

Communauté de Communes  
ARGENTAN INTERCOM

Modification n° 1 du PLUi

du

Pays d'Argentan

« Volet commerce »

Et

Correction des règlements  
écrit et graphique

Enquête publique du

23/05/2022 au 23/06/2022

--

Référence dossier :

- n° E22000021/14

--

Décision du Tribunal  
Administratif de Caen en date  
du 28 /03/2022

--

Commissaire Enquêteur Odile MORON

DEPARTEMENT de l'Orne

**Le présent dossier comprend**

**deux documents séparés**

Document n° 1 Rapport et annexes

Document n° 2 Conclusions et avis

**Document n° 1**

**Rapport**

## SOMMAIRE

### A - Généralité de l'Enquête

	<u>Pages</u>
<u>A1 - Préambule</u> .....	3
A2 – Présentation de la Communauté de Communes .....	3
<u>A3 - Objet de l'enquête</u> .....	4
<u>A4 - Dossier d'enquête</u> .....	4 et 5
<u>A5 - Cadre législatif et réglementaire</u>	
A5-1 - Textes et documents régissant l'enquête.....	5
A5-2 - Articulations .....	6
<u>A6 – Contexte environnemental</u> .....	7
<u>A7 – Justification du projet -notice de présentation</u>	
A7-1 – Objectifs .....	7
A7-2 – Diagnostic.....	7 et 8
A7-3 – Stratégie commerciale .....	8
A7-4 -Concertation .....	8-9-10-11
A8 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « commerce »	
A8-1 - Modifications de l'OAP .....	11 à 24
A8-2 et 3 – Modifications règlements écrits et graphiques .....	25

### B – Organisation et déroulement de l'enquête

B1 – Désignation du Commissaire-Enquêteur .....	26
B2 – Réunion préliminaire .....	26
B3 – Durée de l'enquête .....	26
B4 – Organisation des permanences .....	26 et 27
B5 – Publicité et information du public .....	27
B6 – Déroulement de l'enquête .....	27 et 28
B7 – Climat et incidents relevés au cours de l'enquête .....	28
B8 – Clôture de l'enquête .....	28

### C – Analyse des avis

C1 – Décision de la MRAe .....	29
C2 – Avis des Personnes Publiques Associées .....	29

### D – Analyse des observations

D1 – Recensement de la participation du public .....	30 et 31
D2 - Procès-verbal de synthèse .....	31
D3 – Analyse du Mémoire en Réponse - Observations du CE .....	31 à 34

E – Commentaires du Commissaire-Enquêteur .....	35
---	----

F – Annexes .....	36
-------------------	----

# A – GENERALITES de l'ENQUETE

## A1 – Préambule

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme définit qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) lorsqu'il est envisagé de procéder à une modification du règlement (écrit/graphique) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sous condition que cela ne remette pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Programmation.

### Quelques dates de référence

- . Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur depuis le 16 novembre 2015
- . SCOT P2AO (Scot du Pays d'Argentan d'Auge t d'Ouche) approuvé le 18/12/2018

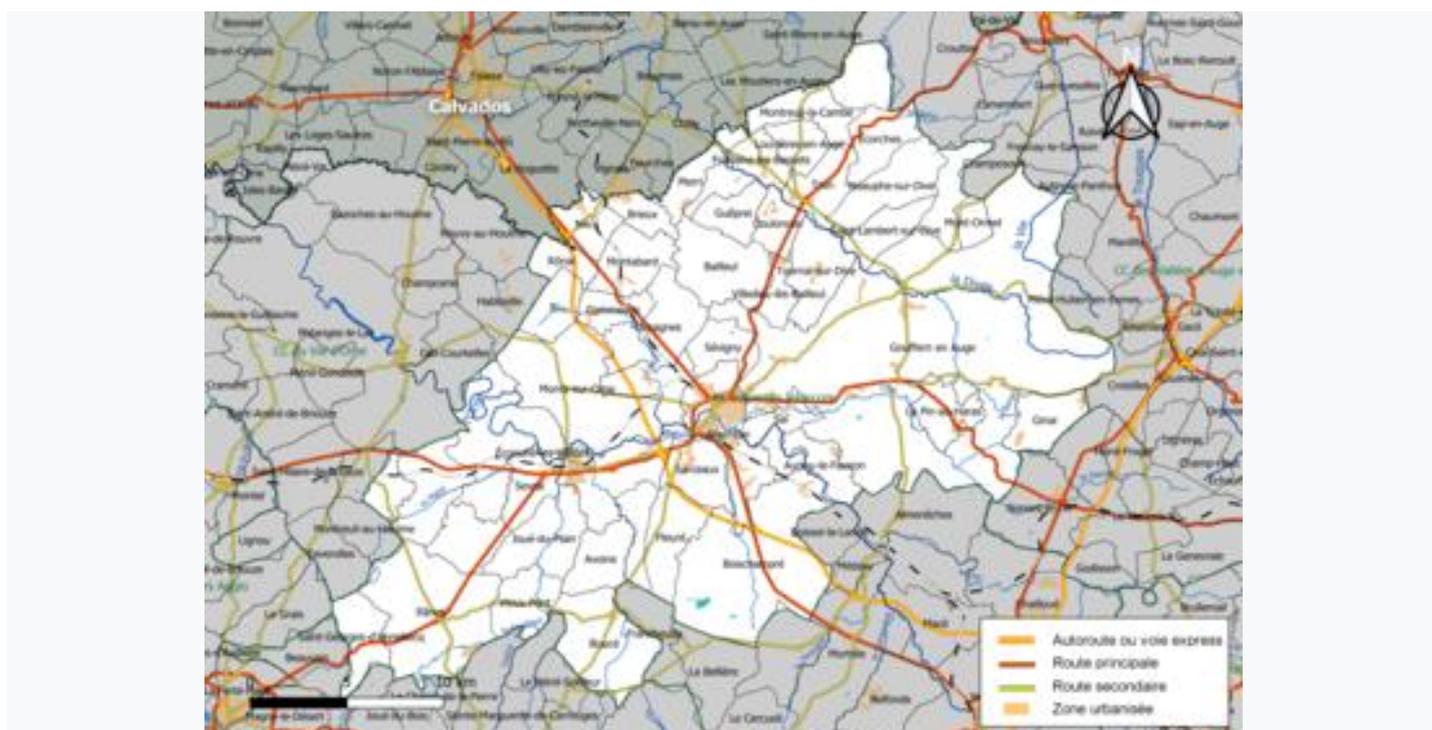
## A2 – Présentation de la Communauté de Communes

Argentan Intercom est une communauté de communes située dans le département de l'Orne et en Pays d'Auge.

Elle est créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014 par fusion des communautés de communes du Pays d'Argentan, de la Plaine d'Argentan nord et de la Vallée de la Dives.

Elle fusionne à nouveau le 1<sup>er</sup> janvier 2017 cette fois avec la communauté de communes des Courbes de l'Orne et la communauté de communes du Pays du Haras du Pin.

Elle regroupe 49 communes et s'étend sur 715,1 km<sup>2</sup>.



### A3 – Objet de l'enquête

Par délibération en date du 21/09/2021, le conseil communautaire a décidé de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Argentan – modification n° 1.

Pour mémoire, un arrêté communautaire en date du 24/02/2022 (A2022-16 URB) avait prescrit cette modification n° 1 du PLUi du Pays d'Argentan et un arrêté en date du 25/04/2022 A22-34 URB a procédé au lancement de l'enquête publique préalable à cette modification.

La procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays d'Argentan est engagée en vue de :

#### 1- L'étude du développement commercial sur la commune d'Argentan

La modification envisagée concerne particulièrement le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et spécialement son « volet commerce ». L'objet de cette modification porte sur le point suivant :

- **Accompagner le développement du centre-ville d'Argentan, de protéger et de renforcer l'activité commerciale et ce, en lien avec le programme « Action Cœur de Ville »,**

#### 2- La reprise d'erreurs matérielles

Apporter des modifications mineures au règlement écrit et au règlement graphique.

- **Règlement écrit :**
  - **Modification pentes de toits des constructions**
  - **Correction d'erreurs de numérotation de titre**
- **Règlement graphique :**
  - **Modification du linéaire commercial**
  - **Changement de zone sur la commune de Sévigny**

### A4 – Dossier d'enquête

L'élaboration du projet a été menée par le cabinet GEOSTUDIO urbanisme

Le dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

En support papier à la :

- . Communauté de Communes Argentan Intercom
- . Mairie de Sarceaux
- . Maison « Cœur de Ville »

Sur un poste informatique à la Communauté de Communes Argentan Intercom

Sur le site internet de la Communauté de Communes Argentan Intercom à l'adresse suivante :

(lien URL / <https://www.argentan-intercom.fr/>)

## **Composé des pièces suivantes :**

**Un dossier technique** constitué dans les formes prescrites par les articles R.123-7 à R.123-23 du Code de l'Environnement et comprenant les documents suivants :

- ▶ 1 – Notice de présentation
- ▶ 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▶ 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation *Thématique Commerce*
- ▶ 4 – Règlement écrit modifié
- ▶ Documents graphiques
  - 5 – Plan zonage Argentan au 1/2000e
  - 6 – Plan zonage Argentan au 1/5000e
  - 7 – Plan zoom linéaire Argentan
  - 8 – Plan zonage Sévigny au 1/2000e
  - 9 – Plan zonage Sévigny au 1/5000e
  - 10 – Plan zonage zoom Sévigny zone Ah

## **Un dossier administratif**

- ▶ 1 – Arrêté de l'ouverture d'enquête
- ▶ 2 – Avis d'enquête publique
- ▶ 3 – Avis des Personnes Publiques Associées

## **A5 – Cadre législatif et réglementaire**

### **A5-1 Textes et documents régissant l'enquête**

- le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-8 et suivants ;
- le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants – R.123-1 et suivants ;
- la délibération n° D2021-129 URB du conseil communautaire en date du 21/09/2021 justifiant la prescription de la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Argentan ; (*annexe 1*)
- l'arrêté communautaire n° A2022-16 URB du 24/02/2022 prescrivant la modification n° 1 du PLUi (*annexe 2*)
- la désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen d'un commissaire-enquêteur (décision n° E22000021/14) en date du 28/03/2022 (*annexe 3*)
- l'arrêté communautaire A22-34 URB du 25/04/2022 prescrivant l'enquête publique préalable à la modification n° 1 du PLUi (*annexe 4*)

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur** : *ce dernier arrêté ci-dessus ne mentionne en son article 1 que l'enquête concerne que « le projet de modification du volet commerce (règlement et O.A.P) du PLUi du Pays d'Argentan et de corrections d'erreurs matérielles ». A contrario de ce qui est indiqué dans la délibération du 21/09/2021 n° D2021-129-URB ainsi que dans l'arrêté communautaire n° A2022-16-URB cette enquête publique ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone Actival Orne – zone II, ainsi que la modification d'un emplacement réservé.*

## **A5-2 Articulations**

Le projet de modification du PLUi doit s'articuler et être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT P2AO) dont les objectifs principaux sont :

- 1) **Doter** le territoire d'un outil stratégique de réflexion prospective et de planification faisant référence pour les politiques sectorielles menées sur le territoire ;
- 2) **Traduire** un projet de territoire s'accordant avec les principes du développement durable ;
- 3) **Assurer** une répartition équilibrée des fonctions inhérentes aux bassins de vie et une solidarité entre les territoires

**ET**

Avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur depuis le 15 novembre 2015 et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le commerce. Celui-ci précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Elles sont répertoriées en deux parties :

### **1. Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres**

- **Conforter les centralités**  
Le PLUi entend conforter les centralités (espace urbain concentrant sur un même lieu des activités commerciales, des équipements et services et des habitations. La densité urbaine qui la caractérise et la mixité des activités qui peuvent s'y développer confèrent à ce lieu un sentiment de convivialité et de sociabilité). Ce sont les zones préférentielles d'implantation du commerce. Toute création de projet (magasin ou ensemble de magasins) y est autorisée.
- **Orienter les modalités de développement commercial périphérique**  
Les zones suivantes accueillent les équipements commerciaux dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...) : - Pôle majeur route de Trun - Pôle majeur Beurrerie / Expansion - Pôle intermédiaire route de Caen
- **Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des zones définies préalablement**  
En dehors des centralités et des zones de développement commercial préférentielles, l'implantation ou l'extension de commerces de proximité reste autorisée mais devra se faire de façon limitée :

### **2. Concilier développement commercial et développement durable**

- Optimiser l'utilisation du foncier
- Réduire les déplacements motorisés liés au motif achats et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux
- Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie
- Conforter l'offre en stationnement disponible

## A6 – Contexte environnemental

### Situation et compétences

D'une superficie de 715 km<sup>2</sup>, la communauté de communes, Argentan Intercom, fédère 34 078 habitants répartis sur 49 communes.

#### Ses compétences :

- 1) Actions de développement économique
- 2) Aménagement de l'espace
- 3) Aménagement numérique et haut débit
- 4) Assainissement
- 5) Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- 6) Construction, entretien et fonctionnement d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- 7) Création, aménagement et entretien de la voirie
- 8) Eclairage publique
- 9) Gens du voyage
- 10) Politique du logement et du cadre de vie
- 11) Protection et mise en valeur de l'environnement
- 12) Tourisme

## A7– Justification du projet – notice de présentation

### A7-1 - 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 commerciale qui s'y trouve en lien avec le programme « Action Coeur de ville ».

Ce programme réunit quatre grands objectifs pour ce territoire :

1. Installation de nouveaux équipements en cœur de Ville
2. Requalification urbaine d'espaces publics stratégiques
3. Développement d'une stratégie de redynamisation commerciale
4. Développement d'une stratégie immobilière et de rénovation de l'habitat

### A7-2 - Diagnostic : synthèse des études réalisées en matière de commerce

1. Etude pré-opérationnelle en vue de l'élaboration d'un schéma directeur de redynamisation du centre-ville d'Argentan, présentée en février 2019.
2. Action « Coeur de ville » : la convention-cadre « Action Coeur 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.
3. 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.

4. 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.

### **A7-3 - Stratégie commerciale**

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.

### **A7-4 - Concertation**

Les 7 et 8 novembre 2021, deux temps d'échange ont été organisés avec les commerçants et les habitants. 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.

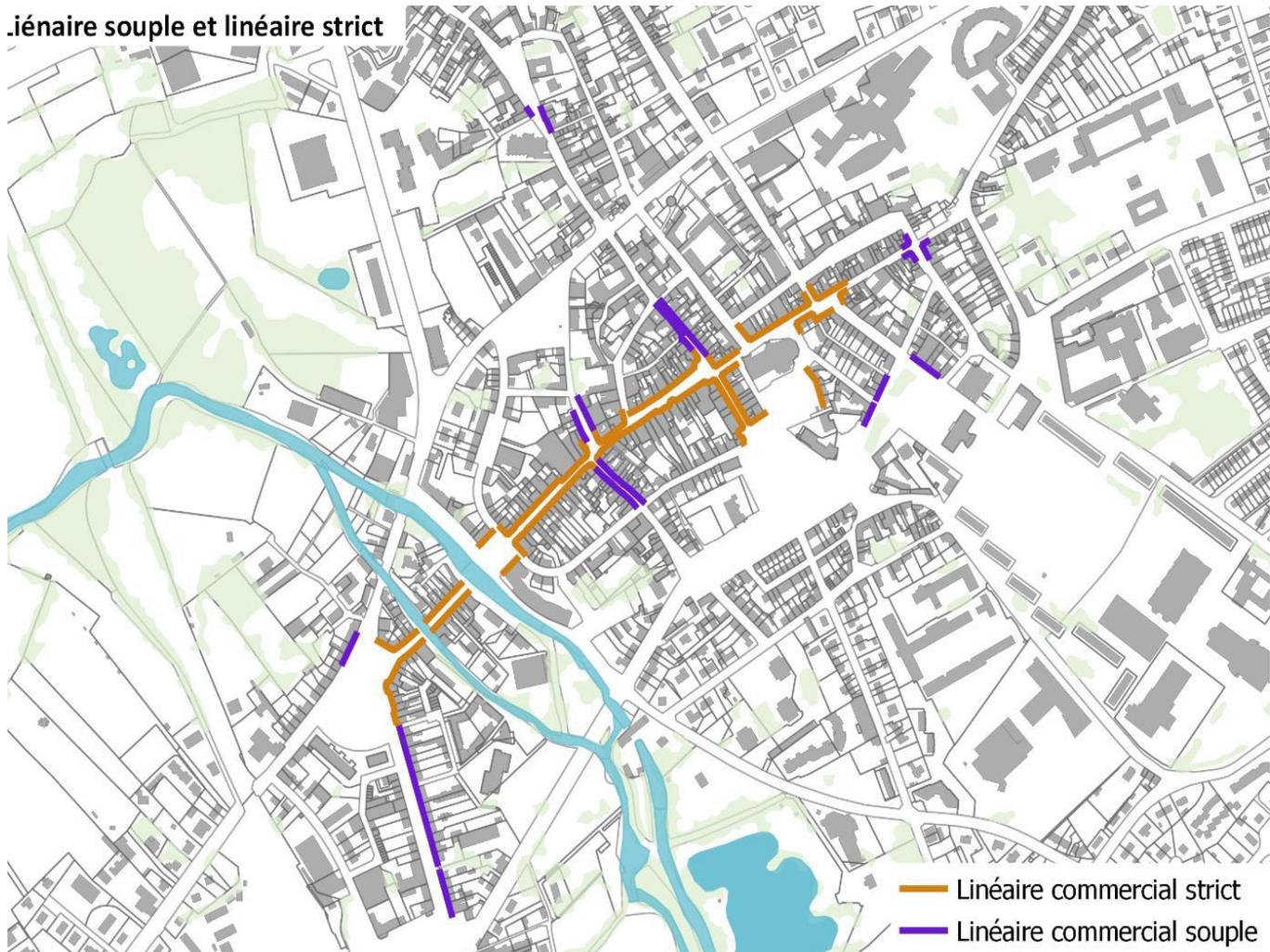
Une trentaine de commerçants ont répondu présents et une dizaine d'habitants.

Cette concertation s'est déroulée de la façon suivante :

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.

**LE LINEAIRE COMMERCIAL** est 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. Deux degrés de protection sont appliqués dans ce projet de modification du PLUi :

**Linéaire souple et linéaire strict**



**1- LINEAIRE STRICT** : Ces secteurs répertoriés dans ce linéaire bénéficient d'une protection importante. Le changement de destination des RDC commerciaux en logement est interdit ainsi que pour des activités de services (banque, assurances, comptable, téléphonie, immobilier, etc...). 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. Donc, s'il n'y a pas de changement de destination, cela sera autorisé.

Le changement de destination est interdit également pour les destinations suivantes et ce, afin de maintenir une diversité et un dynamisme du centre-ville :

. Logement, hébergement, bureau.

Il faut noter qu'à ce linéaire strict est ajouté la Place St Germain qui accueille des activités commerciales et artisanales, ainsi qu'un restaurant.

**PROTECTION IMPORTANTE du linéaire strict :**

. **Interdiction** : changement de destination en logement des RDC commerciaux et des activités de services.

. **Obligation et autorisation** : installation dans un local qui accueillait auparavant le même type d'activité.

. **Interdiction** : les activités de service seront interdites dans les locaux qui accueillait une autre activité.

. **Changement de destination** : le changement de destination est interdit pour les destinations suivantes : logement, hébergement, bureau

**2- LINEAIRE SOUPLE** : Les règles appliquées sont plus souples. Le changement de destination de commerce en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des bureaux sont autorisés. Seuls sont interdits les changements de destination en logement, hébergement.

Le secteur Saint-Martin a été également identifié comme secteur commercial à l'échelle du quartier, au sein duquel des activités commerciales sont à préserver.

**PROTECTION IMPORTANTE du linéaire souple :**

. **Interdiction** : changement de destination en logement et hébergement

. **Changement de destination - Autorisation** : changement de destination de commerce en activités de service où s'effectue déjà l'accueil d'une clientèle et bureaux

## **TEMPORALITE DU LINEAIRE STRICT et SOUPLE**

Il est apparu important d'appliquer une temporalité de validité de ces prescriptions dans le cas d'un local vacant. Il a été d'appliquer une durée maximale du linéaire, à compter du 1<sup>er</sup> jour de vacance du local.

### **1- LINEAIRE STRICT**

. **Autorisation changement de destination en activité de service (clientèle, bureau)** : pour un local vacant depuis plus de deux ans.

. **Interdiction** : changement de destination en logement

### **2- LINEAIRE SOUPLE**

. **Autorisation changement de destination en logement ou en hébergement** pour un local vacant depuis plus de cinq ans.

## **A8– Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) volet «commerce »**

Le second atelier incitait les participants à réfléchir aux secteurs propices à l'accueil de nouveaux commerces, sans perturber les équilibres en place que l'on retrouve dans l'OAP « commerce » ci-dessous :

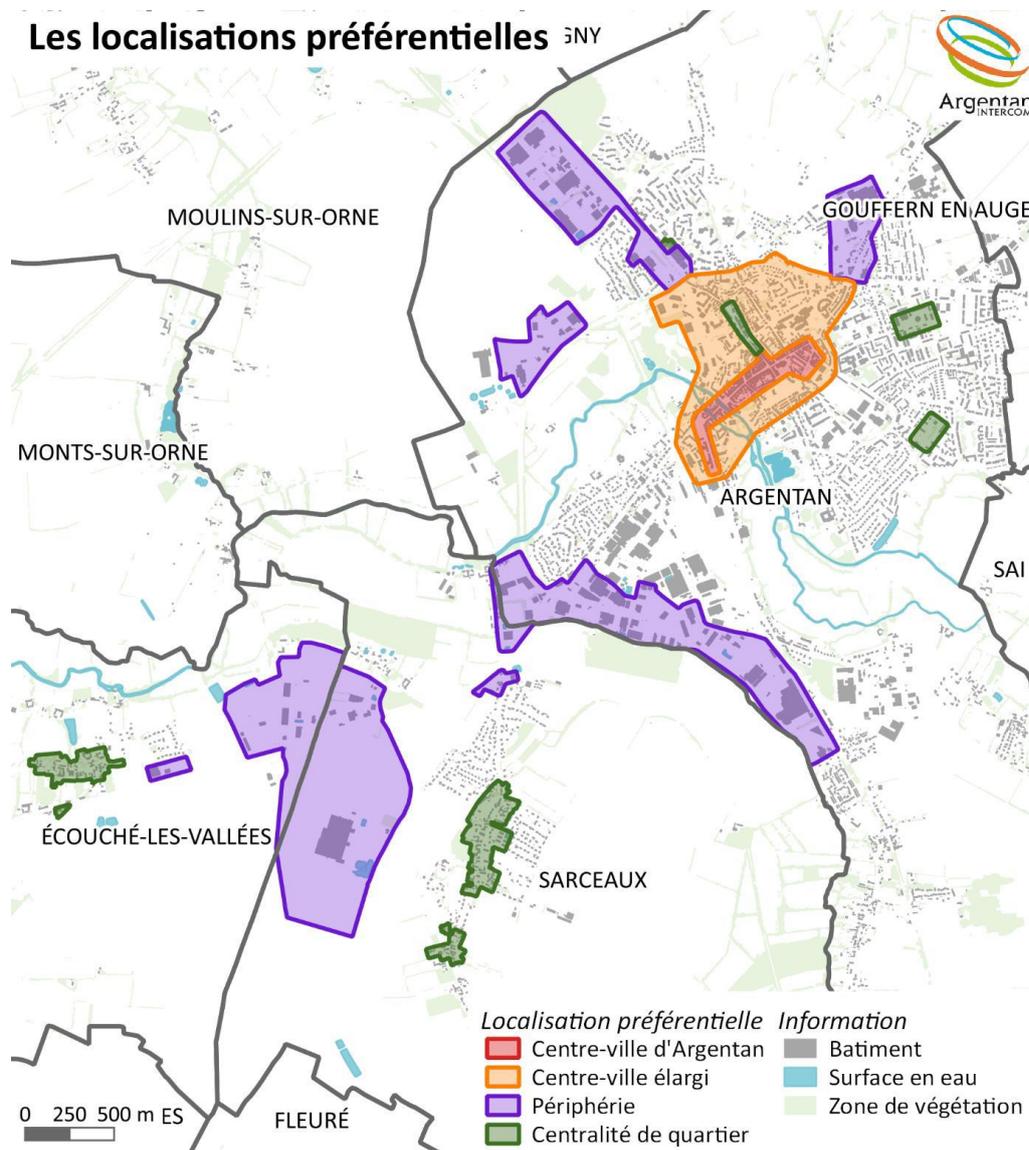
### **A8-1 – Modifications de l'OAP**

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.

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 :

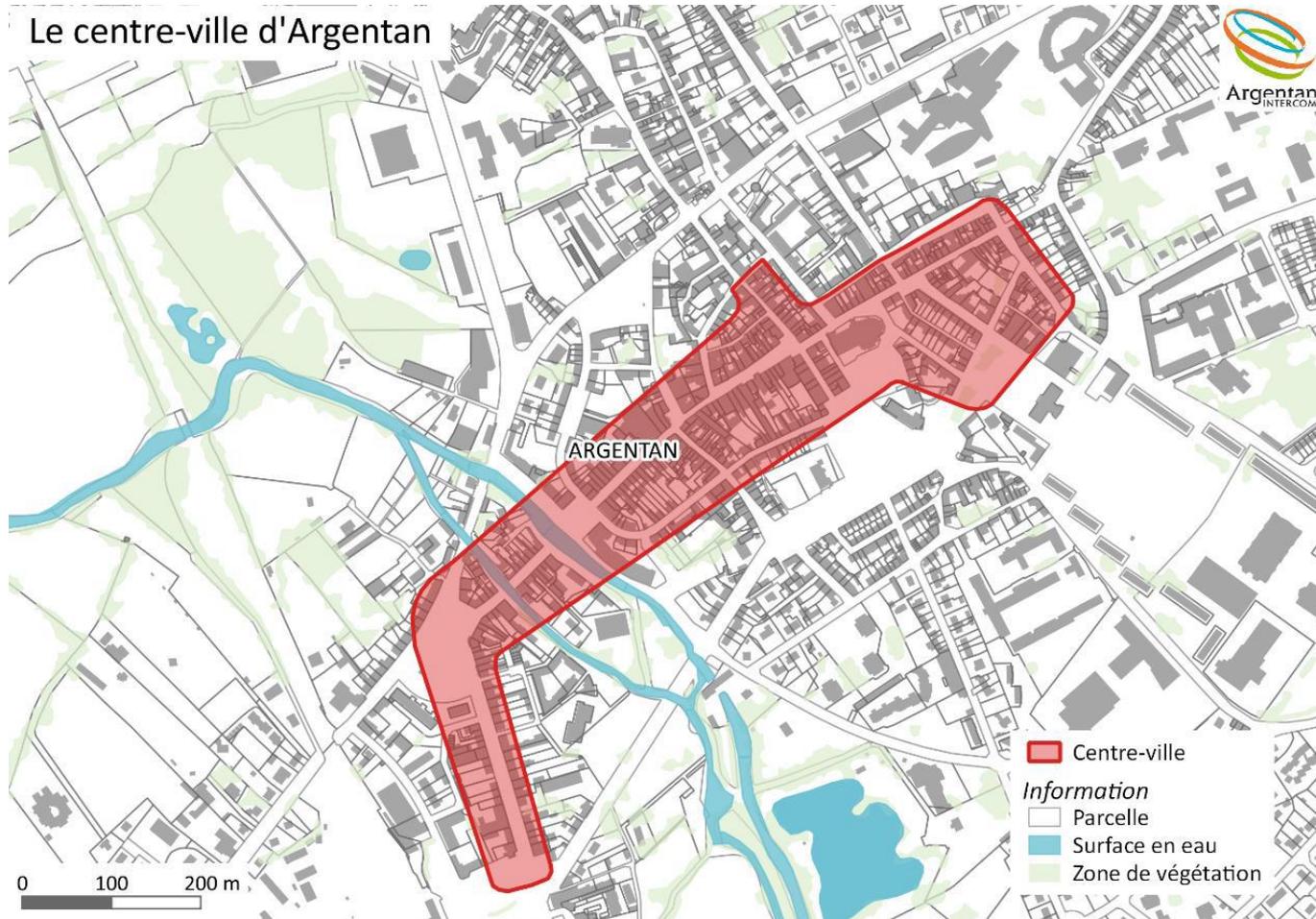
## Les localisations préférentielles

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.

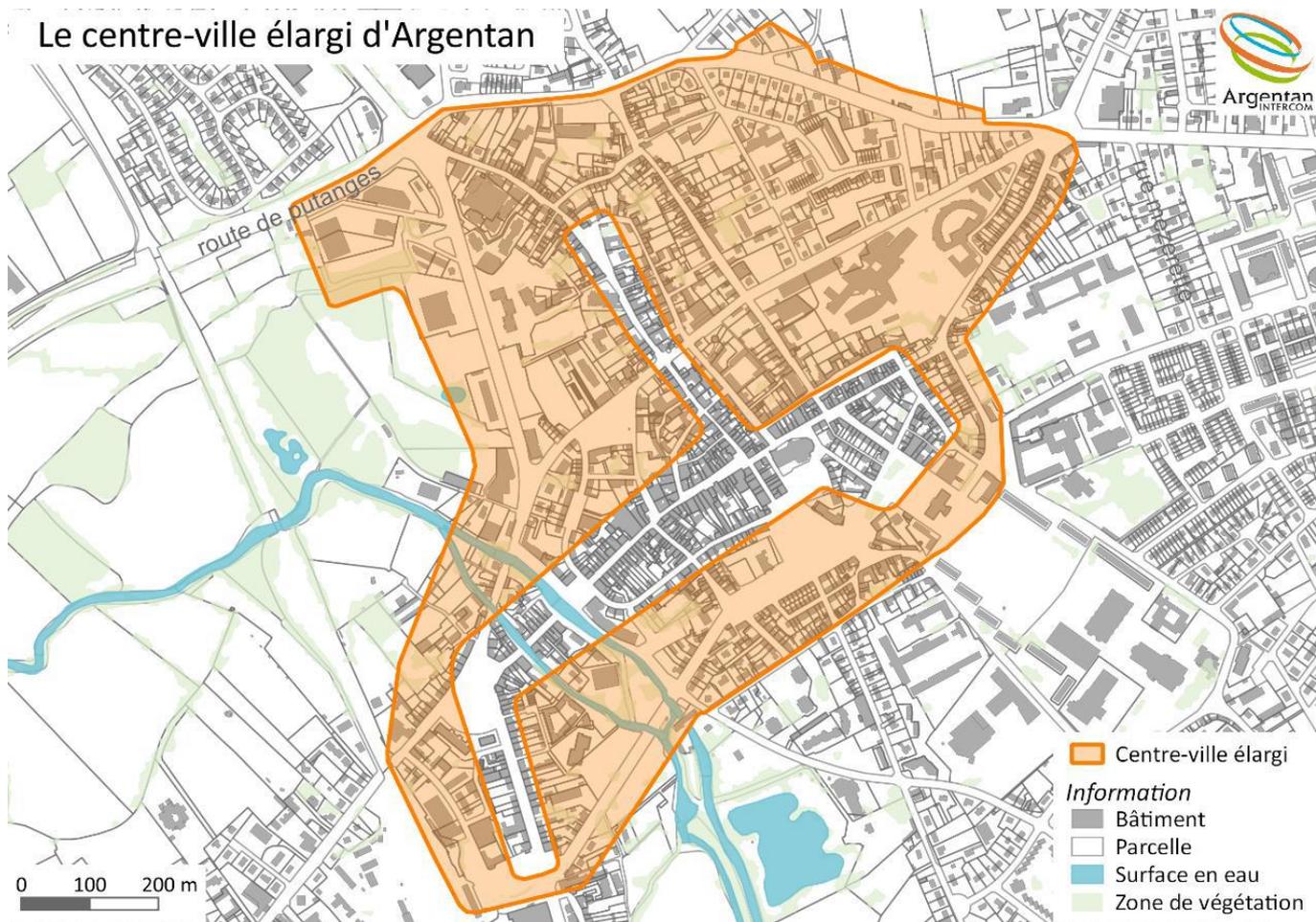


**Ces secteurs sont au nombre de quatre :**

- 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, la 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.

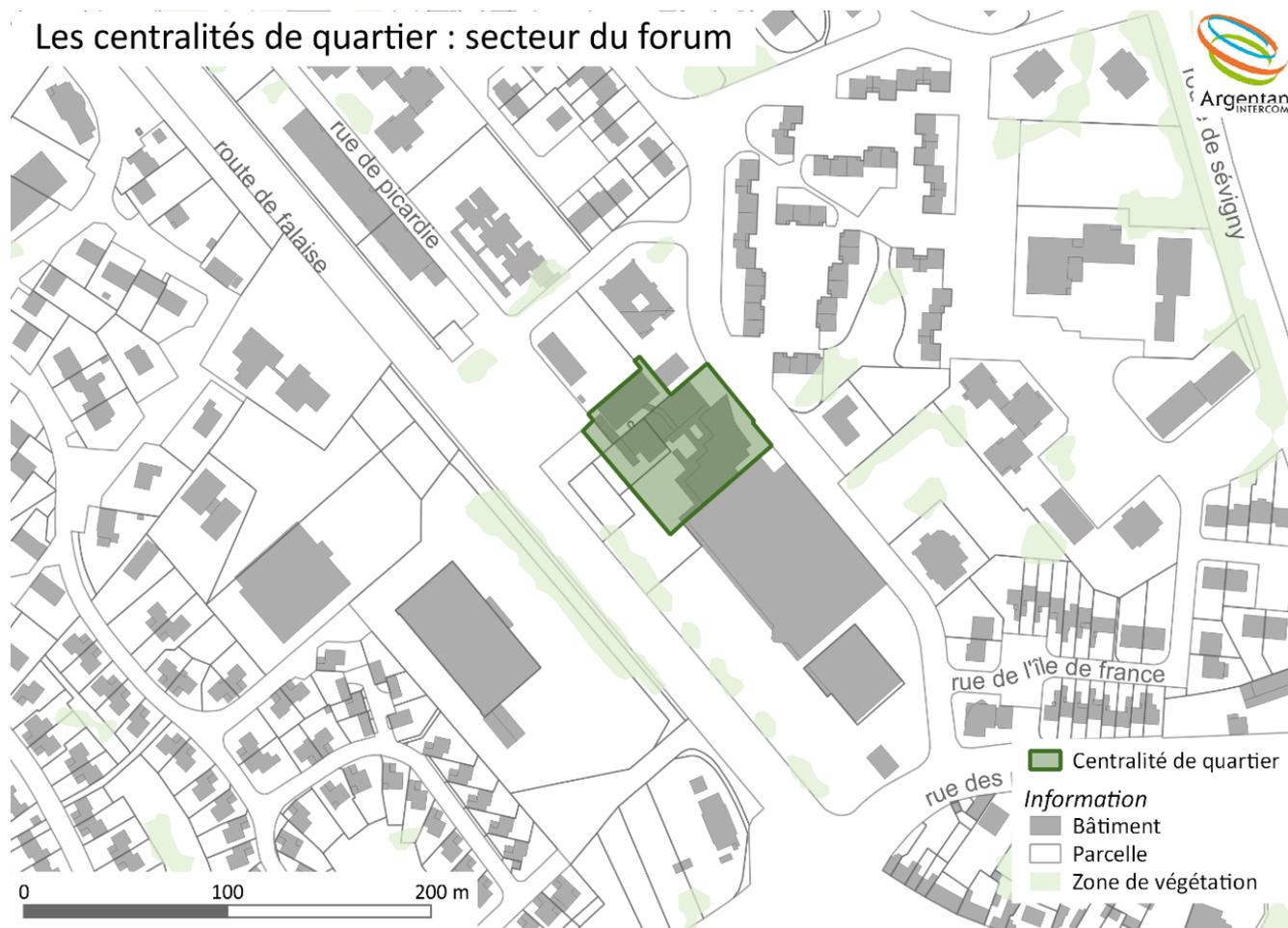


- Les **centralités de quartier**, qui englobent les secteurs de proximité, proposant une ou plusieurs activités commerciales ou les secteurs propices à en accueillir. Il s'agit du secteur du Forum, de Vallée d'Auge (activité à venir), de Saint Martin et Saint Michel ; à Sarceaux le secteur du centre-bourg et à Fontenai-sur-Orne (commune nouvelle d'Ecouché-les-Vallées), le secteur du bourg et le secteur le long de la RD424 qui comprend quelques activités commerciales).

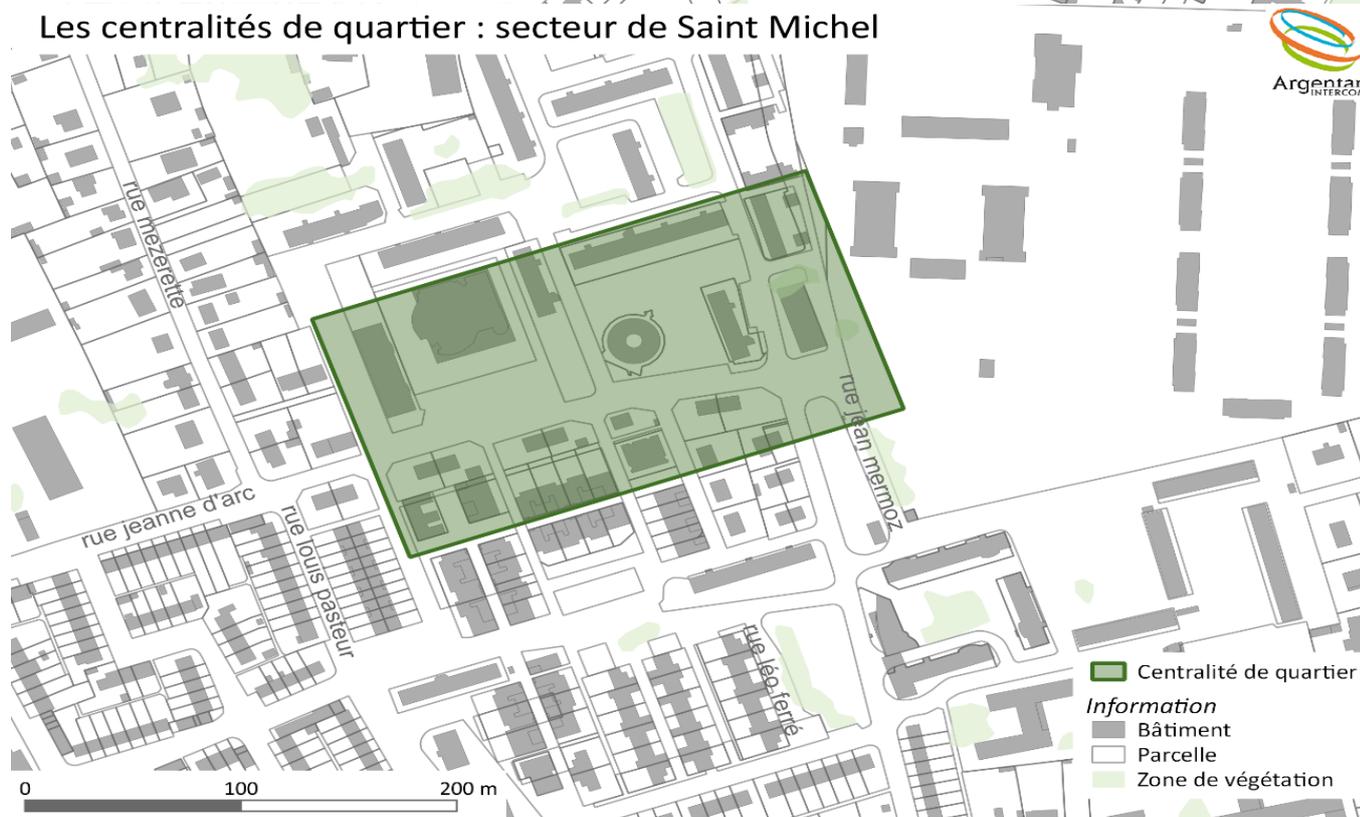
### Les centralités de quartier - Argentan



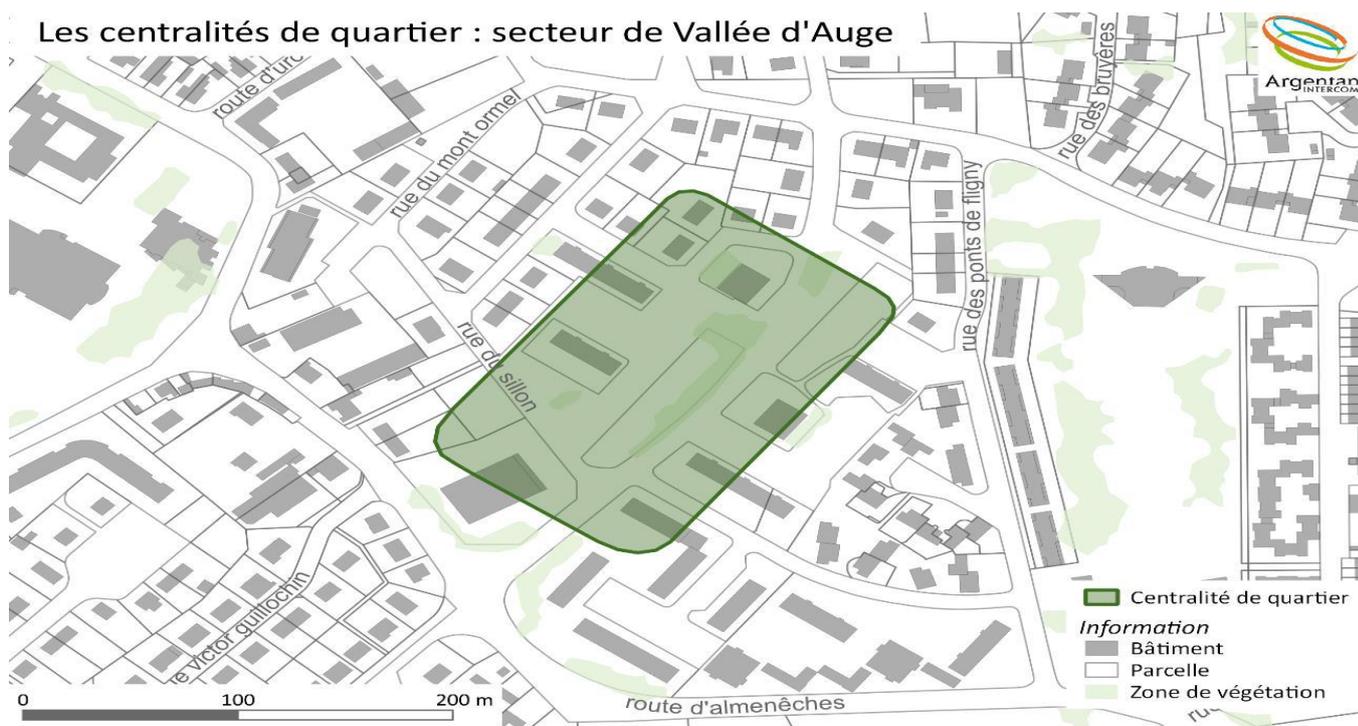
## Les centralités de quartier : secteur du forum



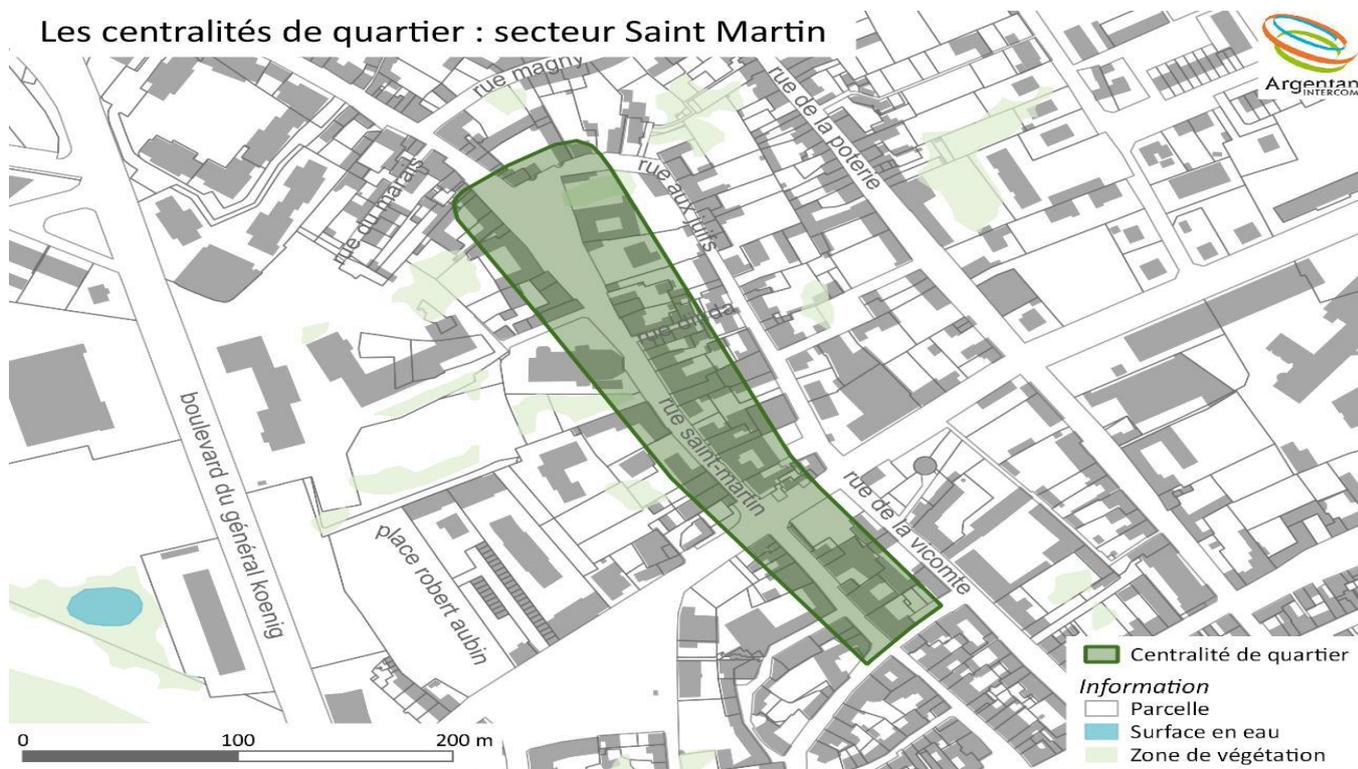
## Les centralités de quartier : secteur de Saint Michel



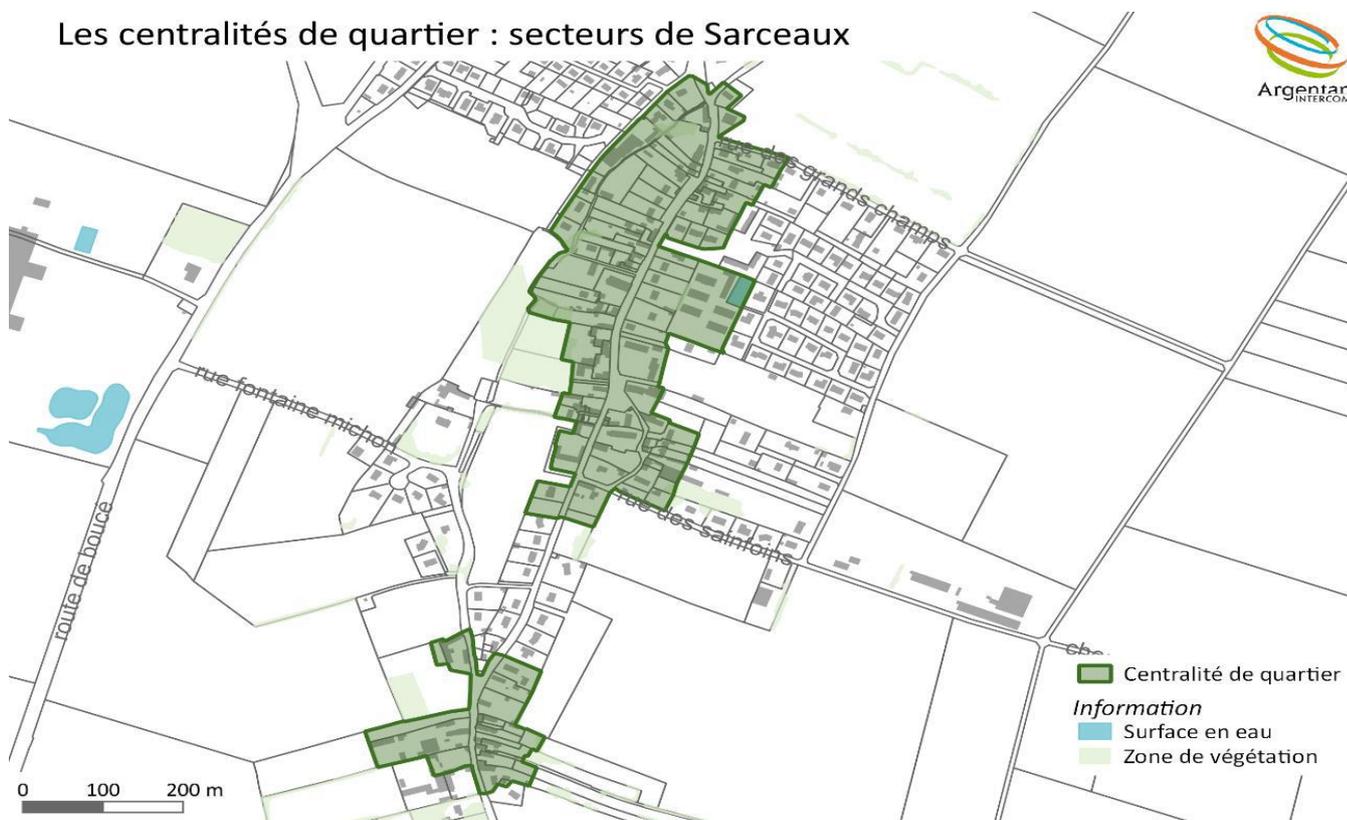
### Les centralités de quartier : secteur de Vallée d'Auge



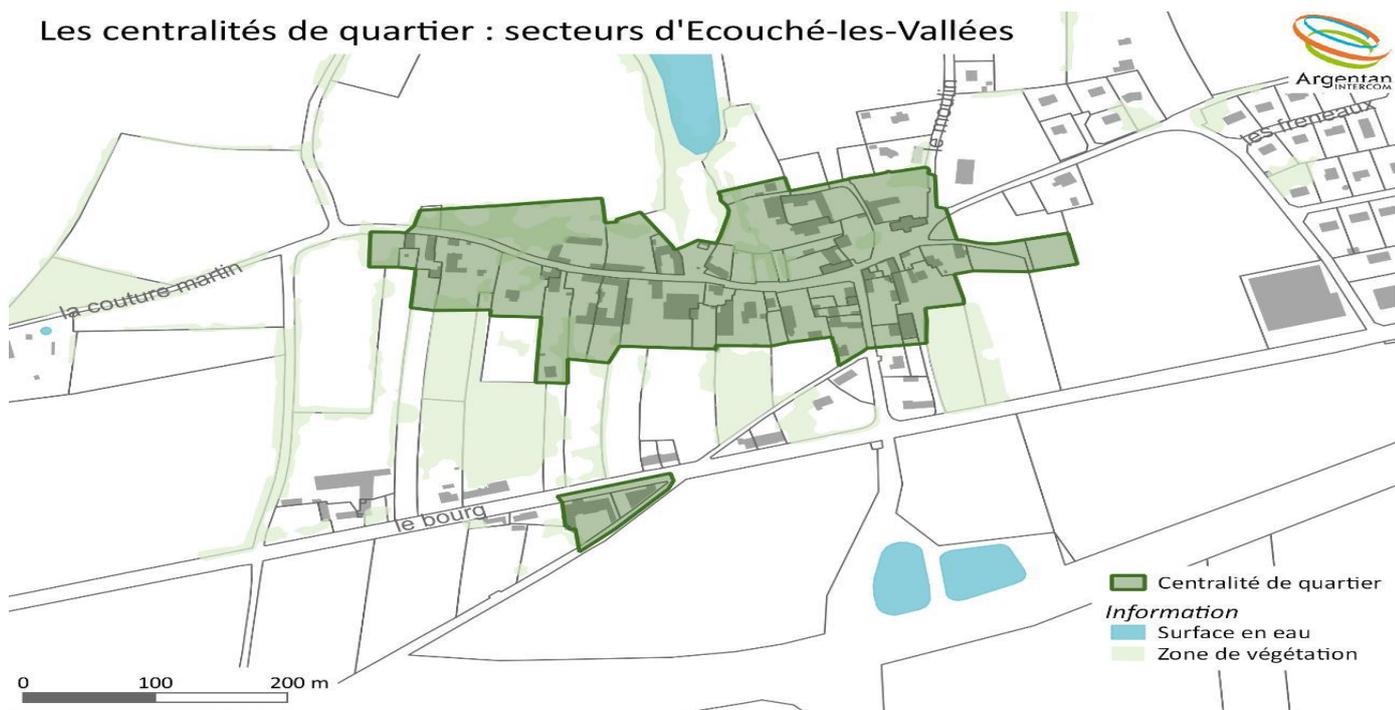
### Les centralités de quartier : secteur Saint Martin



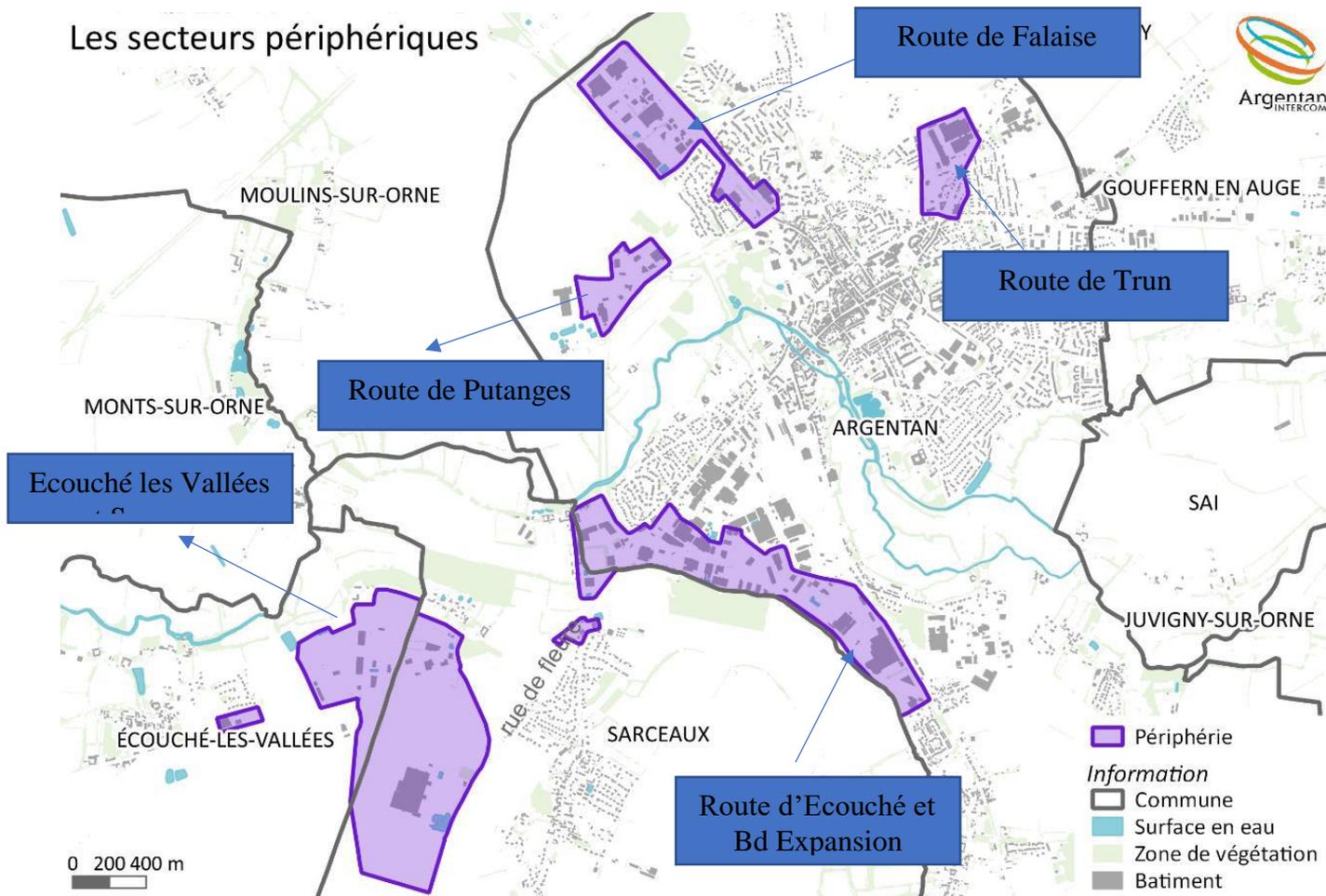
## Les centralités de quartier : secteurs de Sarceaux



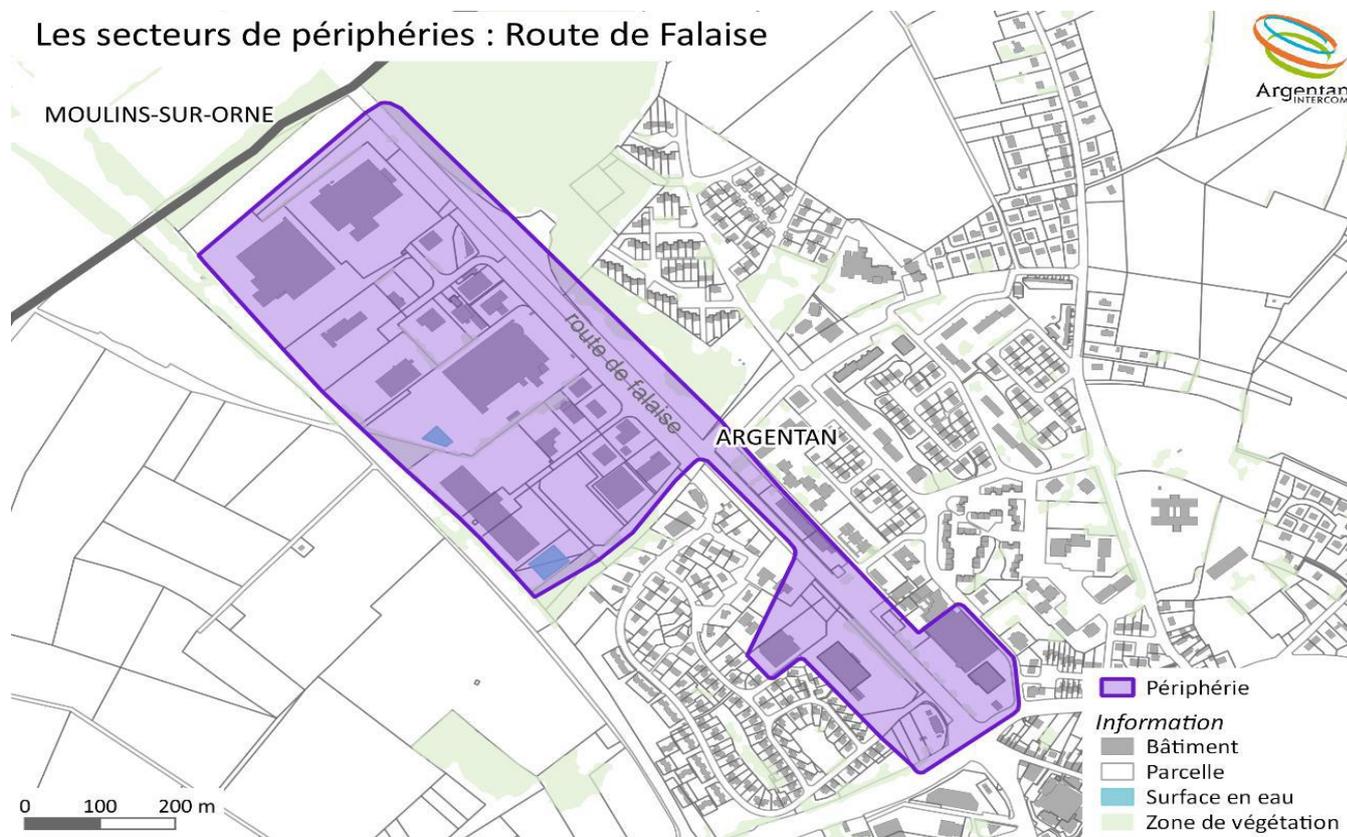
## Les centralités de quartier : secteurs d'Ecouché-les-Vallées



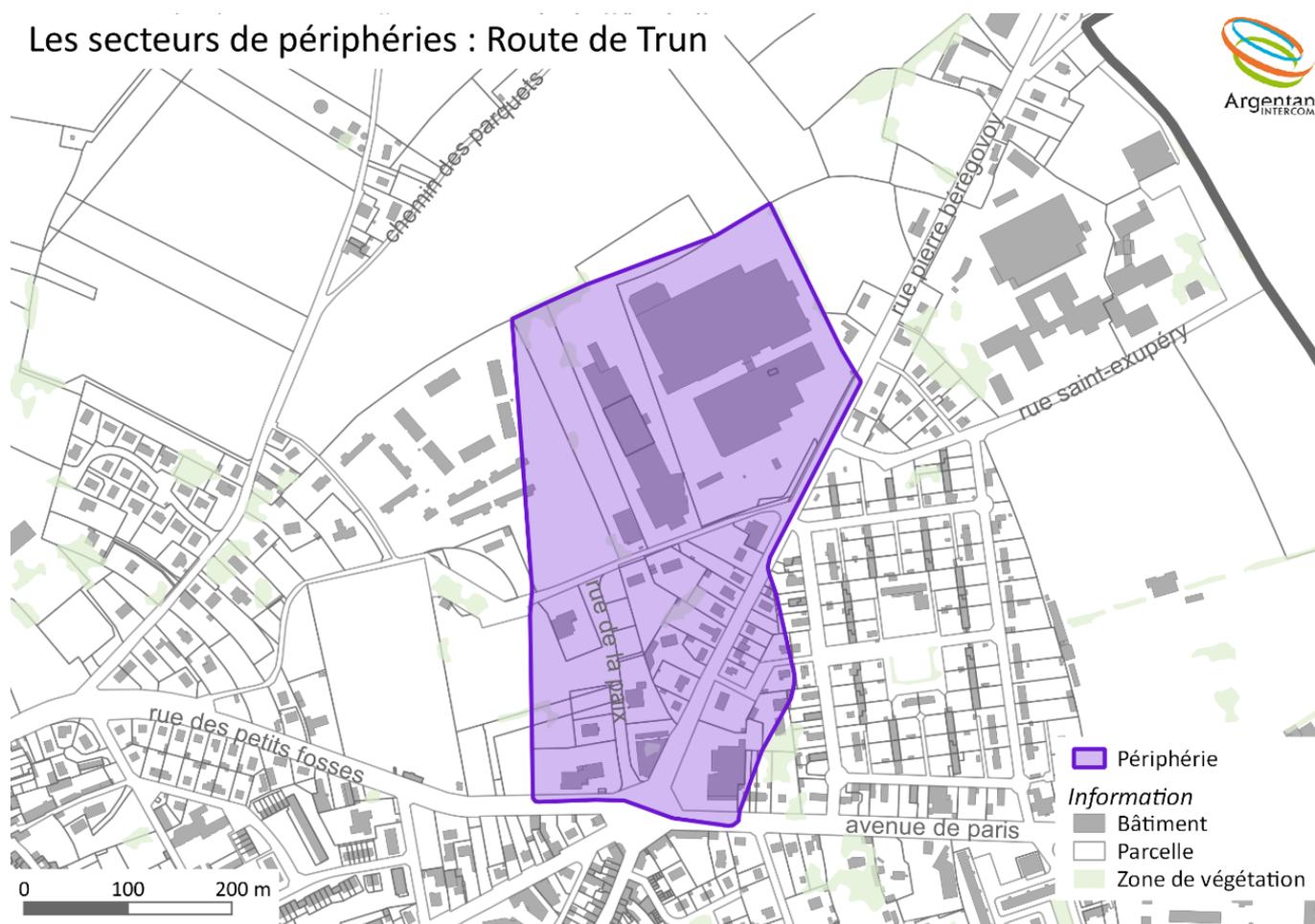
- Les **secteurs périphériques** regroupent les espaces à vocation économie à dominante commerciale en dehors de ceux qualifiés de « centralité de quartier » : les zones commerciales route de Falaise ; route de Trun ; route d'Ecouché et boulevard de l'Expansion ; route de Putanges ; Actival Orne 1 et 2 à Ecouché-les-vallées et Sarceaux et les quelques activités implantées le long de la RD 924.....



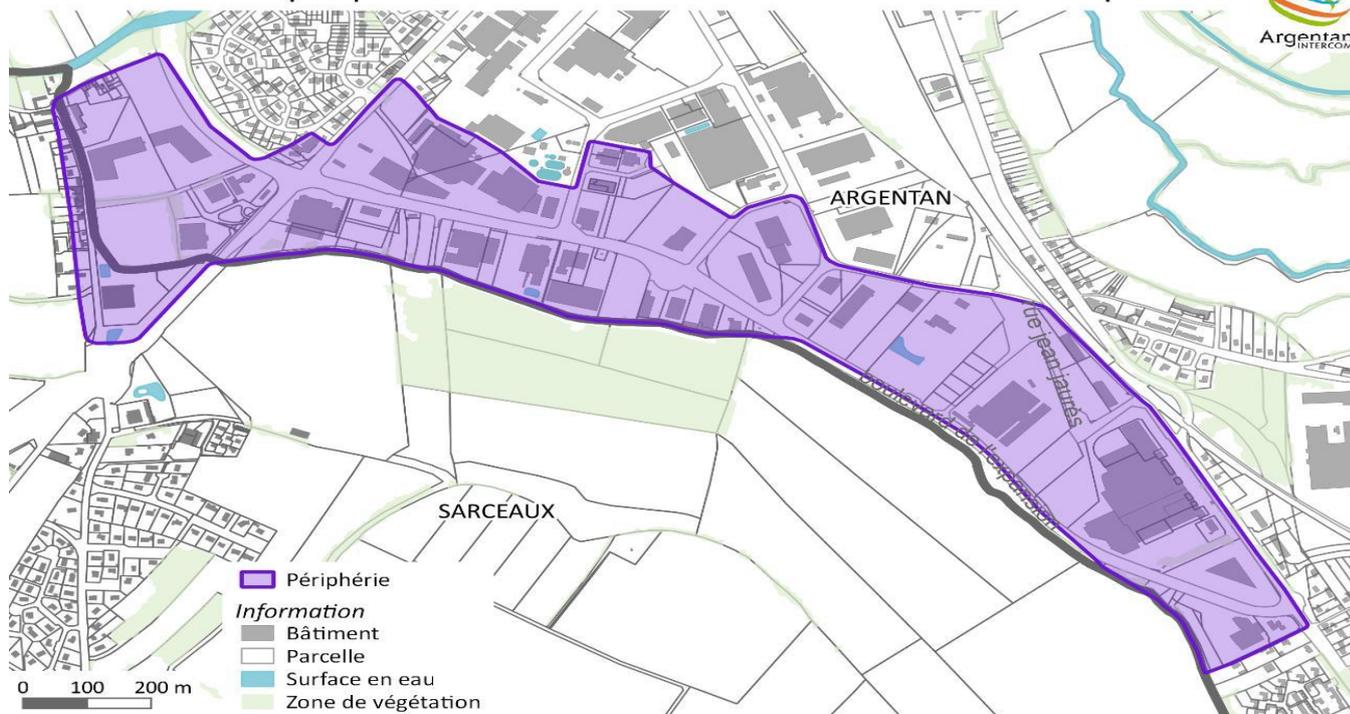
## Les secteurs de périphéries : Route de Falaise



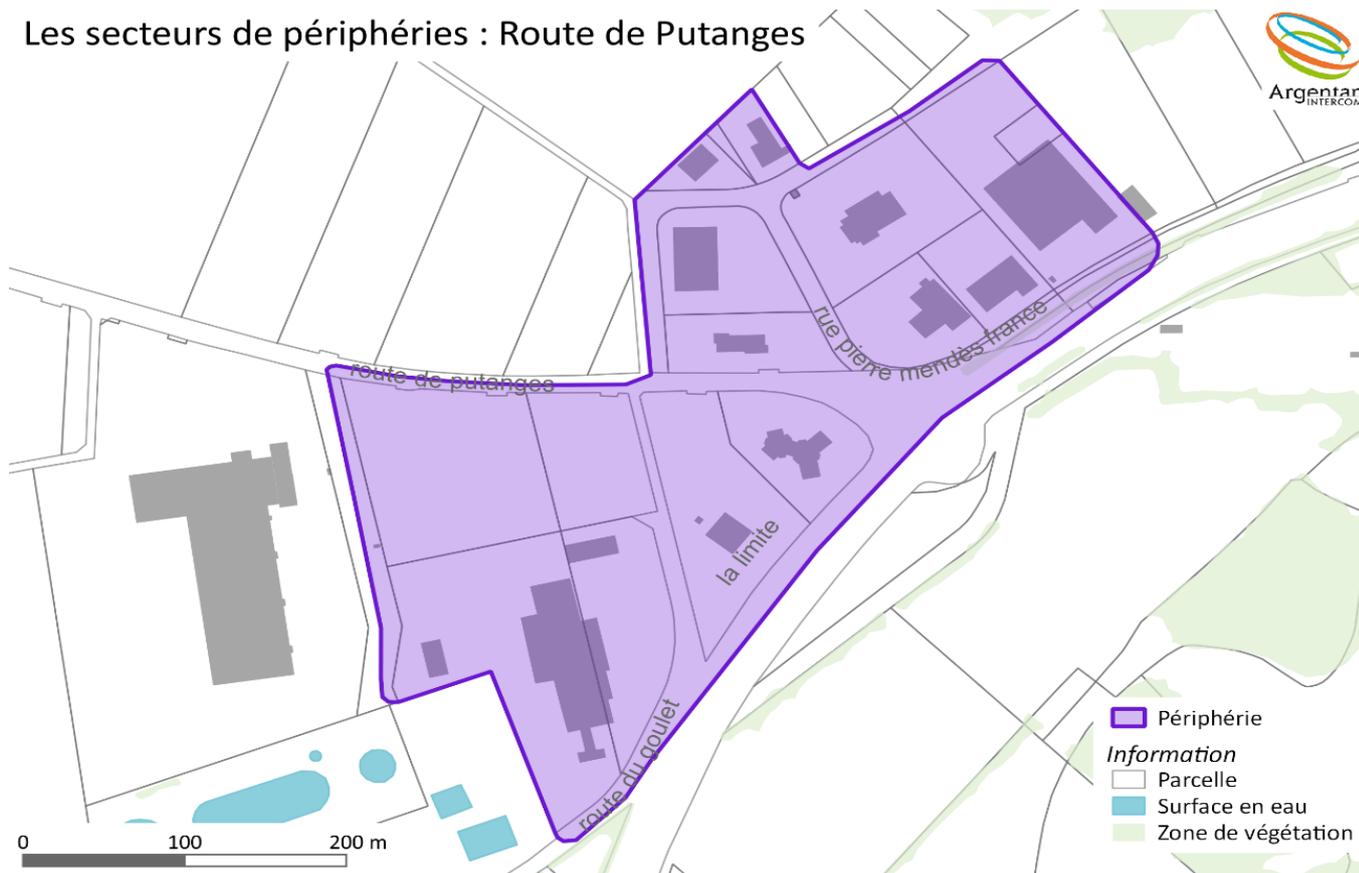
## Les secteurs de périphéries : Route de Trun



## Les secteurs de périphéries : Route d'Ecouché et boulevard de l'Expansion

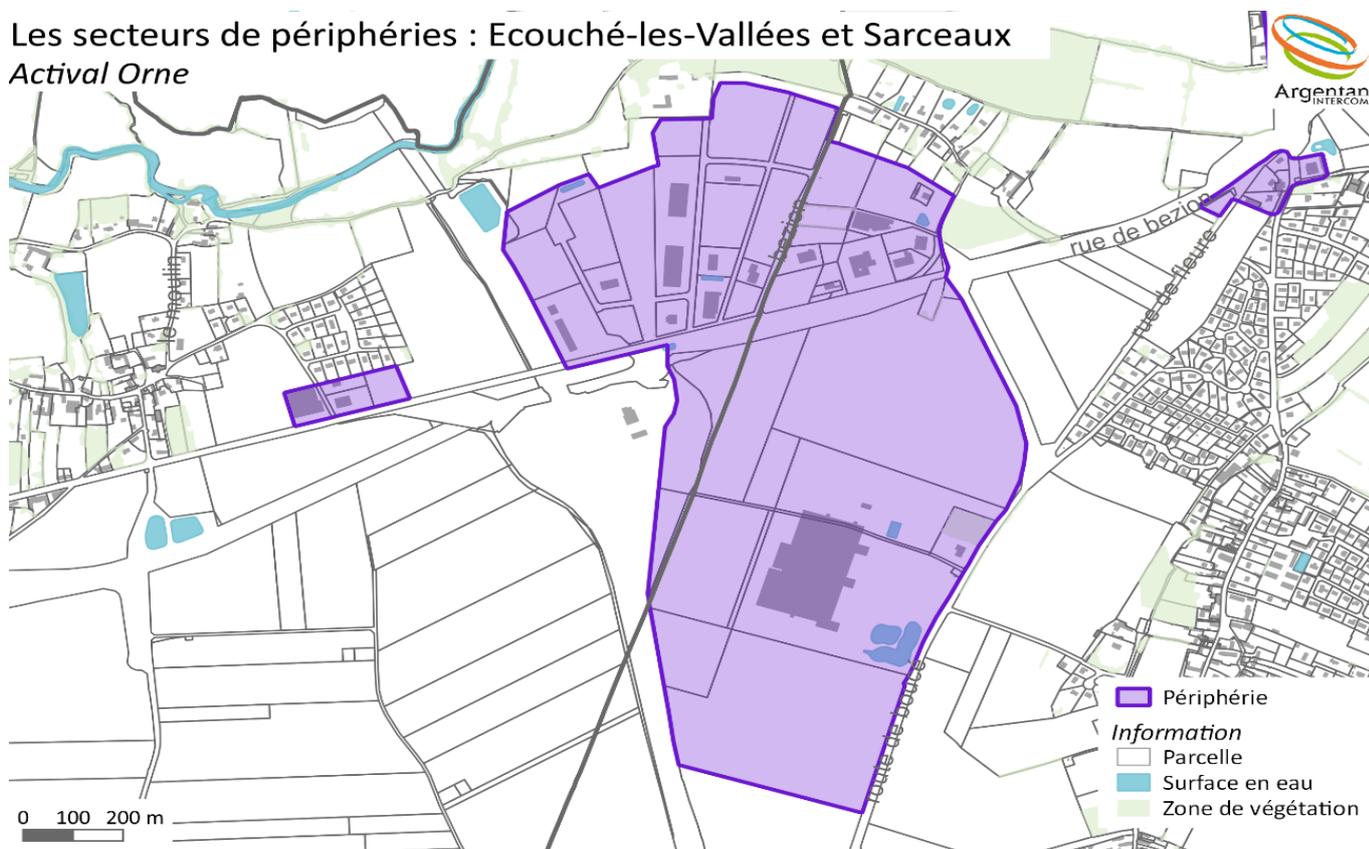


## Les secteurs de périphéries : Route de Putanges



## Les secteurs de périphéries : Ecouché-les-Vallées et Sarceaux

Actival Orne



### Les vocations commerciales

Plusieurs distinctions sont à noter dans cette OAP commerce :

#### • Le mode d'implantation

- **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.

- **La fréquence d'achat** : 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

**Achats quotidiens et services de proximité, réservés 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.

**Autre achat ou service, autorisé 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 ;

• **La surface de vente minimale**

Il est indiqué dans la notice de présentation que la surface minimale de vente d'une activité commerciale doit être supérieure à 100 m<sup>2</sup> pour le secteur 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.

**Commentaire du Commissaire-Enquêteur** : Dans l'OAP « commerce » - Paragraphe 3 – Surface de vente – Page 23 il est indiqué que : « la surface de vente d'une activité commerciale doit être supérieure à 100 m<sup>2</sup> pour le secteur centre-ville élargi ». Il n'est pas indiqué que cette règle s'impose pour les **secteurs de périphérie comme cela est stipulé dans la notice de présentation** (paragraphe B – 2<sup>e</sup> alinéa). Dans le tableau ci-dessous, cette règle des surfaces de vente >100 m<sup>2</sup> ne concerne que le centre-ville élargi.

**Les règles sont cumulatives selon le mode d'implantation**

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

**Selon la fréquence d'achat**

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

**Les 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 40m<sup>2</sup>.

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

## **A8-2 – Modifications du règlement écrit**

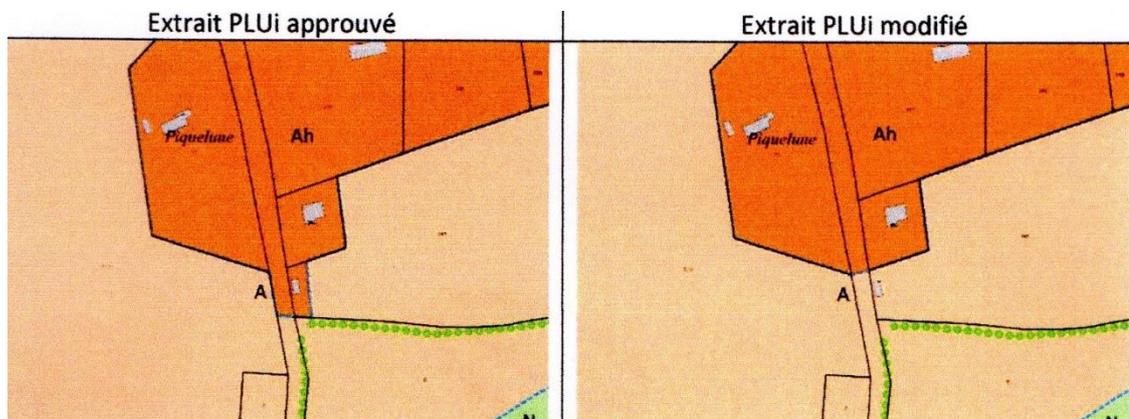
. Les pentes de toits des constructions : une précision est apportée quant à la surface prise en compte dans les règles de pentes de toit pour une meilleure compréhension tant d'interprétation que d'instruction. C'est ainsi que le terme « surface de plancher » est remplacé par « **emprise au sol** », et ce pour toutes les zones du PLUi.

. Erreurs de numérotation de titre : corrections apportées dans la numérotation des pages afin de faciliter la lecture du document, ce qui ne modifie en rien le contenu et l'application et le contenu des règles du document.

## **A8-3 – Modification du règlement graphique**

. Commune de SEVIGNY - Changement de zone : un bâtiment agricole est classé actuellement dans le PLUi en zone Ah. Cette zone interdit les constructions et les dépôts liés à l'exploitation agricole (art. Ah1 et 2 du chapitre 13 du règlement). Cela entraîne donc l'interdiction de toute évolution du bâtiment dans le cadre de l'activité agricole pour cet exploitant agricole.

**La modification transforme donc la zone Ah en zone A dédiée aux terres et activités de l'agriculture.**



Ces modifications mineures au règlement écrit et au règlement graphique ont été apportées pour faciliter l'instruction et éviter toute fausse interprétation de la règle.

## **B – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE**

### **B1 – Désignation du Commissaire-Enquêteur**

Monsieur Hervé GUILLOU, Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par ordonnance en date du 28 mars 2022 n° E22000021/14.

Monsieur Frédéric LEVEILLE, Président de la Communauté de Communes Argentan Intercom, a pris un arrêté n° A22-34 URB en date du 25 avril 2022 lançant la procédure d'enquête publique.

### **B2 – Réunion préliminaire**

Le jeudi 21 avril 2022 à 11 h une première réunion a eu lieu au siège de la Communauté de Communes Argentan Intercom – Maison des Entreprises et Territoires 61200 ARGENTAN en présence de Monsieur Michel LERAT, Vice-Président délégué urbanisme.

Cette réunion avait pour but de convenir des modalités pratiques et administratives de l'intervention et recueillir les premières explications sur le projet. Un dossier complet m'a été remis.

Nous avons défini les :

- Dates de début et de fin d'enquête,
- Dates et heures des permanences.
- Les moyens de communication

Le 10 mai 2022 de 14 h à 16 h, Monsieur LERAT m'a fait faire la visite des lieux du centre-ville, des secteurs de quartier et des périphéries afin de m'imprégner visuellement des projets.

### **B3 – Durée de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du lundi 23 mai 2022 – 9 h au jeudi 23 juin 2022 – 17 h soit 32 jours consécutifs. Les permanences ont eu lieu au siège de la Communauté de Communes, Mairie de Sarceaux et Cœur de Ville. Je pouvais donc accueillir le public, le renseigner et recevoir ses observations verbales et écrites.

### **B4 – Organisation des permanences**

Les trois registres d'enquête publique mis à disposition du public dans les lieux de permanence ont été paraphés et signés par moi-même à l'ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence. Les quatre permanences se sont déroulées sans incident particulier, dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents, et favorables aux entretiens. Un dossier complet et original était à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes, Mairie de Sarceaux et Cœur de Ville.

Dates	Début	Fin
Lundi 23/05/2022 Siège de l'enquête Argentan Intercom	9 h 00	17 h 00
Mardi 31/05/2022 Mairie de Sarceaux	14 h 00	16 h 00
Vendredi 10/06/2022 Maison Cœur de Ville	10 h 00	12 h 00
Jeudi 23/06/2022 Siège de l'enquête Argentan Intercom	15 h 00	17 h 00

## B5 – Publicité et information du public

L'information concernant l'enquête publique a été faite par les différents moyens prévus par la réglementation.

- **Par annonces légales** : les annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et horaires des permanences dans deux journaux locaux :

- o 1er avis : le 05/05/2022 dans Ouest France (Orne) et dans Le Journal de l'Orne.

- o 2ème avis : le 26/05/2022 dans Ouest France (Orne) et dans Le Journal de l'Orne

(cf. Annexes 5 et 6).

- **Par information sur le site internet** de la Communauté de Communes : <https://www.argentan-intercom.fr/>. Les dossiers des enquêtes publiques ont été mis en ligne par les soins des services de la Communauté de Communes.

- **Par voie d'affichage** conformément à l'arrêté intercommunal n° A22-34 URB prescrivant l'enquête publique ; les affichages de l'avis d'enquête ont été réalisés au siège de l'enquête Argentan Intercom, mairie de Sarceaux et Fontenay-sur-Orne, ainsi qu'à la Maison « Cœur de Ville » visibles par le public, même en dehors des horaires de permanence.

Le contrôle de l'affichage a eu lieu tout au long de l'enquête et plus particulièrement au moment des permanences. Il n'a donné lieu à aucune observation particulière.

## B6 – Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire, l'enquête ouverte du lundi 23 mai 2022 (9 h) au jeudi 23 juin 2022 (17 h) a, durant cette période, donné au public la possibilité de consulter le dossier papier à trois endroits différents (Argentan Intercom, Mairie de Sarceaux et Cœur de Ville), aux jours et heures d'ouverture de ces établissements ou sur le site internet des services de Argentan Intercom (lien URL : <https://www.argentan-intercom.fr/>). Un poste informatique à la Communauté de Communes était également à la disposition du public.

A l'appui de ces dossiers, durant toute la durée de l'enquête et aux heures d'ouverture de ces établissements a été mis à la disposition des personnes désirant consigner leurs observations, demandes de renseignements complémentaires, voire oppositions aux objectifs de ce projet un registre paraphé et clos par mes soins.

Les observations pouvaient être transmises par correspondance postale adressée au commissaire-enquêteur à la Communauté de Communes Argentan Intercom.

En application des clauses définies par l'arrêté communautaire (art. 8) **4 permanences** ont été assurées par moi-même aux dates et heures fixées aux différents endroits indiqués paragraphe B4. Durant cette enquête publique, la participation du public a été absente.

## **B7 – Climat et incident relevés au cours de l'enquête**

Une salle au rez-de chaussée des services de la Communauté de Communes, la salle du conseil municipal de Sarceaux et un bureau à la Maison Cœur de Ville ont été mis à ma disposition de manière à permettre au public de pouvoir consulter le dossier avec facilité. Celui-ci a été absent tout au long des permanences et lors de l'ouverture des établissements. L'enquête s'est donc déroulée dans de bonnes conditions ; aucun incident n'a été à signalé.

## **B8 – Clôture de l'enquête**

Le 23 juin 2022 à 17 heures, le délai étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Les registres ont été clos et signés par mes soins.

## C – ANALYSE DES AVIS

### **C1 – Décision de la Mission Régionale de l'Environnement et du Développement Durable**

Suite à la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-4371 relative à la modification du PLUi de la Communauté de Communes Argentan Intercom émise le 15/02/2022, la MRaE a conclu qu'au vu des informations fournies cette modification n'apparaissait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

### **C2 – Avis des Personnes Publiques Associées**

Neuf organismes ont été invités par courrier du 08/02/2022 à assister à la présentation de cette modification le lundi 21/02/2022 à 10 h :

- Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest-Normandie
- Chambre des Métiers et de l'artisanat interdépartemental Orne Calvados
- Chambre d'Agriculture
- P2AO/PETR
- Parc Normandie Maine
- SNCF – Réseau
- Département de l'Orne
- Région Normandie
- DDT

D'autre part, un courrier électronique en date du 23 mai 2022 a sollicité les avis de ces organismes.

Seule la Chambre d'Agriculture en date du 07 juin 2022 a émis un avis favorable à ce projet considérant qu'il n'y avait pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

## D – ANALYSE des OBSERVATIONS

### D1 - Recensement de la participation du public

#### Aux permanences

<b>Dates permanences CE</b>	<b>Visites aux permanences sans observation sur registre</b>	<b>Visites permanences observations registre</b>	<b>aux avec sur</b>	<b>Courriers reçus</b>
Lundi 23/05/2022 Siège de l'enquête Argentan Intercom	0	0		0
Mardi 31/05/2022 Mairie de Sarceaux	0	0		0
Vendredi 10/06/2022 Maison Cœur de Ville	0	0		0
Jeudi 23/06/2022 Siège de l'enquête Argentan Intercom	0	0		0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

#### Hors permanences

<b>Observations sur registre</b>	<b>Visites</b>
Aux heures d'ouverture des établissements du 23/05 au 23/06/2022	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

Le résultat des visites (permanences et hors permanences) est de 0 visite.

## Réception des courriers

Aucun courrier n'a été réceptionné à Argentan Intercom à destination de Madame le Commissaire-Enquêteur.

## **D2 – Procès-Verbal de synthèse**

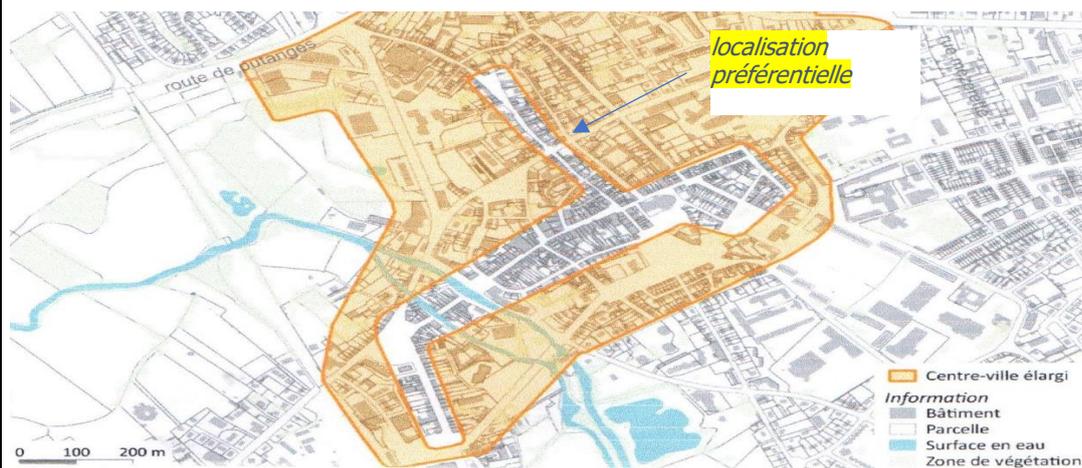
Les observations des Personnes Publiques Associées, du public et du Commissaire-Enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 28 juin 2022 au porteur de projet, la Communauté de Communes Argentan Intercom. Il a été précisé que le mémoire en réponse était attendu dans les 15 jours à réception du présent document soit au plus tard le 5 juillet 2022. [\(Annexe 7\)](#)

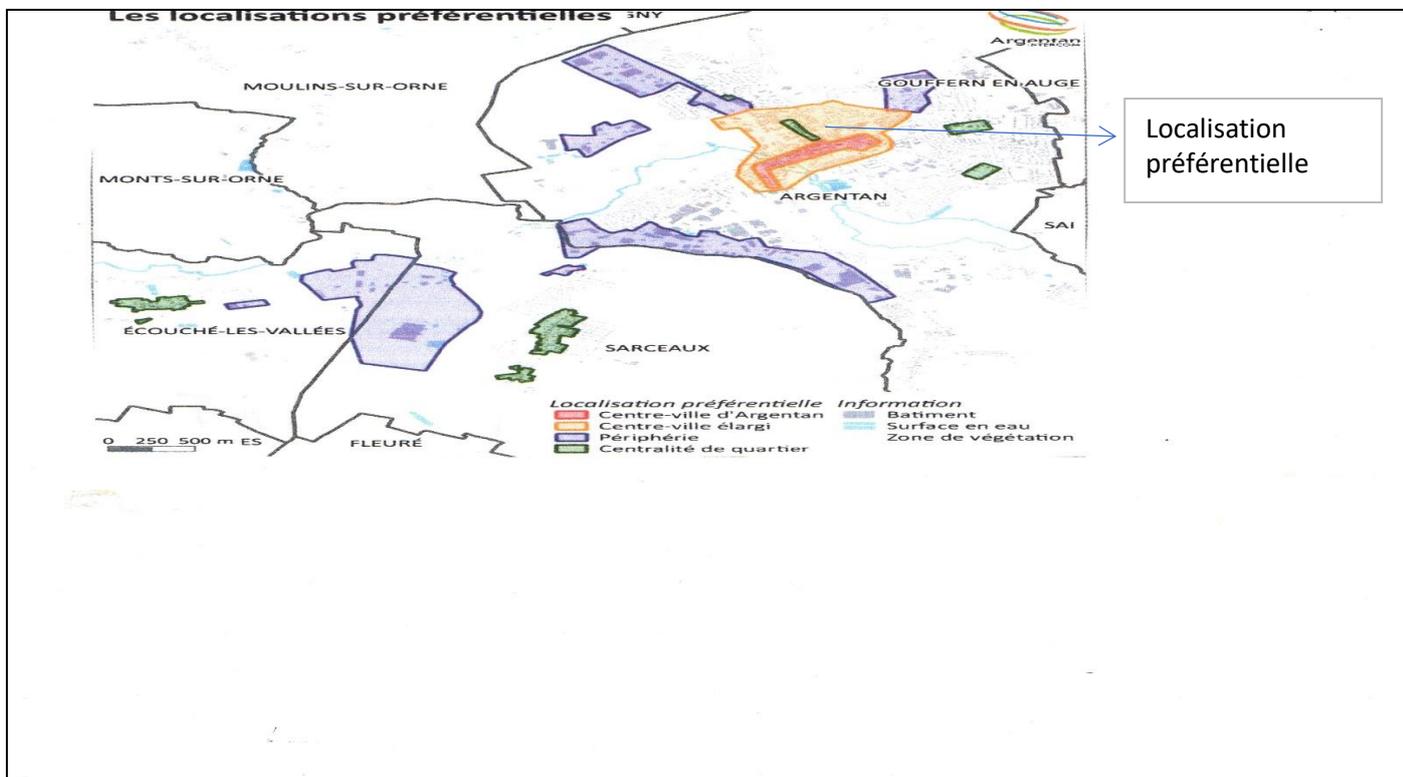
## **D3 – Analyse du mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse a été reçu par voie informatique le 5 juillet 2022 et par LRAR le 9 juillet 2022. Ce mémoire en réponse a fait l'objet d'une étude par le commissaire-enquêteur [\(cf annexe 8\)](#).

## Avis sur le Mémoire en Réponse aux observations du Commissaire Enquêteur

Je souhaiterai avoir des éclaircissements quant au plan graphique du centre-ville élargi qui n'est pas en cohérence avec le plan des localisations préférentielles. En effet, sur le plan du centre ville élargi nous retrouvons une partie du plan reproduisant la centralité de quartier planifiée dans les localisations préférentielles. Voir plans ci-dessous.





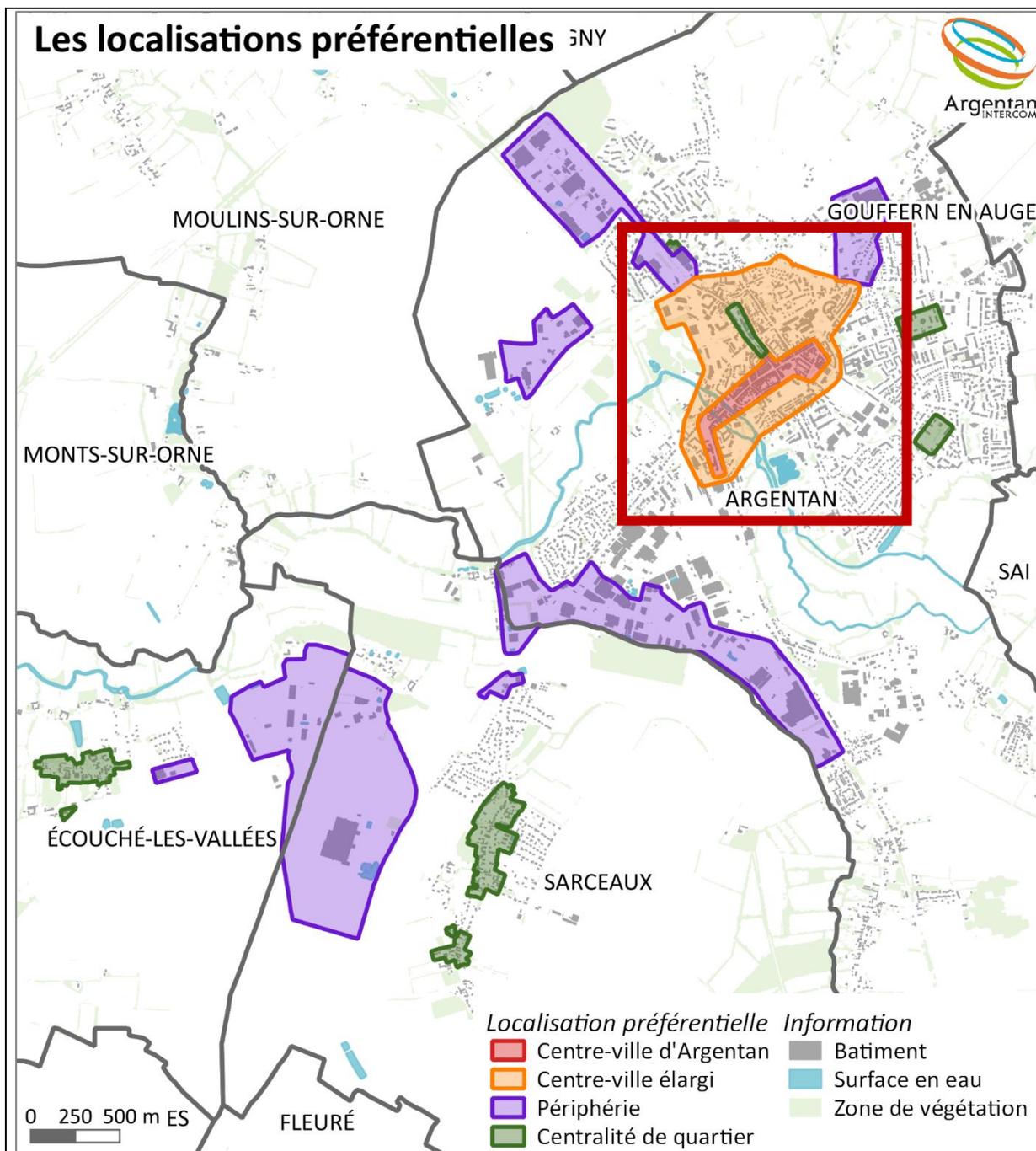
**Réponse du maître d'ouvrage :**

Pour rappel, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce définit des localisations préférentielles, au sein desquelles des règles particulières s'appliquent en matière d'activité commerciale. Ces localisations ont été définies en fonction de la densité, de la nature des activités commerciales et de l'armature commerciale, avec pour objectif de conforter le rôle du centre-ville et de garantir l'équilibre entre le centre-ville et les zones commerciales implantées en périphérie.

Un secteur ne peut être couvert que par une seule localisation préférentielle. Par conséquent les localisations ne peuvent se chevaucher. Afin de ne pas engendrer de conflit de réglementation.

Dans l'OAP Commerce du PLUi du Pays d'Argentan modifié, plusieurs localisations préférentielles ont été mobilisées pour distinguer et réglementer l'activité commerciale dans le centre d'Argentan :

- Le centre-ville d'Argentan (reporté en rouge sur le plan), correspond au secteur dynamique et attractif, où une multitude d'activités commerciales prennent place. Ces activités sont diversifiées et le tissu commercial est continu.
- Le secteur de quartier de Saint-Martin (en vert sur le plan) est un pôle commercial de proximité, il propose boulangerie, bar/tabac et un coiffeur. Il constitue un lieu d'achat quotidien, et de vie de quartier.
- Le centre-ville élargi (en orange) qui ne comprend que très peu d'activités commerciales, mais auxquelles une attention particulière doit être portée. Si un commerce de type boulangerie ou un autre commerce de bouche par exemple vient s'implanter au sein de ce périmètre, cela pourrait représenter une « concurrence » au secteur du centre-ville et ainsi perturber l'équilibre marchand, les habitudes de consommation, et appauvrir la fréquentation et l'attractivité du centre-ville.



Cette distinction émane d'échanges avec les équipes techniques, les élus et les ateliers de concertation. En effet, le secteur de Saint-Martin ne propose pas une offre commerciale suffisamment dense pour être intégré à la localisation centre-ville, et à contrario il possède une offre de proximité à valoriser. Ainsi, il a été décidé de l'identifier en tant que centralités de quartiers, au même titre que Saint-Michel, le forum, et d'autres espaces de proximité actuels ou en devenir. En outre, la continuité commerciale avec le centre-ville n'étant pas établie le long des rues du Griffon et Saint-Martin, on peut considérer la zone dessinée comme le quartier « Saint-Martin ». Ainsi une centralité de quartier paraît davantage adaptée au secteur.

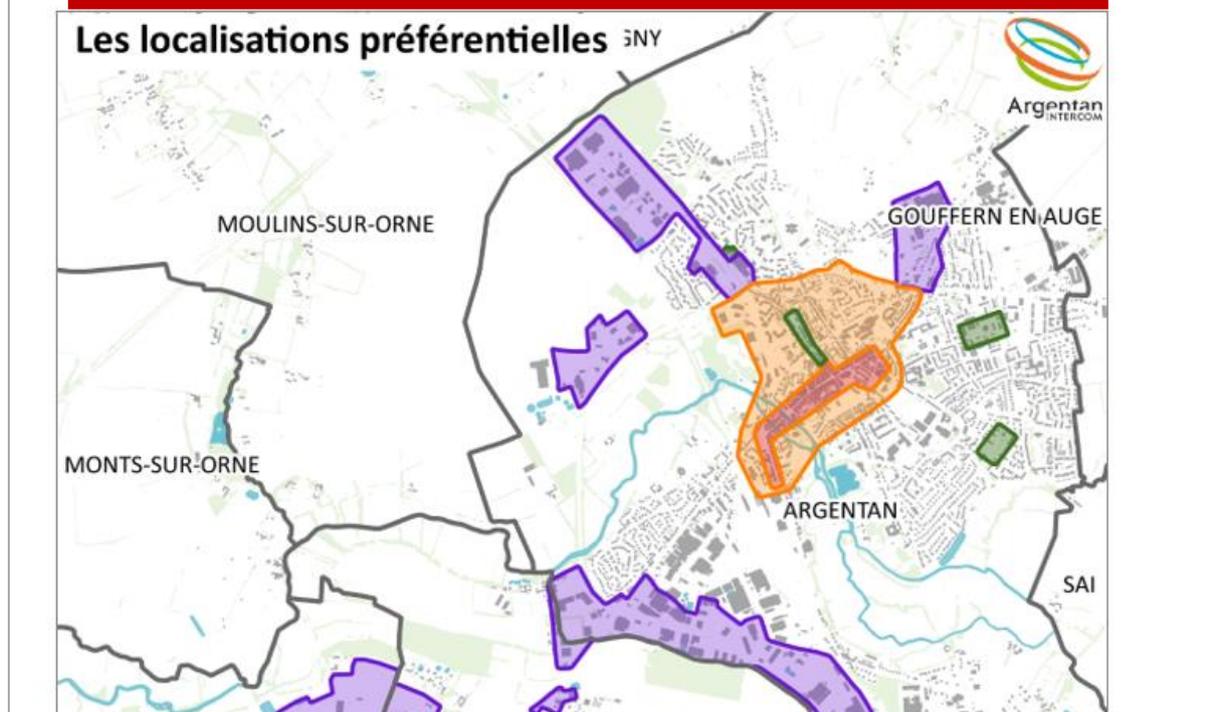
Cette distinction permet ainsi de définir une réglementation la plus concrète et réaliste possible.

Après relecture du dossier soumis à l'enquête, il paraît nécessaire de modifier un paragraphe dans 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<sup>ère</sup> catégorie) ;
- Les centralités de quartier ;
- Les secteurs périphériques.



Extrait de l'OAP commerce du PLU modifié soumis à l'enquête – page 13

**Proposition de modification pour améliorer la compréhension :**

- Le centre-ville d'Argentan ;
- Le centre-ville élargi d'Argentan (sans le centre-ville - la 1<sup>ère</sup> catégorie - ni la centralité de quartier de Saint-Martin) ;
- Les centralités de quartier ;
- Les secteurs périphériques.

[Commentaire du Commissaire-Enquêteur : Prend acte de cette réponse](#)

## E – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'étude du dossier remis à l'enquête publique, les avis affichés au siège de la Communauté de Communes Argentan Intercom, à la mairie de Sarceaux et de Fontenay sur Orne ainsi que dans le centre-ville d'Argentan et plus précisément à la maison « Cœur de Ville », le dépôt du dossier et d'un registre d'enquête au siège, Mairie de Sarceaux et maison « Cœur de Ville », la mise en place d'un pôle informatique à la Communauté de Communes, l'ouverture d'un site internet par les services d'Argentan Intercom, me permettent de confirmer que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation.

Ainsi que je le relate dans le procès-verbal de synthèse je confirme que je n'ai reçu aucune visite et aucune observation sur les registres papier ainsi que sur le site internet de la communauté de communes. Je n'ai reçu également aucun courrier.

Dans ces conditions, je peux émettre sur ce projet un avis fondé qui fait l'objet des " Conclusions et avis motivé » » (*Document 2*).

**Fait à Ticheville, le 22 juillet 2022**

**Odile MORON**

**Commissaire Enquêteur**

## F – Sommaire des annexes

Annexe 1 – Prescription de la modification n° 1 - Délibération du 21/09/2022

Annexe 2 – Arrêté n° 2022-16 URB prescrivant la modification n° 1 du PLUi

Annexe 3 – Désignation du Tribunal Administratif

Annexe 4 – Arrêté ouverture enquête

Annexe 5 – Certificat 1<sup>er</sup> avis dans les journaux

Annexe 6 – Certificat 2<sup>e</sup> avis dans les journaux

Annexe 7 – Procès-Verbal de synthèse

Annexe 9 – Mémoire en réponse