

Département de
l'Orne (61)

ARGENTAN INTERCOM

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1

3.b. Orientation d'Aménagement et de programmation Commerce

Modification du PLUi

Document pour enquête publique

Pour le Président

Le Vice-Président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement

Michel LERAT

Sommaire

Sommaire	3
I. Introduction générale	5
A. Articulation des différentes pièces du PLUi en matière d'activités commerciales	5
1. Les destinations et usages des sols	5
2. Le règlement écrit et graphique	5
3. Le linéaire commercial : une prescription du PLUi.....	5
B. Définitions, principes et champs d'application de l'OAP commerce	6
1. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom.....	6
2. Le territoire d'action.....	6
3. Activités et destinations concernées.....	7
4. Définitions des notions utilisées.....	7
C. Mode d'emploi de l'OAP commerce	8
II. Diagnostic : synthèse des études réalisées en matière de commerce	9
III. La stratégie commerciale.....	12
IV. Orientations de l'OAP commerce	13
A. Les localisations préférentielles de commerces.....	13
B. Les vocations commerciales	22
1. Le mode d'implantation	22
2. La fréquence d'achat à laquelle ils correspondent	22
3. La surface de vente.....	23
C. Les règles par localisations préférentielles	24

I. Introduction générale

A. Articulation des différentes pièces du PLUi en matière d'activités commerciales

Les activités commerciales sont réglementées dans les différentes pièces du PLUi afin de maintenir une dynamique commerciale pour de nombreux territoires. Cela se traduit par la recherche d'une diversité commerciale, d'une densité d'activités, ainsi que par la volonté d'attirer des habitants (aire de chalandise) et des touristes. Par conséquent, au fil des années et des réformes, le PLUi est devenu un véritable outil permettant de maîtriser les activités commerciales sur un territoire.

La traduction réglementaire se concrétise de la manière suivante dans le PLUi du Pays d'Argentan :

1. Les destinations et usages des sols

Le législateur a donné la possibilité d'autoriser, d'interdire ou de contraindre l'installation d'activités en fonction de sa nature (articles R.151-27 et R.151-28) : à quelle destination et sous destination appartient l'activité projetée ? Telle est la première question posée afin de déterminer la faisabilité du projet. Les destinations des différentes zones du PLUi sont définies en fonction de l'occupation des sols actuelle et projetée, de la morphologie urbaine et des fonctions. Les destinations autorisées déterminent donc l'avenir du projet commercial dans un secteur.

2. Le règlement écrit et graphique

En fonction des différents critères énoncés précédemment, les zones commerciales et artisanales sont identifiées sur le zonage du PLUi du Pays d'Argentan et ont pour objet d'accueillir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires).

Les petites cellules sont préférées dans le centre-ville d'Argentan et dans les centres-bourgs des villages afin de conserver leur vitalité et leur dynamisme et à plus large échelle, la qualité et le cadre de vie, tout en répondant aux enjeux actuels liés à la mobilité et à la préservation de l'environnement.

Le règlement du PLUi du Pays d'Argentan édicte également des règles en matière d'implantation des constructions. Ces dispositions permettent d'assurer l'intégration de l'activité économique dans son environnement bâti et naturel.

3. Le linéaire commercial : une prescription du PLUi

Au titre de l'article R.151-37 du code l'urbanisme, les élus ont la possibilité de protéger un secteur commercial dense et continu. Cette protection consiste à interdire le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial. Il existe deux degrés de protection :

- le **linéaire commercial souple** qui interdit le changement de destination d'une activité commerciale ou de service situé au RDC du bâtiment en une ou plusieurs habitations.
- Le **linéaire commercial strict** qui interdit le changement de destination d'un RDC commercial en activité de service, de bureau ou en logement.

Ce dernier permet de préserver les métiers de bouche et les commerces afin de limiter la densité d'activité de services telles que téléphonie, agence immobilière, comptable, banque, etc. qui sont certes nécessaires en centre-ville mais dont le nombre pourrait perturber l'équilibre commercial. Cela signifie que si un service souhaite s'implanter sur ce secteur protégé par un linéaire commercial

strict, il n'aura pas d'autre choix que de s'installer en lieu et place d'une activité de service déjà présente sur ce secteur, faisant l'objet d'une fermeture ou d'un déménagement.

Ces deux outils sont utilisés dans le PLUi du Pays d'Argentan, le strict sur l'axe principal composé de la rue de la Chaussée, de la Place Henri IV, rue Saint-Germain et la perpendiculaire rue Eugène Denis et le souple sur les perpendiculaires de l'axe principal.

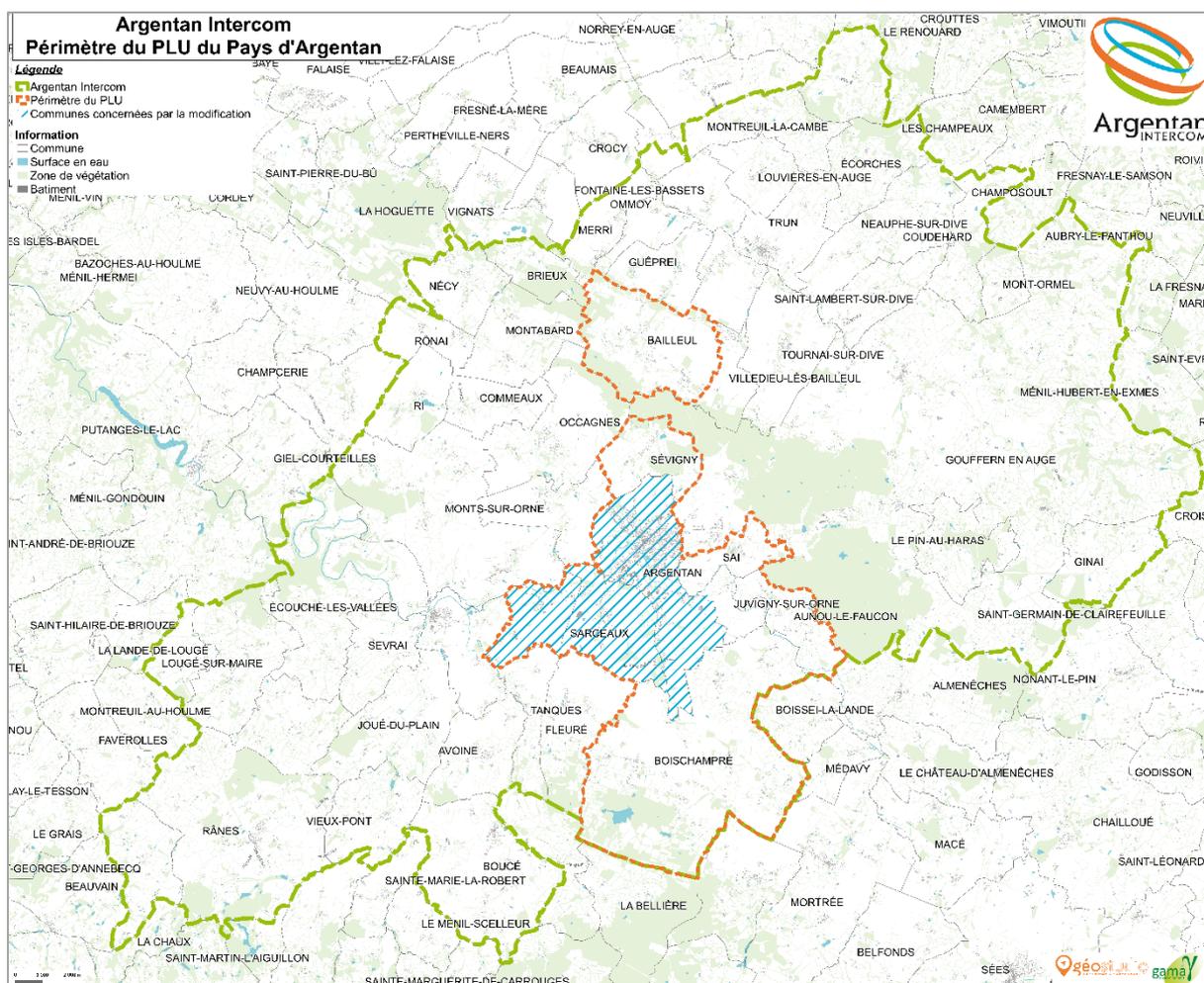
B. Définitions, principes et champs d'application de l'OAP commerce

1. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom

La modification envisagée du plan local d'urbanisme intercommunal a pour objet d'accompagner le développement du centre-ville d'Argentan, de protéger et de renforcer l'activité commerciale qui s'y trouve en lien avec le programme « Action cœur de ville ».

2. Le territoire d'action

L'OAP commerce concerne le territoire de la ville d'Argentan et également les communes d'Ecouché-les-Vallées (Fontenai-sur-Orne) et Sarceaux, puisque des zones commerciales sont implantées sur ces communes, en limite d'Argentan.



3. Activités et destinations concernées

La réforme du code de l'urbanisme a modifié les différentes destinations des constructions, le code identifie désormais cinq destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme) et 21 sous-destinations de constructions (article R.151-28 dudit code).

Les activités suivantes sont impactées par les principes et règles issus de ce document : les commerces, les services commerciaux et les activités artisanales proposant un espace de vente ou un accueil direct tel que métier de bouche, coiffeur, pressing, etc. Ces activités sont affiliées à la sous destination suivante : « **artisanat et commerce de détail** » (Code de l'urbanisme). Les « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » (type profession libérale, assurances, banques, agences immobilières...) sont également concernées par les règles dictées par cette OAP.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail notamment les épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait d'achats au détail commandés par voie informatique, etc.) ainsi que les boulangeries, charcuteries, cordonnerie, salon de coiffure...

En revanche, cette sous-destination ne recouvre pas les activités artisanales affiliées à l'industrie qui relèvent de la sous destination « industrie » (type maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.).

Les dispositions de l'OAP s'appliquent également aux activités industrielles dès lors qu'elles comportent un espace de vente de plus de 100m². Concrètement, cela peut prendre la forme de show-room ou des locaux destinés à la vente. (Hors production et/ou vente de produits locaux)

4. Définitions des notions utilisées

Mode d'implantation de l'activité projetée

Il existe différents moyens d'implanter une activité commerciale :

- Création d'un nouveau commerce : consiste en la construction d'un bâtiment permettant l'accueil d'une surface commerciale ou un changement de destination d'un bâtiment existant (exemple : un logement en RDC transformé en boulangerie).
- Installation d'un nouveau commerce : changement d'activité commerciale dans un local existant (exemple : la fermeture d'un commerce A installé dans un local, celui-ci est vendu à l'activité B pour y implanter son commerce).
- Modifications de commerces existants : agrandissement de commerce, ou réhabilitation des locaux accueillant une activité.
- Subdivision de commerces existants : division d'un bâtiment commercial afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités au sein du dit bâtiment.

Les aspects de l'activité

Trois aspects de l'activité seront analysés dans le cadre d'une création, d'une transformation d'un commerce, au travers l'application de cette OAP thématique :

- La localisation de l'activité : le secteur concerné autorise-t-il l'installation de commerce ?
- La vocation commerciale de l'activité : L'activité projetée est-elle autorisée dans le secteur envisagé ?
- Le mode d'implantation de l'activité : Quel est la nature du projet ? Est-ce une création de commerce ? Une reprise d'activité ? Un agrandissement ?

La réponse à ces différentes questions permettra d'autoriser ou non une activité commerciale sur un secteur, les objectifs étant de privilégier l'implantation des commerces en centre-bourg et centre-ville et également de limiter la fuite des commerces de proximité de centre-ville au profit des zones commerciales.

Le type de locaux et la surface

Ensembles commerciaux (Article L.752-3 du Code du Commerce) 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 :

- 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 ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 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 ;
- 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 du Code du Commerce ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Unité commerciale : Espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial regroupe des unités commerciales (exemple : une galerie marchande).

Surface de vente (en m²) : La surface de vente d'un magasin de commerce au détail correspond à la superficie des espaces couverts et non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'espace dédié à la présentation des marchandises proposées à la vente.

Sont exclus : le sas d'entrée du magasin, les mails des centres-commerciaux desservant plusieurs commerces à condition qu'ils ne soient pas utilisés, les réserves, et également tous les espaces interdits au public.

C. Mode d'emploi de l'OAP commerce

Je souhaite ouvrir une activité commerciale, comment faire ?

- 1.** Je repère sur le plan de zonage, la zone concernée par mon projet, pour identifier :
 - Le zonage du PLUi et les dispositions du règlement écrit et graphique ;
 - Les potentielles prescriptions : linéaires commerciaux, éléments remarquables du paysage, emplacement réservé, etc. ;
 - Les orientations de l'OAP commerce.
- 2.** Je conçois mon projet, pour sa dimension commerciale en respectant :
 - Les dispositions de l'orientation commerciale ;
 - Les règles du PLUi (règlement écrit et graphique).
- 3.** Je présente mon projet à la collectivité et en discute

II. Diagnostic : synthèse des études réalisées en matière de commerces

De nombreuses études ont été réalisées sur la dynamique commerciale d'Argentan, il s'agit ici de réaliser une synthèse des études existantes.

- Etude pré-opérationnelle en vue de l'élaboration d'un schéma directeur de redynamisation du centre-ville d'Argentan, présentée en février 2019.
- Action cœur de ville : la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée en septembre 2018 définit un plan d'action de redynamisation du centre-ville d'Argentan. Cette convention-cadre a permis le lancement de plusieurs études. Un périmètre d'intervention a été défini.
- Etude SHOP'IN présentée en novembre 2020 et financée par la Banque des Territoires : cette étude a pour objectif d'évaluer le niveau de résilience du centre-ville, d'identifier les principales zones de fragilité de la structure commerciale et de formuler des premières recommandations.
- Des données chiffrées issues de l'observatoire du commerce, qui permettent de connaître plus précisément les secteurs d'activités des commerces implantés dans un secteur donné, ici le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) identifié dans la Convention-cadre Action Cœur de Ville.

Afin de faciliter la compréhension des constats, les forces de la ville d'Argentan et ses points de vigilance sont présentés dans un premier temps, et ensuite un zoom sur le centre-ville est proposé. Seuls les constats en lien avec le PLUi et l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Commerce sont présentés, en effet, le PLUi constitue un des piliers de la redynamisation du centre-ville d'Argentan, mais son champ d'action est limité et défini par le Code de l'urbanisme.

VILLE D'ARGENTAN

Forces

- Une aire de chalandise conséquente (environ 40 000 habitants en 2018).
- Une concentration spatiale de l'offre en centre-ville, et plutôt dispersée en zone périphérique.

Points de vigilance

- Une baisse de la population ces dernières années à l'échelle de la zone de chalandise et particulièrement dans le centre-ville.
- Une population globalement âgée (consommateurs à profils particuliers : vigilants et impliqués).
- Paupérisation de la population marquée par des revenus faibles notamment dans le centre-ville et un taux de chômage élevé.
- Faible vocation touristique de la ville d'Argentan, mesurée par :
 - une sous densité en cafés, hôtels, restaurants,

- une faible population touristique,
- une faible part de résidences secondaires.

CENTRE-VILLE D'ARGENTAN



Place Henri IV



Rue Eugène Denis



Rue Aristide Briand – locaux commerciaux vacants



Forces

- Nombre de locaux commerciaux relativement élevé comparativement à des villes de même taille (268 cellules en 2020).
- Faible vacance commerciale dans l'hypercentre marchand (hormis rue Aristide Briand).
- Diversité de l'offre proposée dans le centre-ville bien que l'offre en commerce de bouche soit peu représentée (18%) et que les établissements de services soient surreprésentés (23,8%).
- Une dynamique commerciale plutôt portée par des commerces indépendants (comme dans de nombreuses villes moyennes).
- Présence d'enseignes nationales bien qu'elles soient en nombre restreint.
- Une offre complète et diverse dans chaque secteur d'activité.
- Des façades relativement attractives.
- Volume de stationnement (environ 1500 places) et gratuité.
- Accès facilité au centre-ville (3 portes d'entrée : place du général Leclerc, place des 3 croix (au nord), RD956-RD928 au nord-ouest) et des accès secondaires et gare.
- Des espaces publics et équipements publics.

Points de vigilance

- Topographie du centre-ville qui n'invite pas à parcourir la rue principale dans son intégralité mais d'arrêter son parcours au début de la rue Saint-Germain.
- Absence d'enseigne dite locomotive malgré un tissu commercial dense.
- Un poids notable des services en agence.
- Faible attractivité auprès des jeunes des enseignes implantées dans le centre-ville.
- Un poids élevé de très petits locaux commerciaux (56% de locaux de moins de 50 m² et 20% de moins de 25 m²).
- Une part importante de commerçants locataires (environ 60% - attentes différentes, travaux, etc.).
- Trois zones commerciales implantées en entrée de ville.
- Un axe principal unique avec quelques perpendiculaires.
- Étroitesse des rues, sens unique et trottoirs peu adaptés.
- Des loyers relativement élevés par rapport à des valeurs observées au sein des villes comparables.
- Une diminution du nombre d'emplois dans le centre-ville avec la délocalisation de services publics (notamment pôle emploi, la chambre de commerce et d'industrie).
- Une image plutôt négative des habitants d'Argentan du centre-ville malgré les évolutions significatives des dernières années.
- Une population globalement âgée (consommateurs à profils particuliers : vigilants et impliqués)

III. La stratégie commerciale

La stratégie commerciale est issue des études réalisées en amont de la modification du PLUi.

L'équilibre est le maître mot de la stratégie commerciale : l'équilibre de l'offre et de la demande, l'équilibre spatial, l'équilibre commercial.

La stratégie commerciale se décline en plusieurs orientations :

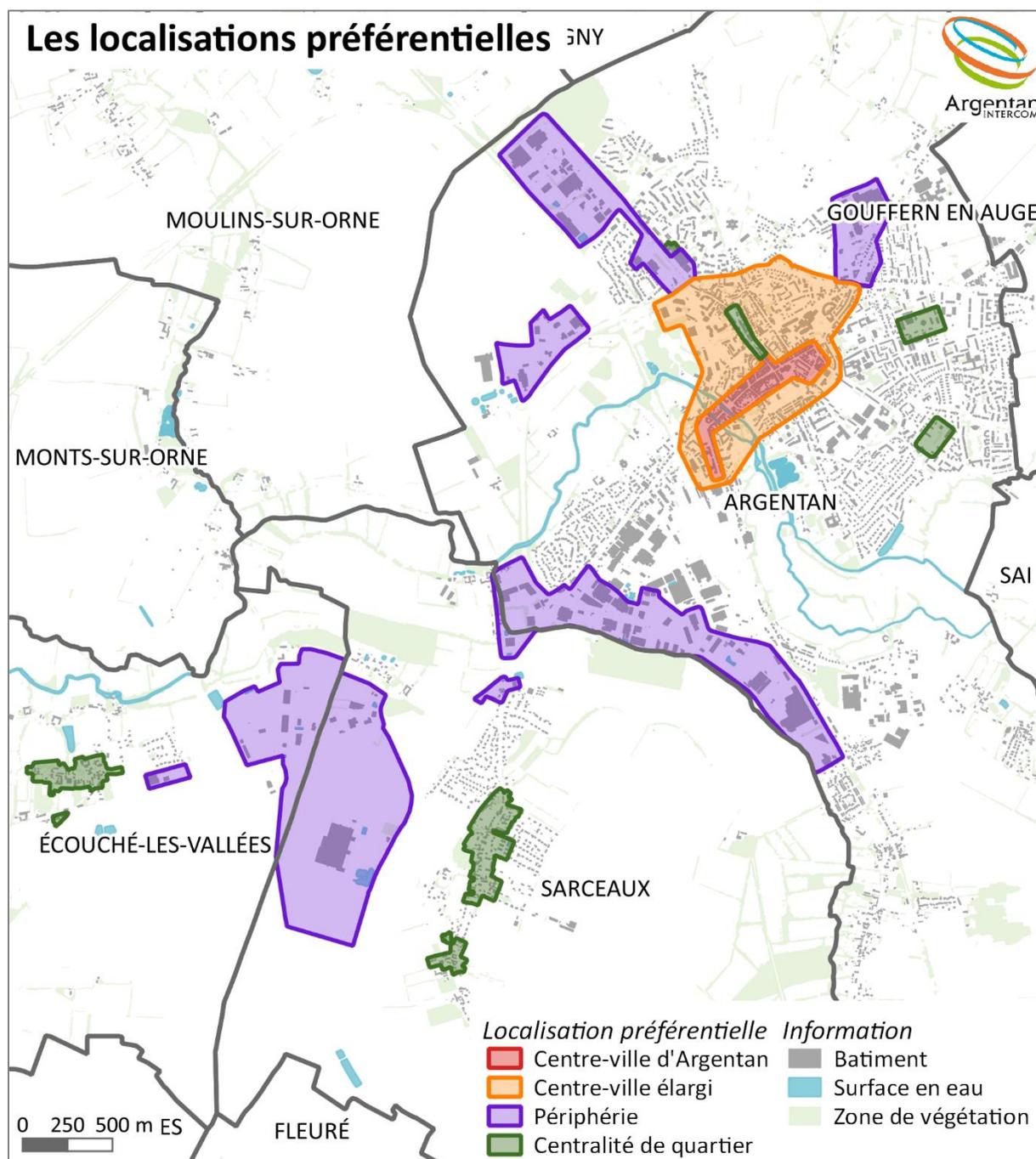
- Affirmer la nécessité et la complémentarité de l'offre du centre-ville d'Argentan et des zones commerciales périphériques.
 - Conforter le dynamisme du centre-ville ;
 - Maintenir la densité de commerces ;
 - Préserver l'équilibre entre commerces de bouche/services/habillement/ etc. ;
 - Définir les secteurs sur lesquels une activité commerciale est essentielle en fonction du parcours marchand.
- Identifier le secteur de la gare d'Argentan comme porte d'entrée du centre-ville, notamment pour les touristes.
- Limiter l'implantation de nouveaux commerces en dehors du centre-ville et des zones périphériques pour ne pas perturber l'équilibre actuellement en place.
- Densifier si possible les zones commerciales périphériques mais ne pas agrandir leur périmètre.
- Porter une attention particulière quant à l'aménagement du boulevard Koenig, afin de ne pas perturber l'équilibre commercial en place.
- Identifier la place de Lattre de Tassigny comme secteur propice à l'implantation de bar, restaurant, guinguette, etc.
- Conforter le rôle des petits secteurs commerciaux actuels et futurs : Saint Martin, Saint Michel, Vallée d'Auge, les centres de Fontenai-sur-Orne (Ecouché-les-Vallées) et de Sarceaux.

IV. Orientations de l'OAP commerce

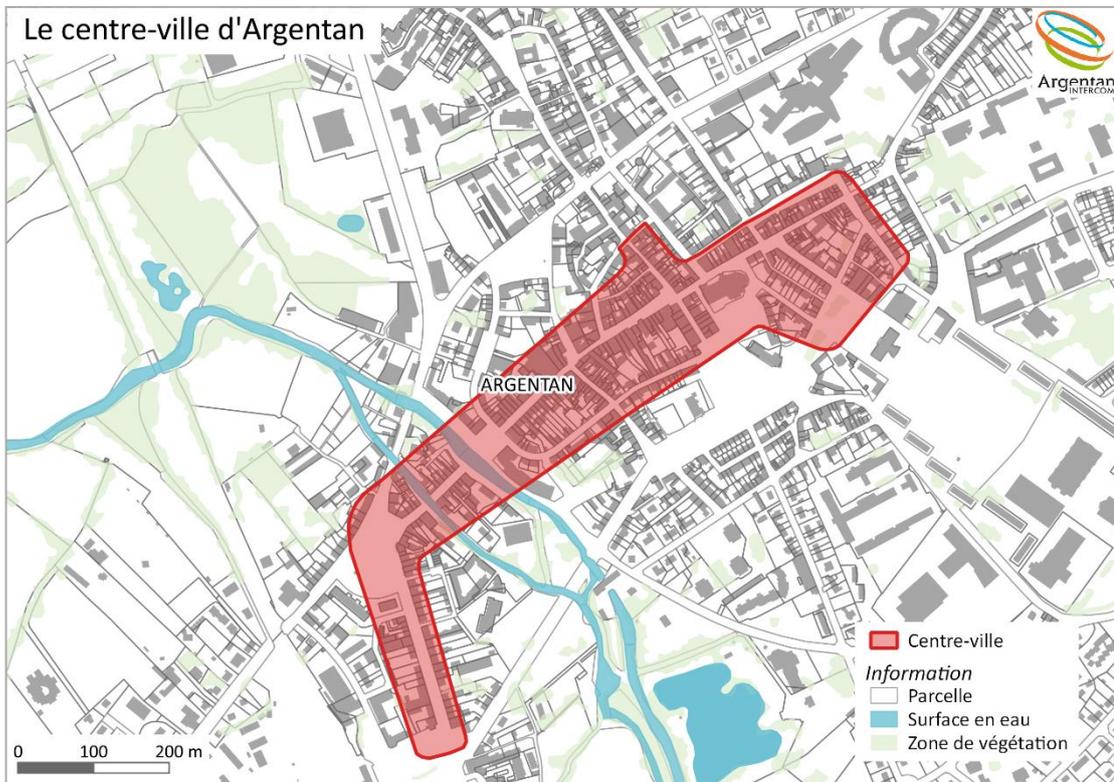
A. Les localisations préférentielles de commerces

L'OAP commerce définit quatre types de secteurs de localisations préférentielles pour les activités commerciales entrant dans le champ d'application des OAP :

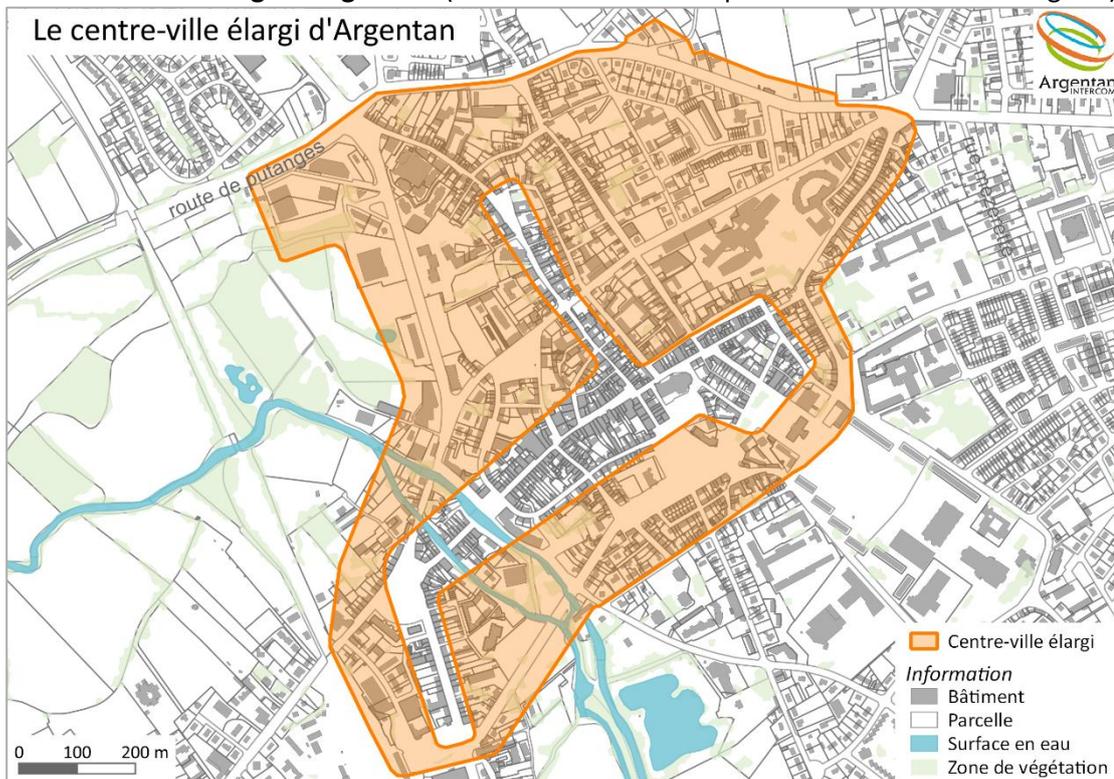
- Le centre-ville d'Argentan ;
- Le centre-ville élargi d'Argentan (sans le centre-ville qui constitue la 1^{ère} catégorie) ;
- Les centralités de quartier ;
- Les secteurs périphériques.



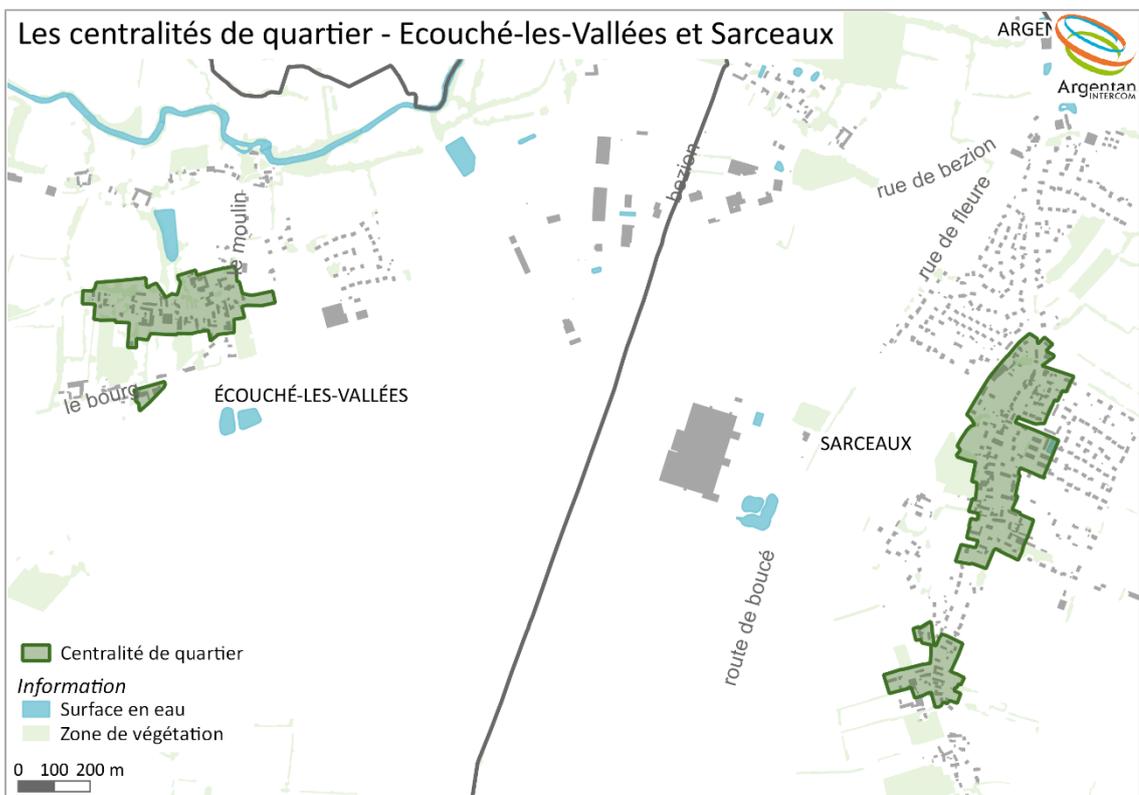
- Le **centre-ville d'Argentan**, qui comprend les rues commerçantes : le boulevard Carnot, la place du Général Leclerc, la rue Etienne Panthou, la rue de la Chaussée, la place Henri IV, la rue Eugène Denis la rue Aristide Briand, le rue Paul Boschet, la rue des Jacobins et la rue de l'Hôtel de ville.



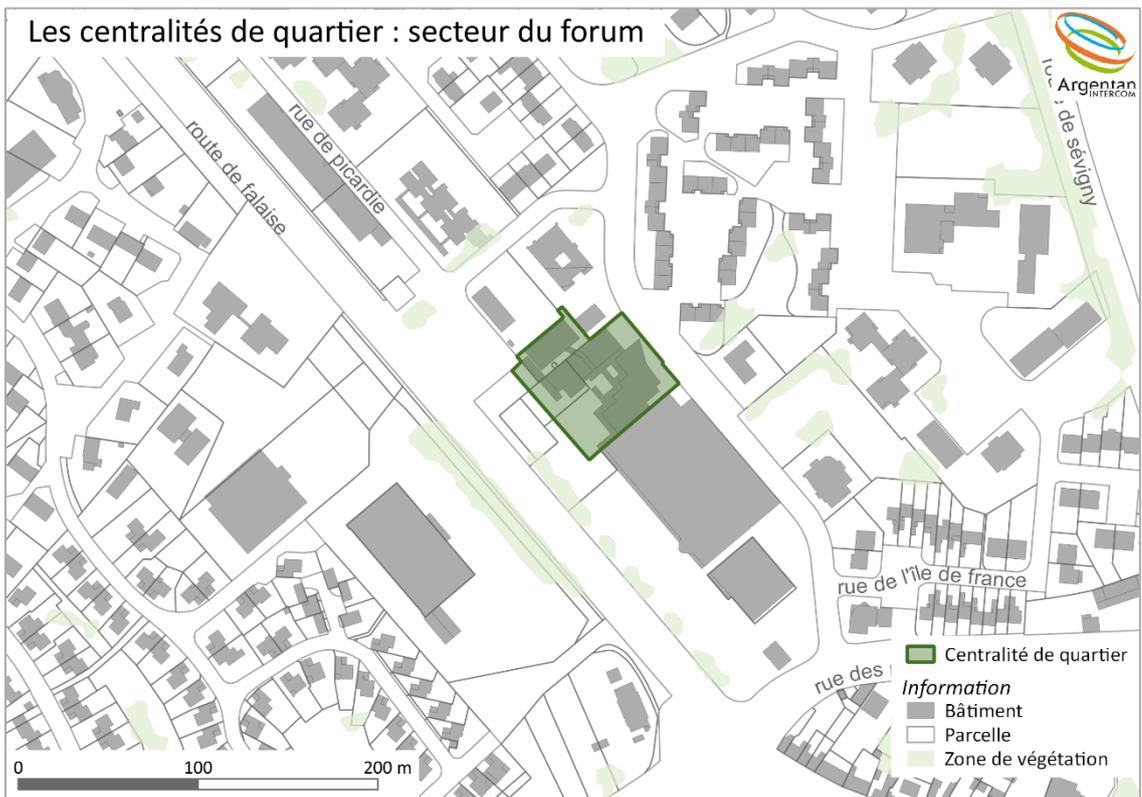
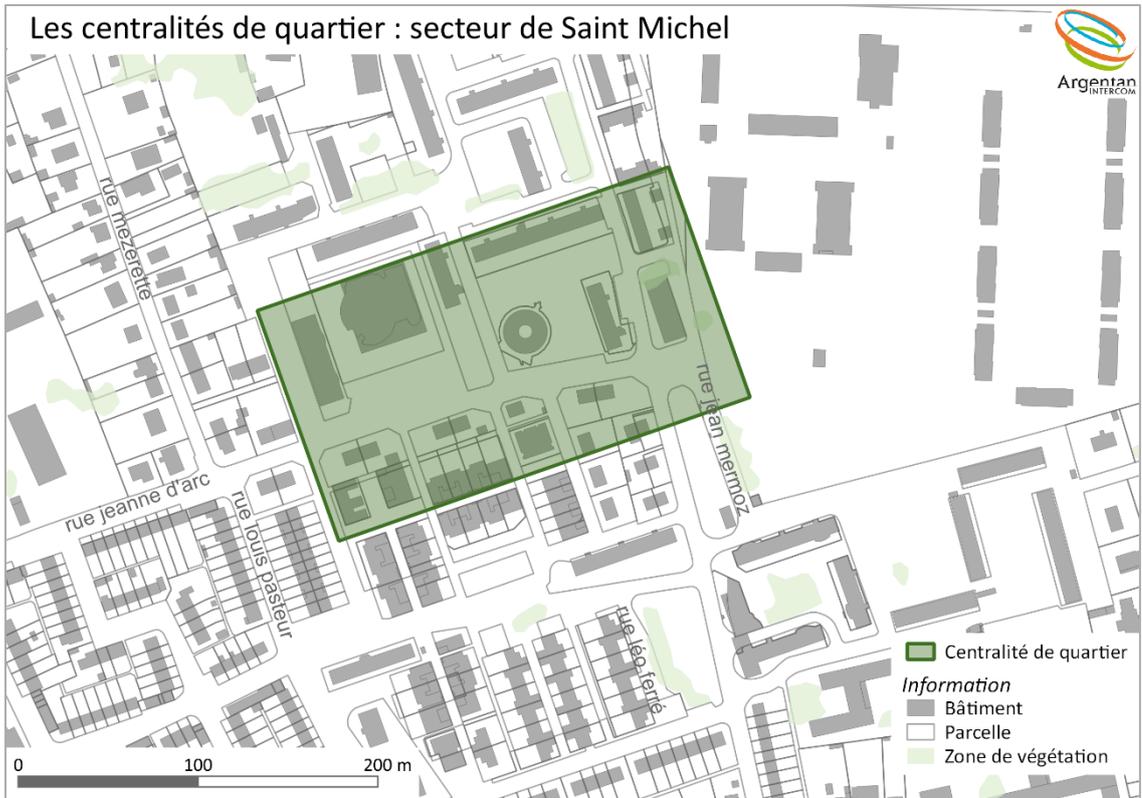
- Le **centre-ville élargi d'Argentan** (sans le centre-ville qui constitue la 1^{ère} catégorie)

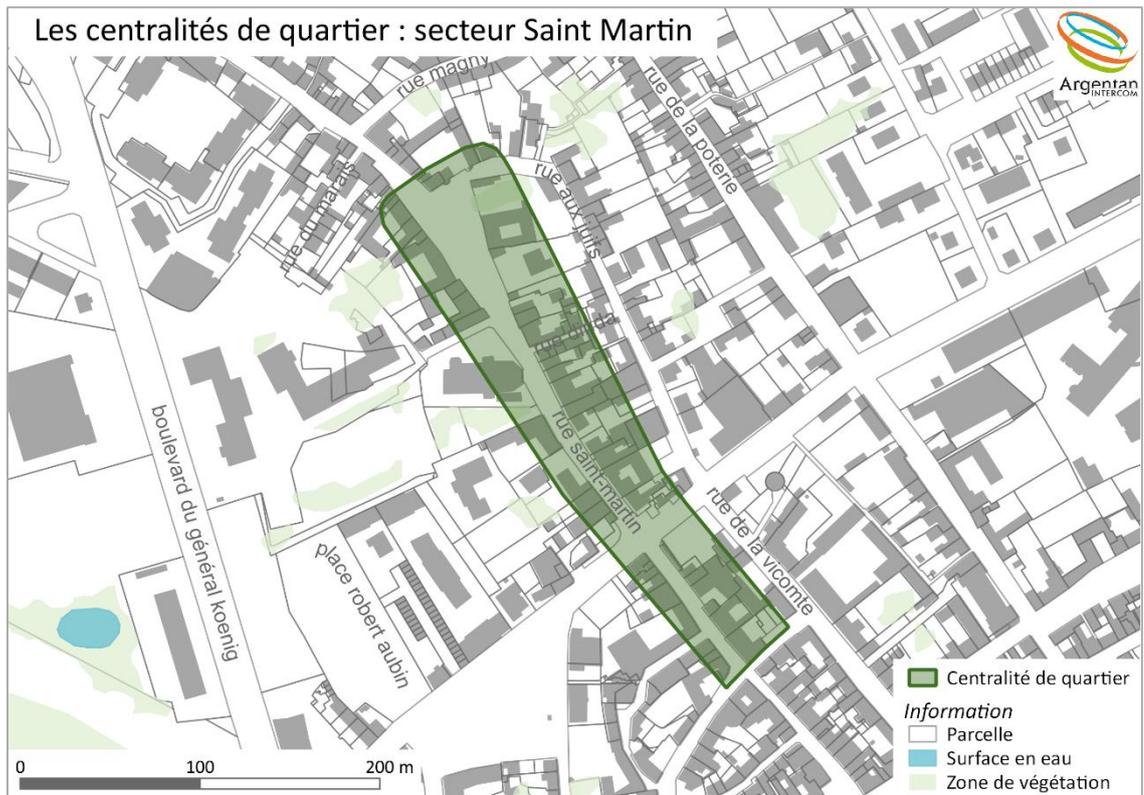
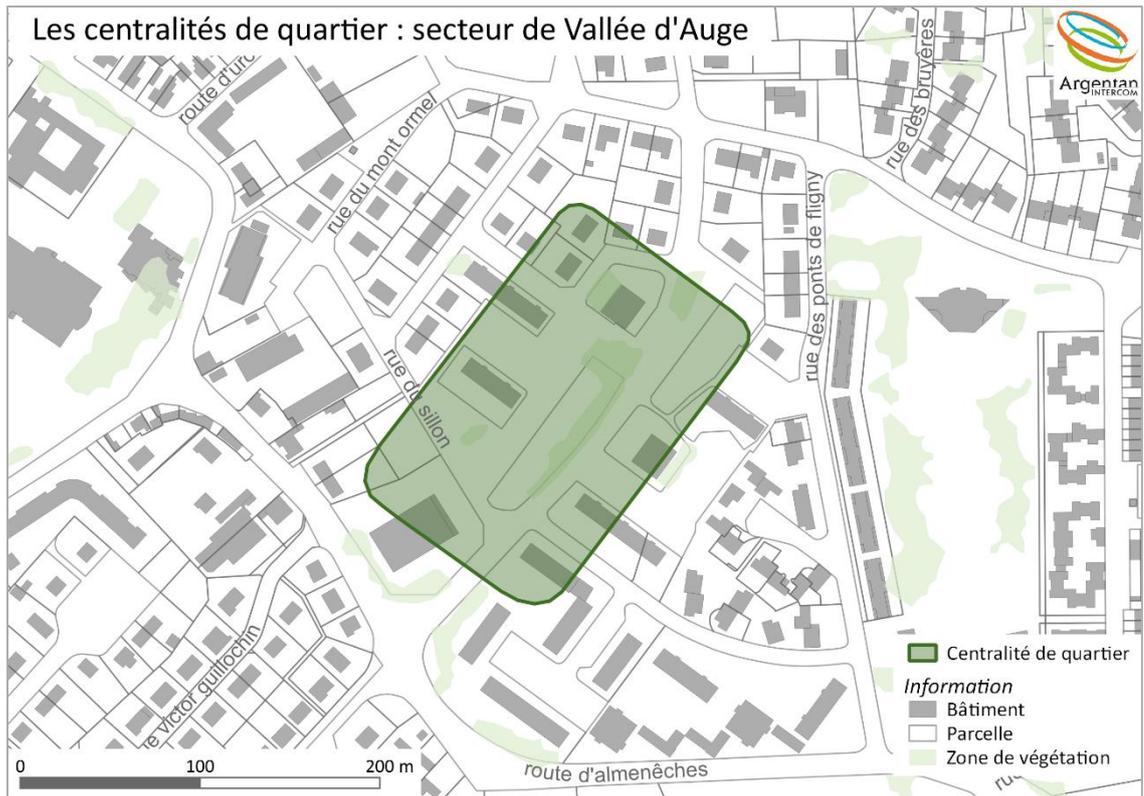


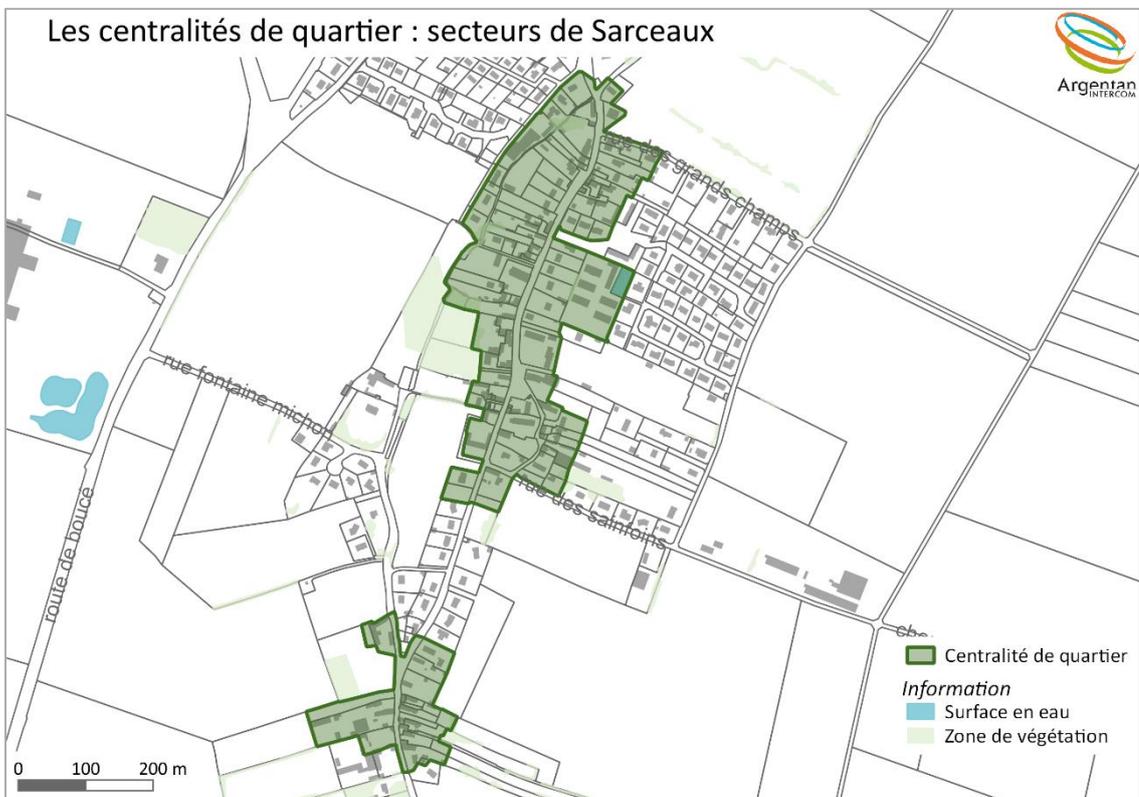
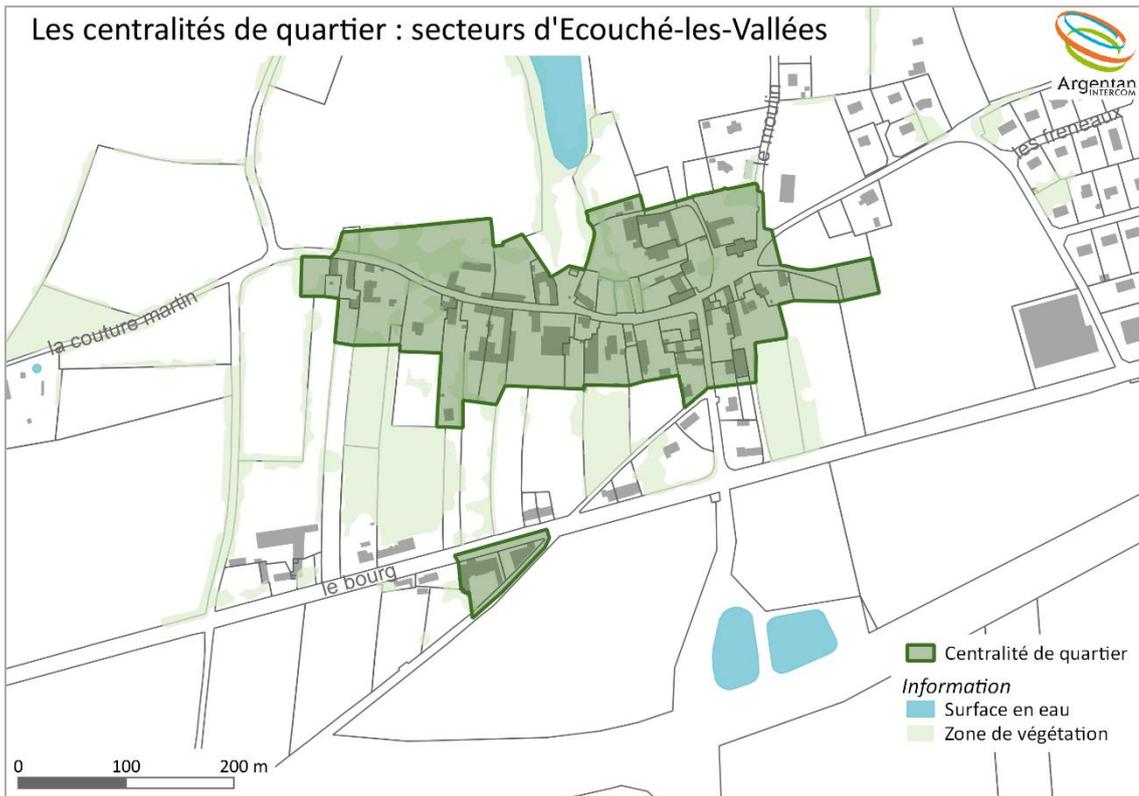
- Les **centralités de quartiers**, qui correspondent aux secteurs regroupant quelques activités commerciales en dehors du centre-ville d'Argentan et comprennent également les centres-bourg de Fontenai-sur-Orne (Ecouché-les-Vallées) et Sarceaux.



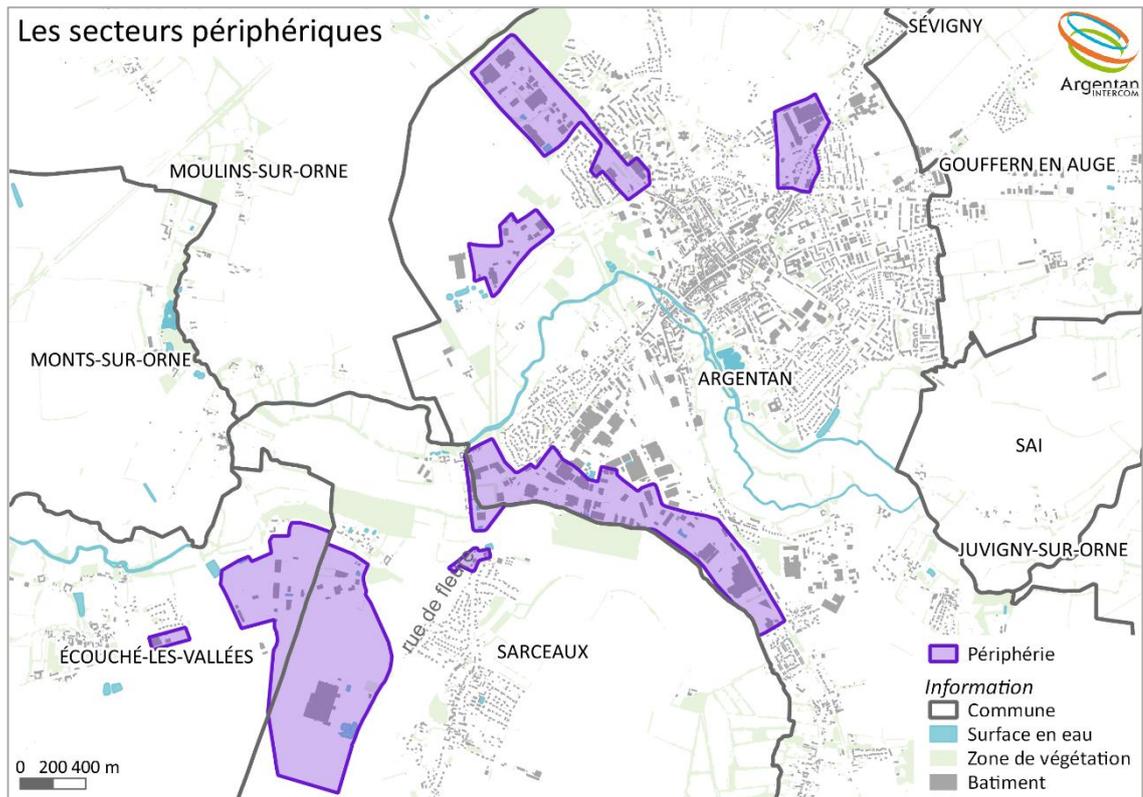
Zoom par localisation :



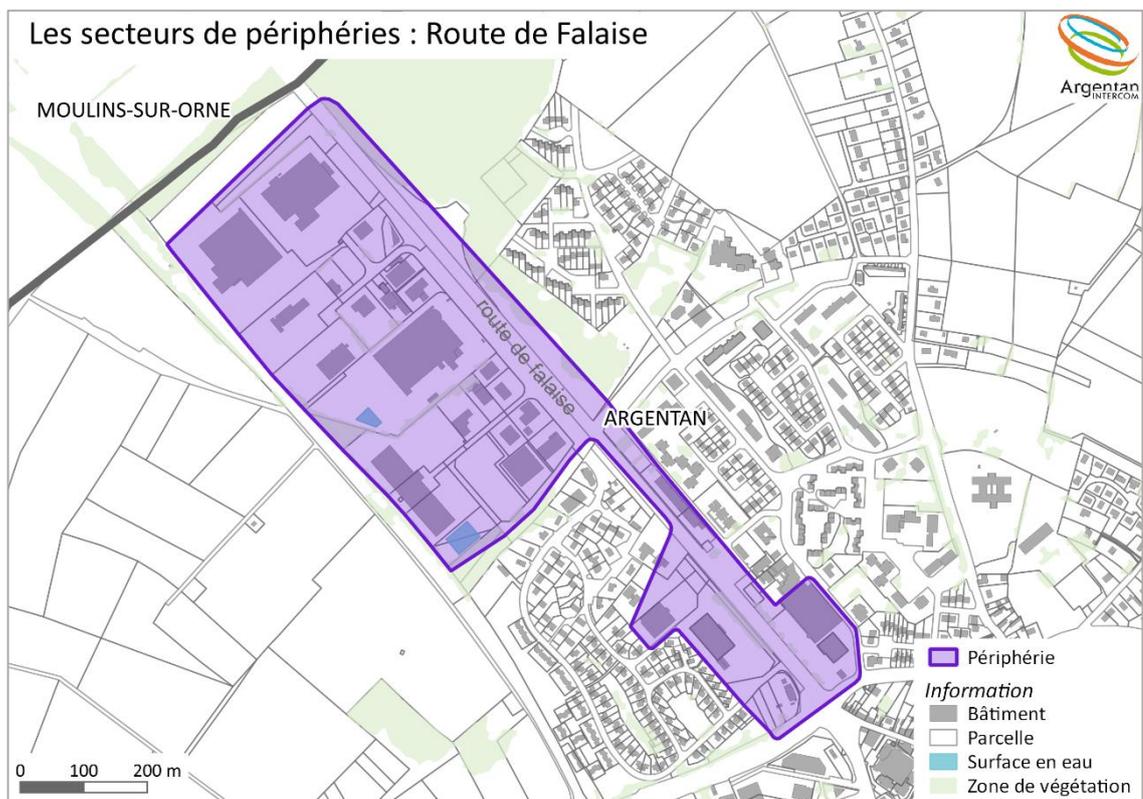


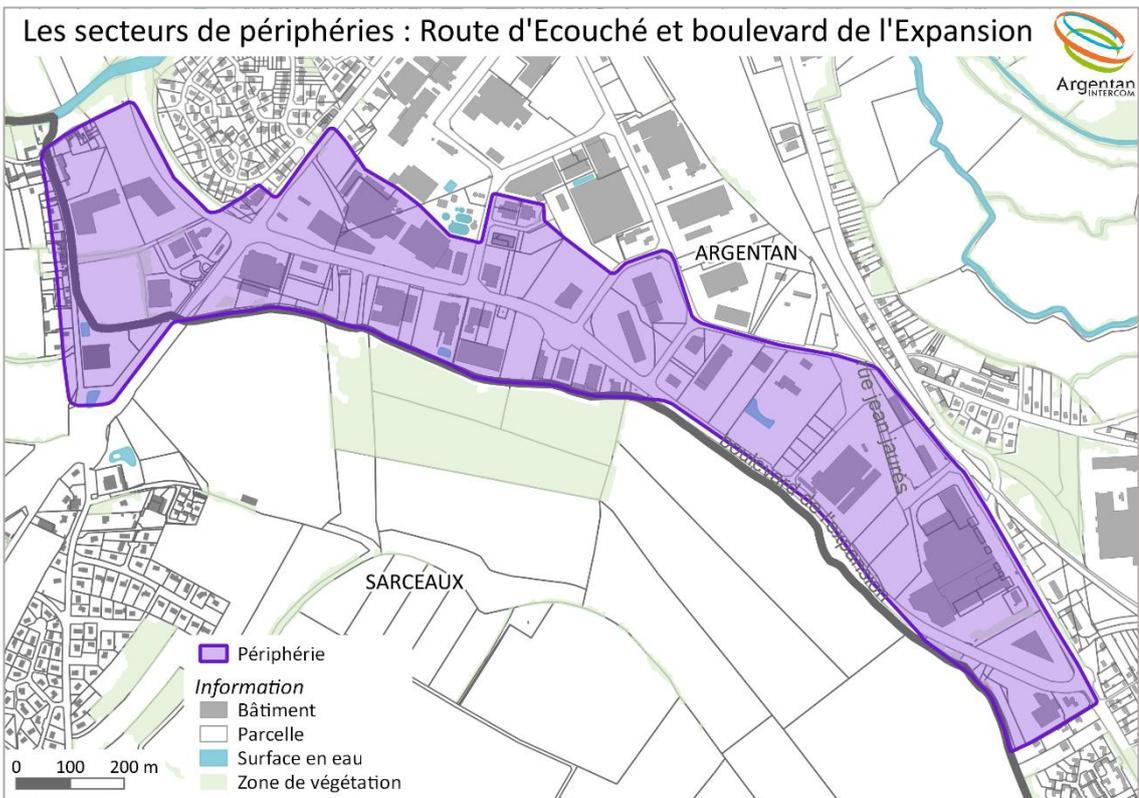
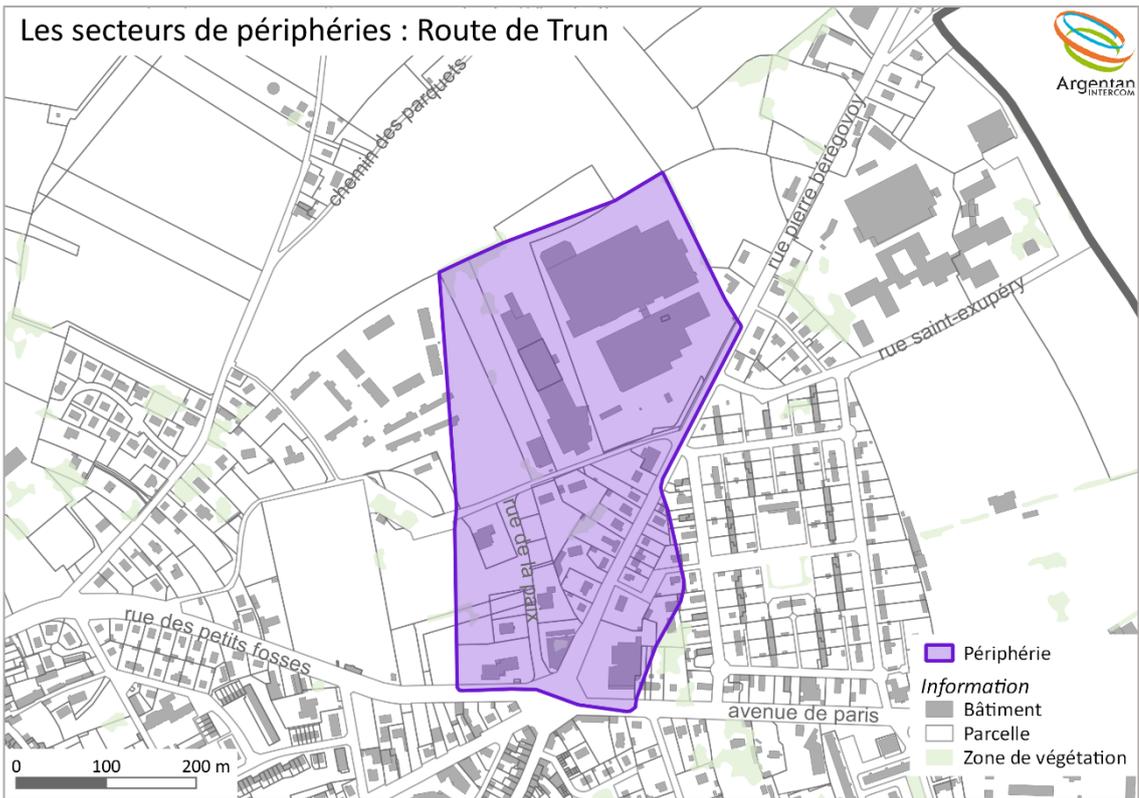


- Les **secteurs périphériques**, qui englobent l'ensemble des zones commerciales implantées aux entrées de ville d'Argentan et à Sarceaux et Ecouché-les-Vallées (dont Actival Orne)

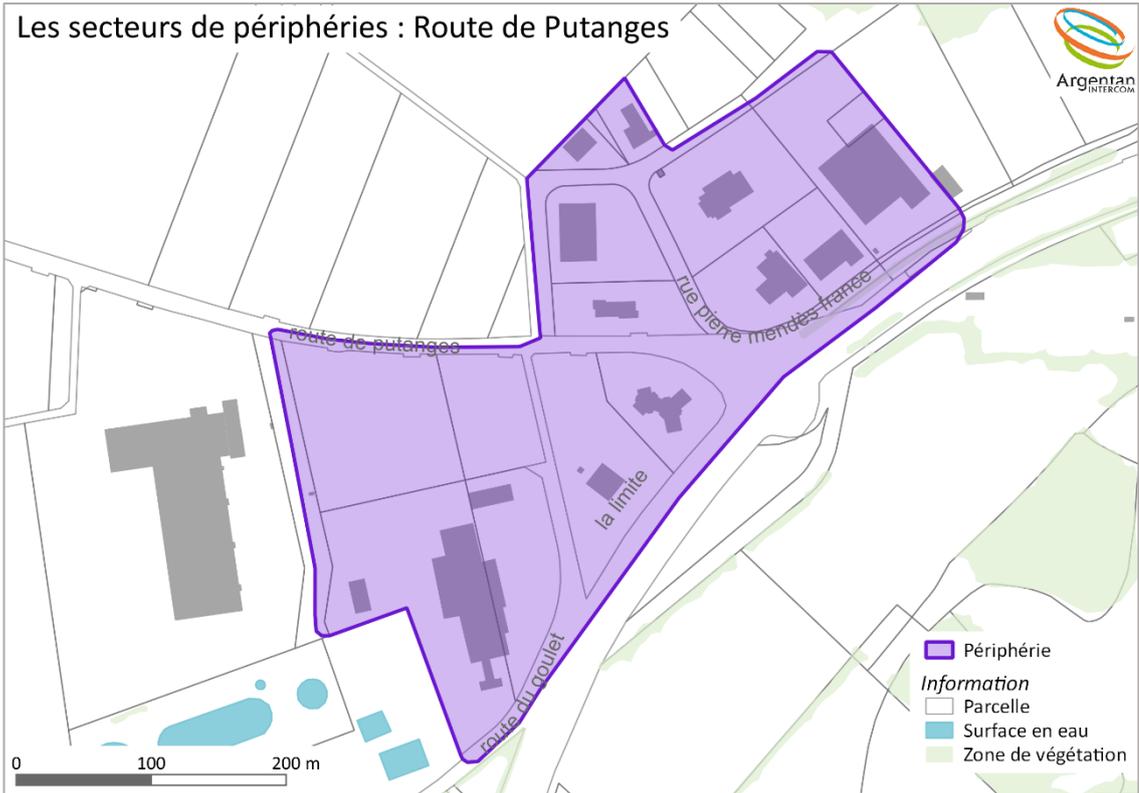


Zoom par localisation :

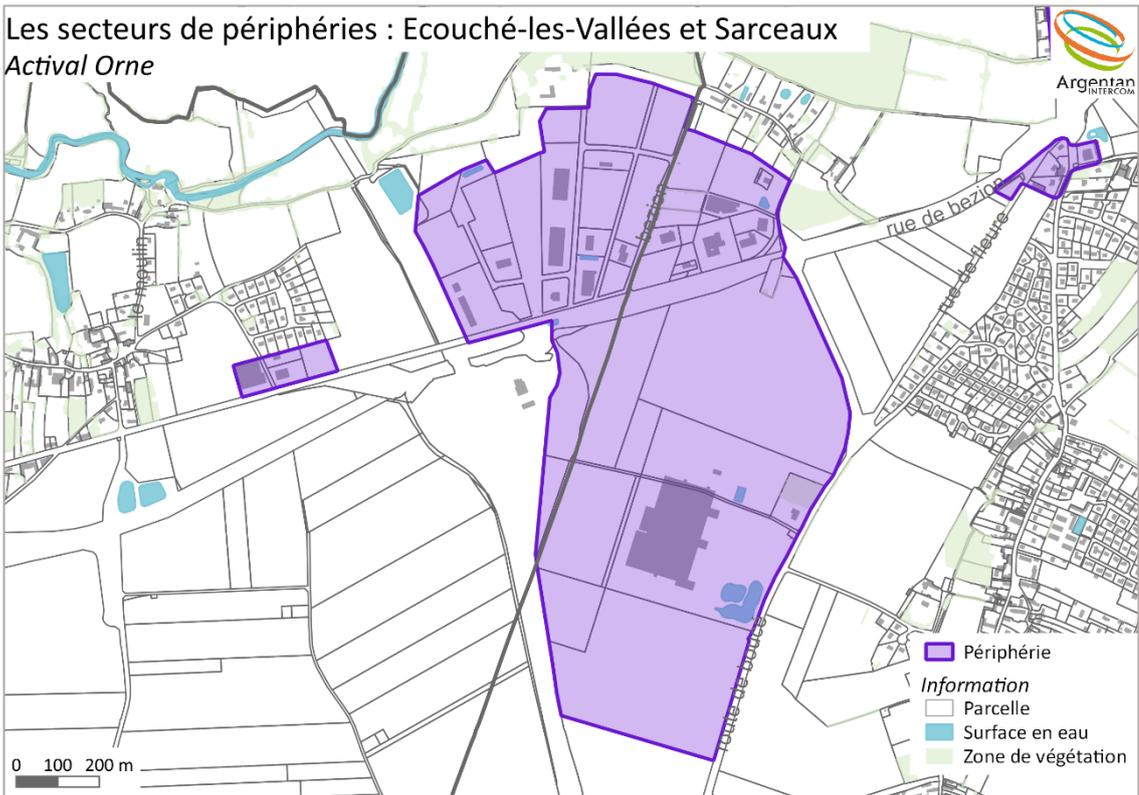




Les secteurs de périphéries : Route de Putanges



Les secteurs de périphéries : Ecouché-les-Vallées et Sarceaux Activat Orne



B. Les vocations commerciales

Plusieurs distinctions sont opérées dans cette OAP commerce :

1. Le mode d'implantation

Il existe différents moyens d'implanter une activité commerciale :

- **Création d'un nouveau commerce** : consiste en la construction d'un bâtiment permettant l'accueil d'une surface commerciale ou un changement de destination d'un bâtiment existant (exemple : un logement en RDC transformé en boulangerie).
- **Installation d'un nouveau commerce** : changement d'activité commerciale dans un local existant (exemple : la fermeture d'un commerce A installé dans un local, celui-ci est vendu à l'activité B pour y implanter son commerce).
- **Modifications de commerces existants** : agrandissement de commerce, ou réhabilitation des locaux accueillant une activité.
- **Subdivision de commerces existants** : division d'un bâtiment commercial afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités au sein du dit bâtiment.

2. La fréquence d'achat à laquelle ils correspondent

L'OAP commerce définit deux typologies de fréquence d'achat :

- Achats quotidiens et services de proximité
- Tout autre achat et service, entrant dans le cadre de l'OAP commerce

Liste exhaustive des activités commerciales et services appartenant à la catégorie « achats quotidiens et services de proximité », réservées au centre-ville d'Argentan et aux centralités de quartier :

- Commerces de bouche spécialisés : charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, primeur, traiteur, fromager ;
- Commerce d'alimentation générale : supérette, épicerie ;
- Cave à vins ;
- Commerce de détail de produits à base de tabac – cigarette électronique ;
- Débits de boisson (bars, salon de thé, ...) ;
- Coiffure ;
- Soins de beauté, ongles, spa ;
- Commerces alimentaires spécialisés ;
- Commerce de détail de fleurs, de plantes, graines, engrais ;
- Commerce de détail de chocolat ;
- Vente de produits régionaux ;
- Librairie, maison de presse, achat culturel ;
- Parapharmacie.

Liste non exhaustive des activités commerciales et services appartenant à la catégorie « tout autre achat ou service », autorisées dans l'ensemble des localisations préférentielles (le centre-ville d'Argentan, le centre-ville élargi d'Argentan, les centralités de quartiers et les secteurs périphériques) :

- Supermarchés, hypermarchés, hard discount alimentaire ;
- Produits surgelés ;
- Alimentation bio, diététique ;

- Commerce de détail d'habillement, de chaussures, de maroquinerie, accessoires de mode, parfumerie, bijouterie, horlogerie ;
- Commerce d'équipements de la maison ;
- Commerce de détail de jouets, jeux ;
- Commerce de matériel de puériculture ;
- Commerce de magasin spécialisé en articles de sport, de matériels audio et vidéo, d'ordinateurs et de logiciels, d'instruments de musique, appareil électroménager ;
- Commerce de détail d'optique ;
- Galerie d'art ;
- Magasin de bricolage, décoration, jardinage ;
- Concessionnaire automobile, camping-car ;
- Commerce de matériel agricole ;

3. La surface de vente

La surface de vente d'une activité commerciale doit être supérieure à 100 m² pour le secteur centre-ville élargi.

C. Les règles par localisations préférentielles

Les règles sont cumulatives.

1. Selon le mode d'implantation et la surface de vente

	Mode d'implantation			
	Création nouveau commerce	Installation nouveau commerce	Modification commerce existant	Subdivision de commerce existant
Centre-ville d'Argentan	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre-ville élargi d'Argentan	Autorisé Surface de vente > 100 m ²	Autorisé	Autorisé	Autorisé Surface de vente > 100 m ²
Centralités de quartier	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Secteurs périphériques	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
En dehors des localisations préférentielles	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit

2. Selon la fréquence d'achat

	Fréquence d'achat	
	Achat quotidiens et services de proximité	Tout autre achat ou service
Centre-ville d'Argentan	Autorisé	Autorisé
Centre-ville élargi d'Argentan	Interdit	Autorisé
Centralités de quartier	Autorisé	Autorisé
Secteurs périphériques	Interdit	Autorisé
En dehors des localisations préférentielles	Autorisé	Autorisé

3. Le cas particulier des espaces de showroom

Les espaces de showroom sont autorisés sur l'ensemble du territoire, des conditions sont à respecter.

Lorsque le projet est implanté au sein des localisations préférentielles « Centre-ville élargi d'Argentan », « secteurs périphériques » et en dehors des localisations préférentielles, la surface de plancher de l'espace de showroom est limitée à 40m².

Au sein du « centre-ville d'Argentan » et des « centralités de quartier », la surface de plancher des espaces de showroom n'est pas réglementée.