



NIORT AGGLO
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Déplacement (PLUi-D)
OAP Urbanisme commercial

Prescription	Arrêt	Approbation
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024
Evolutions - 09/07/2024 : Mise à jour des annexes sanitaires - 23/06/2025 : Modifications n°1 et n°2 - 16/01/2026 : Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique - 02/02/2026 : Modification n°3		

Sommaire

I.	Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Urbanisme commercial ?	4
1.	Le cadre réglementaire du Code de l'Urbanisme	4
2.	La stratégie d'aménagement commercial de Niort Agglo et ses déclinaisons	5
1)	Un préambule : l'organisation territoriale de Niort Agglo.....	5
2)	Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Niort Agglo.....	6
3)	Le PADD du PLUi-D de Niort Agglo	8
3.	Mode d'emploi de l'OAP Urbanisme commercial	10
1)	L'organisation de l'OAP Urbanisme commercial	10
2)	Comment prendre en compte l'OAP pour mon projet d'aménagement ?.....	14
II.	Les orientations cadres en matière d'aménagement commercial	15
1.	Rééquilibrer le développement commercial au profit des centralités du territoire	15
1)	Conforter l'armature commerciale identifiée dans le DAAC au profit des centralités	16
2)	Confirmer le rôle central du commerce dans l'attractivité des centres urbains du territoire	18
3)	Encadrer le développement des zones d'activités à vocation commerciale pour préserver la complémentarité de l'offre entre centres et périphéries	18
4)	Accompagner l'évolution des commerces existants en-dehors des pôles commerciaux identifiés au sein de l'OAP	19
2.	Conforter la qualité et la polarisation de l'offre commerciale au profit des habitants	20
1)	Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants.....	20
2)	Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale	21
3.	Anticiper l'impact des nouveaux modes de vente et de consommation sur les besoins en aménagement.....	22
1)	Accompagner l'émergence, le développement et la pérennisation des circuits de proximité dans toutes les centralités	22
2)	Valoriser les savoir-faire niortais en confortant la place de l'artisanat local au sein de l'agglomération	23
3)	Anticiper les besoins en logistique urbaine pour limiter les impacts sur la fonctionnalité et la dynamique des centralités	23

III.	Orientations d'aménagement territorialisées.....	24
1.	Orientations relatives aux centralités commerciales	24
1)	Renforcer le rôle structurant et de rayonnement du centre-ville de Niort.....	24
2)	Conforter la dynamique de proximité au sein des centralités de bourg du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre	25
3)	Organiser et structurer l'offre de proximité dans les centralités de quartier de Niort	27
4)	Changer le regard sur les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort pour les intégrer pleinement aux quartiers.....	28
5)	Organiser et structurer l'offre de proximité au sein des autres centres-bourgs	29
2.	Orientations relatives aux polarités commerciales	31
1)	Accompagner la densification des polarités majeures en améliorant leur qualité environnementale, paysagère et fonctionnelle	31
2)	Améliorer l'intégration paysagère et fonctionnelle des polarités d'entrée de ville et des centralités intermédiaires.....	33
IV.	Lexique.....	35
V.	Tableaux des orientations d'aménagement territorialisées	38
VI.	Plans des orientations d'aménagement territorialisées	41

I. Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Urbanisme commercial ?

1. Le cadre réglementaire du Code de l'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi-D qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-D sur certaines thématiques à enjeux pour le territoire.

Elles permettent de définir les grandes orientations liées à une thématique qui devront être prises en compte dans les nouveaux projets, afin de garantir la cohérence du projet à l'échelle intercommunale.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme. : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

La portée de l'OAP Urbanisme commercial n'est pas réglementaire au sens strict du terme, mais elle doit être respectée dans un rapport de compatibilité. Cependant, les périmètres des secteurs auxquels elle se réfère doivent être respectés dans un rapport de conformité.

L'OAP Urbanisme commercial vient traduire au sein du PLUi-D de Niort Agglo, les orientations définies par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) établi au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Niort Agglo. Le SCoT de Niort Agglo a été approuvé le 10 février 2020. Il est opposable depuis le 24 avril 2020.

L'OAP Urbanisme commercial :

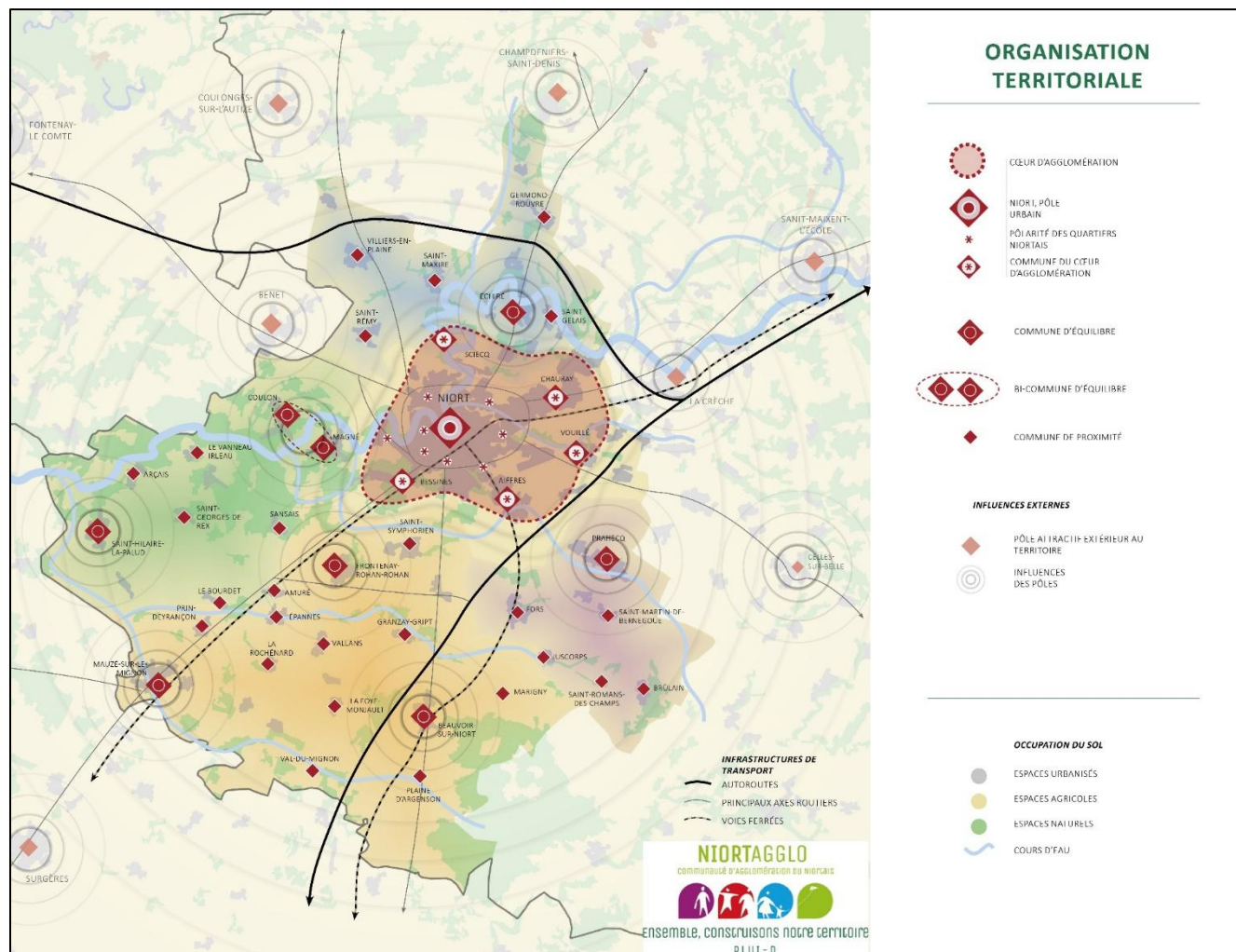
- Détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable
- Identifie les localisations préférentielles d'accueil de ces équipements structurants dans l'objectif de préserver la dynamique commerciale des centres villes et centres-bourgs

2. La stratégie d'aménagement commercial de Niort Agglo et ses déclinaisons

1) Un préambule : l'organisation territoriale de Niort Agglo

L'organisation territoriale est composée comme suit :

- Niort, ville-centre
- Les autres communes du cœur d'agglomération : Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq, Vouillé
- Les communes d'équilibre : Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon / Magné
- Les communes de proximité : Amuré, Arçais, Le Bourdet, Brûlain, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Marigny, Prin-Deyrançon, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine



2) Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Niort Agglo

Le SCoT de Niort Agglo fixe comme objectif prioritaire d'appuyer la reconstitution d'une offre commerciale diversifiée et maillée, adaptée aux besoins des consommateurs en centralités. Le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux à travers des centralités commerciales et les polarités commerciales périphériques concernées.

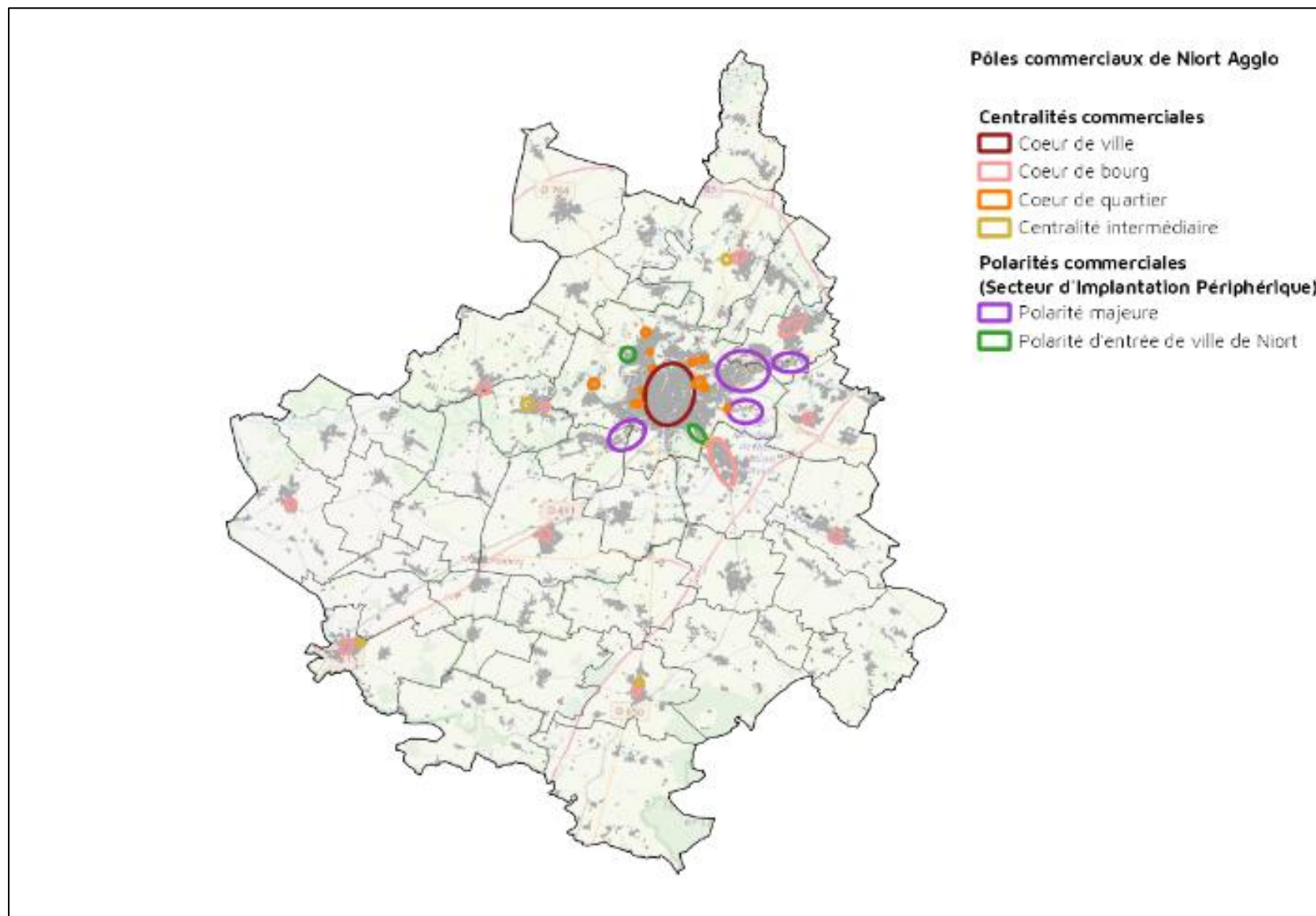
Les orientations du DAAC cherchent à :

- Privilégier les centres pour les nouvelles implantations commerciales
- Optimiser la gestion du foncier sur les zones d'activités à vocation commerciale
- Améliorer la fonctionnalité et la qualité paysagère des pôles commerciaux
- Accompagner l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommation et de vente

Le DAAC identifie les secteurs d'implantation préférentiels de ces équipements au sein de types de pôles commerciaux :

- Les centralités commerciales : le centre-ville de Niort, les centres-bourgs du cœur d'agglomération et des pôles d'équilibre, les centres de quartier de la ville de Niort
- Les secteurs d'implantation périphériques ou polarités commerciales : les polarités majeures (Espace Mendès-France Niort-Chauray, la Mude et Terre de Sport), les polarités d'entrées de ville (route d'Aiffres et route de Nantes à Niort) et les centralités intermédiaires (zones d'activités à vocation commerciales des communes d'équilibre ou du cœur d'agglomération)

Les orientations du DAAC s'imposent aux documents d'urbanisme locaux et doivent être traduites au sein du PLUi-D de Niort Agglo. Elles servent également dans l'instruction des Demandes d'Autorisation Commerciales pour les équipements commerciaux d'importance.



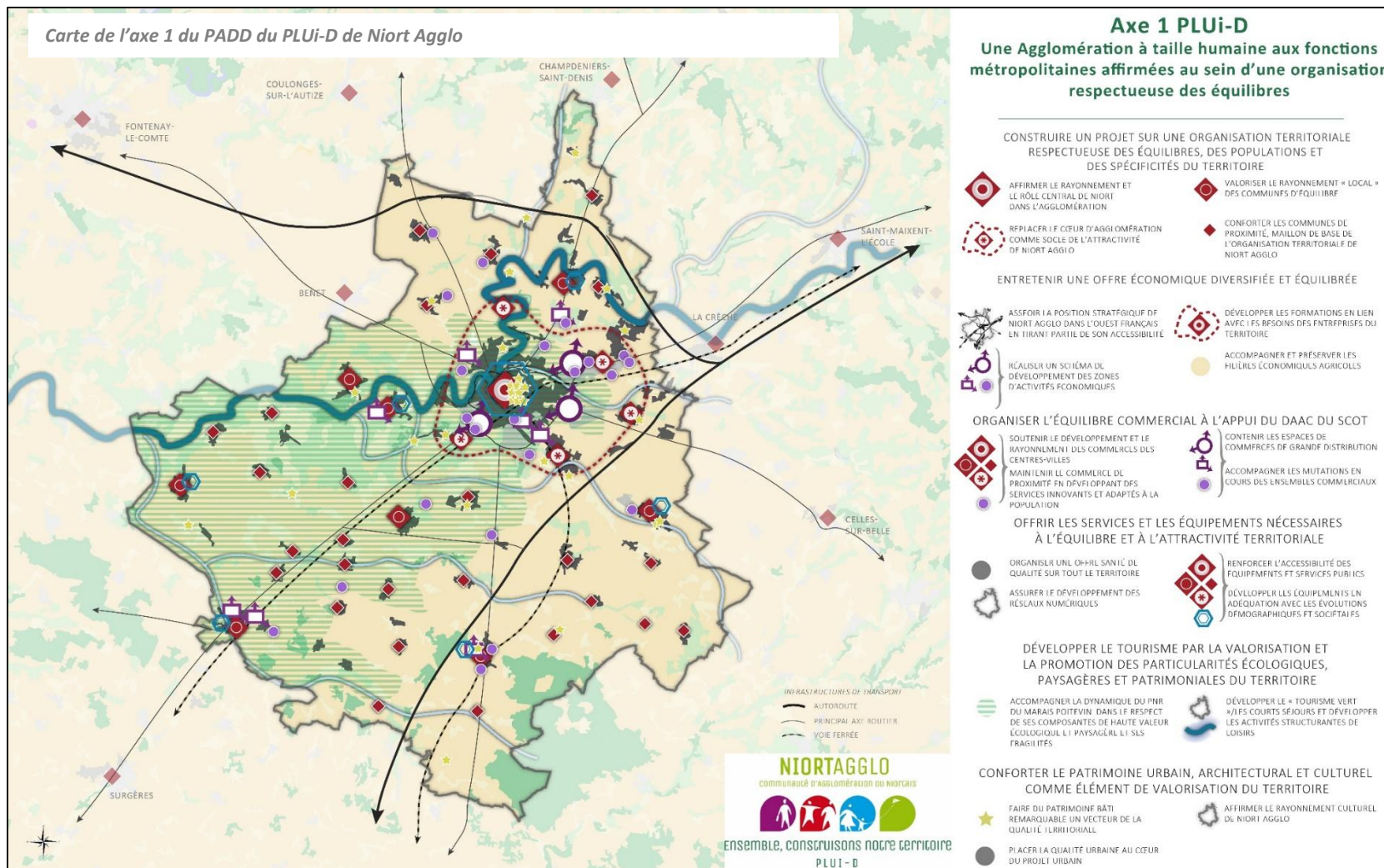
Carte des pôles commerciaux du DAAC – SCoT de Niort Agglo approuvé en 2020

3) Le PADD du PLUi-D de Niort Agglo

Le PLUi-D de Niort Agglo décline les orientations du DAAC au sein de son PADD. Sa stratégie vise à préserver l'équilibre entre les centralités et les périphéries commerciales à l'échelle de l'agglomération au travers de son objectif 1.3 : « Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT ».

Le PADD du PLUi-D de Niort Agglo souhaite ainsi :

- Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020
- Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) en :
 - Protégeant l'artisanat et le commerce de proximité
 - Favorisant le maintien de l'artisanat et des commerces en centre-ville/bourg
- Contenir les espaces de commerces de grande distribution, en :
 - Ne créant pas de nouveaux espaces commerciaux dédiés
 - Privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales
- Accompagner les mutations en cours, en :
 - Optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux
 - Requalifiant certains pôles commerciaux
 - Améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux
 - Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre
 - Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente
- Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population, en :
 - Proposant des opérations de soutien à la réhabilitation / rénovation de locaux, pour éviter les rez-de-chaussée commerciaux vacants
 - Permettant le développement de l'artisanat, des commerces et des services ambulants (travail sur les centralités)



3. Mode d'emploi de l'OAP Urbanisme commercial

1) L'organisation de l'OAP Urbanisme commercial

L'OAP Urbanisme commercial définit des objectifs et des orientations sur le volet commercial du PLUi-D et ce, à différentes échelles.

Les projets commerciaux encadrés par les objectifs et les orientations définis par l'OAP Urbanisme commercial sont ceux relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

- **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...)

- **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

L'OAP Urbanisme commercial comprend :

- Des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux qui s'appliquent à l'ensemble du territoire : il s'agit du cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets commerciaux
- Des objectifs d'aménagement territorialisés qui s'appliquent à chaque typologie de pôles commerciaux tels que définis dans le DAAC de Niort Agglo :
 - Les centralités commerciales : les 4 centralités majeures du centre-ville de Niort, les centralités de bourg (cœur d'agglomération et communes d'équilibre), les centralités de quartier de Niort
 - Une nouvelle centralité au Nord de l'Avenue de Paris à Niort
 - Les polarités commerciales : les polarités majeures, les polarités d'entrées de ville, les centralités intermédiaires, les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de la ville de Niort (à noter que les centralités intermédiaires sont gérées comme des polarités commerciales)

Des aménagements entre le DAAC et l'OAP ont été réalisés pour une meilleure compréhension. Des prescriptions du DAAC ont parfois été durcies dans l'OAP Urbanisme commercial, dans le respect du PADD du présent PLUi-D.

L'OAP Urbanisme commercial définit des seuils de surface de vente minimum sur certains secteurs :

- Ces seuils valent pour :
 - Les nouvelles constructions
 - Les extensions des constructions existantes
 - Les changements de destination
 - Les cas de découpage ou de fusion
- Ces seuils ne valent pas pour les cellules reprises, par exemple en cas de changement de propriétaire ou de locataire ou en cas de vacance d'activité avant la reprise.
- Ces seuils sont appréciés dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

2) Comment prendre en compte l'OAP pour mon projet d'aménagement ?

1- Je localise mon projet sur le plan de zonage (règlement graphique) pour identifier :

- Le zonage du PLUi-D correspondant et les dispositions du règlement littéral
- Le périmètre commercial
- Le cas échéant, le périmètre d'une OAP sectorielle

2- Je conçois mon projet, pour sa dimension commerciale, en respectant :

- Les objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux
- Les objectifs d'aménagement territorialisés définis pour le pôle commercial concerné
- Le cas échéant, les orientations de l'OAP sectorielle
- Les dispositions du règlement du PLUi-D doivent également être respectées, pour toutes les autres dimensions du projet

3- Je présente et discute mon projet avec la collectivité :

- Mon projet doit être compatible avec l'OAP Urbanisme commercial c'est-à-dire qu'il ne doit pas être contraire aux objectifs et orientations d'aménagement qui y sont définis.
- Mon projet doit être conforme au règlement du PLUi-D : il doit respecter les règles qui y sont définies.

II. Les orientations cadres en matière d'aménagement commercial

1. Rééquilibrer le développement commercial au profit des centralités du territoire



Rappel DAAC du SCoT

Le SCoT de Niort Agglo fixe comme objectif prioritaire d'appuyer la reconstitution d'une offre commerciale diversifiée et maillée, adaptée aux besoins des consommateurs en centralités. Le SCoT traduit l'engagement de Niort Agglo à se saisir des opportunités faites par la loi ELAN en termes de développement et de revitalisation commerciale dans les centralités.

Ainsi, le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux à travers des centralités commerciales et les polarités commerciales périphériques concernées. Les polarités commerciales ont vocation à accueillir avant tout les grandes surfaces commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les centralités.

Le commerce de proximité est un élément essentiel du cadre de vie, Niort Agglo souhaite qu'il continue à se développer dans les centre-bourgs des différentes communes du territoire.



Rappel PADD du PLUi-D

Niort Agglo dispose d'une offre commerciale développée, avec un niveau d'équipement satisfaisant. Néanmoins, l'équilibre entre les centralités et les périphéries commerciales est fragile.

Mettre en œuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020

Soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville, centre bourg) en :

- Protégeant l'artisanat et le commerce de proximité
- Favorisant le maintien de l'artisanat et des commerces en centre-ville/bourg

Contenir les espaces de commerces de grande distribution, en :

- Ne créant pas de nouveaux espaces commerciaux dédiés
- Privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales

1) Conforter l'armature commerciale identifiée dans le DAAC au profit des centralités

Le PLUi-D de Niort Agglo cherche à préserver les équilibres entre centralités et polarités commerciales en s'appuyant sur l'organisation commerciale. Afin de consolider cet équipement commercial, le PLUi-D délimite précisément les périmètres de l'ensemble des pôles commerciaux identifiés dans le DAAC et au sein desquelles s'appliquent les orientations de la présente OAP.

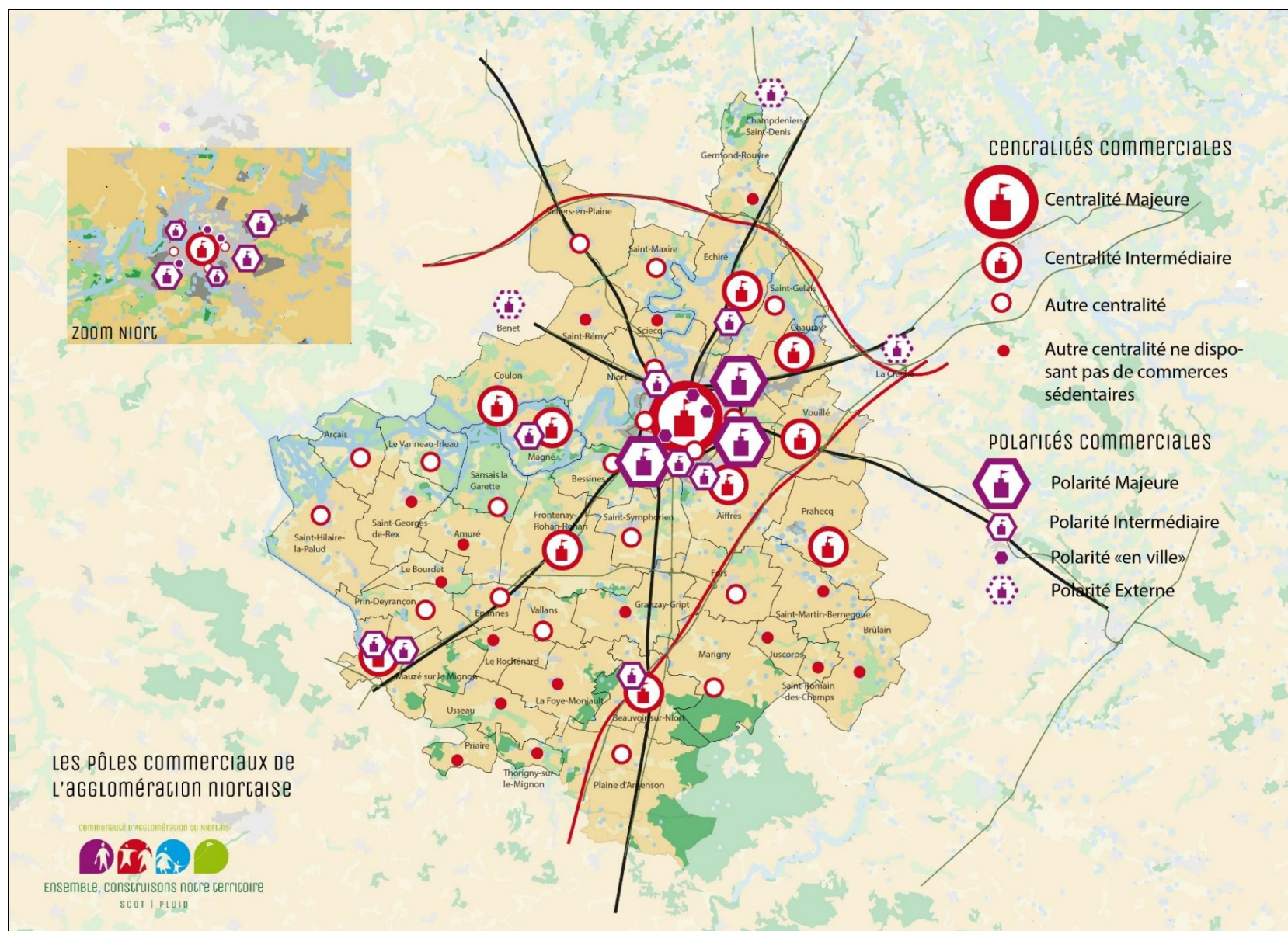
L'OAP Urbanisme commercial identifie ainsi :

- Les centralités commerciales
 - Les 4 centralités majeures du centre-ville de Niort
 - Les centralités de bourg du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre
 - Les centralités de quartier de Niort
- Une nouvelle centralité au Nord de l'avenue de Paris à Niort
- Les polarités commerciales
 - Les polarités majeures
 - Les polarités d'entrées de ville
 - Les centralités intermédiaires
 - Les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort

L'objectif poursuivi par cette identification des périmètres de chaque pôle est de :

- Renforcer l'attractivité commerciale de chaque pôle par une meilleure lisibilité, par le bénéfice de la polarisation pour l'activité commerciale et par la consolidation d'un lien de proximité avec les habitants
- Assurer un meilleur maillage du territoire en commerces de proximité au profit de tous les habitants
- Conforter la mixité fonctionnelle des centralités
- Limiter le mitage commercial le long des axes ou au sein des zones d'activités économiques dédiées à d'autres vocations

Dans le cadre d'une réflexion transversale, les activités de santé se localiseront de façon préférentielle au sein des centralités commerciales définies par la présente OAP afin de contribuer à l'animation de ces espaces.



2) Confirmer le rôle central du commerce dans l'attractivité des centres urbains du territoire

Afin de conforter les centralités commerciales et l'offre de proximité au service des habitants, tout projet commercial devra, de façon privilégiée, chercher à :

- S'implanter dans les centralités commerciales identifiées au sein du PLUi-D de Niort Agglo afin de bénéficier de la proximité des diverses fonctions urbaines (habitat, équipements, emplois, offre en mobilité...)
- Contribuer à la mixité fonctionnelle des centralités commerciales en s'implantant en rez-de-chaussée de programmes mixtes ou au sein de projets urbains structurants à l'échelle de l'agglomération identifiés au sein des OAP
- Consolider la polarisation de l'offre commerciale en contribuant à la continuité des linéaires ou pôles commerciaux existants

3) Encadrer le développement des zones d'activités à vocation commerciale pour préserver la complémentarité de l'offre entre centres et périphéries

Les zones d'activités à vocation commerciale identifiées au sein de l'OAP ont vocation à accueillir avant tout les grandes surfaces commerciales qui ne trouveraient pas leur place au sein des centralités commerciales du territoire.

Ainsi, tout projet commercial concerné devra chercher à :

- S'intégrer au sein du tissu commercial existant en privilégiant la requalification de friches ou le comblement d'espaces libres amenant à conforter un linéaire commercial existant.
Le PLUi-D ne prévoit pas d'extension ou de création de nouvelles polarités commerciales
Les périmètres des centralités intermédiaires sont gérées particulièrement, en fonction des périmètres du DAAC.
- Limiter les effets de concurrence entre zones commerciales par effet de transfert
- Ne pas amener à la création de cellules commerciales de moins de 300 m² ou 1 000 m² de surfaces de vente suivant les polarités commerciales qu'elles soient indépendantes ou intégrées au sein d'une galerie marchande.
Les cellules commerciales existantes de moins de 300 m² ou 1 000 m² de surfaces de vente suivant les polarités commerciales ne pourront s'étendre que si cette extension permet de dépasser les 300 m² ou 1 000 m² des surfaces de vente.

Pour éviter un déséquilibre qui fragiliserait l'ensemble de l'équipement commercial de l'agglomération niortaise face à la forte densité de grandes surfaces alimentaires, les projets de création ou d'extension relevant d'un commerce dédié entièrement ou partiellement à la vente de produits alimentaires devra chercher à :

- S'implanter d'abord au sein des périmètres de centralités commerciales identifiés au sein de l'OAP
- Ne pas amener à la création de nouvelles surfaces de vente alimentaires au sein des polarités majeures ou des polarités d'entrée de ville
- Ne pas amener à la création de plus de 400 m² de surface de vente alimentaires par extension au sein des centralités intermédiaires et des centralités de quartier ou des grandes surfaces isolées dans le tissu urbain de Niort identifiés dans le PLUi-D.

Les transferts de surfaces de vente entre locaux sont possibles sous réserve qu'ils n'amènent pas à la création de surfaces de ventes supplémentaires et qu'ils s'effectuent en faveur d'une centralité commerciale ou au sein du même pôle commercial.

4) Accompagner l'évolution des commerces existants en-dehors des pôles commerciaux identifiés au sein de l'OAP

Il s'agit ici du diffus des communes qui ont un pôle commercial. Toutefois, cette mesure ne concerne pas le centre de Bessines qui ne dispose pas d'une centralité commerciale.

Règle :

- Autorise uniquement l'évolution de l'existant, dans la limite de 5% de la surface de vente à la date d'approbation du PLUi-D et de 100 m² de surface de vente supplémentaire à la date d'approbation du PLUi-D

2. Conforter la qualité et la polarisation de l'offre commerciale au profit des habitants

Rappel DAAC du SCoT

Niort Agglo souhaite que les polarités commerciales évoluent en application des principes de densification et non d'extension. Il est donc essentiel de travailler sur la réhabilitation ou la rénovation du bâti existant.

Niort Agglo ambitionne que les zones commerciales du territoire soient plus qualitatives. Cela passe notamment par une meilleure qualité environnementale, un développement de la mixité fonctionnelle, un travail sur les cheminements, une réflexion sur le stationnement...

Rappel PADD du PLUi-D

Accompagner les mutations en cours, en :

- Optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux
- Requalifiant certains pôles commerciaux
- Améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux
- Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre
- Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente

Maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adaptés à la population, en :

- Proposant des opérations de soutien à la réhabilitation / rénovation de locaux, pour éviter les rez-de-chaussée commerciaux vacants
- Permettant le développement de l'artisanat, des commerces et des services ambulants (travail sur les centralités)

1) Renforcer l'attractivité des centralités par le traitement de l'espace public, la mixité des fonctions et la préservation des linéaires existants

Tout projet commercial s'implantant au sein des centralités devra chercher à :

- Veiller à son intégration harmonieuse à la trame urbaine préexistante par la reprise des coloris et des textures environnantes, qu'il s'implante en rez-de-chaussée d'une opération mixte ou au sein d'un local indépendant
- Contribuer à la mixité fonctionnelle des centralités en s'implantant en rez-de-chaussée de programmes mixtes ou au sein de projets urbains structurants à l'échelle de l'agglomération identifiés au sein des OAP sectorielles
- Consolider la polarisation de l'offre commerciale en contribuant à la continuité des linéaires ou pôles commerciaux existants

Lors d'opérations de requalification ou de rénovation urbaine au sein des centralités commerciales, les aménagements devront chercher à :

- Penser les espaces publics de façon fonctionnelle et esthétique pour contribuer à la qualité et l'animation du pôle commercial
- Sécuriser et agrémenter les cheminements piétons le long des linéaires commerciaux
- Préserver les continuités commerciales existantes
- Adapter le stationnement pour limiter son impact paysager et fonctionnel sur les centralités tout en garantissant l'accessibilité des pôles

La construction sur des espaces verts doit d'abord être évitée. Si ce n'est pas possible, elle doit être minimisée et compensée par des dispositifs exemplaires (plantations, îlots de fraîcheur, perméabilisation des sols...).

2) Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités à vocation commerciale

Tout projet commercial s'implantant au sein d'une polarité commerciale périphérique devra tendre vers les objectifs suivants :

- Assurer une consommation économe de l'espace par :
 - Une implantation préférentielle par renouvellement urbain ou au sein d'une friche commerciale ou au sein d'un espace interstitiel existant au sein de la zone
 - La densification des formes bâties accueillant des commerces
 - L'optimisation des espaces de stationnement et des accès soit par mutualisation du stationnement, soit par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées (en silo, en toiture, en sous-sol ou semi-enterré)
- Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux (végétalisation, traitement des espaces extérieurs, qualité des façades, traitement des limites parcellaires...) notamment en entrées de ville et le long des axes de mobilité
- Améliorer la qualité environnementale des projets en travaillant sur l'adaptation au changement climatique, la performance énergétique des constructions, la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la production d'énergie renouvelable
- Assurer l'accessibilité des projets commerciaux par tous les modes de déplacement en les inscrivant dans le maillage viaire, cyclable et piétonnier existant, et le cas échéant en contribuant à développer ce maillage. Une attention particulière sera portée dans le projet à la gestion des flux qu'il génère pour ne pas contribuer à la saturation des axes de desserte

3. Anticiper l'impact des nouveaux modes de vente et de consommation sur les besoins en aménagement

Rappel DAAC du SCoT

Les nouveaux modes de consommation doivent être pris en compte dans le SCoT de Niort Agglo. Il est nécessaire de prévoir les équipements permettant leur développement tout en veillant à préserver le cadre de vie du territoire.

Rappel PADD du PLUi-D

Accompagner les mutations en cours, en :

- Optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux
- Requalifiant certains pôles commerciaux
- Améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux
- Modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre
- Accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommer et de vente

1) Accompagner l'émergence, le développement et la pérennisation des circuits de proximité dans toutes les centralités

Niort Agglo s'engage auprès de l'ensemble des communes dans le développement d'une offre de proximité au plus près de l'ensemble des habitants du territoire. Ainsi, les centralités chercheront à :

- Maintenir la capacité d'accueil de nouveaux projets de commerce de proximité par la préservation des locaux commerciaux existants ou par la possibilité de créer de nouveaux locaux commerciaux
- Identifier les lieux adaptés à l'accueil de commerces non-sédentaires et penser les aménagements de l'espace public pour en faciliter l'usage (stationnement sécurisé, branchements électriques...)
- Accompagner le développement des circuits-courts en lien avec les exploitations agricoles locales

2) Valoriser les savoir-faire niortais en confortant la place de l'artisanat local au sein de l'agglomération

Les projets commerciaux liés à une activité artisanale (artisanat commercial ou local accessoire d'une entreprise artisanale de production) devront chercher à s'implanter de façon privilégiée au sein des centralités commerciales lorsque son activité est compatible avec la fonction résidentielle de la zone

Pour les bâtiments artisanaux, le showroom ne pourra représenter plus de 50% de l'unité bâtie par exemple.

3) Anticiper les besoins en logistique urbaine pour limiter les impacts sur la fonctionnalité et la dynamique des centralités

Tout projet logistique lié à une activité commerciale devra chercher à :

- S'implanter au sein des pôles commerciaux identifiés dans l'OAP
- Anticiper et organiser les flux générés pour ne pas nuire à l'animation et à la fonctionnalité de la zone.
La desserte et le stationnement devront être adaptés au dimensionnement du projet.
- S'intégrer de façon harmonieuse à son environnement urbain

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 :

- 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.

III. Orientations d'aménagement territorialisées

1. Orientations relatives aux centralités commerciales

1) Renforcer le rôle structurant et de rayonnement du centre-ville de Niort

Le centre-ville de Niort a un rôle structurant pour l'offre commerciale d'un bassin de vie qui rayonne au-delà des frontières administratives de l'agglomération.

Il dispose de nombreux atouts : une offre commerciale dense et diversifiée, une dynamique d'animation soutenue par la forte mixité fonctionnelle, une accessibilité renforcée et un écrin patrimonial très qualitatif.

Il souffre néanmoins de la concurrence croissante des zones périphériques, notamment sur le segment alimentaire, avec une vacance présente sur certains secteurs qui interroge le périmètre de la centralité.

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- Privilégier et prioriser l'implantation commerciale des enseignes nationales et internationales tous formats dans le centre-ville de Niort plutôt que dans les polarités commerciales périphériques, lorsque les conditions d'implantation sont réunies (foncier, adaptabilité des surfaces...)
- Accompagner la montée en qualité et en diversité de l'offre du centre-ville, en s'appuyant aussi sur les commerces indépendants, pour marquer sa différence vis-à-vis des polarités périphériques
- Proposer et maintenir une offre de proximité, notamment sur le volet alimentaire, pour répondre aux besoins du quotidien des habitants
- Conforter la mixité des usages du centre-ville pour soutenir son animation et son attractivité

Orientations localisées

Les aménagements du centre-ville doivent chercher à :

- Polariser l'offre commerciale en préservant la continuité commerciale sur certains axes clés Nord-Ouest / Sud-Est (rue Victor Hugo, rue Ricard...) et autour des halles
- Accompagner l'évolution des locaux vacants sur les axes transversaux (rue Saint-Jean...) notamment vers des activités artisanales ou de services
- Conforter l'accessibilité du centre-ville et les cheminements au sein de la centralité
- Mettre en valeur les atouts patrimoniaux du centre-ville et l'espace public pour renforcer l'attractivité du centre-ville
- S'appuyer sur les grands projets du centre-ville pour contribuer à l'animation du centre commerçant de Niort

Sont localisées ici les centralités commerciales de :

- 4 centralités majeures du centre-ville de Niort : Hyper-centre, Gare, Porte Saint-Jean, Baugier / Quartier du Port

Règle :

- Autorise toute taille de commerce, sans restriction d'activités

2) Conforter la dynamique de proximité au sein des centralités de bourg du cœur d'agglomération et des communes d'équilibre

Ces centralités se distinguent par un nombre de commerces notable et une offre diversifiée avec un rayonnement qui dépasse les frontières de la commune et s'étend sur un petit bassin de vie. Ces commerces contribuent à l'animation des centres-bourgs. L'accessibilité et les cheminements vers les commerces sont des enjeux importants.

On distingue trois types de centralités sur le territoire :

- Les centralités historiques peu concurrencées, marquées par une implantation des commerces en rez-de-chaussée de bâtis historiques de centre-bourg (Prahecq, Coulon, Frontenay-Rohan-Rohan, Saint-Hilaire-la-Palud)
- Les « nouvelles » centralités, issues d'un travail de polarisation de la part des communes, marquées par des commerces implantés de façon indépendante au sein d'un petit pôle spécialisé (Aiffres, Vouillé, Chauray, Échiré), ce regroupement permettant d'accompagner l'animation commerciale
- Les centralités historiques concurrencées par une grande surface à proximité (Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Beauvoir-sur-Niort)

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- Renforcer la centralité par la mixité des fonctions et leurs contributions à l'animation des centres-bourgs
- Répondre aux besoins de proximité des habitants par une offre diversifiée, notamment en matière alimentaire
- Conforter la qualité des centres-bourgs par un traitement adapté des vitrines
- Polariser l'offre commerciale pour améliorer la lisibilité de l'offre

Orientations localisées

Les aménagements des centralités doivent chercher à :

- Améliorer la qualité des cheminements entre les commerces
- Conforter la politique de stationnement pour favoriser la rotation en centralité et l'accessibilité des commerces
- Accompagner la montée en qualité des centres-bourgs par le traitement des espaces publics et des constructions

Sont localisées ici les centralités commerciales de :

- Aiffres - Cœur de bourg ancien et Cœur de bourg récent
- Beauvoir-sur-Niort
- Chauray et Chauray - Chaban
- Coulon
- Échiré
- Frontenay-Rohan-Rohan
- Magné
- Mauzé-sur-le-Mignon
- Prahecq
- Saint-Hilaire-la-Palud
- Vouillé

Règle :

- Autorise toute taille de commerce, sans restriction d'activités

3) Organiser et structurer l'offre de proximité dans les centralités de quartier de Niort

Ces centralités possèdent une offre commerciale tournée principalement vers la proximité. Pour certaines d'entre elles, l'enjeu est le maintien du dernier commerce. Quelques-unes ont d'ailleurs bénéficié d'une action spécifique de la part de Niort Agglo.

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- Répondre aux besoins du quotidien des habitants
- Assurer le maillage territorial en créant de nouvelles polarités de proximité dans les secteurs de projet urbain qui le nécessitent au regard des nouveaux besoins du territoire
- Éviter fortement la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité

Orientations localisées

Les aménagements des centralités doivent chercher à :

- Accompagner le développement démographique de la ville-centre et de ses quartiers en proposant une offre dimensionnée à la densité et au dimensionnement des projets locaux
- Assurer le confortement de l'offre par densification ou extension des linéaires commerciaux existants (principe de continuité et de polarisation)
- Contribuer à la structuration et la lisibilité des quartiers niortais, avec un enjeu patrimonial fort autour des centralités des anciennes communes de Niort (Saint-Liguaire, Sainte-Pezenne, Souché)
- Améliorer la desserte et les cheminements piétons au sein de ces pôles

Sont localisées ici les centralités commerciales de :

- Les Brizeaux 1
- Jacques Cartier
- Avenue de Limoges
- Saint-Liguaire
- Saint-Hubert / Recouvrance
- Route de Coulonges
- Les Brizeaux 2
- Souche éco

Règle :

- Autorise uniquement la création de surfaces de vente inférieure à 300 m²
- Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires

4) Changer le regard sur les grandes surfaces isolées au sein du tissu urbain de Niort pour les intégrer pleinement aux quartiers

Ces polarités se sont mises en place en entrée de ville à Niort sur les grandes pénétrantes urbaines. Elles s'organisent autour d'un hyper ou supermarché et peuvent s'être constituées en petits pôles commerciaux. Capitalisant sur les flux motorisés, elles interrogent sur les mobilités internes à la ville-centre.

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- S'intégrer davantage au tissu urbain environnant tant par la qualité architecturale et paysagère de ses abords que par la mixité fonctionnelle
- Connecter le projet aux réseaux de déplacements existants (transports en commun, voies cyclables, cheminements piétons...)
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains par la mise en place d'espaces végétalisés ou perméables

Sont localisées ici les polarités commerciales de Niort - Souché, Niort - Route de Coulonges et Niort - Clou Bouchet.

Règle :

- Autorise uniquement la création de surface de vente inférieure à 300 m²
- Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires

5) Organiser et structurer l'offre de proximité au sein des autres centres-bourgs

Les centralités des communes touristiques du Marais Poitevin

Les communes du Marais poitevin se distinguent par une offre saisonnière qui répond à leur fréquentation touristique qui se développe souvent en complément d'une offre de restauration ou de loisirs.

Les aménagements des centralités doivent chercher à :

- S'appuyer sur les activités touristiques existantes pour diversifier l'offre commerciale notamment vers de l'alimentaire
- Développer des locaux adaptables pour répondre aux initiatives, permettant de mettre en valeur les savoir-faire locaux
- Connecter l'offre existante au bourg afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble de l'année
- Mettre en valeur les atouts patrimoniaux

Les centralités des autres communes

Les aménagements des centralités (zones UA et UE des entités principales) des communes qui n'ont pas de pôle commercial doivent chercher à :

- Travailler les espaces publics pour contribuer à l'animation des centres-bourgs en permettant l'accueil de commerces ambulants
- Préserver les locaux commerciaux existants
- Développer des locaux adaptables pour répondre aux initiatives

Il s'agit ici du diffus des communes qui n'ont pas de pôle commercial. Bessines est également concernée par ces dispositions : commune du cœur d'agglomération avec un pôle commercial mais sans centralité commerciale.

Règle :

- Autorise uniquement la création de commerces de moins de 100 m² de surface de vente et n'entraîne pas la création d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente, en zones UA et UE des entités principales de la commune définie par le SCoT
- En dehors des zones UA et UE de ces communes, la création de nouveaux commerces peut être possible uniquement au sein d'une entité principale de la commune définie par le SCoT, si l'impossibilité de s'installer en zones UA et UE est justifiée pour des raisons techniques qui sont à démontrer. Les mêmes règles de surface sont ici applicables.

2. Orientations relatives aux polarités commerciales

1) Accompagner la densification des polarités majeures en améliorant leur qualité environnementale, paysagère et fonctionnelle

L'Espace Mendès France, Les Rochereaux et Les Guilléas, la Mude et Terre de Sport accueillent une offre commerciale riche et diversifiée. Ces polarités se caractérisent par le nombre de commerces accueillis et la surface engagée. Ces 5 dernières années la plupart des dossiers instruits en CDAC concernaient ces sites, notamment pour l'extension de Mendès-France et la création/développement de Terre de Sport. La Mude et Mendès-France sont des pôles généralistes organisés autour de la grande distribution. Ils se caractérisent aussi par une bonne accessibilité en voiture et transport en commun même si la circulation en interne est tournée vers la voiture.

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- Optimiser l'usage du foncier au sein des zones existantes par leur implantation (requalification de friches ou comblement d'espaces libres) et par leur traitement des sols (formes denses, espaces perméables...)
- Améliorer la qualité paysagère des sites par un traitement soigné des espaces extérieurs
- Ne pas dégrader les conditions de desserte et d'accès à la zone en anticipant la gestion des nouveaux flux
- Ne pas alimenter la concurrence du pôle avec le centre-ville de Niort ou des autres polarités périphériques majeures

Orientations localisées

Espace Mendès France, Les Rochereaux et Les Guilléas

Les aménagements doivent chercher à :

- Qualifier davantage les espaces pour limiter les conflits d'usage entre industrie, logistique et commerce
- Requalifier les parties les plus vieillissantes
- Améliorer l'accessibilité de la zone et la fonctionnalité de la desserte interne
- Conforter la place des modes actifs et des cheminements doux entre les points de vente en cherchant la cohérence de traitement par voirie
- Conditionner les capacités de développement internes de la zone à la saturation des principales voies d'accès

- Désimperméabiliser et végétaliser les espaces non-bâtis
- Contribuer à améliorer la performance énergétique et environnementale de la zone
- Améliorer la qualité paysagère interne à la zone et soigner les franges, notamment sur l'axe d'entrée de ville de Niort

Est localisée ici la polarité commerciale de Niort et Chauray - Espace Mendès France, Les Rochereaux et Les Guillées

La Mude - Forum Sud

Les aménagements doivent chercher à :

- Structurer l'offre commerciale afin de la rendre plus lisible entre les ensembles formés par la Mude d'une part et Forum Sud d'autre part
- Désimperméabiliser et végétaliser les espaces non-bâtis
- Conforter la place des modes actifs et des cheminements doux entre les points de vente
- Anticiper la mutation de certains locaux et prévenir l'apparition de friches.

Est localisée ici la polarité commerciale de Niort et Bessines - La Mude

Terre de Sport

Les aménagements doivent chercher à :

- Soigner les franges, notamment sur l'axe d'entrée de ville de Niort
- Calibrer le foncier mobilisable pour le commerce au regard des disponibilités et des friches mutables dans l'ensemble des polarités majeures

Est localisée ici la polarité commerciale de Niort - Terre de Sport

Règle valant pour les 3 polarités :

- Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire
- Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 1 000 m²
- Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale

2) Améliorer l'intégration paysagère et fonctionnelle des polarités d'entrée de ville et des centralités intermédiaires

Ces polarités se sont développées en marge des communes les plus importantes de Niort Agglo. Elles s'organisent autour d'un hyper ou d'un supermarché qui joue un rôle de « locomotive ». De petites zones commerciales liées à une galerie ou des locaux indépendants peuvent s'être développés autour d'eux. Ils possèdent un rayonnement au-delà des communes d'installation et s'appuient davantage sur les flux qui la traversent. Situées en entrée de ville, elles peuvent avoir un impact paysager important.

Orientations générales

Les projets commerciaux doivent contribuer à :

- Répondre aux besoins du quotidien des habitants
- Éviter fortement la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité
- Proposer une offre complémentaire à l'offre située en centre-bourg en n'amenant pas à la création de galeries
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville et de bourg

Orientations localisées

Les polarités d'entrées de ville

Les aménagements doivent chercher à :

- Accompagner la montée en qualité des entrées de ville par un traitement adapté des abords
- Permettre la mutation de certains espaces sous-utilisés vers des espaces verts ou des espaces publics (type placette) pour favoriser le lien social

Sont localisées ici les polarités commerciales de Niort - Route d'Aiffres et Niort - Route de Nantes

Règle :

- Interdit la création de surface de vente alimentaire supplémentaire
- Autorise uniquement la création de surface de vente non-alimentaire supérieure à 300 m²
- Autorise la réorganisation ou le transfert au sein de chaque polarité ou au profit d'une centralité commerciale

- 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 m² 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.

Les centralités intermédiaires

Les aménagements doivent chercher à :

- Intégrer davantage ces espaces au tissu urbain en travaillant les cheminements piétons vers la centralité
- Conforter l'accessibilité de ces espaces par des moyens alternatifs à la voiture individuelle : covoiturage, transports associatifs, modes doux...
- Améliorer la qualité paysagère de ces espaces d'entrée de ville

Sont localisées ici les polarités commerciales de :

- Aiffres
- Beauvoir-sur-Niort
- Magné - Coulon
- Échiré
- Mauzé-sur-le-Mignon

Règle :

- Autorise uniquement la création de surface de vente supérieure à 300 m²
- Autorise sur 6 ans la création de surfaces de vente plafonnées à 1 200 m² dont 400 m² maximum de surfaces alimentaires
- A Aiffres particulièrement : Interdiction de création de surfaces alimentaires au Nord de la RD 740
- 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 m² 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.

IV. Lexique

Artisanat et commerce de détail - Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Centralités commerciales

Ce sont les centres villes / bourgs et de quartier qui présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat/services/emplois) dont une concentration notable de commerces.

Drive - Article L. 752-3 du Code de Commerce

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

Drive piéton

Même principe que le Drive hormis le fait que les clients récupèrent leurs courses à pied et non en voiture.

Ensemble commercial - Article L. 752-3 du Code de Commerce

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Galerie marchande

Une galerie marchande est un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du Code du Commerce) composé de cellules commerciales regroupées au sein d'un même espace piétonnier clos et couvert. La galerie marchande peut être autonome (en centre-ville notamment) mais est le plus souvent rattachée à une ou plusieurs grandes surfaces.

Local accessoire

Il s'agit du local secondaire d'un bien proposant un usage complémentaire du local principal (exemple : local d'entreposage d'un commerce). Au sens du code de l'urbanisme, il est considéré comme ayant la même destination que le local principal.

Locker (casier intelligent ou consigne de retrait automatique)

Il s'agit d'un point de retrait permettant au consommateur de récupérer son colis par lui-même.

Secteurs d'implantation périphérique ou polarités commerciales

Ce sont les zones d'activités dédiées au commerce.

Surface alimentaire et de non-alimentaire

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

Surface de vente - Circulaire du 15 novembre 2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial

Ainsi, en application de l'article 3 de la loi du 13 juillet 1972¹² ainsi que de la circulaire n° 81-02 du 12 janvier 1981¹³, toutes surfaces closes et/ou en extérieur d'un commerce de détail ont vocation à intégrer la surface de vente, à condition de respecter l'une des conditions alternatives suivantes :

- Les espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats : sas d'entrée et arrières-caisses d'un seul et unique magasin au sein d'un même bâtiment, allées de circulation entre les rayons, les escalators et ascenseurs reliant directement le parc de stationnement au magasin, etc.
- Les espaces affectés à l'exposition de marchandise : l'emprise occupée par les rayonnages, les gondoles, les stands, etc. que ces derniers soient temporaires ou permanents.
- Les espaces affectés au paiement des marchandises : les caisses physiques et/ou automatiques, les bornes de paiement, les appareils permettant de scanner directement les achats en rayon, etc.
- Les espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises : comptoirs de présentation, etc.

A contrario, ne sont pas considérés comme des espaces relevant de la surface de vente :

- les réserves, locaux sociaux, les chambres froides, les laboratoires, les locaux techniques, les espaces de circulation affectés aux issues de secours ayant vocation à ne pas être accessibles au public durant les heures d'ouverture de l'équipement commercial ;
- L'intégralité des espaces relevant du parc de stationnement (que ce dernier soit aérien, en silo ou en infrastructure) ainsi que les espaces affectés aux abris vélos, motocycles et les aires de livraisons non accessibles au public.

V. Tableaux des orientations d'aménagement territorialisées

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-Liguaire, 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 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 »

Hors pôles commerciaux		
Typologie	Diffus des communes qui ont un pôle commercial	Diffus des communes qui n'ont pas de pôle commercial (+ Bessines)
Règles Quota	Autorise uniquement l'évolution de l'existant, dans la limite de 5% de la surface de vente à la date d'approbation du PLUi-D et de 100 m ² de surface de vente supplémentaire à la date d'approbation du PLUi-D	Autorise uniquement la création de commerces de moins de 100 m ² de surface de vente et n'entraîne pas la création d'ensembles commerciaux de plus de 300 m ² de surface de vente, en zones UA et UE des entités principales de la commune définie par le SCoT En dehors des zones UA et UE de ces communes, la création de nouveaux commerces peut être possible uniquement au sein d'une entité principale de la commune définie par le SCoT, si l'impossibilité de s'installer en zones UA et UE est justifiée pour des raisons techniques qui sont à démontrer.

VI. Plans des orientations d'aménagement territorialisées

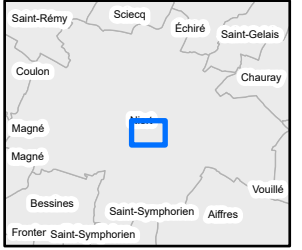
OAP Urbanisme commercial

Centralité commerciale / Centralité majeure

Niort - Hyper-centre



niort agglo
Agglomération du Niortais



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable du
Territoire et Habitat

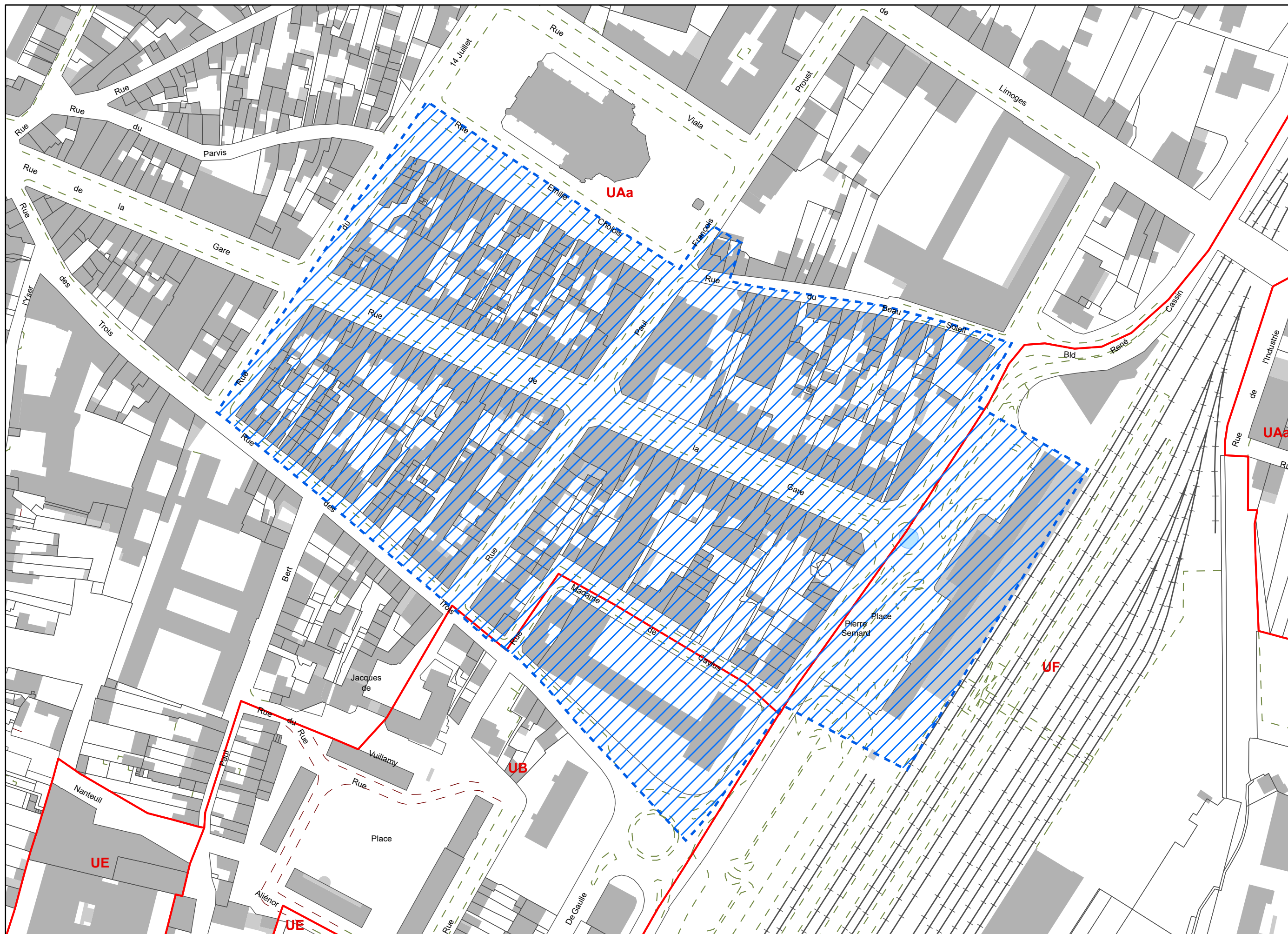
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

1:4 000

1:1 500



OAP Urbanisme commercial

Centralité commerciale / Centralité majeure

Niort - Porte Saint-Jean



niort agglo
Agglomération du Niortais



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

1:1 500

OAP Urbanisme commercial

Centralité commerciale / Centralité majeure

Niort - Baugier / Quartier du Port



niort agglo
Agglomération du Niortais



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

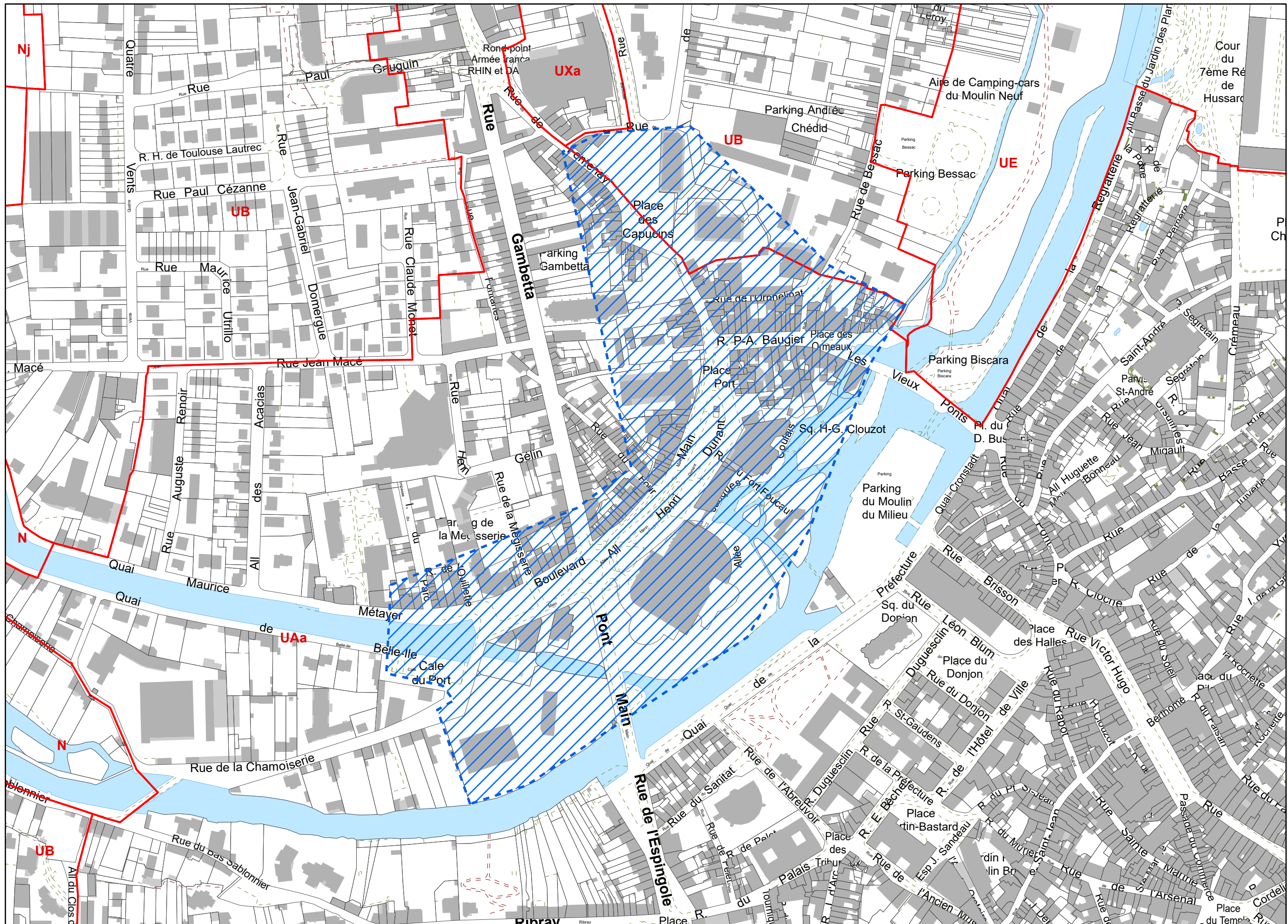
Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

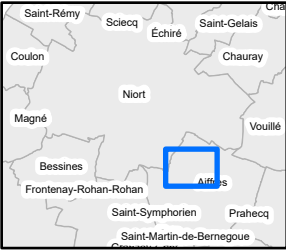
Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

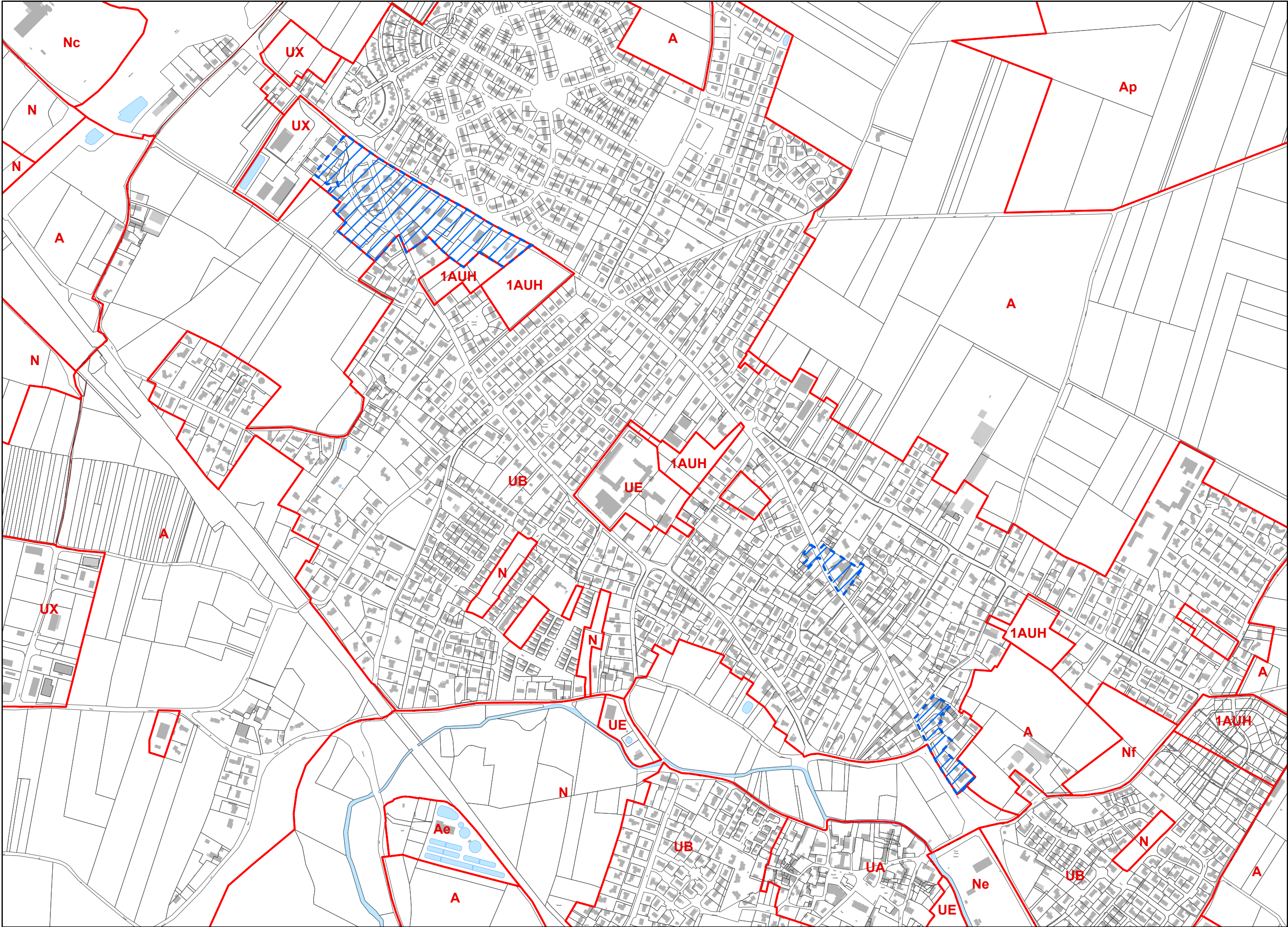
1:3 000



OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Aiffres - Coeur de bourg récent (3 parties)



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



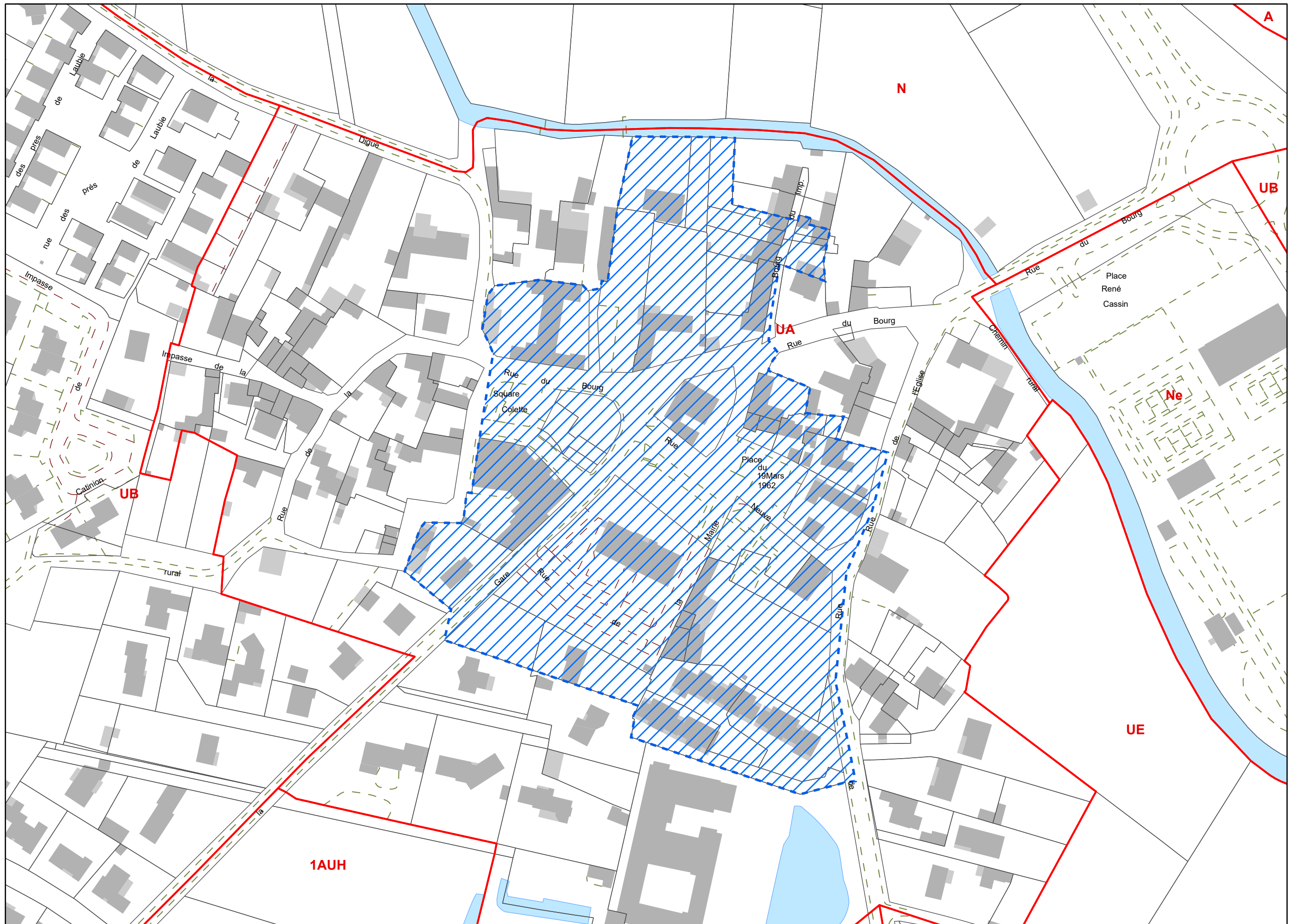
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

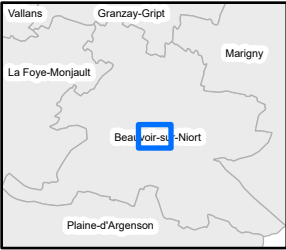
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

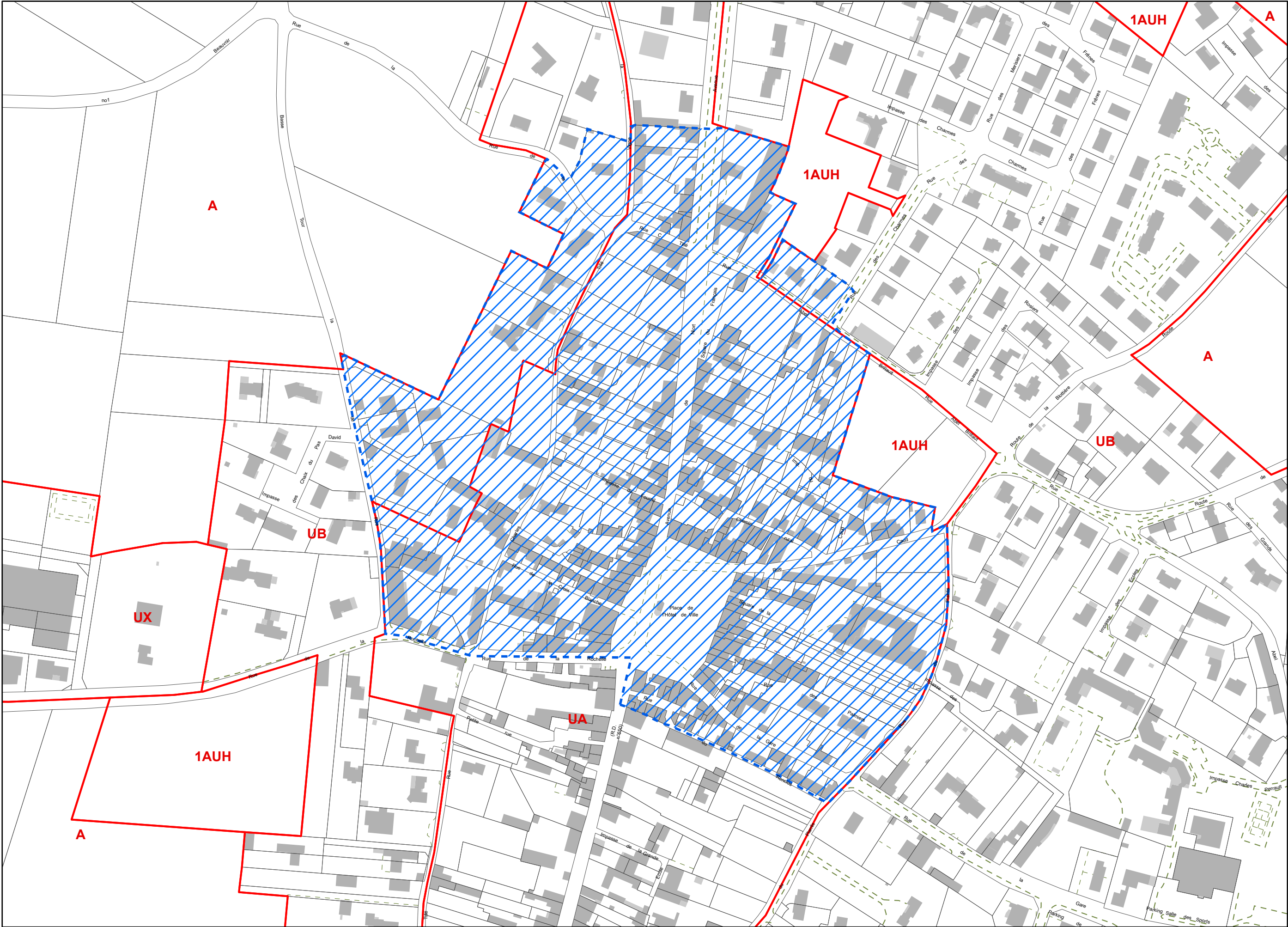
1:1 500



OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Beauvoir-sur-Niort



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



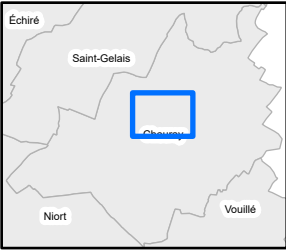
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

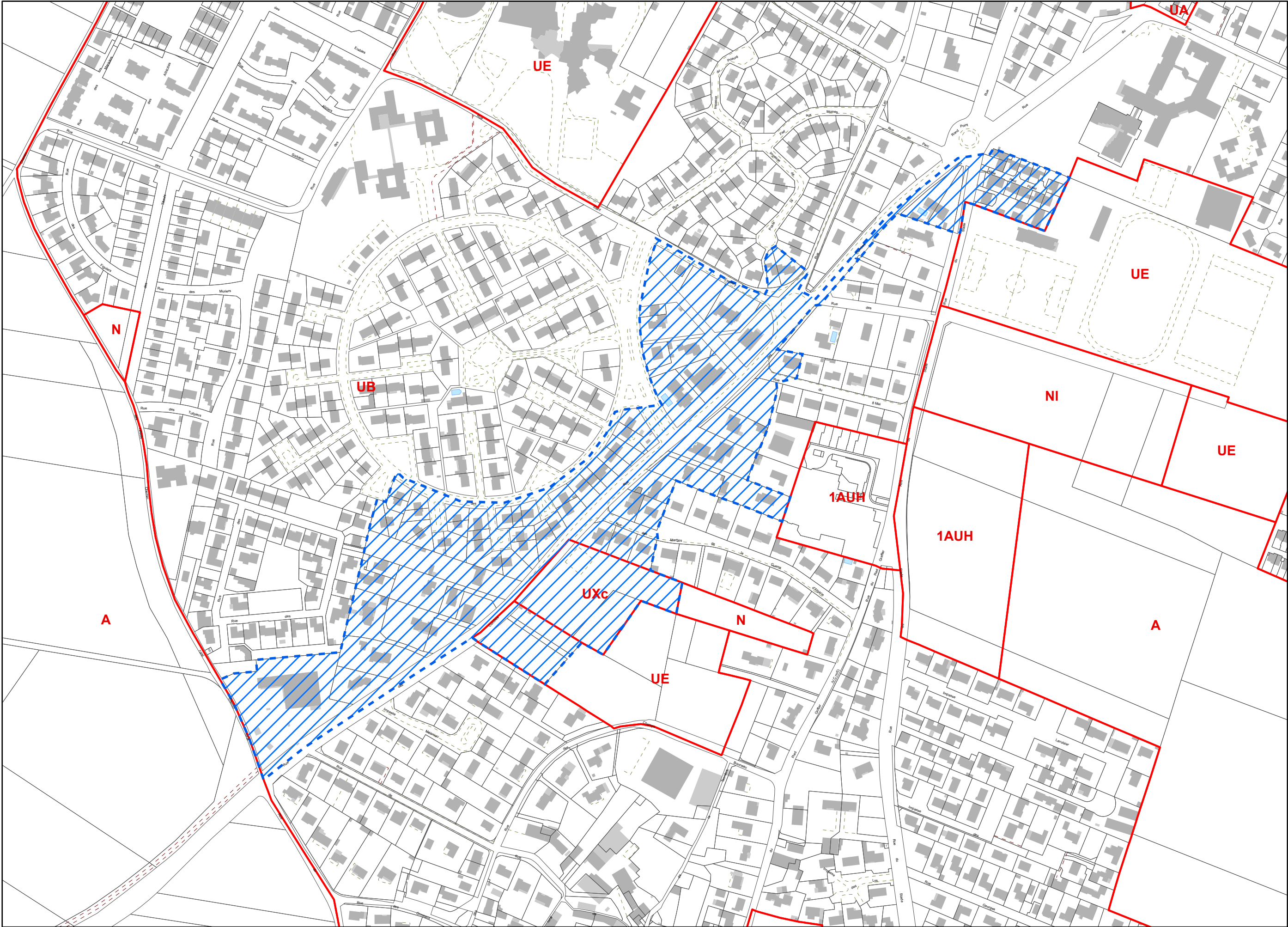
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Chauray



OAP commerce
 Zonage PLUi-D



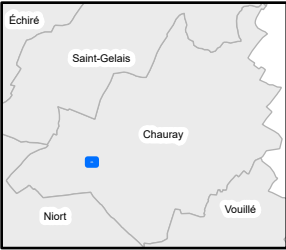
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

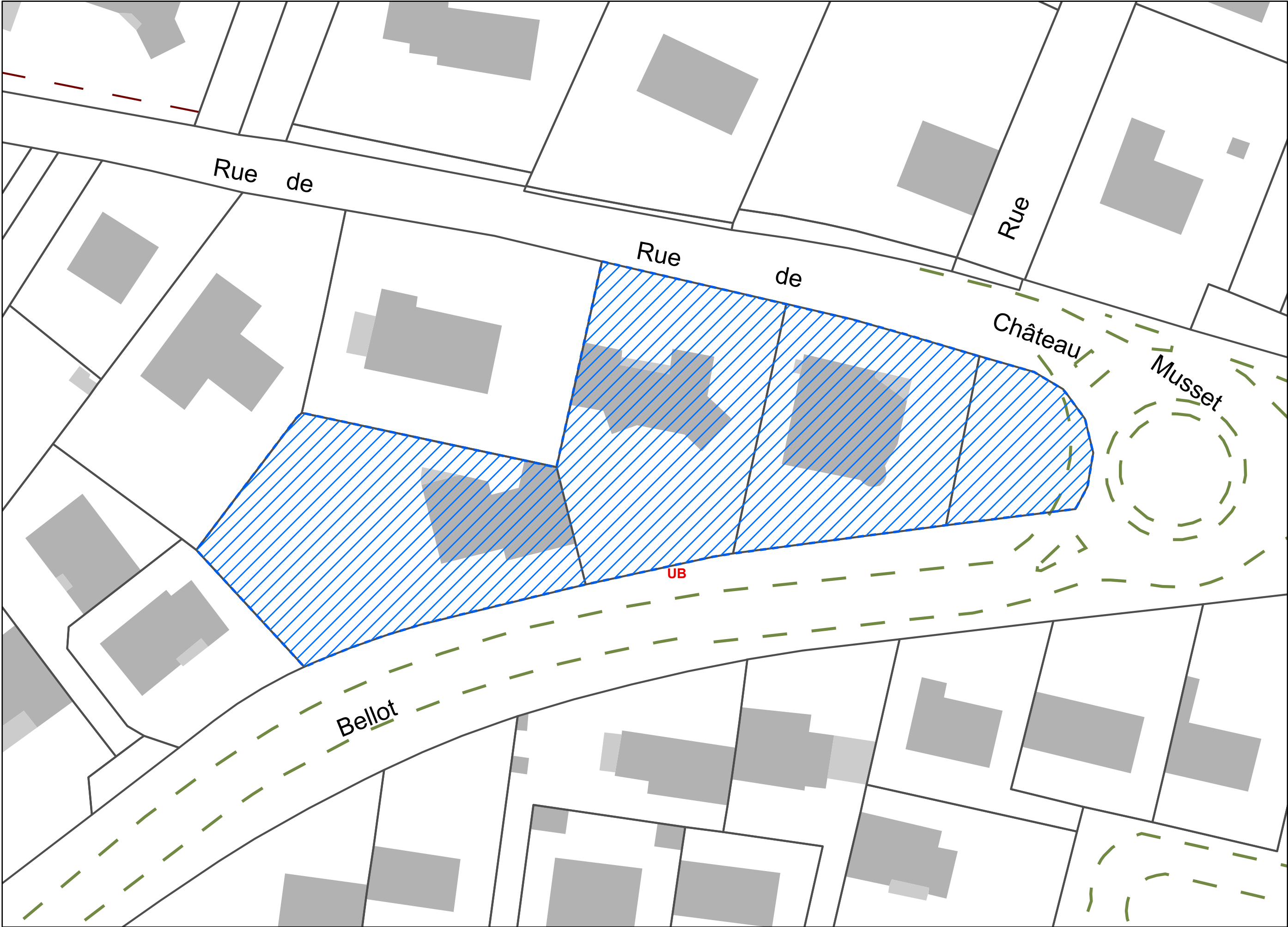
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Chauray - Chaban



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

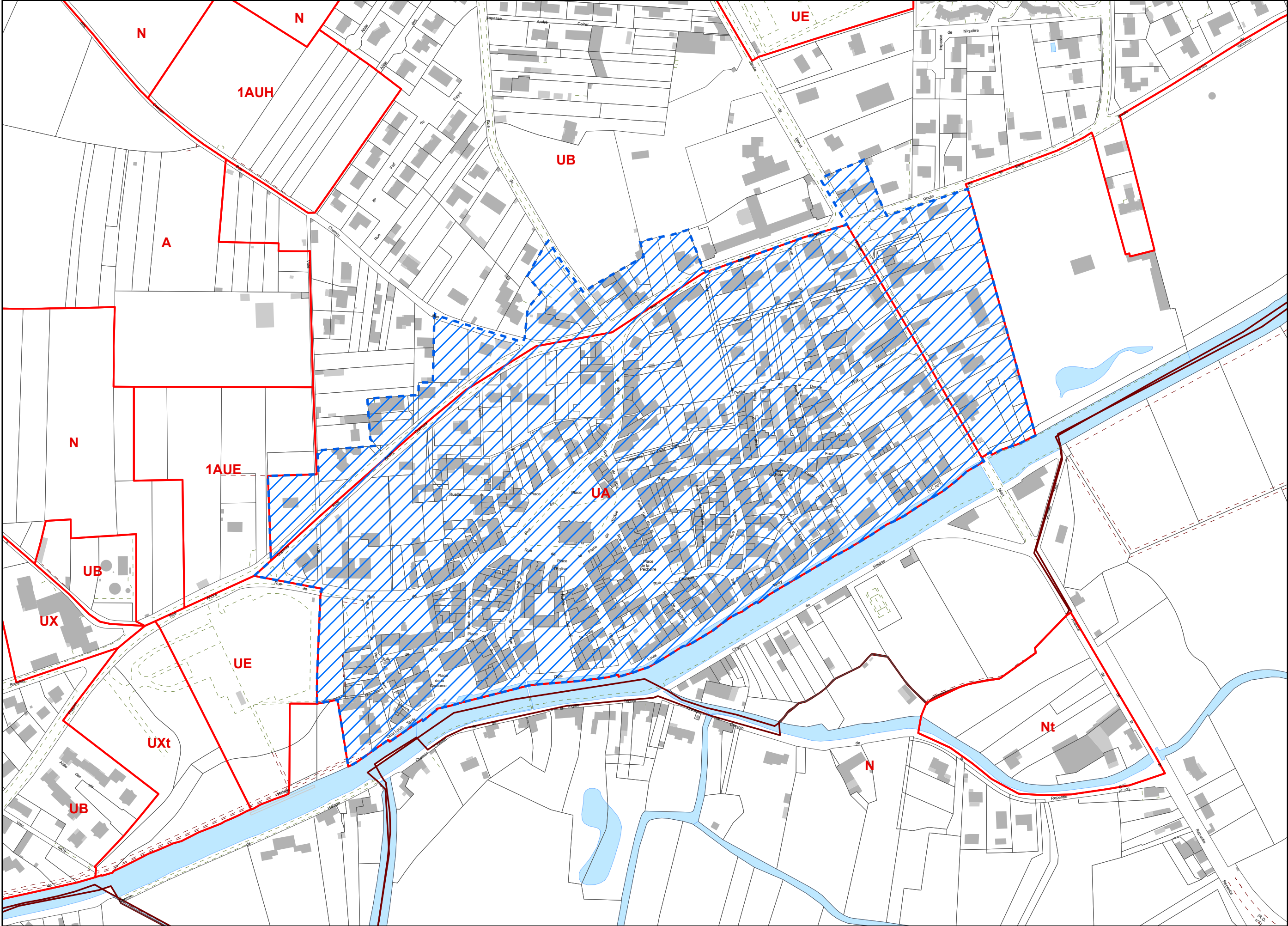
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Coulon



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



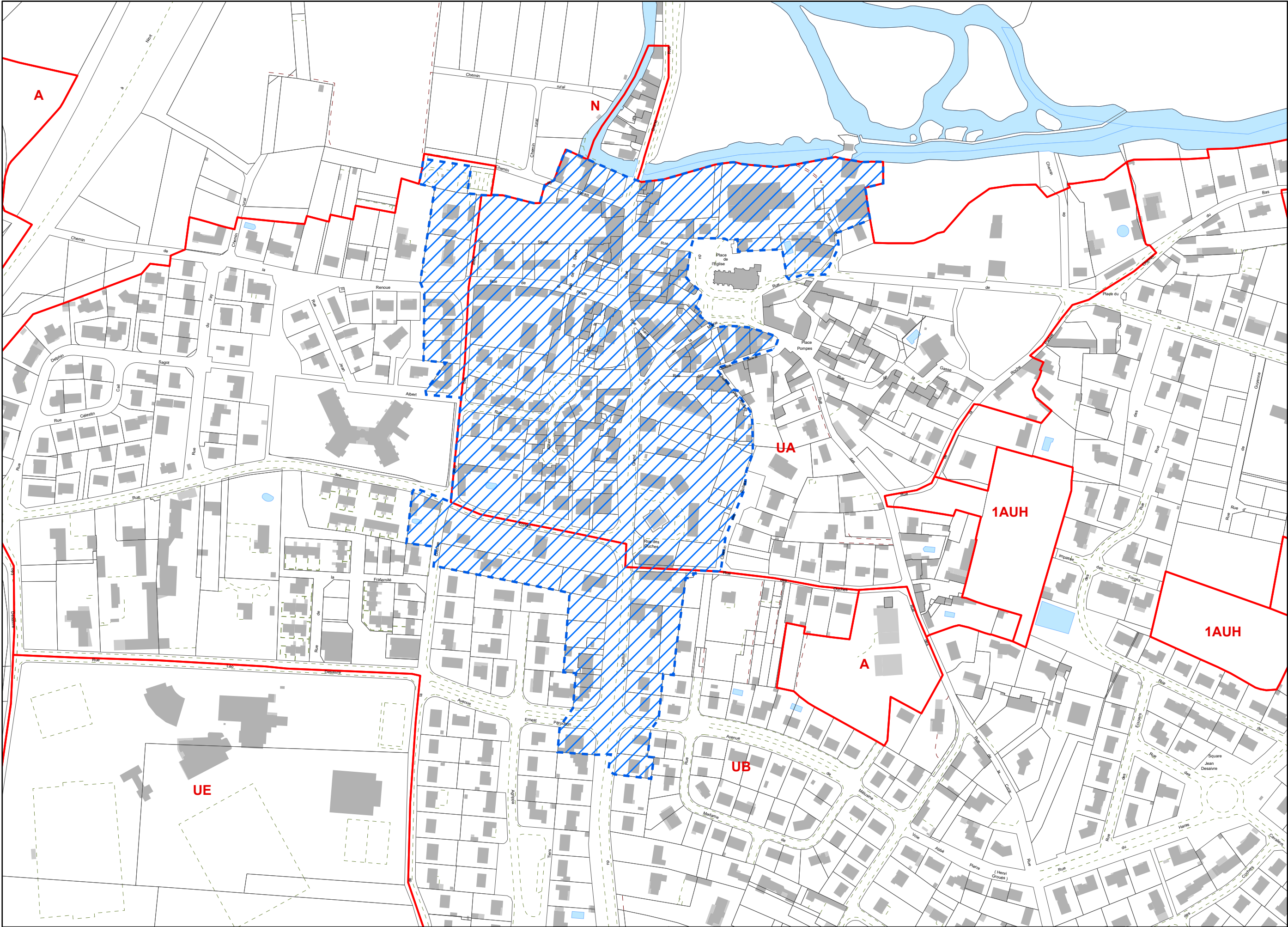
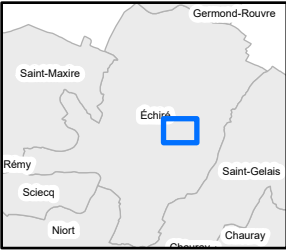
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Echiré



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

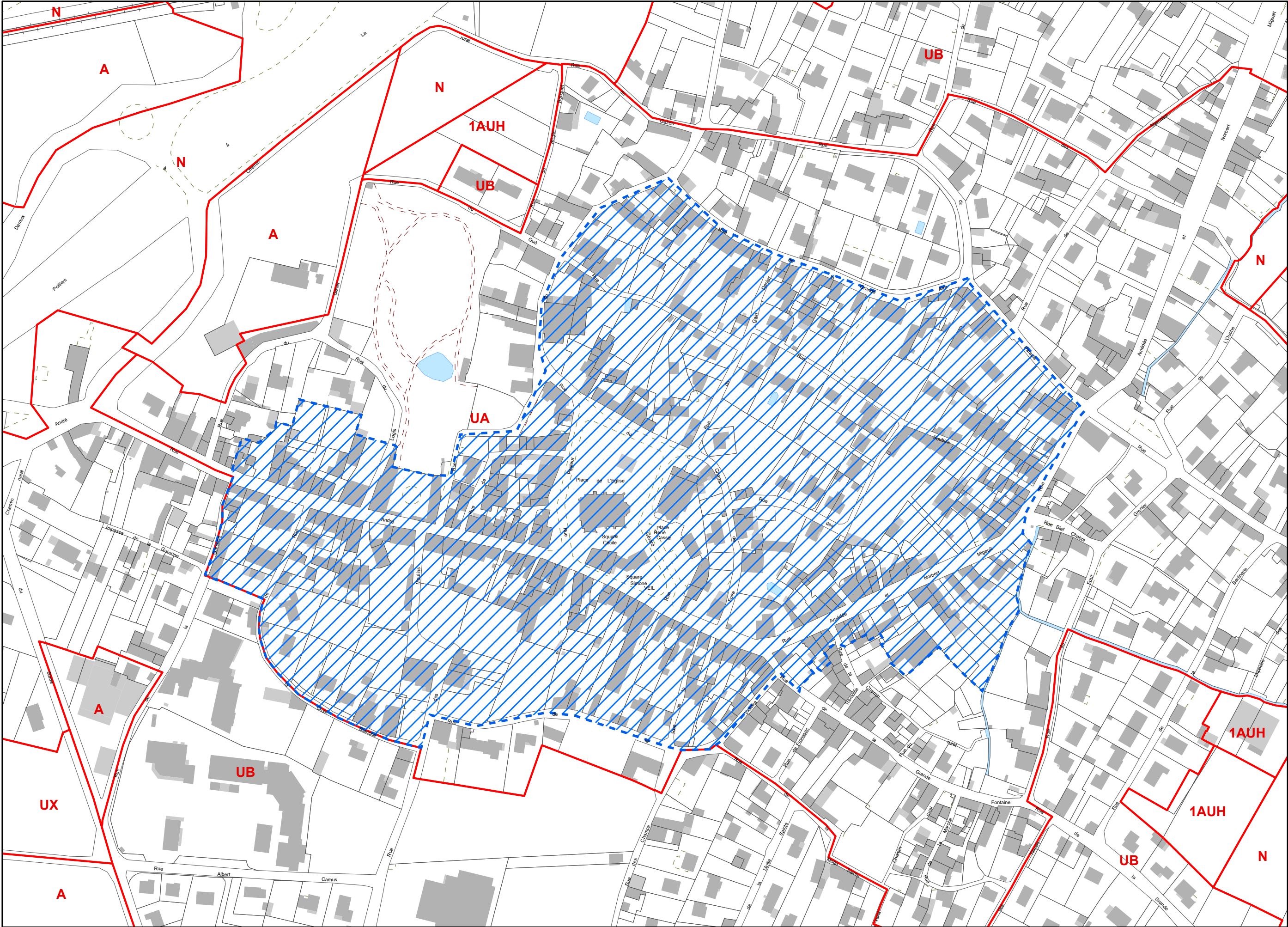
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Frontenay-Rohan-Rohan



OAP commerce
 Zonage PLUi-D



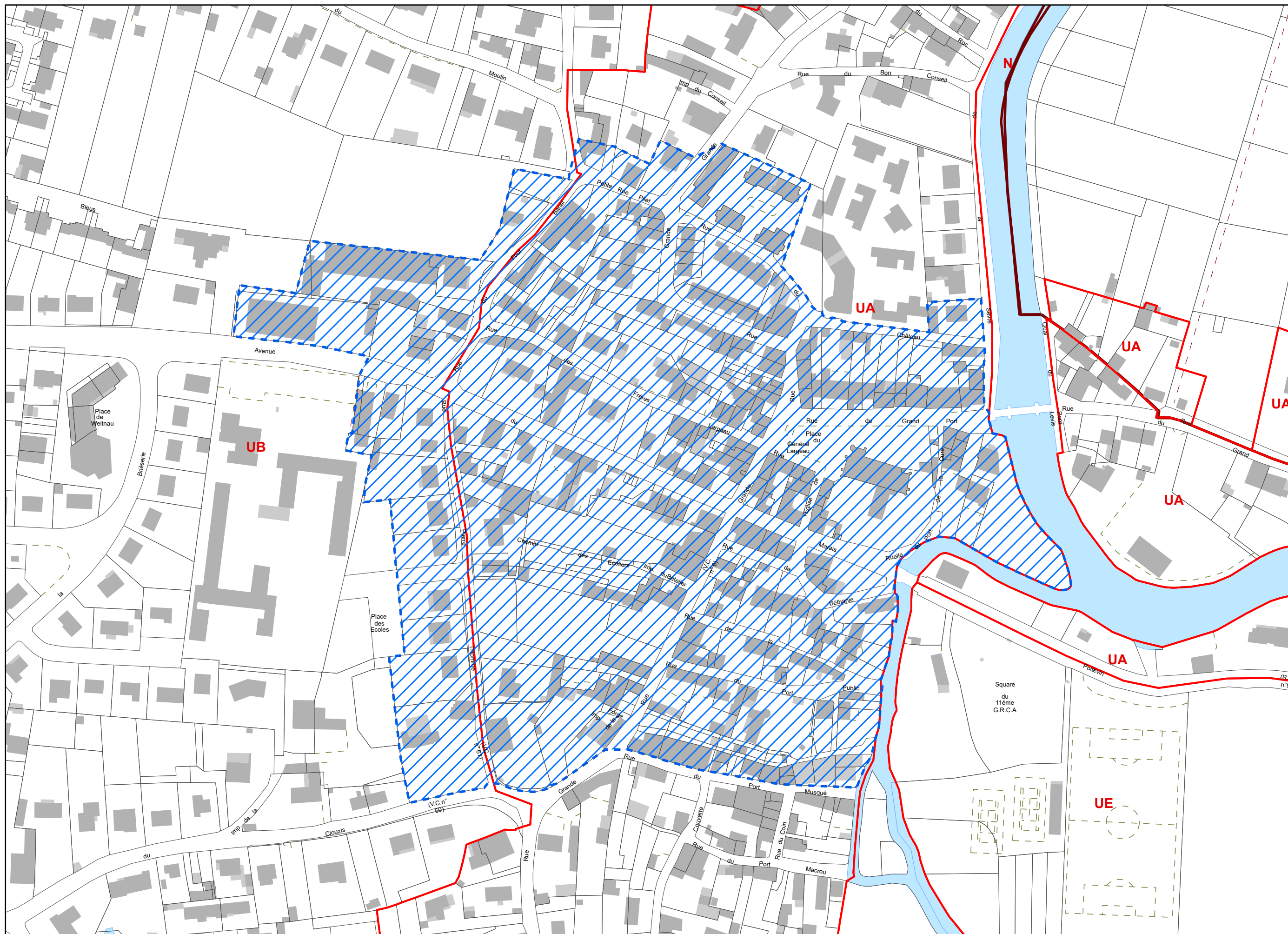
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

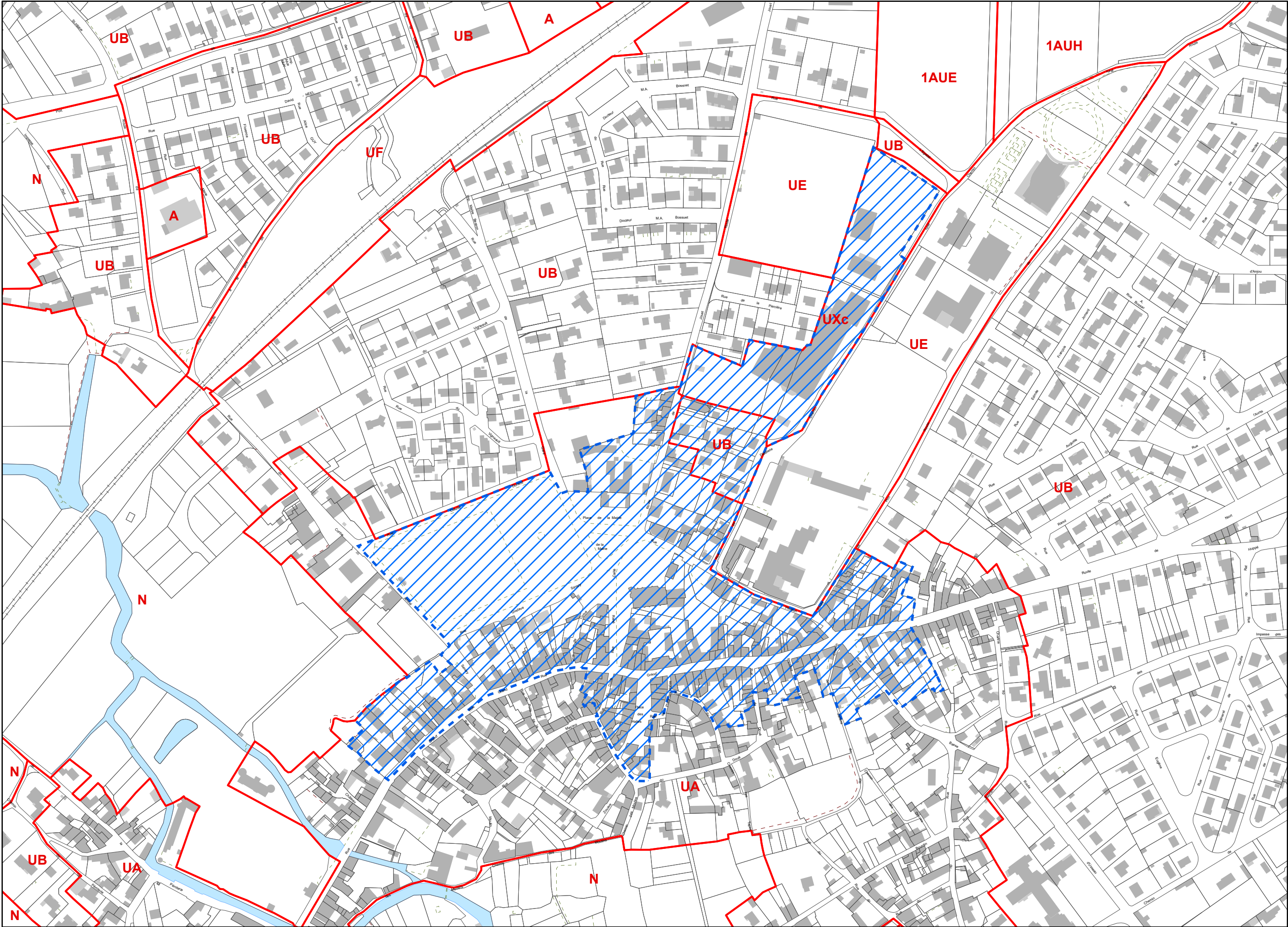
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

1:2 000



OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Mauzé-sur-le-Mignon



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

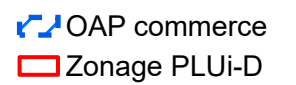
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

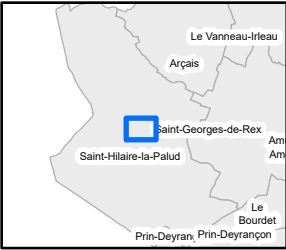
Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

niort agglo
Agglomération du Niortais



1:2 000

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Saint-Hilaire-La-Palud



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D

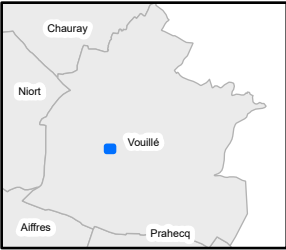
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de bourg
Vouillé



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



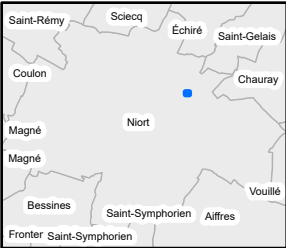
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

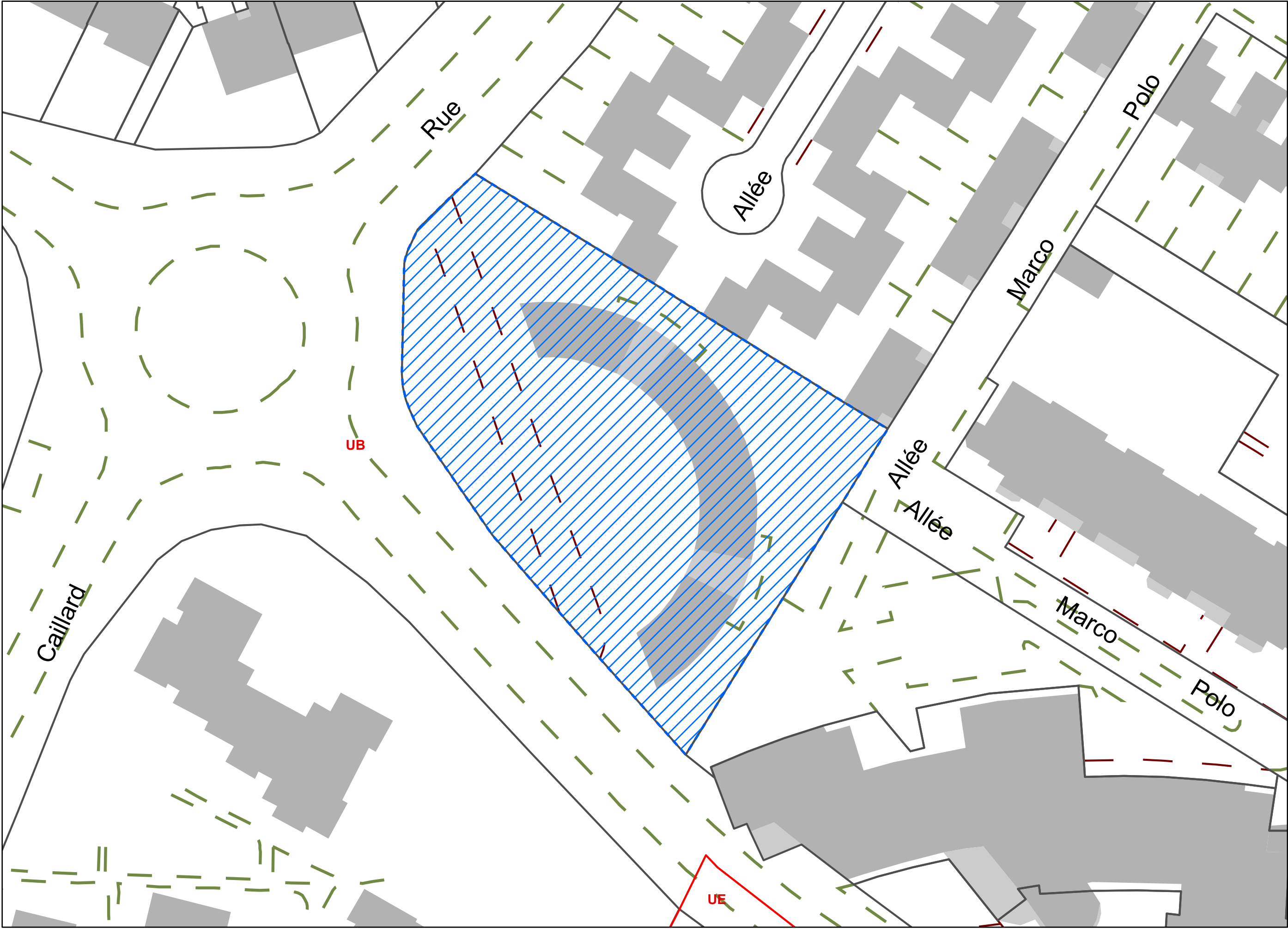
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Les Brizeaux 1



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



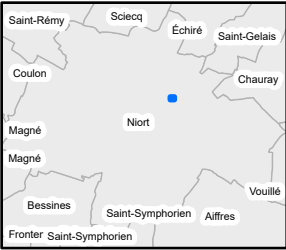
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

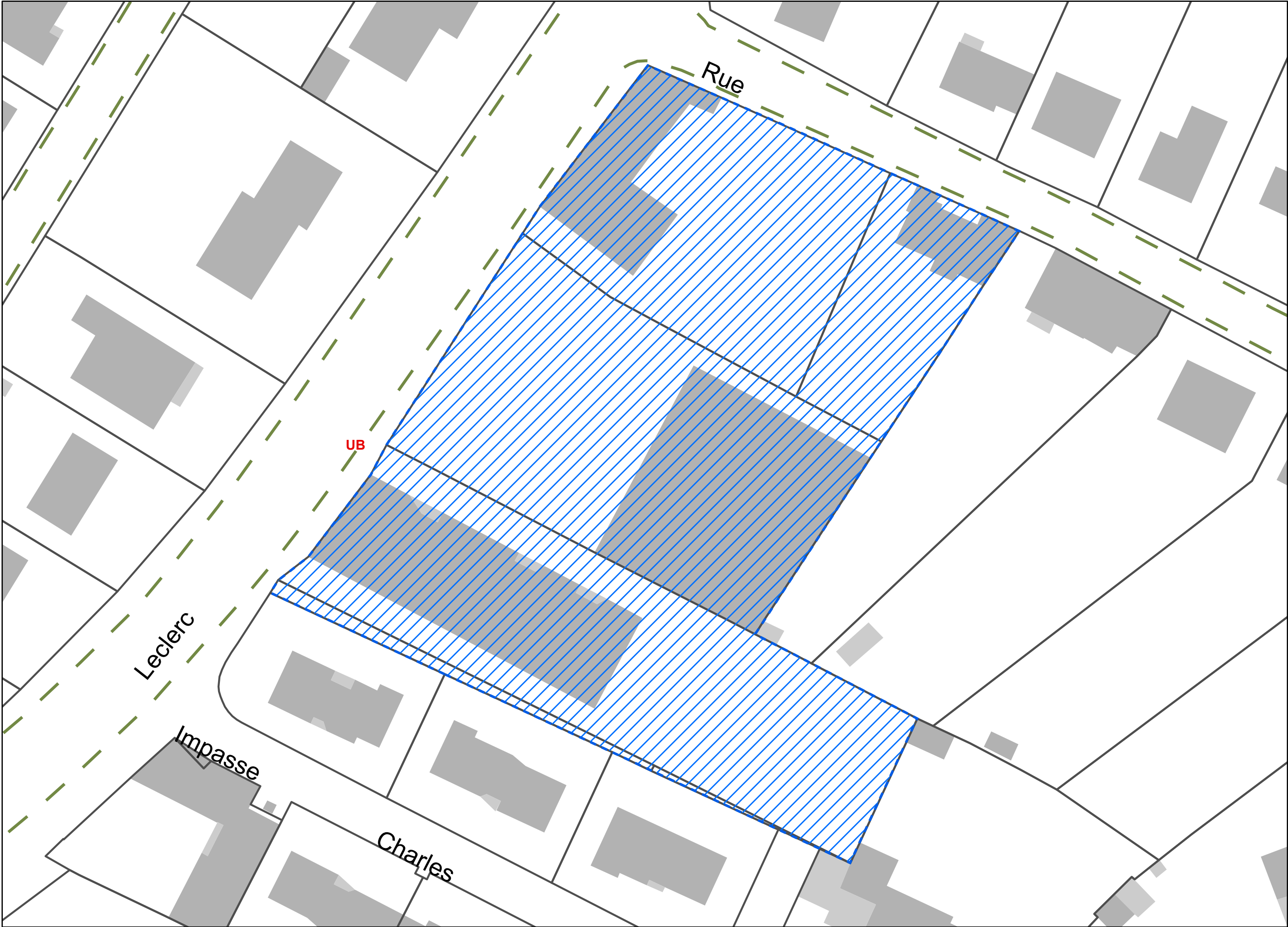
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Les Brizeaux 2



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



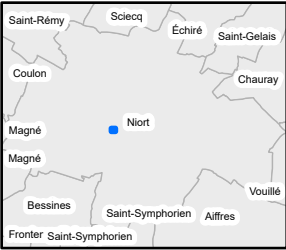
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Jacques Cartier



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



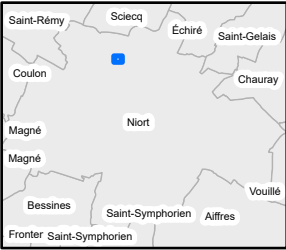
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

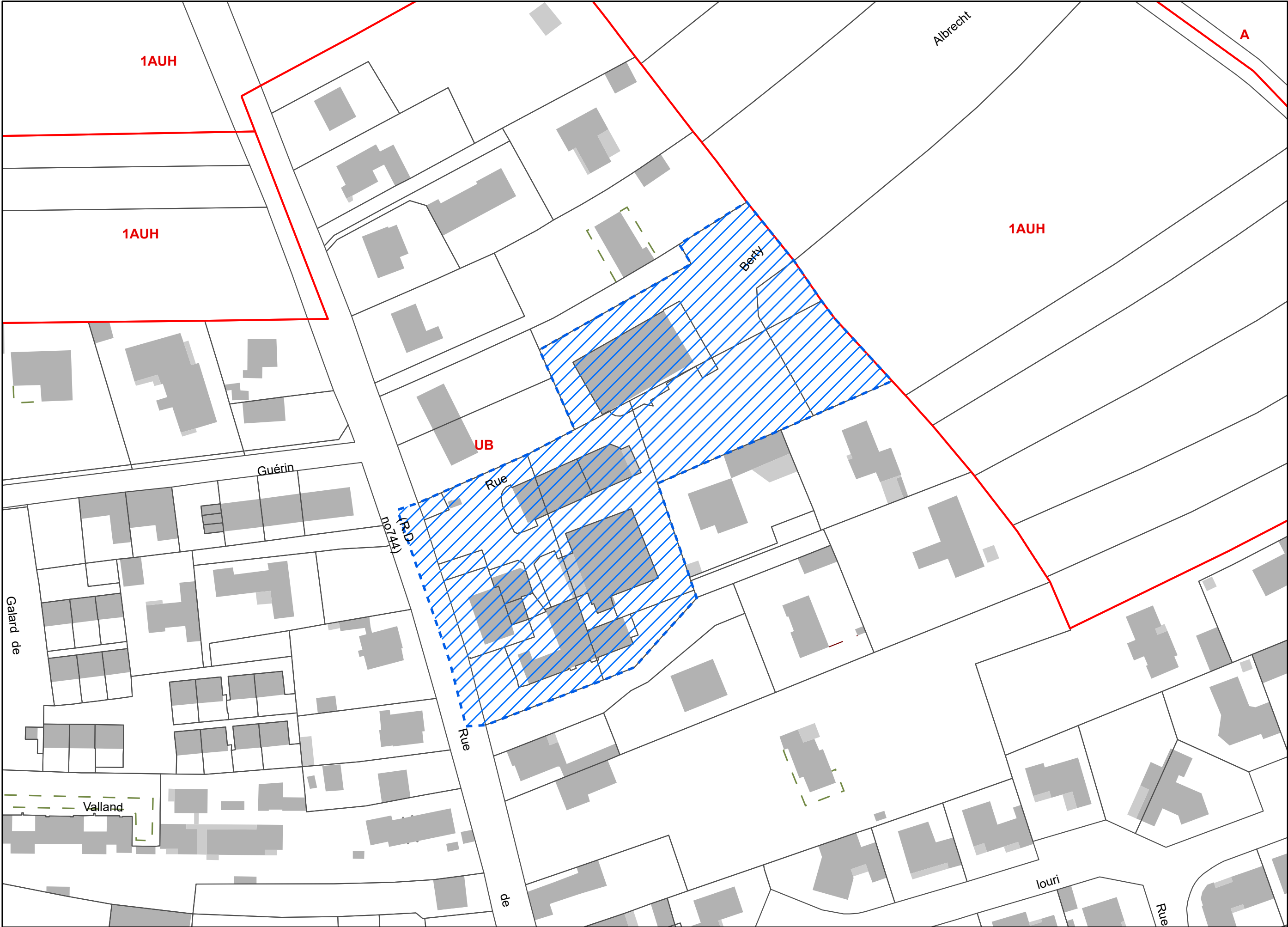
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Route de Coulonges



OAP commerce
 Zonage PLUi-D



Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

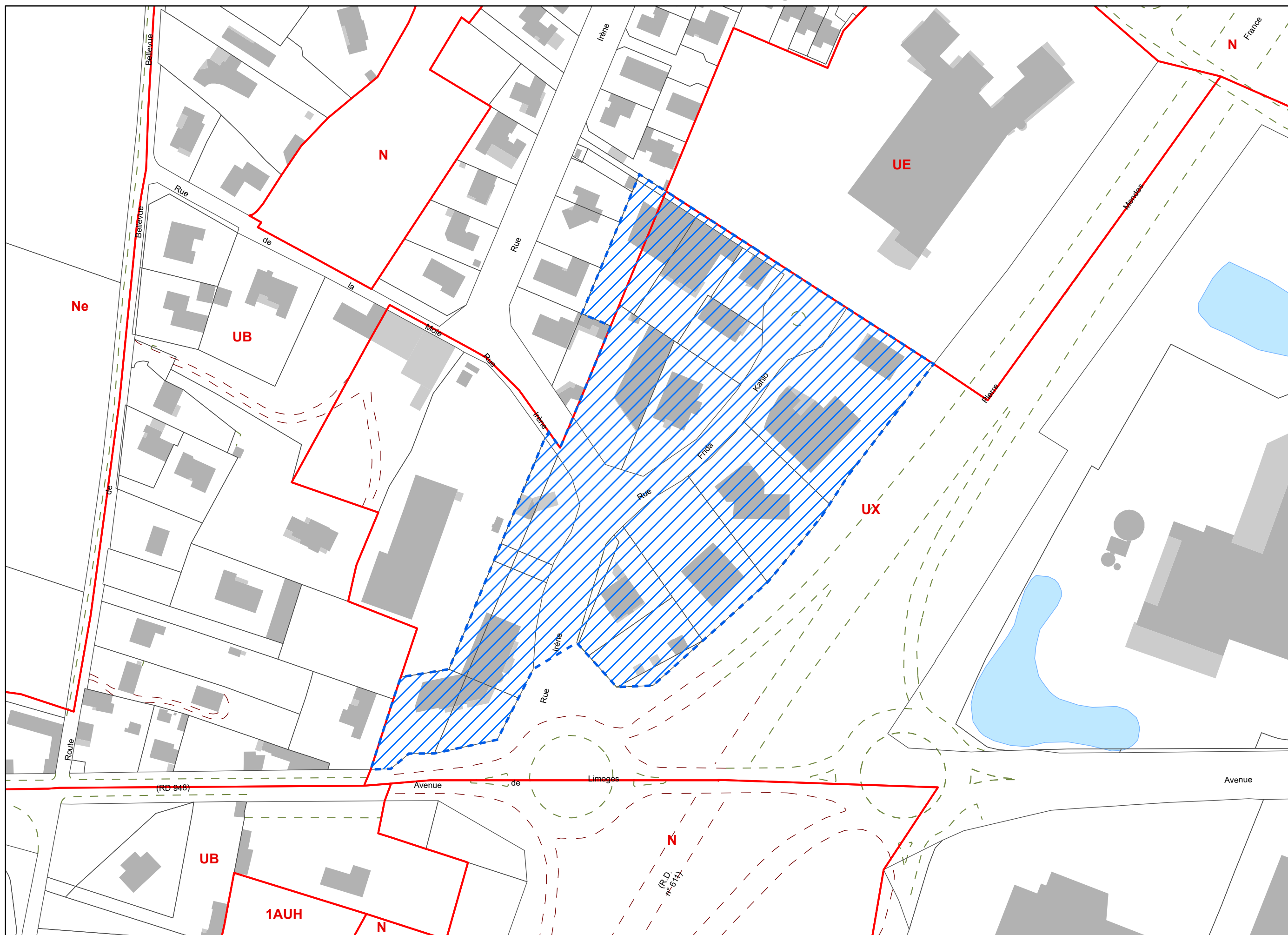
Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

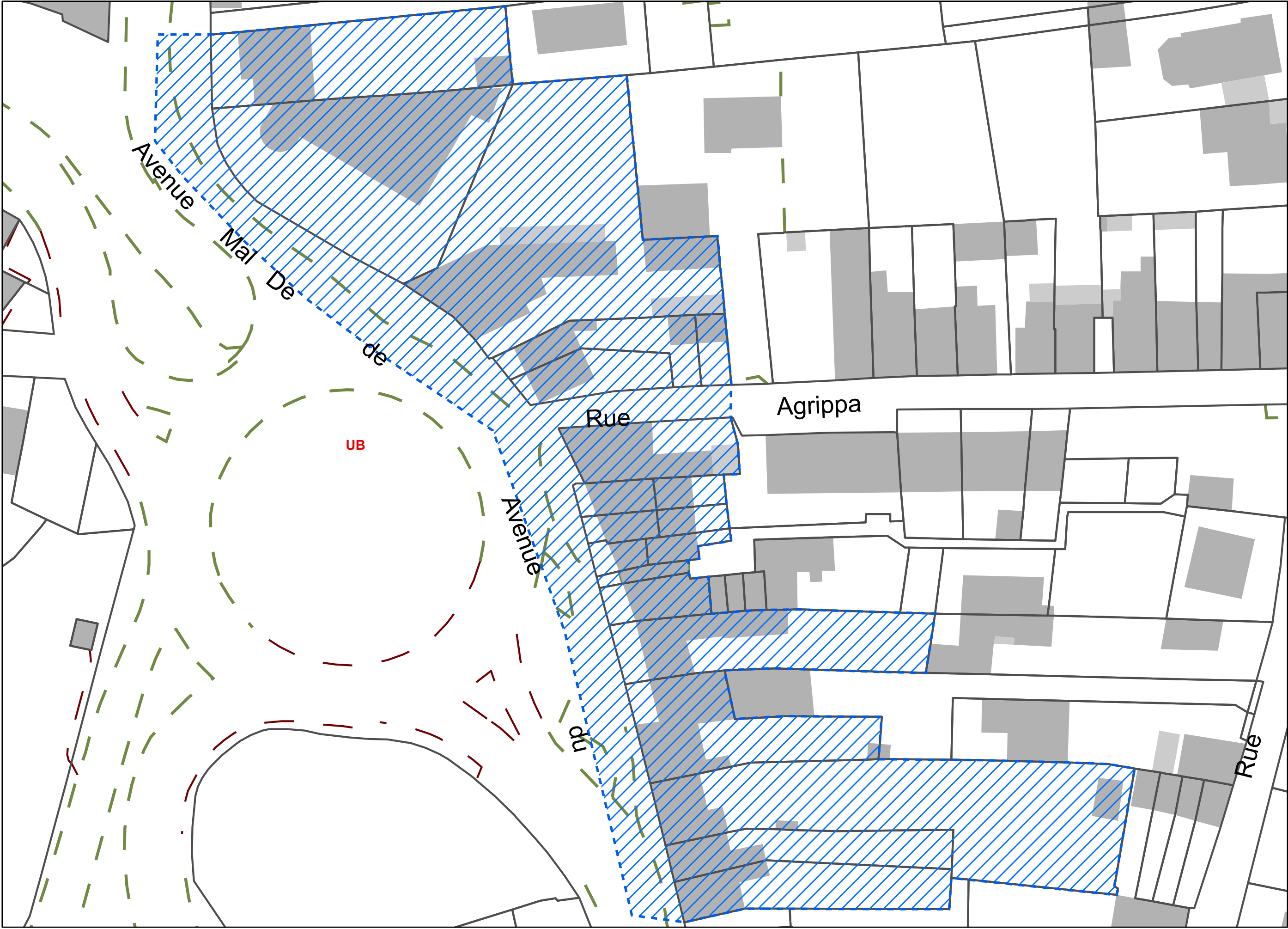
1:1 500



OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Saint-Hubert / Recouvrance



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

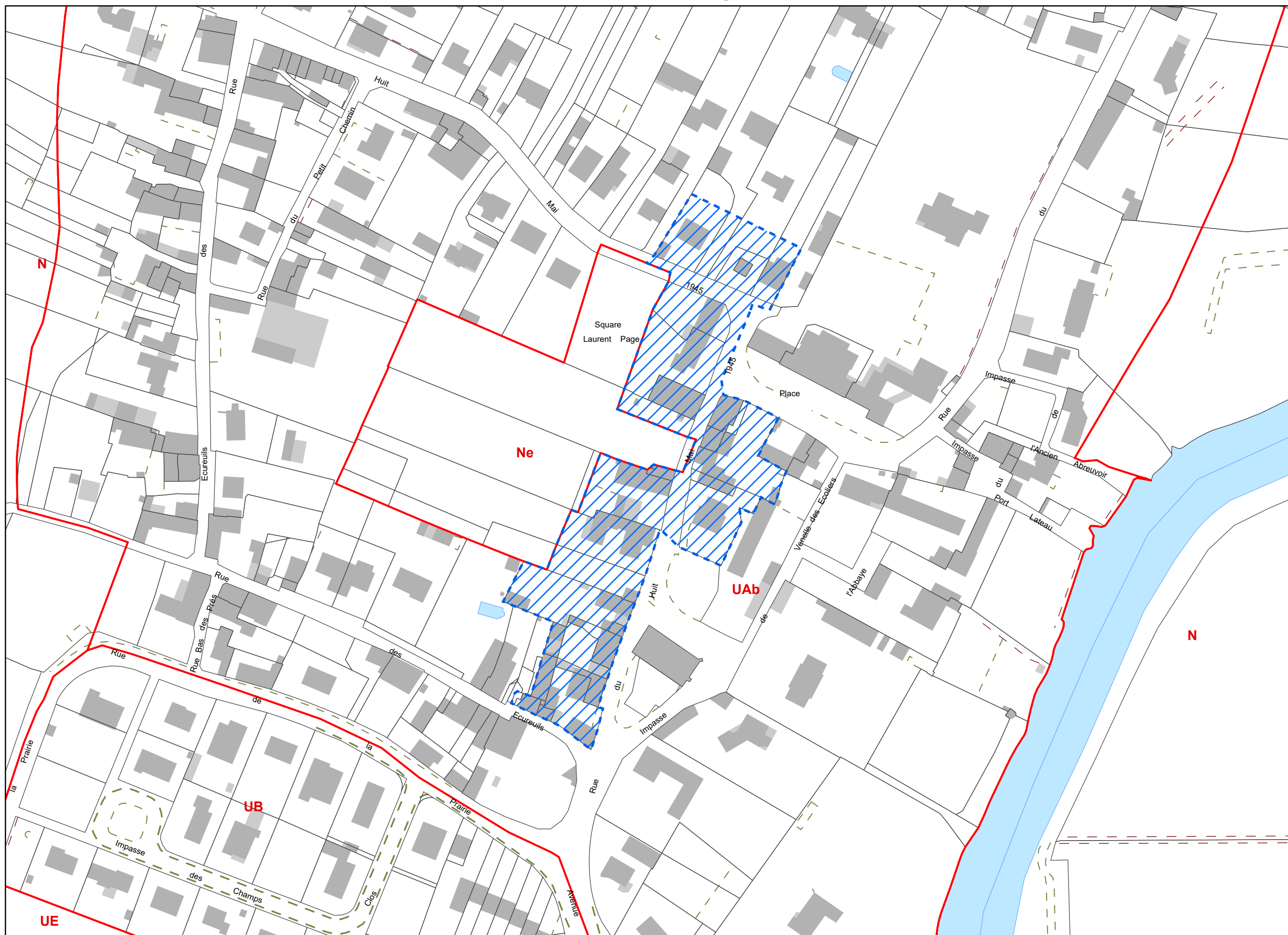
Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

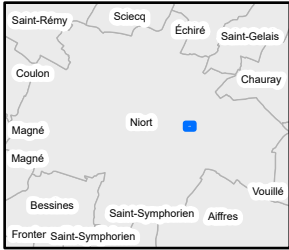
Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

A map of the Niort region in France. The commune of Magné is highlighted with a blue square and a red dot. Other communes shown include Saint-Rémy, Sciecq, Échiré, Saint-Gelais, Coulon, Chauray, Niort, Magné, Bessines, Saint-Symphorien, Aiffres, Voullès, and Fronter Saint-Symphorien.

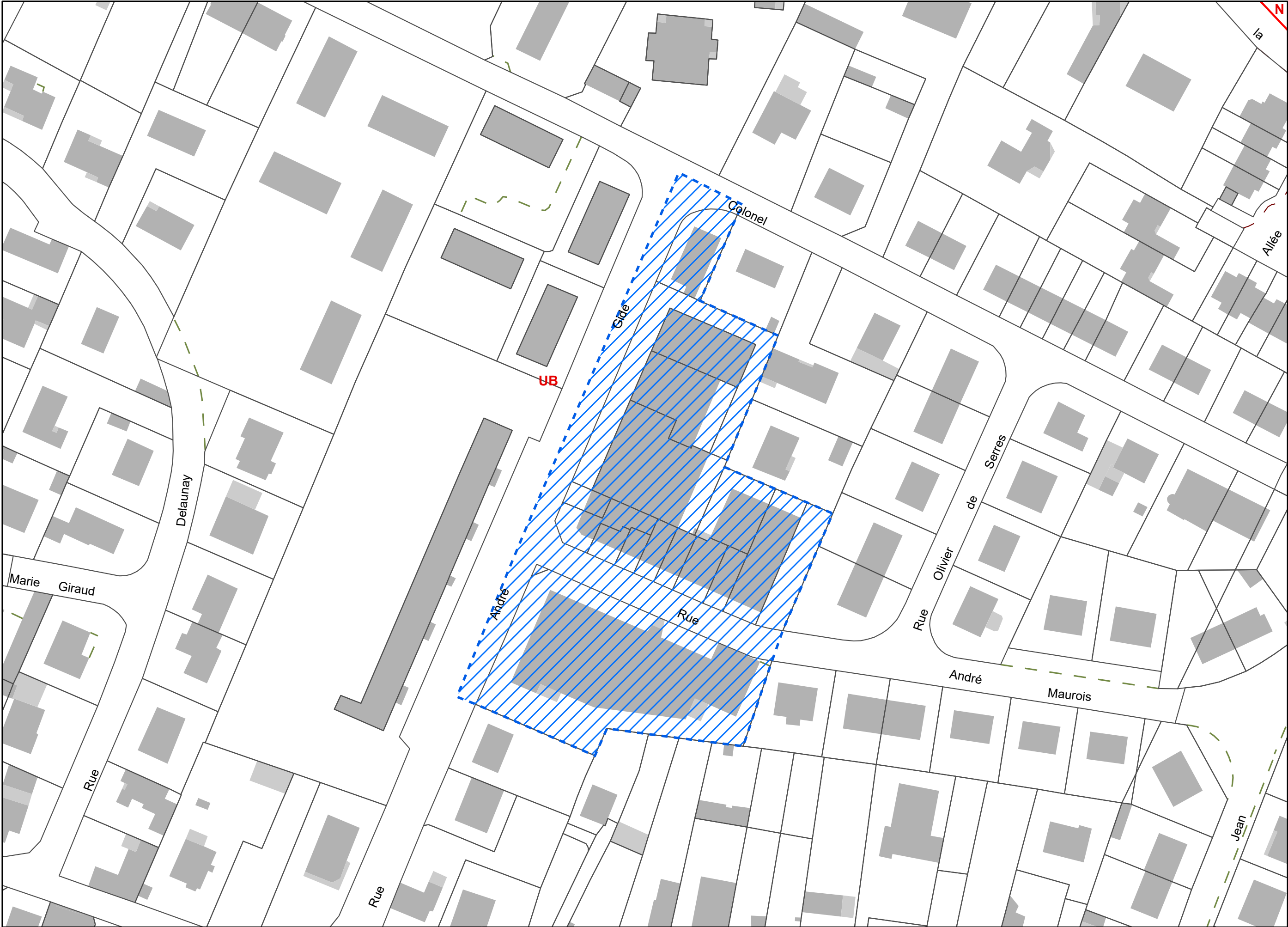
1:1 500



OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Centralité de quartier
Niort - Souché éco



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



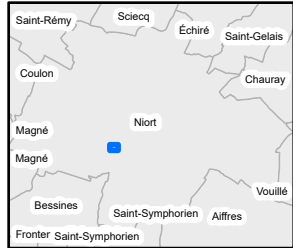
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

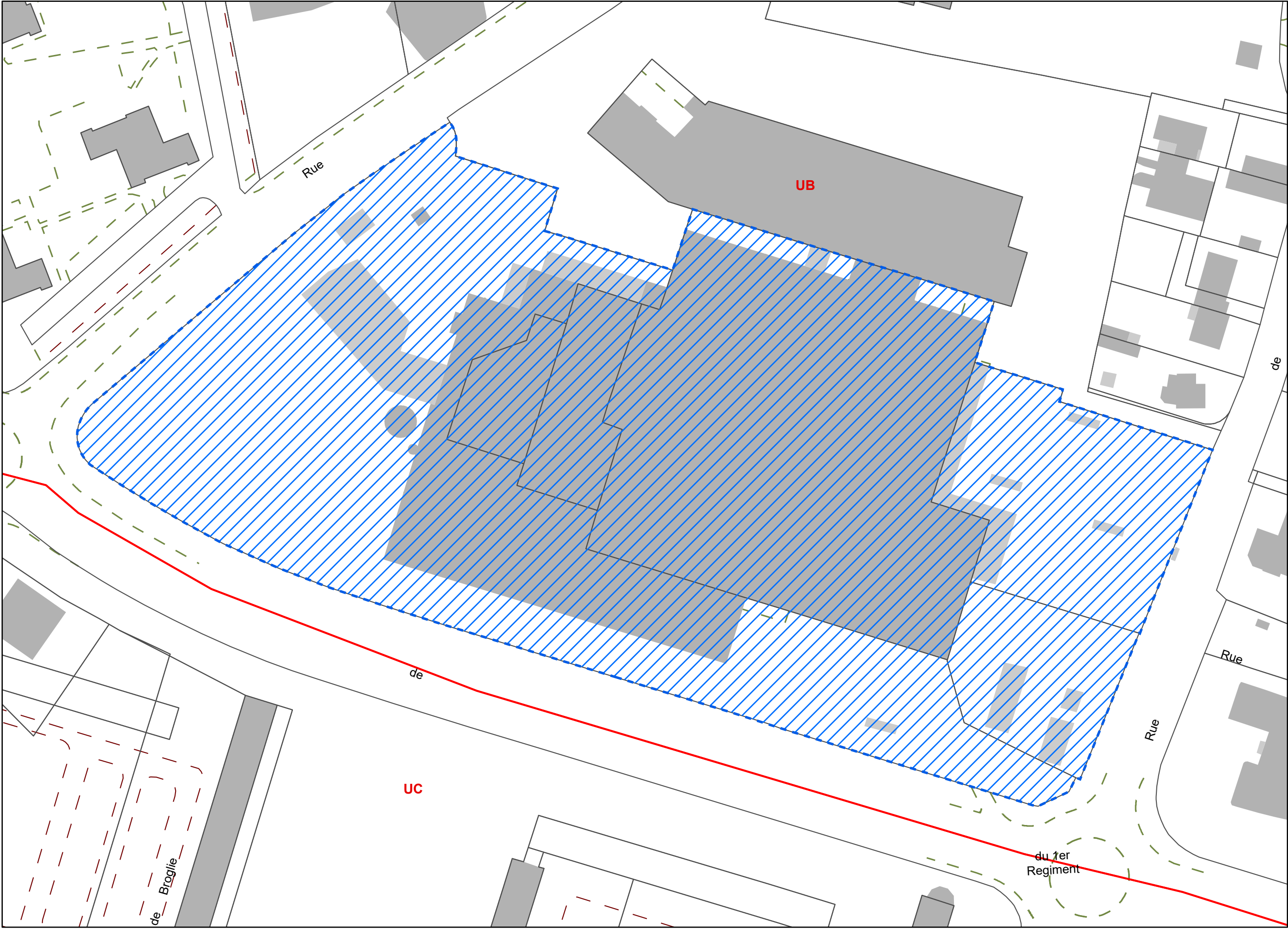
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Grande surface isolée au sein du tissu urbain
Niort - Clou Bouchet



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



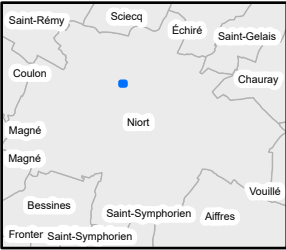
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Grande surface isolée au sein du tissu urbain
Niort - Route de Coulonges



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D

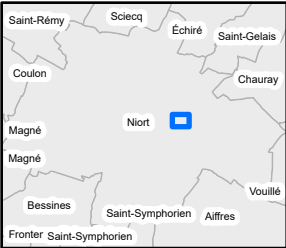
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

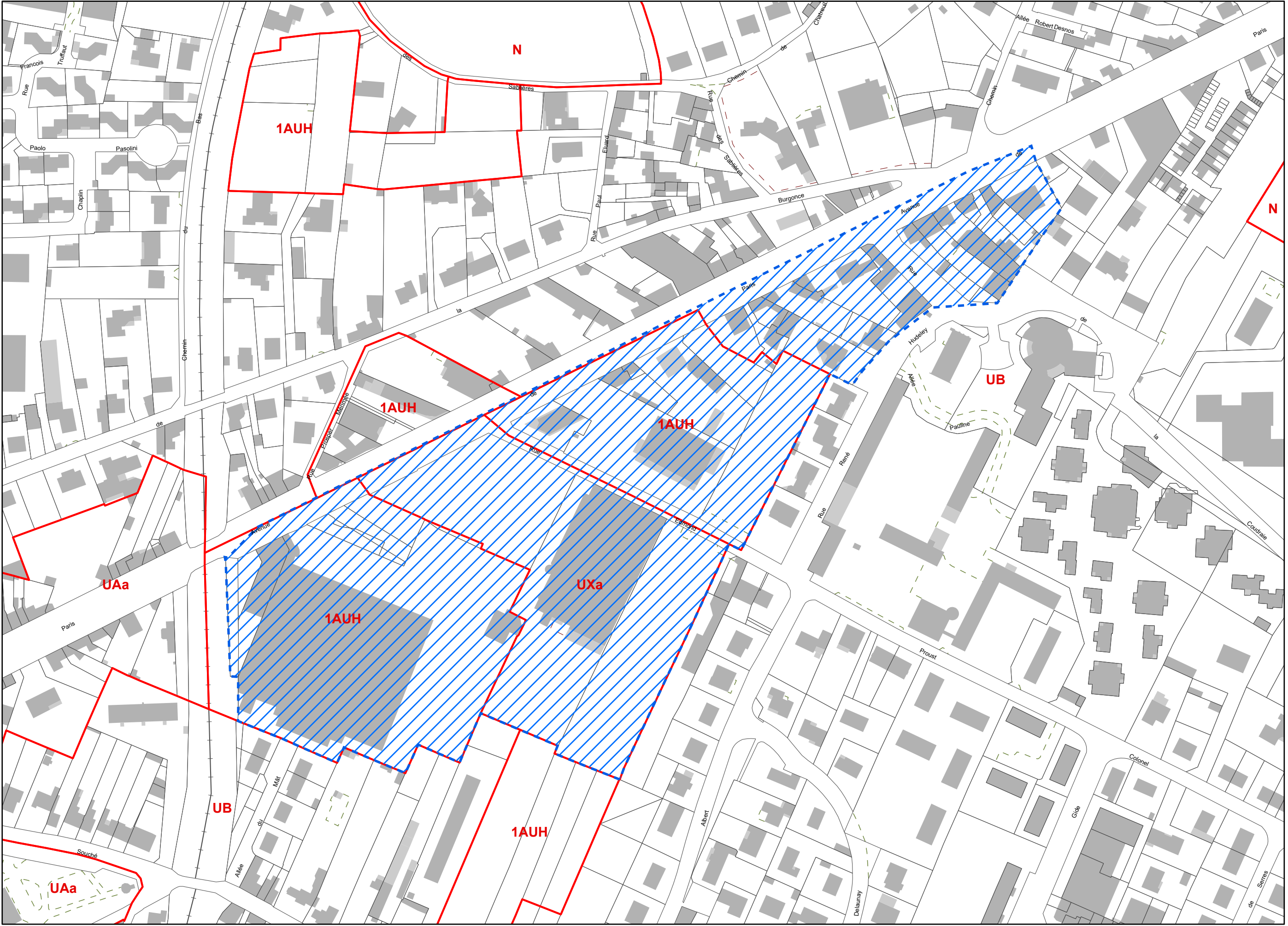
Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Centralité commerciale / Grande surface isolée au sein du tissu urbain
Niort - Souché



OAP commerce
 Zonage PLUi-D



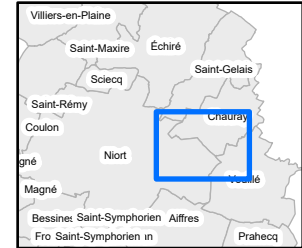
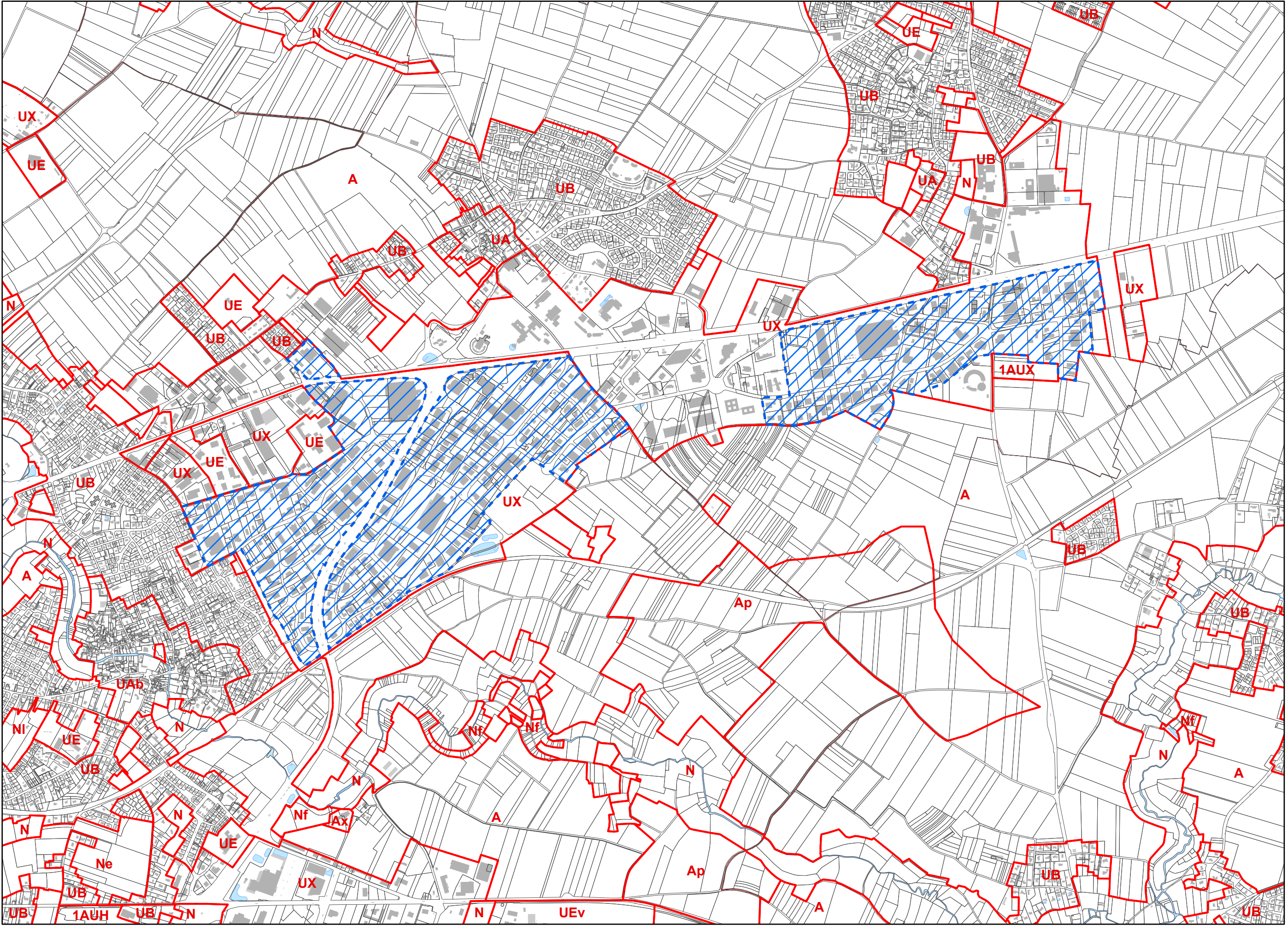
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Polarité commerciale / Polarité majeure
Niort et Chauray - Espace Mendès France, Les Rochereaux, Les Guillées



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

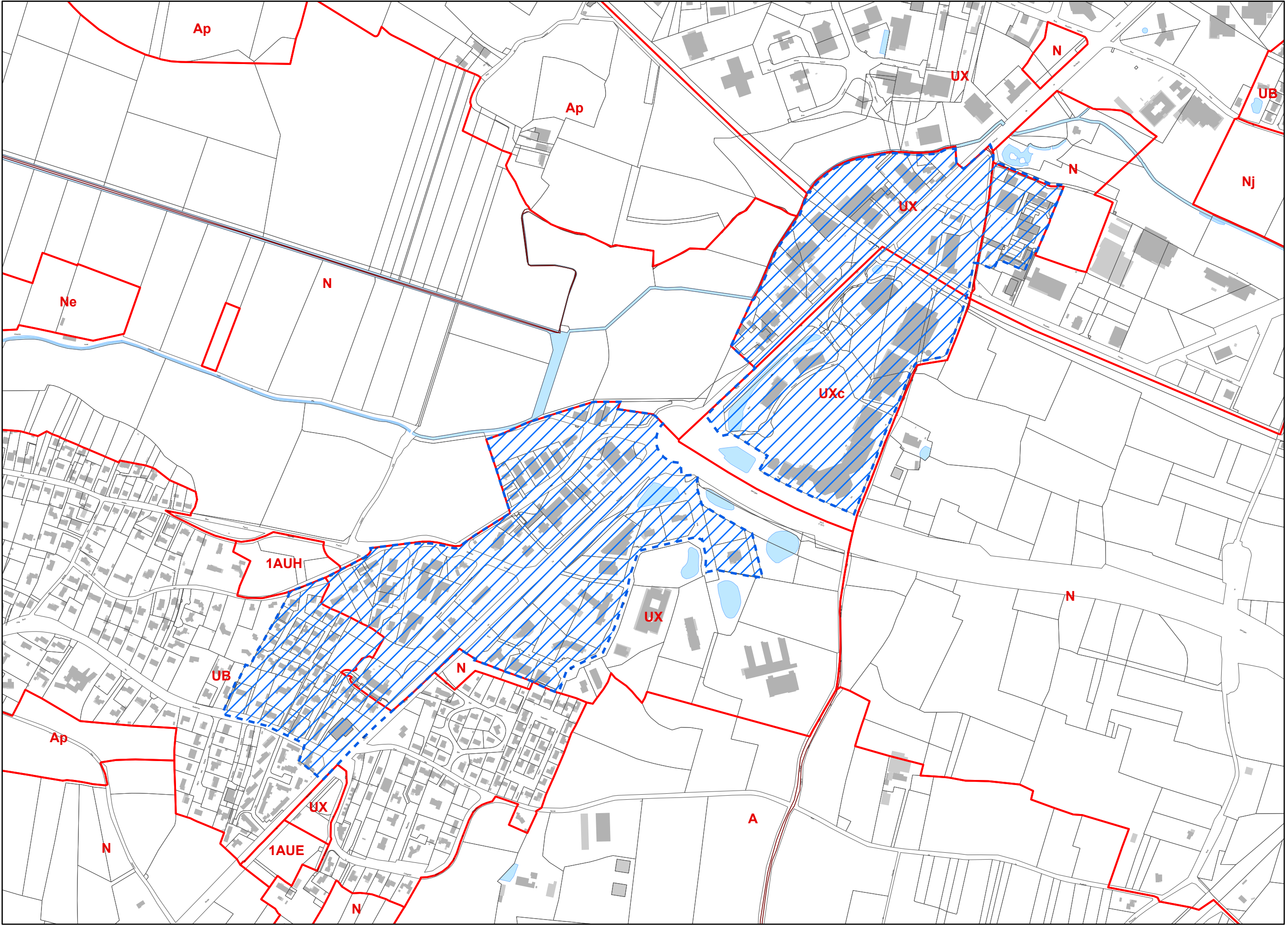
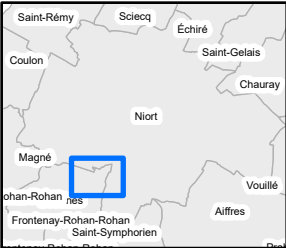
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Polarité commerciale / Polarité majeure
Bessines et Niort - La Mude



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

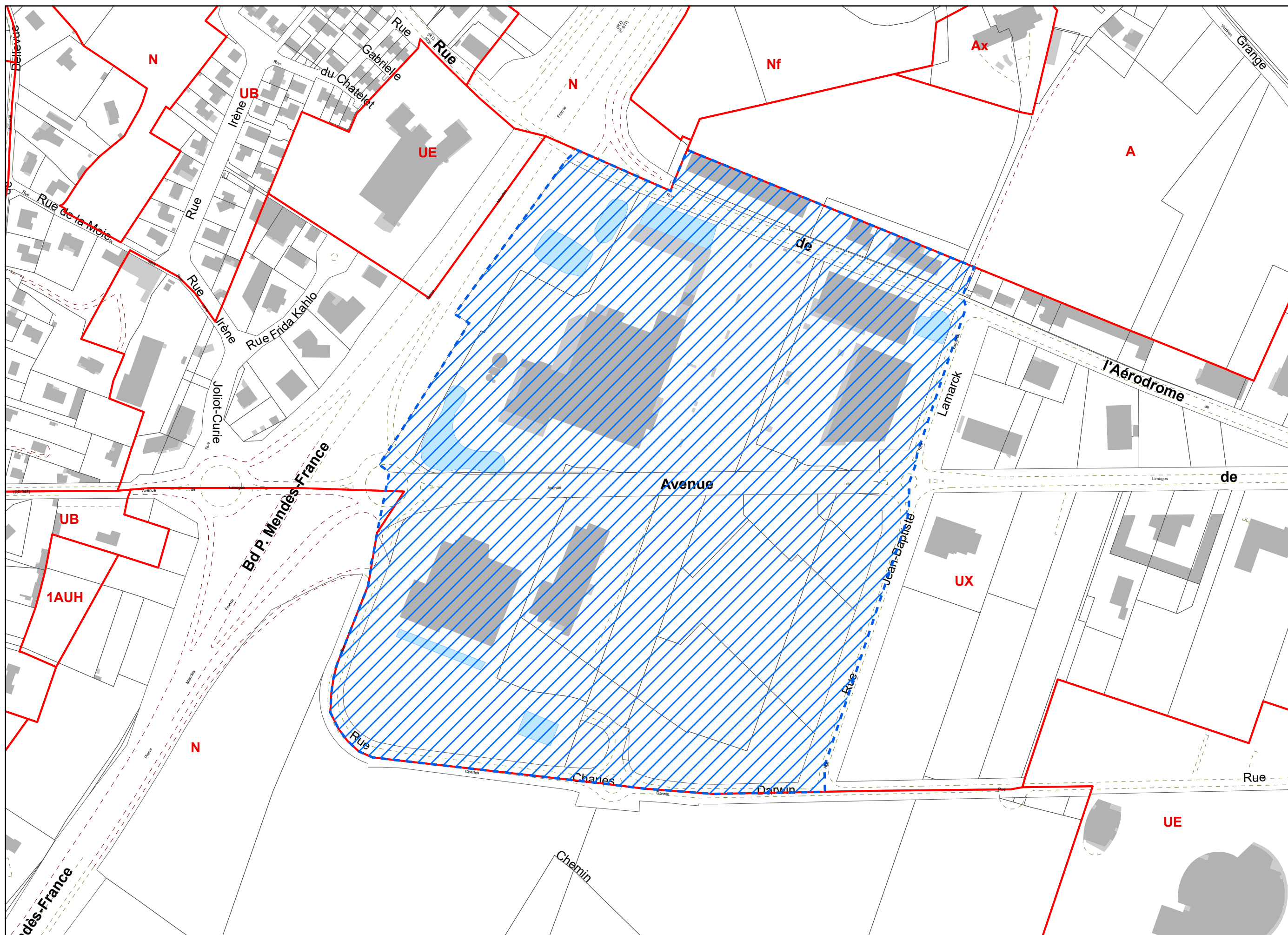
Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

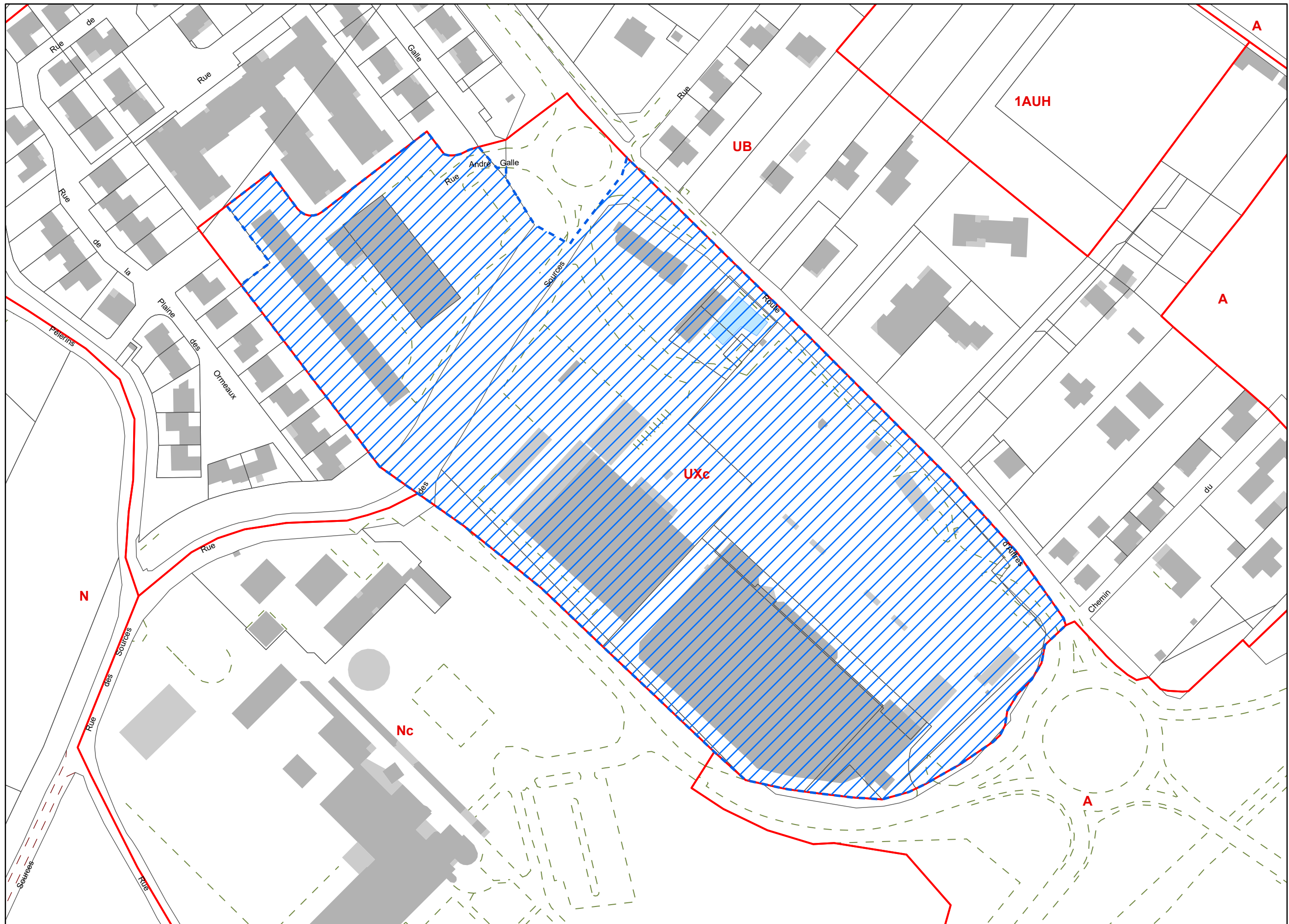
Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

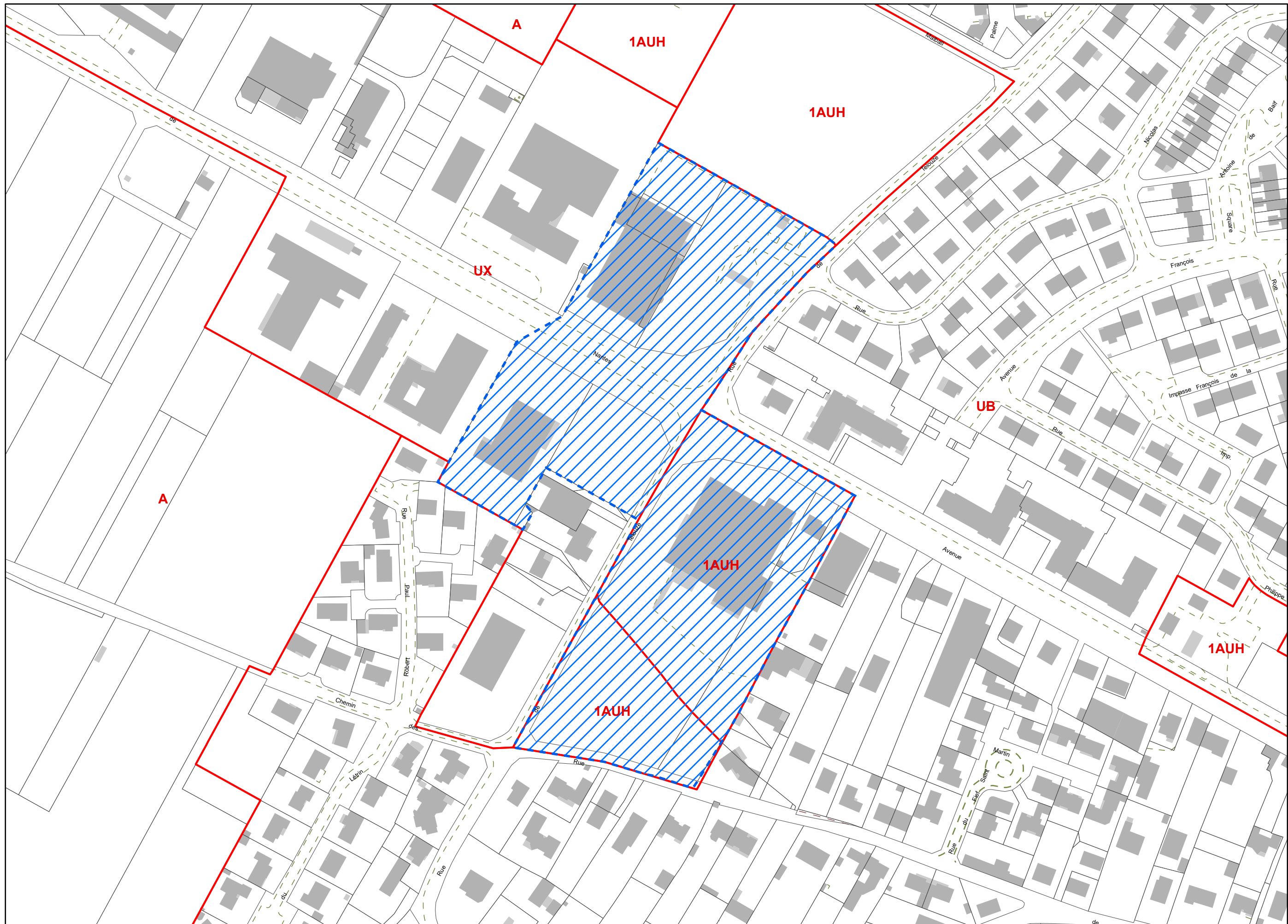
1:3 000



1:1 500



1:2 000



Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

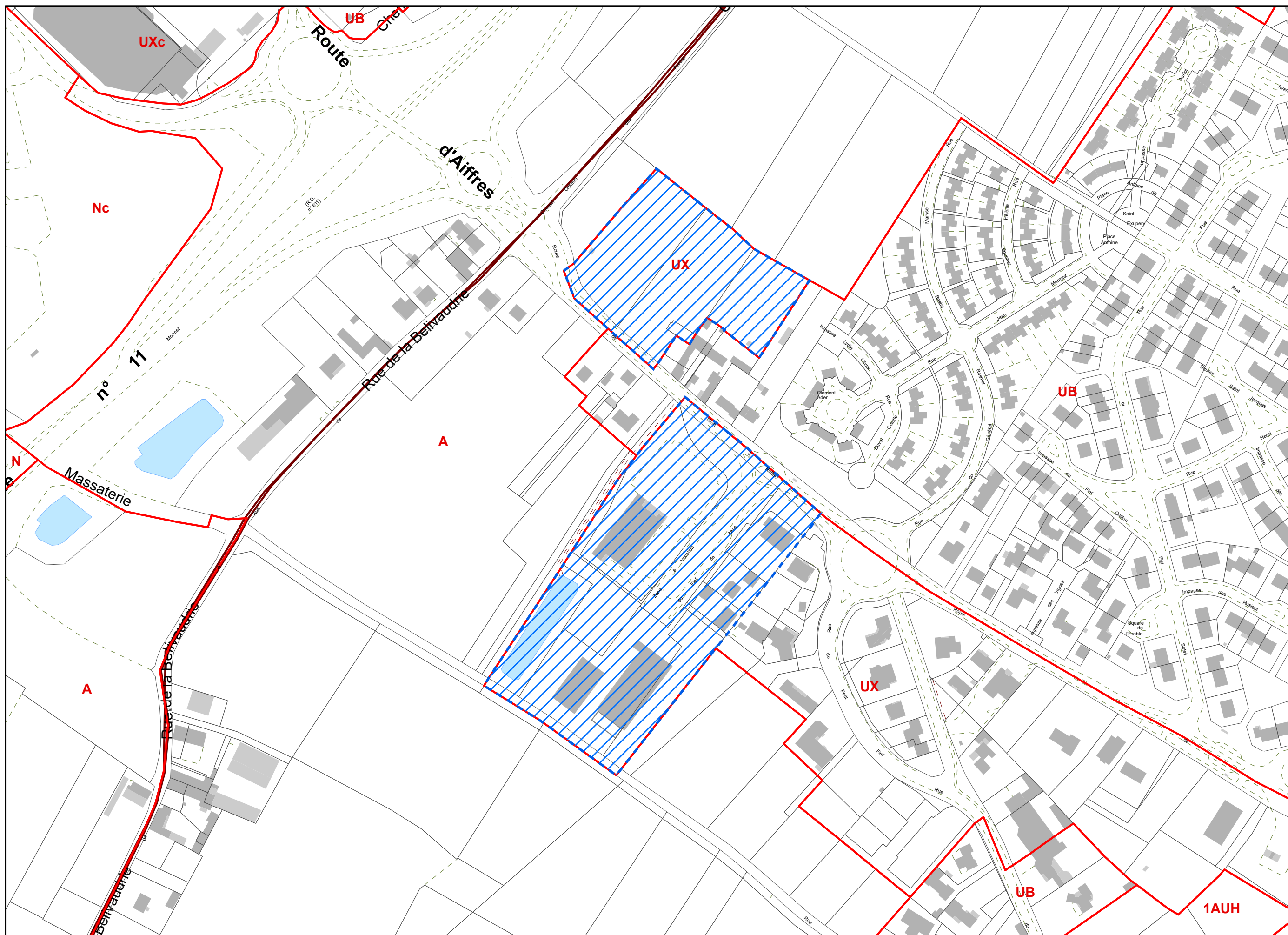
Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

04/03/2026

1:2 500



niort agglo
Agglomération du Niortais

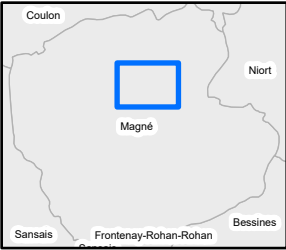


 OAP commerce
 Zonage PLUi-D

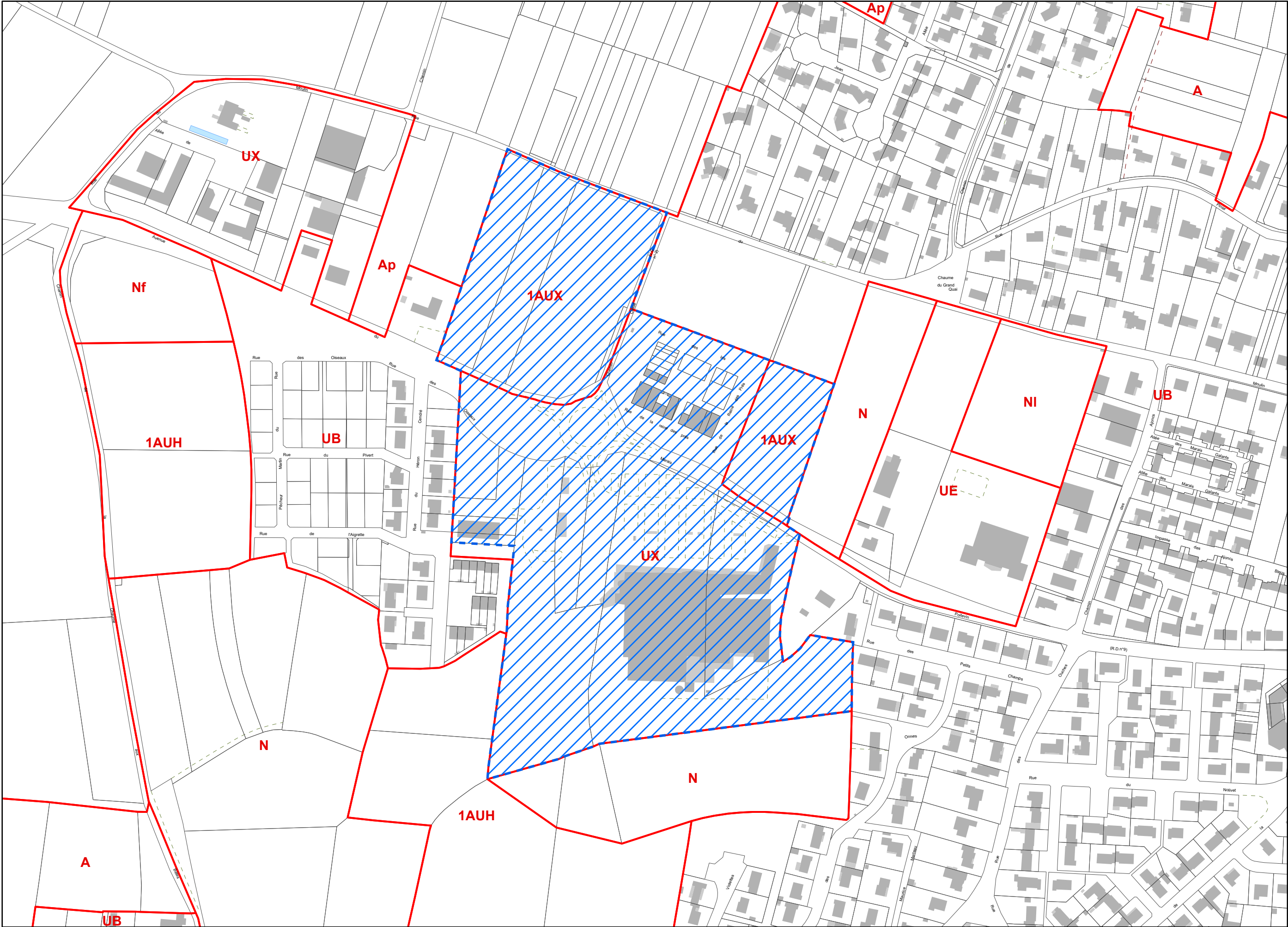
Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

1:1 500

OAP Urbanisme commercial
Polarité commerciale / Centralité intermédiaire
Magné - Coulon



 OAP commerce
 Zonage PLUi-D



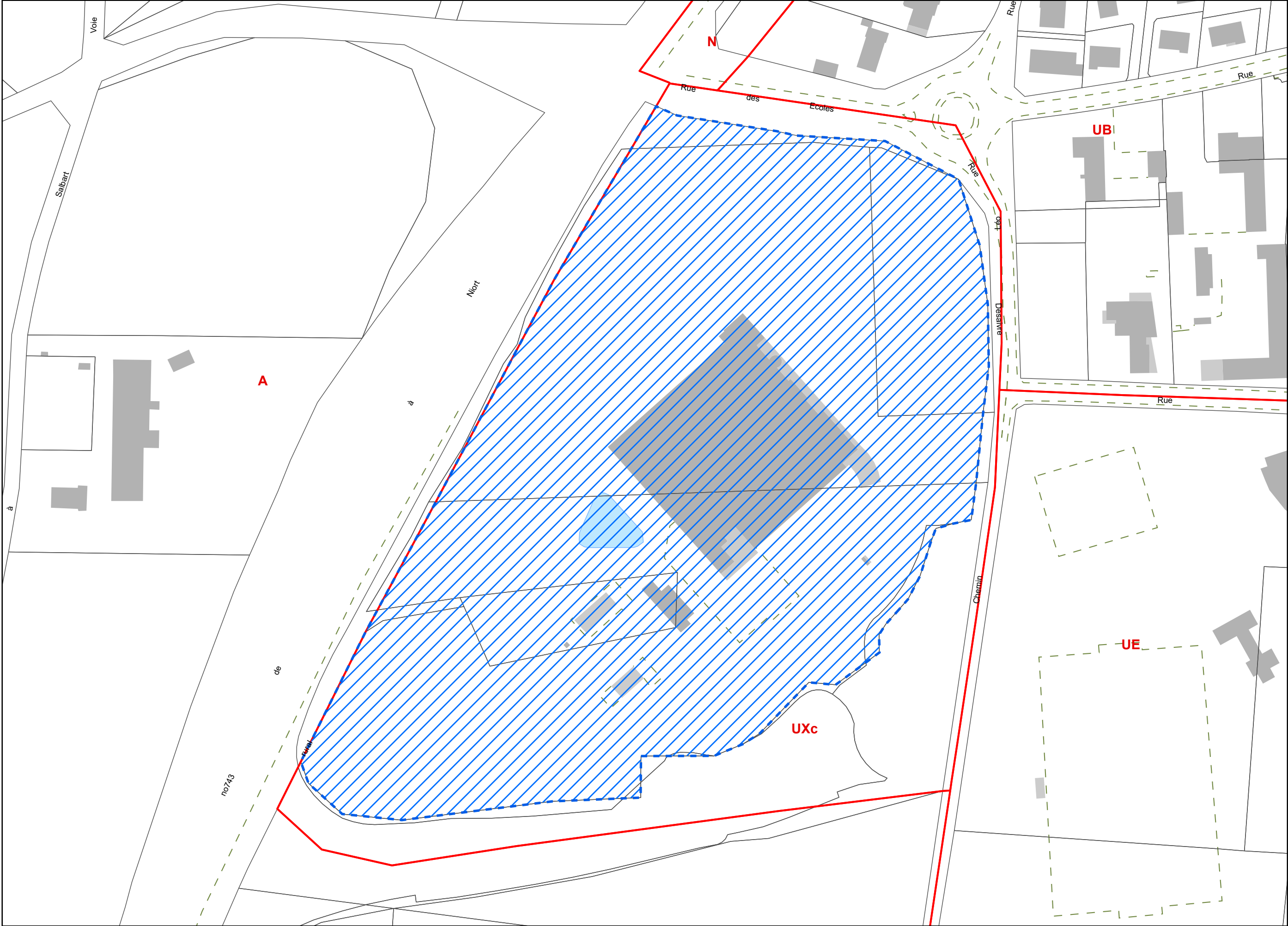
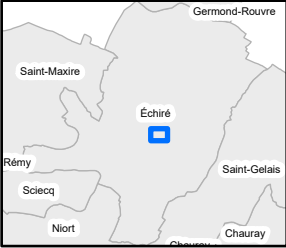
Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

OAP Urbanisme commercial
Polarité commerciale / Centralité intermédiaire
Echiré



OAP commerce
 Zonage PLUi-D

Réalisation : CA du Niortais -
Aménagement du Territoire -
Service observatoire et stratégie
territoriale

Source : CA du Niortais -
Direction Aménagement Durable
du Territoire et Habitat

Donnée : DAAC -
pôles commerciaux

Fond de plan : Cadastre 2025
DGFIP

1:1 000

