

Département de  
l'Orne (61)

# ARGENTAN INTERCOM

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1  
Notice de présentation

*Modification du PLUi*

*Document pour enquête publique*

*Pour le Président*

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

*Michel LERAT*



## SOMMAIRE

<b>I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi .....</b>	<b>3</b>
A. Contexte juridique de la modification de droit commun .....	3
B. Présentation des étapes de la procédure .....	3
1. La notification des personnes publiques associées.....	3
2. L'enquête publique .....	3
3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire .....	4
4. Mise en application du PLUi modifié.....	4
<b>II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (volet commercial) .....</b>	<b>5</b>
A. Objectifs.....	5
B. Diagnostic : synthèse des études réalisées en matière de commerces .....	5
C. La stratégie commerciale .....	8
<b>III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications .....</b>	<b>9</b>
A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications.....	9
1. Les temps d'échange avec les commerçants et la population .....	9
2. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage et les élus des communes concernées	12
3. Présentation de la modification aux Personnes Publiques Associées .....	12
B. Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce.....	13
1. Les localisations préférentielles .....	13
2. Les surfaces de vente minimales.....	17
3. Le mode d'implantation .....	17
4. La fréquence d'achat.....	18
C. Les modifications apportées au règlement graphique : le linéaire commercial.....	18
1. Le linéaire commercial reporté au PLUi approuvé en 2015 .....	19
2. Le linéaire modifié .....	19
3. Une temporalité distincte – règlement écrit.....	22
<b>IV. Les modifications mineures ou erreur matérielle.....</b>	<b>26</b>
1. Règlement écrit : Les pentes de toits des constructions.....	26
2. Les erreurs de numérotation de titre du règlement écrit.....	26
3. Règlement graphique : un changement de zone .....	26



# I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi

## A. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

## B. Présentation des étapes de la procédure

### 1. La notification des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

### 2. L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».*

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation

d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

### 3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] ».

### 4. Mise en application du PLUi modifié

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

## II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (volet commercial)

Les éléments suivants sont également intégrés à l'OAP Commerce afin de faciliter la compréhension par le plus large public possible, de cette pièce à portée réglementaire. Ces informations permettent en effet de contextualiser les principes mis en place.

### A. Objectifs

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 commerçante qui s'y trouve en lien avec le programme « Action cœur de ville ».

### B. 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'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





Place de Lattre de Tassigny

### 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 m<sup>2</sup> et 20% de moins de 25 m<sup>2</sup>).
- 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).

### C. La stratégie commerciale

La stratégie commerciale est issue des études réalisées en amont de la modification du PLUi et de différents échanges entre les acteurs du territoire : les élus d'Argentan Intercom et de la ville d'Argentan et des communes d'Ecouché-les-Vallées (Fontenai-sur-Orne) et de Sarceaux ; les techniciens de différentes collectivités, des commerçants et des consommateurs/habitants.

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 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.

### III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications

#### A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications

##### 1. Les temps d'échange avec les commerçants et la population

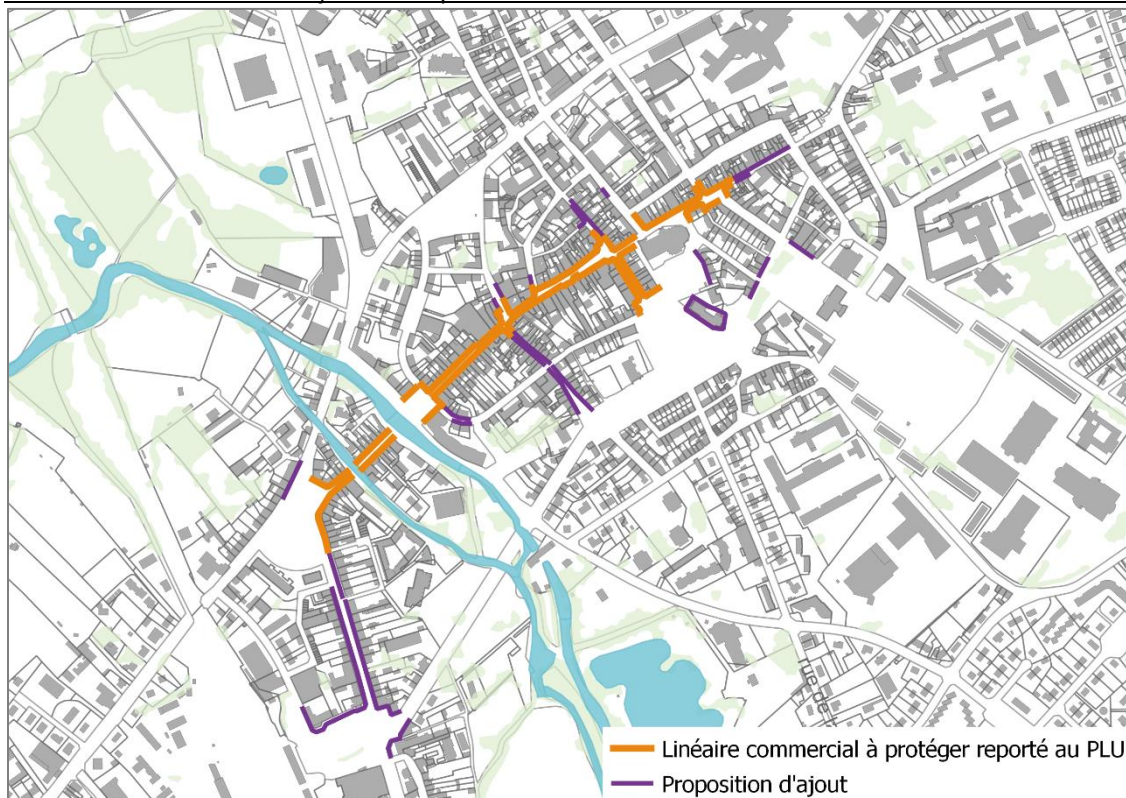
Bien que la concertation avec la population ne soit pas obligatoire en cas de modification de droit commun d'un PLUi, Argentan Intercom en collaboration avec la Ville d'Argentan a opté pour mettre en place des temps d'échange avec les commerçants et les consommateurs/la population dès le lancement de la démarche.

Les 8 et 9 novembre 2021, deux temps d'échanges ont été organisés. Ils ont permis de présenter la procédure de modification, son contexte et de recueillir les avis des personnes présentes, grâce à la tenue de deux ateliers dédiés à l'activité commerciale à Argentan.

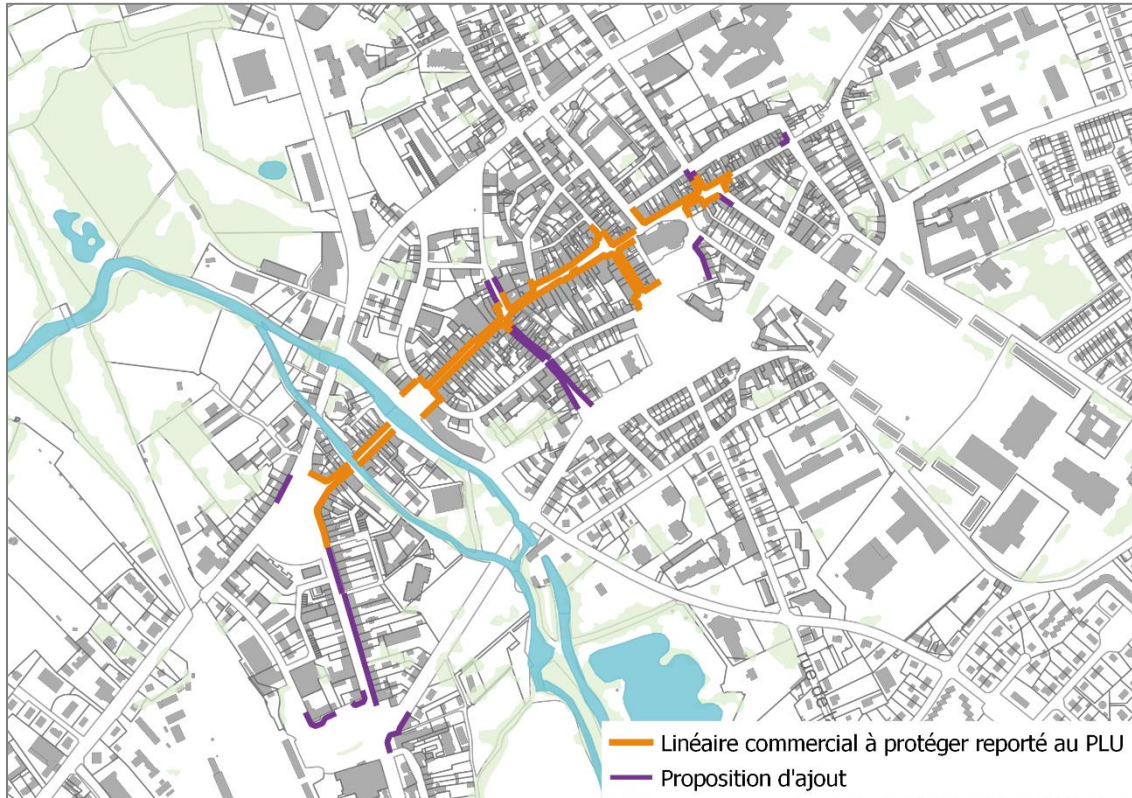
Une trentaine de commerçants ont répondu présents et une dizaine d'habitants.

**Le premier atelier concernait le linéaire commercial, et la préservation de la continuité et de la densité d'activités commerciales, dans le centre-ville d'Argentan.**

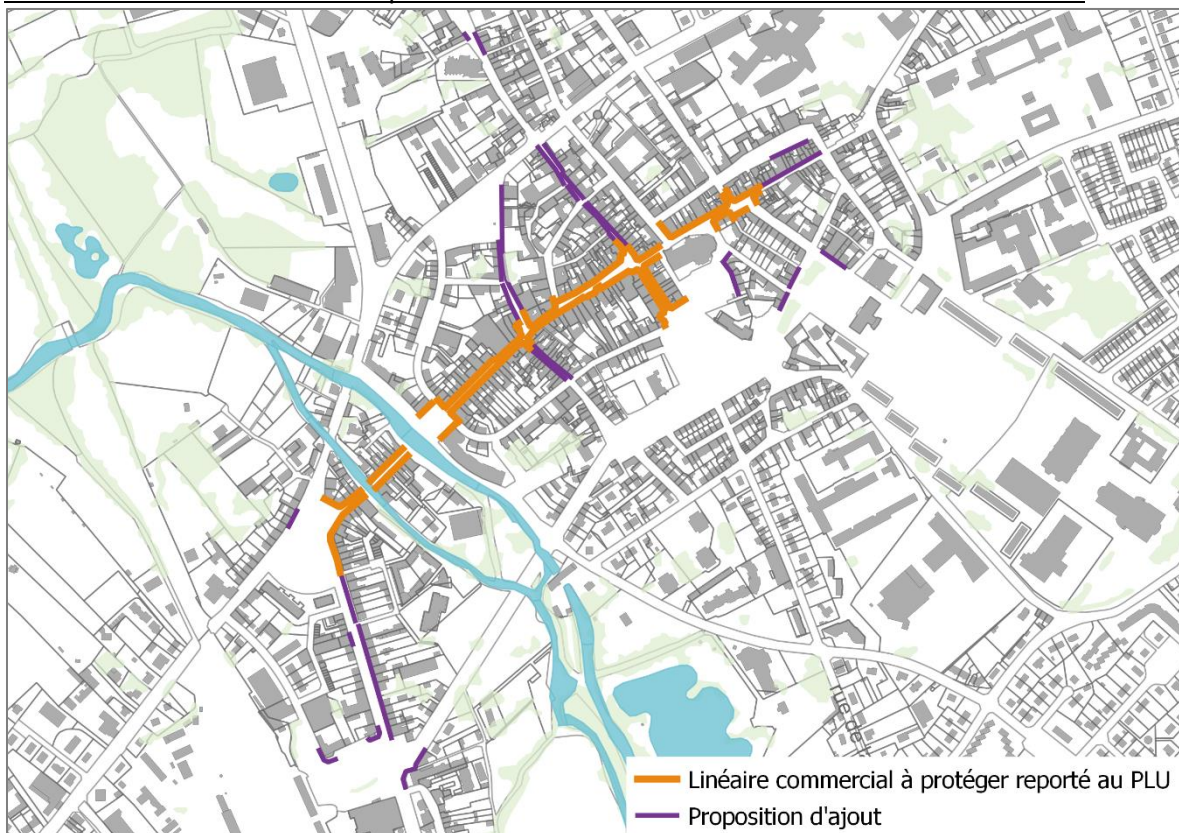
Concertation des commerçants : Proposition de modification du linéaire commercial – atelier 1



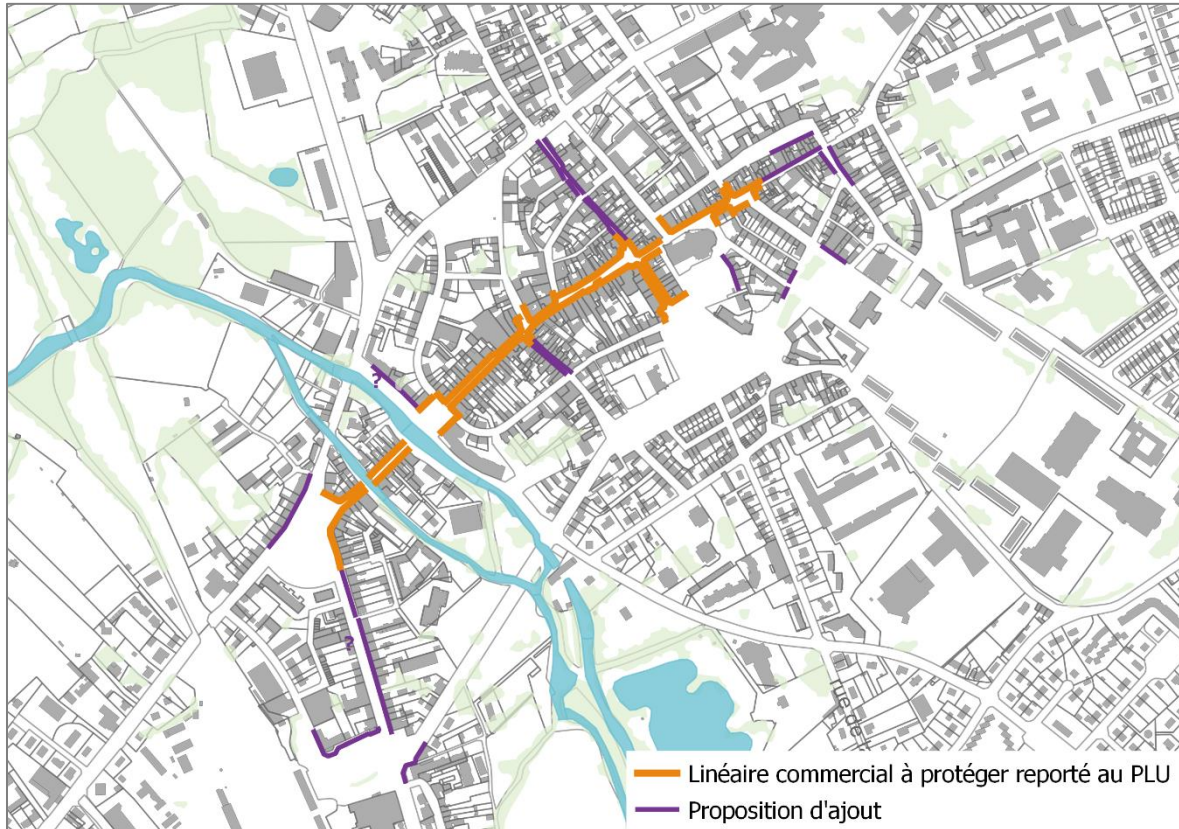
Concertation des commerçants : Proposition de modification du linéaire commercial – atelier 2



Concertation des habitants : Proposition de modification du linéaire commercial – atelier 1

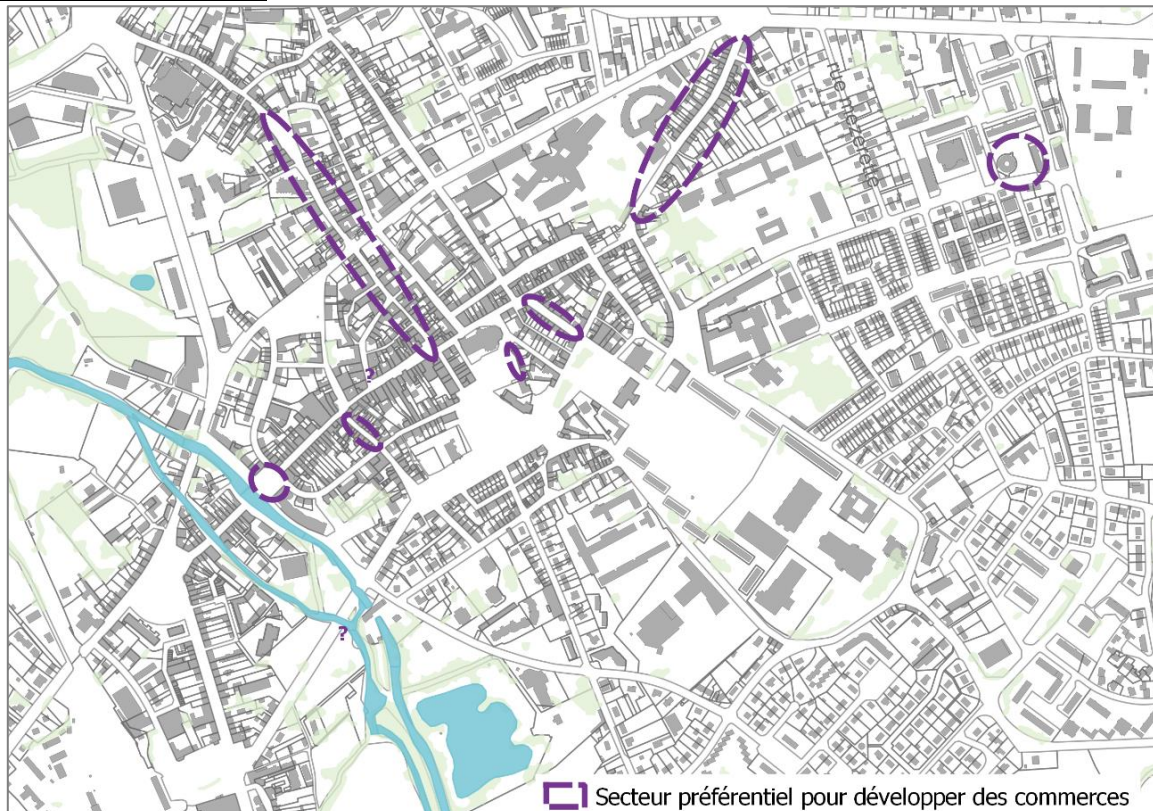


Concertation des habitants : Proposition de modification du linéaire commercial – atelier 2

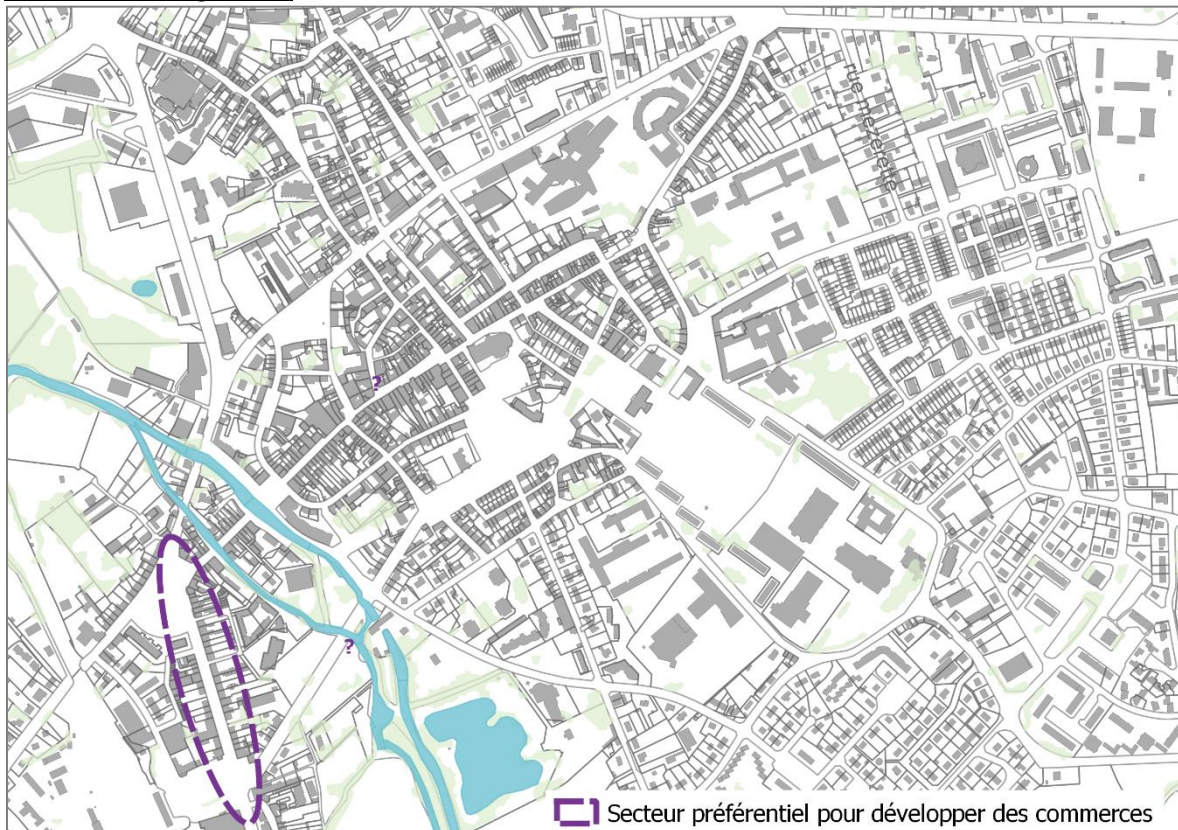


**Le second atelier incitait les participants à réfléchir aux secteurs propices à l'accueil de nouveaux commerces, sans perturber les équilibres en place.**

Concertation des commerçants : Secteurs propices à l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-ville d'Argentan :



## Concertation des habitants : Secteurs propices à l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-ville d'Argentan :



### 2. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage et les élus des communes concernées

Entre octobre 2021 et mars 2022, plusieurs comités de pilotage et réunions avec les élus des communes concernées ont eu lieu et ce, tout au long de la modification.

Cette concertation a permis de partager les constats notamment en matière d'activité économique, de définir les enjeux et la stratégie et la traduire de manière réglementaire, en complétant l'OAP Commerce et en modifiant le linéaire commercial.

### 3. Présentation de la modification aux Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées ont été conviées à la présentation de la future OAP Commerce du PLUi du Pays d'Argentan, le 21 février 2022.

Les PPA ont validé le diagnostic et la stratégie, ils n'ont pas proposé de modifications de la traduction réglementaire de la stratégie qui repose sur la définition de localisations préférentielles et l'application de règles particulières en fonction de chaque secteur identifié (surface minimale de vente, fréquence d'achat, mode d'implantation d'un commerce).

## B. Les modifications apportées à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) commerce

Cette modification a pour objectif premier d’apporter un poids plus réglementaire et plus prescriptif à l’OAP Commerce du PLUi du Pays d’Argentan. Cette dernière énonçait plutôt des principes et n’avait qu’une faible portée réglementaire.

Comme il a été souligné dans les chapitres précédents, l’enjeu de cette modification est d’apporter des outils réglementaires à Argentan Intercom, à la ville d’Argentan et également aux communes de Sarceaux et d’Ecouché-les-Vallées (Fontenai-sur-Orne), pour favoriser l’équilibre commercial se caractérisant par une complémentarité de l’offre entre le centre-ville et les zones commerciales environnantes, tout en confortant le rôle du centre-ville.

Par conséquent, une refonte totale du document a été nécessaire. Désormais, l’OAP commerce est un document constitutif du PLUi modifié, elle n’est plus intégrée au document intitulé « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (document 5 du PLUi), qui comprend les OAP sectorielles, l’OAP concernant les déplacements doux et l’OAP concernant l’habitat (chapitre constitutif du Programme Local de l’Habitat).

Cette OAP s’inscrit pleinement dans la stratégie défendue par le Projet d’Aménagement et de Développement Durables. Les orientations suivantes permettent de garantir les équilibres entre commerce de proximité et développement commercial périphérique. Cette OAP a pour objectif de conforter les commerces de proximité et de favoriser l’attractivité du tissu commercial dans le centre-ville tout en limitant le développement commercial en périphérie.

Le Code de l’urbanisme permet l’instauration d’une OAP Commerce, mais ne définit pas précisément son contenu, qui est ainsi adaptable à chaque territoire en fonction de ses caractéristiques, attentes et contraintes.

Au fil des réunions de travail, le contenu de l’OAP Commerce du PLUi du Pays d’Argentan a été affiné en mobilisant différents leviers, permettant ainsi d’apporter des outils réglementaires à la stratégie commerciale. Les leviers suivants ont été mobilisés :

- Les localisations préférentielles,
- Les surfaces de vente minimales,
- Le mode d’implantation,
- La fréquence d’achat.

### 1. Les localisations préférentielles

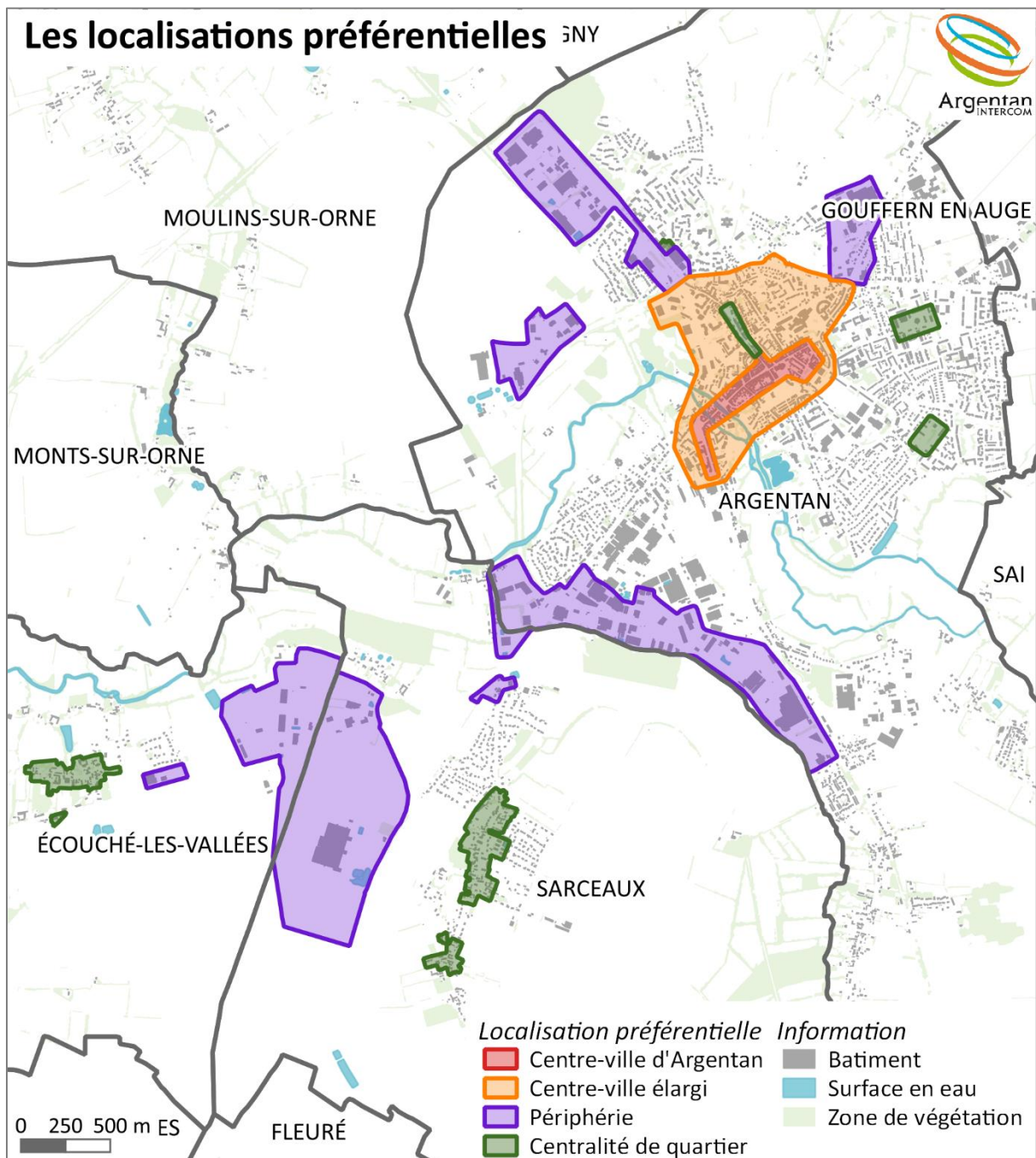
Afin d’assurer les équilibres commerciaux et surtout spatiaux, la définition de plusieurs secteurs au sein desquels des règles différentes s’appliquent a été retenue, et ce dès les premiers échanges.

Ces secteurs sont au nombre de quatre :

- Le **centre-ville d’Argentan** comprend les rues commerçantes suivantes : 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** correspond à une vision plus large du centre-ville, là où une attention particulière doit être portée sur les activités commerciales actuelles, en projet ou à venir, afin de ne créer un déséquilibre ou d’implanter une activité qui viendrait concurrencer

un commerce implanté dans le centre-ville, et donc attirer le consommateur vers un autre secteur que le centre.

- Les **centralités de quartier**, qui englobent les secteurs de proximité, proposant une ou plusieurs activités commerciales ou les secteurs propices à en accueillir. Il s'agit, à Argentan, du secteur du Forum, de Vallée d'Auge (activité à venir), de Saint Martin et Saint Michel ; à Sarceaux le secteur du centre-bourg et à Fontenai-sur-Orne (commune nouvelle d'Écouché-les-Vallées), le secteur du bourg et le secteur le long de la RD424 qui comprend quelques activités commerciales).
- Les **secteurs périphériques** regroupent les espaces à vocation économie à dominante commerciale en dehors de ceux qualifiés de « centralité de quartier » : les zones commerciales route de Falaise ; route de Trun ; route d'Écouché et boulevard de l'Expansion ; route de Putanges ; Actival Orne 1 et 2 à Écouché-les-vallées et Sarceaux et les quelques activités implantées le long de la RD 924.





Quelques illustrations des localisations préférentielles

- Centre-ville d'Argentan



Rue Etienne Panthou



Rue de la Chaussée



Rue Eugène Denis

- **Centre-ville élargi d'Argentan**



Boulevard général de Gaulle



Place Mahé

- **Secteurs périphériques**



Route d'Ecouché



Boulevard de l'Expansion

## 2. Les surfaces de vente minimales

La surface minimale de vente est un outil utilisé pour réglementer deux des quatre localisations préférentielles, il s'agit du centre-ville élargi d'Argentan et des secteurs de périphérie, au sein desquels l'implantation ou la subdivision de commerce de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente est interdite.

*Espace de vente (définition INSEE) : « Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance. »*

Cette règle a pour objectif de favoriser l'implantation des commerces de petite et moyenne de surfaces de vente correspondant majoritairement à des commerces de bouche, dans le centre-ville et non dans les zones périphériques ou dans le centre-ville élargi. Ce type de commerce constitue des commerces qui participent à l'attractivité d'un centre-ville, en complémentarité avec une offre variée de commerces et de services.

L'implantation d'un commerce de proximité notamment de bouche en dehors du centre-ville pourrait perturber l'équilibre commercial actuellement en place, et créer de la concurrence au centre-ville d'Argentan.

## 3. Le mode d'implantation

Le mode d'implantation est également un outil mobilisé pour l'OAP commerce du PLUi du Pays d'Argentan.

Cette distinction présente plusieurs atouts :

- Elle permet de **maintenir en place les activités présentes** sur l'ensemble du territoire couvert par l'OAP et d'autoriser leur modification (par exemple : agrandissement, etc.).
- Elle permet de **cibler et de réglementer la création d'un nouveau commerce** (soit par la création d'un local commercial soit par la subdivision d'un local existant).
- Elle favorise **l'installation de commerce dans un local existant**, tout en respectant les règles liées à la fréquence d'achat et par conséquent constitue un outil de lutte à la vacance commerciale.

La création ou la subdivision de local existant est interdite en dehors des localisations préférentielles, l'implantation de nouveau commerce doit avoir lieu au sein des secteurs identifiés, confortant ainsi l'équilibre territorial et commercial actuellement en place.

Enfin, la création ou la subdivision de local existant au sein des secteurs périphériques et de centre-ville élargi d'Argentan est soumise à une condition de surface minimale de vente, permettant ainsi de limiter voire d'interdire l'implantation de commerce de proximité et de bouche sur ces secteurs, toujours dans un souci de préserver l'équilibre commercial et de conforter le rôle du centre-ville dans la structure économique locale.

#### 4. La fréquence d'achat

Enfin, le dernier outil mobilisé dans le cadre de l'OAP commerce est la fréquence d'achat. Le Code de l'urbanisme ne définit pas de catégorie. En fonction des caractéristiques et des enjeux de l'activité commerciale à l'œuvre à Argentan et dans les communes aux alentours, il a été décidé de distinguer deux types de fréquence d'achat :

- Les achats quotidiens et services de proximité.
- Tout autre achat ou service.

La liste des achats quotidiens et de services de proximité est une liste exhaustive, réalisée en partenariat avec les élus d'Argentan, les élus d'Argentan Intercom et les techniciens. Cette liste a été présentée aux Personnes publiques associées, qui n'ont pas émis de remarque particulière, hormis une interrogation quant à la possibilité d'implanter une activité artisanale appelée « B to B » (business to business, équivalent à une activité commerciale nouée entre deux professionnels).

Cette liste a pour objectif d'autoriser l'implantation de ce type d'activité sur certains secteurs et par conséquent de les interdire sur d'autres, toujours pour des questions d'équilibre commercial et territorial, de complémentarité des pôles commerciaux (zones commerciales en périphérie et centres) et d'attractivité du centre-ville d'Argentan et des centralités de quartier. En effet, cette localisation préférentielle est soumise à la même réglementation que le centre-ville d'Argentan, afin de ne pas bloquer l'avenir de ces pôles que l'on pourrait qualifier de secondaires, au regard de l'organisation commerciale du Pays d'Argentan.

Ainsi les règles définies par l'OAP Commerce sont cumulatives, une activité commerciale doit être analysée sous toutes ses caractéristiques afin de définir si elle est autorisée ou interdite sur un secteur (type de bien proposé, surface dédiée à la vente, mode d'implantation et localisation).

#### C. Les modifications apportées au règlement graphique : le linéaire commercial

Depuis l'élaboration du PLUi en 2015, les caractéristiques et les dynamismes commerciaux ont évolué. Depuis quelques années, l'activité commerciale du centre-ville d'Argentan se porte bien : peu de vacances, des activités pérennes, une fréquentation stable (malgré la baisse ressentie en raison de la pandémie).

Ainsi, en parallèle de la modification de l'OAP Commerce, le linéaire commercial proposé par le PLUi du Pays d'Argentan a également été retravaillé.

En effet, le code de l'urbanisme met à disposition un outil, appelé le linéaire commercial, qui permet « d'identifier ou de 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. »

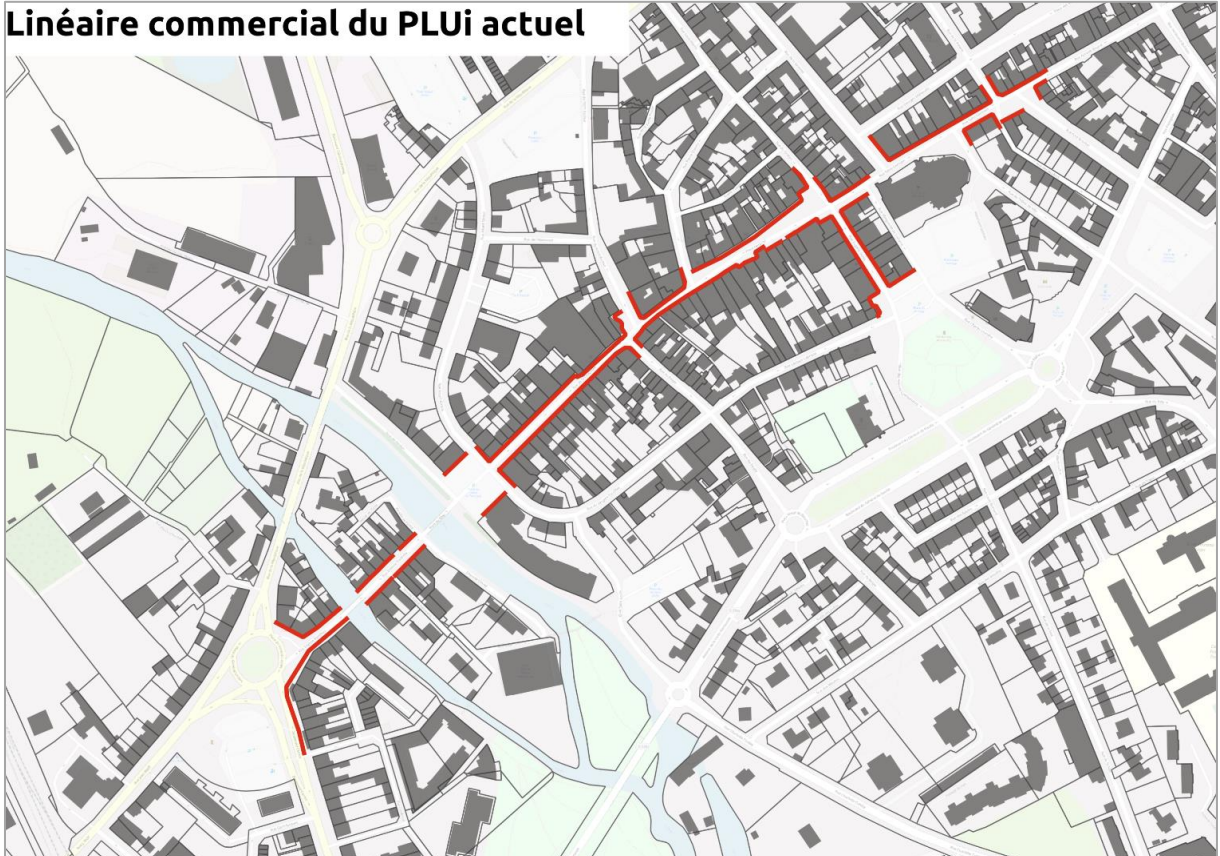
A Argentan, il s'est agi de se questionner sur le linéaire commercial identifié par le PLUi approuvé en novembre 2015.

Des temps d'échange avec les commerçants, les habitants, les élus et les techniciens ont permis d'aboutir à la définition d'un linéaire commercial adapté au dynamisme du centre-ville et à la réalité du parcours marchand.

## 1. Le linéaire commercial reporté au PLUi approuvé en 2015

Le linéaire actuel apposable comprend l'axe principal de la place Général Leclerc au début de la rue Aristide Briand (intégrant la rue Etienne Panthou, la place de Lattre de Tassigny, la rue de la Chaussée, la place Henri IV et la rue Saint-Germain). A cela s'ajoute les premières façades des perpendiculaires (le début de la rue du Point du Jour, de la rue du Beigle, de la rue Pierre Ozenne, de la rue du Griffon, de la rue du Vicomte et de la rue de la Poterie). La rue Eugène Denis est également identifiée.

### Linéaire commercial du PLUi actuel



## 2. Le linéaire modifié

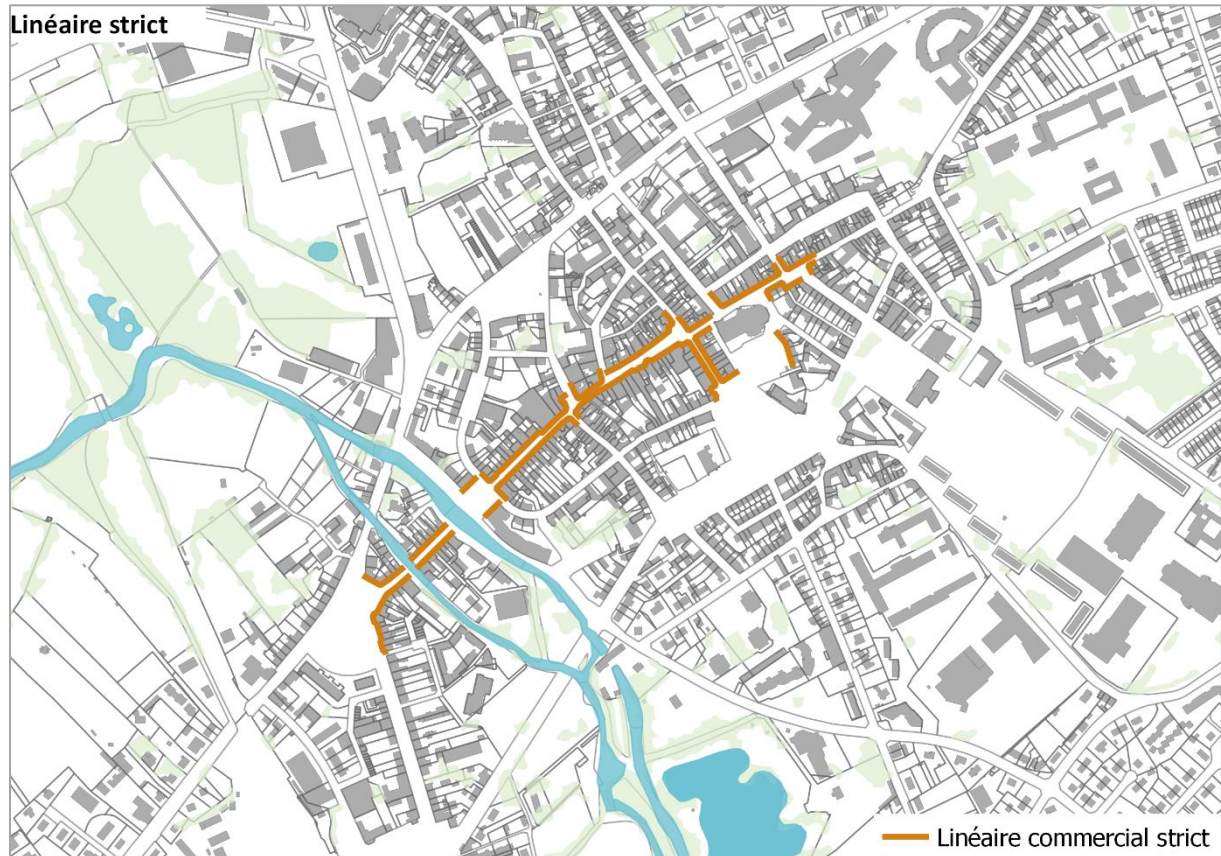
### Un linéaire commercial strict

Les secteurs auparavant repérés sont maintenus et sont identifiés comme « **linéaire commercial strict** ». Cela signifie qu'ils bénéficient d'une protection importante, en effet, le changement de destination des RDC commerciaux en logement est interdit, de même pour des activités de services. Cette règle vient limiter la prolifération d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banques, assurances, comptable, téléphonie, immobilier, etc.), qui ne sont pas considérées comme les locomotives d'un centre-ville. Leur présence est nécessaire, mais l'enjeu est d'arriver à un équilibre entre l'offre et la demande, et également l'équilibre entre les types d'activités commerciales et de services proposés dans un centre-ville. Cette règle permet de limiter les services en agence à l'offre existante, qui permet de répondre aux besoins. Toutefois, si une activité souhaite s'implanter dans le centre-ville, elle sera dans l'obligation de s'installer dans un local qui accueillait auparavant ce type d'activité, il n'y aurait donc pas de changement de destination à prévoir, cela serait autorisé.

En revanche, les activités de services seront interdites dans les locaux qui accueillait auparavant une autre activité. Le changement de destination est également interdit pour les destinations suivantes :

Logement, hébergement, bureau. Ce règlement relativement contraignant a pour objectif de maintenir une diversité et un dynamisme du centre-ville, en jouant sur les activités possibles.

Aux voies identifiées par le linéaire commercial strict, s'ajoute la place Saint Germain qui accueille aujourd'hui des activités commerciales et artisanales et un restaurant.



#### Un linéaire commercial souple

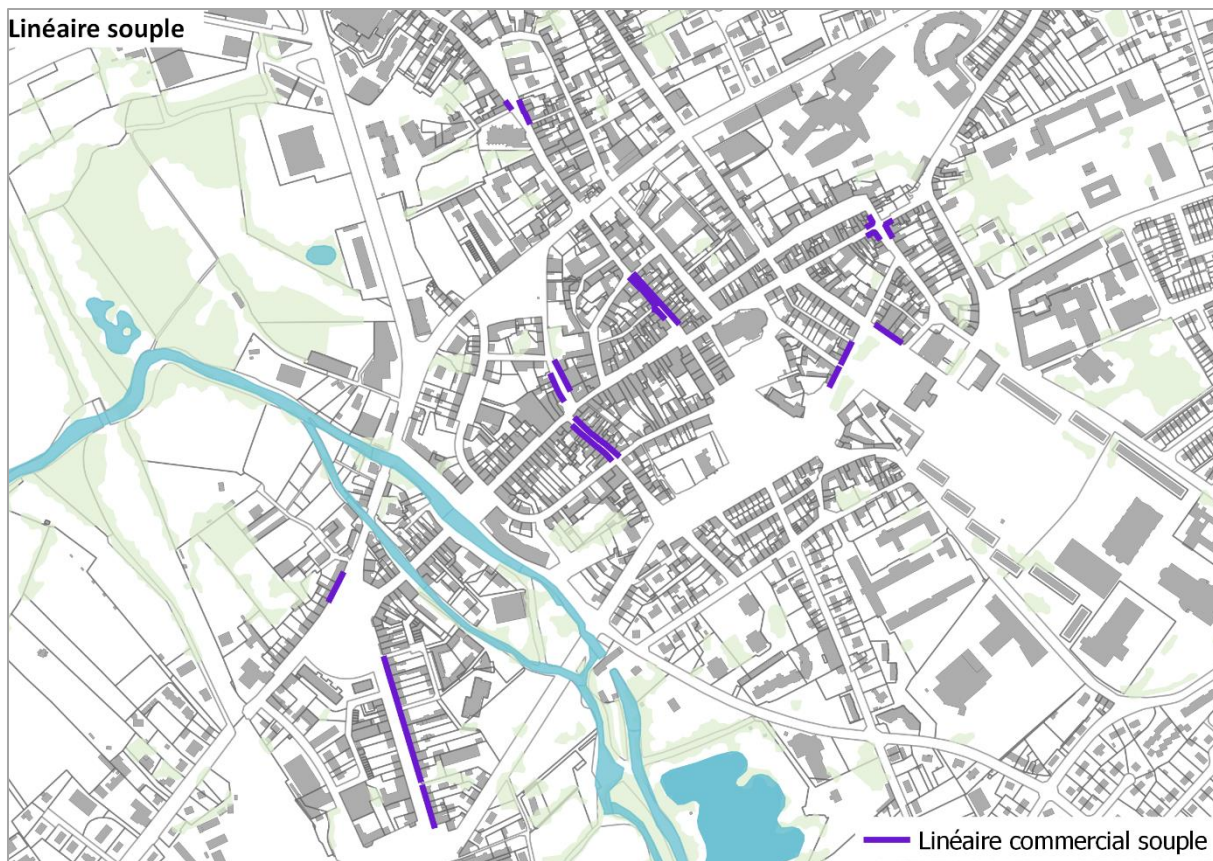
Ensuite, il a été question de s'interroger sur le rôle que joue les portes d'entrée du centre-ville : le boulevard Carnot (depuis la gare), le croisement de la rue Aristide Briand et la rue Ferdinand Buisson, la rue du Griffon. La nécessité de différencier deux types de linéaire est très rapidement apparue dans les échanges. Ainsi ces secteurs, au sein desquels des activités commerciales sont implantées sont identifiés comme « linéaire commercial souple ».

Comme son nom l'indique, les règles dictées sont plus souples sur ces secteurs. Les changements de destinations de commerce en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés. En revanche, sont interdits les changements de destination en logement, hébergement.

Ces secteurs font partie du centre-ville, mais ne constituent pas l'axe principal du parcours marchand. Une attention y est portée tout en laissant des possibilités d'implantation de services. L'enjeu est de maintenir des services dans le centre-ville.

De plus, le secteur de Saint-Martin a également été identifié comme secteur commercial à l'échelle du quartier, au sein duquel des activités commerciales étaient à préserver.

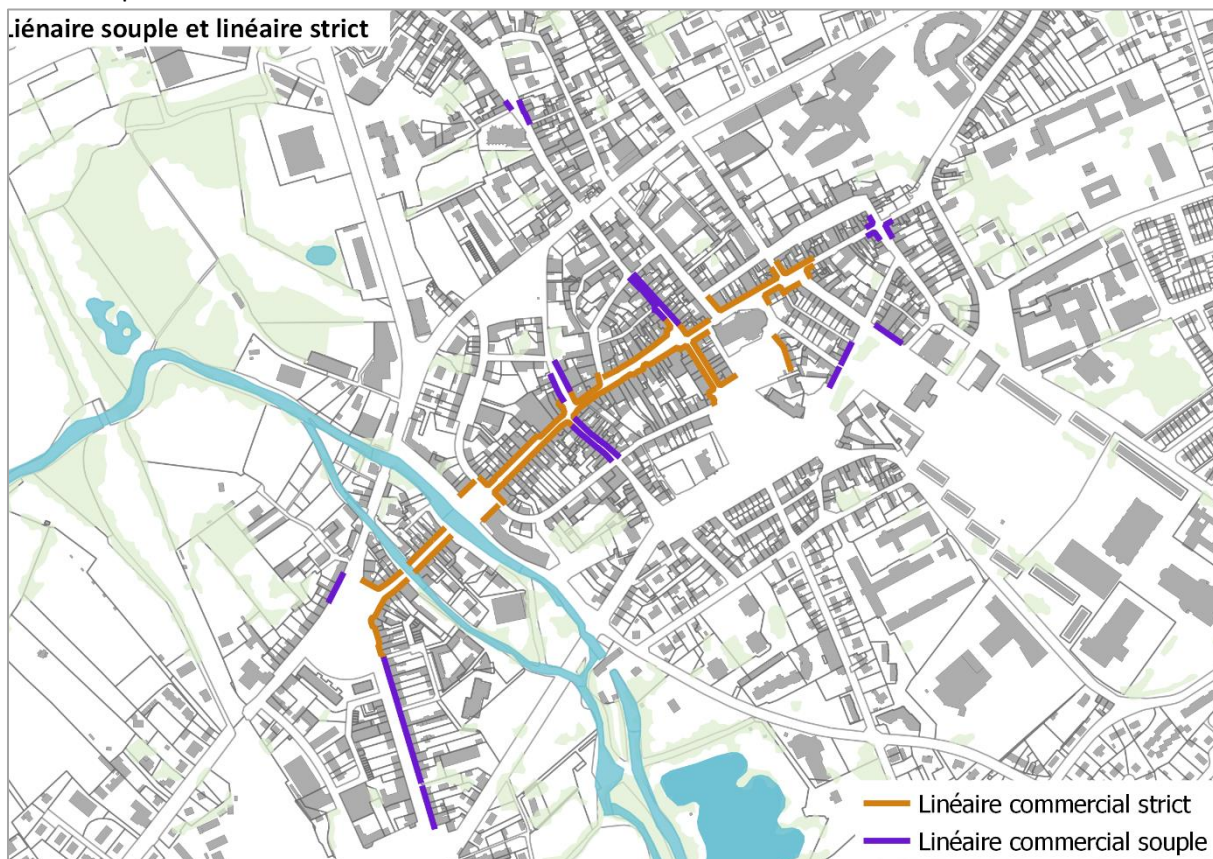
### Linéaire souple



— Linéaire commercial souple

Ces deux prescriptions permettent à la collectivité de se doter d'outils réglementaires en matière de gestion de son centre-ville et des activités proposées pour assurer sa diversité, son dynamisme et une offre complète aux habitants.

### Linéaire souple et linéaire strict



— Linéaire commercial strict

— Linéaire commercial souple

### 3. Une temporalité distincte – règlement écrit

L'activité commerciale est soumise à d'autres problématiques et d'autres aléas que le contexte réglementaire, ainsi il est apparu comme évident d'appliquer une temporalité de validité de ce linéaire dans le cas d'un local vacant.

En effet, la vacance commerciale peut être la conséquence de ce type d'outil, puisqu'elle contraint l'avenir d'un local. Il a été décidé d'appliquer une durée maximale du linéaire, à compter du 1<sup>er</sup> jour de vacance du local.

Concernant le linéaire strict (identifié sur l'axe principal et quelques perpendiculaires), lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de deux ans, le changement de destination en activité de service qui accueille une clientèle ou en bureau est alors autorisé. En revanche, le changement de destination en logement est, quant à lui, interdit après cette période des deux ans. Cela signifie qu'un changement de destination en logement est interdit et ce peu importe la temporalité, alors que le changement en service ou en bureau est autorisé après une période de deux ans de vacance.

Concernant le linéaire souple, lorsqu'un local qui accueillait une activité commerciale ou artisanale est vacant pendant plus de cinq ans, le changement de destination en logement ou en hébergement est alors autorisé. En résumé, le changement de destination est autorisé après une période de cinq ans de vacance.

#### Quelques illustrations des rues concernées par les linéaires



Boulevard Carnot – Linéaire souple – secteur stratégique : entrée du centre-ville depuis la gare (uniquement côté droit du boulevard depuis la gare vers le centre)



Place général Leclerc – Linéaire strict – début du parcours marchand du centre-ville





Place général Leclerc – linéaire souple – secteur stratégique (entrée du centre-ville)



Rue de la Chaussée – linéaire strict – axe principal



Rue du Beige – linéaire souple - perpendiculaire à l'axe principal



Rue du point du jour – linéaire souple - perpendiculaire à l'axe principal



Place Henri IV – linéaire strict – axe principal



Rue Eugène Denis – Linéaire strict – secteur stratégique dans le parcours marchand



Rue de la Vicomté – linéaire souple – perpendiculaire à l'axe principal



Rue Saint-Germain – Linéaire strict – axe principal



Place Saint-Germain – Linéaire strict – situation stratégique (marché, stationnement, parcours marchand)

## IV. Les modifications mineures ou erreur matérielle

La modification de droit commun a également été l'occasion d'apporter des modifications mineures au règlement écrit et au règlement graphique. Ces modifications permettent de faciliter l'instruction et d'éviter toute interprétation de la règle.

### 1. Règlement écrit : Les pentes de toits des constructions

Le chapitre des pentes de toit de l'ensemble des zones a été corrigé, il s'est agi de préciser la surface prise en compte dans les règles de pentes de toit pour en faciliter l'instruction et éviter l'interprétation.

Cette modification est à l'initiative du service instructeur, qui a rencontré une difficulté dans l'instruction d'un permis de construire pour un garage, qui n'est pas comptabilisé dans la surface de plancher. Afin de respecter la philosophie du règlement écrit, et de s'assurer de l'intégration dans leur environnement des futures constructions et notamment des garages, le terme « surface de plancher » est remplacé par « emprise au sol ».

Zone	ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Ua Ub Um 1Auh A Ah N Nh	Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont <u>la surface de plancher</u> est supérieure à 30 m <sup>2</sup> .	Pour toutes les constructions, extensions et les annexes indépendantes, les pentes de toit du volume principal seront symétriques et compris entre 40° et 60°. Cette disposition ne s'applique qu'aux annexes, constructions et extensions dont <u>l'emprise au sol</u> est supérieure à 30 m <sup>2</sup> .

### 2. Les erreurs de numérotation de titre du règlement écrit

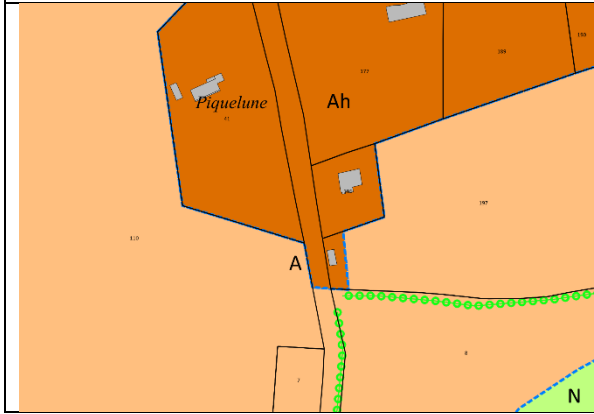
Des coquilles de numérotation de page ont été relevées par le service instructeur, il s'est agi de les corriger pour faciliter la lecture du document. Cela ne modifie en rien le contenu et l'application et le contenu des règles énoncées dans le document.

### 3. Règlement graphique : un changement de zone

Au nord de Sévigny, un bâtiment à vocation agricole a été classé par le PLUi approuvé en novembre 2015 en zone Ah. Cette zone comprend des groupements d'habitations existants et permet l'évolution du bâti existant et la création d'annexe. En revanche, les constructions et les dépôts liées à l'exploitation agricole sont interdits (au titre des articles Ah 1 et Ah 2 du chapitre 13). Cela a pour conséquence d'interdire toute évolution possible du bâtiment dans le cadre d'une activité agricole, or le propriétaire du bâtiment est un agriculteur exploitant qui utilise ce bâtiment dans le cadre de son activité.

La modification du PLUi permet d'apporter un changement de sous-secteur, d'une zone Ah à une zone A, dédiée aux terres et activités valorisées par l'agriculture.

Extrait PLUi approuvé



Extrait PLUi modifié

