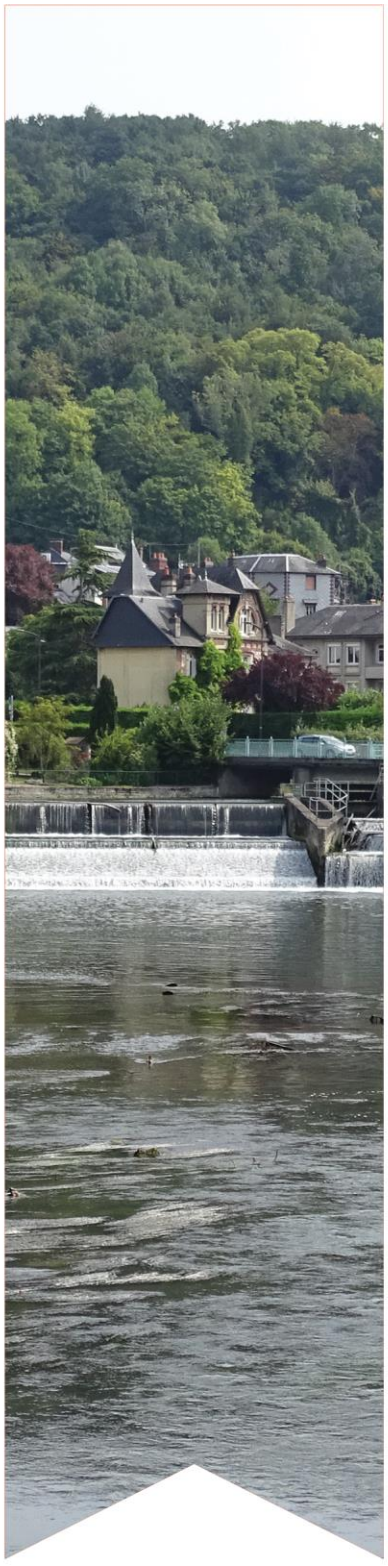


PONT-AUDEMER
VAL DE RISLE
communauté de communes

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIALE

Prescrit le 26 juin 2017
Arrêté le 15 avril 2019
Enquête publique du 12 septembre au 16 octobre 2019
Approuvé le 16 décembre 2019

Le Président, Michel LEROUX

PIÈCE N5-B

Sommaire

PREAMBULE 3

I. DEFINITIONS, PRINCIPES ET CHAMPS D'APPLICATION DE L'OAP COMMERCIALE 3
1.1 Territoire d'action 3
1.2 Activités et destinations concernées 3
1.3 Quelques définitions et explications 4
II. ARTICULATION DES DIFFERENTES PIECES DU PLUI EN MATIERE D'ACTIVITES COMMERCIALES 6
III. MODE D'EMPLOI DE L'OAP COMMERCIALE 7

ELEMENTS A RETENIR DU DIAGNOSTIC COMMERCIAL 9

I. LES ACTIVITES COMMERCIALES SUR L'ENSEMBLE DE LA CCPAVR 9
II. UN ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE DE PONT-AUDEMER 10
III. RESUME DES CONSTATS 12

LA STRATEGIE COMMERCIALE DE LA CCPAVR 13

ORIENTATIONS DE L'OAP COMMERCIALE 15

I. LOCALISATIONS PREFERENTIELLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 15
II. DISPOSITIONS PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE 17
2.1. Les surfaces de vente en fonction des localisations préférentielles 17
2.2 Les typologies d'activités en fonction des localisations préférentielles 18
2.3 Les périmètres des secteurs de localisation préférentielle de commerces 18

Préambule

Lors de l'élaboration du PLUi, le territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle n'est pas couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Par conséquent, en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi se compose d'une pièce supplémentaire : l'Orientation d'aménagement et de programmation commerciale. Ce présent document a pour vocation d'énoncer les enjeux, principes et règles pour la création, l'installation ou le changement de toute activité commerciale, peu importe sa taille, son secteur d'activité ou sa localisation. L'OAP commerciale traduit réglementairement les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Les élus de la CCPAVR ont affirmé leur volonté de préserver la pérennité des commerces et services de proximité du territoire et ce, sous toutes ses formes : du centre-ville dynamique de Pont-Audemer offrant un tissu commercial dense et varié, au centre bourg de village proposant un commerce de proximité (de type bar ou boulangerie).

Cette OAP commerciale constitue un outil stratégique et adapté aux attentes et aux besoins des élus de la CCPAVR. Les principes et règles dictés dans ce document répondent aux objectifs énoncés dans l'article L.141-16 du code de l'urbanisme.

I. Définitions, principes et champs d'application de l'OAP commerciale

1.1 Territoire d'action

L'OAP commerciale, à la différence des OAP sectorielles, concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle (périmètre en vigueur au 1er janvier 2017), Les communes suivantes sont donc concernées par les principes et règles dictés dans ce présent document : Appeville-dit-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Ecaquelon, Fourmetot, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville et Triqueville.

1.2 Activités et destinations concernées

Les activités suivantes sont impactées par les principes et règles issus de ce document : les commerces, les services commerciaux et les activités artisanales proposant un espace de vente ou un accueil direct tel que métier de bouche, coiffeur, pressing, etc. Ces activités sont affiliées à la sous destination suivante : « **artisanat et commerce de détail** » (Code de l'urbanisme). En effet, la récente

réforme du code de l'urbanisme a modifié les différentes destinations des constructions, le code identifie désormais cinq destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme) et 20 sous-destinations de constructions (article R.151-28 dudit code).

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

En revanche, cette sous-destination ne recouvre pas « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (type profession libérale, assurances, banques, agences immobilières…) ni les activités artisanales affiliées à l'industrie qui relèvent de la sous destination « industrie » (type maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.).

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

1.3 Quelques définitions et explications

Mode d'implantation de l'activité projetée

Il existe différents moyens d'implanter une activité commerciale :

- Création d'un nouveau commerce : cela consiste à 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 : Il s'agit d'un 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 : Cela prend la forme d'agrandissement de commerce, de réhabilitation des locaux accueillant une activité.
- Subdivision de commerces existants : Il s'agit d'une division d'un bâtiment commercial afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités au sein du dit bâtiment.

Les aspects de l'activité

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

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

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

Le type de locaux et la surface

Ensembles commerciaux (Article L.752-3 du Code du Commerce) sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

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

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

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

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

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

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

La traduction règlementaire se concrétise de la manière suivante à travers le PLUi de la CCPAVR :

Les destinations et usages des sols

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

Le règlement écrit et graphique

En fonction des différents critères énoncés précédemment, les zones commerciales et artisanales sont identifiées sur le zonage du PLUi de la CCPAVR, ces zones (Uz) ont pour objet d'accueillir des activités commerciales et artisanales de taille relativement conséquente. Les petites cellules sont préférées dans les centres-bourgs afin de conserver leur vitalité et leur dynamisme et à plus large échelle, la qualité et le cadre de vie, tout en répondant aux enjeux actuels liés à la mobilité et à la préservation de l'environnement.

Le règlement du PLUi de la CCPAVR édicte également des règles en matière d'emprise au sol des constructions et d'espace libre de pleine terre. Ces dispositions permettent d'assurer l'intégration de l'activité économique dans son environnement bâti et naturel.

Le linéaire commercial : une prescription du PLUi

Au titre de l'article R.151-37 du code l'urbanisme, les élus ont la possibilité de protéger un secteur commercial dense. Cette protection consiste à interdire le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial. Il existe deux degrés de protection : le linéaire commercial souple interdit le changement de destination d'un commerce ou service situé en RDC en logement, quant au linéaire commercial stricte, il interdit le changement de destination d'un RDC commercial en activité de service ou en logement. Ce dernier permet de préserver les métiers de bouche et les commerces afin de limiter la densité d'activité de services telles que téléphonie, agence immobilière ou encore

courtier. Cela signifie que si un service souhaite s'implanter sur ce secteur protégé par un linéaire commercial strict, il n'aura pas d'autre choix que de s'installer en lieu et place d'une activité de service déjà présente sur ce secteur, faisant l'objet d'une fermeture ou d'un déménagement.

Ces deux outils sont utilisés sur le territoire de la CCPAVR, sur deux secteurs commerciaux différents : le centre-ville de Pont-Audemer et le centre-bourg de Montfort-sur-Risle. Ces outils assurent la diversité et la densité de commerces et de services sur ces secteurs stratégiques de la CCPAVR.

III. Mode d'emploi de l'OAP commerciale

Je souhaite ouvrir une activité commerciale, comment faire ?

1. Je repère sur le plan de zonage, la zone concernée par mon projet, pour identifier :
   - Le zonage du PLUi et les dispositions du règlement écrit et graphique ;
   - Les potentielles prescriptions : linéaires commerciaux, éléments remarquables du paysage, emplacement réservé, etc. ;
   - Les localisations préférentielles de l'OAP commerciale.

2. Je conçois mon projet, pour sa dimension commerciale en respectant :
   - Les dispositions de l'orientation commerciale : superficie de vente de l'activité commerciale ;
   - Les règles du PLUi (règlement écrit et graphique).

3. Je présente mon projet à la collectivité et en discute.

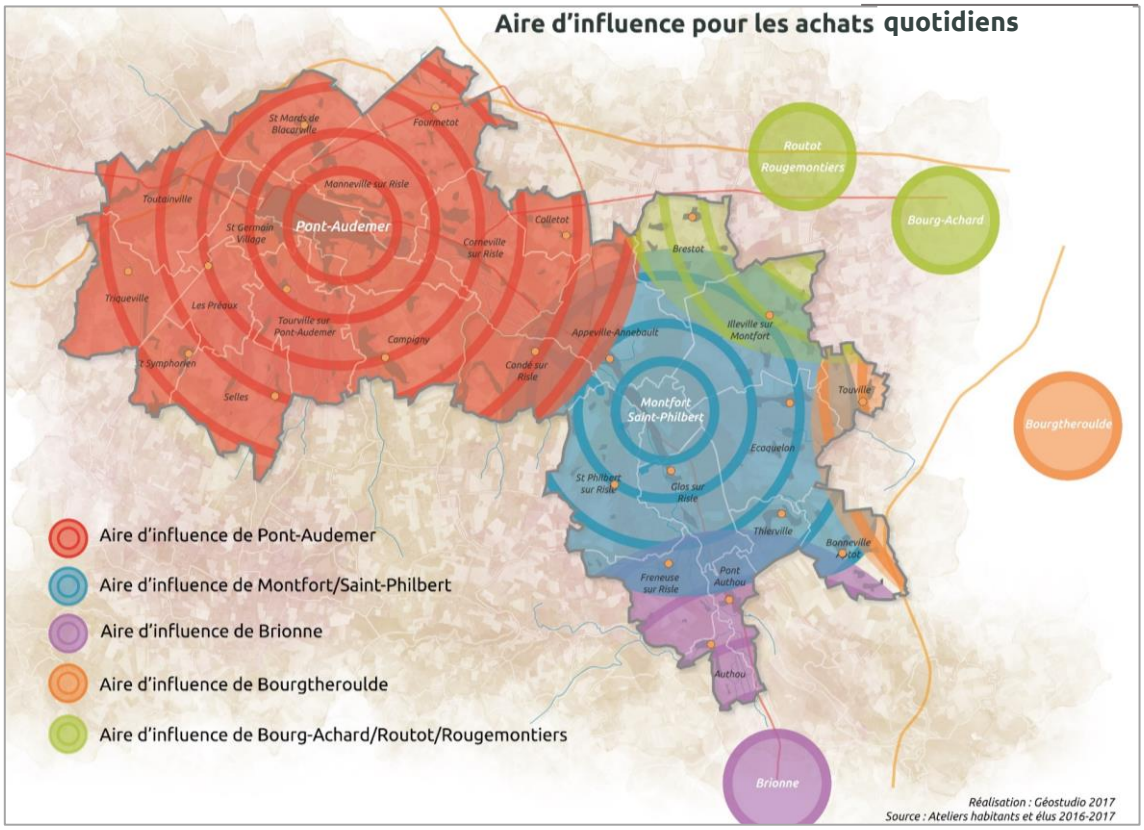
Eléments à retenir du diagnostic commercial

Les données mobilisées pour ce chapitre sont issues du diagnostic du PLUi de la CCPAVR et des résultats de l'étude menée par le bureau d'études « Cibles et Stratégies » sur le centre-ville de Pont-Audemer (*Etude et programme de développement en centre-ville, phase 1 : l'étude de la structure de l'offre commercial et des besoins des consommateurs, juin 2016, Cibles et stratégies*), dont les résultats ont été en partie réactualisés en 2019.

I. Les activités commerciales sur l'ensemble de la CCPAVR

Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle sont les communes qui accueillent le plus grand nombre de cellules commerciales, elles sont toutes deux chefs ou ex- chef de canton et bénéficient d'une excellente desserte. Ces deux communes ont mis en place un stationnement à disque dans le centre-ville, assurant la gratuité du stationnement en contrepartie d'une durée limitée.

L'attractivité économique de Pont-Audemer se mesure bien au-delà des frontières de la Communauté de communes, ce qui assure une certaine pérennité des activités commerciales notamment le commerce et service de proximité. L'aire de chalandise était de 56 896 habitants en 2012 et englobe les communes de Beuzeville, Boulleville, Cormeilles, Epaignes et Lieurey. A une échelle plus réduite, Montfort-sur-Risle jouie d'une attractivité commerciale moindre mais non négligeable. Toutefois, certains commerces de Montfort-sur-Risle éprouvent des difficultés à maintenir leurs activités, notamment en raison d'une concurrence accrue avec les grands magasins qui bénéficient d'un coût d'achat inférieur et qui présentent la capacité à proposer davantage de réductions.



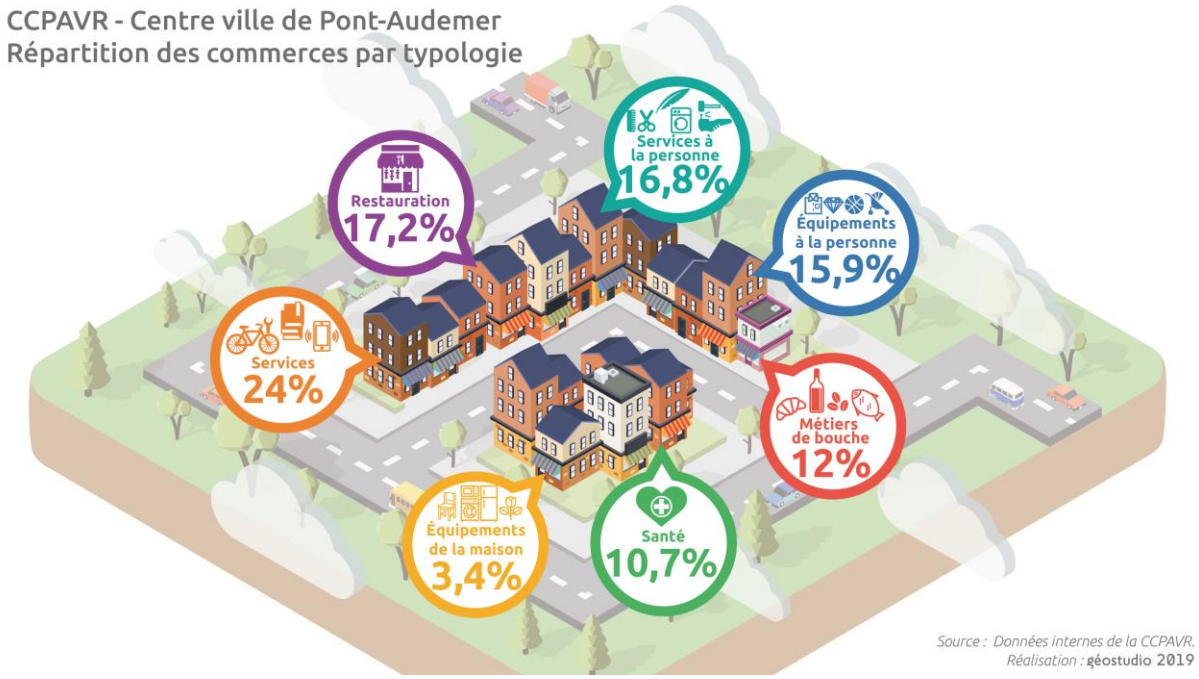
Des communes de la CCPAVR se composent également d'un centre-bourg avec quelques activités économiques (Fourmetot, Toutainville, Pont-Authou), et d'autres d'un commerce (Campigny).

Liste des activités commerciales sur les communes de la CCPAVR, cette liste est à titre indicatif, elle n'a pas vocation à être exhaustive.

Commune	Commerce et/ou service implanté
Appeville-Annebault	Boulangerie, fleuriste, restaurants.
Campigny	Café (dépôt de pain, petit épicerie et repas du jour), une entreprise d'imprimerie.
Corneville-sur-Risle	Epicerie (tabac et relais de poste), boulangerie, restaurant.
Fourmetot	Café, bureau de tabac, epicerie, fleuriste, une zone d'activités artisanales.
Mannville-sur-Risle	Café, salon de coiffure, et dépôt de pain.
Montfort-sur-Risle	Boulangers, bureau de tabac, cafés, pharmacies, électroménager, dépôt vente, restaurants, salon de coiffure.
Pont-Audemer	Se référer au paragraphe *Un zoom sur le centre-ville de Pont-Audemer.*
Pont-Authou	Boucher/traiteur, boulangeries, pharmacie, relai de poste.
Saint-Mards-de-Blacarville	Un paysagiste/espace vert
Saint-Philbert-sur-Risle	Bar-tabac, un supermarché
Selles	Dépot de pain
Toutainville	Deux bars-restaurants et une boulangerie.

II. Un zoom sur le centre-ville de Pont-Audemer

Dans le centre-ville de Pont-Audemer, sont regroupées ***233 cellules commerciales.*** Après analyse des différentes activités, la répartition des commerces et services démontre une densité et une diversité des activités commerciales et des services sur ce centre-ville. En effet, les métiers de bouche (boulangerie, poissonnerie, torréfacteur, primeur, etc.) représentent 12% du tissu commercial du centre-ville, ce type d'activité est considéré comme essentiel pour l'attractivité et la vie d'un centre-ville, il favorise le passage et la fréquentation d'un secteur. D'autant qu'à Pont-Audemer, la qualité des produits vendus n'est plus à démontrer. La restauration (bar, brasserie, restauration et restauration rapide) représente 17,2% des commerces. Ces activités participent au cadre de vie agréable du centre-ville, ces activités sont considérées comme des lieux de vie, de rencontres et d'échanges. Les services à la personne (coiffeur, institut de beauté, cordonnerie, etc.) sont également bien représentés, 16,8% des cellules commerciales. Les équipements de la personne (prêt à porter, chasseur, bijouterie, etc.) représentent 15 ,9% des activités commerciales. Cette donnée peut être trompeuse, en effet, 9,4% sont dédiés au prêt à porter, les secteurs de la puériculture, du sport ou encore de la maroquinerie ne sont pas ou peu représentés. Les équipements de la maison ne sont que faiblement représentés (3,4%), en revanche les services sont fortement implantés (et notamment rue de la République), un commerce sur quatre est un service de type banque, assurance, agence immobilière, constructeur maison, porte et fenêtre. Quant au domaine de la santé (médecins, pharmacie), 10% des cellules y sont dédiées.



Cette répartition souligne une diversité commerciale qu'il est essentiel de préserver, grâce au linéaire commercial (article R.151-37 du code l'urbanisme). L'implantation et la pérennité des métiers de bouche ainsi que les services à personnes participent pleinement à l'attractivité et à la fréquentation d'un centre-ville.

Cette attractivité est confortée par la présence d'équipements publics au cœur de Pont-Audemer : la Médiathèque *La Page*, le Théâtre *l'Eclat*, des écoles, et également, par l'implantation de deux moyennes surfaces : Super U et Leader Price, qui sont idéalement situés, au regard du parcours marchand du centre-ville.

Le dynamisme commercial d'un centre-ville est complémentaire à l'offre et l'attractivité résidentielle, puisque source de fréquentation et de vie sur un secteur. A Pont-Audemer, le centre-ville comprend 15% de logements vacants en 2012, l'équivalent de 223 logements, ce qui est non négligeable. Cette vacance s'est traduite par la perte d'habitants sur ce secteur (moins 80 personnes entre 2007 et 2012, soit une baisse de 3,7%). Qui dit moins d'habitants, dit moins de consommateurs potentiels.

De plus, la rotation y est plus importante que sur l'ensemble de la commune, cela s'explique par la taille des logements qui correspond essentiellement aux premiers emménagements (jeunes actifs et dans de moindres mesures à Pont-Audemer des étudiants). Des outils sont mobilisés sur ce secteur pour résorber ces constats : l'Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) et également en projet une Zone d'aménagement concerté sur le secteur du centre-ville.

La fréquentation d'un centre-ville varie également en fonction du nombre de places de stationnement automobile proposées, dans le secteur du centre-ville de Pont-Audemer, 700 places de stationnement ont été recensées. Si l'on compare le nombre de place par rapport au nombre de commerce, un commerce bénéficie de trois places, ce ratio est plutôt faible, il est considéré que le ratio idéal oscille autour de 5 places par cellule. Il est à noter que certaines places sont régulées à l'aide d'un disque bleu,

favorisant ainsi la rotation et le stationnement de moyenne durée, formule adaptée aux besoins d'un centre-ville.

A ce jour, cette offre de stationnement automobile est essentielle dans l'attractivité et la réussite du centre-ville, elle permet aux habitants de territoires plus éloignés de le fréquenter plus aisément. Notons, qu'effectivement, l'aire de chalandise du centre-ville de Pont-Audemer et de ses zones d'activités, définie par le Schéma départemental d'aménagement commercial de l'Eure (2013) est bien plus conséquente que celle des limites de la CCPAVR. Sont comprises les communes de Quillebeuf-sur-Seine, Boulleville, Beuzeville, Epaignes, Cormeilles, Lieurey jusqu'à Pont-Authou. Cette aire regroupe ***56 896 personnes en 2012,*** attirées par le centre-ville de Pont-Audemer et également les zones commerciales situées en périphérie (les Burets et la zone commerciale sud).

III. Résumé des constats

- Le centre-ville de Pont-Audemer et ses zones activités économiques : une aire de chalandise de 56 896 habitants en 2012.
- Un centre-ville de Pont-Audemer dynamique, composé de 223 cellules commerciales.
- Un centre-bourg de Montfort-sur-Risle attractif à l'échelle de l'ex-Communauté de communes de Val de Risle.
- Quelques commerces et activités économiques implantés dans les Pôles relais et les Villages.
- Des activités économiques et artisanales regroupées dans des zones d'activités et également dispersées sur l'ensemble du territoire de la CCPAVR.

La stratégie commerciale de la CCPAVR

Au cours des différents ateliers et réunions avec les élus de la CCPAVR (notamment en phase de PADD et de visite en commune), les élus de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle sont attachés aux commerces de proximité et plus largement aux activités commerciales installés sur leur territoire.

En adéquation avec les articles L.141-16 et L.141-17 du code de l'urbanisme, les orientations suivantes ont été retenues en matière d'organisation commerciale de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle :

Assurer l'équilibre commerciale à l'échelle de l'intercommunalité :

- En assurant la pérennité des activités commerciales sur la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, tant dans les centres-bourgs constitués que dans les villages où une activité persiste.
- En répartissant l'offre sur le territoire en fonction des besoins, de l'offre et de la viabilité commerciale.

Garantir une complémentarité et un équilibre de l'offre entre les centre-ville/centre-bourg et les périphéries :

- En confortant l'attractivité des commerces de centre-ville et centre-bourg, notamment en maintenant une offre plurielle, dense et diversifiée. (Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle).
- En préservant des parcours marchands commerciaux, notamment à Pont-Audemer.
- En favorisant l'implantation et le maintien de commerces de bouches et de santé dans les lieux de vie, activités essentielles pour attirer des consommateurs.
- En limitant voire en interdisant la création de commerces de petites dimensions (300m² de surface de vente équivalent à 400m² surface de plancher) en dehors des lieux de vie.
- En incitant le retour des activités en ville (dérogation des hauteurs ?).

Conforter l'offre par rapport aux évolutions démographiques actuelles et projetées :

- En assurant la pérennité des activités commerciales en place.
- En permettant l'accueil de nouvelles activités commerciales sur le territoire anticipant les futures demandes.

Orientations de l'OAP commerciale

I. Localisations préférentielles sur l'ensemble du territoire

Comme le précise l'article L.141-16 du Code de l'urbanisme, l'OAP commerciale « *définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.* »

Par conséquent, en fonction de la structuration, du fonctionnement de la CCPAVR et des morphologies urbaines, plusieurs types de localisations préférentielles sont à distinguer :

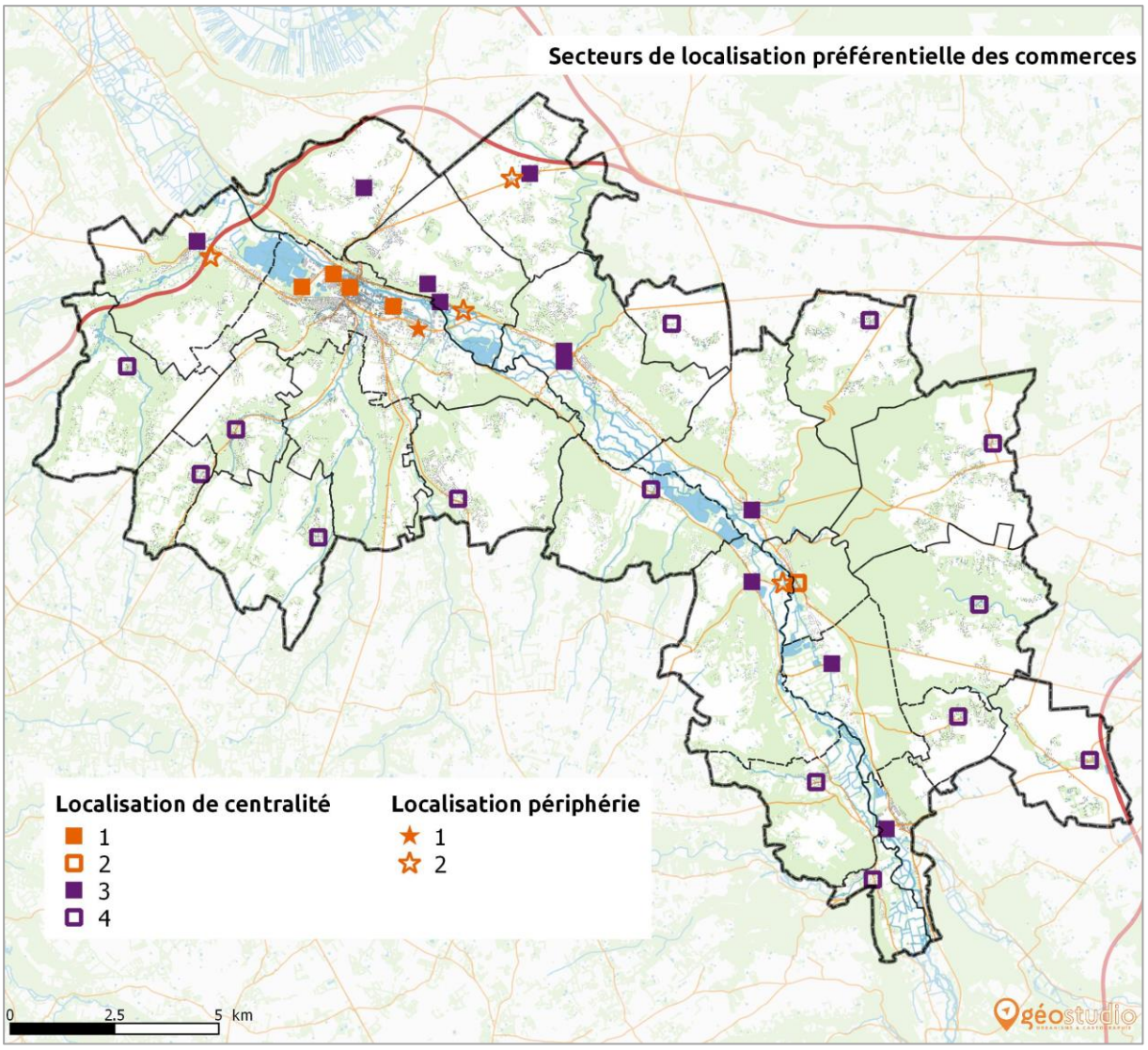
- **Les localisations de centralité** : elles correspondent aux secteurs de centre-bourg et de centre-ville, dans lesquels sont implantées ou ont vocation à être implantées activités commerciales. Elles comprennent plusieurs niveaux, en fonction de la structuration du territoire définie dans le PADD :
    - Niveau 1 : la centralité de Pont-Audemer,
    - Niveau 2 : la centralité de Montfort-sur-Risle,
    - Niveau 3 : la centralité des pôles relais et communes comprises dans les pôles principal et secondaire (hors Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle). Exemple : Toutainville, Appeville-dit-Annebault,
    - Niveau 4 : les centralités de village.

- **Les localisations de périphérie** : ce sont des secteurs dans lesquels sont regroupées des activités commerciales, en dehors des centres-bourgs, autrement dit en périphérie (ex : les Burets à Pont-Audemer).
    - Niveau 1 : la périphérie de Pont-Audemer,
    - Niveau 2 : la périphérie des pôles.

La création, l'installation et la subdivision de commerces existants sont interdites en dehors des localisations préférentielles identifiées, hors activités économiques suivantes :

- Restaurant ;
- Production, vente et distribution de produits locaux et/ou artisanaux ;
- Activités dans le domaine de la santé ;
- Fleuriste, pépiniériste et jardinerie,
- Galerie d'art ;
- Tatoueur ;
- Photographe ;
- Commerce de gros à destination des professionnels ;
- Etablissements funéraires (crématorium ou pompes funèbres).

De plus, la modification de commerces existants est autorisée dans ou hors localisations préférentielles.


Secteurs de localisation préférentielle des commerces
Localisation de centralité
1
2
3
4
Localisation périphérie
1
2
0
2.5
5 km
géostudio

II. Dispositions par localisation préférentielle

2.1. Les surfaces de vente en fonction des localisations préférentielles

Localisation de centralité

Concernant les secteurs de localisations préférentielles de centralité de niveaux 1 et 2, aucun seuil minimal ou maximal de surface de vente n'est instauré, afin de favoriser l'implantation de tout type d'activités tant des achats dits quotidiens qu'occasionnels et de permettre la diversité et la densité des activités commerciales sur ces secteurs et.

Les secteurs de centralité de niveaux 3 et 4 sont quant à eux réglementés.

La surface de vente est limitée à 300m² dans les secteurs préférentiels des centralités de niveau 3. La surface de vente est limitée à 100m², afin de maintenir et d'assurer un équilibre entre les différentes centralités que composent la CCPAVR, ce seuil a été établi en cohérence avec le fonctionnement commercial du territoire et les locaux disponibles.

Localisation de périphérie

L'enjeu principal de cette OAP commerciale est bel et bien de limiter l'implantation de petites surfaces commerciales dans ces secteurs de périphérie. Par conséquent, le seuil minimal de surface de vente est fixé à 300m², ce qui signifie que pour autoriser l'implantation d'une activité commerciale, celui-ci doit proposer une surface de vente supérieure à 300m².

Les activités artisanales et industrie proposant un espace de vente sont autorisées sur le secteur.

La subdivision de commerce en périphérie est autorisée, à condition de ne pas aboutir à une superficie de vente par unité commerciale inférieure à 300m².

Les activités artisanales sont autorisées sur ces secteurs.

Tableau de synthèse

	Commerce <100m² Surface de vente	**100m²<Commerce <300m²** Surface de vente	**Commerce>300m²** Surface de vente
Centralité de niv. 1 et 2	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**
Centralité de niv. 3	**Autorisé**	**Autorisé**	**Interdit**
Centralité de niv. 4	**Autorisé**	**Interdit**	**Interdit**
Périphérie de niv. 1et 2	**Interdit**	**Interdit**	**Autorisé**

2.2 Les typologies d'activités en fonction des localisations préférentielles

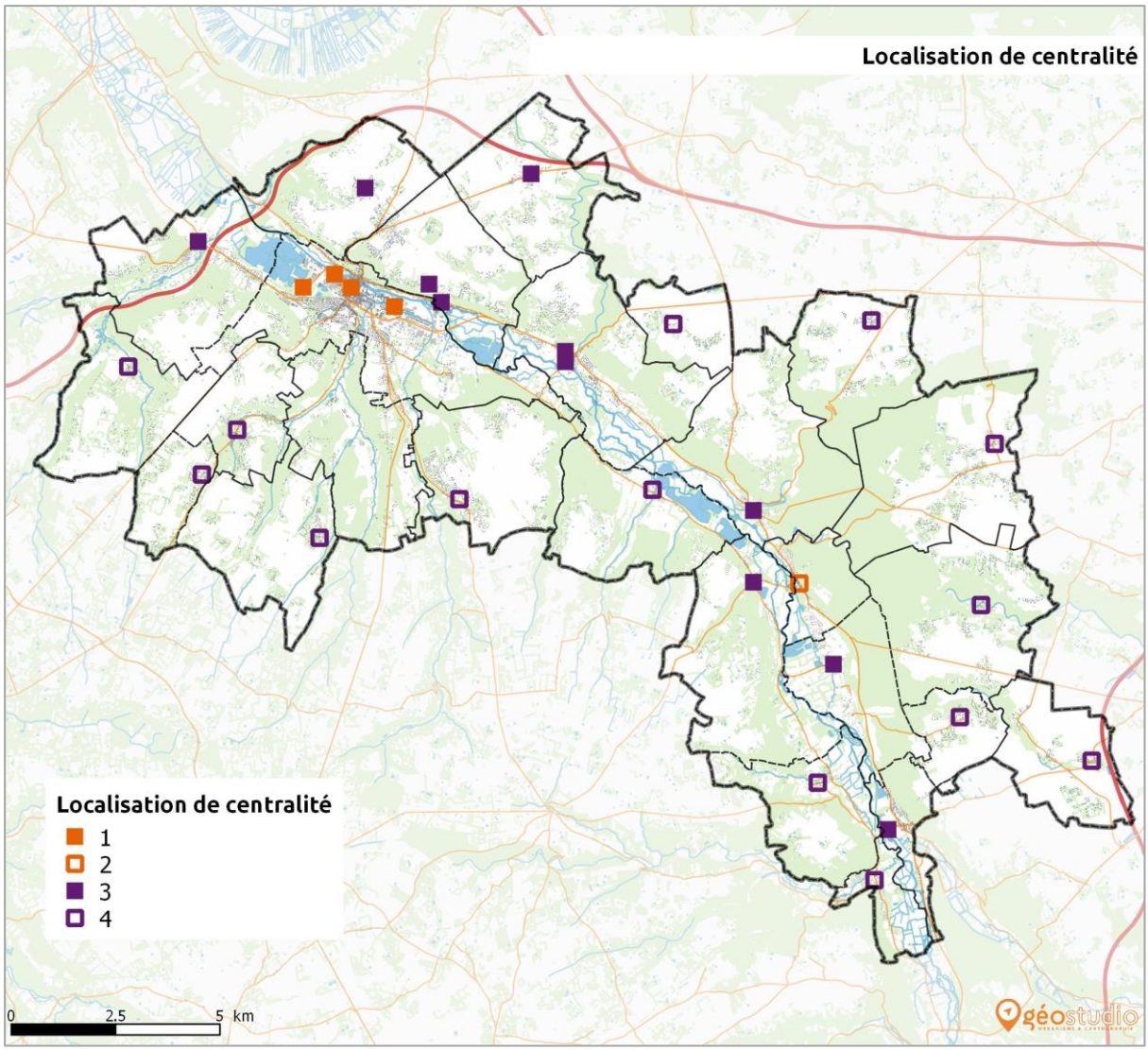
La typologie des activités en fonction de leur fréquentation n'est pas un levier mobilisé dans le cadre de l'OAP commerciale de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, afin de laisser davantage de marge pour les porteurs de projet économique.

2.3 Les périmètres des secteurs de localisation préférentielle de commerces

Les localisations de centralité

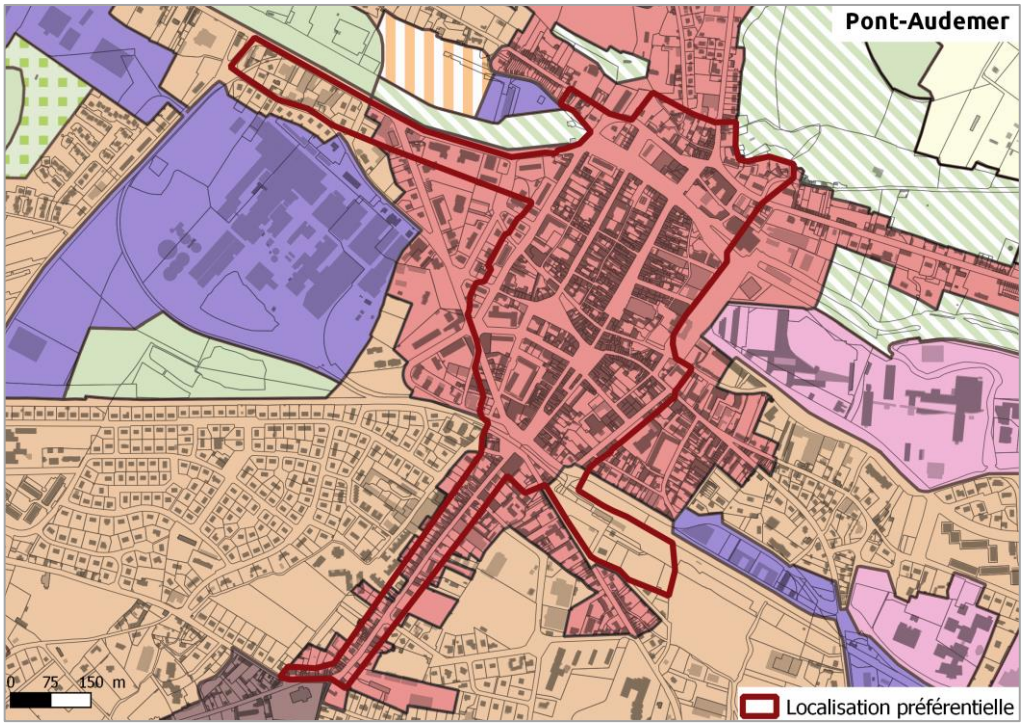
Les localisations préférentielles ont été définies en fonction de l'occupation du sol actuelle et projetée, du fonctionnement, de la proximité avec les aménités (écoles, commerces, équipements d'intérêts publics). Ce périmètre a été élargi permettant l'installation de nouveaux commerces.

L'enjeu de ces secteurs repose sur le dynamisme des lieux de vie, permettant de regrouper les activités économiques sur un même secteur limitant ainsi la dispersion. En économie, le regroupement fait la force.


Localisation de centralité
Localisation de centralité
1
2
3
4
0
2,5
5 km
géostudio

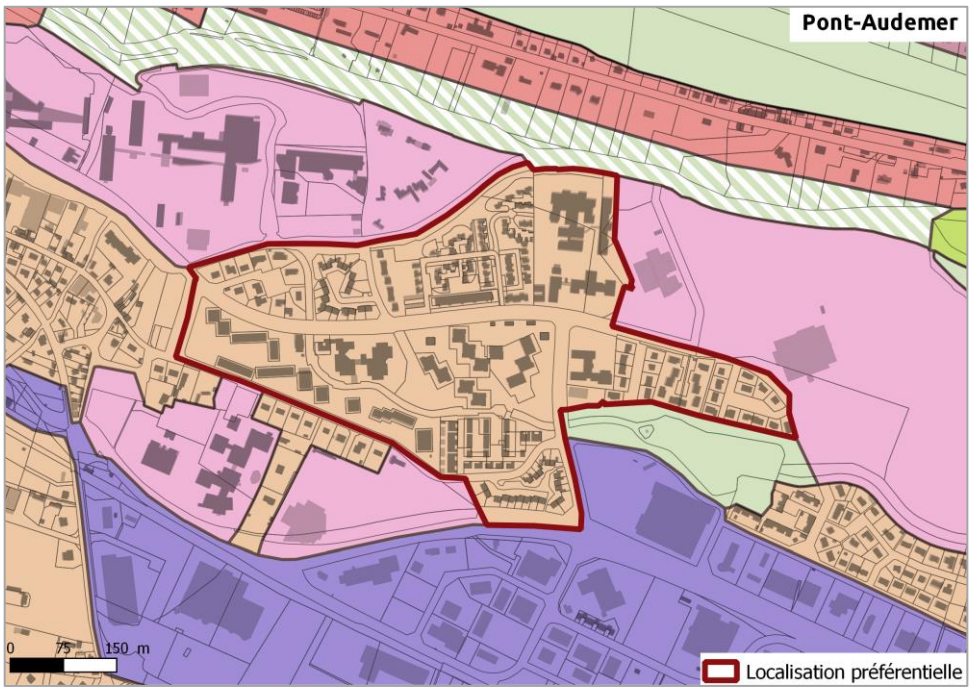
Niveau 1 : Les centralités de Pont-Audemer

Centre-ville de Pont-Audemer



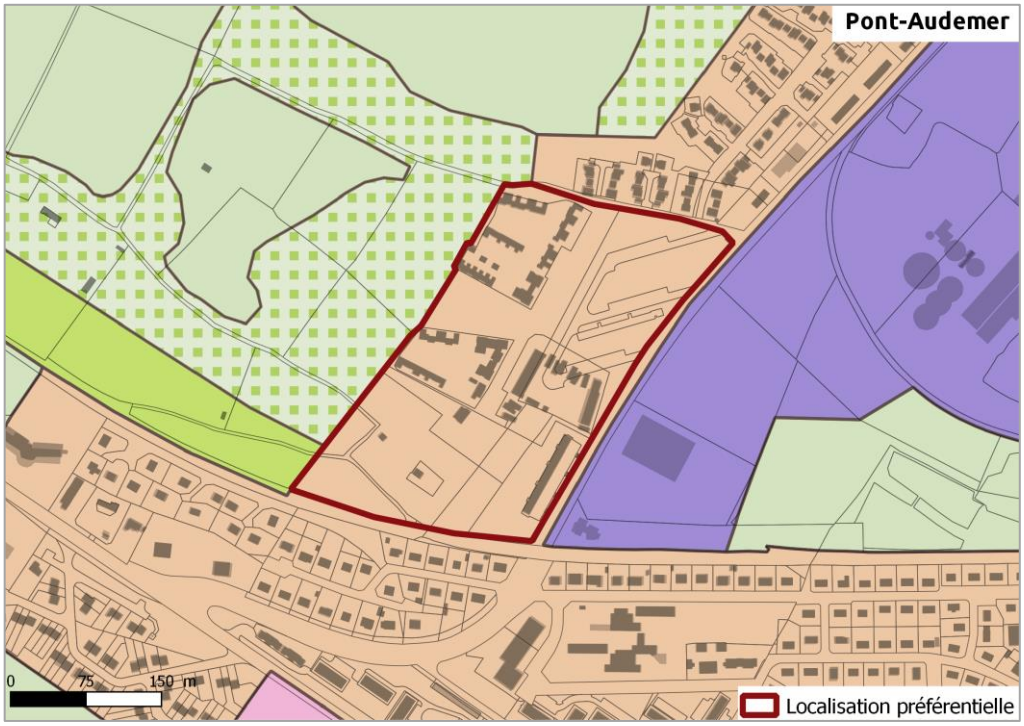
Objectif : L'enjeu est d'assurer la densité et la diversité des activités commerciales proposées dans ce centre-ville dynamique. La superficie des espaces de vente n'est pas règlementée ni la typologie puisque l'application du linéaire commercial strict et souple répond aux enjeux de diversité commerciale et de répartition des types d'activités.

Quartier Europe de Pont-Audemer



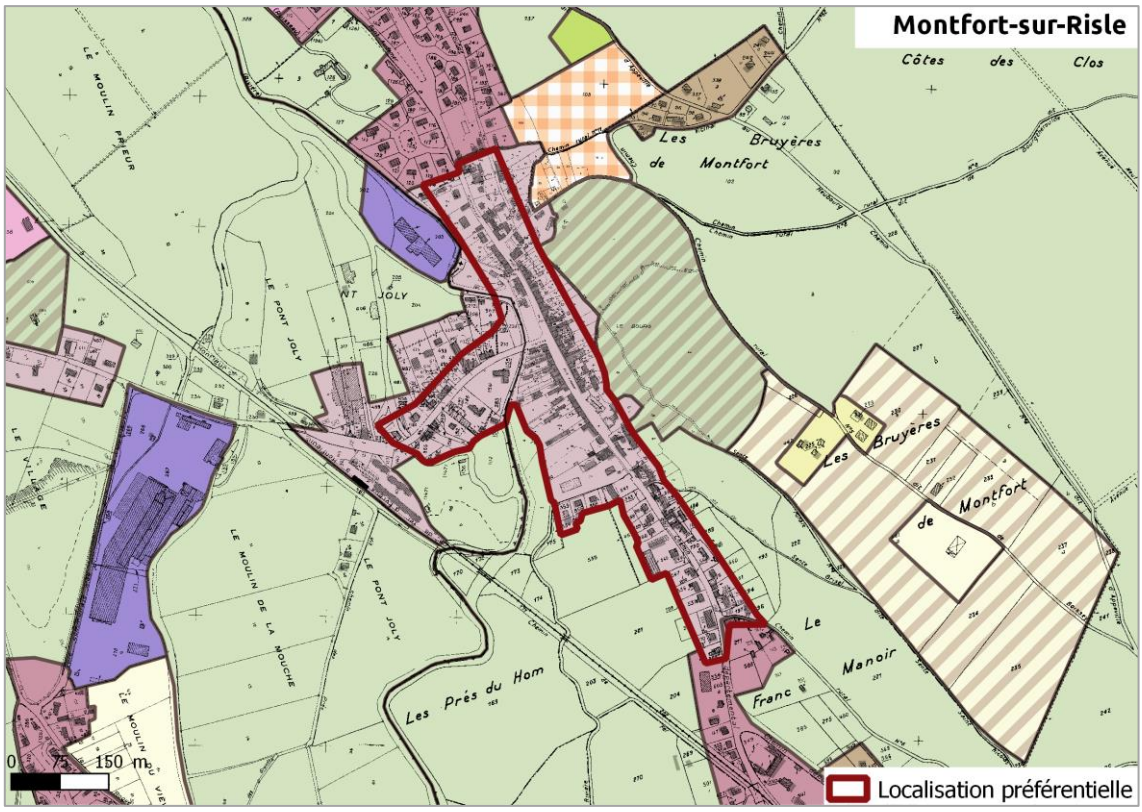
Objectif : L'enjeu est de permettre une mixité fonctionnelle sur ce secteur, étant répertorié comme un quartier Politique de la Ville, pendant l'élaboration du PLUi.

Quartier des étangs



Objectif : L'enjeu est de permettre une mixité fonctionnelle sur ce secteur en mutation, situé en entrée de ville.

Niveau 2 : Centralité de Montfort-sur-Risle



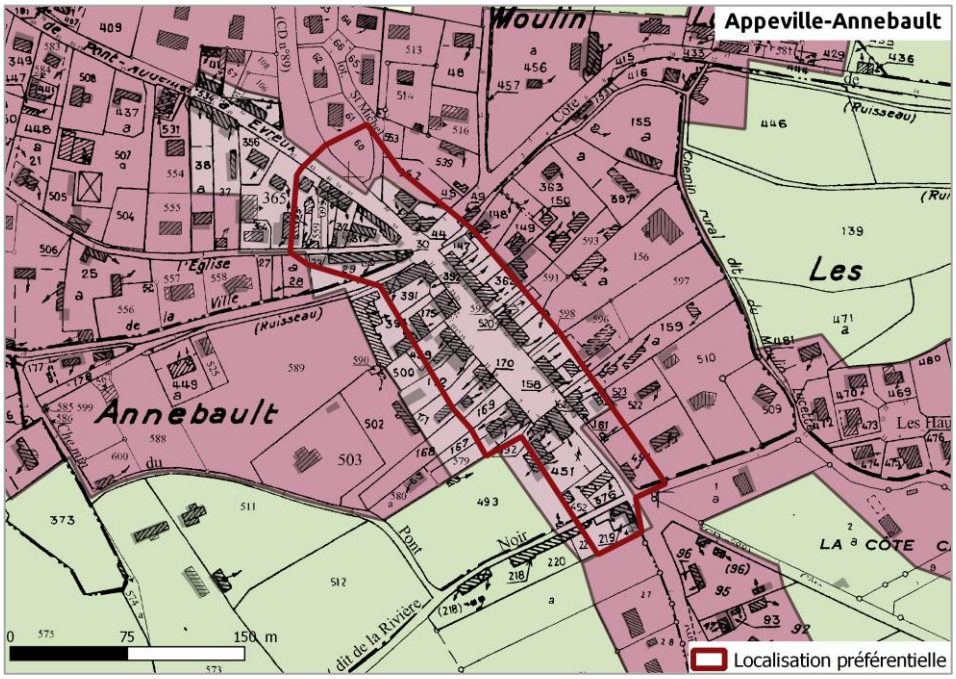
Objectif : Assurer une diversité et une densité commerciale sur ce centre-bourg, qui constitue le pôle secondaire de la CCPAVR.

Niveau 3 : Les centralités des pôles relais et pôles secondaires

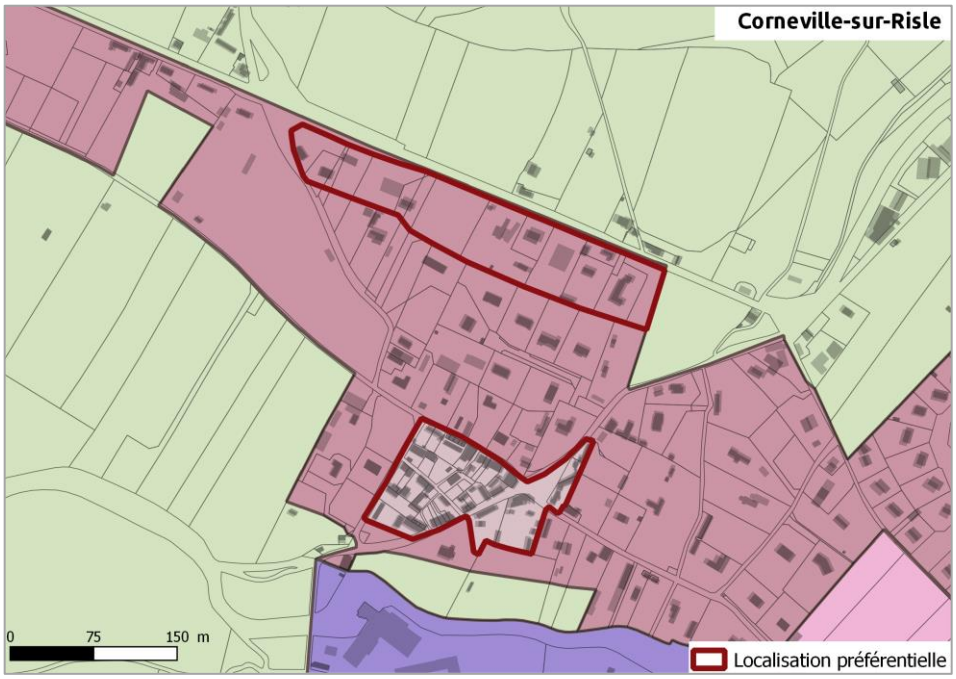
Objectif commun à l'ensemble des localisations préférentielles de niveau 3 : Maintenir et conforter les lieux de vie. La typologie des commerces n'est pas règlementée, afin de favoriser l'implantation d'activités commerciales ; en revanche la surface de vente est limitée à 300m².

Certaines de ces communes proposent un tissu économique composé de quelques commerces quant à d'autres, elles n'offrent pas de commerce à l'heure de l'élaboration du PLUi, mais leur position géographique et leur poids démographique pourraient le permettre à l'avenir.

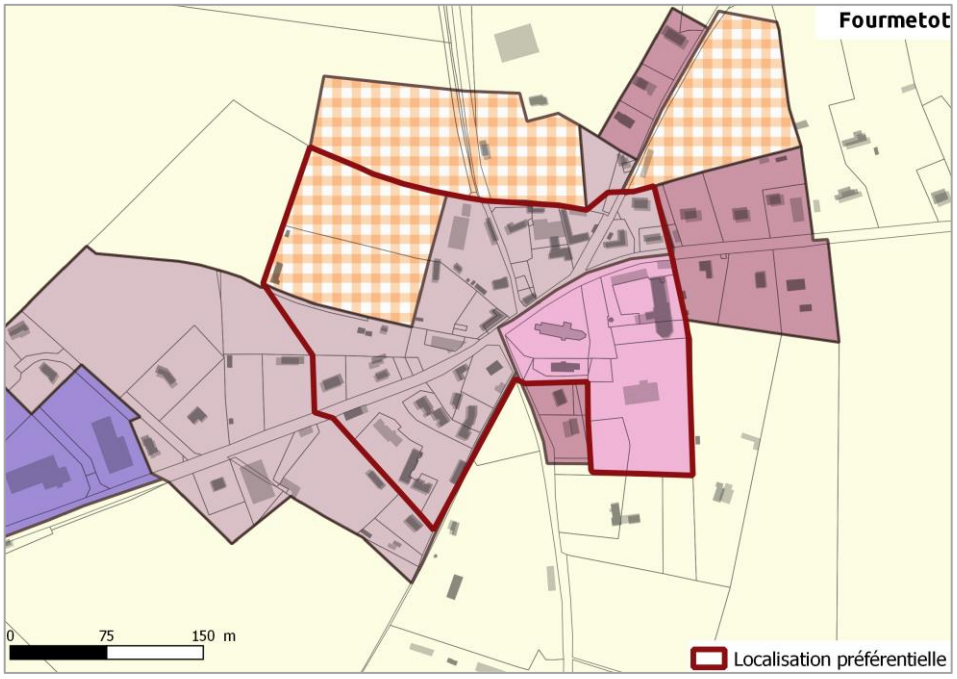
Appeville-Annebault



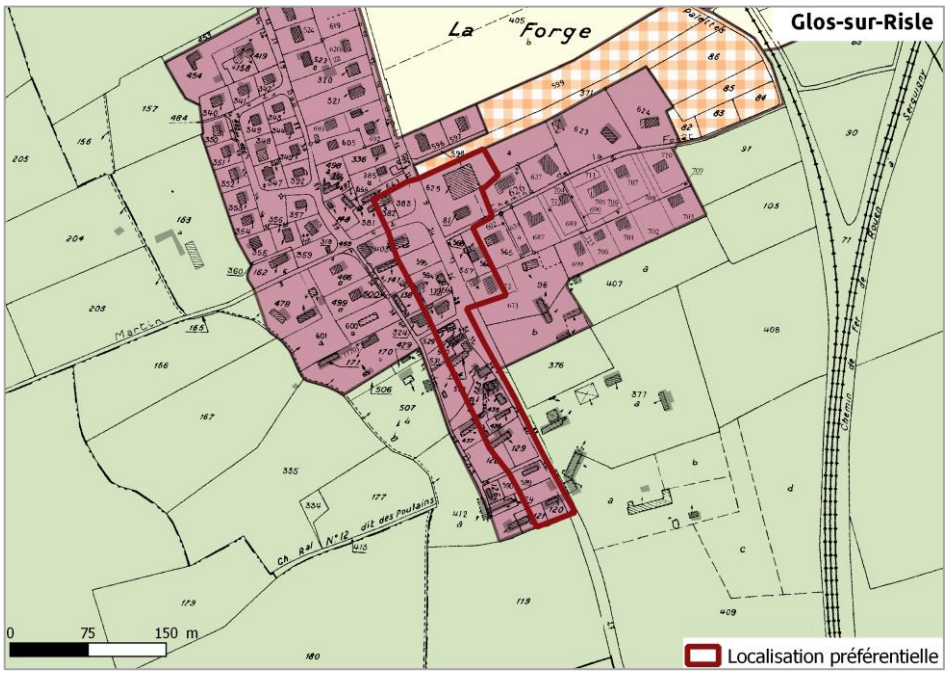
Corneville-sur-Risle



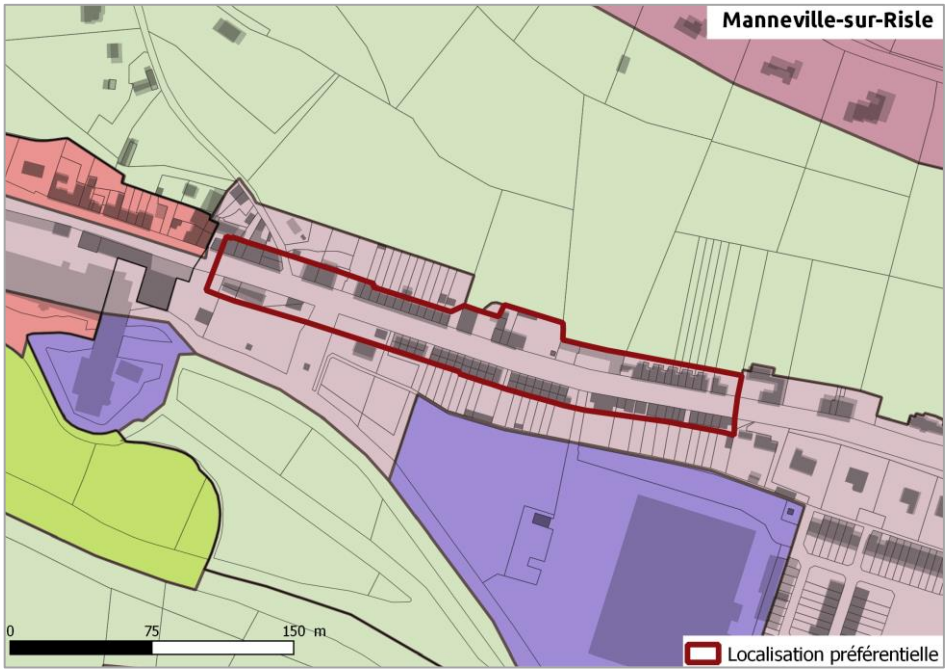
Fourmetot



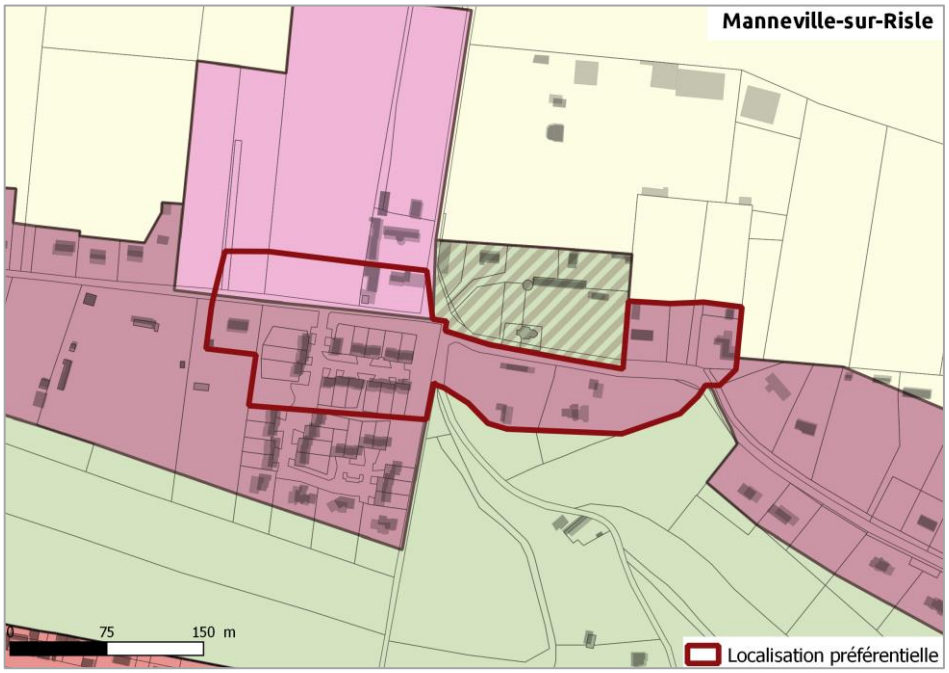
Glos-sur-Risle



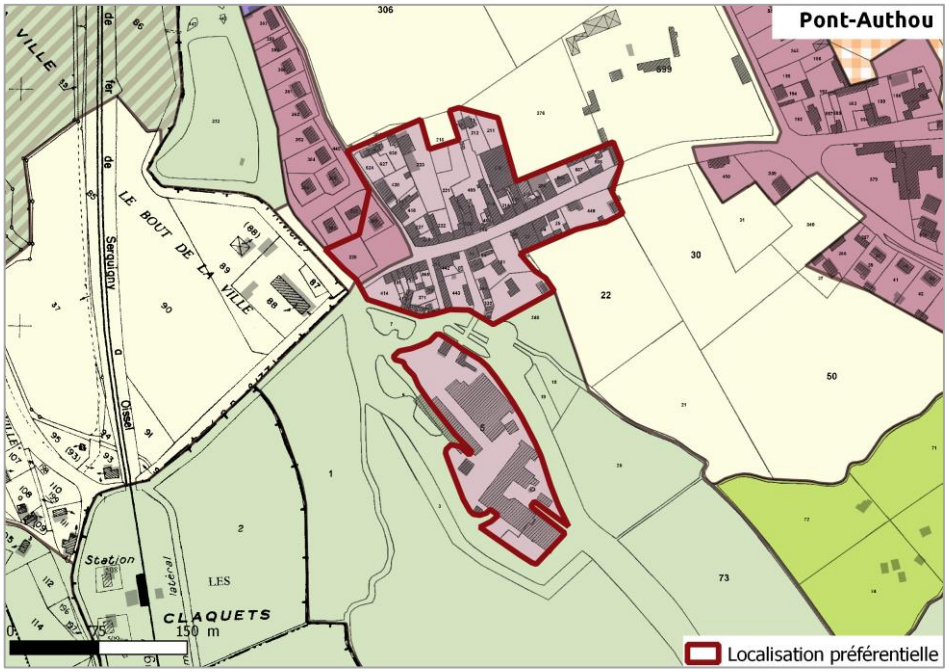
Manneville-sur-Risle – Les Baquets



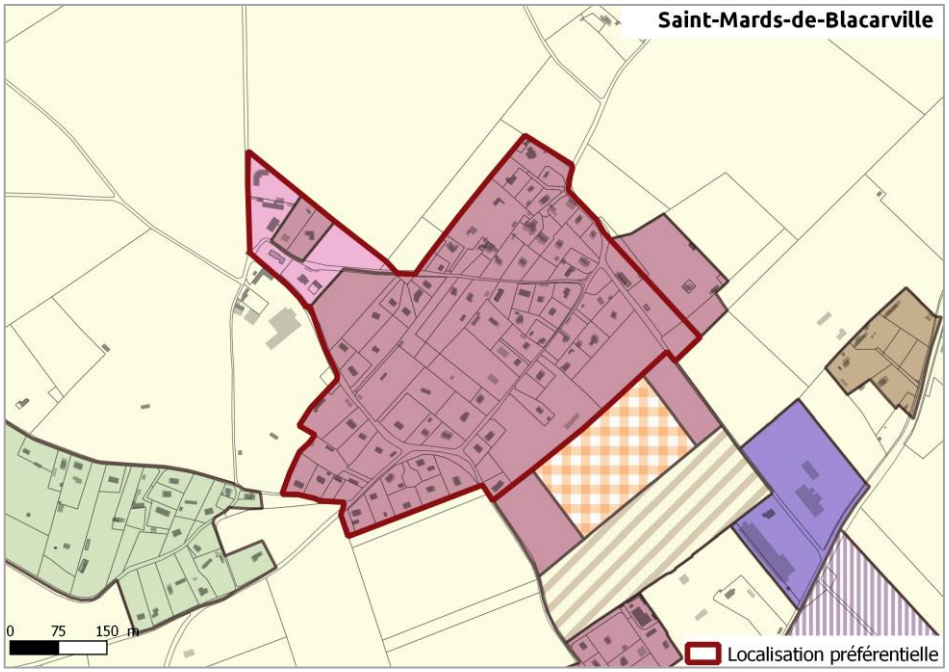
Manneville-sur-Risle – Le centre bourg

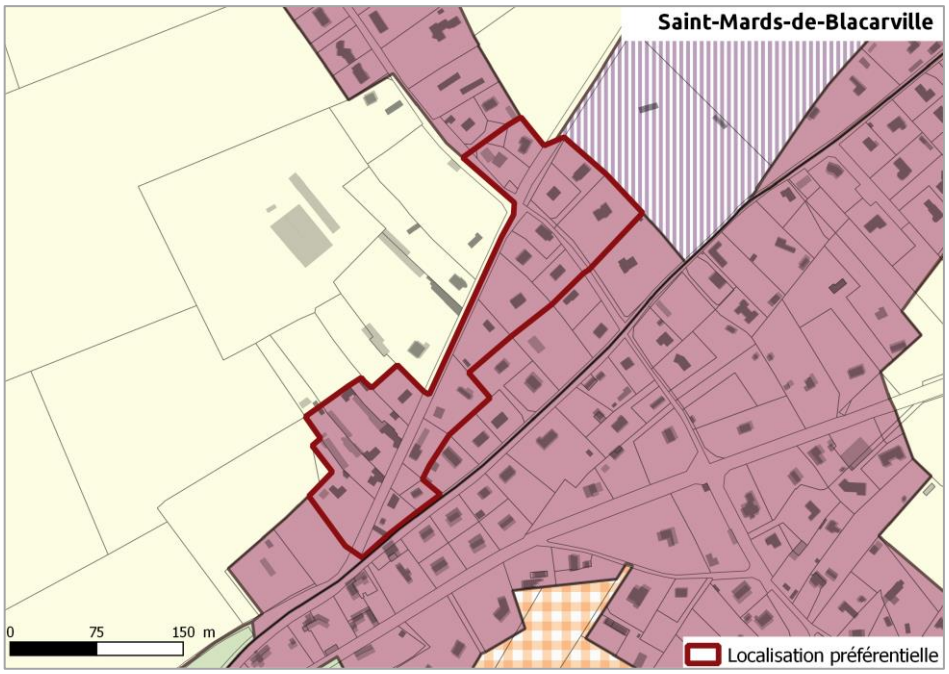


Pont-Authou

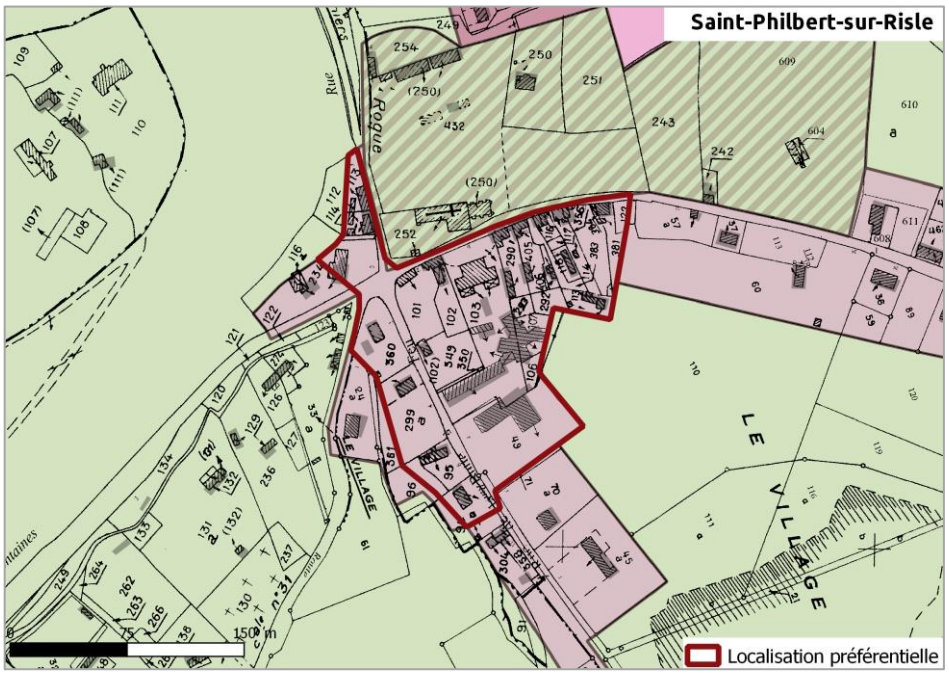


Saint-Mards-de-Blacarville

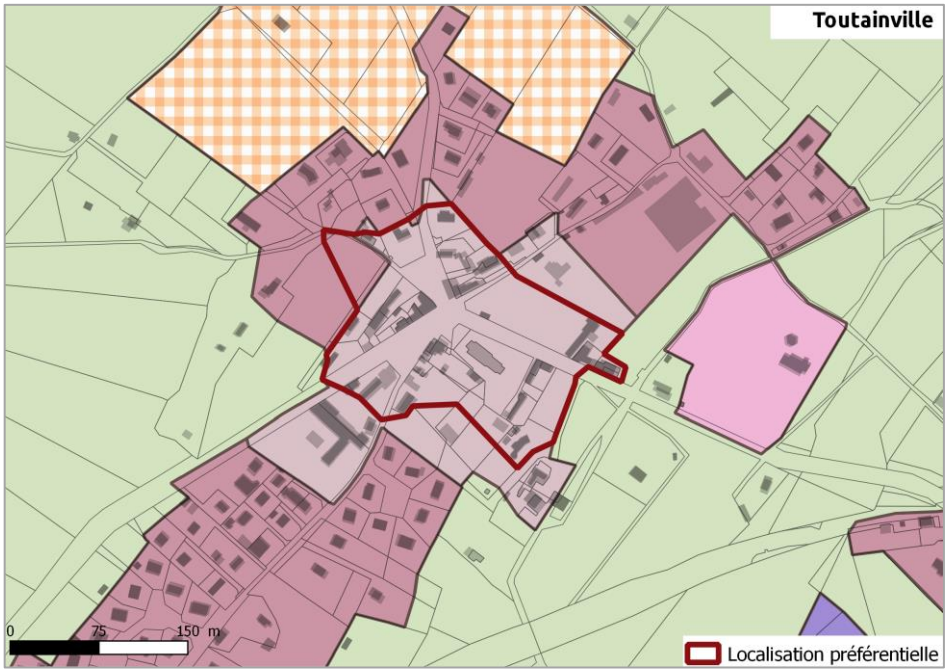




Saint-Philbert-sur-Risle



Toutainville



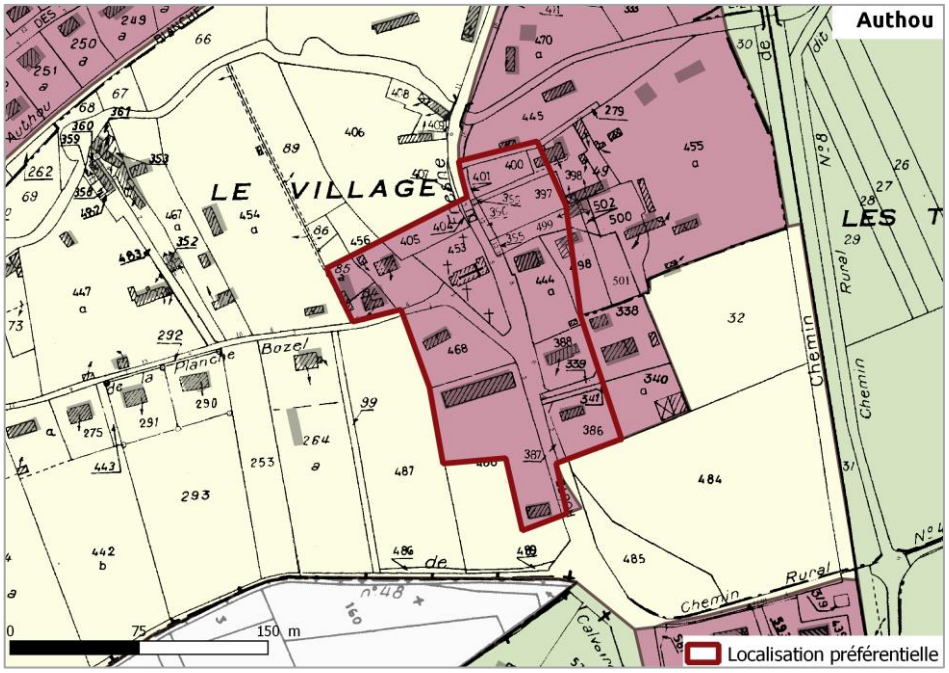
Niveau 4 : Les centralités des villages

Objectif commun à l'ensemble des localisations préférentielles de niveau 4 : Permettre l'implantation de petites activités commerciales dans l'ensemble des villages du territoire, en limitant la surface de vente à maximum 100m² (l'équivalent pour information d'une emprise au sol d'environ 200m²). La délimitation des secteurs prend en compte la présence de commerces, d'équipements publics d'intérêt collectif et du fonctionnement de la commune. Ils se limitent au centre-bourg.

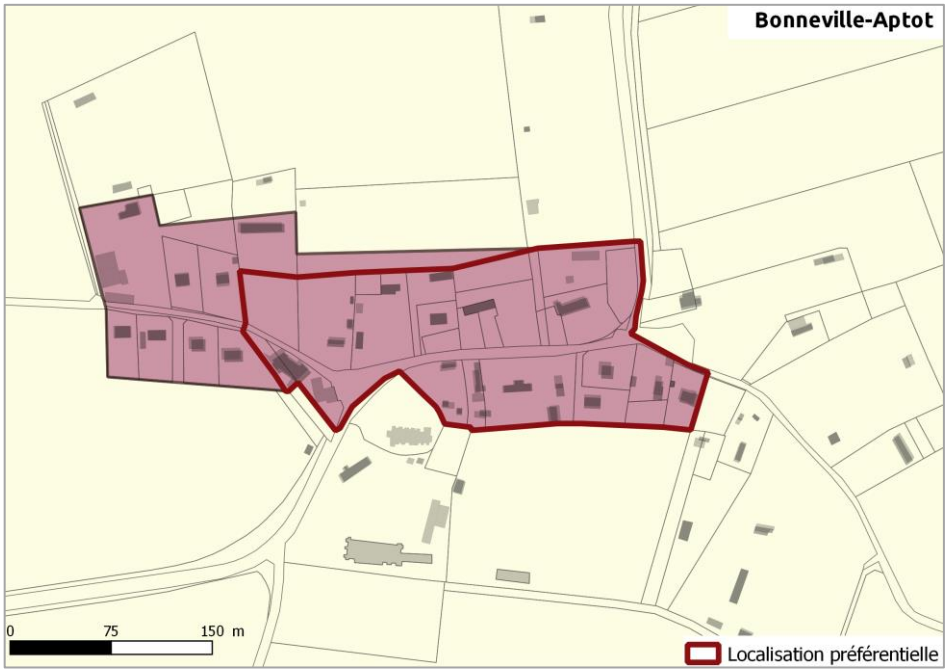
Pour rappel, les activités suivantes ne sont pas concernées :

- Restaurant ;
- Production, vente et distribution de produits locaux et/ou artisanaux ;
- Activités dans le domaine de la santé ;
- Fleuriste, jardinerie et pépinière,
- Galerie d'art ;
- Tatoueur ;
- Photographe ;
- Commerce de gros à destination des professionnels ;
- Etablissements funéraires (crématorium ou pompes funèbres).

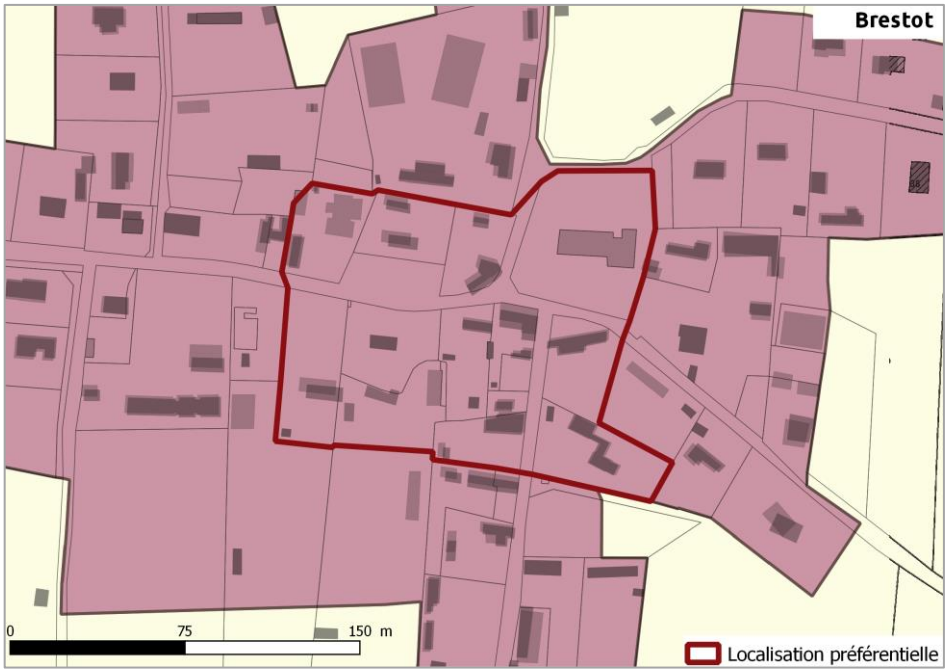
Authou



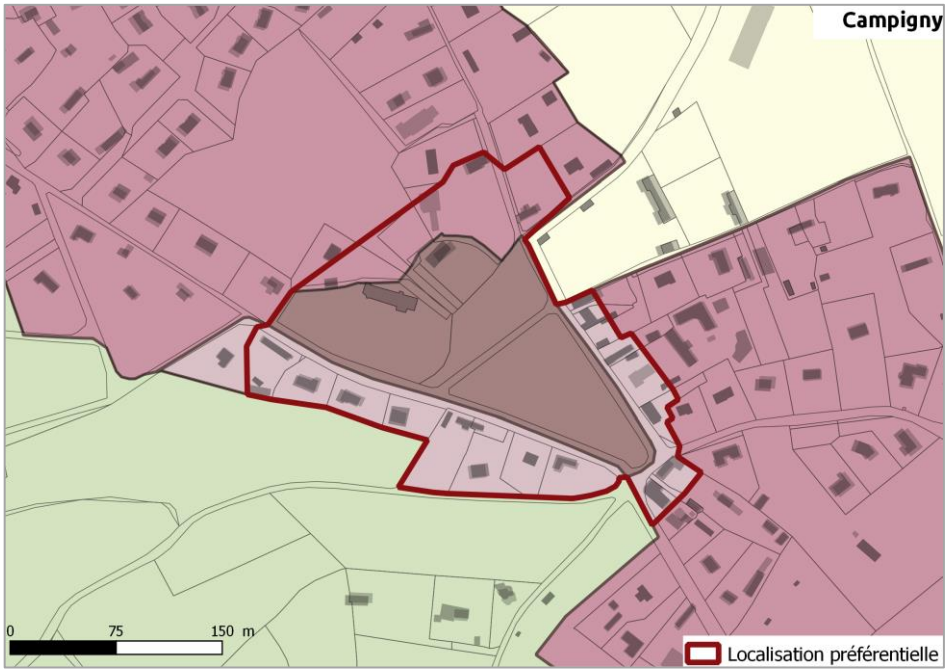
Bonneville-Aptot



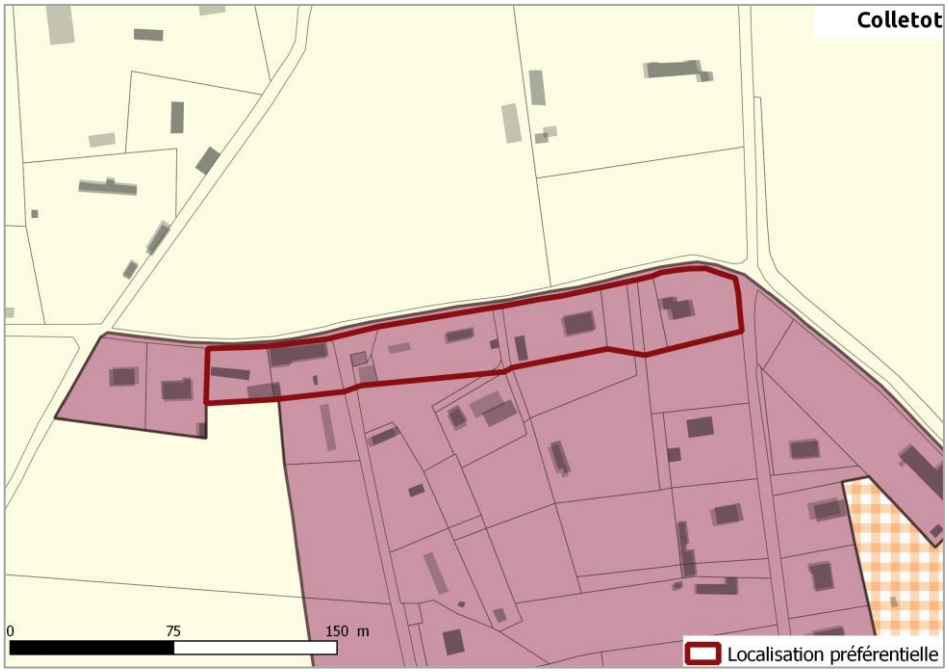
Brestot



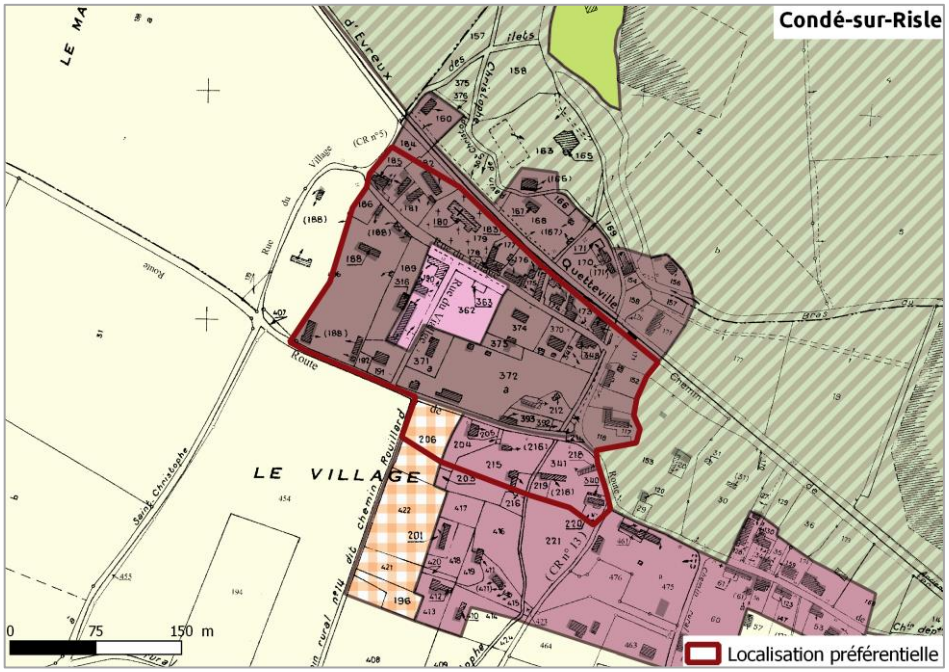
Campigny



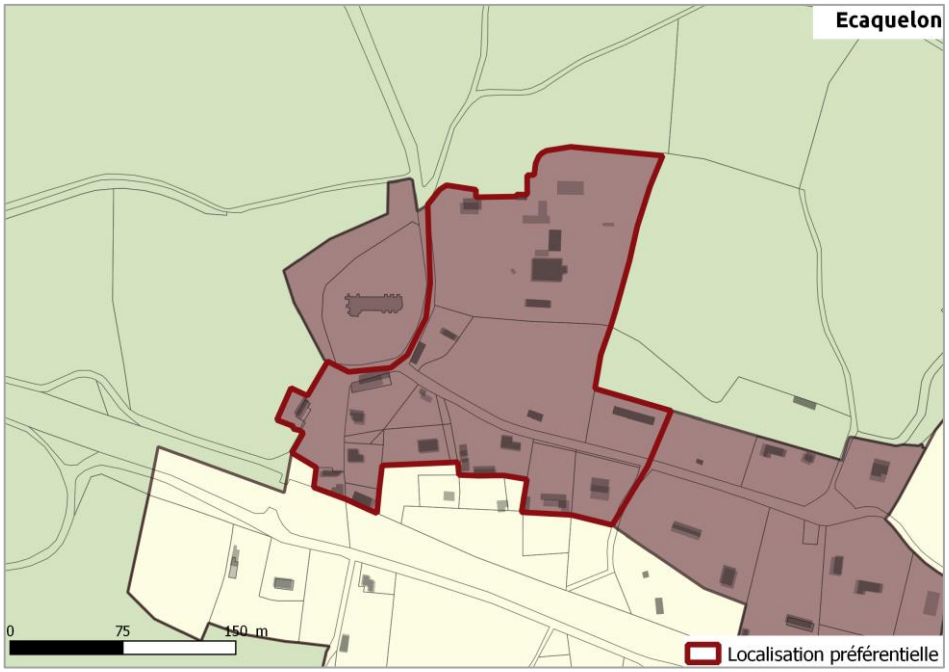
Colletot



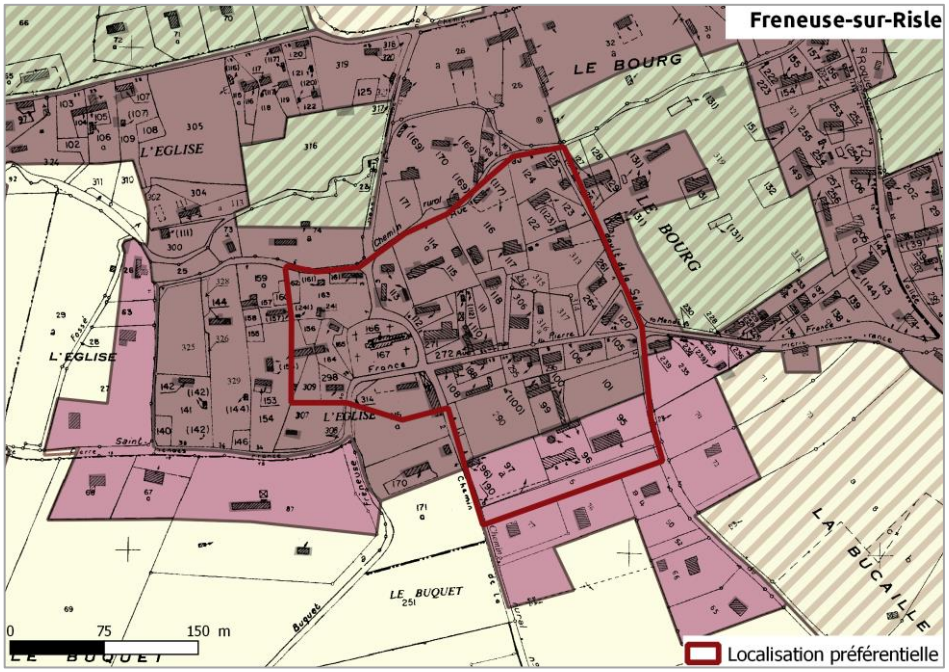
Condé-sur-Risle



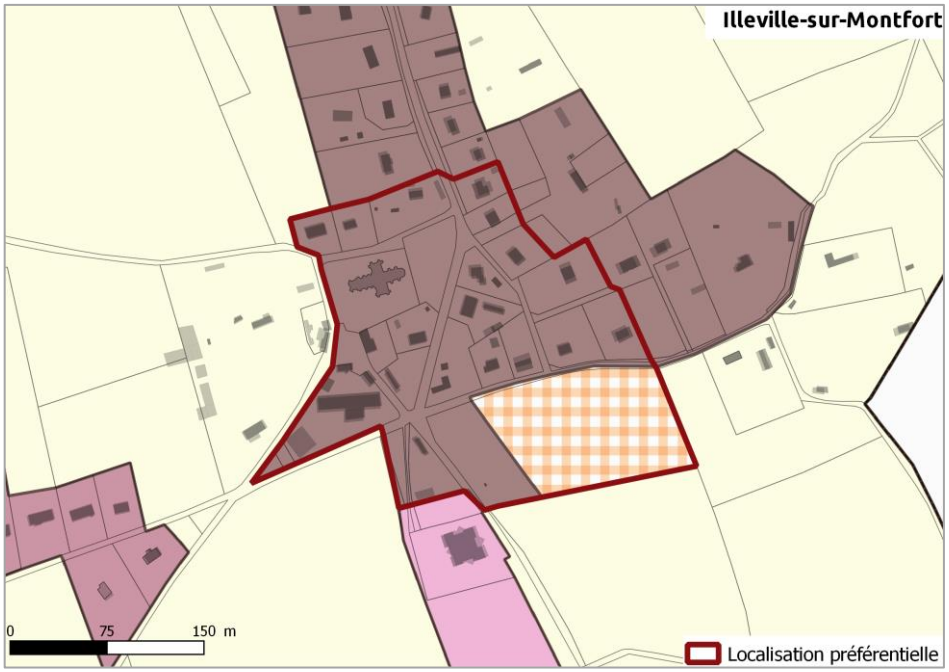
Ecaquelon



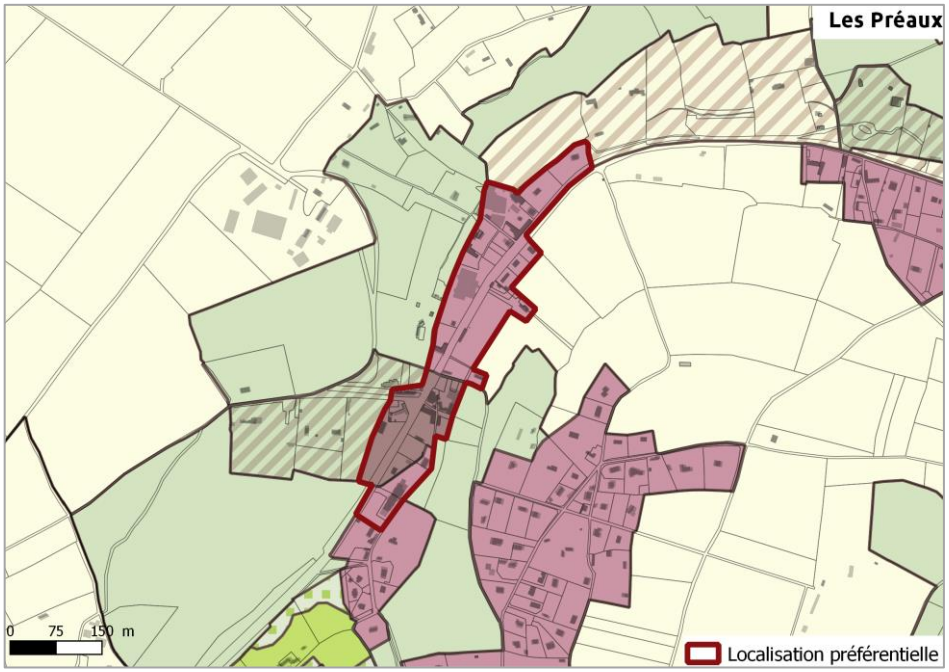
Freneuse-sur-Risle



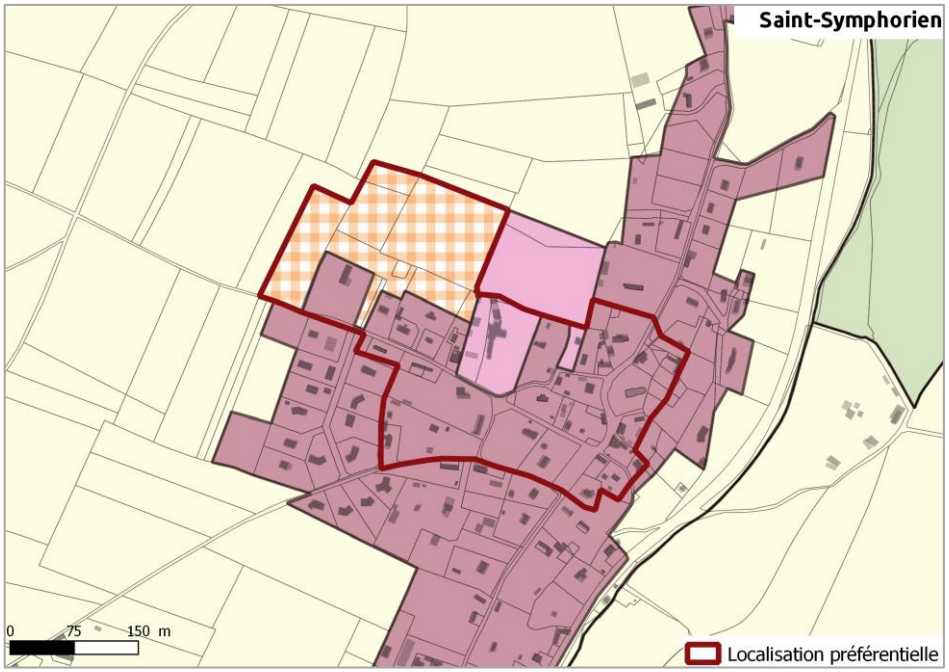
Illeville-sur-Montfort



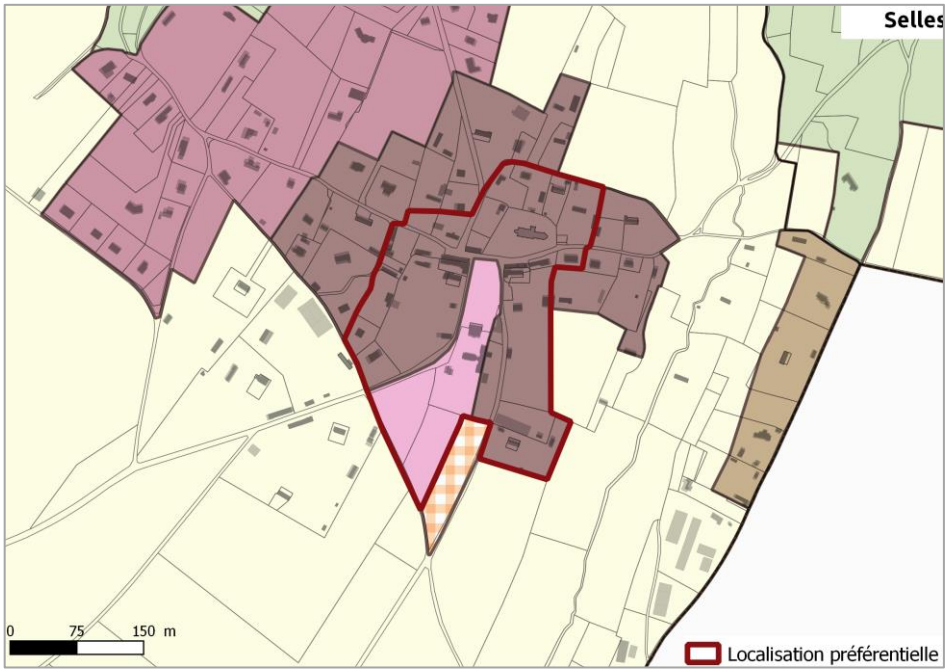
Les Préaux



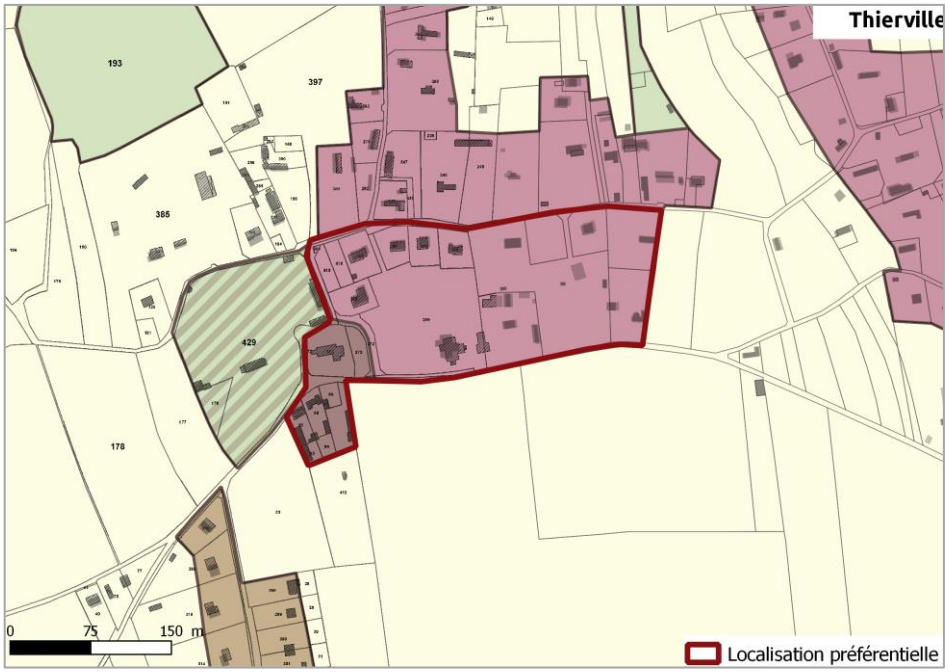
Saint-Symphorien



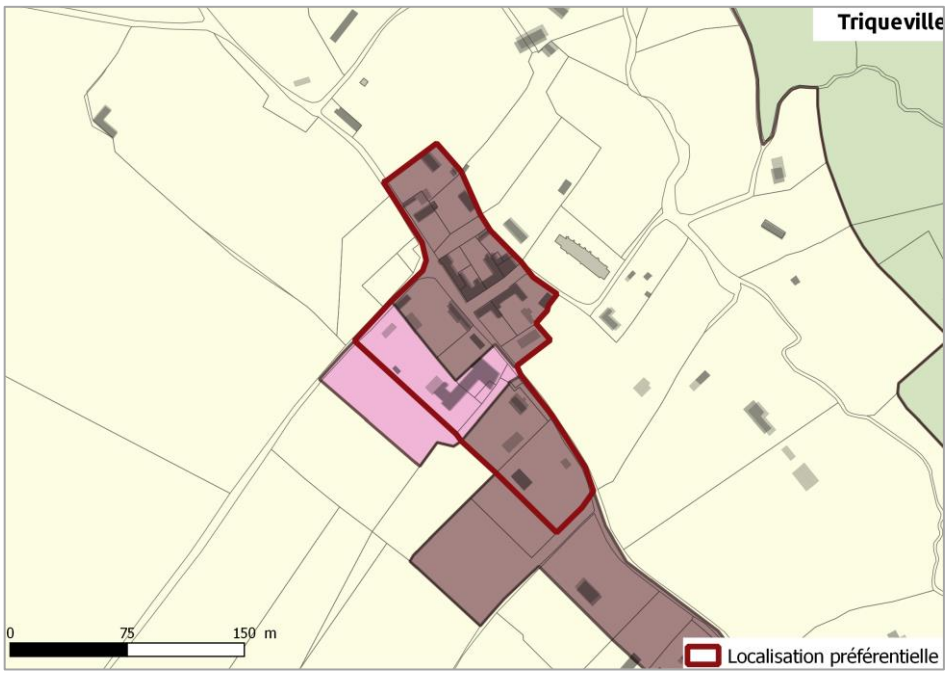
Selles



Thierville

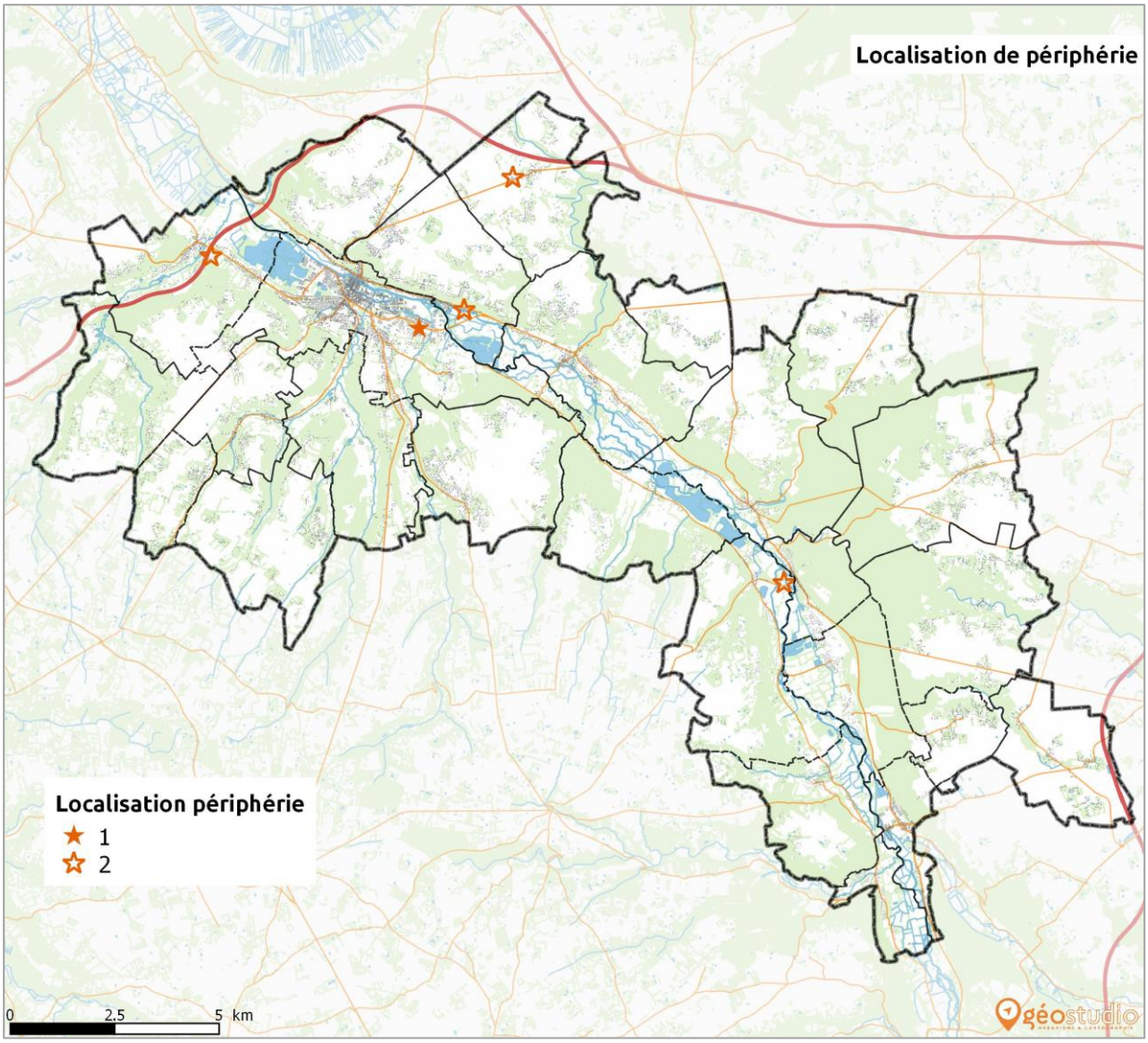


Triqueville



Les localisations de périphérie

Ces secteurs regroupent des activités commerciales situées en dehors des bourgs, autrement dit dans les périphéries. Ils n'ont pas vocation à accueillir de petites unités commerciales, dont leur implantation est préférée dans les centres-bourgs ou centres-villes. Dans cette optique, la taille des surfaces de vente est réglementée, toute activité de moins de 300m² de surface de vente ou d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente ne pourra s'implanter ou se développer dans ces secteurs de périphérie. Ce type d'activités commerciales n'ont pas vocation à se développer sur ces secteurs.

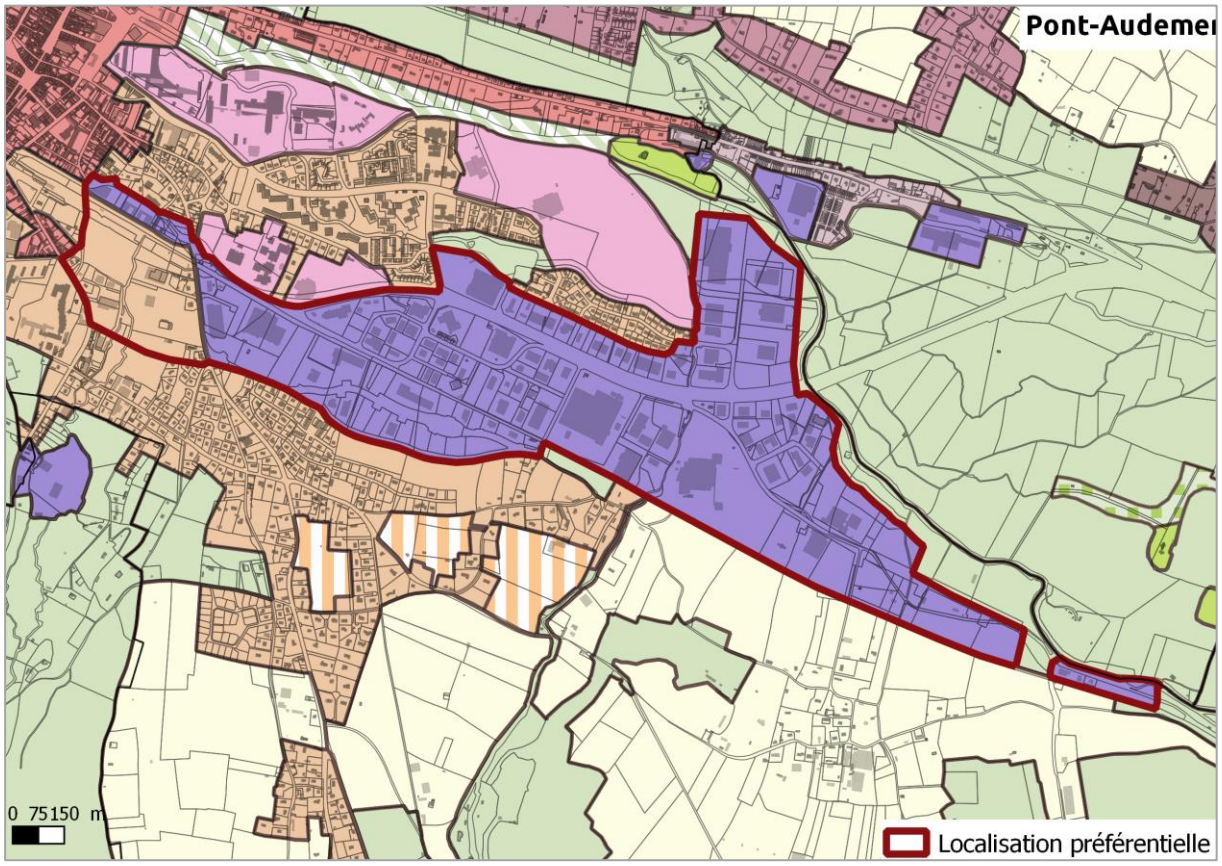

Localisation de périphérie
Localisation périphérie
1
2
0
2,5
5 km

Niveau 1 : Les périphéries de Pont-Audemer

A été identifié un secteur de périphérie sur la commune de Pont-Audemer, délimité en fonction de l'occupation actuelle et projetée des sols. L'enjeu est de préserver les commerces de centre-ville : dynamique, diversifié, attractif et dense ; sans compromettre l'équilibre entre ces deux espaces commerciaux, l'un en centre-ville et l'autre en périphérie, dépendant l'un à l'autre, au regard de la complémentarité de l'offre

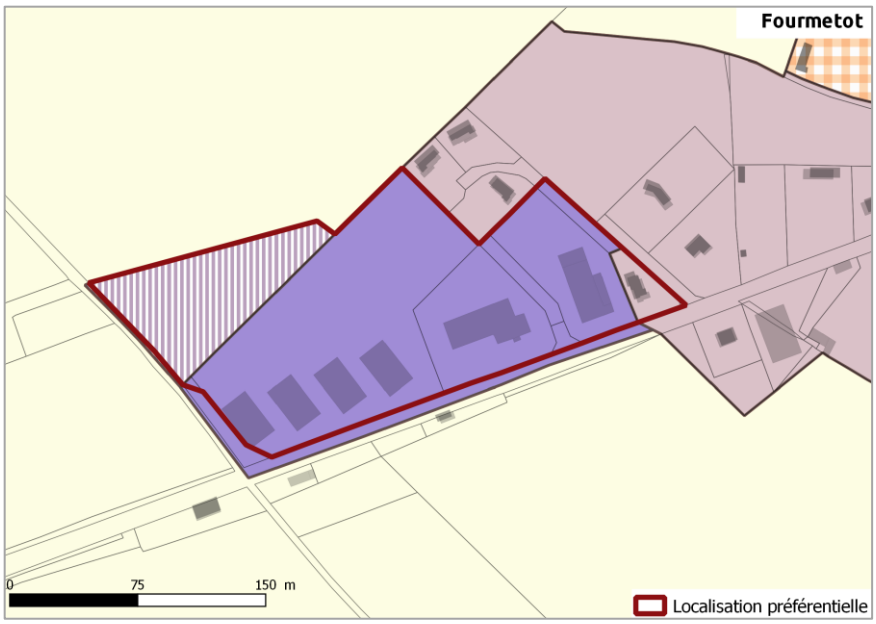
Les activités artisanales sont autorisées sur ces secteurs.

Les Burets, les Places, Saint Ulfran



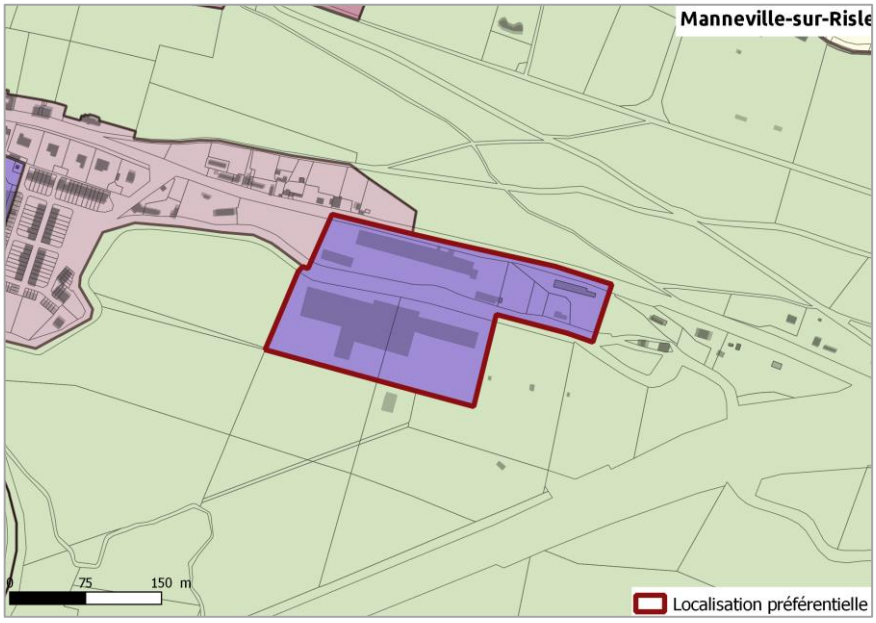
Niveau 2 : Les périphéries sur le reste du territoire

Fourmetot



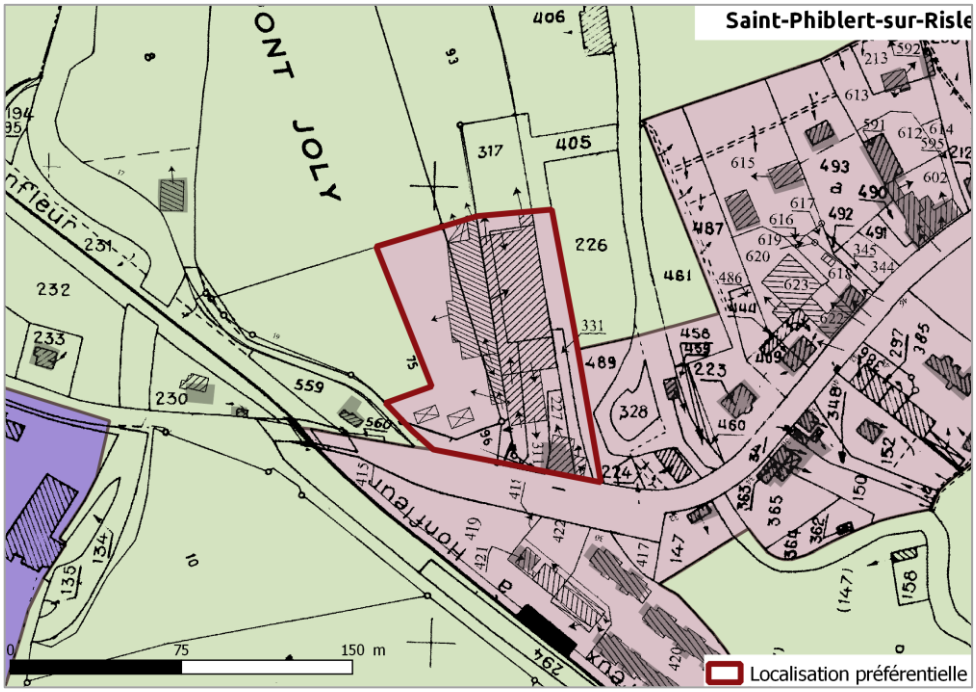
Objectif : Ce secteur accueille des activités artisanales, qu'il convient de préserver.

Manneville-sur-Risle



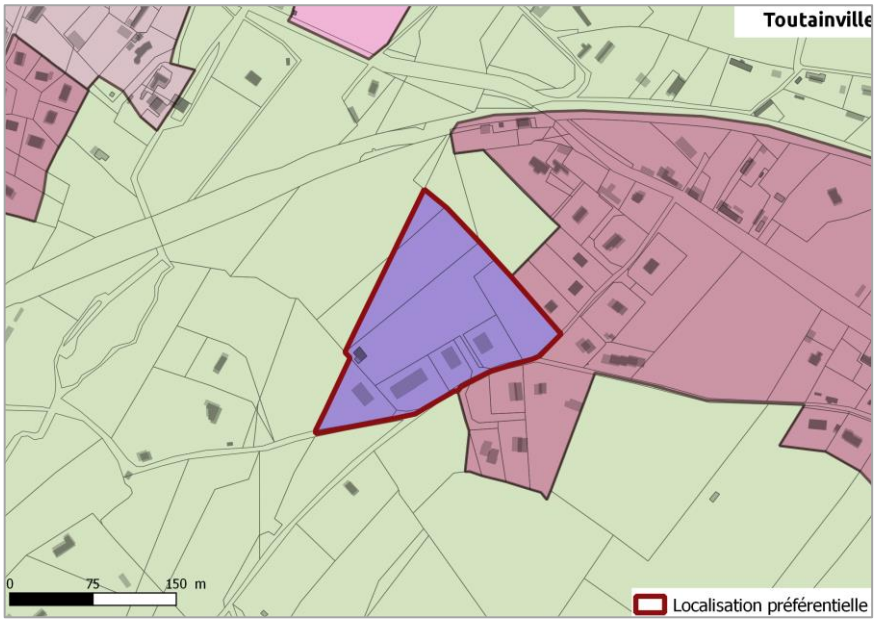
Objectif : l'avenir de ce site est incertain lors de l'élaboration du PLUi. Afin de favoriser sa réhabilitation ou sa reconversion, ce secteur pourra accueillir des activités commerciales de plus de 300m² de surface de vente.

Saint-Philbert-sur-Risle



Objectif : Préserver l'activité commerciale sur ce secteur est indispensable, tout en limitant les possibilités en matière de surface de vente afin d'assurer l'implantation des petits commerces dans le centre-bourg de Montfort-sur-Risle et non sur ce secteur, situé à quelques mètres l'un de l'autre.

Toutainville



Objectif : Ce secteur accueille des activités artisanales, qu'il convient de préserver.