

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal
déplacement (PLUi-D) de la communauté d'agglomération du
Niortais (79)**

N° MRAe 2025ACNA145

Dossier KPPAC-2025-18346

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération du Niortais, reçu le 22 juillet 2025 relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUi-D) de la communauté d'agglomération du Niortais (79), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 30 juillet 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Niortais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la troisième modification de son plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUi-D) (123 389 habitants en 2022 source INSEE, sur un territoire de 815,40 km²) ; que le PLUi-D a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 13 juillet 2023 et a été approuvé le 8 février 2024 ;

Considérant que la modification n°3 vise à :

- reclasser en zone urbaine UA à vocation mixte en centre-bourg des parcelles constituées de jardins d'habitations actuellement classées en zone urbaine UE accueillant des constructions, installations ou occupations du sol d'intérêt collectif ou de service public, pour corriger une erreur, sur la commune d'Aiffres ;
- reclasser des parcelles en zone UA actuellement classées en zone naturelle N pour rectifier une erreur matérielle sur la commune de Saint-Symphorien ;
- reclasser des parcelles en zone UB actuellement classées en zone N sur la commune de Sansais, des constructions étant réalisées ;
- reclasser des parcelles et parties de parcelles actuellement classées en secteur agricole protégé Ap en zone urbaine UX alors qu'elles accueillent majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services, et en zone UA, pour rectifier une erreur matérielle afin de prendre en compte les bâtiments existants et permettre l'évolution de l'activité artisanale présente, à Saint-Martin-de-Bernegoue ;
- reclasser en zone agricole A la parcelle BM0018 actuellement classée en zone UX, sur la commune de Chauray, l'extension de la zone UX n'étant plus d'actualité ;
- identifier réglementairement plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination correspondant à vingt logements à l'étude sur un ancien site agricole en zone A, sur la commune de Saint-Symphorien ainsi qu'un bâtiment situé sur la parcelle C0595 en secteur Ap, sur la commune de Coulon, conformément au règlement de la zone ;
- supprimer six emplacements réservés (ER) des projets n'étant plus d'actualité à Val-du-Mignon (ER n°532 et n°533), des acquisitions foncières étant en cours à Beauvoir-sur-Niort (ER n°592), des projets étant partiellement réalisés à Chauray (ER n°112 et n°675) et en cours de réalisation à Aiffres (ER n°26) ;
- modifier l'ER n°14 de voie douce en voie partagée sur la commune d'Aiffres ;
- créer un ER destiné à l'aménagement de la voirie sur la commune de Vouillé ;
- identifier réglementairement un élément de paysage à protéger sur la parcelle ZM 0006, après actualisation, sur la commune de Saint-Gelais ;
- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°213 et n°215 en clarifiant des attendus, n°219 pour supprimer l'activité de commerce et l'emprise, sur la commune d'Échiré et l'OAP Habitat n°117 dénommée « Fraignes » pour permettre la création de logements sur un périmètre visant l'accueil des équipements publics, sur la commune de Chauray, modifier la priorité des OAP n°209 et n°210 selon les parcelles identifiées, sur la commune de Coulon ;
- créer une OAP Habitat, comprenant trois îlots, située avenue de La Rochelle, secteur Est Clou Bouchet en zone UC pour permettre d'encadrer le développement du secteur, à Niort ;
- créer une OAP dénommée « GRETA » sur un ancien site d'activité de formation, adossée à des parcelles situées actuellement en zone UB à reclasser en zone à urbaniser 1AUH pour permettre de réaliser des logements, sur la commune de Niort ;
- créer une OAP dénommée « Rue de Galuchet », adossée à la parcelle EC0286 actuellement située en zone UE à reclasser en zone à urbaniser 1AUH pour une opération d'habitation, en raison de l'abandon d'un projet d'extension de serres municipales, sur la commune de Niort ;
- créer une OAP, située avenue de La Rochelle, rue Pied de fond, adossée à une zone UX et reclasser en zone N un ensemble de parcelles actuellement classées sur la zone UX, pour permettre d'encadrer le développement à dominante économique du secteur en entrée de ville et préserver les espaces d'intérêt écologique et paysage présents, sur la commune de Niort ;
- corriger une erreur matérielle en reclassant une partie de parcelle AM0321 de zone N en zone à urbaniser 1AUH à vocation principale d'habitat et en modifiant l'OAP n°242 dénommée « L'Ouche » adossée pour prendre en compte le périmètre du lotissement prévu, à Frontenay-Rohan-Rohan ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14049_e_plui_niortagglo_79_vmee_finale.pdf

- découper l'OAP n°217 en conservant l'OAP n°217 sur la parcelle AK0411 et en créant l'OAP n°217bis sur la parcelle AK0402 pour tenir compte des projets en cours ; modifier la priorité des OAP telle que n°217 en n°1 ainsi que n°217bis et n°246 en n°2, à Échiré ;
- reclasser en zone UX, UE et en zone à urbaniser 1AUX à vocation principale des activités économiques, destinée à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services la zone à urbaniser 1AUH couverte par une OAP Habitat n°47 à supprimer, sur la commune de Niort ; créer une OAP Économie sur la zone à urbaniser 1AUX nouvellement classée pour permettre d'encadrer le développement de la partie nord-ouest ; l'OAP Économie prévoit la création de haies supplémentaires sur l'ensemble du périmètre et interdit la destination de commerce y compris l'évolution de l'existant ;
- modifier l'OAP n°27 dénommée « Roussille » sur la commune de Niort, en raison du tissu urbain environnant non adapté, en reclassant en zone UB les parcelles AY0401 et AY0402 actuellement classées en zone à urbaniser 1AUH et en protégeant réglementairement les arbres présents ;
- modifier l'OAP n°306 dénommée « Route de Saint-Georges » en reclassant en zone UB les parties de parcelles AM0349 et AM0548 actuellement classées en zone à urbaniser 1AUH pour permettre de prendre en compte un projet de construction en zone UB, sur la commune d'Arçais ;
- modifier l'OAP n°110 dénommée « Le Petit Fief » en reclassant en zone UB la parcelle AP 0018 actuellement classée en zone à urbaniser 1AUH, n'ayant plus lieu d'être maintenue dans l'OAP, à Aiffres ;
- modifier l'OAP Urbanisme commercial en interdisant l'extension des Drive non attenants à un magasin propre, en précisant la notion de surface alimentaire et de non-alimentaire, en classant nouvellement les « Grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort » dans les centralités commerciales, en supprimant la vocation commerciale des orientations relatives à une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort, en étendant le périmètre de la centralité de quartier Saint-Liguaire à Niort pour permettre l'installation de projets, en réduisant le périmètre de la centralité de bourg de Frontenay-Rohan-Rohan pour limiter le développement au centre-bourg et en supprimant la partie ne comportant pas de commerce du périmètre de la centralité de cœur de bourg récent à Aiffres ;
- faire évoluer des règles du PLUi-D :
 - ° généraliser le recul d'implantation des constructions en limite de zone A et N et en limites séparatives à trois mètres au moins en vigueur à l'ensemble des zones urbaines ;
 - ° autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics en secteur UXa, UXc et Uxt et dans les STECAL ;
 - ° préciser le retrait en limites séparatives en zone UA, UAa et Uab et les parcelles d'angle ;
 - ° préciser les autorisations des extensions et des annexes des habitations ainsi que les destinations et les sous-destinations concernant les équipements et ouvrages liés aux concessionnaires de réseaux, en zone A et N ;
 - ° intégrer les éléments du règlement des zones 1AUH, UX et 1AUX de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la commune de Magné relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur et les clôtures ;
 - ° autoriser les imitations de matériaux et les antennes relais de téléphonie mobile dans l'ensemble des zones y compris les STECAL, sous condition de hauteur et préciser les teintes des tuiles pour les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification n°3 du PLUi-D est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification n°3 du PLUi-D, avant son approbation, afin de :

- prendre en compte les bâtiments susceptibles de changer de destination à vocation de logement dans le projet de développement intercommunal en substitution à la construction neuve sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, comme signifié dans l'avis de la MRAe du 13 juillet 2023 ;
- s'assurer que cette modification permet toujours de répondre au projet intercommunal en matière de logements et d'activité économique en raison des modifications de zonage et d'OAP ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUi-D) de la communauté d'agglomération du Niortais (79).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Niortais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 4 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski