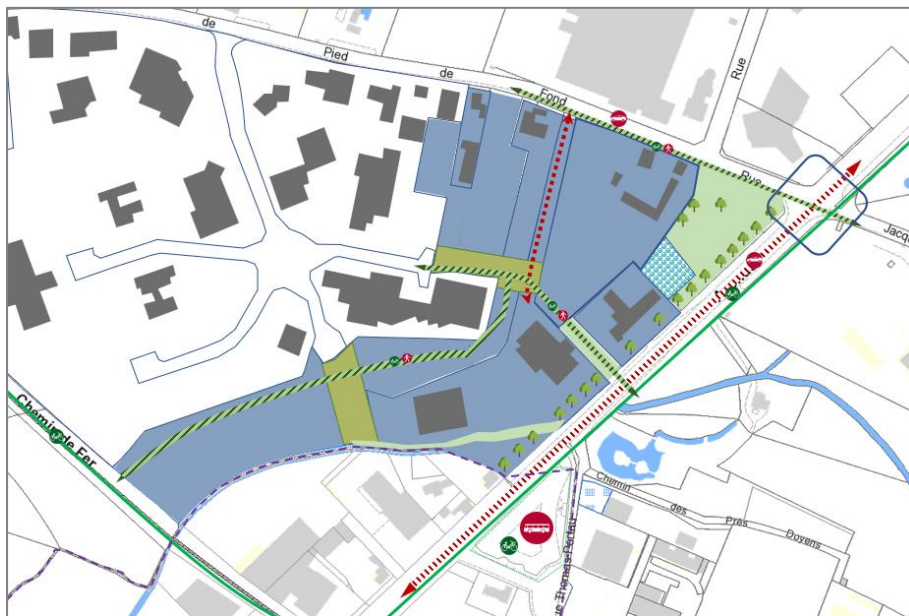
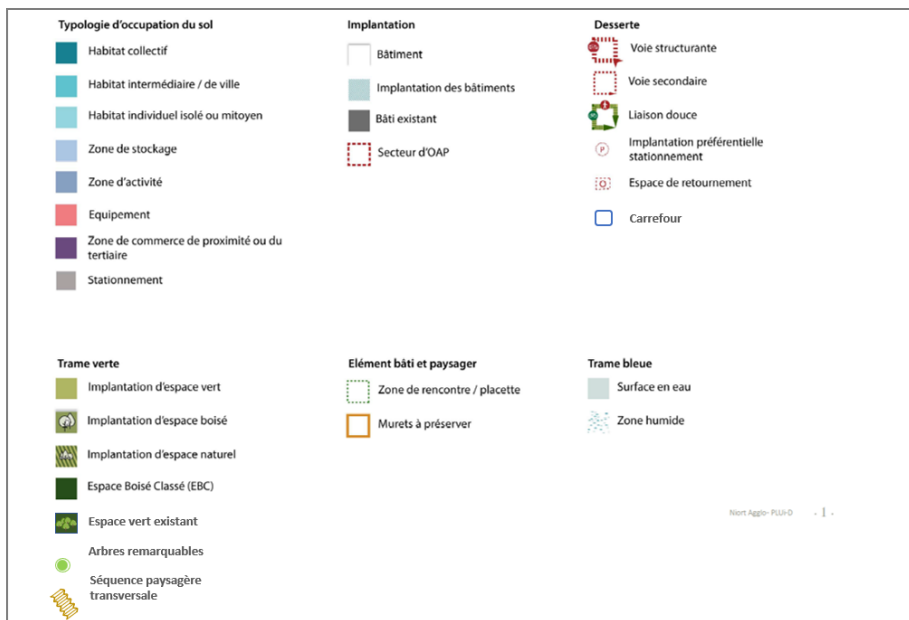
Enjeux et objectifs

- Préserver l'entrée de ville et la transversalité des espaces ouverts
- Maintenir et développer les continuités vertes, en les connectant aux grands ensembles paysagers environnants : le Marais poitevin, le ruisseau de Romagné et les espaces verts du Campus Macif
- Renforcer les connexions paysagères et les modes doux entre le secteur « Saint-Liguaire » et le nœud multimodal de l'avenue de La Rochelle
- Limiter les effets de cloisonnements parcellaires

Orientations

- Préserver le paysage d'entrée de ville et l'environnement en :
 - Protégeant les espaces présentant le plus d'intérêt écologique et paysager : parcelles EK0018, EK0019, EK0020, EK0021, EK0022 classées en zone Naturelle
 - Préservant et mettant en valeur les arbres existants (parcelles EK0018, EK0019, EK0020, EK0021, EK0022)
 - Complétant l'alignement des arbres le long de l'avenue de La Rochelle sur l'ensemble du périmètre de l'OAP
 - Protégeant la zone humide et ses abords au Nord
 - Assurant la préservation du cadre paysager singulier du bâtiment protégé au titre des EPP, témoin de l'histoire (parcelle EK0017)
 - Limitant les clôtures à ce qui est strictement nécessaire afin d'éviter les phénomènes de cloisonnement paysager et les ruptures de fonctionnalité des modes actifs
 - Complétant la protection des berges le long du ruisseau de Romagné sur la parcelle EK0024
- Développer des activités sur les autres espaces (parcelles EK0034, EK0035, EK0036, EK0028) en soignant la qualité paysagère et environnementale des aménagements et des constructions
- Mettre en place le Coefficient de Biotope sur les parcelles EK0034, EK0035, EK0036, EK0028, EK0024, EK0047 et EK0107
- Assurer la mise en cohérence des fronts bâtis, avenue de La Rochelle et rue Jacques Vandier
- Interdire de nouveaux accès sur la rue Jacques Vandier afin de préserver les capacités des voiries structurantes sur ce secteur
- Interdire de nouveaux accès sur la route départementale 811 - route de La Rochelle
- Envisager des liaisons douces entre l'avenue de La Rochelle et le secteur « Saint-Liguaire »
- Sécuriser et connecter les liaisons entre les arrêts des transports collectifs, ainsi que les stations vélo en libre-service, afin de faciliter les trajets du quotidien en modes actifs
- Favoriser la mise en place de servitudes et/ou de mutualisation d'accès et de stationnement autour du site

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

a) Modification de la réglementation des Drive

L'extension des commerces de type Drive non attenants à un magasin propre n'est pas règlementée.

Il convient donc de corriger l'OAP.

Avant la modification	Après la modification
<p>La localisation des commerces de type Drive devra être privilégiée au sein des pôles commerciaux et conditionneront leur développement / implantation aux conditions de desserte adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Drive dédiés à l'alimentaire ou à dominante alimentaire devront être attenants à un magasin propre. - Les Drive non-alimentaires devront se localiser de façon préférentielle en centralités commerciales lorsque leur surface est inférieure à 300 m². Ceux d'une surface supérieure à 300 m² devront trouver préférentiellement leur place au sein des pôles commerciaux. - L'implantation de « Drive piétons », distributeurs alimentaires et distributeurs non-alimentaires sera autorisée uniquement dans les centres-bourgs et centres-villes. - L'intégration paysagère au sein du patrimoine des communes sera à prendre en compte pour faciliter leur acceptation. 	<p>La localisation des commerces de type Drive devra être privilégiée au sein des pôles commerciaux et conditionneront leur développement / implantation aux conditions de desserte adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Drive dédiés à l'alimentaire ou à dominante alimentaire devront être attenants à un magasin propre. - Les Drive non-alimentaires devront se localiser de façon préférentielle en centralités commerciales lorsque leur surface est inférieure à 300 m². Ceux d'une surface supérieure à 300 m² devront trouver préférentiellement leur place au sein des pôles commerciaux. - L'implantation de « Drive piétons », distributeurs alimentaires et distributeurs non-alimentaires sera autorisée uniquement dans les centres-bourgs et centres-villes. - L'intégration paysagère au sein du patrimoine des communes sera à prendre en compte pour faciliter leur acceptation. - L'extension des Drive non attenants à un magasin propre est interdite.

b) Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire

L'activité d'un porteur de projet est à examiner au regard de son activité principale. Cette notion n'est pas définie dans le lexique de l'OAP.

Il convient donc de compléter ce lexique.

Lexique après la modification

Surface alimentaire et de non-alimentaire

L'activité d'un porteur de projet est à examiner au regard de son activité principale.

c) Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort

Les « Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort » sont considérées comme des polarités et non comme des centralités dans l'OAP Urbanisme commercial du PLUi-D.

Dans le DAAC du SCoT, ces 3 secteurs sont considérés comme des « Cœurs de quartier » dans les « Centralités commerciales ».

Le classement de ces 3 secteurs en « Centralité commerciale » serait plus pertinent au regard de la rédaction du DAAC du SCoT.


PRESCRIPTION 128 :

Les centralités sont les lieux d'accueil préférentiels du commerce, quel qu'en soit le type ou la surface de vente.

Les communes, concernées par des centralités commerciales, devront au travers de leurs documents d'urbanisme :

- définir précisément les contours de leur centralité commerciale, lieu d'accueil privilégié d'accueil du commerce, en cohérence avec les définitions du DAAC
- mettre en place les outils adaptés pour préserver la continuité et la diversité commerciale

Afin de conforter le rôle de proximité des centralités de quartier et de limiter l'effet de concurrence avec le cœur de ville, qui pourrait porter atteinte à l'animation de ces pôles, l'augmentation des surfaces de vente dans les **cœurs de quartier** est limitée à 1200 m² par centralité, hors centralité intermédiaire, sur une période de 6 ans à compter de l'approbation du DAAC, dont 400 m² maximum pour les surfaces de vente dédiées à l'alimentaire.



Il convient donc de modifier l'OAP.

OAP avant la modification

Pôles commerciaux			
Typologie	Centralités commerciales		
	Centralités majeures du centre-ville de Niort	Centralité de bourg (cœur d'agglomération et communes d'équilibres)	Centralité de quartier de Niort
Localisation	Hyper-centre, Gare, Porte Saint-Jean, Baugier / Quartier du Port	Aiffres - Cœur de bourg ancien, Aiffres - Cœur de bourg récent, Beauvoir-sur-Niort, Chauray, Chauray - Chaban, Coulon, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Vouillé	Les Brizeaux 1, Jacques Cartier, Avenue de Limoges, Saint-Liguairé, Saint-Hubert / Recouvrance, Route de Coulonges, Les Brizeaux 2, Souche éco
Règles Quota	Autorise toute taille de commerce, sans restriction d'activités		Autorise uniquement la création de surfaces de vente inférieure à 300 m ²
	Aucun		Autorise sur 6 ans* la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m ² dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires

* « 6 ans suivant la mise en œuvre du DAAC »

Pôles commerciaux				
Typologie	Polarités commerciales			
	Polarité majeure	Polarité d'entrée de ville	Centralité intermédiaire	Grande surface isolée au sein du tissu urbain de Niort
Localisation	Espace Mendès France, Les Rochereaux et Les Guillées, La Mude - Forum Sud, Terre de Sport	Niort - Route d'Aiffres, Niort - Route de Nantes	Aiffres, Beauvoir-sur-Niort, Magné - Coulon, Échiré, Mauzé-sur-le-Mignon	Niort - Souché, Niort - Route de Coulonges, Niort - Clou Bouchet
Règles Quota	Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 1000 m ²	Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 300 m ²	Autorise uniquement la création de surface de vente supérieure à 300 m ²	
	Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale		Autorise sur 6 ans* la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m ² dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires A Aiffres : Interdiction de création de surfaces alimentaires au Nord de la RD 740	
Saisine spontanée de la CDAC	Au regard de la recommandation n°60 du DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020, les projets de plus de 300 m ² de surfaces de vente situées en-dehors des cœurs de bourg et du cœur de ville pourront faire l'objet d'une saisine de la CDAC, conformément à l'article L. 752-4 du Code du Commerce.			

* « 6 ans suivant la mise en œuvre du DAAC »

OAP après la modification

Pôles commerciaux				
Typologie	Centralités commerciales			
	Centralités majeures du centre-ville de Niort	Centralité de bourg (cœur d'agglomération et communes d'équilibres)	Centralité de quartier de Niort	Grande surface isolée au sein du tissu urbain de Niort
Localisation	Hyper-centre, Gare, Porte Saint-Jean, Baugier / Quartier du Port	Aiffres - Cœur de bourg ancien, Aiffres - Cœur de bourg récent, Beauvoir-sur-Niort, Chauray, Chauray - Chaban, Coulon, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Vouillé	Les Brizeaux 1, Jacques Cartier, Avenue de Limoges, Saint-Liguair, Saint-Hubert / Recouvrance, Route de Coulonges, Les Brizeaux 2, Souche éco	Niort - Souché, Niort - Route de Coulonges, Niort - Clou Bouchet
Règles Quota	Autorise toute taille de commerce, sans restriction d'activités		Autorise uniquement la création de surfaces de vente inférieure à 300 m ²	
	Aucun		Autorise sur 6 ans* la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m ² dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires	

* « 6 ans suivant la mise en œuvre du DAAC »

Pôles commerciaux			
Typologie	Polarités commerciales		
	Polarité majeure	Polarité d'entrée de ville	Centralité intermédiaire
Localisation	Espace Mendès France, Les Rochereaux et Les Guillées, La Mude - Forum Sud, Terre de Sport	Niort - Route d'Aiffres, Niort - Route de Nantes	Aiffres, Beauvoir-sur-Niort, Magné - Coulon, Échiré, Mauzé-sur-le-Mignon
Règles Quota	Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 1000 m ²	Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 300 m ²	Autorise uniquement la création de surface de vente supérieure à 300 m ²
	Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale		Autorise sur 6 ans* la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m ² dont 400 m ² maximum de surfaces alimentaires A Aiffres : Interdiction de création de surfaces alimentaires au Nord de la RD 740
Saisine spontanée de la CDAC	Au regard de la recommandation n°60 du DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020, les projets de plus de 1000 m ² de surfaces de vente situées en-dehors des cœurs de bourg et du cœur de ville pourront faire l'objet d'une saisine de la CDAC, conformément à l'article L. 752-4 du Code du Commerce.		

* « 6 ans suivant la mise en œuvre du DAAC »

d) Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort

Le développement du commerce était lié au développement de l'habitat sur cette OAP. Le développement de l'habitat étant supprimé, la vocation commerciale doit l'être également.

Il convient donc de supprimer l'OAP conformément à la modification du zonage.

OAP avant la modification

Pôles commerciaux				
Typologie	Nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris			
Localisation	Zone A	Zone B	Zone C	CMA / CFA
Règles Quota	Commerce de proximité en rez-de-chaussée en complément d'une opération, dans la limite de 300 m ² de surface de vente		Commerce de proximité	Non

OAP après la modification

Pôles commerciaux				
Typologie	Nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris			
Localisation	Zone A	Zone B	Zone C	CMA / CFA
Règles Quota	Commerce de proximité en rez-de-chaussée en complément d'une opération, dans la limite de 300 m ² de surface de vente		Commerce de proximité	Non


Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

e) Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguire à Niort

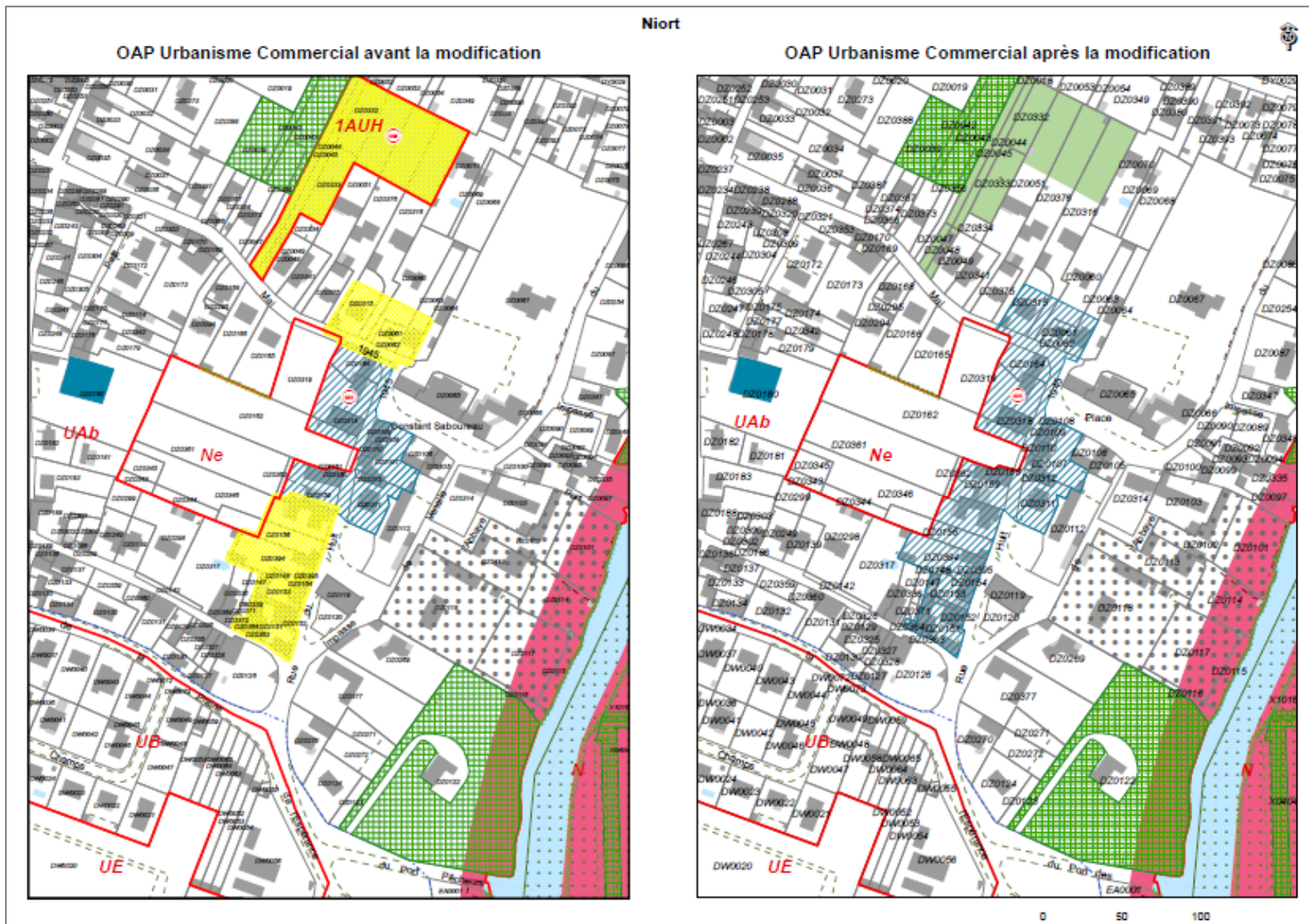
Le périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguire à Niort est très réduit : seulement une dizaine de parcelles. Cela est trop réduit au regard des porteurs de projet souhaitant s'y installer.

Il convient donc de modifier l'OAP en étendant ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



Périmètre de l'OAP




Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

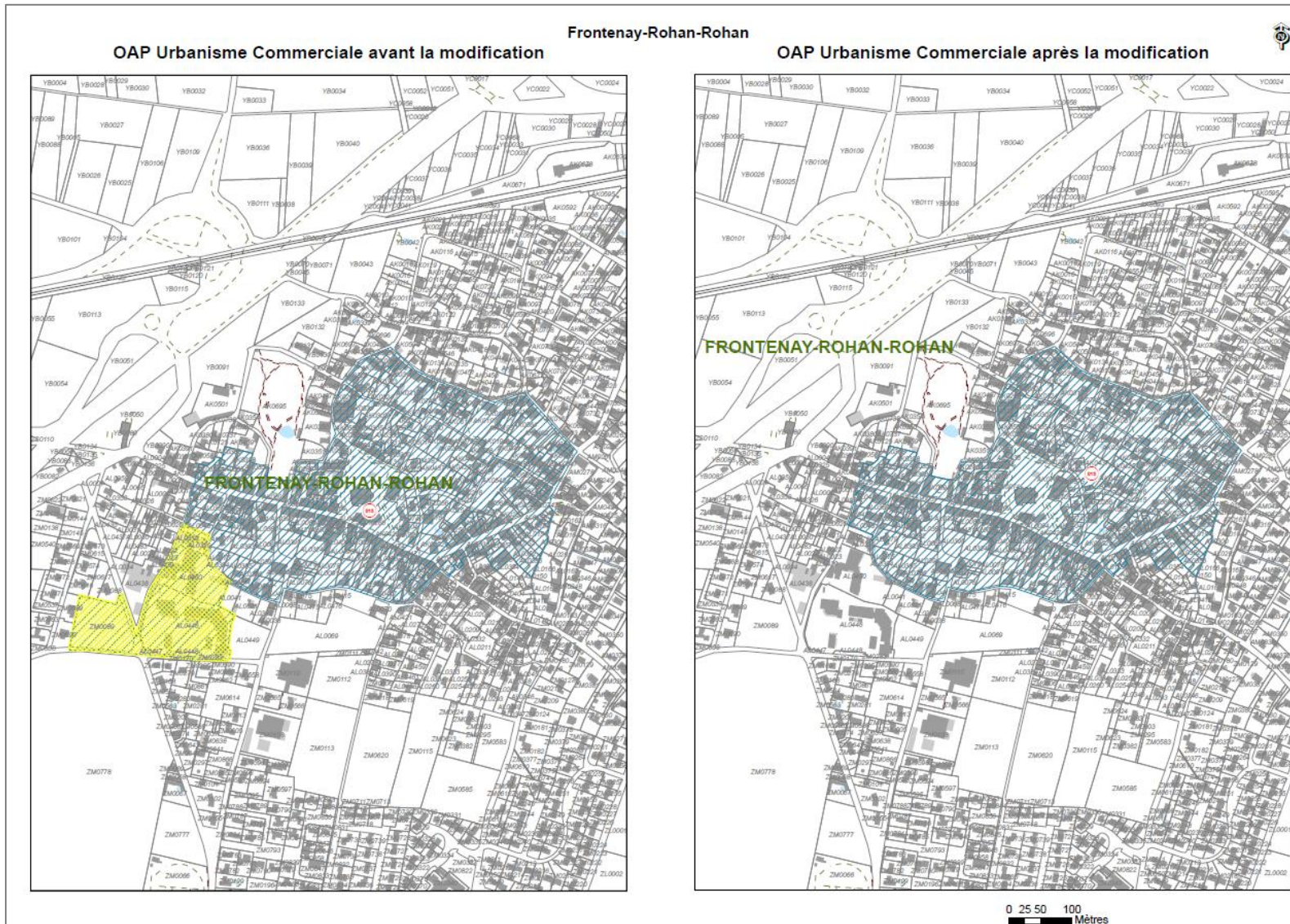
f) Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan

Le périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan est trop large et pourrait entraîner le développement de projet concurrentiel au centre bourg.

Il convient donc de modifier l'OAP en réduisant ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE



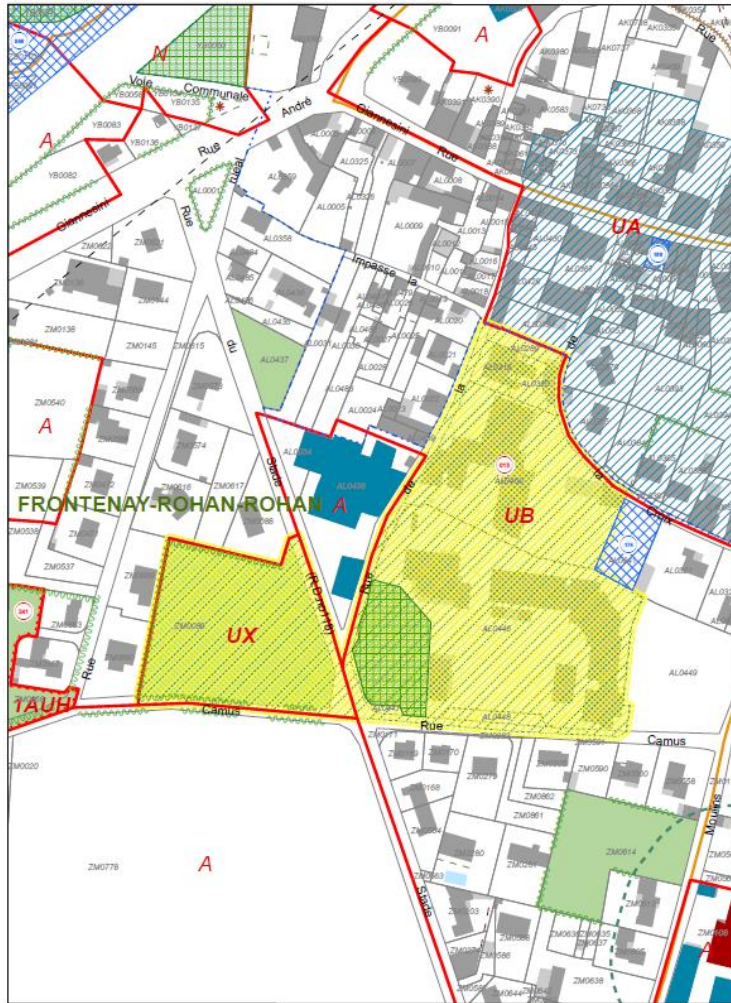




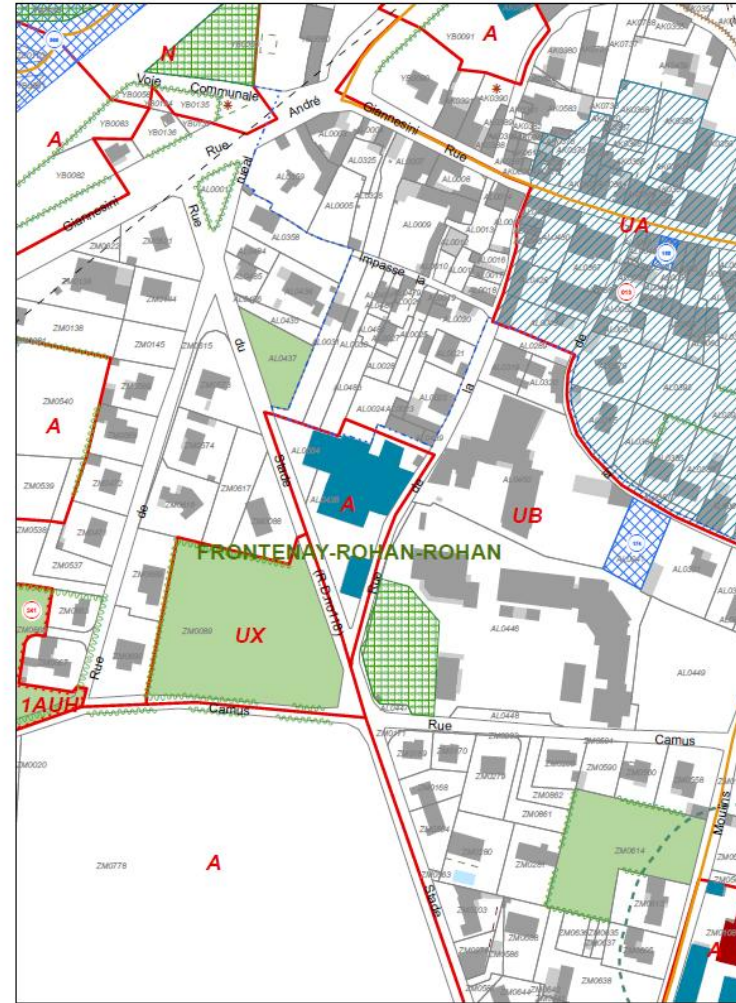
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Frontenay-Rohan-Rohan

Règlement graphique avant la modification



Règlement graphique après la modification




Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

g) Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres

Une des parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres ne comporte pas de commerce.

Il convient donc de modifier l'OAP en supprimant la partie concernée.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 079-200041317-20260202-C__61_02_2026-DE





h) Précision sur le champ d'application de l'OAP Urbanisme commercial

Afin de préciser le champ d'application de l'OAP Urbanisme commercial, il convient d'identifier les activités relevant de ses orientations et celles qui n'y sont pas soumises, de manière à assurer une application cohérente et homogène sur l'ensemble du territoire communal.

- Activités commerciales concernées par l'OAP Urbanisme commercial

En règle générale, les activités commerciales concernées par l'OAP Urbanisme commercial sont celles qui nécessitent la présence d'un point de vente physique ouvert au public.

Elles regroupent notamment :

- Les grandes et moyennes surfaces
- Le commerce de détail
- L'artisanat commercial de biens (boulangerie, boucherie, charcuterie...)
- Les activités de services (cordonnerie, clés, chaussures...)
- Les activités de type drive

Sont également comprises dans ce périmètre :

- Les parfumeries, instituts de beauté et salons de coiffure
- Les parapharmacies et les établissements à vocation médicale ou paramédicale (orthopédie, optique...)
- Les kiosques multiservices
- Les jeux d'argent (Loto, PMU, casino)

Ces activités se caractérisent par une inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et par la présence d'un point de vente accessible aux particuliers.

Les artisans exerçant une activité commerciale et doublement inscrits au RCS et au Répertoire des Métiers sont donc également concernés par le dispositif.

Sous un autre angle, les activités relevant de cette OAP correspondent principalement aux divisions suivantes de la Nomenclature d'Activités Française (NAF) :

- Division 47 : Commerce de détail (hors automobiles et motocycles), incluant les activités de réparation associées,
- Partie de la division 10 : Industries alimentaires correspondant à l'artisanat de bouche (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie...)
- Parties des divisions 95 et 96 : Réparation d'ordinateurs et de biens personnels ainsi que services personnels nécessitant un point de vente (coiffure, cordonnerie...)

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

- **Activités commerciales non concernées par l'OAP Urbanisme commercial**

En règle générale, les activités commerciales non concernées par l'OAP Urbanisme commercial sont celles ne nécessitant pas la présence d'un point de vente physique accessible aux particuliers.

Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles (incluant les activités de réparation associées) ne sont pas concernés (article L. 752-1 du Code du Commerce).

Les activités de commerce de gros, les hôtels et autres hébergements touristiques et les activités de restauration (et débits de boissons) ne sont pas concernés car ils sont gérés dans une autre sous-destination du règlement du PLUi-D. Il en est de même pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

A noter que dans les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, on retrouve les activités de :

- Profession libérale : Avocat, architecte...
- Professionnel médical et paramédical : médecin, sage-femme, chirurgien-dentiste... + infirmier, masseur-kinésithérapeute, orthophoniste...
- Agence de voyage et agence immobilière
- Assurance et mutuelle
- Auto-école
- Banque et banque spécialisée (change crédit)
- Point argent
- Services funéraires
- Location de véhicules de matériels
- Espace services (photocopie, photomaton...)
- Imprimerie
- La Poste
- Showroom
- Salle de sport, salle de jeux
- Spa, masseur
- Laverie libre-service et pressing
- ...

D'autres activités ne sont également pas concernées par l'OAP Urbanisme commercial. Il s'agit notamment :

- Des activités industrielles ou artisanales productives (fabrication, transformation, BTP) ainsi que de leurs showrooms
- Du commerce non sédentaire
- De la vente directe et des groupements de producteurs
- De la vente exclusivement en ligne, c'est-à-dire les activités qui commercialisent des produits ou services exclusivement via un site web ou une application, sans boutique physique

III. Justifications de la Modification n°3

Le projet de Modification n°3 est justifié au regard du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux suivants illustrent de la bonne procédure de Modification n°3 en fonction des conditions fixées par les différents articles du Code de l'Urbanisme illustrant « les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (articles L. 153-1 à L. 153-60 du Code de l'Urbanisme) ».

Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de Modification n°3
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

Le projet de Modification n°3 du PLUi-D de Niort Agglo ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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 Modification n°3
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 Modification n°3
« 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 ;	Oui
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;	Oui
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »	Non

Le choix a donc été fait de mener une procédure de modification du PLUi-D au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

IV. Etude des incidences de la Modification n°3 sur l'environnement

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

« 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. »

Pour cela, chaque point est étudié au regard de l'article cité ci-avant.

A. Modification du règlement

1. Modification du règlement littéral

Modification	Analyse	Incidences
Elargissement du recul d'implantation de 3 mètres en limite de zone Agricole ou Naturelle	Généralisation d'un recul d'implantation en limite de zone A ou N à l'ensemble des zones U	Incidence positive
Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières	Elargissement de l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières	Sans incidence
Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les STECAL	Elargissement de l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en STECAL sous conditions	Sans incidence
Précision du retrait en limites séparatives	Précision sur le retrait en limites séparatives	Sans incidence
Cas des parcelles d'angle en limites séparatives	Précision sur le cas de parcelles d'angle en limites séparatives	Sans incidence
Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle	Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle	Incidence positive

Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle	Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle	Incidence positive
Prise en compte de la ZAC de Magné	Ajout de dispositions réglementaires de la ZAC de Magné dans le règlement littéral	Sans incidence
Précision sur les imitations de matériaux	Précision sur la réglementation des imitations de matériaux	Sans incidence
Précision sur les antennes relais de téléphonie mobile	Précision sur l'installation antennes relais de téléphonie mobile	Incidence positive
Précision sur les teintes des tuiles dans les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux	Précision sur les teintes des tuiles	Sans incidence

2. Modification du règlement graphique

a) Modification des zones

Modification	Analyse	Incidences
Modification d'une zone UE à Aiffres	Rectification d'une erreur de zonage	Sans incidence
Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Symphorien	Rectification d'une erreur de zonage	Sans incidence
Rectification de deux erreurs matérielles à Sansais	Rectification de deux erreurs de zonage	Sans incidence
Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Martin-de-Bernegoue	Rectification d'une erreur de zonage	Sans incidence
Suppression d'une extension de zone UX à Chauray	Suppression d'une extension de zone UX	Incidence positive

b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Modification	Analyse	Incidences
Identification de plusieurs bâtiments à Saint-Symphorien	Identification de plusieurs bâtiments pour un changement de destination possible	Sans incidence
Identification d'un bâtiment à Coulon	Identification d'un bâtiment pour un changement de destination possible	Sans incidence

c) Modification des Emplacements Réservés

Modification	Analyse	Incidences
Suppression de deux ER à Val-du-Mignon	Suppression de deux ER	Sans incidence
Suppression d'un ER à Beauvoir-sur-Niort	Suppression d'un ER	Sans incidence
Création d'un ER à Vouillé	Création d'un ER pour un aménagement routier et piétonnier	Sans incidence
Suppression partielle de l'ER n°112 et n°675 à Chauray	Suppression partielle d'un ER	Sans incidence
Suppression de l'ER n°26 à Aiffres	Suppression d'un ER	Sans incidence
Modification de l'ER n°14 à Aiffres	Modification de l'ER voie douce en ER voie partagée	Sans incidence

d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

Modification	Analyse	Incidences
Modification de la localisation d'un EPP à Saint-Gelais (cimetière familial protestant)	Rectification d'une erreur de localisation d'un EPP	Sans incidence

B. Modification des OAP

1. Modification des OAP

Modification	Analyse	Incidences
Modification de l'OAP n°213 : Rue de la Croix à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en faciliter la compréhension	Sans incidence
Modification de l'OAP n°215 : Roche Paillée à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en faciliter la compréhension	Sans incidence
Modification de l'OAP n°219 : Rue de la Gare à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en exclure le commerce (incompatibilité avec l'OAP Urbanisme commercial)	Sans incidence
Modification de l'ordre des OAP à Coulon	Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement.	Sans incidence
Modification de l'OAP n°117 : Fraignes à Chauray	Précision des particularités de l'OAP thématique	Sans incidence

Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet	Création d'une OAP pour encadrer le développement du secteur en mutation	Incidence positive
---	--	--------------------

2. Modification des OAP (et du règlement graphique)

Modification	Analyse	Incidences
Rectification d'une erreur matérielle à Frontenay-Rohan-Rohan	Agrandissement de la zone 1AUH et de l'OAP suite à une erreur matérielle	Sans incidence
Découpage de l'OAP n°217 : Route de Saint-Gelais à Echiré et modification de l'ordre des OAP	Découpage d'une OAP en deux pour la prise en compte de projets en cours. Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement.	Sans incidence
Modification de l'OAP n°47 : Avenue de Paris - Nord à Niort	Modification de la zone 1AUH en UX, UE et 1AUX entraînant la suppression de l'OAP Habitat correspondante et la création d'une OAP Economie sur la zone 1AUX	Sans incidence
Modification de l'OAP n°27 : Roussille à Niort	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante. Ajout de protection de haies.	Incidence positive
Création d'une OAP à Niort - Friche GRETA	Création d'une OAP pour encadrer le développement du secteur de l'ancien GRETA	Incidence positive
Modification de l'OAP n°306 : Route de Saint-Georges à Arçais	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante	Sans incidence
Création d'une OAP à Niort - Rue du Galuchet	Création d'une OAP suite au passage d'une zone UE en 1AUH	Incidence positive
Modification de l'OAP n°110 : Le Petit Fief à Aiffres	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante	Sans incidence
Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, rue Pied de fond	Passage d'une partie de zone UX en N. Création d'une OAP pour encadrer le développement d'un secteur en entrée de ville.	Incidence positive

3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

Modification	Analyse	Incidences
Modification de la réglementation des Drive	Modification de la réglementation des Drive	Sans incidence
Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire	Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire	Sans incidence
Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort	Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort	Sans incidence
Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort	Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort	Sans incidence
Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguaire à Niort	Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguaire à Niort	Sans incidence
Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan	Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan	Sans incidence
Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres	Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres	Sans incidence
Précision sur le champ d'application de l'OAP Urbanisme commercial	Identification des activités relevant de ses orientations et celles qui n'y sont pas soumises, de manière à assurer une application cohérente et homogène sur l'ensemble du territoire communal	Sans incidence



V. Etude de la compatibilité de la Modification n°3 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

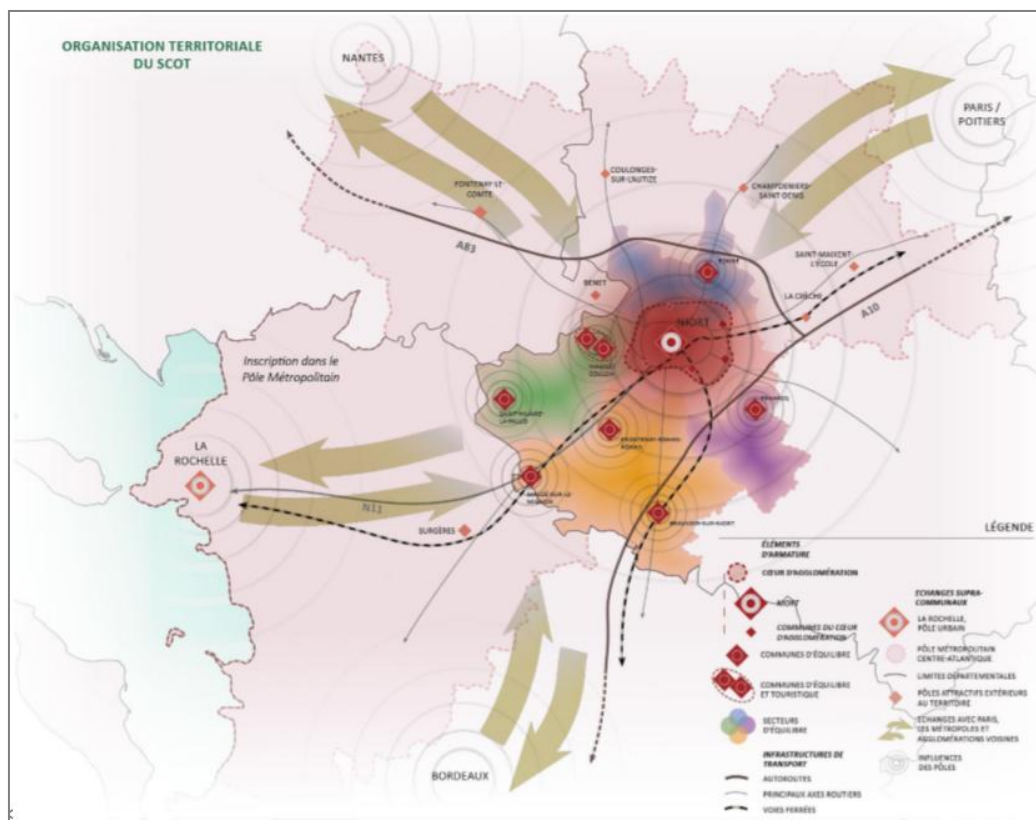
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en Conseil d'Agglomération.

Le Projet 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 (cf. carte ci-contre).

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



Chaque point du projet de Modification n°3 du PLUi-D de Niort Agglo est donc étudié au regard des Prescriptions (P) et des Recommandations (R) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Niort Agglo (Cf. tableau ci-après).

Ainsi, le projet de Modification n°3 du PLUi-D de Niort Agglo est jugé compatible avec le SCoT de Niort Agglo.

A. Modification du règlement

1. Modification du règlement littéral

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Elargissement du recul d'implantation de 3 mètres en limite de zone Agricole ou Naturelle	Généralisation d'un recul d'implantation en limite de zone A ou N à l'ensemble des zones U	P42
Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières	Elargissement de l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UX particulières	P1, P2
Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les STECAL	Elargissement de l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics en STECAL sous conditions	P110
Précision du retrait en limites séparatives	Précision sur le retrait en limites séparatives	-
Cas des parcelles d'angle en limites séparatives	Précision sur le cas de parcelles d'angle en limites séparatives	-
Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle	Précision des autorisations des extensions et annexes des habitations en zones Agricole et Naturelle	P110
Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle	Précision des destinations et sous-destinations particulières concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux en zones Agricole et Naturelle	-
Prise en compte de la ZAC de Magné	Ajout de dispositions réglementaires de la ZAC de Magné dans le règlement littéral	-
Précision sur les imitations de matériaux	Précision sur la réglementation des imitations de matériaux	P114
Précision sur les antennes relais de téléphonie mobile	Précision sur l'installation des antennes relais de téléphonie mobile	P28
Précision sur les teintes des tuiles dans les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux	Précision sur les teintes des tuiles	P114

2. Modification du règlement graphique

a) Modification des zones

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Modification d'une zone UE à Aiffres	Rectification d'une erreur de zonage	P103
Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Symphorien	Rectification d'une erreur de zonage	P103
Rectification de deux erreurs matérielles à Sansais	Rectification de deux erreurs de zonage	P103
Rectification d'une erreur matérielle à Saint-Martin-de-Bernegoue	Rectification d'une erreur de zonage	P103
Suppression d'une extension de zone UX à Chauray	Suppression d'une extension de zone UX	P103

b) Modification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Identification de plusieurs bâtiments à Saint-Symphorien	Identification de plusieurs bâtiments pour un changement de destination possible	P80
Identification d'un bâtiment à Coulon	Identification d'un bâtiment pour un changement de destination possible	P80

c) Modification des Emplacements Réservés

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Suppression de deux ER à Val-du-Mignon	Suppression de deux ER	-
Suppression d'un ER à Beauvoir-sur-Niort	Suppression d'un ER	-
Création d'un ER à Vouillé	Création d'un ER pour un aménagement routier et piétonnier	P54

Suppression partielle de l'ER n°112 et n°675 à Chauray	Suppression partielle d'un ER	
Suppression de l'ER n°26 à Aiffres	Suppression d'un ER	-
Modification de l'ER n°14 à Aiffres	Modification de l'ER voie douce en ER voie partagée	P54

d) Modification des Eléments de Paysage à Protéger (EPP)

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Modification de la localisation d'un EPP à Saint-Gelais (cimetière familial protestant)	Rectification d'une erreur de localisation d'un EPP	P122

B. Modification des OAP

1. Modification des OAP

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Modification de l'OAP n°213 : Rue de la Croix à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en faciliter la compréhension	P88
Modification de l'OAP n°215 : Roche Paillée à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en faciliter la compréhension	P88
Modification de l'OAP n°219 : Rue de la Gare à Echiré	Modification des particularités de l'OAP thématique pour en exclure le commerce (incompatibilité avec l'OAP Urbanisme commercial)	P88
Modification de l'ordre des OAP à Coulon	Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement.	P52
Modification de l'OAP n°117 : Fraignes à Chauray	Précision des particularités de l'OAP thématique	P88
Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet	Création d'une OAP pour encadrer le développement du secteur en mutation	P88

2. Modification des OAP (et du règlement graphique)

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Rectification d'une erreur matérielle à Frontenay-Rohan-Rohan	Agrandissement de la zone 1AUH et de l'OAP suite à une erreur matérielle	P88
Découpage de l'OAP n°217 : Route de Saint-Gelais à Echiré et modification de l'ordre des OAP	Découpage d'une OAP en deux pour la prise en compte de projets en cours. Permutation de l'ordre de deux OAP. L'EE du PLUi-D ayant été réalisée sur l'ensemble des OAP, il n'y a pas plus d'incidences sur l'environnement.	P52
Modification de l'OAP n°47 : Avenue de Paris - Nord à Niort	Modification de la zone 1AUH en UX, UE et 1AUX entraînant la suppression de l'OAP Habitat correspondante et la création d'une OAP Economie sur la zone 1AUX	P84
Modification de l'OAP n°27 : Roussille à Niort	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante. Ajout de protection de haies.	P8, P84
Création d'une OAP à Niort - Friche GRETA	Création d'une OAP pour encadrer le développement du secteur de l'ancien GRETA	P107, P109
Modification de l'OAP n°306 : Route de Saint-Georges à Arçais	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante	P84
Création d'une OAP à Niort - Rue du Galuchet	Création d'une OAP suite au passage d'une zone UE en 1AUH	P84
Modification de l'OAP n°110 : Le Petit Fief à Aiffres	Modification de la zone 1AUH et de l'OAP correspondante	P84
Création d'une OAP à Niort - avenue de La Rochelle, rue Pied de fond	Passage d'une partie de zone UX en N. Création d'une OAP pour encadrer le développement d'un secteur en entrée de ville.	P14

3. Modification de l'OAP Urbanisme commercial

Modification	Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
Modification de la réglementation des Drive	Modification de la réglementation des Drive	P141
Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire	Précision sur la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire	P141
Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort	Modification du classement des Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort	P57, P128
Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort	Suppression des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort	P127
Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguaire à Niort	Modification du périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguaire à Niort	P127
Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan	Modification du périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan	P127
Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres	Suppression d'une des quatre parties du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres	P127
Précision sur le champ d'application de l'OAP Urbanisme commercial	Identification des activités relevant de ses orientations et celles qui n'y sont pas soumises, de manière à assurer une application cohérente et homogène sur l'ensemble du territoire communal	-

VI. Tableau des surfaces en hectare

Zonage	Sous-zonage	Avant Modification 3	Après Modification 3
U	UA	1094,46	1095,15
	UAa	231,05	231,05
	UAb	70,85	70,85
	UB	4027,54	4027,82
	UC	40,77	40,77
	UE	407,25	415,30
	UEg	2,73	2,73
	UEv	31,63	31,63
	UF	39,69	39,69
	UP	5,37	5,37
	UV	89,42	89,42
	UVp	10,51	10,51
	UX	1187,40	1203,88
	UXa	16,42	16,42
	UXc	29,12	29,12
	UXt	5,01	5,01
	Sous-total U		7289,22
AU	1AUE	5,33	5,33
	1AUH	298,87	272,43
	1AUX	13,41	14,77
	1AUXt	0,62	0,62
	2AUH	1,70	1,70
Sous-total AU		319,93	294,84

Zonage	Sous-zonage	Avant Modification 3	Après Modification 3	
A	A	23633,84	23634,64	
	Ac	1,54	1,54	
	Ae	72,41	72,41	
	Aeg2	3,88	3,88	
	Aeg3	2,89	2,89	
	Aeg4	0,20	0,20	
	Ahl	0,07	0,07	
	Ap	27069,24	27068,47	
	Ar	35,10	35,10	
	At	4,09	4,09	
	Ax	66,35	66,35	
	Ay	16,14	16,14	
	Sous-total A		50905,76	50905,79
	N	N	19372,80	19372,32
Nc		18,14	18,14	
Ne		136,22	136,26	
Neg2		0,88	0,88	
Nev		84,98	84,98	
Nf		3671,73	3671,73	
Nhl		1,27	1,27	
Nj		30,14	30,14	
Nl		20,46	20,46	
Nr		15,12	15,12	
Nt		9,97	9,97	
Ntc		21,57	21,57	
Nx		24,49	24,49	
Ny	11,36	11,36		
Sous-total N		23419,13	23418,69	