

3.1.3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Commerce et activités-

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE L'OAP

- 1.1 Dispositions générales
- 1.2 Éléments de diagnostic du territoire

2. COMMERCE

- 2.1 Les objectifs généraux
- 2.2 Les orientations stratégiques
- 2.3 Les orientations spécifiques

3. AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- 3.1 Les objectifs
- 3.2 Les orientations



LES OBJECTIFS DE L'OAP

OAP COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Objectifs de l'OAP

Objectifs de l'OAP

L'OAP vise à encadrer le développement commercial et des activités économiques en garantissant la cohérence territoriale, la sobriété foncière, et la transition écologique. L'objectif est d'assurer un développement harmonieux, durable et attractif des polarités commerciales et des zones d'activités économiques.

Champ d'application

Les dispositions de la présente OAP s'imposent aux porteurs de projets dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il appartient au pétitionnaire de démontrer la conformité de son projet avec les orientations réglementaires énoncées ci-après.

Chaque partie contient des recommandations, qui visent à conseiller et à accompagner les propriétaires dans la construction de leur projet, ainsi que des prescriptions. Ces dernières sont opposables aux autorisations d'urbanisme et devront être respectées par les porteurs de projet dans un rapport de compatibilité.

OAP COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Éléments de diagnostic du territoire

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco présente un tissu économique contrasté. Le pôle d'Argentan constitue le cœur économique du territoire, bénéficiant d'une bonne accessibilité grâce à l'autoroute A88. Cependant, des fragilités socio-économiques sont présentes, notamment un taux de chômage élevé, une baisse des emplois industriels depuis les années 1990, et une faiblesse des revenus médians par rapport à la moyenne nationale. Le secteur tertiaire, domine en termes d'emplois, notamment dans les services administratifs, la santé et l'éducation. L'agriculture, reste cependant un pilier économique en zone rurale, avec des exploitations diversifiées et l'industrie, bien que fragilisée, conserve une présence notable à travers des activités spécialisées.

L'armature économique et commerciale du territoire s'articule autour de plusieurs pôles structurants comme Argentan, pôle central, qui regroupe des zones d'activités comme Actival d'Orne, dédiée aux activités industrielles et logistiques stratégiques, ainsi que des pôles commerciaux en périphérie qui impactent la dynamique du centre-ville, Trun et Écouché-les-Vallées, pôles secondaires assurant des fonctions d'irrigation économique et commerciale pour les communes environnantes. Ils présentent un tissu économique diversifié, mais fragilisé par des taux de vacance commerciale élevés et des difficultés de transmission des commerces.

Plusieurs ZAE structurent l'offre foncière économique, avec des opportunités de développement mais des besoins de requalification pour certaines d'entre elles.

Les dynamiques commerciales sont marquées par un vieillissement des commerçants et des difficultés de reprise d'activité, notamment dans les bourgs ruraux, une vacance commerciale significative dans certains centres-bourgs, affectant l'attractivité locale. Cependant, des initiatives de revitalisation sont en cours, en particulier à Argentan (Action Cœur de Ville), Trun et Écouché-les-Vallées (Petites Villes de Demain), visant à moderniser les locaux commerciaux et à diversifier l'offre.

La communauté de communes de Terre d'Argentan Interco se donne comme objectifs :

- De renforcer son attractivité économique à travers des politiques de soutien aux entreprises innovantes, notamment dans les secteurs du numérique et des énergies renouvelables ;
- D'optimiser l'usage des zones d'activités existantes pour limiter l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins des entreprises en matière de foncier et d'immobilier ;
- De soutenir les polarités de centre-ville et les polarités rurales pour maintenir un maillage commercial de proximité et réduire l'évasion commerciale vers les pôles périphériques et les grands pôles urbains.

OAP COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Focus Action Cœur de Ville

A la suite d'un portage commun entre la commune et la Communauté de communes de terres d'Argentan Interco, Argentan est entrée dans le dispositif Action Cœur de Ville.

Ce dispositif vise la redynamisation du cœur de ville au travers d'actions concrètes s'articulant autour de 5 axes :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.

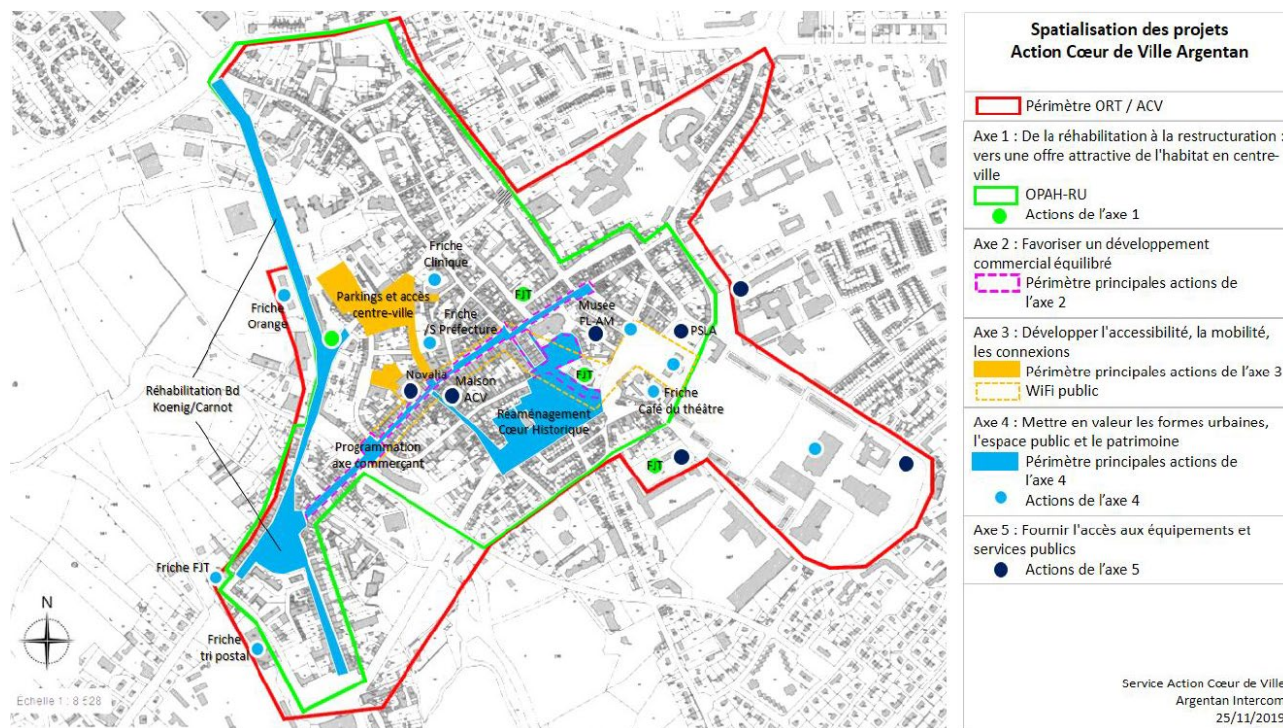
Axe 2 : Favoriser un développement commercial équilibré

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité, les connexions.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public, et le patrimoine.

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

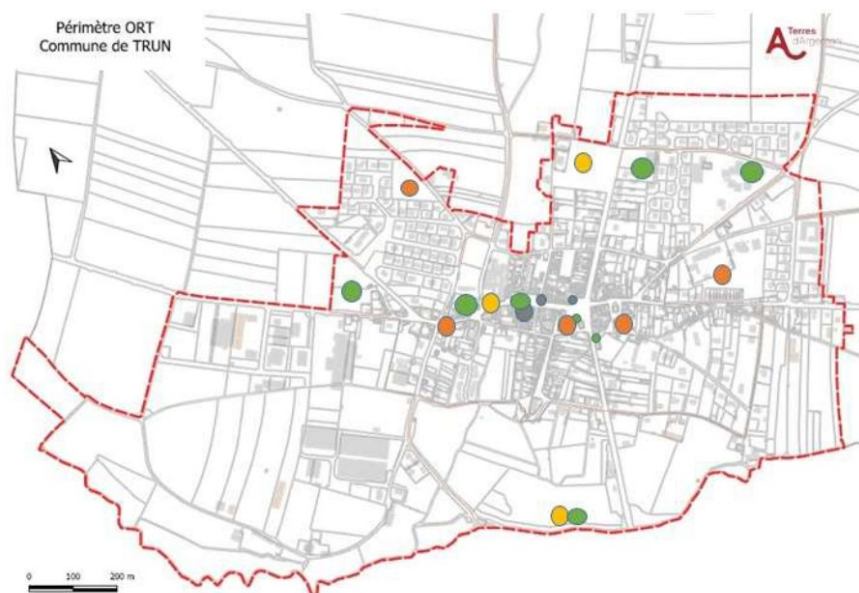
La présente OAP s'inscrit dans la continuité des actions portée par le dispositif ACV en intégrant des dispositions favorisant le maintien des linéaires commerciaux renforçant l'attractivité du cœur d'Argentan.



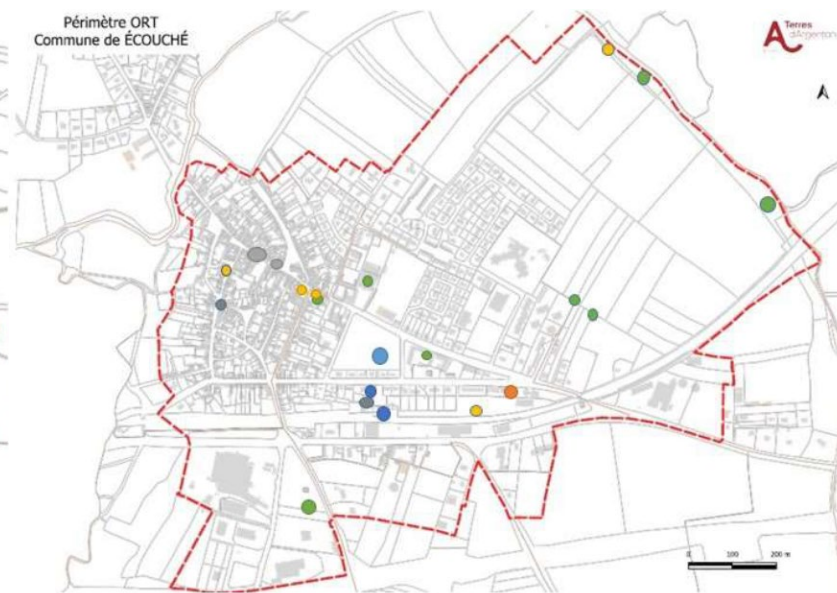
OAP COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Focus Petites Villes de Demain

En plus du dispositif ACV d'Argentan, Trun et Écouché ont également intégré le dispositif Petites Villes de Demain. Ce dispositif se traduit par un plan d'actions visant à conforter et développer l'attractivité de ces communes. Ce dispositif intègre notamment un important volet de préservation de l'attractivité commerciale ceci, afin de conforter les polarités de ces deux communes. En ce sens, la présente OAP s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain en intégrant des dispositions visant à préserver les commerces dans les polarités commerciales, comme Trun et Écouché



- Cadre de vie
- habitat
- commerce, services
- culture, patrimoine, tourisme, loisirs



- Cadre de vie
- habitat
- commerce, services
- mobilités
- culture, patrimoine, tourisme, loisirs

Source : Petites Villes de Demain



COMMERCE



2.1

Les orientations stratégiques

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

COMMERCE

Les orientations stratégiques

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco souhaite encadrer le développement commercial afin de préserver la vitalité de ses centralités, structurer un maillage équilibré de l'offre, et répondre aux objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

Dans cette perspective, la stratégie commerciale poursuivie repose sur les principes suivants :

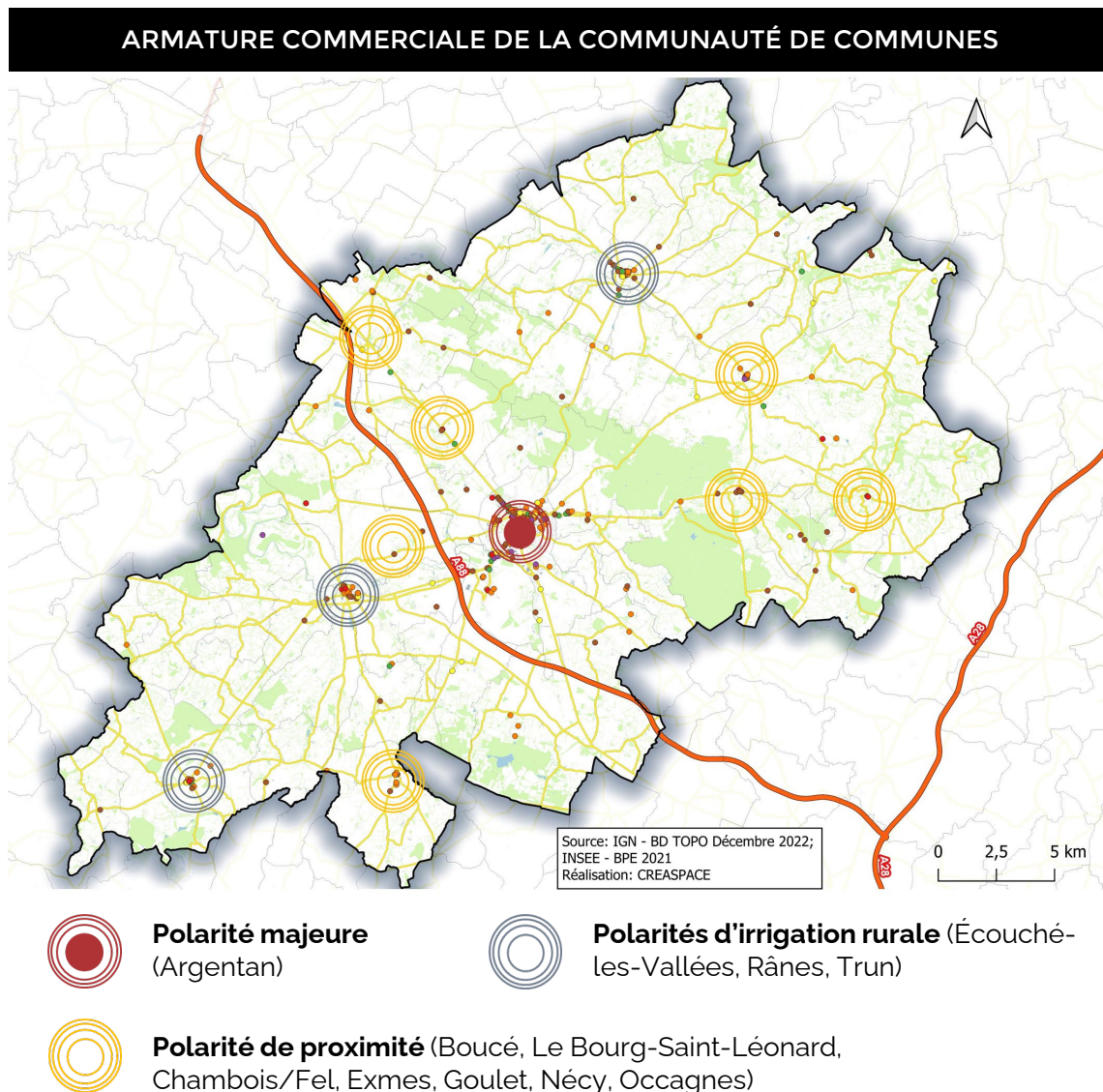
- **Conforter l'armature commerciale du territoire** : La collectivité cherche à conforter Argentan comme polarité urbaine majeure, en soutenant une offre diversifiée pour les achats du quotidien, hebdomadaires et exceptionnels. Les centralités rurales (Trun, Écouché-les-Vallées, Rânes) sont appelées à consolider leur rôle de pôles de proximité. Les pôles de proximité (Boucé, Le Bourg-Saint-Léonard, Chambois/Fel, Exmes, Goulet, Nécy, Occagnes) doivent maintenir une offre de première nécessité.
- **Privilégier la requalification de l'existant** : La collectivité cherche à orienter prioritairement les implantations commerciales vers les centralités existantes, par densification, réutilisation de locaux vacants ou reconversion de friches, tout en limitant fortement les extensions en périphérie.
- **Préserver et valoriser les linéaires commerciaux stratégiques** : La collectivité entend protéger les linéaires identifiés comme prioritaires au regard de leur rôle structurant dans l'attractivité des centralités. Leur requalification est encouragée pour améliorer la qualité commerciale, architecturale et environnementale.
- **Équilibrer l'offre entre centralités et périphéries** : La collectivité interdit la création de nouvelles zones commerciales en périphérie et encadre strictement les extensions dans les secteurs existants, afin de ne pas compromettre la dynamique des polarités historiques.
- **Encourager la mixité fonctionnelle dans les centralités** : La collectivité souhaite que les projets commerciaux s'intègrent dans des opérations mixtes associant commerces, logements, services et équipements, pour renforcer la cohérence urbaine et la fréquentation des centralités.
- **Accompagner la transition écologique du commerce** : La collectivité cherche à promouvoir des formes d'implantation intégrant la gestion économe du foncier, la désimperméabilisation des sols, les mobilités douces et des dispositifs de performance énergétique.
- **Améliorer l'accessibilité et les conditions d'accueil** : La collectivité souhaite renforcer l'accessibilité multimodale des sites commerciaux existants, améliorer leur lisibilité depuis l'espace public, et favoriser un cadre d'accueil plus qualitatif.

COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales

La présente OAP identifie une armature commerciale, qui s'appuie sur l'armature urbaine et la conforte, avec différents niveaux de structuration :

- **La polarité majeure d'Argentan** : Ce pôle urbain doit continuer à jouer son rôle structurant pour les achats du quotidien, hebdomadaires, et exceptionnels. A travers l'OAP et le programme « Action Cœur de Ville » la Communauté de communes Terre d'Argentan interco souhaite y soutenir le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée (commerces de bouche, services, habillement etc.) ;
- **Trois polarités d'irrigations rurales** : Trun, Écouché-les-Vallées, Rânes. Ces bourgs doivent consolider leur rôle d'irrigation économique pour répondre aux besoins de proximité des habitants des communes environnantes ;
- **Des polarités de proximité** : Boucé, Le Bourg-Saint-Léonard, Chambois/Fel, Exmes, Goulet, Nécy, Occagnes. Ces bourgs doivent être des relais de proximité, concentrés sur les besoins essentiels des habitants.



COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales

Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales au sein des polarités commerciales

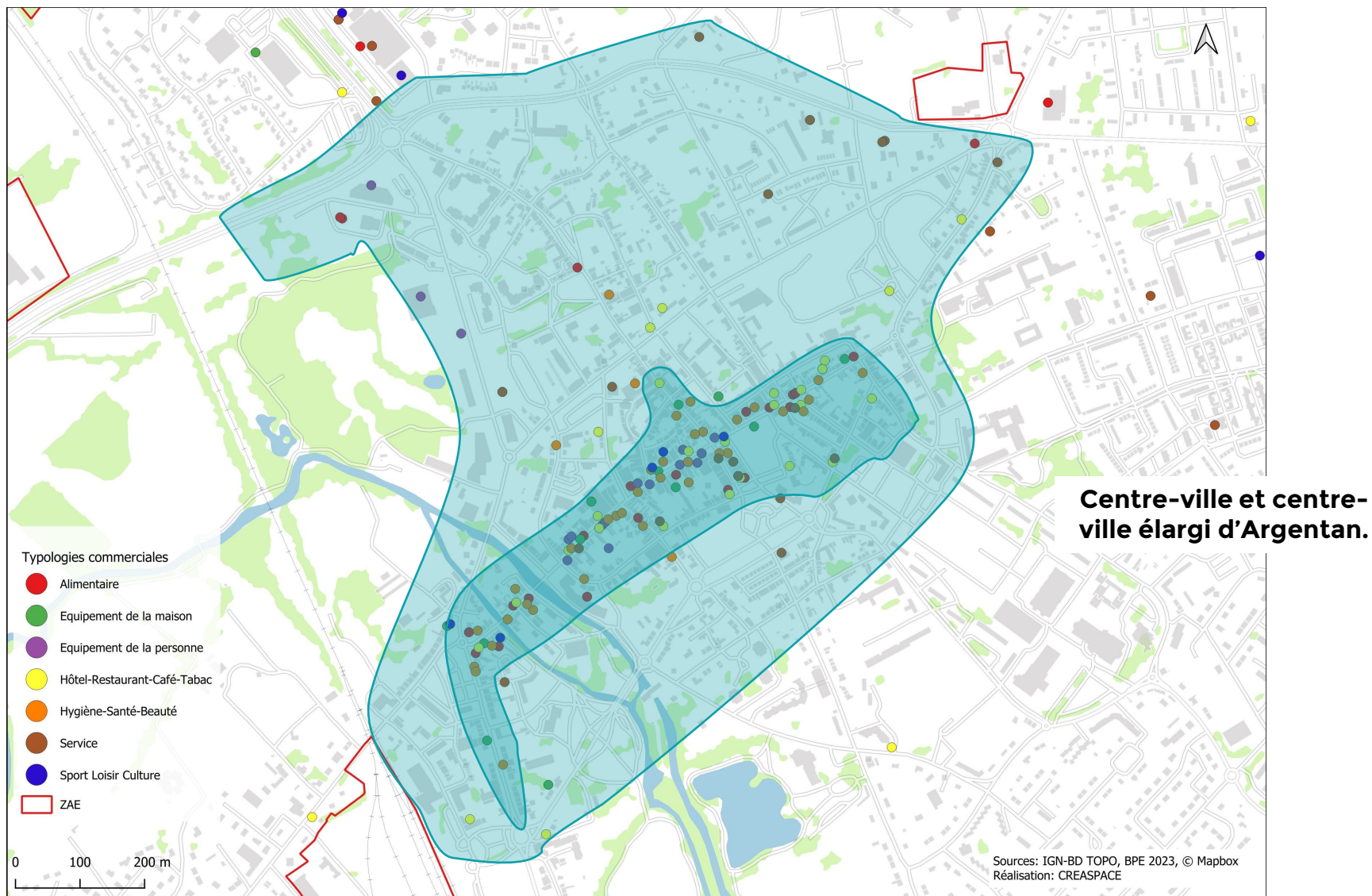
A travers l'OAP, Terres d'Argentan Interco souhaite que les pétitionnaires concourent au renforcement et au développement du commerce dans les 5 types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat, correspondant à quatre types de polarités, suivantes :

1. **Le centre-ville de la polarité urbaine majeur (Argentan)** : il 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.
2. **Le centre-ville élargi d'Argentan** tel que définit en page 16 sans le centre-ville - la 1ère catégorie - ni la centralité de quartier de Saint-Martin.
3. **Les centre-bourg des polarités d'irrigations rurales** : Trun (rue des falaises, place du Canada, place du Général De Gaulle), Ecouché-les-Vallées (place du général Warabiot, rue des trois frères Terrier, rue Pierre Trévin), Rânes (place du Rond-Point, rue de la Fée d'Argouges, rue de la Libération, rue du parc).
4. **Les polarités de quartier d'Argentan** : le secteur Saint-Michel, le secteur du forum, le secteur de Vallée d'Auge, le secteur Saint-Martin.
5. **Les zones commerciales et centres commerciaux périphériques** qui englobent l'ensemble des zones commerciales implantées aux entrées de ville d'Argentan et Sarceaux (dont Actival d'Orne) et des entrées de villes globalement du territoire.

Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des espaces préférentiels ci-dessus. Les commerces existants hors localisations préférentielles peuvent maintenir leur destination commerce en cas de reprise, cependant les changements d'activité vers l'alimentaire ne sont pas souhaités.

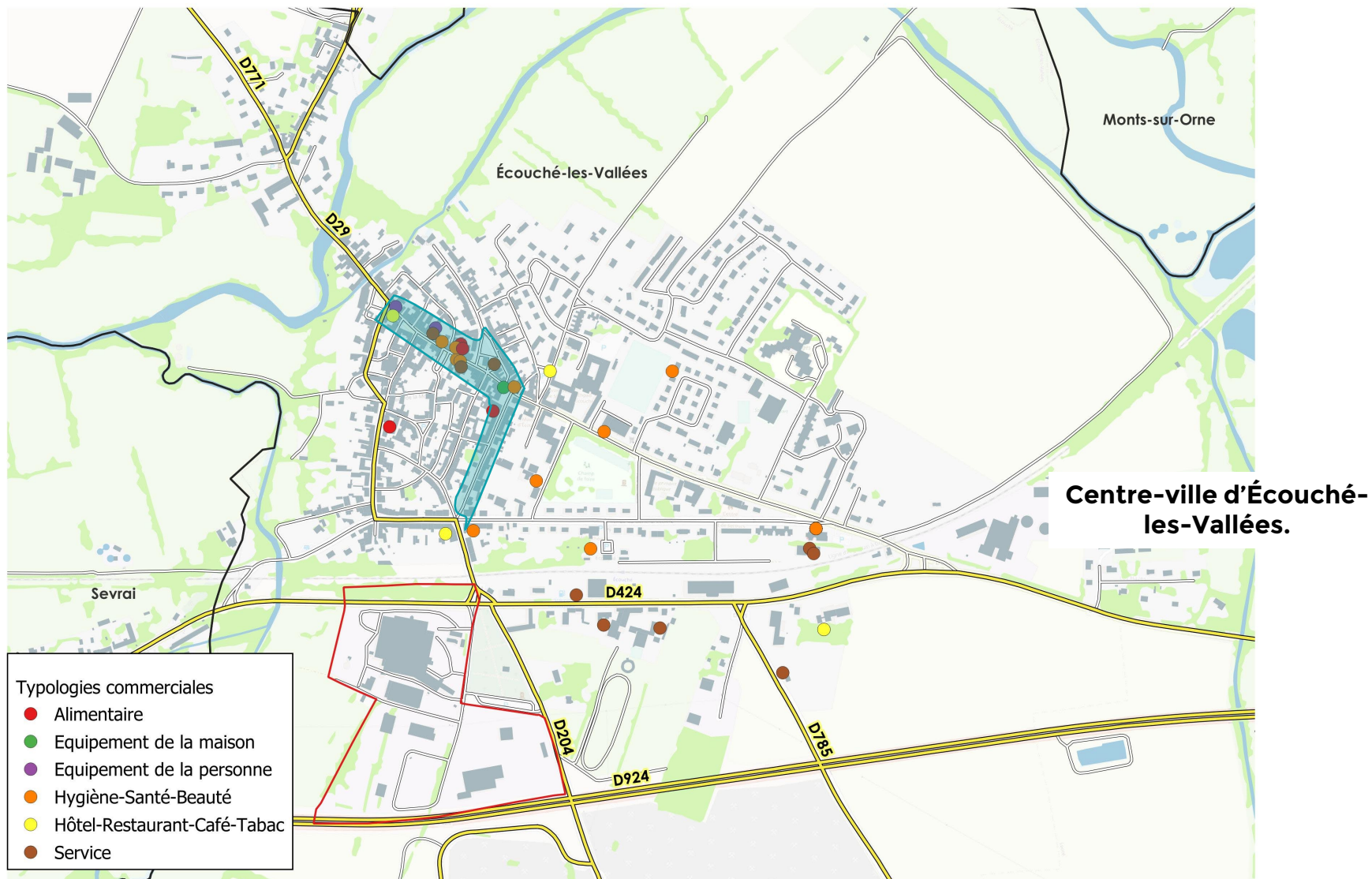
COMMERCE

Hiéarchisation des polarités commerciales



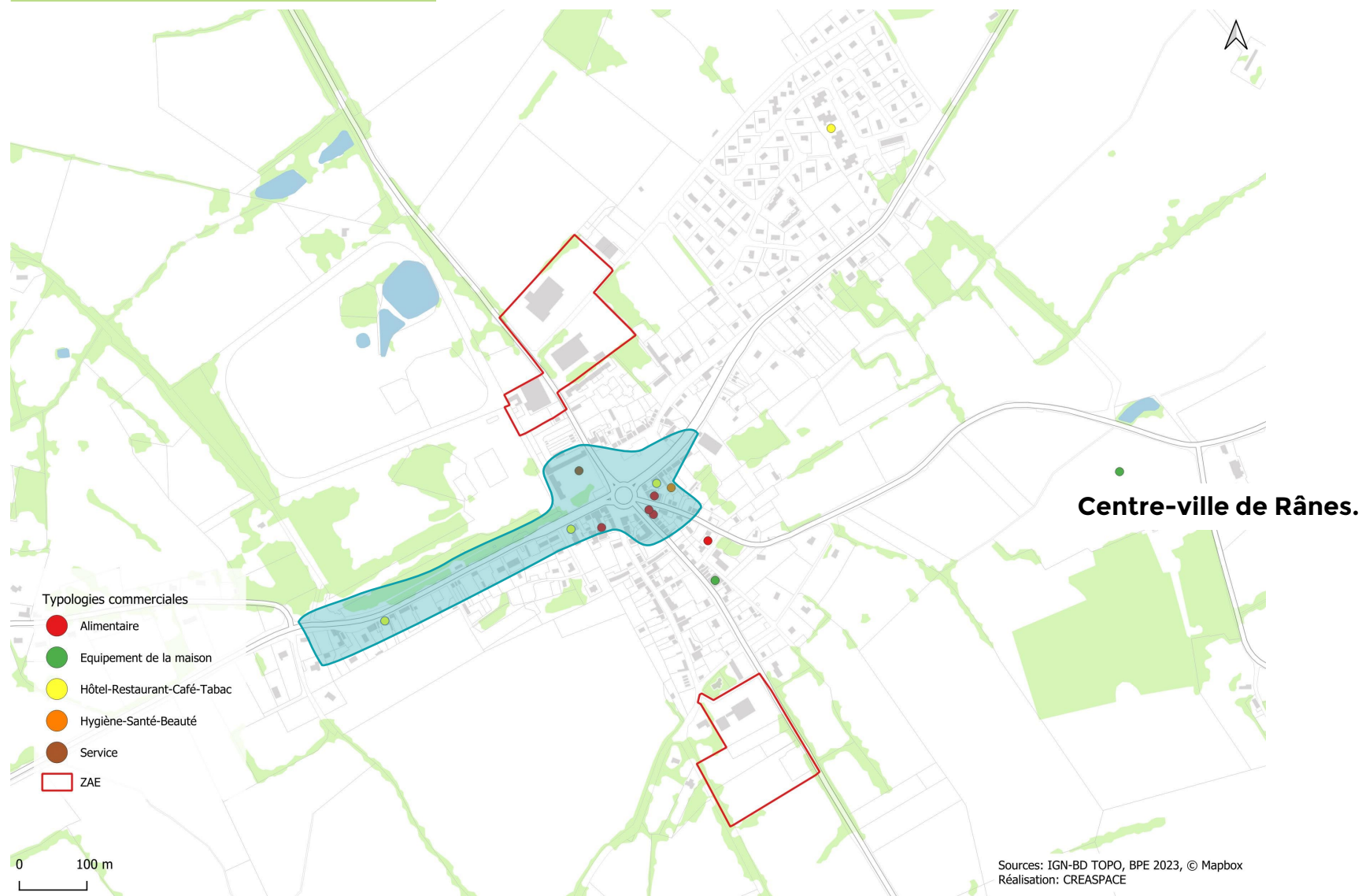
COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



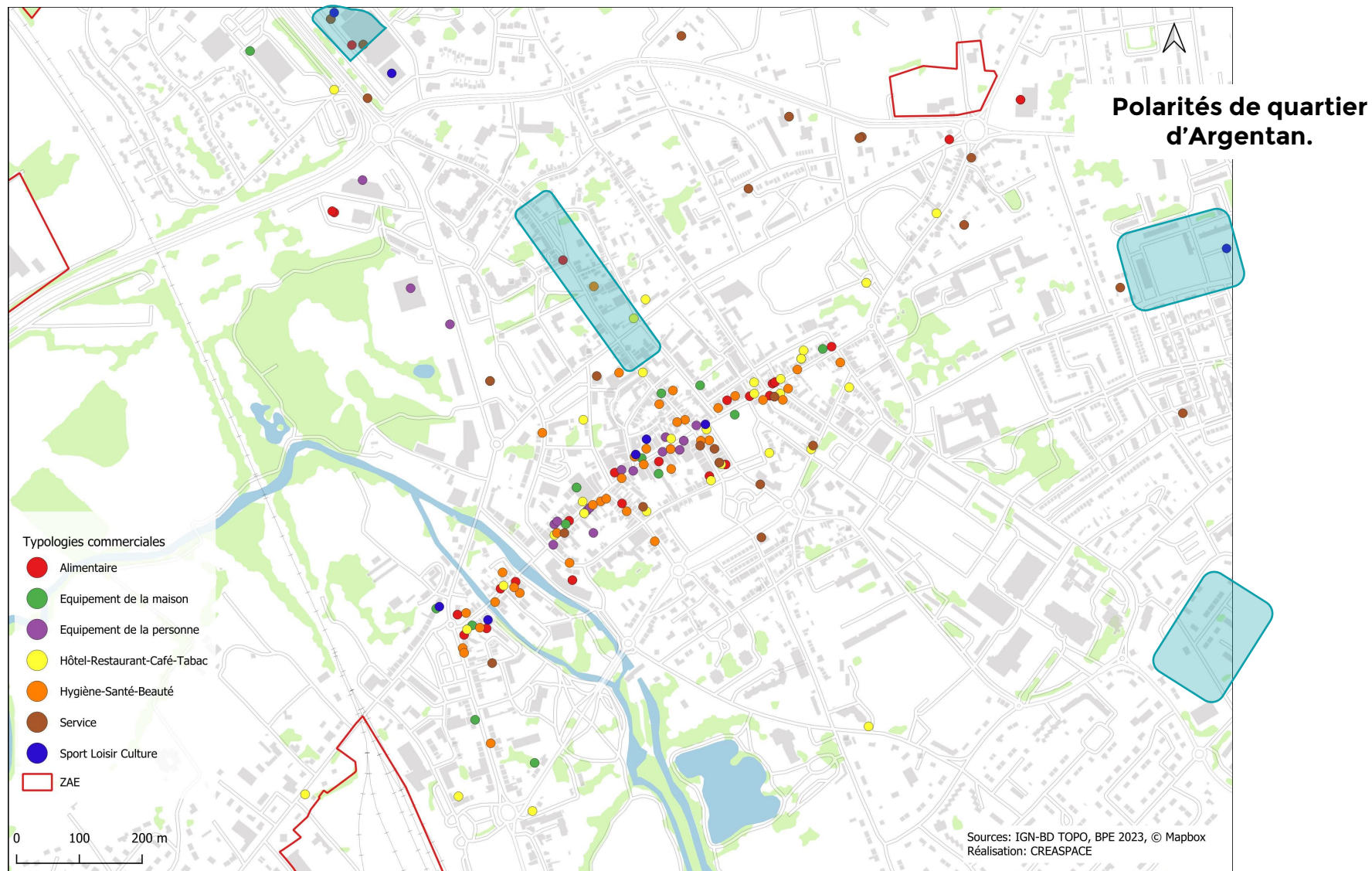
COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



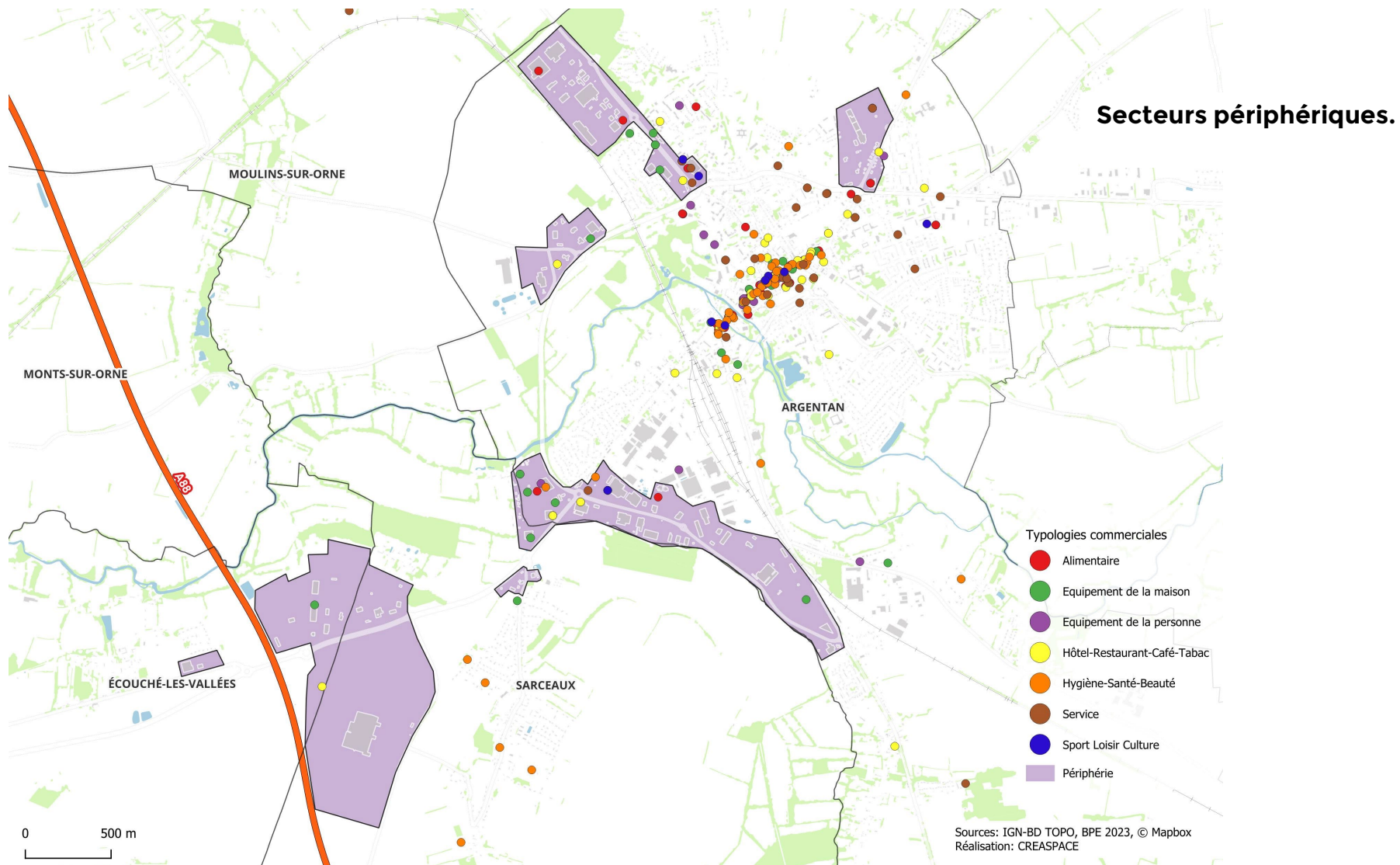
COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



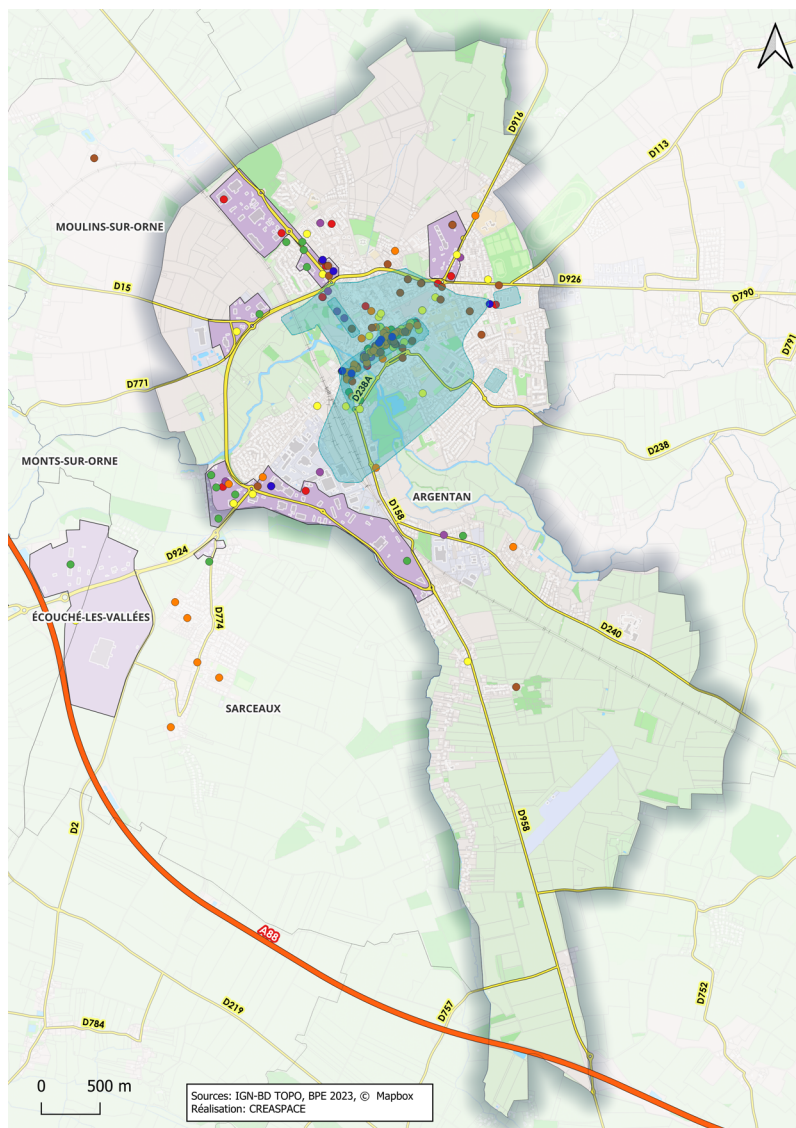
COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales



Commune d'Argentan.

Typologies commerciales

- Alimentaire
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hôtel-Restaurant-Café-Tabac
- Hygiène-Santé-Beauté
- Service
- Sport Loisir Culture
- Zones périphériques

COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales

Cette OAP définit l'appareil commercial et artisanal en 5 catégories en fonction de la fréquence d'usage. Leur répartition définit le principe de localisation préférentielle. Une liste non exhaustive des commerces relevant des différentes fréquences d'achats est présentée page suivante.

	Fréquence d'achat		
	Achat courant (quotidien à hebdomadaire)	Achat occasionnel (hebdomadaire à mensuel)	Achat exceptionnel (trimestriel à annuel)
Le centre-ville de la polarité urbaine majeur (Argentan)	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Le centre-ville élargi d'Argentan	Interdit	Autorisé	Interdit
Les centre-bourg des polarités d'irrigations rurales	Autorisé	Autorisé	Interdit
Les centralités de quartier d'Argentan	Autorisé	Autorisé	Interdit
Les secteurs périphériques	Interdit	Autorisé	Autorisé
En dehors des localisations préférentielles	Autorisé	Autorisé	Interdit

En plus de ces prescriptions, les supermarchés, hypermarchés et magasins de discount sont **interdits dans le centre-ville d'Argentan et dans son centre élargi**. Par ailleurs, en dehors des localisations préférentielles, **seuls les commerces liés au besoin immédiats des populations peuvent être admis**, sous réserve de leur adéquation au contexte urbain et du respect de la hiérarchie des normes.

COMMERCE

Hiérarchisation des polarités commerciales

Achats courants (commerces répondant aux besoins quotidiens, de proximité immédiate): boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, primeur, épicerie, alimentation générale, supérette, supermarché, pharmacie, parapharmacie, presse, tabac, cordonnerie, pressing, coiffeur, salon de beauté, banque, assurances, services médicaux de premier recours (opticien, audioprothésiste, généraliste).

Achats occasionnels (achats hebdomadaires ou mensuels, souvent programmés) : habillement, chaussures, bricolage, quincaillerie, produits culturels (librairie, disquaire...), électroménager de petit format, supermarchés spécialisés (bio, diététique), restaurants, cafés, fleuristes, jardinerie, services spécialisés (agences de voyages, auto-écoles, photographe).

Achats exceptionnels (achats plus rares ou coûteux, liés à un événement, un investissement ou un renouvellement ponctuel) : ameublement, décoration, literie, gros électroménager, électronique, informatique, automobile (vente, location, réparation importante), équipement de la maison (cuisines, salles de bain, chauffage...), bijouterie, horlogerie, produits spécialisés, services immobiliers (agences, diagnostics...).



2.2

Les prescriptions

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

COMMERCE

Règles d'implantation selon les polarités commerciales.

Prescriptions par polarité et secteur préférentiel

A. Centre-ville de la polarité urbaine majeure (Argentan)

Il s'agira au porteur de projet de démontrer :

- La complémentarité de son offre avec les commerces existants, afin d'éviter toute concurrence directe nuisible à l'équilibre commercial.
- L'intégration harmonieuse du projet dans les linéaires commerciaux, en préservant la continuité des vitrines et l'attractivité des parcours piétons.
- La capacité du projet à renforcer l'attractivité de la centralité urbaine.

Prescriptions :

- Priorité donnée à l'implantation dans des locaux vacants ou à la réhabilitation de bâtiments existants.
- Obligation de mixité fonctionnelle pour les projets neufs : activité commerciale en rez-de-chaussée et logements ou bureaux aux étages.
- Surface de vente maximale : 300 m² par unité commerciale, sauf dérogation justifiée par un intérêt public majeur.

B. Centre-ville élargi d'Argentan (hors linéaires commerciaux centraux)

L'implantation commerciale doit s'intégrer dans un parcours

marchand lisible, éviter l'éparpillement et privilégier des linéaires continus lorsqu'ils existent.

Il s'agira au porteur de projet de démontrer que l'implantation commerciale :

- S'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant et contribue à la vitalité d'ensemble du centre-ville ;
- Ne porte pas atteinte à l'équilibre commercial central et s'articule de manière cohérente avec les polarités identifiées ;
- Est compatible avec les fonctions résidentielles environnantes.

Prescriptions :

- L'implantation se fait prioritairement dans des locaux existants ou par réhabilitation d'îlots sous-occupés ;
- La surface de vente est limitée à 250 m², sauf dans le cadre d'un projet de requalification globale ou d'un ensemble à dominante commerciale existant ;
- Le projet doit maintenir un bon niveau d'accessibilité (mobilités douces, stationnement), sans générer de nuisances majeures pour le voisinage.

COMMERCE

Règles d'implantation selon les polarités commerciales.

C. Centres-bourgs des polarités d'irrigation rurales (Trun, Écouché-les-Vallées, Rânes)

Il s'agira au porteur de projet de démontrer :

- L'adéquation du projet avec les besoins locaux en matière de commerces de proximité.
- La contribution du projet à la revitalisation des centres-bourgs, en cohérence avec les dynamiques locales.

Prescriptions :

- Surface de vente limitée à 250 m² par unité commerciale.
- Interdiction de création de nouveaux bâtiments commerciaux isolés : l'implantation doit se faire en continuité du tissu bâti existant.
- Priorité aux commerces de première nécessité (épiceries, boulangeries, services essentiels).

D. Polarités de quartier d'Argentan

L'implantation est prioritairement attendue dans des locaux existants ou vacants, en articulation avec les équipements ou espaces publics du quartier..

Il s'agira au porteur de projet de démontrer :

- La contribution du projet au renforcement des services de proximité à l'échelle des quartiers.
- La cohérence de l'implantation avec la trame urbaine et les espaces publics existants.

Prescriptions :

- Surface de vente maximale : 150 m² par commerce.
- Favoriser l'installation dans des locaux existants ou la densification du tissu commercial existant.
- Intégration obligatoire d'aménagements favorisant les mobilités douces (stationnements vélo, accès piétons sécurisés)

E. Zones commerciales et centres commerciaux périphériques

L'offre attendue dans ces secteurs relève du commerce spécialisé ou à large rayonnement. L'accueil de commerces de proximité y est à éviter.

La collectivité encourage la recomposition de la trame viaire et la lisibilité des cheminements piétons pour renforcer l'attractivité et la fonctionnalité de ces ensembles.

Il s'agira au porteur de projet de démontrer :

- La nécessité du projet au regard des besoins non couverts par l'offre existante.
- L'impact du projet sur l'équilibre commercial des centralités existantes.

Prescriptions :

- Interdiction de création de nouvelles zones commerciales périphériques.
- Obligation d'intégrer des aménagements paysagers et des dispositifs de gestion durable des eaux pluviales.

COMMERCE

Règles d'implantation selon la nature des activités commerciales

Prescriptions selon la nature des activités

Commerces de proximité (épiceries, boulangeries, pharmacies, etc.) :

- Implantation obligatoire dans les centralités urbaines et rurales.
- Interdiction en zones commerciales périphériques, sauf dérogation justifiée.

Activités spécialisées (habillement, équipement de la maison, etc.) :

- Autorisation dans les centralités et zones périphériques, avec des limitations de surface (300 m² max en centralité).

Activités génératrices de nuisances (activités bruyantes, de grande affluence, etc.) :

- Implantation en périphérie uniquement, sous réserve d'une étude d'impact environnemental.

Dans tous les cas, il s'agira au porteur de projet de démontrer :

- La compatibilité de son projet avec les objectifs de l'OAP en matière de développement commercial durable, de préservation des centralités et de limitation de l'artificialisation des sols.
- L'intégration du projet dans son environnement urbain, en valorisant les espaces publics et en favorisant la mixité fonctionnelle.

Ces prescriptions sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à des projets commerciaux sur le territoire de la Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco.

3

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



3.1

Les objectifs

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

ACTIVITÉS

Les objectifs généraux

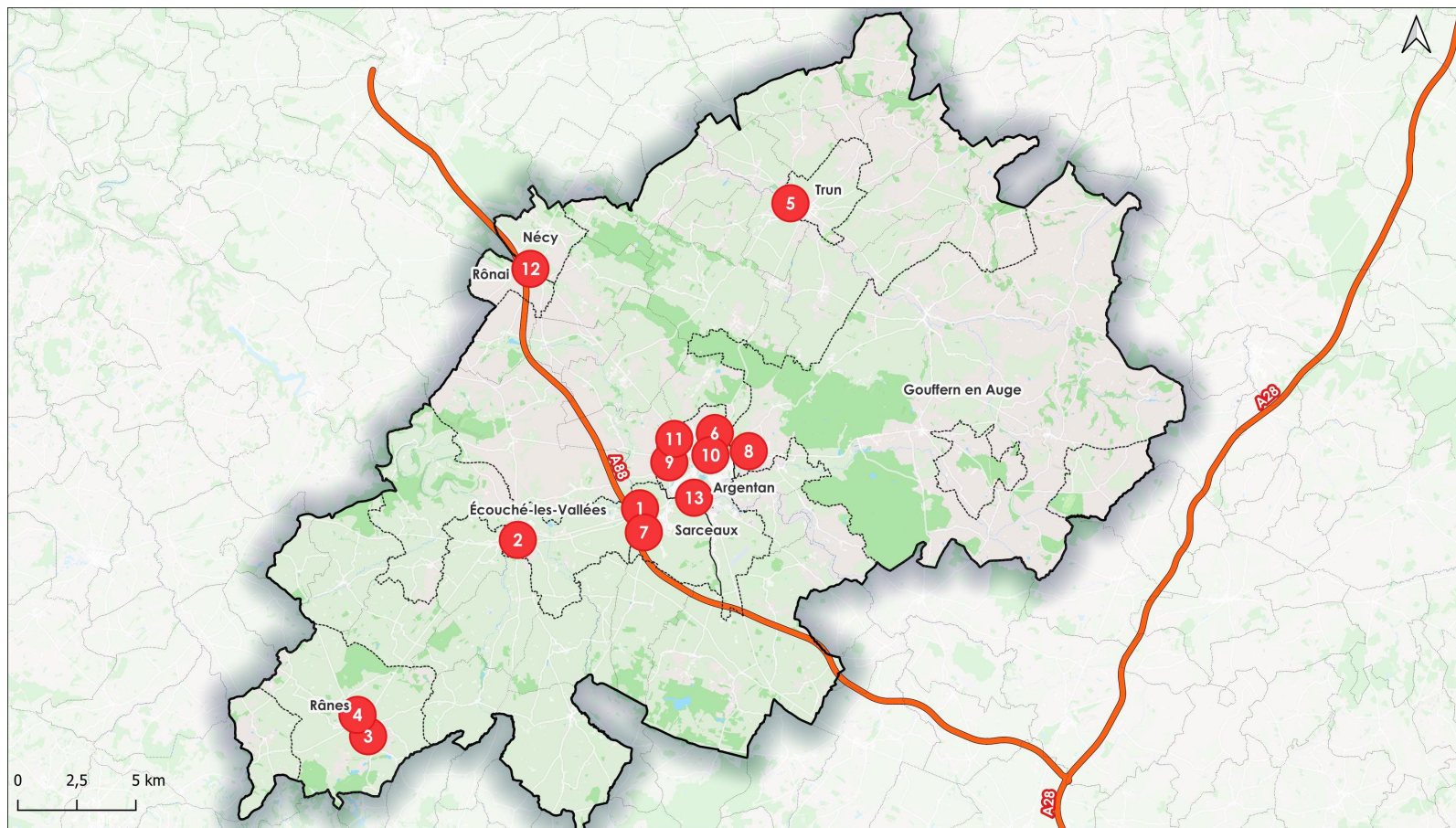
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Activités » a pour ambition de soutenir le développement économique de la Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco, en favorisant un aménagement équilibré et durable des espaces d'activités, adapté aux dynamiques locales et aux transitions en cours.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Favoriser une gestion économe et optimisée du foncier économique**, en priorisant la mobilisation des sites déjà urbanisés, la densification des zones existantes, la réhabilitation de friches et la reconversion des espaces sous-utilisés.
- **Structurer l'accueil des activités économiques selon une logique territoriale claire**, en confortant le rôle des centralités pour les activités artisanales et de services, et en accompagnant la spécialisation des zones d'activités économiques (ZAE) existantes.
- **Encourager la mixité fonctionnelle et urbaine**, en promouvant des formes d'implantation compatibles avec le tissu urbain (notamment en centre-bourg ou dans les quartiers), et en soutenant l'émergence de programmes mêlant activités économiques, logements, bureaux ou équipements.
- **Accompagner la transition écologique et énergétique des activités**, en intégrant les enjeux liés à la gestion des ressources, à la performance énergétique, à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la réduction des nuisances, en cohérence avec les autres orientations du PLUi (notamment celles de l'OAP "Changement climatique").
- **Renforcer l'attractivité, la qualité et la fonctionnalité des zones d'activités existantes**, en améliorant leur accessibilité, la qualité des aménagements (voirie, stationnement, espaces publics), les services partagés et l'intégration paysagère, tout en encourageant une utilisation optimisée des parcelles, notamment par la densification des constructions et une meilleure organisation des implantations sur site.

ACTIVITÉS

Les ZAE du territoire



ZAE

- 1 Parc d'Activités Actival d'Orne
- 2 ZA Saint-Nicolas
- 3 ZA rue de la libération

4 ZI des rainettes

- 5 Zone artisanale de la Sente Verte
- 6 Centre commercial E-Leclerc
- 7 Zone artisanale des Ples

8 Zone d'Activités d'Urou

- 9 Pôle d'Activités de Beaulieu
- 10 ZA les Trois Croix
- 11 Parc d'Activités de la Briqueterie

12 ZA les Gauthiers

- 13 Parc d'activités de l'expansion

Sources: IGN-BD TOPO, © Mapbox
Réalisation: CREASPACE



3.2

Les orientations

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Orientations pour l'accueil des activités

La Communauté de communes souhaite orienter l'accueil des activités économiques en tenant compte des caractéristiques urbaines et des spécificités des zones d'activités du territoire.

Le tissu urbain, en particulier dans les centralités, est appelé à accueillir en priorité des activités artisanales légères et tertiaires, compatibles avec le cadre de vie et la mixité des usages.

Les zones d'activités économiques sont différenciées selon leur dominante fonctionnelle (industrielle, artisanale, tertiaire...), et doivent évoluer en cohérence avec cette vocation, tout en intégrant des objectifs de sobriété foncière, d'amélioration qualitative et de transition écologique.

Une attention particulière est portée à la diversification des activités économiques, à l'adaptation des formes urbaines à leurs besoins spécifiques, et à la création de conditions d'accueil favorables à l'implantation d'entreprises locales comme nouvelles.

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Orientations pour l'accueil des activités

	ZAE	Surface	Dominante activité
1	Parc d'Activités Actival d'Orne	32 ha	Commerces, services, équipements
2	ZA Saint-Nicolas	8,73 ha	Industrie, artisanat
a	ZA rue de la libération	1,91 ha	Industrie, équipements, services
4	ZI des rainettes	3,3 ha	Industrie, équipements
5	Zone artisanale de la Sente Verte	12,39 ha	Industrie, artisanat, commerce
6	Centre commercial E.Leclerc	9 ha	Commerces
7	Zone artisanale des Plès	15 ha	Logistique
8	Zone d'Activités d'Urou	8,59 ha	Commerces et artisanat
9	Pôle d'Activités de Beaulieu	23,69 ha	Commerces, services équipement, industries
10	ZA les Trois Croix	8 ha	
11	Parc d'Activités de la Briqueterie	16,30 ha	Commerce, industrie, services
12	ZA les Gauthier	8,51 ha	Transports
13	Parc d'activité de l'expansion	63,02 ha	Industrie, transports, commerce, services, artisanat
14	ZA Coulandon	13,76ha	Industrie, artisanat, transports

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Prescriptions sur les modes d'implantation des activités

Principes généraux d'implantation

Les projets doivent contribuer à une utilisation économe du foncier et s'inscrire dans un développement durable du territoire.

- **L'implantation des bâtiments est attendue** en priorité sur des espaces déjà urbanisés, en densification de parcelles, en réutilisation de friches ou de bâtiments vacants.
- **L'organisation fonctionnelle des projets** (circulation, stationnement, accès, stockage) doit optimiser l'usage du foncier tout en permettant l'évolution future des entreprises.
- **Les abords des projets doivent être soignés**, avec un traitement qualitatif des interfaces : plantations, clôtures intégrées, gestion des clôtures opaques ou grillagées en lien avec le paysage urbain ou rural.

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Prescriptions sur les modes d'implantation des activités

Prescriptions transversales à toutes les implantations

Eau et sol

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est encouragée via noues, bassins paysagers, revêtements perméables ou dispositifs de rétention.
- Les projets doivent viser à limiter l'imperméabilisation et à maintenir ou recréer des zones de pleine terre dès que possible.

Performance énergétique et environnementale

Une attention particulière est attendue sur :

- L'orientation bioclimatique des bâtiments (optimisation de l'ensoleillement, ombrage naturel) ;
- L'emploi de matériaux durables, y compris biosourcés ou issus de filières locales ;

L'intégration d'énergies renouvelables :

- Prédisposition des toitures pour panneaux solaires ou installation directe de photovoltaïque ;
- Systèmes de chauffage par pompe à chaleur ou raccordement à un réseau de chaleur ;
- Intégration de toitures végétalisées pour améliorer l'inertie thermique.

Exemples de dispositifs attendus : toitures photovoltaïques, ombrières solaires sur parkings, ventilation naturelle croisée,

récupération des eaux de pluie pour les usages techniques.

Stationnement et mobilités

Les aires de stationnement doivent prévoir :

- Des emplacements vélos sécurisés et abrités ;
- Des emplacements pour véhicules électriques (au moins 1 place équipée pour 10 places créées) ;
- Dès 20 places, l'intégration d'ombrage végétal ou d'ombrières solaires est attendue.

Des arrêts de bus et des aires de retournement sont attendus au sein des nouvelles zones d'activité économiques.

Paysage et qualité urbaine

- Les projets doivent s'inscrire dans leur environnement en valorisant les vues, la topographie et les continuités paysagères ;
- Les essences végétales utilisées doivent être adaptées au climat local et favoriser la biodiversité.

AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Prescriptions sur les modes d'implantation des activités

Implantation des activités dans le tissu urbain

Les projets intégrés au tissu urbain doivent :

- S'inscrire dans la continuité du bâti existant, en comblant les « dents creuses » et en valorisant les locaux existants ;
- Être compatibles avec les fonctions voisines, en particulier l'habitat, les équipements ou les espaces publics ;
- Favoriser la mixité des fonctions : possibilité de combiner activités et logements ou services, notamment dans les centralités.

Implantation des activités dans les ZAE

ZAE à vocation industrielle

- Accueillir en priorité les entreprises à forte emprise (production industrielle).
- Privilégier l'implantation en retrait des voiries principales, accompagnée de bandes paysagères en lisière.
- Favoriser la mutualisation des stationnements, la gestion des flux lourds, et l'adaptation aux gabarits spécifiques.

ZAE à vocation artisanale

- Accueillir les activités artisanales de production, de transformation ou de services techniques.
- Encourager la création d'**espaces mutualisés** (zones de stockage, ateliers relais) pour l'accueil des petites entreprises.
- Adapter les formes urbaines à l'échelle artisanale (implantation en bande ou semi-continue, modulation des volumes bâtis).

ZAE à vocation tertiaire ou de services

- Privilégier une **implantation en front de rue**, avec un traitement qualitatif des façades visibles.
- Intégrer des **espaces de convivialité ou de services partagés** (jardins, terrasses, zones de pause, services communs).
- Soigner la modularité des bâtiments pour faciliter l'installation d'activités évolutives.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco