



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

1.2.1 Eléments de contexte

1.2.2 Diagnostic territorial

Approbation : 13.02.2020
Révision n°1 : 14.12.2023

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté
en date du 14.12.2023

Approuvant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon

Le Président de la Communauté Urbaine
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Gérard LURÇON

CHAPITRE 1. ELEMENTS DE CONTEXTE 3

1 CONTEXTE TERRITORIAL 4

- 1.1 Règles générales de planification 4
- 1.2 Positionnement géographique et administratif 5

2 LES MOTIVATIONS DE LA REVISION DU PLU COMMUNAUTAIRE..... 9

- 2.1 La prise en compte des évolutions législatives..... 9
- 2.2 Une hétérogénéité des documents d'urbanisme existants..... 9

3 DES DOCUMENTS CADRES DE REFERENCE..... 10

- 3.1 Le projet de territoire 2018-2030 de la CUA 11
- 3.2 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CUA 12
- 3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUA..... 13
- 3.4 L'Agenda 21#2 et le PCAET 13
- 3.5 La charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine 14
- 3.6 Les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET)..... 15
- 3.7 L'articulation du PLUi avec les documents supérieurs 16

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... 17

1 LE PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DU TERRITOIRE..... 17

- 1.1 Caractéristiques de la population et tendances démographiques 17
- 1.2 Les activités économiques 33
- 1.3 Les services et équipements..... 51
- 1.4 Habitat et construction : les grandes caractéristiques du parc d'habitat et son évolution..... 65

2 DIAGNOSTIC PAYSAGER, URBAIN ET PATRIMONIAL..... 91

- 2.1 Diagnostic paysager 91
- 2.2 Formes d'urbanisation..... 135
- 2.3 Patrimoine 222

3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES POTENTIELS URBAINS233

- 3.1 Consommation d'espace observée 234
- 3.2 Analyse des possibilités de construction dans les espaces urbains..... 239

4	MOBILITE ET DEPLACEMENTS.....	258
4.1	Organisation du territoire.....	258
4.2	La mobilité des habitants de la CUA	262
4.3	Les déplacements en voiture.....	268
4.4	Les livraisons de marchandises.....	276
4.5	L’offre en transport collectif.....	277
4.6	Les modes doux, un potentiel à développer	286
4.7	La stratégie mobilité durable de la CUA	293
4.8	Synthèse et enjeux	294

ANNEXE – METHODOLOGIE DE L’ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....295

CHAPITRE 1. ELEMENTS DE CONTEXTE

Le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon, suite à plusieurs étapes d'extension de son périmètre et à la constitution de communes nouvelles, compte désormais 31 communes. Elle rassemble près de 56 600 habitants (recensement INSEE 2019).

La Communauté Urbaine d'Alençon s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme communautaire, approuvé le 13 février 2020. Une révision a été immédiatement engagée pour élargir le périmètre du PLUi à la commune nouvelle de Villeneuve-en-Perseigne qui a rejoint la CUA au 1^{er} janvier 2017.

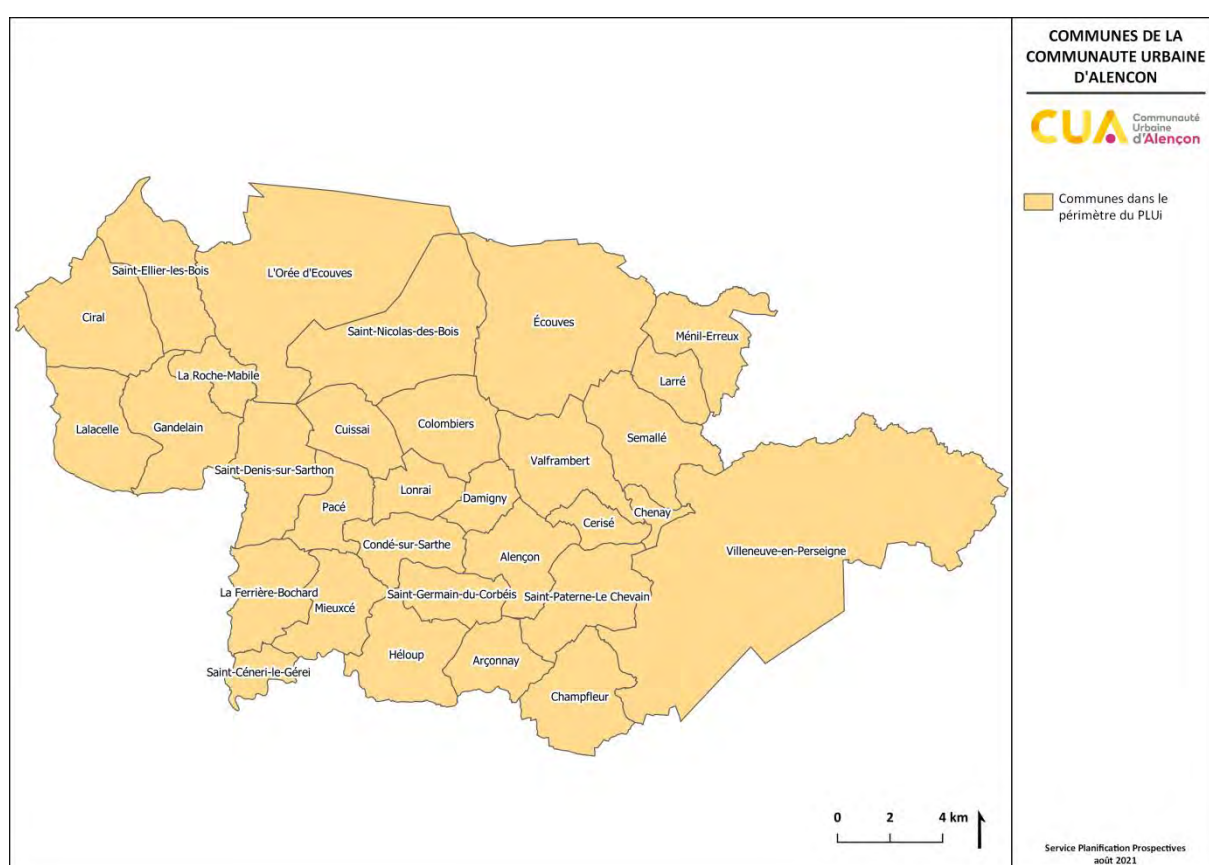


Figure 1: Couverture du territoire par le PLUi en cours de révision

1 Contexte territorial

1.1 Règles générales de planification

Le Plan local d'Urbanisme Intercommunal doit répondre aux objectifs généraux définis par les articles L101-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L101-1 dispose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

L'article L101-2 précise : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

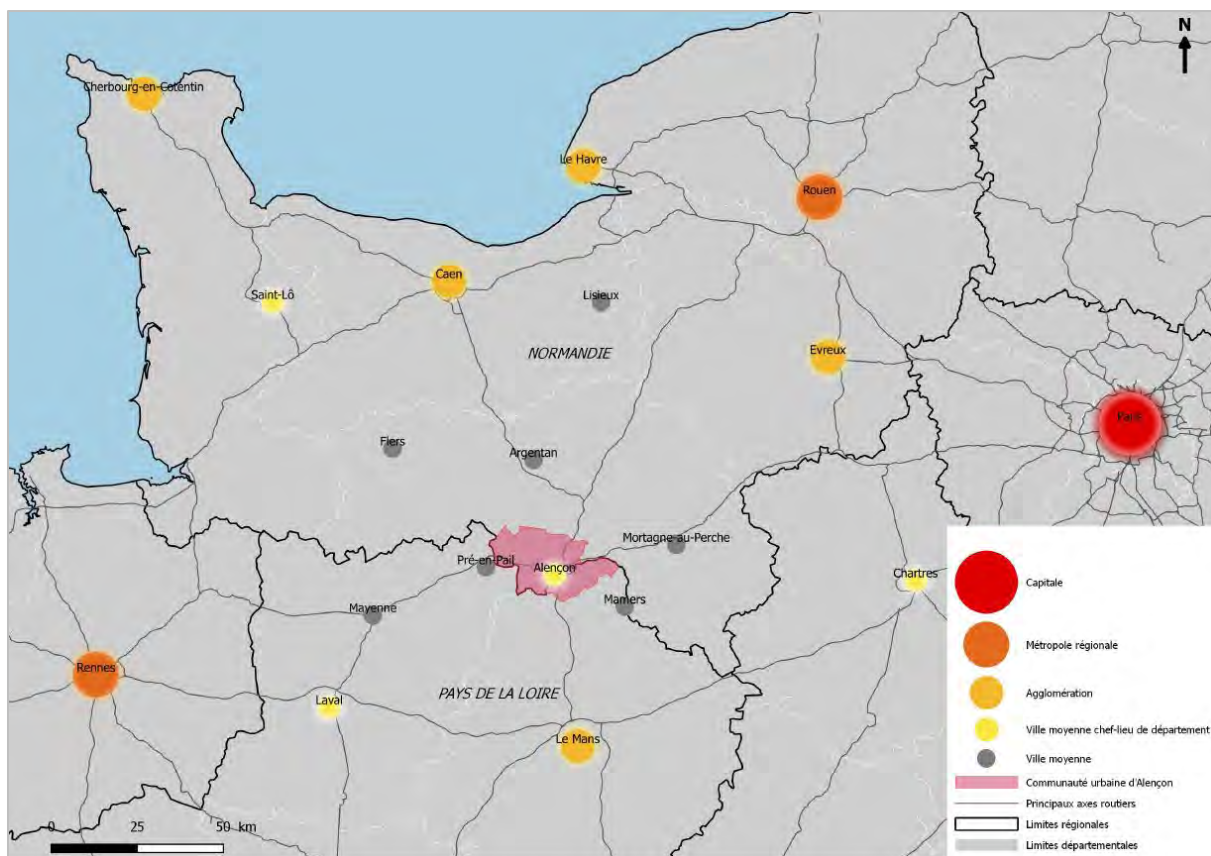


Figure 3: La CUA dans son environnement régional

La communauté urbaine d’Alençon se situe à un carrefour stratégique entre le Nord et le Sud de l’Europe, et aux portes du Grand Ouest. Le territoire communautaire est desservi à la fois par l’autoroute A28 qui s’intègre à un réseau autoroutier permettant d’assurer la liaison Calais-Bayonne en contournant la région parisienne et par la RN12 qui relie Paris à Brest. Grâce à ces infrastructures, la CUA n’est qu’à 2 heures de Paris, de Rennes, de Rouen ou bien encore du Mont-Saint-Michel, à moins d’1h30 de Caen et à 45 minutes du Mans. Cette situation géographique particulière lui permet de jouir d’une ouverture vers les Pays de Loire et la Bretagne et d’être à la confluence des pôles métropolitains et agglomérations (Paris, Rouen, Rennes, Caen, Le Mans).

Elle dispose de services et d’équipements structurants de qualité qui rayonnent au-delà du territoire communautaire notamment en matière d’équipements de santé, de formation et culturels.

Dans le cadre des recensements et analyses réalisés par l’Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), le territoire de la Communauté urbaine est inclus dans des territoires plus vastes définis selon des critères socio-économiques.

L'aire d'attraction d'Alençon : 56 communes

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Le zonage en aires d'attraction des villes succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne. Celle d'Alençon comprend 91 communes.

Le bassin de vie d'Alençon : 43 communes

Selon la définition de l'INSEE, le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports.

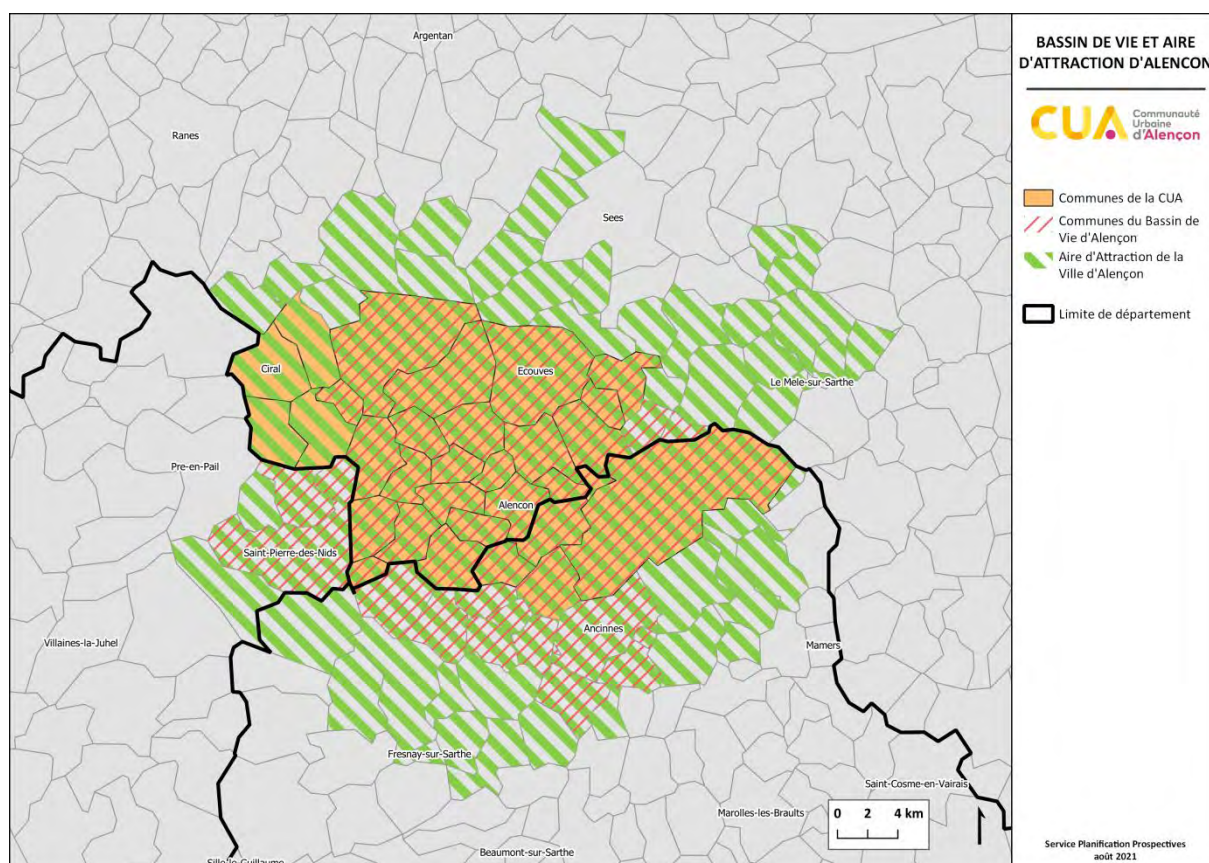


Figure 4 : Le bassin de vie et l'aire d'attraction d'Alençon

Source : INSEE

La CUA rassemble une diversité de communes, certaines à caractère urbain, d'autres à caractère périurbain ou rural. Le territoire s'organise selon une armature structurée autour d'un pôle urbain dense constitué de la ville-centre et des communes de la 1ère couronne, formant le pôle aggloméré, et des centres bourgs et des hameaux dans l'espace péri-urbain et rural.

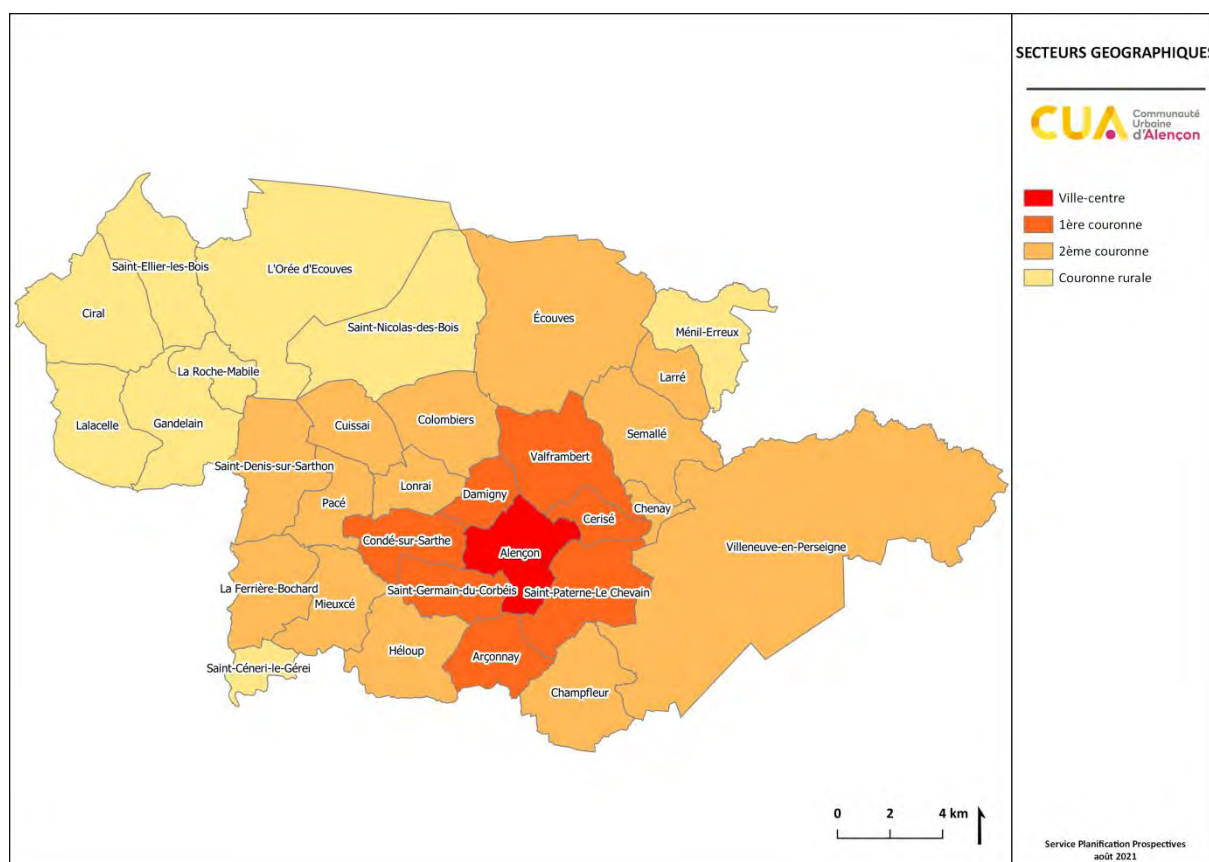


Figure 5 : Le découpage du territoire communautaire en secteurs géographiques

2 Les motivations de la révision du PLU communautaire

2.1 La prise en compte des évolutions législatives

Les lois successives en matière de planification urbaine ont introduit la transformation des Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 3 décembre 2000), puis ont affirmé l'échelle intercommunale comme le cadre de référence pour l'élaboration des PLU (loi relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014).

Par ailleurs, de nouvelles dispositions visent à limiter la consommation foncière et à renforcer la dimension environnementale des PLU, renforcées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

2.2 Une hétérogénéité des documents d'urbanisme existants

Le territoire communautaire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme communautaire depuis le 13 février 2020, sur 30 des 31 communes de la CUA.

La commune de Villeneuve-en-Perseigne a rejoint la CUA au 1^{er} janvier 2017, alors que la démarche d'élaboration du PLU communautaire était très avancée. Le choix retenu a consisté à programmer rapidement une révision du PLU communautaire pour étendre les dispositions du PLU communautaire à cette commune.

Villeneuve-en-Perseigne, commune nouvelle composée de 6 communes déléguées, est actuellement couverte par 3 PLU communaux (La Fresnaye-sur-Chédouet, Saint-Rigomer-des-Bois et Lignièrès-la-Carelle), une carte communale (Roullée). Deux communes déléguées ne disposent d'aucun document d'urbanisme : elles sont régies par les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (Chassé et Montigny).

Documents d'urbanisme et règlements en vigueur	Communes
Règlement National de l'Urbanisme	Montigny, Chassé
Carte communale	Roullée
Plan local d'urbanisme (PLU)	Lignièrès la Carelle, Saint Rigomer des Bois, La Fresnaye sur Chédouet
Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	Alençon, Arçonnay, Cerisé, Champfleur, Chenay, Ciral, Colombiers, Condé sur Sarthe, Cuissai, Damigny, Ecouves, Gandelain, Hesloup, L'Orée d'Ecouves, La Ferrière Bochart, La Lacelle, Larré, Lonrai, Ménil Erreux, Mieucxé, Pacé, La Roche Mabile, Saint-Céneri-le-Gérei, Saint-Denis-sur-Sarthon, Saint-Ellier-les-Bois, Saint-Germain-du-Corbéis, Saint-Nicolas-des-Bois, Saint Paterne le Chevain, Semallé, Valframbert

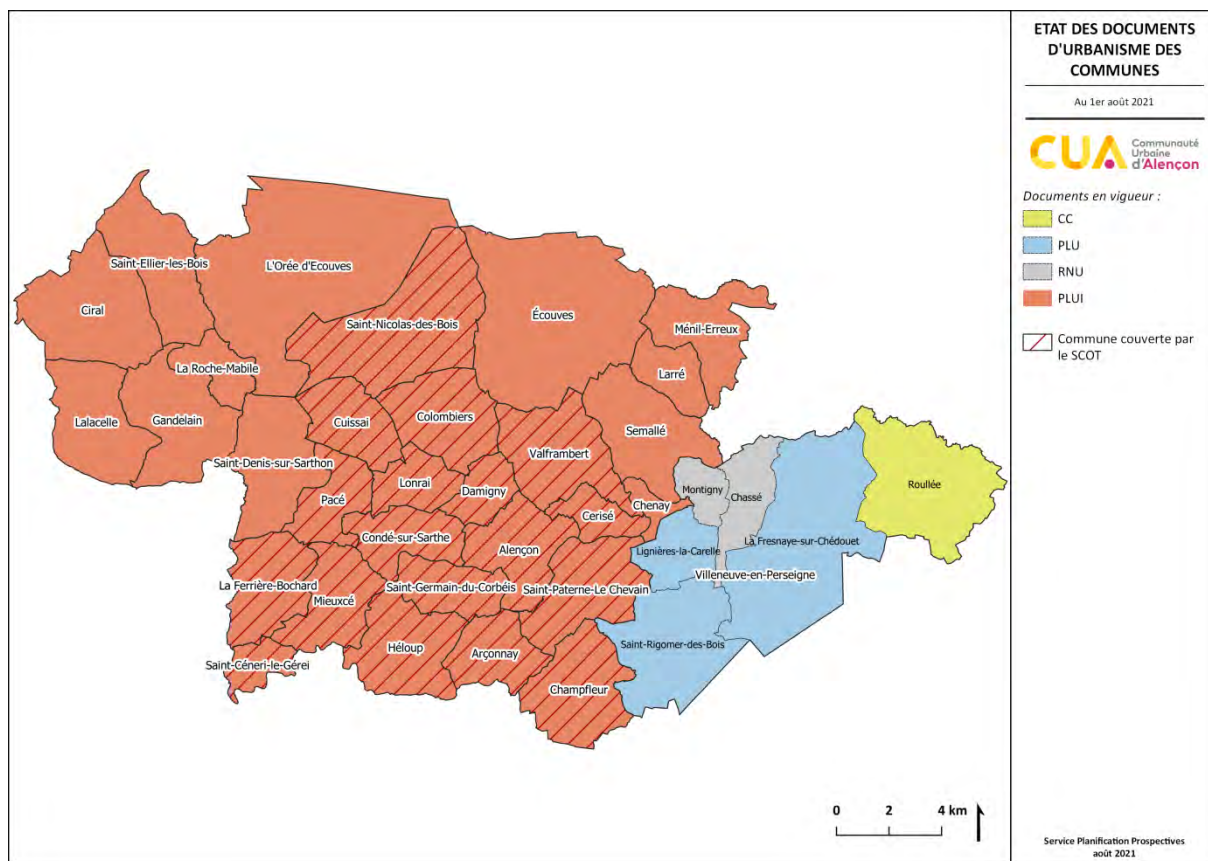


Figure 6 : Documents d'urbanisme applicable sur le territoire communautaire

La révision du PLU communautaire permettra de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel unique au service du territoire favorisant la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement à l'échelle intercommunale.

3 Des documents cadres de référence

La révision du PLU communautaire s'inscrit dans la poursuite des documents cadres et programme d'actions établis par la Communauté Urbaine. Il permettra de rendre cohérentes les politiques d'aménagement, d'urbanisation et de développement à l'échelle du territoire définies par le Schéma de Cohérence Territoriale, le futur Plan Climat Air Energie Territorial, le futur Programme Local de l'Habitat et l'Agenda 21#2.

3.1 Le projet de territoire 2018-2030 de la CUA

Elaboré suivant une démarche concertée et partenariale, le projet de territoire engagé par la CUA porte une ambition d'un développement durable et responsable.

ÉQUITABLE

Nous nous attacherons à développer une équité de traitement entre les communes (ville centre, communes périurbaines et rurales). Nous aspirons également à assurer l'égalité des chances entre tous les habitants, afin que chacun réussisse à trouver sa place sur le territoire.

VIVABLE

Nous souhaitons offrir aux habitants une qualité de vie importante, répondre à leurs besoins et ainsi permettre à notre population de bien vivre sur le territoire (emploi, sécurité, santé, pollution...).

RESPONSABLE

Conscients des enjeux environnementaux et sociaux qui impactent notre territoire, nous œuvrons à un développement respectueux des générations présentes qui ne compromette pas l'intérêt des générations futures.

VERTUEUX

Notre développement devra être vertueux en portant une attention particulière à la préservation des richesses du territoire (culturelles, économiques, humaines et naturelles).

Ces orientations s'inscrivent dans la continuité et en cohérence avec les dynamiques engagées au cours de ces dernières années (Agenda 21, Plan Local d'Urbanisme communautaire, Schéma de Cohérence Territoriale, Projet Éducatif Global,...)

Figure 7 : Les grands objectifs du projet de territoire 2018-2030

Il décline des orientations et un plan d'actions à engager suivant 6 grands transitions :

1- Transition démographique

- o Accueillir 2 550 habitants supplémentaires en espérant une croissance démographique moyenne de + 0,3 % par an
- o Accompagner le renouvellement du parc de logements.

2- Transition économique

- o Pérenniser le tissu économique
- o Accompagner le tissu économique dans son évolution

3- Transition environnementale

- o Affirmer l'exemplarité environnementale du territoire
- o Inscrire le territoire dans une démarche de sobriété énergétique
- o Fédérer les acteurs autour des enjeux de biodiversité
- o Allers vers un territoire zéro déchet

4- Transition identitaire

- o Consolider l'identité territoriale
- o Favoriser la participation et l'ancrage territorial

5- Transition sociale

- o Favoriser l'inclusion sociale et accompagner les populations les plus fragiles
- o Accompagner le vieillissement de la population
- o Encourager les jeunes à développer leurs projets sur le territoire

6- Transition territoriale

- o Réinventer les services de proximité et redéfinir l'équilibre territorial
- o Optimiser les mobilités

Les actions engagées se déclinent à travers les politiques sectorielles (logement, mobilités...) et les documents cadre (PLUi, PCAET, Agenda 21#2...).

3.2 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CUA

Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par la Communauté urbaine le 18 décembre 2014, a été élaboré à l'échelle de 19 communes. La CUA est couverte par un SCoT dont les dispositions réglementaires sont déclinées sur les 19 communes membres à cette date. Le SCoT a fait l'objet d'une évaluation au 17 décembre 2020, maintenant l'application des dispositions du SCoT sur le territoire couvert et posant la question de l'élargissement de son périmètre au regard des évolutions territoriales.

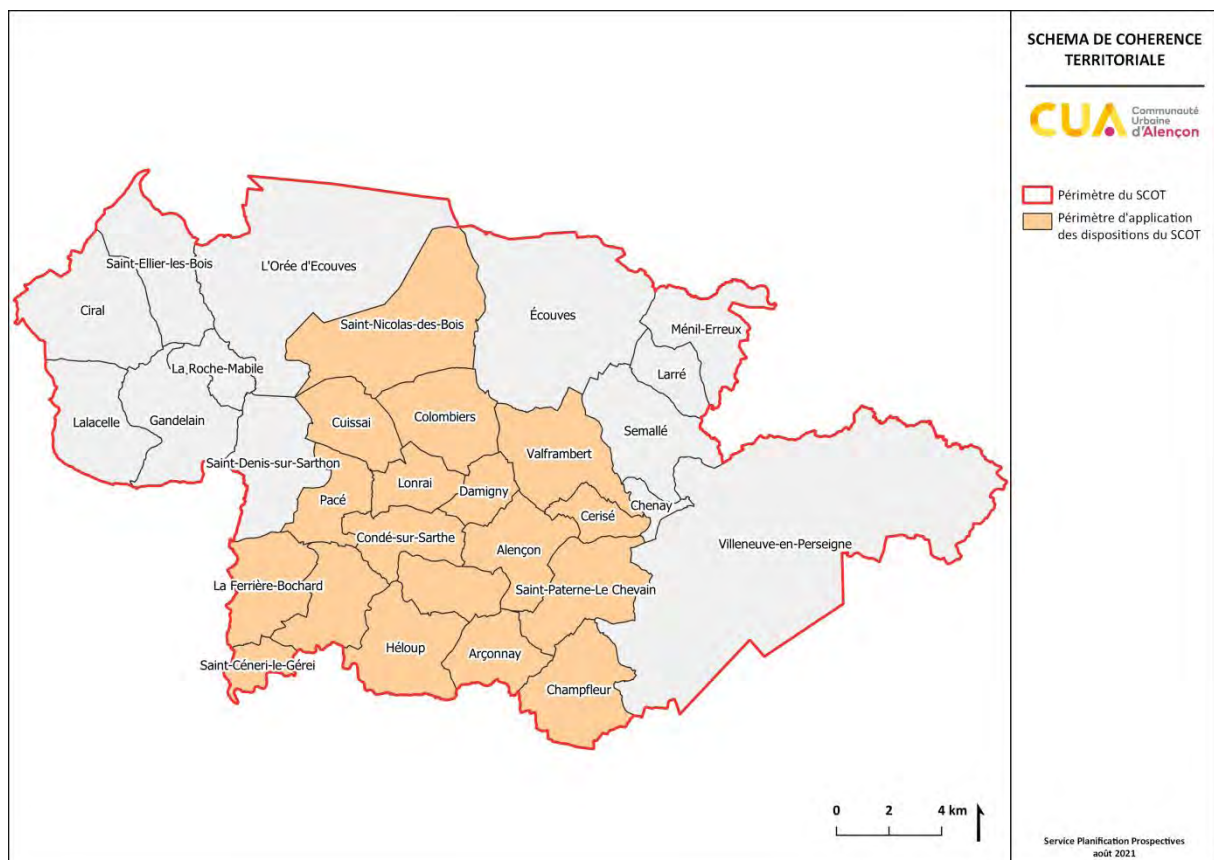


Figure 8 : Périmètres du SCoT et de la zone d'application des dispositions du SCoT

Le PLU communautaire doit être compatible avec les orientations du SCoT, c'est-à-dire qu'il doit permettre la mise en œuvre des orientations du SCoT et ne pas les contredire. Le SCoT de la CUA s'articule autour de quatre objectifs :

1. *L'affirmation d'une nouvelle structure urbaine et villageoise se fondant sur une armature verte et les centralités pour déterminer le développement futur du territoire*
2. *Une politique d'accueil valorisant de manière différenciée et qualitative l'ensemble du territoire de la CUA*
3. *Une stratégie de développement s'appuyant sur les atouts du territoire et l'identification de nouvelles fonctionnalités*
4. *Vers une nouvelle mise en mouvement du territoire de la CUA*

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT joue un rôle intégrateur : il constitue dorénavant le seul document de référence avec lequel le PLU doit être compatible. Il joue par conséquent un rôle primordial pour intégrer et territorialiser les documents supérieurs.

3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUA

Le PLH vise à définir les orientations et actions à engager en matière d'habitat sur le territoire, sur la base d'un diagnostic global, pour une période de 6 ans. Un PLH a été élaboré et mis en œuvre sur la période 2012 à 2017. Une réflexion est actuellement en cours pour engager un nouveau PLH, avec lequel le PLUi devra être compatible.

3.4 L'Agenda 21#2 et le PCAET

L'Agenda 21#2 a été adopté par le Conseil communautaire le 24 mars 2016. Il décline le programme d'actions en matière de développement durable autour de quatre axes :

- *AXE 1 / ENERGIE - CLIMAT – AIR : réduction des consommations énergétiques, production d'énergies renouvelables et qualité de l'air*
- *AXE 2 / ATTRACTIVITE : attractivité du territoire, animations, tourisme, développement économique, circuits-courts et communication.*
- *AXE 3 / CADRE NATUREL : biodiversité, nature en ville, eau et déchets*
- *AXE 4 / MIEUX VIVRE ENSEMBLE : renforcer la cohésion sociale et favoriser l'épanouissement de tous*

L'Agenda 21#2 intègre les démarches de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), en cours d'élaboration, et de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'ensemble du territoire communautaire.

Le PCAET est un projet territorial de développement durable, comportant une dimension à la fois stratégique et opérationnelle, qui traite les problématiques de climat et d'énergie. Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial constituent l'axe 1 de l'Agenda 21#2.

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

3.5 La charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine

La charte d'un Parc naturel régional définit pour 15 ans les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. La charte d'un Parc naturel régional est le contrat approuvé par les communes, les intercommunalités, les Départements et les Régions concernés.

Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.

La charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine est en cours de révision. Les nouvelles orientations portent sur la période 2024-2039.

D'une superficie de 257 000 hectares, il regroupe 135 communes et 14 villes portes. Le territoire classé regroupe environ 90 000 habitants. 18 Communes de la CUA sont adhérentes au Parc Naturel Régional Normandie Maine. La ville d'Alençon est identifiée comme ville porte du Parc.

Le plan de la nouvelle charte du Parc illustre les orientations et actions à engager sur le territoire, articulées autour de 3 ambitions et 7 orientations :

- Ambition 1 : Construire un territoire coopératif
 - o Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience
 - o Orientation 1.2 : Le partage des connaissances, pilier d'un territoire agile et prospectif
- Ambition 2 : Amplifier la connexion à la nature pour protéger et reconquérir la biodiversité
 - o Orientation 2.1 : Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien
 - o Orientation 2.2 : Reconquérir la biodiversité au service de la santé
 - o Orientation 2.3 : Considérer l'arbre comme acteur de résilience
- Ambition 3 : Porter la sobriété comme moteur de progrès et d'attractivité
 - o Orientation 3.1 : Des filières économiques locales d'excellence en symbiose avec le territoire
 - o Orientation 3.2 : La frugalité, une réponse à l'épuisement des ressources

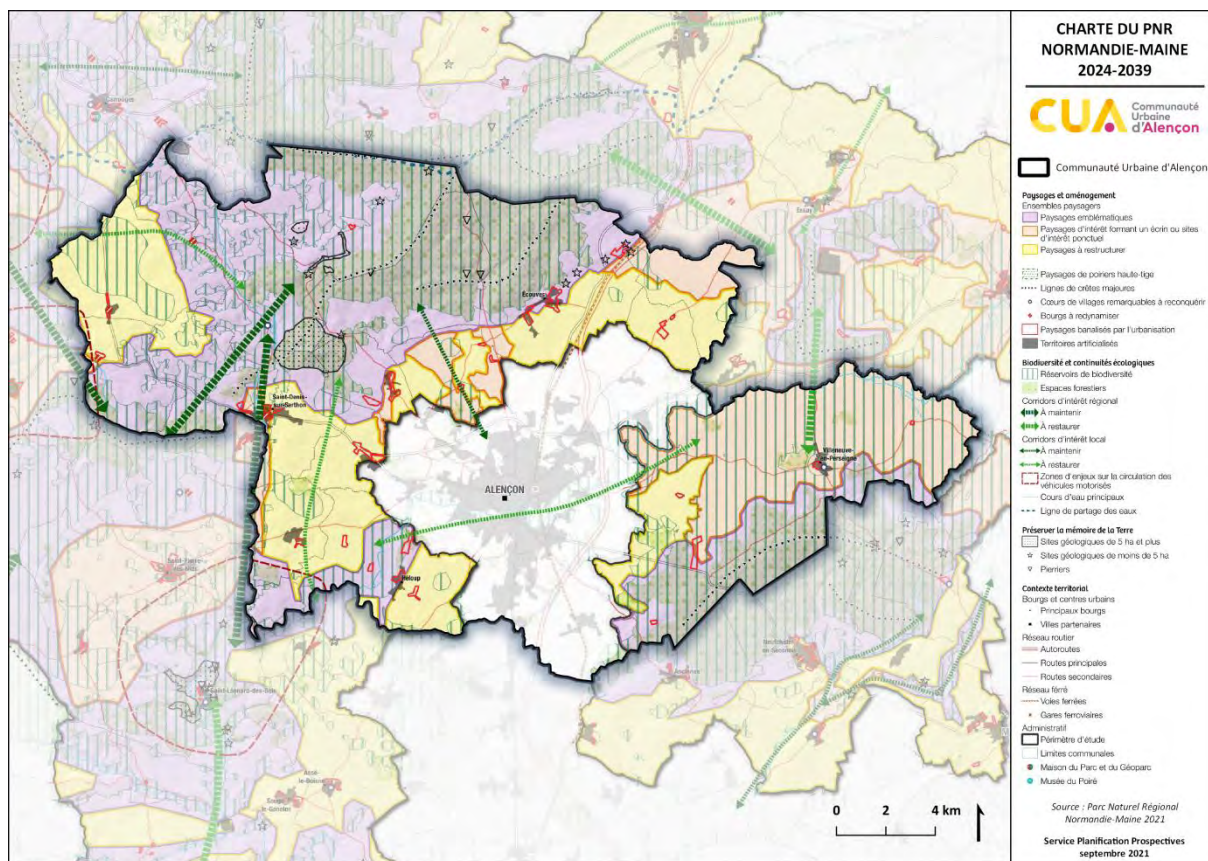


Figure 9 : Ambitions du projet de charte du PNR Normandie-Maine sur le territoire de la CUA

3.6 Les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET)

Les SRADDET fixent les orientations en matière d'aménagement du territoire régional. Le SRADDET Normandie a été approuvé le 2 Juillet 2020 par le Préfet de Région et le SRADDET Pays de Loire l'a été le 7 février 2022.

Le SRADDET est composé de 3 éléments :

- un rapport consacré aux objectifs du schéma illustrés par une carte synthétique ;
- un fascicule regroupant les règles générales organisé en chapitres thématiques ; celui-ci est organisé en chapitres thématiques qui regroupent les règles générales prescriptives et les modalités de suivi et d'évaluation du schéma ;
- des documents annexes.

3.7 L'articulation du PLUi avec les documents supérieurs

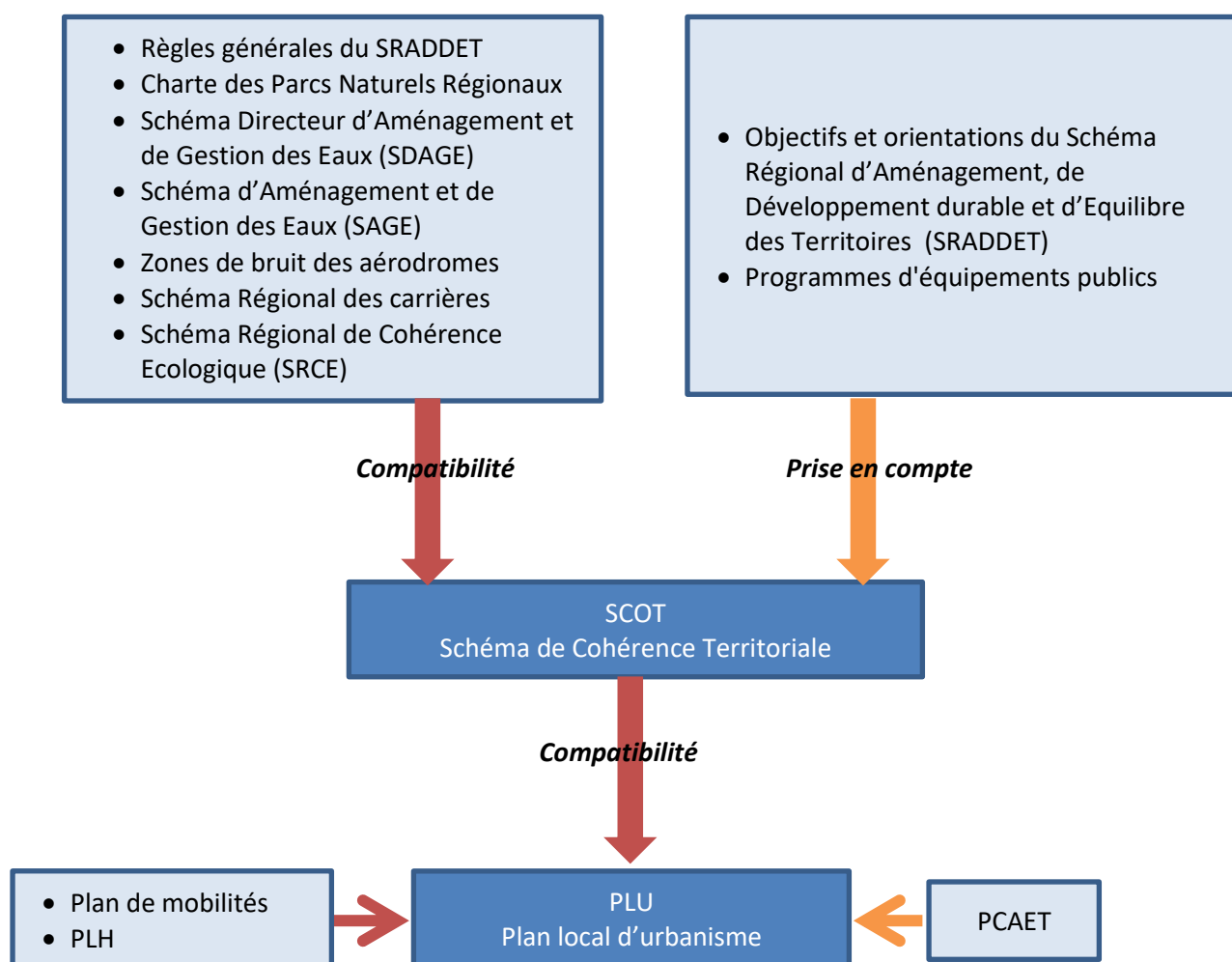


Figure 10 : Articulation du PLUi avec les règles et documents de portée supérieure

Les lois et documents supérieurs qui ne concernent pas directement le territoire de la CUA ne sont pas listés dans le diagramme ci-dessus : loi littoral, Schéma Directeur de la Région Ile de France,...

Compte tenu du rôle intégrateur du SCoT, de l'absence de PLH, de plan de mobilité et de PCAET approuvé, le PLU ne doit assurer sa compatibilité qu'avec le SCoT.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Afin de mieux percevoir et analyser les évolutions qui animent le territoire de la CUA, le diagnostic sociodémographique, habitat et économique s'appuie sur un découpage du territoire en secteurs géographiques (Cf. Carte des couronnes page 6). Ce découpage s'appuie sur des critères de morphologie et d'organisation du bâti, de niveau d'équipements et de distance par rapport au centre-ville d'Alençon.

Le diagnostic présente une analyse détaillée selon les données Insee disponibles, en appui sur le dernier recensement de 2018.

Les analyses sont opérées à périmètre constant, sur la base du périmètre actuel de la CUA à 31 communes.

1 Le Profil sociodémographique et économique du territoire

1.1 Caractéristiques de la population et tendances démographiques

1.1.1 Une forte polarisation de la population sur Alençon

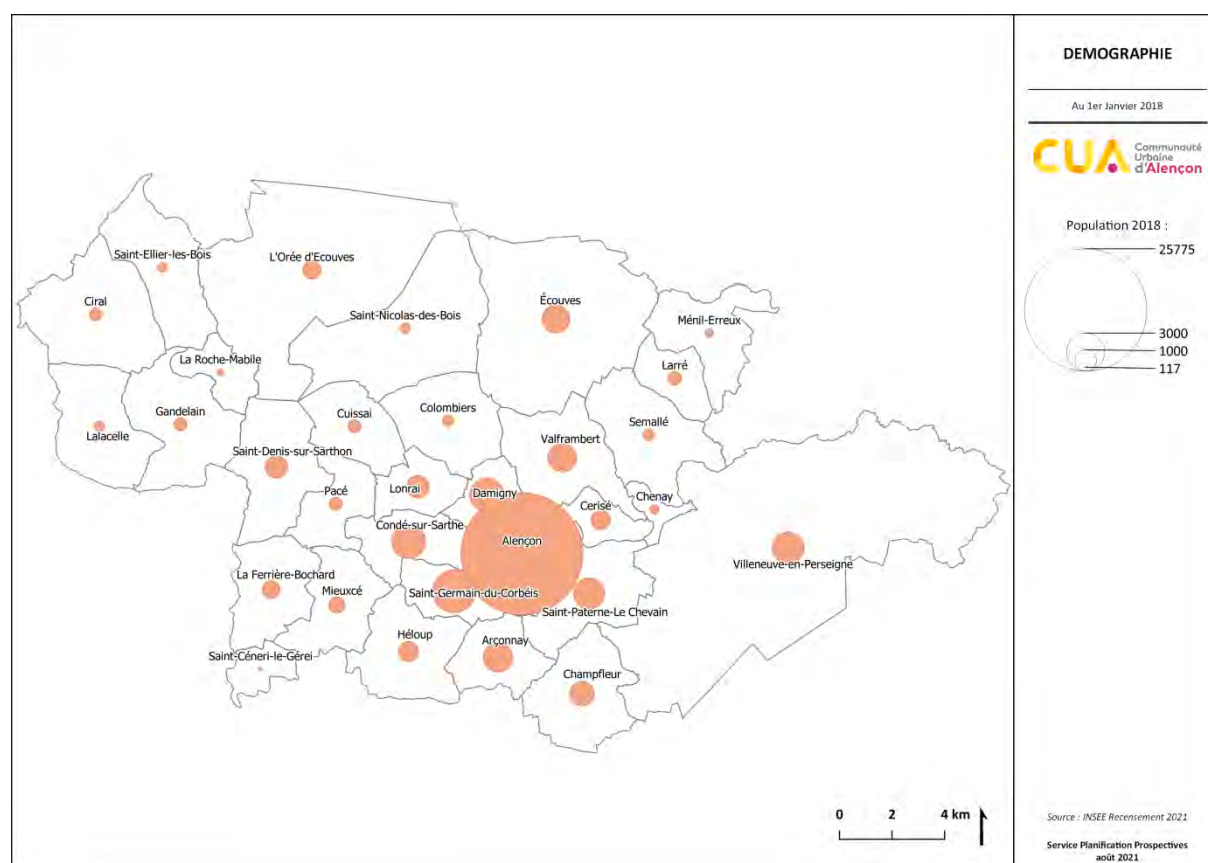


Figure 11 : Population des communes de la CUA en 2018

Source : INSEE

En 2018, la CUA compte 55 924 habitants. Le territoire s'organise autour de la ville d'Alençon, qui concentre 25 775 habitants. Les cinq communes les plus peuplées, après Alençon, comptent entre 2 000 à 4 000 habitants (Condé-sur-Sarthe, Damigny, Saint-Germain-du-Corbéis, Saint-Paterne-Le Chevain et Villeneuve-en-Perseigne) et sont pour la plupart regroupées autour de la ville centre.

Le reste du territoire communautaire se caractérise par la prédominance de communes rurales, peu peuplées. Sur les 31 communes que compte la CUA, 14 ont une population inférieure à 500 habitants.

En 2018, la ville d'Alençon représente 46% de la population de la CUA, les communes de première couronne 28%, celles de deuxième couronne 21% et la couronne rurale 5%.

1.1.2 Une population en légère baisse depuis 1999

A l'échelle de la CUA, la dernière période 1999-2018 est marquée par une baisse démographique de -3,4%, soit une perte d'environ 2000 habitants. Cette évolution est comparable à celle observée à l'échelle de l'Orne (-3,7%), mais inverse à la tendance démographique sarthoise (+6,8%).

Ce fléchissement fait suite à une période de croissance puis de stabilité démographique.

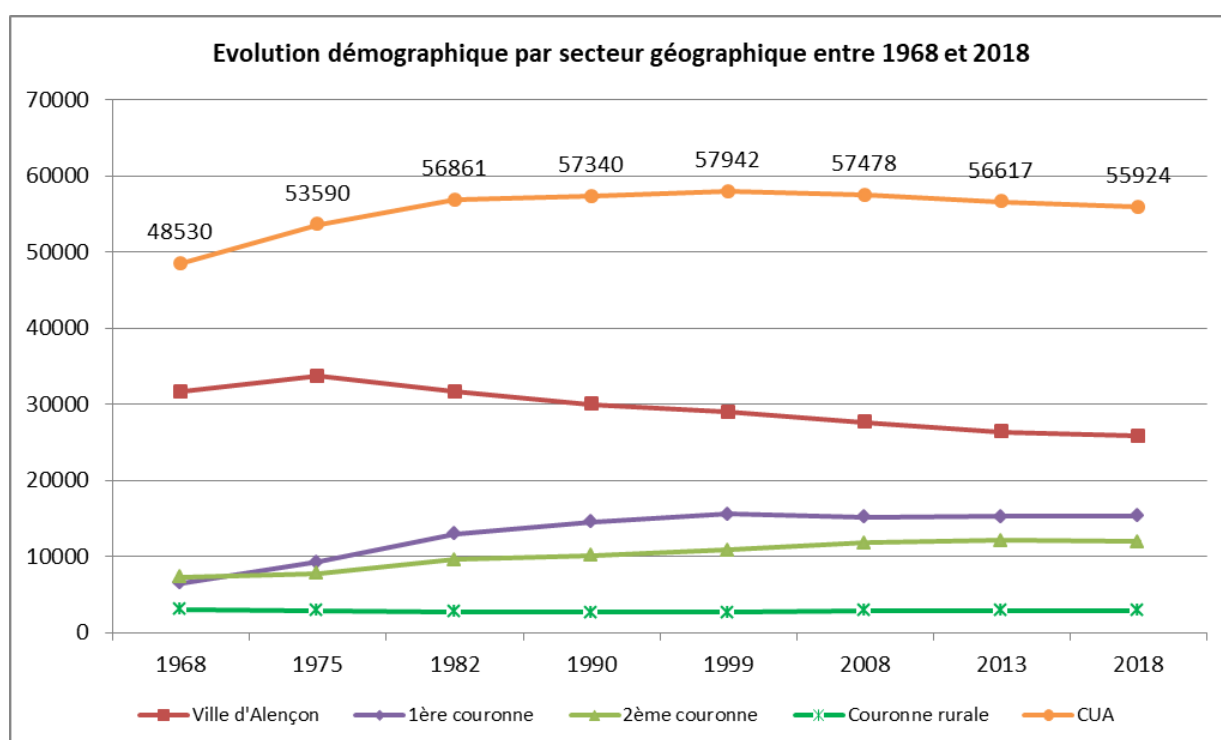


Figure 12 – Evolution de la population de la CUA entre 1968 et 2018

Source : INSEE

1.1.3 Des dynamiques contrastées entre les secteurs géographiques

La ville d'Alençon connaît une perte de 3160 habitants entre 1999 et 2008 (- 11%). La première couronne enregistre également une baisse de population, puis se stabilise. Le desserrement de la ville d'Alençon s'est réalisé principalement sur la 1^{ère} couronne entre 1968 et 1999, puis davantage sur la seconde couronne après 1999. La population de la couronne rurale reste relativement stable en volume et en poids de la population totale de la CUA.

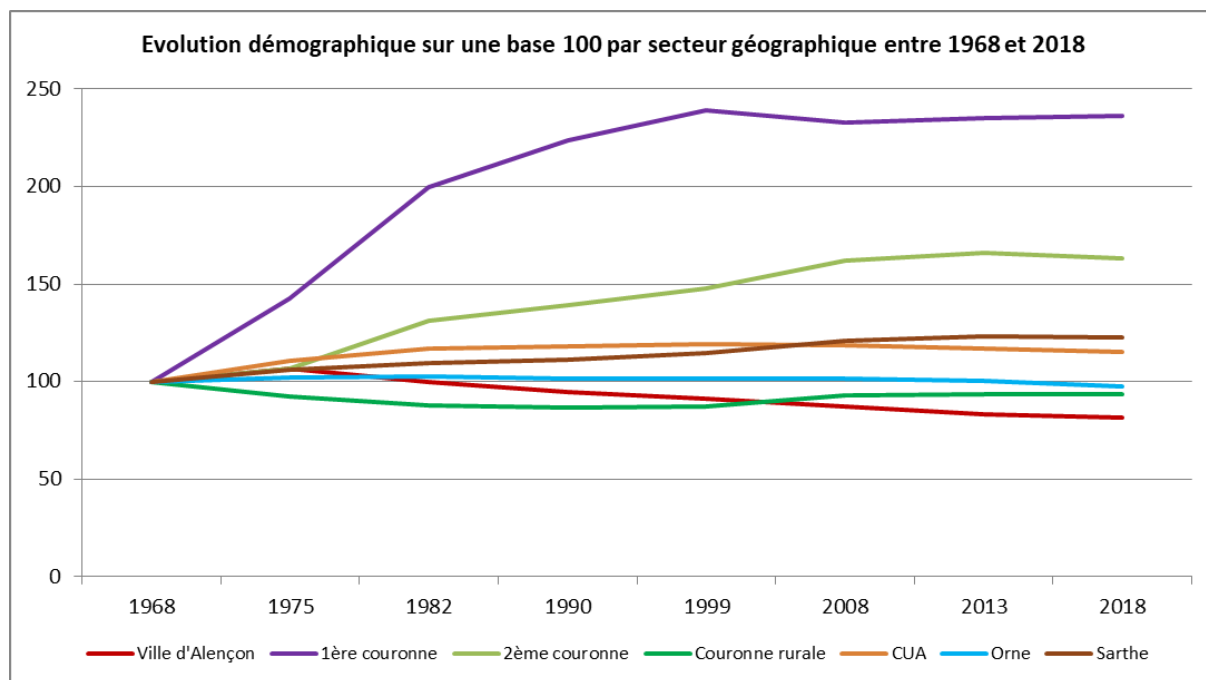


Figure 13 : Evolution démographique comparative des secteurs de la CUA

Source : INSEE

	Population 1999	% de la CUA	Population 2018	% de la CUA	Evolution de la population 1999-2018	
					en nb d'habitants	en %
Ville d'Alençon	28 935	50 %	25 775	46 %	-3 160	- 10,9 %
1 ^{ère} couronne	15 531	27 %	15 361	27 %	- 170	- 1,1 %
2 ^{ème} couronne	10 803	19 %	11 919	21 %	+ 1 116	+ 10,3 %
Couronne rurale	2 673	5 %	2 869	5 %	+ 196	+ 7,3 %
CUA	57 942		55 924		- 2018	- 3,4 %

Figure 14 : Evolution de la population par secteurs et évolution de la part de la population totale

Source : INSEE

Le poids de la ville d'Alençon, au regard de la population totale de la CUA, s'est fortement réduit. Le phénomène de desserrement de la ville d'Alençon sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes se combine avec une baisse de la population totale de la CUA à partir de 1999.

1.1.4 Un vieillissement de la population

L'évolution démographique est le résultat de la combinaison de deux paramètres : le solde migratoire et le solde naturel.

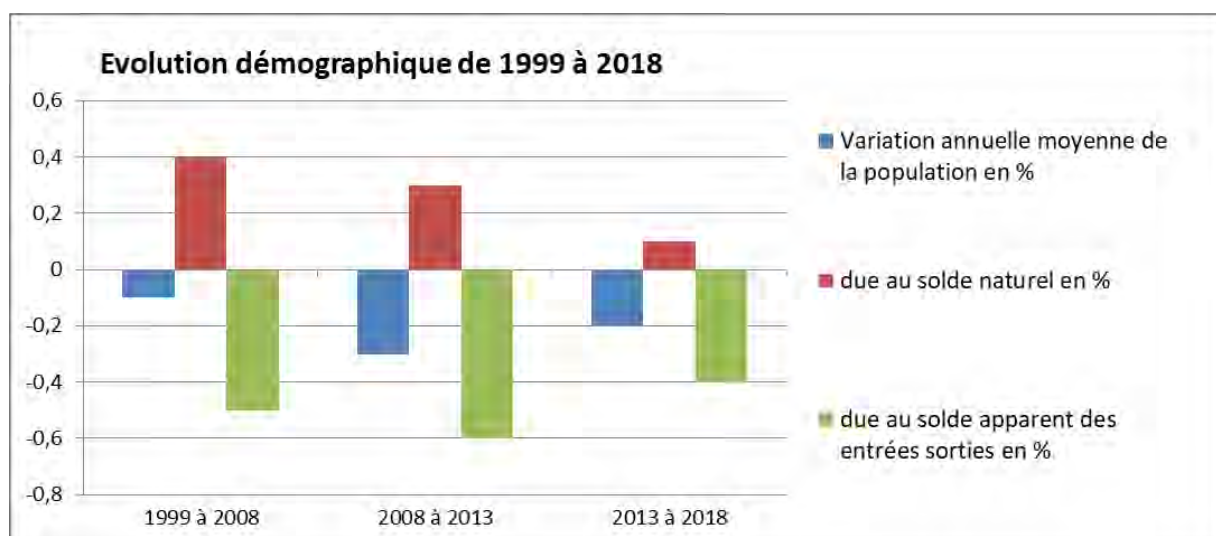


Figure 15 : Soldes naturels et migratoires entre 1999 et 2018

Source : INSEE

Le solde migratoire mesure la différence entre les arrivées et les départs de population. Ce solde est négatif depuis 1975 : le territoire perd des habitants, avec cependant des dynamiques internes multiples.

On observe une première phase entre 1968 et 1990 où les départs se font d'Alençon vers les communes de 1^{ère} couronne. Dans le même temps, on assiste à la fin de l'exode rural sur la couronne rurale.

Puis une seconde phase après 1990, où la ville d'Alençon poursuit son desserrement mais progressivement sur un espace plus large englobant la 2^{ème} couronne. Sur cette période, les communes de 1^{ère} couronne, au développement péri-urbain le plus précoce (Arçonnay, Cerisé, Saint-Germain-du-Corbéis), enregistrent le départ des enfants des premières générations de primo-accédant, non totalement compensées par les nouvelles arrivées. Ce cycle s'observe aujourd'hui encore principalement sur les communes de 1^{ère} couronne, en lien avec la périurbanisation et l'accession à la propriété des familles.

A partir de 2013 cependant, le déficit entre départs et arrivées sur le territoire communautaire se réduit : Alençon retrouve son plus bas niveau de déficit migratoire depuis 1968 (-0,5% / an).

A titre de comparaison, la CUA présente encore un solde migratoire plus faible que l'Orne (-0,3% / an), mais la situation s'améliore alors que la dynamique ornaise reste orientée à la baisse.

Le solde naturel mesure la différence entre les naissances et les décès.

Dans les années 60 et 70, la dynamique démographique est portée par la jeunesse de la population alençonnaise. On observe ensuite une lente érosion du solde naturel, particulièrement prononcé sur la ville d'Alençon.

Le solde naturel progresse légèrement en 2^{ème} couronne et en couronne rurale. Ce phénomène s'explique par la part plus importante dans ces secteurs des familles et des grands logements.

Sur la période 2013-2018, le solde naturel à l'échelle communautaire reste positif mais s'affaiblit nettement par rapport aux périodes précédentes. Il reste cependant supérieur au solde naturel observé sur l'Orne (-0,2% / an).

L'indice de vieillissement exprime le ratio entre la population âgée de plus de 65 ans et celle de moins de 20 ans (x 100). Plus cet indice est élevé, plus le vieillissement de la population est prononcé. Au-delà de 100, la part des + de 65 ans dépasse celle des – de 20 ans.

Entre 2008 et 2018, cet indice a principalement progressé sur la 1^{ère} couronne et dans une moindre mesure sur la ville d'Alençon et les communes de 2^{ème} couronne. Le vieillissement accentué sur la 1^{ère} couronne peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs évolutions :

- Des populations ayant accédé à la propriété à partir des années 70, arrivant à un âge supérieur à 65 ans,
- Des prix immobiliers et fonciers plus élevés qu'en 2^{ème} couronne engendrant un accès à la propriété plus difficile pour les jeunes ménages,
- Une part de logements locatifs plus faible qu'à Alençon.

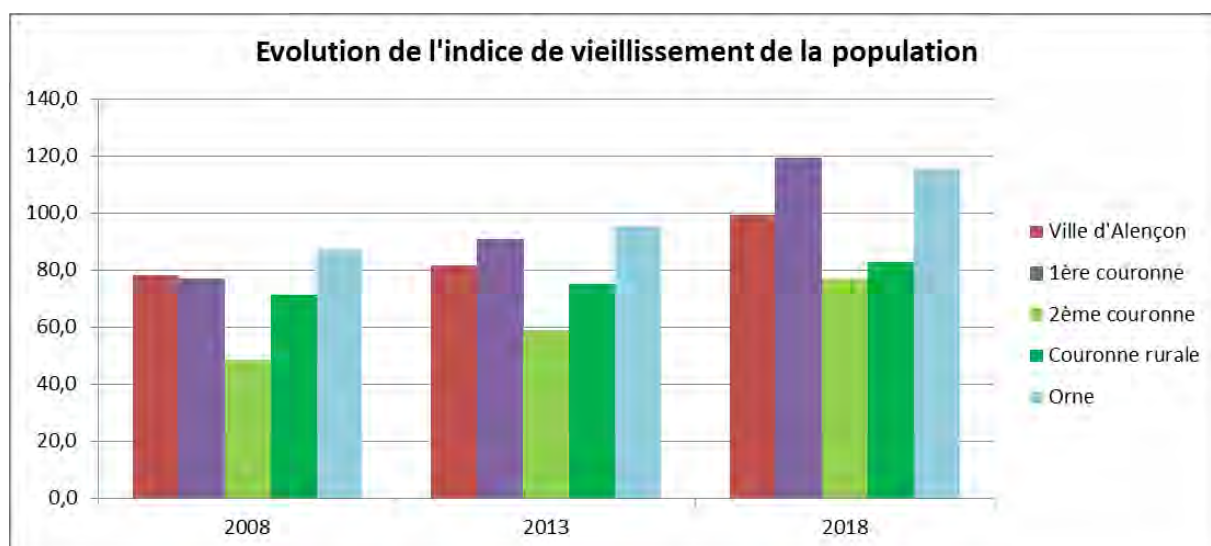


Figure 16 : Indice de vieillissement de la population

Source : INSEE

La ville d'Alençon présente à la fois la plus forte part de 15-29 ans (21 %), et une proportion élevée de personnes âgées. Ceci peut s'expliquer par la présence d'étudiants et de jeunes travailleurs, ainsi que de nombreux services à la population. La 1^{ère} couronne est le secteur sur lequel le vieillissement est le plus prononcé. La part importante des 60-74 ans augure d'une poursuite à venir de cette tendance. La 2^{ème} couronne et la couronne rurale présentent une population plus jeune, familiale, avec une part importante d'enfants (- de 14 ans) et une faible représentation des plus de 75 ans.

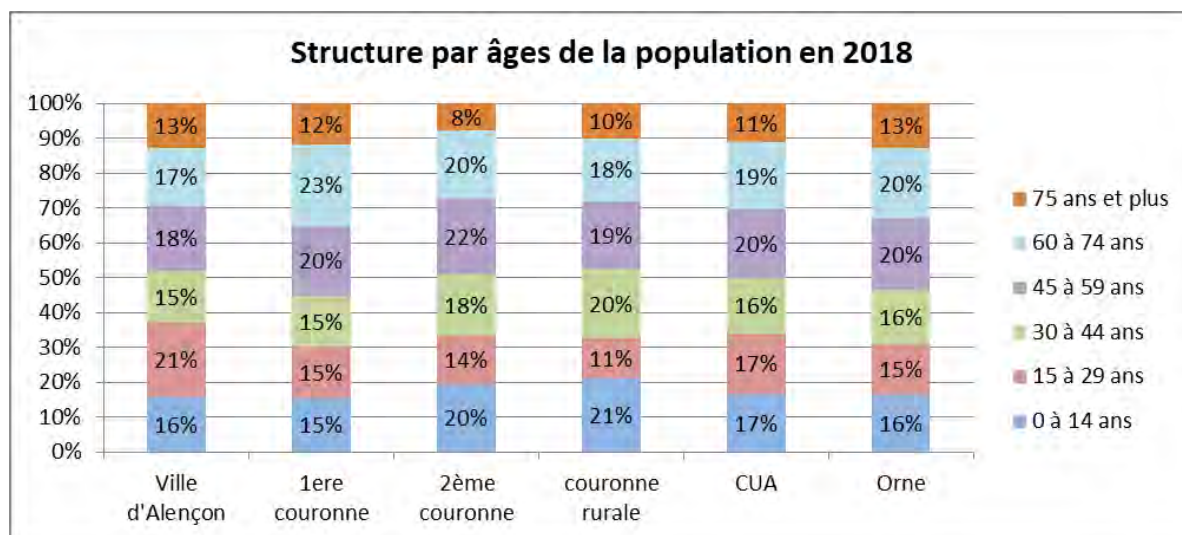


Figure 17 : Structure par âges de la population de la CUA en 2018

Source : INSEE

La classe d'âge 60-74 ans correspond à la génération "baby-boom" : elle est en forte augmentation et se décalera progressivement vers la classe des + de 75 ans.

Cette tendance appelle une anticipation en matière d'offre de services de proximité, d'offre de logements adaptée au vieillissement, de mixité générationnelle, d'adaptation de l'espace public (accessibilité physique) et d'offre de services de mobilité.

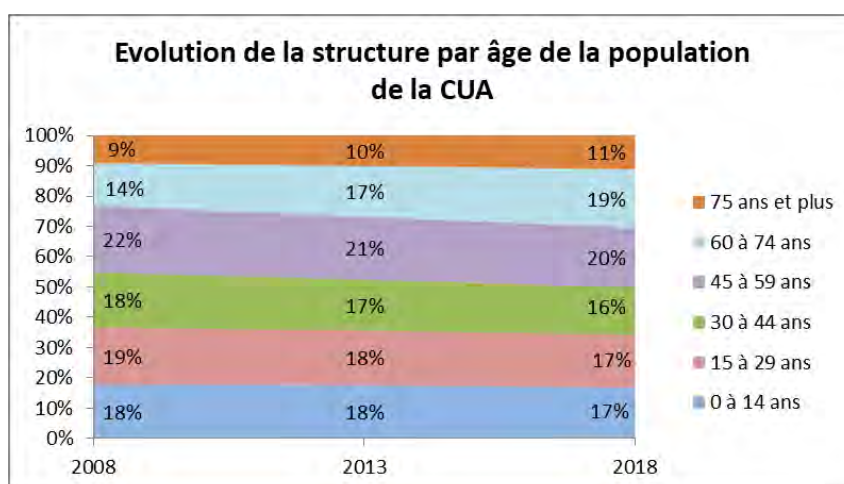


Figure 18 : Evolution de la structure par âge de la population de la CUA

Source : INSEE

1.1.5 Une mutation des structures familiales

La taille moyenne des ménages évolue à la baisse suivant une tendance générale. Ce phénomène, appelé "décohabitation" s'explique par différents facteurs :

- Vieillissement de la population,
- Baisse du nombre moyen d'enfants par famille,
- Augmentation du nombre des divorces / séparations,
- Recul de l'âge du premier enfant,
- Allongement de la durée des études.

Ainsi, entre 2008 et 2018, le nombre de ménages a augmenté (+2,1 %), alors que la population totale a diminué (-2,7 %). Les besoins en logements restent donc croissants malgré la baisse de population.

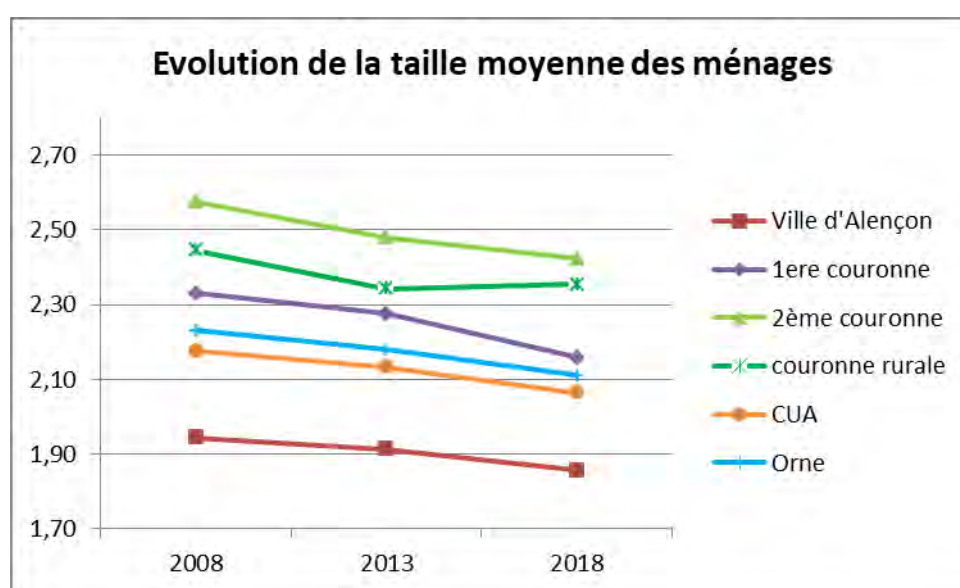


Figure 19 : Evolution de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE

La taille moyenne des ménages baisse sur l'ensemble des secteurs de la CUA, à l'exception de la couronne rurale. A Alençon, les ménages sont de plus petite taille du fait de la plus forte proportion de 15-29 ans et de plus de 75 ans.

La baisse la plus importante s'opère dans les communes de 1^{ère} couronne où la décohabitation est très active et n'est plus désormais compensée par l'installation de nouvelles familles, celles-ci se localisant davantage sur la 2^{ème} couronne et sur la couronne rurale.

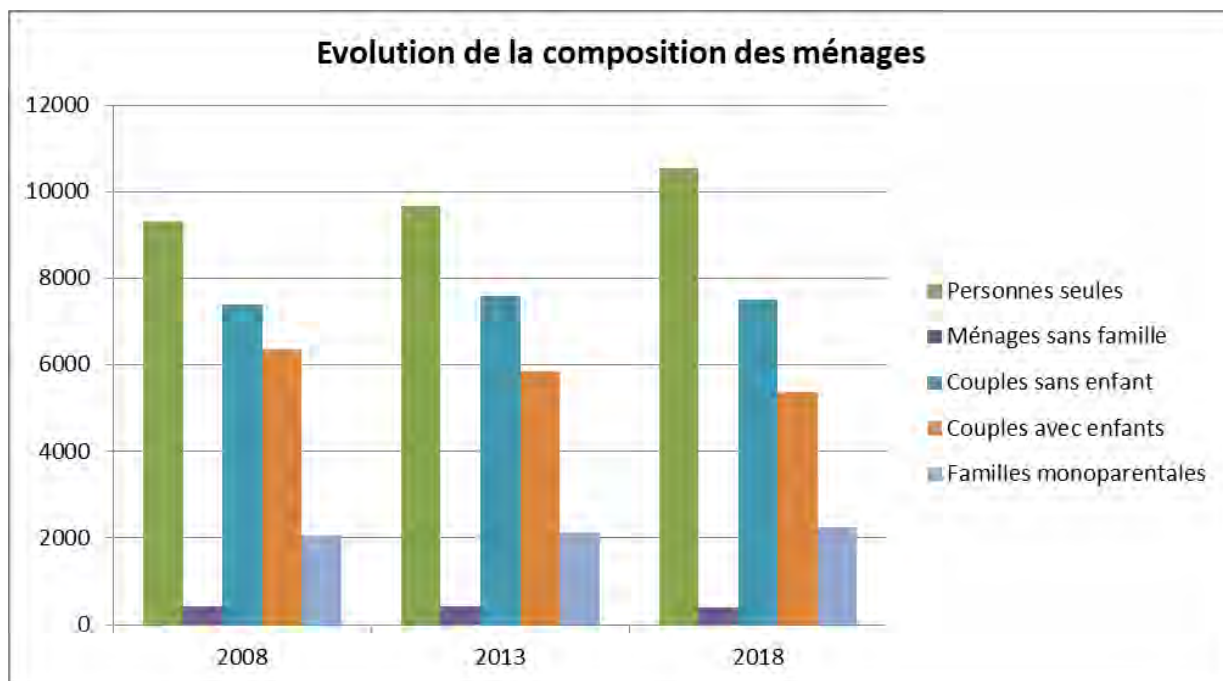


Figure 20 : Nombre de ménages de la CUA et évolution de leur composition

Source : INSEE

En 2018, les couples avec enfants ne représentent plus que 21% des ménages, contre 25% en 2008. Ce sont les ménages composés de personnes seules qui ont le plus augmenté : 36% des ménages en 2008 et 40% en 2018.

Les situations sont cependant très contrastées suivant les secteurs géographiques.

A Alençon, les personnes seules représentent 53% des ménages contre 23% pour la 2^{ème} couronne. De même, les couples avec enfants représentent 15% des ménages d'Alençon, contre 33% de ceux de la 2^{ème} couronne.

A noter que la part des personnes seules apparaît relativement importante dans la couronne rurale : 28% des ménages, un taux supérieur à celui observé sur la 2^{ème} couronne (23% des ménages).

Les tendances 2008-2018 les plus franches sur la CUA peuvent être résumées ainsi :

- Une nette augmentation de la part des ménages composés d'une personne seule, sur l'ensemble de la CUA, et pas uniquement à Alençon,
- Un recul du modèle traditionnel des couples avec enfants, sauf sur la couronne rurale,
- Une très forte décohabitation sur la 1^{ère} couronne : personnes seules, couples sans enfants et familles monoparentales.

1.1.6 Davantage de retraités, moins d'ouvriers et d'employés, une perte d'actifs

La CUA compte 23 427 actifs parmi la population des 15-64 ans en 2018, dont 20 168 actifs occupés (soit 60% de la population de 15-64 ans, contre 73,1% à l'échelle de l'Orne).

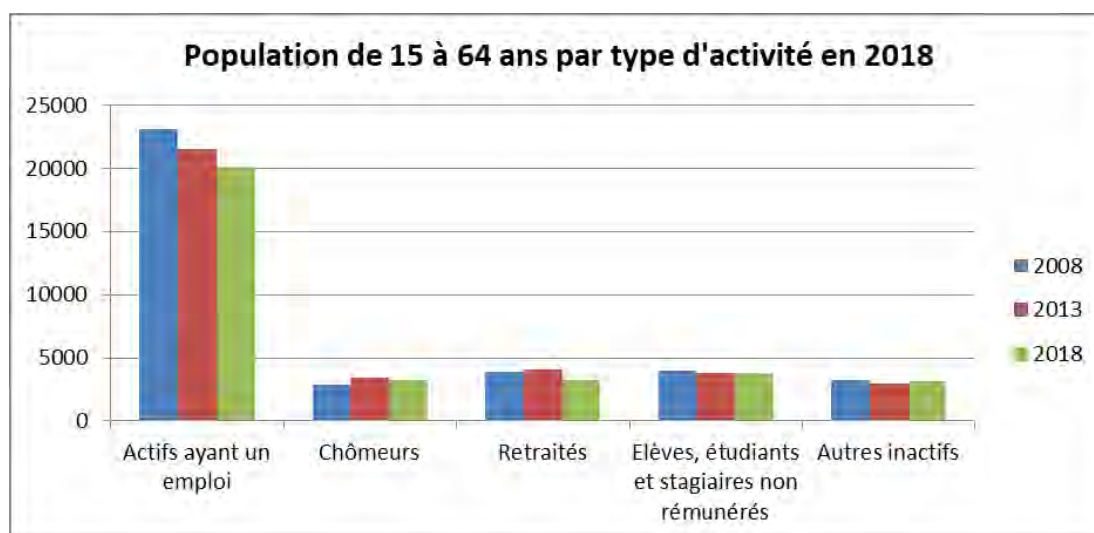


Figure 21 : population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018

Source : INSEE

La part d'actifs occupés dans la population des 15-64 ans est plus faible à Alençon (52%) et dans la 1^{ère} couronne (63%) du fait de la présence d'étudiants et de retraités. La ville d'Alençon affiche en 2018 les parts les plus importantes de chômeurs (14%) et d'étudiants (15%).

A noter que la part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés à l'échelle de la CUA (11,3 %) est supérieure à celle observée à l'échelle de la Région Normandie (10,1%), démontrant **une attractivité auprès des jeunes entrant sur le marché du travail.**

Cependant, parmi la population de 15 à 64 ans, on observe une baisse importante du nombre d'actifs occupés (-2948 personnes en 10 ans). **La baisse de population enregistrée entre 2008 et 2018 porte principalement sur les actifs.**

Cette observation pose la question de la capacité du territoire à maintenir les jeunes actifs sur la CUA.

Avec une part de 33%, les retraités sont la catégorie socio-professionnelle la plus importante parmi la population âgée de 15 ans ou plus dans la CUA en 2018. Toutefois, sa représentation parmi la population est moindre qu'à l'échelle départementale (36%). La part des retraités est en augmentation constante : 29 % en 2008, 31% en 2013 et 33% en 2018.

En comparaison avec l'Orne, la CUA compte davantage de cadres (6%, contre 4% pour l'Orne), de professions intermédiaires (13% contre 10,5% pour l'Orne) et d'employés (16% contre 14,7% pour l'Orne), reflétant un bassin d'emplois davantage tertiaire.

La part des ouvriers dans la population de plus de 15 ans et celle qui opère le plus fort recul : 15% en 2008 et 12% en 2018. Ce recul s'explique par la baisse de 20% du nombre d'emplois ouvriers sur le territoire de la CUA (- 1393 emplois entre 2008 et 2018).

A l'échelle infra-communautaire, Alençon compte une part importante de personnes sans activité professionnelle (22%) : étudiants et chômeurs principalement. Les retraités sont mieux représentés en 1^{ère} couronne, avec une part de 39% de la population âgée de 15 ans ou plus. La progression de cette catégorie y est particulièrement forte.

La seconde couronne comprend davantage de professions intermédiaires, employés et ouvriers que les autres secteurs géographiques de la CUA. Enfin, la couronne rurale affiche une représentation plus importante d'agriculteurs, d'artisans et d'ouvriers.

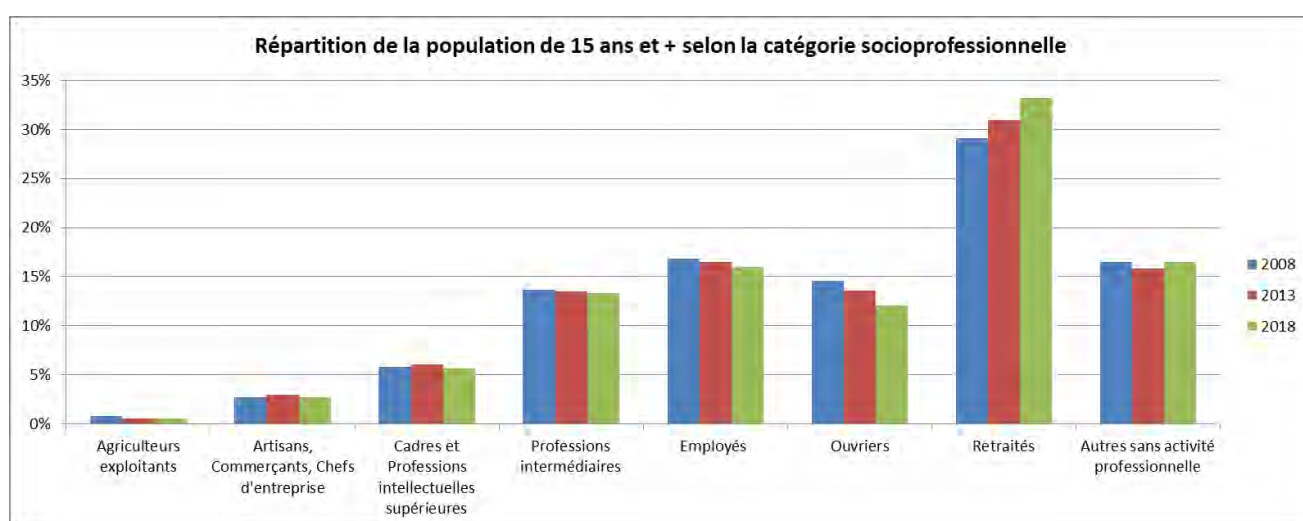


Figure 22 : Répartition de la population de la CUA par catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE

Entre 2008 et 2018, la part de la population de plus de 15 ans sans diplôme a nettement reculé (- 8 points), à l'image de la tendance observée sur l'Orne (- 11 points), lié à l'arrivée à la retraite des populations moins diplômées.

En 2018, la part des diplômés de l'enseignement supérieur est passée de 19% à 23% de la population de 15 ans et plus. Des chiffres supérieurs à ceux observés sur l'Orne (19% en 2018).

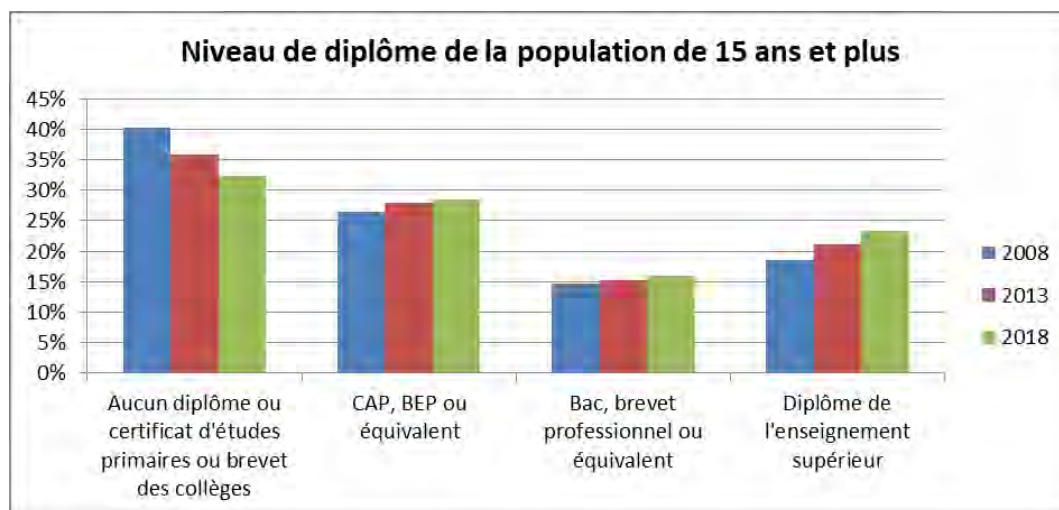


Figure 23 : Diplôme le plus élevé de la population de 15 ans ou plus

Source : INSEE

D'après des données INSEE de 2018, la médiane du revenu disponible pour les ménages de la CUA s'élevait à 20 730 euros par unité de consommation, soit un niveau supérieur à celui de l'Orne (20 140 euros par unité de consommation) mais inférieur à celui de la Région Normandie (21 200 euros par unité de consommation).

D'après les données INSEE, à l'échelle de la CUA, la pauvreté touche, en 2018, 16,4% des ménages, soit davantage que l'Orne (15,4%) et la Normandie (13,4%).

1.1.7 Les perspectives démographiques

Les projections établies dans le SCoT et le PLH de la CUA

Les démarches d'élaboration du PLH et du SCoT ont été menées en parallèle, entre 2009 et 2012 pour le PLH, et entre 2008 et 2014 pour le SCoT, à l'échelle des 19 communes constituant à cette période le périmètre de la CUA.

Les projections établies portaient sur la période 2012-2017 pour le PLH et 2014-2031 pour le SCoT.

Le scénario démographique retenu au PLH, puis traduit au SCoT, est volontariste. Il vise à améliorer l'attractivité résidentielle de la CUA en infléchissant les tendances en cours. Il vise un gain de 13 000 habitants sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de +0,3% et la possibilité de construire jusqu'à 5600 logements d'ici l'horizon 2030.

La production de nouveaux logements doit permettre à la fois le maintien, mais aussi l'accueil de nouveaux habitants. Cet objectif doit être atteint d'une part par la production de logements neufs et par la mobilisation du parc existant. Cette dynamique démographique s'appuierait sur le maintien d'une dynamique naturelle mais surtout sur une dynamique d'attractivité et d'offre d'accueil sur les pôles urbains et l'agglomération, en corrélation avec l'offre économique et d'équipements, la limitation des déplacements et l'affirmation de l'armature urbaine.

L'offre de logements ne saurait être dissociée de la modération du rythme de consommation foncière fixé par le SCOT, d'une part par la production de logements neufs en extension, et d'autre part, par la mobilisation du potentiel existant tant dans l'enveloppe urbaine que par la mobilisation d'une partie du parc existant.

Ce scénario s'appuie sur l'affirmation d'un renforcement de l'attractivité économique avec la dynamique engagée par la CUA visant le maintien et le confortement des activités économiques existantes et l'offre d'accueil pour les acteurs économiques.

Scénarios d'évolutions démographiques de la CUA établis au PLUi approuvé en 2020

Méthode

Plusieurs scénarii d'évolution démographique ont été envisagés à une échelle de 15 ans à compter de l'approbation du PLUi, soit pour l'horizon 2035.

Ces scénarios ont été établis pour le territoire communautaire à 30 communes, et ne prenaient pas encore en compte l'intégration de la commune de Villeneuve-en-Perseigne dans la CUA.

Simulation de la croissance démographique à l'horizon de 15 ans, selon 3 scénarii :

- ✓ Une poursuite de la décroissance tendancielle, tendance au fil de l'eau,
- ✓ Un maintien de la population,
- ✓ Une projection de croissance démographique.

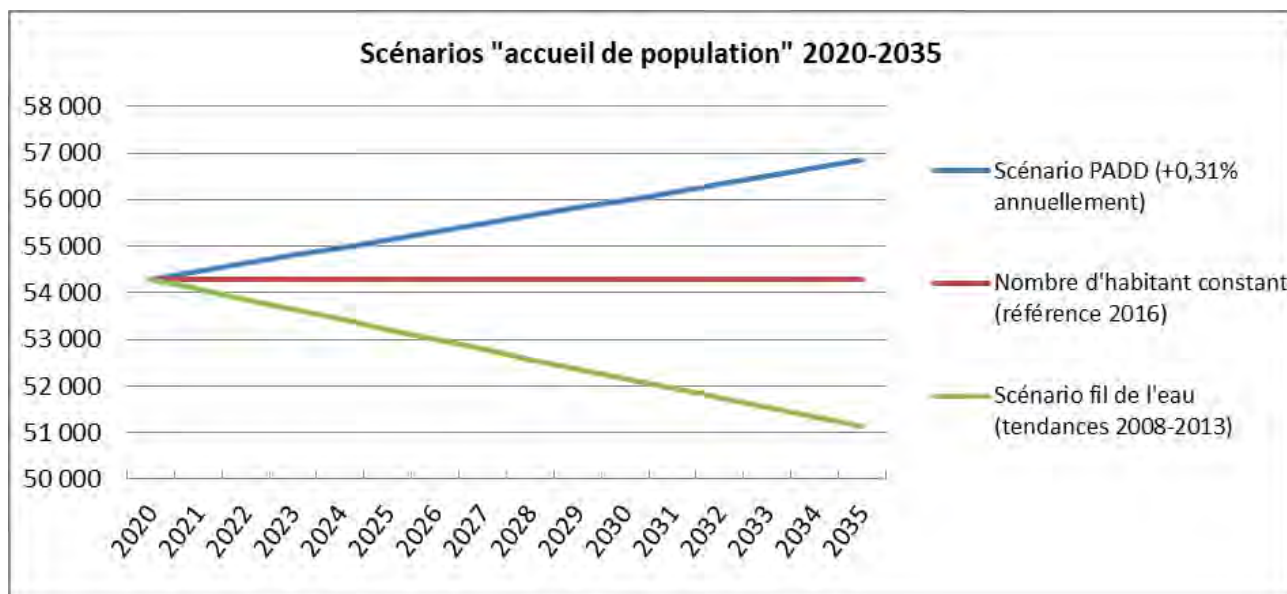


Figure 24 : Scénarios d'évolution de la population de la CUA pour l'horizon 2038

Sont précisés les scénarii d'évolution démographique et les conditions propres à chaque scénario tendanciel.

A/ Le scénario tendanciel dit « scénario au fil de l'eau », ou la poursuite des tendances antérieures :

Comme son nom l'indique, le scénario « tendanciel » correspond à la poursuite des tendances en cours. Ce scénario se caractérise par des perspectives démographiques en affaiblissement. La décroissance démographique se poursuit avec une accentuation du vieillissement de la population.

Ce scénario d'une évolution régressive conduirait à une perte de 3168 habitants à l'horizon 2035 c'est-à-dire une croissance négative de 0.3 % par an en moyenne.

Ce scénario correspond à une poursuite de la tendance sans prendre en compte les actions publiques engagées par les collectivités et le positionnement et le rôle de l'agglomération au sein du territoire interrégional.

B/ Le scénario tendanciel de stabilisation de la population

Ce scénario projette une stabilisation de la population avec un maintien autour de 54 291 habitants. Sur une période récente, la population de la CUA tend à se stabiliser. Les données de référence prise en compte sont celles du recensement de l'Insee au 1^{er} janvier 2019 (référence 2016). Ce scénario s'appuie sur les actions publiques engagées qui favorisent l'attractivité et la captation de la population sur le territoire.

Ce scénario vise une offre de logements dont un besoin de production de logements qui correspond au point mort (nombre de logements nécessaires au maintien de la population).

C/ Le scénario de relance de la croissance démographique :

L'affirmation d'une politique volontariste de relance de la croissance démographique s'appuie sur une stratégie en cohérence avec les orientations du SCOT. Cette dynamique démographique s'appuie sur l'attractivité du territoire et les actions engagées par les collectivités.

Ce scénario porterait la population à 56 840 habitants à l'horizon 2035, avec une projection de croissance démographique de +0,3 % par an.

Synthèse et bilan :

Ces 3 scénarios induisent des effets très différents en termes de croissance et de besoins en constructions pour répondre à ces objectifs.

Le scénario retenu par la Communauté Urbaine d'Alençon dans son PLUi est celui de l'attractivité qui vise à infléchir les tendances en cours et du défi d'une attractivité résidentielle. Cette politique d'accueil se traduit par l'affirmation d'une armature urbaine et d'une répartition équilibrée répondant aux enjeux de maîtrise de l'espace.

Objectif volontariste d'accueil de population :

La CUA vise ainsi une ambition d'accueil de la population volontariste, en corrélation avec ses ambitions en matière de développement économique et de renforcement du rayonnement du territoire dans son positionnement interrégional.

Le PLU communautaire exprime l'ambition forte de redynamisation démographique portée par la Communauté urbaine. Aussi, au-delà de l'objectif du maintien de la population, il est visé une projection de croissance démographique de 0.3% par an, permettant d'accueillir **2 550 nouveaux habitants d'ici 2035**.

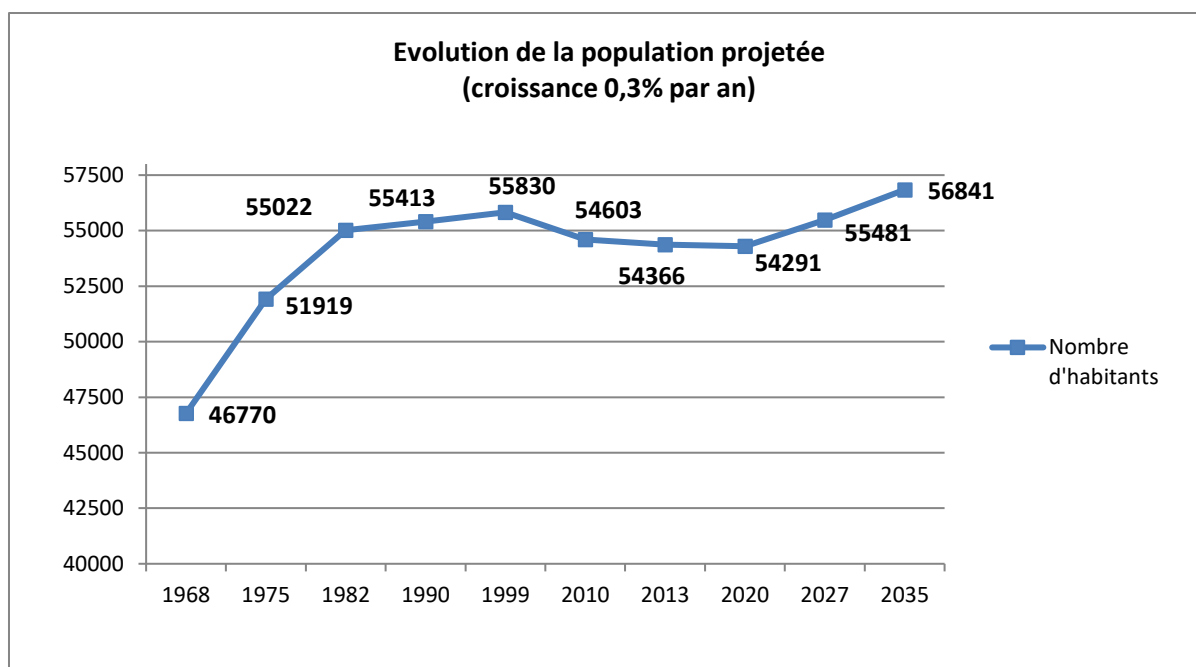


Figure 25 : Evolution de la population projetée (hors commune de Villeneuve-en-Perseigne)

Le projet s'inscrit dans un objectif d'équilibre de la captation de la croissance démographique attendue dans le respect des équilibres territoriaux existants, se traduisant par des objectifs de captation suivants :

- 50% pour la Ville centre
- 30 % pour la 1^{ère} couronne
- 15 % pour la 2^{ème} couronne
- 5% pour la couronne rurale

Cette ambition d'accueil de la population se traduit par la nécessité d'une production de nouveaux logements pour permettre à la fois le maintien, mais aussi l'accueil de nouveaux habitants. Cet objectif doit être atteint d'une part par la production de logements neufs et par la mobilisation du parc existant. Cette dynamique démographique s'appuierait sur le maintien d'une dynamique naturelle mais surtout sur une dynamique d'attractivité et d'offre d'accueil sur les pôles urbains et l'agglomération, en corrélation avec l'offre économique et d'équipements, la limitation des déplacements et l'affirmation de l'armature urbaine.

L'offre de logements ne saurait être dissociée de la modération du rythme de consommation foncière fixé par le SCOT, d'une part par la production de logements neufs en extension, et d'autre part, par la mobilisation du potentiel existant tant dans l'enveloppe urbaine que par la mobilisation d'une partie du parc existant.

Ce scénario s'appuie sur l'affirmation d'un renforcement de l'attractivité économique avec la dynamique engagée par la CUA visant le maintien et le confortement des activités économiques existantes et l'offre d'accueil pour les acteurs économiques.

Actualisation des scénarios démographiques avec l'intégration de la commune de Villeneuve-en-Perseigne

La commune de Villeneuve-en-Perseigne compte 2186 habitants en 2018. En appliquant le scénario du PLUi de relance démographique de +0,3% par an, **la population de la commune atteindrait 2300 habitants en 2035, soit 114 habitants supplémentaires.**

1.1.8 Synthèse et enjeux

Compte tenu des profils démographiques très hétérogènes entre les secteurs géographiques de la CUA, les réponses doivent être adaptées à chaque situation, prenant en compte les besoins spécifiques à chaque secteur.

Secteurs géographiques	Éléments de diagnostic	Enjeux
Ville d'Alençon	➔ Forte proportion de jeunes adultes et de personnes âgées ➔ Prédominances de petits ménages, principalement des personnes seules	• Être + attractif auprès des familles avec enfants • Répondre aux besoins en petits logements • Accompagner le vieillissement de la population
1 ^{ère} couronne	➔ Forte décohabitation ➔ Un renouvellement de population qui n'est plus alimenté par l'accession à la propriété par de jeunes familles ➔ Vieillesse de la population ayant accédé à la propriété dans les années 70-80	• Adapter l'offre de logements à l'évolution du profil des ménages (petits ménages, personnes seules, vieillissement) • Adapter les services et l'espace public au regard du vieillissement de la population • Retrouver une attractivité auprès des jeunes familles par une offre en accession abordable ou en locatif • Promouvoir une mixité générationnelle
2 ^{ème} couronne	➔ Un profil de population très familial ➔ Une augmentation des personnes seules et couples sans enfants	• Anticiper les phénomènes de décohabitation observés en 1^{ère} couronne par une offre de logements diversifiée
Couronne rurale	➔ Un profil assez similaire à celui de la 2^{ème} couronne ➔ Une part importante de personnes seules et vieillissantes	• Répondre aux besoins en logements pour des personnes seules/vieillissantes, mais également pour des familles

Figure 26 : Profils démographiques et enjeux présents sur les différents secteurs

1.2 Les activités économiques

1.2.1 La stratégie établie au SCoT et dans le projet de territoire 2018-2030

La CUA exerce la compétence développement et aménagement économique :

- Création et équipement des zones d'activités industrielle, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- Actions de réhabilitation d'intérêt communautaire,
- Actions de développement économique,
- Promotion du tourisme dont la création d'office du tourisme.

La stratégie établie dans le SCoT de la CUA et dans le projet de territoire 2018-2030 vise à pérenniser le tissu économique et à accompagner les entreprises et les autres acteurs économiques pour un territoire dynamique et attractif.

La CUA mène des démarches d'animation et d'accompagnement, combinée à une politique foncière et immobilière (zones d'activités communautaires, pépinière d'entreprises) visant à accueillir et offrir des conditions d'installation d'entreprises.

Ces actions s'articulent avec d'autres ambitions pour le territoire :

- Engagement d'une **stratégie touristique**, animée par l'Office de tourisme de la CUA, appuyée sur la complémentarité côté ville / côté nature,
- Une **stratégie de redynamisation commerciale** du centre-ville d'Alençon,
- Une **ambition de développement durable** du territoire au service des acteurs économiques (rénovation énergétique, filières de recyclage, plan alimentaire territorial...).

1.2.2 Une forte concentration de l'emploi sur l'agglomération d'Alençon

La CUA compte 25 773 emplois sur son territoire en 2018, représentant 24% des emplois du département de l'Orne (chiffre stable depuis 2008). La CUA constitue le pôle d'emploi majeur au sein du département de l'Orne.

Ainsi, on compte 126,4 emplois pour 100 actifs résidant dans la zone. Cet indice est élevé au regard des autres territoires de comparaison et confirme le rôle de pôle d'emploi que constitue la CUA. Cet indice est équivalent celui de Laval agglomération (119,1), en revanche il reste plus faible que celui des plus grandes agglomérations telles que Caen la Mer (137,4) ou le Mans Métropole (143,7). A noter, on comptait, en 1999, pour la CUA, 116 emplois pour 100 actifs résidant dans la zone. Ainsi, la CUA constitue un pôle d'emploi rayonnant au-delà de son territoire.

A l'échelle infra-communautaire, les emplois se concentrent sur l'agglomération, en corrélation avec la présence des établissements et des principaux parcs d'activités sur ce secteur.

Ainsi, Alençon et la 1^{ère} couronne concentrent 91% des emplois recensés dans la CUA en 2018. Près de 18 000 emplois sont localisés à Alençon, soit environ 70 % des emplois, et 21% des emplois en 1^{ère} couronne de la CUA.

En termes d'évolution de l'indice de concentration d'emploi, on constate que celui-ci s'est infléchi principalement en 2^{ème} couronne. Cette évolution témoigne de l'arrivée de nouveaux habitants qui ne se conjugue pas avec la création d'emplois. Ainsi la vocation résidentielle de ces espaces tend à se renforcer. En revanche, le nombre d'emploi en 1^{ère} couronne a augmenté, en lien avec l'extension des parcs économiques en périphérie d'Alençon au cours des années 2000.

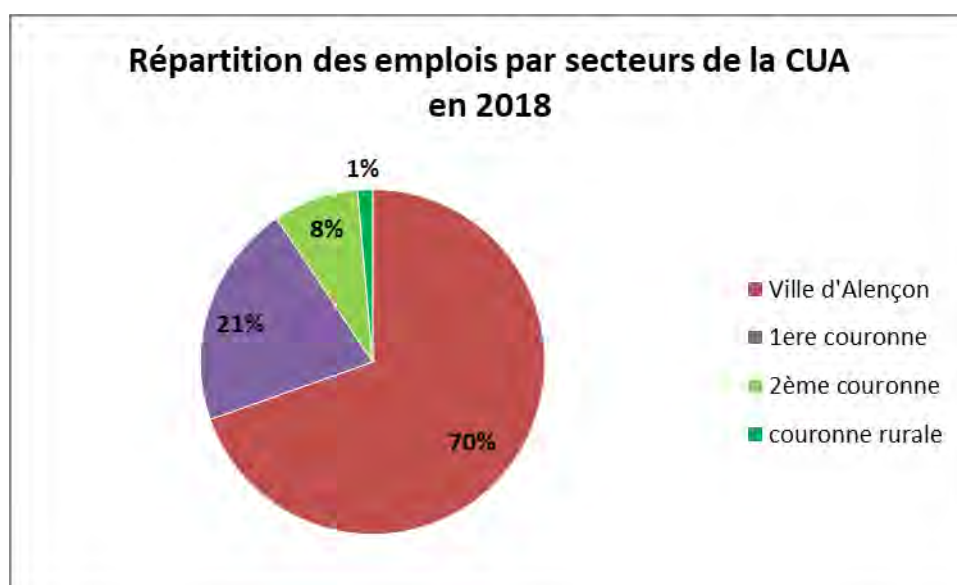


Figure 27 : Répartition des emplois par secteur de la CUA en 2018

Source : INSEE

En 2018, la CUA compte 1875 établissements actifs employeurs, constituant 3 666 établissements suivant la définition de l'INSEE.

L'établissement est, au sens de l'INSEE, une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... Une entreprise peut donc être constituée de plusieurs établissements.

L'agglomération d'Alençon concentre 83% des établissements du territoire (57% à Alençon et 26 % en 1^{ère} couronne) quel que soit le secteur d'activités. Cette répartition au sein de la CUA s'explique par le rôle de centralité que joue Alençon, ville-Préfecture de l'Orne, et l'existence de parcs d'activités aménagés pour l'accueil de l'activité économique, à Alençon et en 1^{ère} couronne.

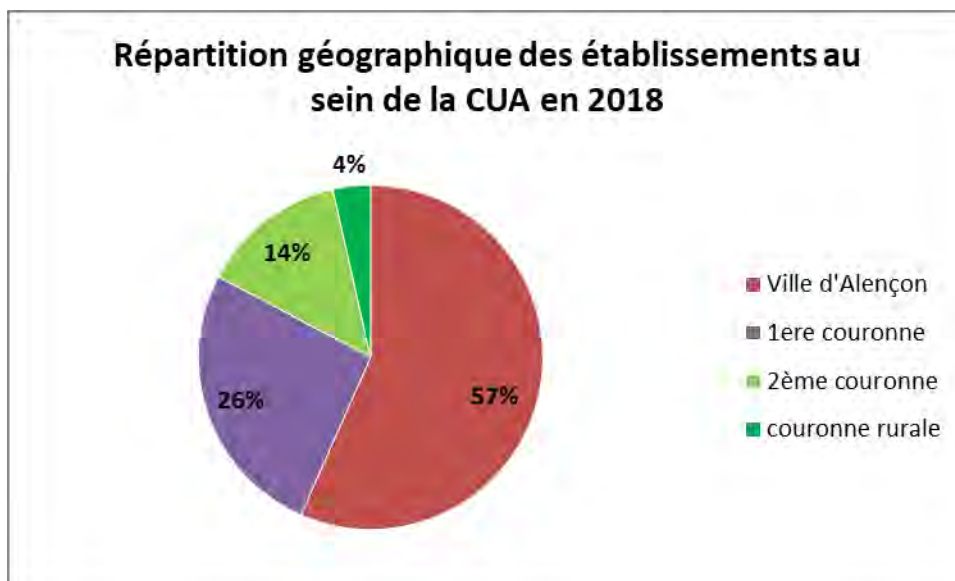


Figure 28 : Répartition géographique des établissements au sein de la CUA en 2018

Source : INSEE

Les principaux employeurs présents sur le territoire communautaire sont :

- Des entreprises agro-alimentaires : Roxane (La Ferrière-Bochard), Fromagerie Richemonts (Pacé), Abattoirs Selvi (Alençon),...
- Des entreprises industrielles : plasturgie, mécanique, imprimerie, construction,...
- Des établissements publics : Hôpital d'Alençon, Centre Pénitentiaire de Condé-sur-Sarthe, établissements scolaires et universitaires,...
- Des activités commerciales : hypermarchés, commerce de gros,...

Ces établissements sont principalement concentrés sur l'agglomération d'Alençon, au sein des parcs d'activités économiques. Certains établissements importants sont situés à l'extérieur : Roxane (La Ferrière-Bochard), Fromagerie Richemonts (Pacé) ou le Centre pénitentiaire (Condé-sur-Sarthe).

Le tissu économique compte également un grand nombre d'emplois occupés dans des plus petites structures dans les domaines agricoles, touristiques, artisanal ou de services.

Parmi les 1875 établissements actifs employeurs de la CUA, 24,6% exercent dans la sphère productive et 75,4% dans la sphère présentielle. L'économie du territoire de la CUA apparaît ainsi plus autonome mais moins ouverte que d'autres territoires voisins tels que Laval Agglomération (35,8% / 64,2%) et Argentan Intercom (37,1% / 62,9%).

Les activités présentieles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

1.2.3 Une économie dominée par le secteur tertiaire

A l'échelle de la CUA, les emplois relèvent à part égale de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (soit 10 909 emplois) d'une part, et du commerce, des transports et des services divers d'autre part (soit 9 760 emplois), faisant du secteur tertiaire le principal pourvoyeur d'emploi avec plus de 80% des emplois recensés en 2018 dans la CUA. Le poids du secteur tertiaire est moindre dans la zone d'emploi de l'Orne (67,5% des emplois), mais proche de celui de la Normandie (73,8%).

Entre 2008 et 2018, la CUA a perdu 2036 emplois, soit une baisse de 7,3%, supérieure à la baisse de la population enregistrée sur la même période (-3,4%). Cette baisse du nombre d'emplois est comparable à celle observée à l'échelle de l'Orne (-8,3%), mais plus marquée qu'à l'échelle de la Normandie (-2,8%).

Le nombre d'emplois dans le secteur du commerce, du transport et des services divers a subi une baisse importante, notamment entre 2013 et 2018 : - 1269 emplois à l'échelle de la CUA. Cette baisse se produit principalement à Alençon (- 1154 emplois, soit -10,6% sur ce secteur) et sur la 2^{ème} couronne (-107 emplois, soit -18,1%). Seule la 1^{ère} couronne enregistre un léger gain sur cette période 2013-2018 : + 86 emplois, sans doute en lien avec le développement des parcs d'activités industriels et commerciaux.

De multiples facteurs peuvent expliquer la baisse importante d'emplois dans ce secteur :

- la baisse de population, notamment à Alençon,
- la perte de vitalité du centre-ville d'Alençon,
- la concurrence du e-commerce,
- la concurrence opérée par les centres commerciaux de périphérie.

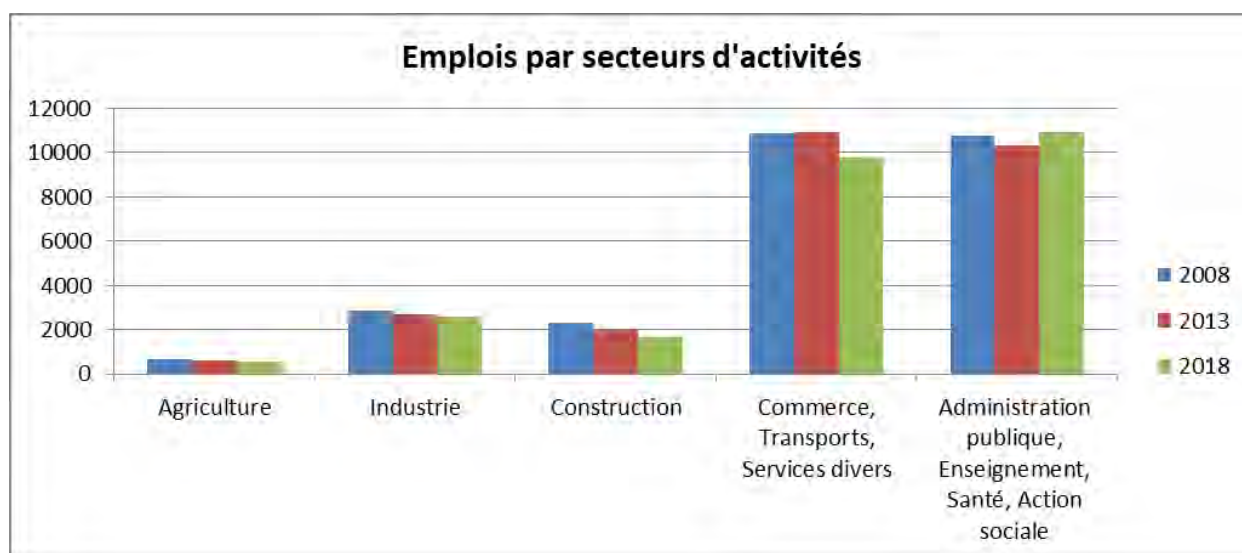


Figure 29 : Emplois par secteurs d'activité sur la CUA

Source : INSEE

Le secteur industriel contribue pour 10% dans le nombre total d'emploi que compte la CUA en 2018. Ce secteur est moins représenté que dans les autres territoires de référence avec 15,9% des emplois en Normandie, et 18,4% dans le département de l'Orne. La perte d'emplois observée entre 2008 et 2018 est de 10,5%.

Le secteur de la construction représente 6% des emplois présents dans la CUA en 2018. Cette part est similaire à celle des territoires de comparaison (6,7% dans l'Orne et 6,8% en Normandie). Au global, on enregistre -647 emplois dans la construction entre 2008 et 2018 (-28% en 10 ans).

Sur la base du Schéma de Cohérence Logistique Régional Normand (Source SCL), le poids de la logistique dans l'économie locale représente à l'échelle de la CUA une part de 2,44 % de l'emploi en 2020. Entre 2010 et 2020, la CUA compte 71 emplois salariés privés supplémentaires du secteur transport et logistique, soit un taux d'évolution de +23,28 % alors que le taux d'emploi a diminué de 9,08% sur la même période.

Si le poids de l'agriculture est similaire dans la CUA et en Normandie (respectivement 2,1% et 3,4%), ce secteur est en revanche plus important dans le département de l'Orne (7,5%). La CUA enregistre une baisse de 20% du nombre d'emplois dans l'agriculture entre 2008 et 2018.

Seul le secteur public (administration, enseignement, santé, action sociale) voit son nombre d'emplois augmenter entre 2008 et 2018 (+126).

1.2.4 La dissociation entre lieu d'emploi des actifs occupés et lieu de résidence

En 2018, 7569 actifs occupés (soit 37,1%) résidant dans la CUA occupent un emploi dans leur commune de résidence et 12 819 actifs occupés (soit 62,9%) travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence.

La CUA se distingue par une proportion plus importante d'actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence, comparativement aux autres territoires de référence, où cette part atteint près de 33,8% dans l'Orne et 30,3% en Normandie.

Au sein de la CUA, on observe une forte opposition entre la ville-centre et le reste de la CUA. A Alençon 69,8% des actifs occupés résident et travaillent dans la ville. Ce taux chute à 15,1% en 1ère couronne, 14,6% en 2ème couronne et 15,5% dans la couronne rurale.

A l'échelle de la CUA, la correspondance entre emplois et profil des actifs résidents est relativement étroite. Les emplois sont ainsi majoritairement pourvus localement.

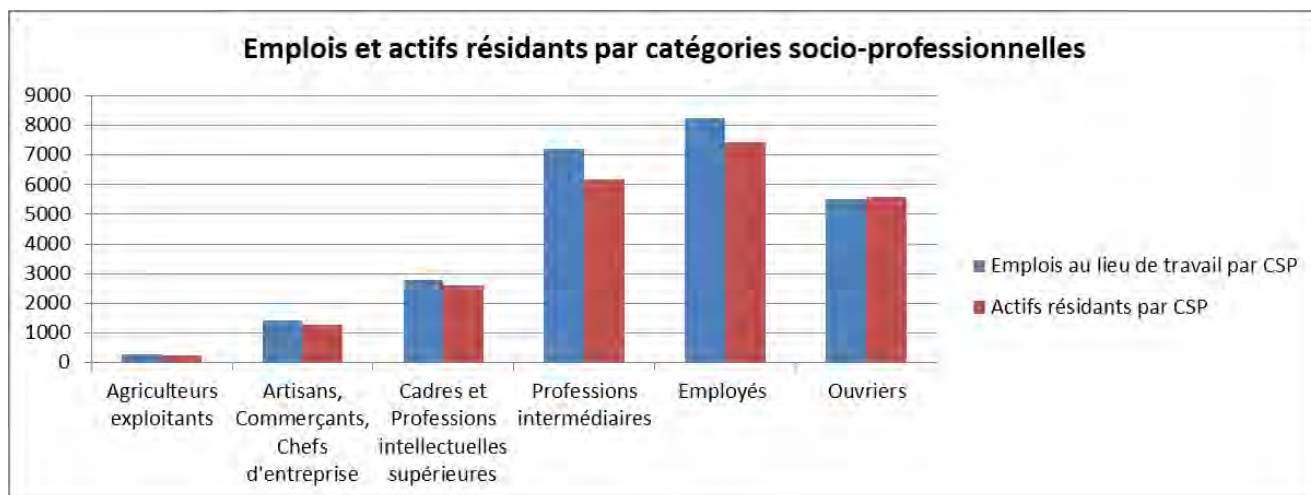


Figure 30 : Correspondance entre les emplois occupés sur la CUA en 2018 et le nombre d'actifs résidant sur la CUA

Source : INSEE

On peut ainsi lire que le territoire de la CUA compte 8234 emplois occupés par des actifs de la catégorie "employés", et que dans le même temps 7420 actifs de la catégorie "employés" habitent sur le territoire.

1.2.5 Les zones d'activités et les locaux d'entreprise

La CUA dispose de foncier équipé ou mobilisable pour l'installation d'entreprises dans les principaux parcs d'activités.

Parmi les 22 parcs d'activités, on compte 4 parcs structurants autour de l'agglomération d'Alençon :

- **Pôle d'activités d'Écouves** : 162 entreprises sur 172 Ha, il est le plus diversifié en termes d'activité : industrie, commerce, services,
- **Parc d'activités de Valframbert** : À la sortie de l'autoroute dédié à l'industrie et au service à l'entreprise,
- **Parc d'activités de Cerisé** : Au nœud de la sortie de l'autoroute et de l'aire de la Dentelle, il accueille une dizaine d'entreprises à l'activité diversifiée,
- **Parc d'activités d'Arçonnay** : ce parc accueille des entreprises à dominante industrielle.

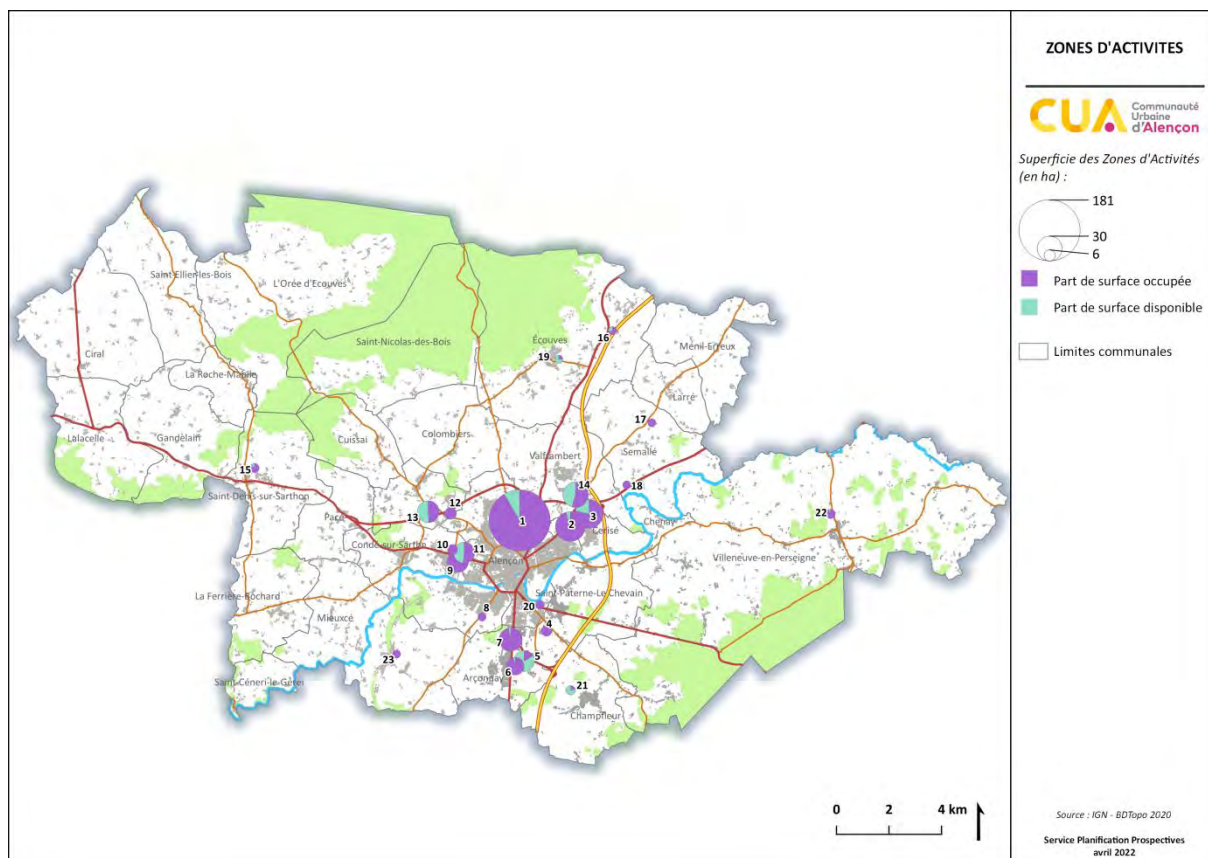


Figure 31 : Les zones d'activités sur le territoire de la CUA

Source : CUA / MDE - Mise à jour avril 2022

NUMERO DE LA ZONE	NOM	VOCATION	SURFACE TOTALE (en ha)	SURFACE DISPONIBLE AMENAGEE (en ha)
1	Pôle d'Activités d'Ecouves	Industrielle, services à l'industrie, tertiaire	181	14,2
2	Parc d'Activités du Londeau	Tertiaire	43	2
3	Parc d'Activités de Cerisé	Industrielle, services à l'industrie	39,5	5,9
4	Zone Artisanale de St-Paterne	Artisanale	5,6	0
5	Parc d'Activités d'Arçonnay	Industrielle, services à l'industrie	21,2	13,3
6	Zone Artisanale du Chêne	Artisanale	15,3	0,5
7	Zone Commerciale du Petit Coudray	Commerciale	25,6	0,7
8	Zone Artisanale du Petit Cassard	Artisanale	2,9	0
9	Zone Artisanale du Hertré	Artisanale et commerciale	22,1	0
10	Zone d'Activités de la Boissière	Tertiaire et commerciale	5	0
11	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	Commerciale, loisirs et habitat	21,5	10
12	Zone Artisanale des Maisons brûlées	Artisanale	6,7	0
13	Zone Industrielle de Montperthuis	Industrielle, services à l'industrie	23,3	11
14	Parc d'Activités de Valframbert	Industrielle, services à l'industrie	31,4	12
15	Zone d'Activités de Saint-Denis-sur-Sarthon	Artisanale	4,2	0,6
16	Zone d'Activités de Vingt-Hanaps	Artisanale	1,4	0,4
17	Zone Artisanale du Sourtoir	Artisanale	2,9	0
18	Zone Artisanale de la Blardièrre - Pont de Pierre	Artisanale	2,4	0
19	Zone Artisanale de Radon	Artisanale	1,1	0,6
20	Cité Jean Mantelet	Petites industries, tertiaire	3,7	0
21	Zone d'Activités de Champfleur	Artisanale	4,3	3,1
22	Zone d'Activités du Parc Paumier	Industrielle, artisanale	4,4	0,3
23	Zone d'Activités de Hêloup	Artisanale	1	0
TOTAL	-	-	469,5	74,6

La CUA dispose également de surfaces d'ateliers prêts à l'emploi pour les entreprises artisanales et les petites unités de production, de bureaux opérationnels pour les entreprises tertiaires et de service :

- Ateliers relais sur le Pôle d'Activités d'Écouves,
- Ateliers relais - rue de Verdun, proche de la gare SNCF,
- Bureaux Cité Jean Mantelet,
- Pépinière en centre-ville.

1.2.6 L'offre et la stratégie touristique

L'attractivité touristique de la Communauté Urbaine d'Alençon s'articule autour de la ville d'Alençon et de sa campagne environnante, combinant les côtés culture et nature.

Pour la ville d'Alençon, porte d'entrée du territoire, les principales actions s'articulent autour de la valorisation de son patrimoine en s'appuyant sur deux piliers identitaires : La Dentelle au point d'Alençon, inscrite sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO et les époux Martin canonisés en 2015.

Dans un objectif de mise en valeur et de préservation du patrimoine, la CUA a engagé la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le cœur historique de la ville d'Alençon. Cette reconnaissance, validée par le Ministère de la Culture en 2021, s'inscrit dans un projet global de valorisation et d'attractivité du territoire, d'amélioration du cadre de vie et de prise en compte du patrimoine.

En campagne, le village de Saint-Céneri-le-Gérei constitue un lieu riche en patrimoine au cœur des Alpes Mancelles. Reconnu comme un des plus beaux villages de France, ce bourg attire de nombreux visiteurs. Cet afflux pose toutefois un enjeu de maîtrise des flux et du stationnement. En 2020, il a été recensé un total de 1157 camping-car, soit une moyenne de 4,18 / jour et un pic à 61 le week-end de l'ascension 2020.

De nombreuses boucles de randonnée permettent la découverte des grands ensembles paysagers (vallée de la Sarthe, forêts de Perseigne et d'Écouve...) et d'un large patrimoine bâti (églises, chapelles, châteaux,...). Le territoire est traversé par la Véloscénie de Paris au Mont-Saint-Michel, empruntant la voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer entre Alençon et Pré-en-Pail.

Le territoire comprend plusieurs musées : Musée des Beaux-Arts et de la Dentelle d'Alençon, Musée du vélo et Maison de Gaston Floquet à Villeneuve-en-Perseigne.

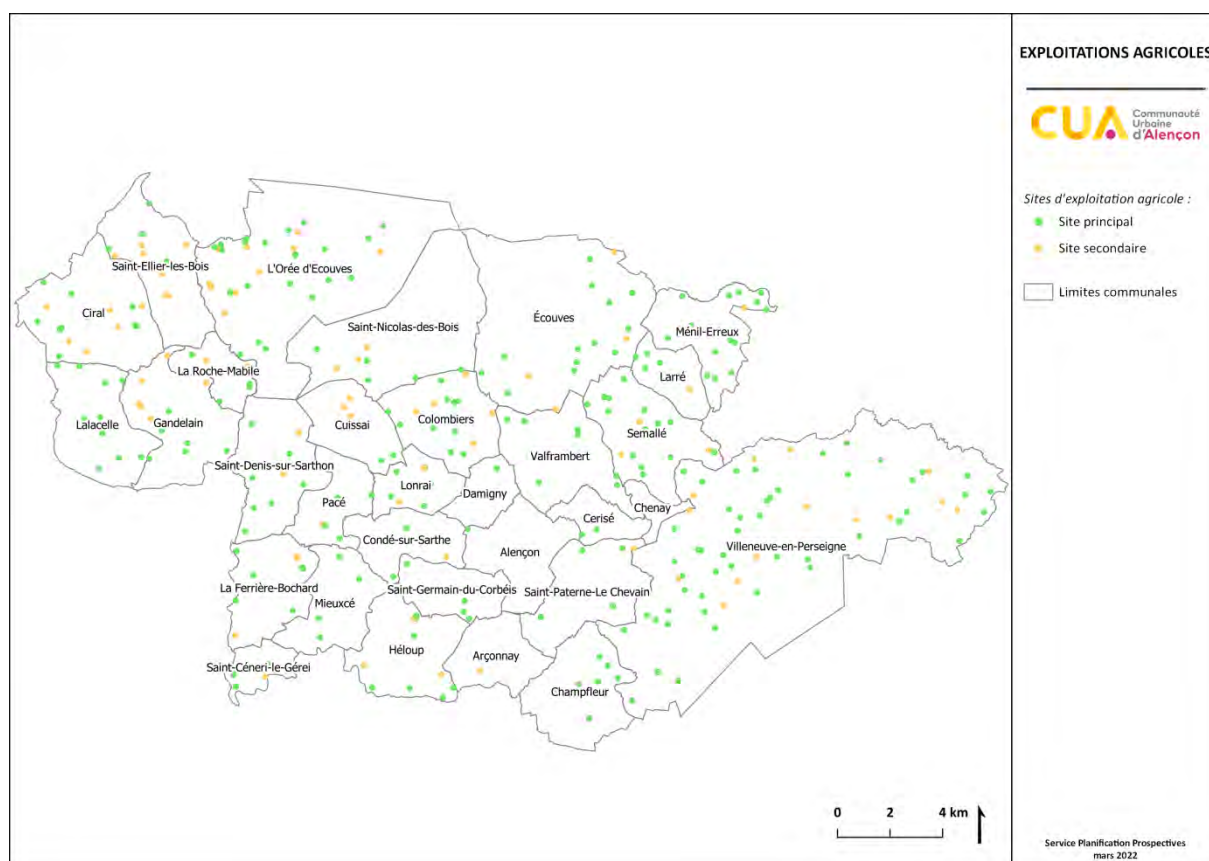
Les structures d'hébergement touristique :

- 2 campings (Alençon et Radon),
- 10 aires d'accueil pour camping-car,
- 8 Hôtels ou Hôtels-Restaurant,
- 21 gîtes ou meublés de tourisme,
- 18 chambres d'hôtes.

1.2.7 L'économie agricole et forestière

Evolution du nombre d'exploitations agricoles

En 2021, on dénombre 323 exploitations agricoles sur le territoire communautaire réparties sur 239 sites principaux et 84 sites secondaires. Leur répartition géographique est globalement équilibrée sur le territoire, certaines communes concentrent néanmoins un nombre important de sites d'exploitations : Villeneuve-en-Perseigne (62), l'Orée d'Ecouves (34), Ménil-Erreux (18), Ecouves (17), Semallé (17).



Suivant les données du Recensement Général Agricole (RGA), on enregistre une baisse de 34% du nombre d'exploitations sur le territoire de la CUA entre 2000 et 2010 : soit – 188 exploitations sur les 554 exploitations existantes en 2000. Ce phénomène s'est poursuivi entre 2010 et 2021. Les premiers

chiffres du RGA 2020 font état de 319 exploitations agricoles, chiffre proche du recensement réalisé par la CUA en 2021 (323 exploitations dénombrées).

Parallèlement, la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles est passée à 107 ha en 2010, légèrement au-dessus de la moyenne de l'Orne (103 ha). A cette date, les exploitations professionnelles de plus de 100 ha mettaient en valeur 68% de la surface agricole du territoire.

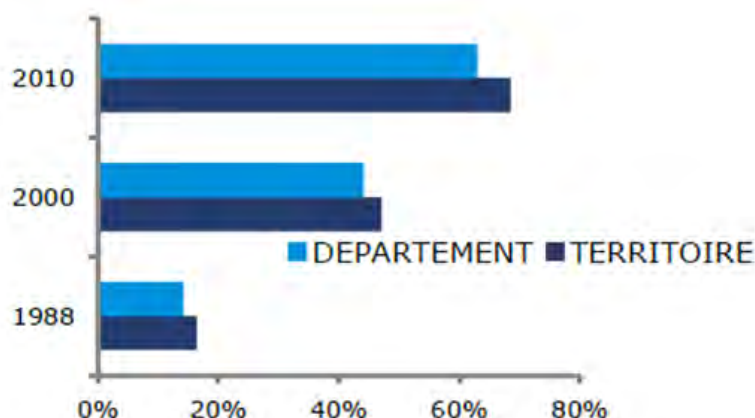


Figure 32 : Part de la Surface Agricole Utile des exploitations agricoles de plus de 100 ha

Source : RGA / Réalisation Chambre d'Agriculture de Normandie

Les premiers chiffres du RGA 2020 font état d'une superficie moyenne par exploitation de 77 ha. Il s'agit cependant de l'ensemble des exploitations et non uniquement des exploitations professionnelles. Toujours d'après le RGA 2020, la superficie moyenne de l'ensemble des exploitations agricoles a augmenté de 18,5% entre 2010 et 2020, démontrant la poursuite du phénomène de concentration des exploitations.

Ce phénomène produit plusieurs effets sur le territoire :

- Une réduction du nombre de sites d'exploitation agricole,
- Une augmentation de la volumétrie des constructions agricoles pour répondre aux nouveaux modes de production (stockage de matériel, silos, fosses/fumière, méthaniseurs...),
- Un délaissement de certains bâtiments agricoles anciens qui ne sont plus adaptés aux besoins agricoles actuels (petits volumes, respect des normes...).

Une décroissance de la population active agricole

On dénombrait 519 actifs agricoles en 2010, soit -30% par rapport à 2000 (-24% à l'échelle de l'Orne).

En 2016, 54% des chefs d'exploitations avaient plus de 50 ans, alors que ce chiffre était de 47% en 2010. Le vieillissement de la population active agricole se poursuit posant la question du maintien et de la transmission des exploitations. En 2017, 2 installations ont été aidées sur la CUA (54 dans l'Orne).

Emploi agricole

En 2018, on dénombre 541 emplois agricoles sur le territoire de la CUA, soit 2,1% du nombre total d'emplois. Le nombre d'emplois agricoles a diminué de 20% entre 2008 et 2018, davantage que le nombre total d'emplois sur la CUA sur la même période (-7%). La baisse a été moins marquée à l'échelle de la Normandie (-12,4%) et de l'Orne (-7,5%).

73 établissements agro-alimentaires sont présents sur le territoire de la CUA, représentant 19% des établissements agro-alimentaires de l'Orne et 29% des établissements industriels du territoire. Parmi les principales entreprises, on retrouve la fromagerie Richemonts à Pacé (230 emplois) et les abattoirs Selvi à Alençon (100 emplois).

L'utilisation des surfaces agricoles

D'après le dernier recensement de la chambre d'agriculture de l'Orne (édition 2021), basée sur les données OSCOM (Observatoire des Sols à l'échelle COMMunale), 71% du territoire est en terres agricoles (contre 79% au niveau départemental). En tenant compte de l'importance des surfaces forestières (23% de la CUA) et de l'espace occupé par l'agglomération alençonnaise, la valorisation agricole des terres est remarquable.

Concernant le mode d'exploitation des terres, suivant la même source, entre 2008 et 2018, sur la partie ornaise de la CUA, la surface en herbe a diminué de 10% alors que les surfaces dites « terres labourables » ont augmenté de 9%. Cette évolution marque une progression des cultures au détriment des activités d'élevage à dominante de prairies.

Sur la période 2008-2018, les surfaces artificialisées auraient augmenté de 8%. L'analyse opérée dans le PLUi montre effectivement une consommation d'espace par l'urbanisation de 161,72 ha entre 2010 et 2020, soit une augmentation de 5,9% au regard de la superficie des zones urbanisées existantes en 2009.

L'exploitation des données RGA de 2000, 2010 et 2020 montre les mêmes tendances :

- Une augmentation globale de la SAU des exploitations ayant leur siège sur la CUA, après une période de baisse : 22 629 ha en 2000, 21 723 ha en 2010, 24 558 ha en 2020,
- Une diminution de 14% des superficies toujours en herbe entre 2000 et 2010,
- Une diminution de 7,7% du nombre de têtes de bétail (unité de gros bétail) entre 2000 et 2010,
- Une évolution de l'orientation technico-économique des communes (ou communes déléguées) avec un recul de l'élevage de bovins (17 communes en 2000, 12 communes en 2010 et 6 en 2020) et une progression des céréales et oléoprotéagineux (aucune commune en 2000, 2 communes en 2010, 3 communes en 2020).

On observe globalement :

- une évolution des orientations élevage bovins vers la polyculture/polyélevage aux franges des secteurs de bocage (Cirail, Gandelain, Héloup, Lalacelle, Mieuxcé, Pacé, Saint-Elhier-les Bois, Saint-Nicolas-des-Bois)
- une évolution des orientations polyculture/polyélevage vers la culture de céréales sur la plaine d'Alençon (Condé-sur-Sarthe, Lonrai, Chenay).

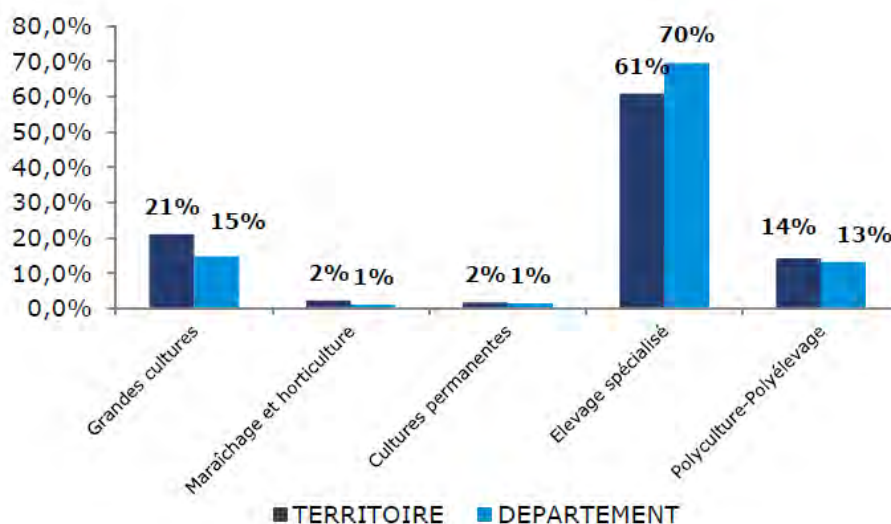


Figure 33 : Evolution de l'utilisation des terres agricoles entre 2000 et 2010

Source : RGA / Réalisation Chambre d'Agriculture de Normandie

L'exploitation des données RGA s'appuie sur les terres travaillées par les exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire. Une exploitation des données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) permet d'analyser l'utilisation des terres agricoles sur le territoire communautaire, que le siège d'exploitation soit ou non localisé sur la CUA.

Lors du recensement 2019, ces parcelles représentaient 26 110,7 ha, c'est-à-dire plus de la moitié du territoire communautaire (57%).

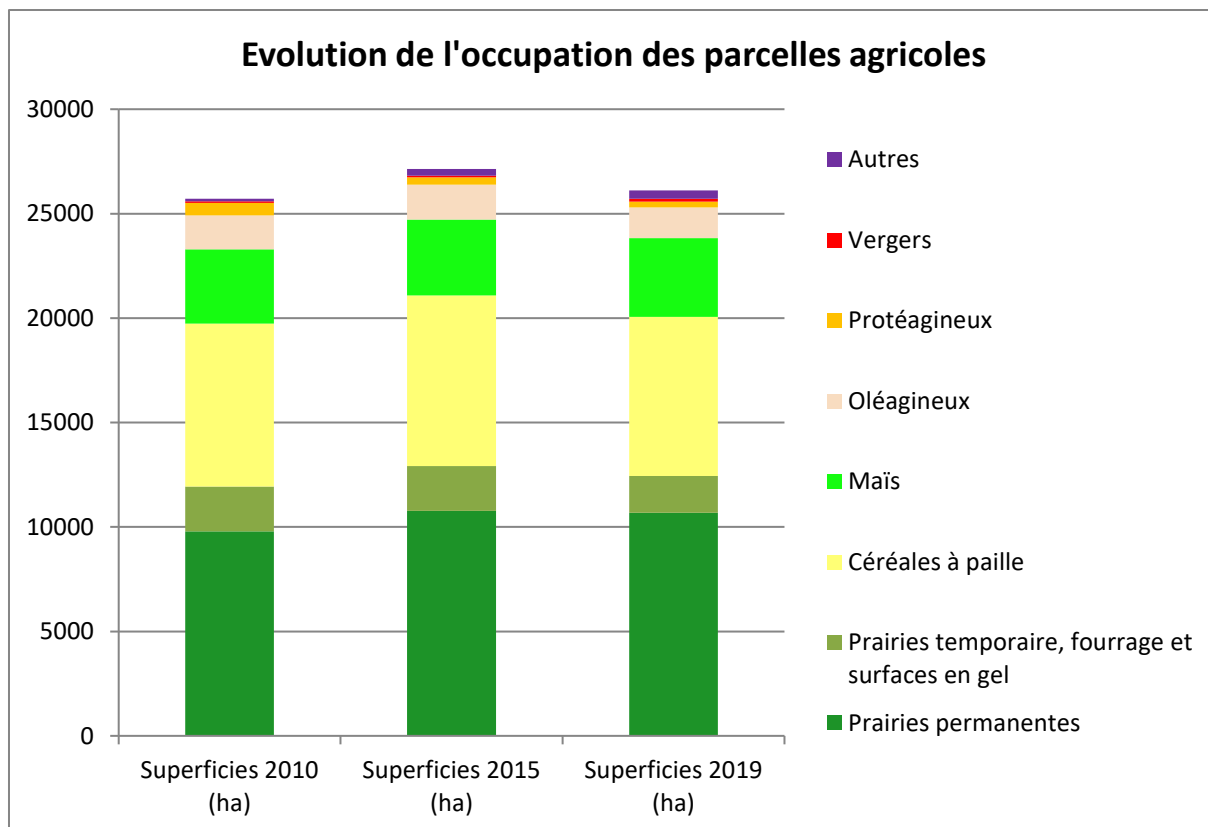


Figure 34 : Evolution de l'occupation des parcelles agricoles

Source : RPG 2010, 2015 et 2019

Entre 2010 et 2019, on note peu d'évolution de la répartition entre les différents modes d'occupation des parcelles agricoles. En 2019, les surfaces en prairie représentent environ 48% des superficies agricoles déclarées à la PAC, les terres labourables 50 % et les vergers et autres occupations 2%.

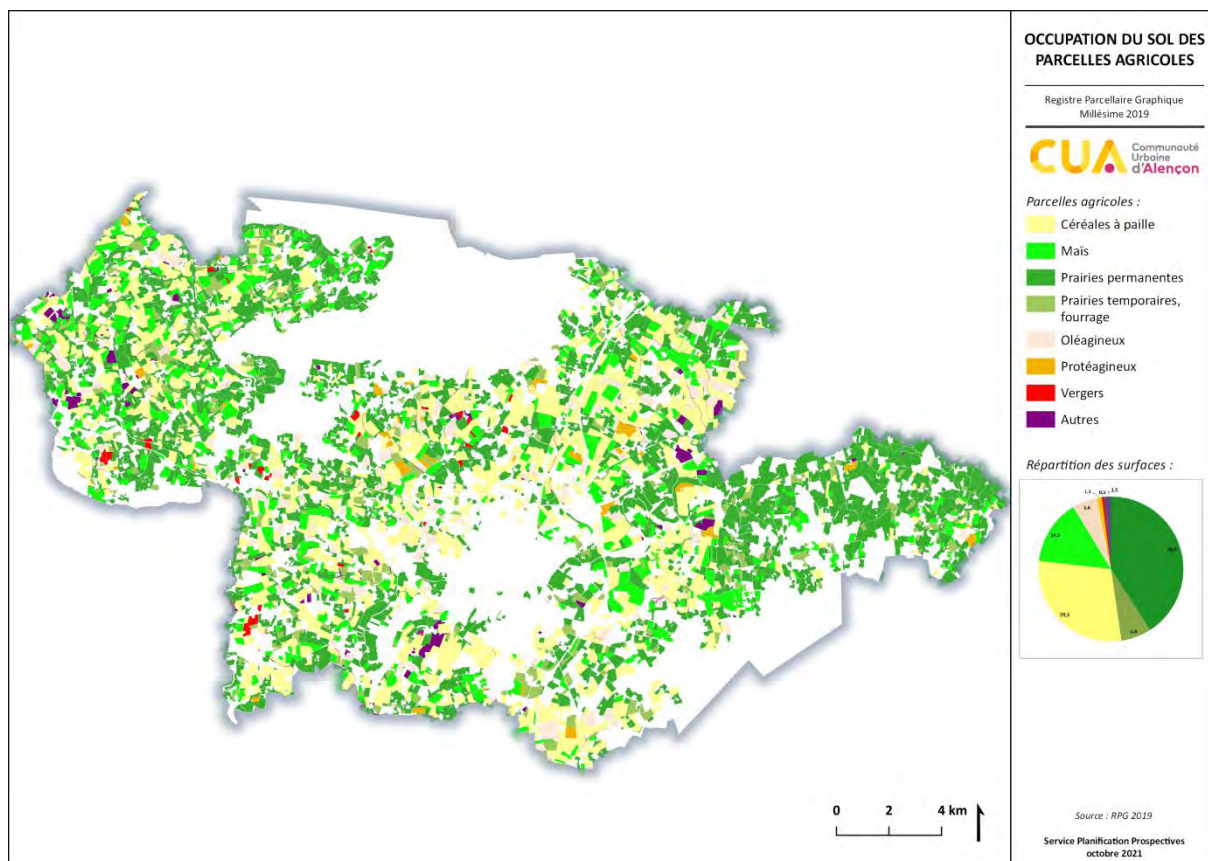


Figure 35 : Carte de l'occupation des sols des parcelles agricoles

Source : RPG 2019

La carte de l'occupation des sols des parcelles agricoles déclarées à la PAC illustre en creux les zones occupées par les espaces boisés, l'urbanisation, les plans d'eau et les infrastructures routières et ferroviaires.

Les prairies sont principalement localisées sur les secteurs de bocage, le long des principaux cours d'eau (Sarthe, Sarthon) et aux lisières des espaces boisés.

Les terres labourables (céréales, maïs, oléagineux et protéagineux) sont dominantes dans la plaine d'Alençon, mais également présentes dans la partie nord-ouest du territoire.

Les labels de qualité et les circuits courts

Le territoire communautaire est couvert par différents signes officiels de la qualité et de l'origine des produits agricoles :

- **Les Appellations d'Origine Contrôlées (AOC)** « Calvados » et « Eau de vie de Cidre de Normandie », « Pommeau de Normandie » et « Camembert de Normandie » ce sont 68 opérateurs qui sont présents sur le territoire communautaire Ornaïs.

- **L'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Pont l'Evêque »** est présente sur la commune de Saint-Ellier-les-Bois.
- **Les Indications Géographiques Protégées (IGP)** se situent sur ce même territoire et pour l'ensemble des communes, à savoir les IGP « Bœuf du Maine », « Cidre de Normandie », « Œuf de Loué », « Porc de Normandie », « Volailles de Loué », « Volailles du Maine » et « Volailles de Normandie ». Les cinq communes du département de la Sarthe se situent en outre en secteur IGP « Vin du Val de Loire ».

32 exploitations sont certifiées ou en conversion vers l'agriculture biologique en 2021 (source : Agence Bio). La plupart de ces exploitations proposent de la vente directe aux consommateurs.

3 exploitations sont inscrites sur le réseau Bienvenue à la ferme et proposent également de la vente directe.

La Communauté Urbaine d'Alençon travaille sur la mise en œuvre d'un Projet Alimentaire Territorial, dont l'objectif est de relocaliser l'agriculture et l'alimentation et de développer une alimentation durable et de qualité accessible à tous en soutenant notamment les circuits courts ou les produits locaux et de qualité.

Evolution du prix des terres agricoles

Le prix des terres agricoles est plus élevé dans les secteurs de grandes cultures (Plaine d'Alençon) que dans les secteurs bocagers (Bocage Ornaïs, Perche). Ces prix sont fortement à la hausse, suivant une tendance lourde depuis 20 ans, notamment dans les secteurs céréaliers, creusant l'écart avec les zones d'élevage.

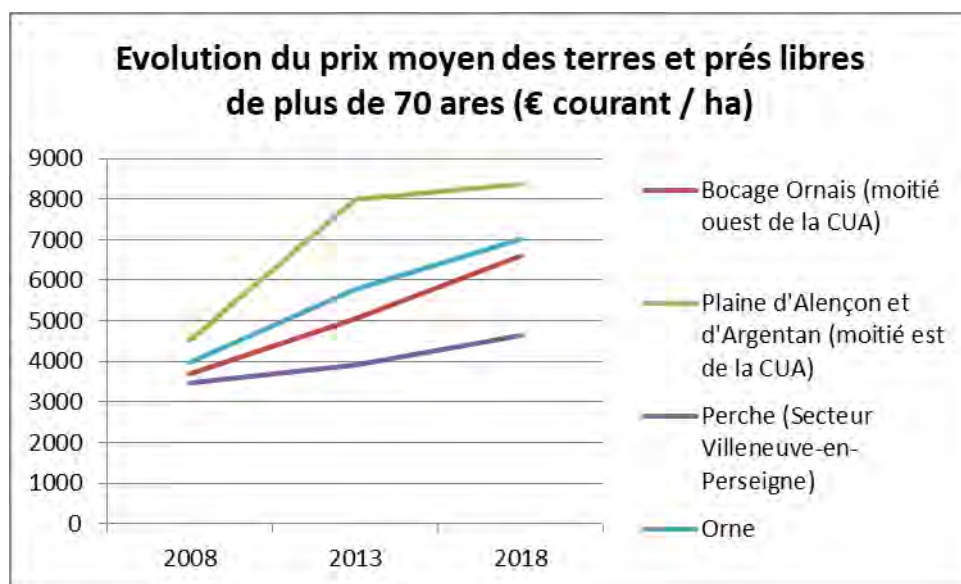


Figure 36 : Evolution du prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares (en € courant / ha)

Source : Agreste

Agriculture et organisation de l'espace

Les activités agricoles doivent respecter, dans leurs implantations, des distances sanitaires vis-à-vis de tiers, de façon à limiter les risques et nuisances.

Ces distances s'appliquent suivant les types d'activités agricoles en application de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et du Règlement Sanitaire Départemental. On dénombre 81 ICPE agricoles sur le territoire communautaire en 2021.

Le respect de ces distances implique une vigilance sur la nature des nouvelles constructions autorisées et sur la localisation des zones de développement urbain, de façon à ne pas compromettre le développement futur d'exploitations agricoles.

Sur l'ensemble des 323 sites d'exploitation agricole recensés sur le territoire communautaire, 83 sont situés à moins de 200 mètres d'une zone urbaine.

Les transformations d'anciennes constructions vers un autre usage au sein des secteurs agricoles peuvent aussi produire des incidences, en augmentant les reculs à respecter par les constructions agricoles en application des règles sanitaires. La transformation d'une ancienne grange agricole en habitation va par exemple générer de nouveaux reculs à respecter pour les constructions et épandages agricoles.

Ces transformations ont permis de valoriser un patrimoine bâti en lui offrant un nouvel usage. Mais une vigilance est nécessaire pour veiller à ce que l'évolution de ces anciennes constructions ne pénalise pas le développement futur des activités agricoles.

Entre les années 2010 et 2021, 25 changements de destination vers une vocation habitat ont été enregistrés sur le territoire communautaire, soit une moyenne d'environ 2,5 par an. On estime que la majeure partie de ces changements de destination s'est opéré d'une vocation agricole vers une vocation habitat.

Les activités forestières

La forêt occupe 23,7 % de la superficie totale de la CUA. Les forêts domaniales d'Ecouves et de Perseigne constituent les deux principaux massifs.

Le couvert forestier d'Ecouves est constitué de hêtres, chênes sessiles, sapins pectinés, épicéas, douglas, pins sylvestre. Celui de la forêt de Perseigne comprend principalement des chênes, hêtres, épicéas, douglas et pins sylvestres.

D'autres boisements importants sont présents en partie ouest du territoire communautaire : forêt de Multonne et bois de Chaumont.

La filière bois-forêt emploie 10 000 salariés en Normandie. Le département de l'Orne présente le plus fort taux de boisement de la Région Normandie : 15% du territoire ornaï est occupé par la forêt. En 2019, l'Orne a produit 33% de la récolte de bois normand.

Le bois produit est destiné principalement au bois d'œuvre (47%), au bois énergie (35%) et à l'industrie (8%).

82% des surfaces boisées sont inscrites dans des zones de sensibilité environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, Arrêtés de biotope).

La forêt fait l'objet de multiples usages :

- Elle est le support d'une activité économique de production, assurée par l'ONF dans les forêts domaniales,
- Elle constitue un réservoir de biodiversité particulièrement riche,
- Elle accueille des activités récréatives et sportives : randonnée, VTT, cueillette...

Des outils de gestion sont mis en place sur certaines forêts privées : il s'agit de Plans Simples de Gestion et de l'application d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles.

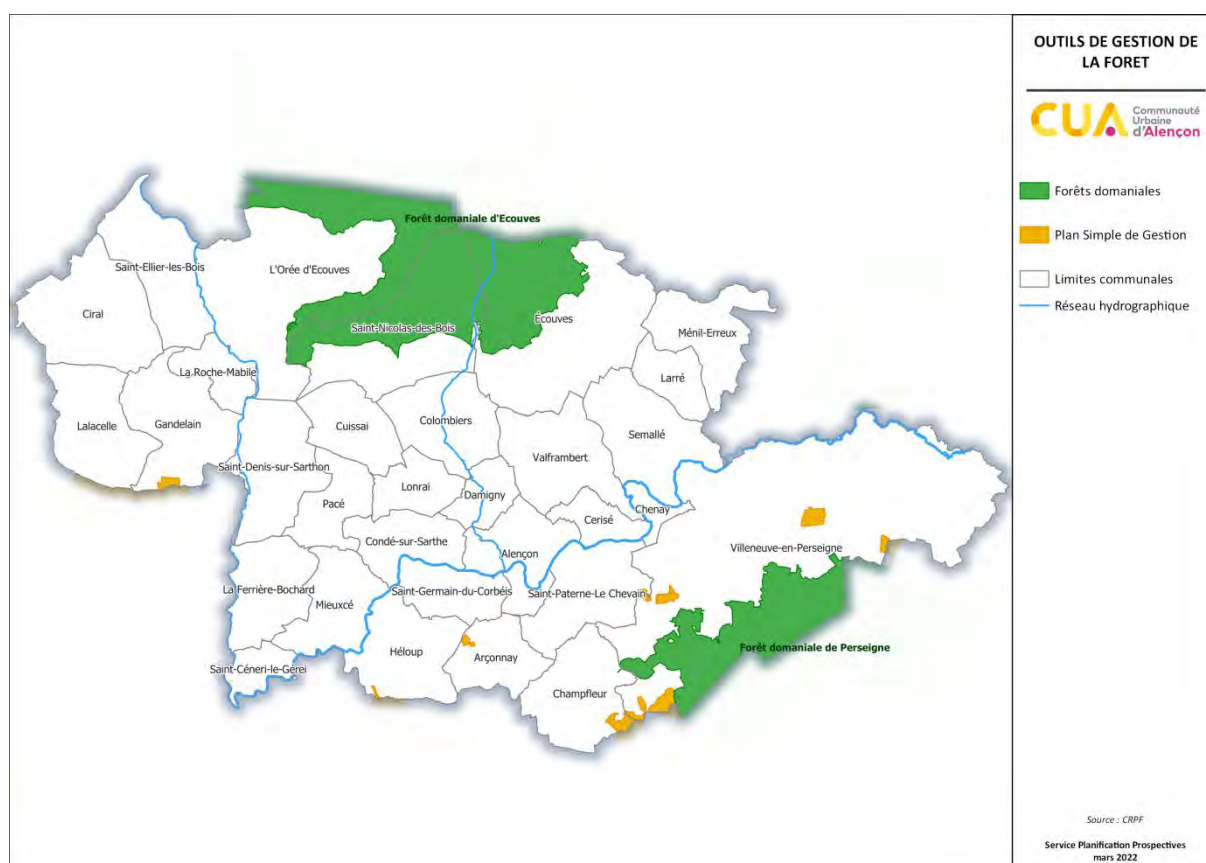


Figure 37 : Outils de gestion de la forêt

(Données sur les Plans Simples de Gestion uniquement sur les Pays de Loire)

Source : CRPF

1.2.8 Synthèse et enjeux

Thèmes abordés	Eléments de diagnostic	Enjeux
Activités économiques	→ Une forte concentration de l'emploi sur l'agglomération d'Alençon → Une économie tertiaire et une sphère présentielle développée → Une baisse du nombre d'emplois → Des zones d'activités principalement concentrées autour d'Alençon	• Accompagner le développement économique par une offre foncière et immobilière adaptées • Développer l'attractivité du territoire (cadre de vie, services,...) pour fixer les actifs
Tourisme	→ Une offre appuyée sur la complémentarité ville / campagne → Des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables → Des éléments supports : voies vertes, musées, gamme diversifiée d'hébergements touristiques	• Accompagner le développement des activités touristiques dans le respect des espaces naturels et des activités agricoles • Maîtriser la fréquentation de certains sites très reconnus (Saint-Céneri-le-Gérei)
Economie agricole et forestière	→ Une mutation des activités agricoles : réduction du nombre de sièges, augmentation des surfaces, adaptation des bâtiments → Une perte de surfaces agricoles → Une cohabitation parfois difficile entre activités agricoles et habitations → Des activités d'élevage liées au bocage fragiles → Des surfaces forestières importantes concentrées dans 2 forêts domaniales : Ecouves et Perseigne	• Limiter l'urbanisation des terres agricoles • Concilier le développement des activités agricoles avec les autres activités présentes dans l'espace rural (tourisme, habitat, artisanat...) • Protéger les activités agricoles inscrites dans le bocage, particulièrement les activités d'élevage • Protéger les espaces forestiers en équilibrant les usages productifs, de biodiversité et récréatifs

Figure 38 : Enjeux pour les activités économiques

1.3 Les services et équipements

La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE est une source statistique qui fournit le niveau d'équipements et de services rendus à la population sur un territoire.

En 2020, cette base recense 2086 services et équipements sur le territoire communautaire. Ces services sont identifiés suivant 7 catégories.

Catégorie	Nombre d'établissements en 2020 (total CUA)	Ville d'Alençon	1ère couronne
Commerces	344	225	96
Enseignement	79	47	19
Santé	410	306	63
Services / Activités	987	531	263
Sports / Loisirs	213	48	83
Tourisme	29	20	7
Transport	24	12	8
Total	2086	1189	539

Tableau 1 : Nombre de services et équipements sur la CUA en 2020

Source : INSEE - Base Permanente des Equipements 2020

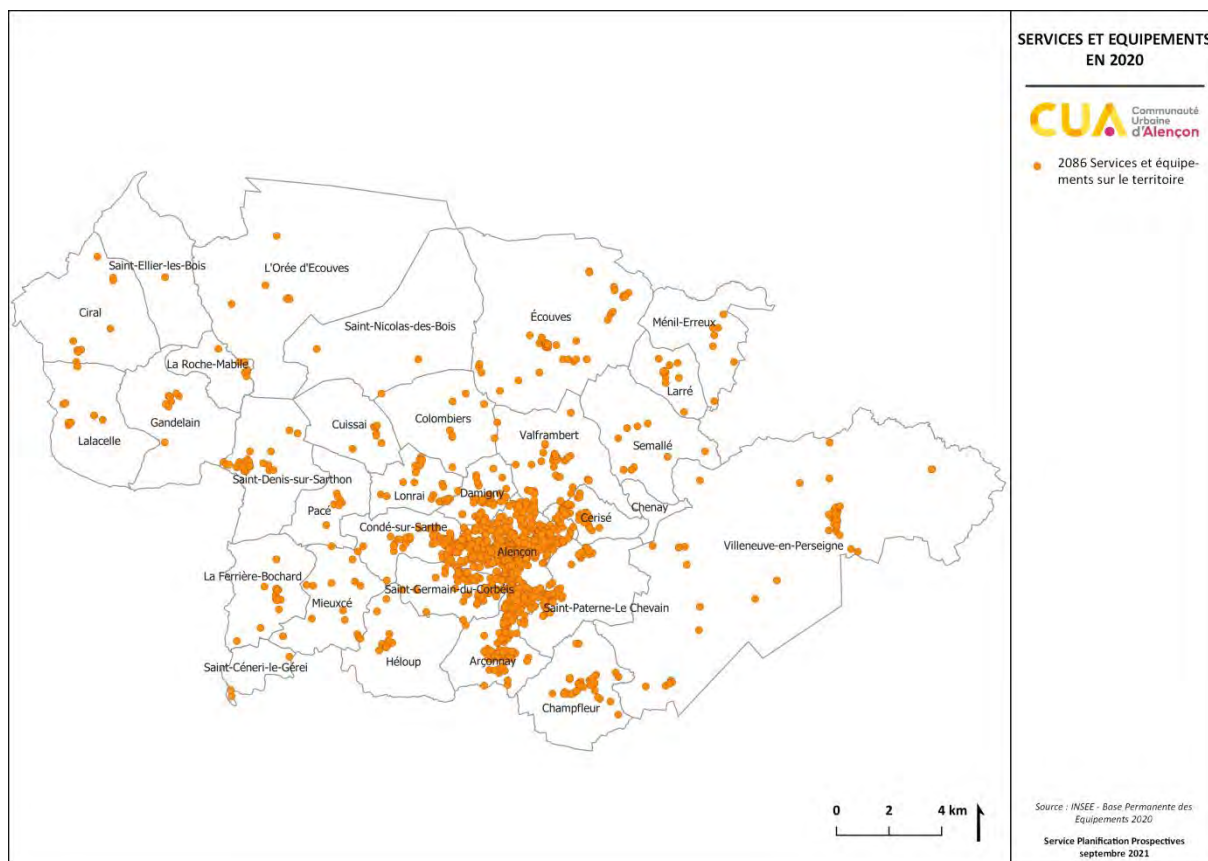


Figure 39 : Localisation des services et équipements

Source : BPE / INSEE

On observe une forte concentration (82,7 %) des services et équipements sur la ville d'Alençon et la 1^{ère} couronne. Cette concentration est particulièrement forte pour les commerces (93%) et services de santé (90%).

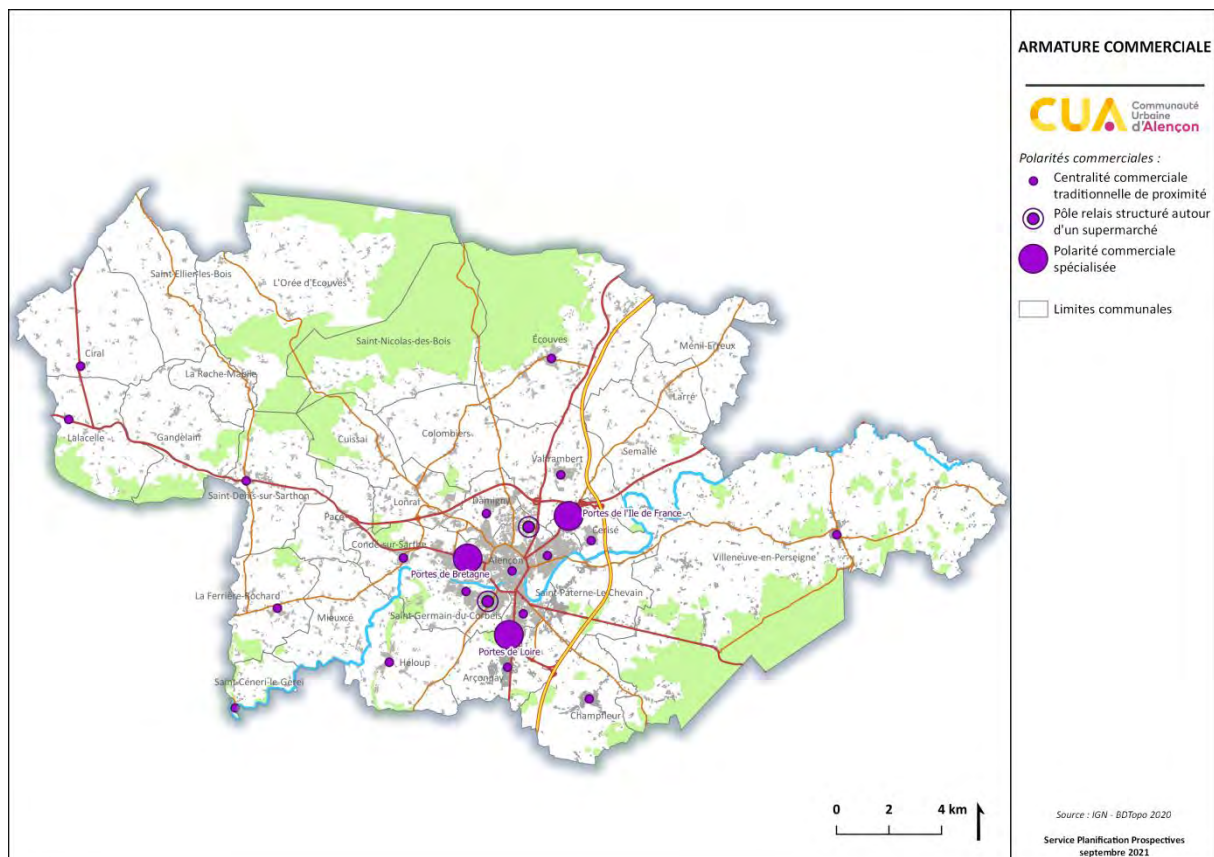
1.3.1 L'appareil commercial

La zone d'influence principale de l'agglomération alençonnaise s'étend au-delà du territoire communautaire et atteint près de 110 000 habitants (Document d'Aménagement Commercial 2011). Les commerces implantés dans la CUA ont une aire d'influence assez large d'environ 25 km mais celle-ci se trouve limitée par la concurrence des polarités voisines.

L'offre commerciale est structurée autour de plusieurs pôles suivant différentes typologies :

- **Des centralités commerciales traditionnelles, de proximité et multifonctionnelles :**
 - o Le centre-ville d'Alençon, constitué de multiples commerces spécialisés,
 - o Des centralités de quartiers à Alençon : Courteille et Perseigne,

- o Des polarités commerciales de centre bourg disséminées sur l'ensemble de la CUA et d'importance variable : Arçonnay, Cerisé, Champfleur, Ciral, Condé-sur-Sarthe, Damigny, Hérou, La Ferrière-Bochard, La Fresnaye-sur-Chédouet (commune de Villeneuve-en-Perseigne), Lalacelle, Radon (commune d'Ecouves), Saint-Cénéri-le-Gérei, Saint-Denis-sur-Sarthon, Saint-Germain du Corbéis, Valframbert.
- **Des polarités commerciales spécialisées, en périphérie de l'agglomération d'Alençon :**
 - o Portes de Bretagne : commerces, loisirs, activités.
 - o Portes de la Loire : équipement de la maison, équipement de la personne.
 - o Portes de l'Île de France : équipement de la maison, automobile.
- **Des pôles relais structurés autour de supermarchés :**
 - o Alençon Nord (zone d'Ecouves),
 - o Saint-Germain du Corbéis.



Suivant la base INSEE (BPE), on dénombre 344 établissements commerciaux en 2018 à l'échelle de la CUA. Cependant, la dénomination "commerce" de la BPE n'inclut pas nécessairement dans la catégorie commerce les établissements proposant une activité de service (banque, assurance,...) ou de loisirs.

Ainsi, suivant les données CUA, on dénombre 758 locaux commerciaux sur la ville d'Alençon en 2021, dont 151 vacants (soit 20% de vacance commerciale).

Sur le périmètre du droit de préemption commercial, on relève 18% de vacance en 2021. Ce phénomène est en augmentation, particulièrement depuis 2 ans sur le périmètre du centre-ville d'Alençon.

Une étude stratégique sur le commerce du centre-ville d'Alençon a été menée en 2017. Ci-dessous une synthèse des enjeux et des actions identifiées et validées :

Réconcilier les habitants avec leur cœur commerçant par une reconquête de l'ambiance d'achat	Réaménagement de la place Magdeleine et des rues piétonnes Valorisation du patrimoine bâti Reconquête de l'habitat en centre-ville Mise en lumière Créer l'événement Conforter des espaces de convivialité autour de bars-restaurants
Reconquérir un cœur commerçant resserré dense et attractif	Politique d'intervention volontariste sur les rez-de-chaussée commerçant sur un périmètre de sauvegarde resserré (pépinière commerciale, TFC, remembrement, observatoire du patrimoine commercial...)
Accueillir de nouveaux moteurs de fréquentation	Création d'un pôle médical Développement d'équipements culturels Proposer de nouveaux services (consignes à achats...)
Réduire les freins à la fréquentation du centre-ville	Améliorer la rotation du stationnement pour les achats courts Accompagner les changements de réglementation avec une démarche pédagogique sur les temps de déplacement Améliorer la lisibilité de l'offre disponible

De plus, la Ville d'Alençon a institué un droit de préemption commercial (délibération du 14 Décembre 2015) afin d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part, et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces d'autre part. Ce droit de préemption porte sur les fonds commerciaux ou artisanaux, les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ont été définis sur des secteurs jugés prioritaires.

Ces actions pour la revalorisation du commerce du centre-ville d'Alençon s'inscrivent dans le **dispositif Action Cœur de Ville, lui-même intégré aujourd'hui dans une convention ORT** (Opération de Revitalisation du Territoire). La stratégie de revitalisation commerciale s'inscrit ainsi dans une démarche plus globale agissant sur l'espace public, l'habitat et les mobilités.

Des actions fortes en faveur de la dynamisation du commerce local ou de l'attractivité touristique du cœur de ville ont été engagées dans le cadre de stratégies partagées et objectivées avec les acteurs locaux. Elles ont mis notamment l'accent sur l'usage d'outils de promotion numérique et de plateforme e-commerce.

L'effort particulier sur la reconquête des commerces vacants a été réalisé à travers la mise en place d'une aide à l'implantation, la création d'une boutique test, d'une boutique éphémère ou l'acquisition de friches commerciales pour y réaliser des opérations connexes commerce/logements ou le financement d'associations de commerçants. D'autres boutiques test sont aujourd'hui à l'étude.

Cette stratégie se décline notamment par des actions de reconquête de l'ambiance d'achat avec le réaménagement urbain de places et des rues piétonnes du cœur de ville, la valorisation du patrimoine bâti, la mise en lumière, la création d'événements et l'amélioration des espaces de convivialité et la création de nouveaux équipements et services dans le cœur urbain.

Des dispositions réglementaires sont également inscrites au SCoT. Au sein de la CUA, le tissu commercial reste à structurer et à équilibrer entre commerces de cœur de ville, pôles stratégiques et commerces de proximité.

Le document d'aménagement commercial (DAC) élaboré dans le cadre du SCOT en 2014 a permis de définir des objectifs d'équilibre et de complémentarité en matière commerciale :

1. **Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville d'Alençon**, en recherchant les possibilités d'implantations de nouvelles offres et en aménageant des boucles de cheminements.
2. **Conforter les pôles « Portes de Loire » et « Portes de Bretagne »**, par une croissance modérée de leur plancher commercial, conditionnée à l'évolution des conditions d'accessibilité à ces sites.
3. Engager une **réorientation de la fonction du pôle « Portes de l'Île de France »**, plutôt thématisée, dans le volume du plancher commercial existant.
4. Renforcer la diversité de la réponse aux besoins courants de la population, avec l'émergence de **deux nouveaux pôles relais autour de supermarchés**.
5. **Conforter les pôles de proximité, de quartier ou de centre bourg**.
6. **Exclure la création ou le développement de grandes ou moyennes surfaces en dehors des zones de développement commercial**.

1.3.2 Les équipements publics

Comme le montre la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE de 2020, les services et équipements publics sont fortement concentrés sur l'agglomération d'Alençon. Des pôles intermédiaires peuvent cependant être identifiés, offrant des services et équipements relais de ceux

de l'agglomération, plus proches des lieux de vie de la population et constituant une offre de proximité.

Cette complémentarité participe de la définition d'une armature du territoire.

Les établissements scolaires

L'ensemble des établissements secondaires (collèges et lycées) sont situés sur Alençon. Toutefois, les établissements d'enseignement supérieur sont situés à Alençon mais aussi dans les communes limitrophes. Le pôle universitaire de Montfoulon est situé à Damigny, le 3IFA et le CFA sont situés à St Paterne. Ces localisations soulèvent la question de la desserte de ces établissements.

Toutes les communes ne disposent pas d'établissements scolaires primaires sur leur territoire. 11 communes disposent d'au moins un groupe scolaire :

- Alençon,
- Arçonnay,
- Champfleur,
- Cerisé,
- Condé-sur-Sarthe,
- Damigny,
- Héloup,
- Saint-Germain-du-Corbéis,
- Saint-Paterne-Le-Chevain,
- Valframbert,
- Villeneuve-en-Perseigne (La Fresnaye-sur-Chédouet).

18 communes sont organisées en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) :

- SIVOS d'Ecouves Sud pour les communes de Ciral, La Roche Mabile, Lalacelle, L'Orée d'Ecouves et Saint-Ellier-les-Bois. Sur **3 sites : Ciral, La Roche Mabile et Saint Didier-sous-Ecouves** (commune de l'Orée d'Ecouves).
- SIVOS de La Ferrière-Bochard pour les communes de La Ferrière-Bochard, Pacé et Mieuxcé. Sur **1 site : La Ferrière-Bochard.**
- SIVOS Saint-Denis-sur-Sarthon pour les communes de Saint-Denis-sur-Sarthon et Gandelain. Sur **1 site : Saint-Denis-sur-Sarthon.**
- SIVOS de Lonrai pour les communes de Lonrai, Colombiers, Cuissai et Saint-Nicolas-des-Bois. Sur **1 site : Lonrai.**
- SIVOS Forges-Radon pour la commune d'Ecouves. **2 sites : Radon et Vingt-Hanaps.**
- SIVOS de Larré pour les communes de Larré, Ménil-Erreux et Semallé. Sur **1 site : Larré.**

Les équipements de santé et d'accompagnement des publics fragiles

Les principaux équipements de santé sont situés à Alençon :

- Centre Hospitalier Intercommunal Alençon-Mamers,
- Clinique d'Alençon,
- Centre Psychothérapique de l'Orne,
- SESSAD (Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile),
- Centre Municipal de Santé.

Le projet de santé et d'organisation professionnelle développée dans une approche territoriale sur l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Alençon est le fruit d'une mobilisation des professionnels de santé du territoire pour lutter contre la fragilisation de l'offre de soins de premier recours au regard de la moyenne d'âge des professionnels et des départs à court terme.

Un projet intercommunal s'est concrétisé avec l'ambition de renforcer ce dynamisme à travers un projet de Pôle de Santé Libéral Ambulatoire multi sites. Ce projet de PSLA s'est formalisé avec des professionnels de santé se regroupant structurellement sur trois zones géographiques de la Communauté urbaine d'Alençon tout en portant un projet global à l'ensemble des professionnels de santé. Ainsi, le maillage territorial du projet s'appuie sur une structure à Saint Germain du Corbéis ouverte en 2020, au Sud-Ouest d'Alençon, une structure au centre-ville d'Alençon (nouveau quartier de la Providence ouverture fin 2023) et une structure au sud d'Alençon (quartier de Perseigne-Monsort).

On compte environ 30 médecins généralistes à Alençon et à 8 à Saint-Germain-du-Corbéis.

D'autres médecins sont installés dans des communes proches d'Alençon (1 médecin à Héloup, 1 à Valframbert) ou sur les pôles ruraux : 3 à Radon (commune d'Ecouves), 2 à Saint-Denis-sur-Sarthon, 2 à Villeneuve-en-Perseigne et 1 à La Ferrière-Bochard. Une maison de santé a également ouvert en 2021 à Saint-Denis-sur-Sarthon.

Cette répartition géographique est similaire pour les autres professionnels de santé et les pharmacies. Les pôles principaux en-dehors de l'agglomération d'Alençon en matière de services de santé sont ainsi : Ecouves, Saint-Denis-sur-Sarthon et Villeneuve-en-Perseigne.



La cartographie de l'offre de santé sur le territoire - Source : Acsantis – Octobre 2016

Plusieurs structures spécialisées dans la prise en charge des personnes handicapées existent sur le territoire communautaire :

- 2 IME (Institut Médico-Educatif) à Saint-Germain-du-Corbéis et à Alençon,
- La MAT (Maison d'Accueil Temporaire) Le Jardin d'Alexandre à Villeneuve-en-Perseigne,
- 2 MAS (Maison d'Accueil Spécialisé) à Alençon et Valframbert,
- 3 EA (Entreprise Adaptée) et 1 ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) à Alençon
- 1 foyer d'hébergement pour adultes handicapés à Valframbert.

On compte 9 EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur la CUA, tous situés à Alençon ou sur les communes périphériques.

On dénombre également 4 foyers logements et un centre d'accueil de jour.

Les équipements de sports, culture et loisirs

Les principaux équipements sont concentrés à Alençon :

Pour la culture : médiathèques, conservatoire de musique, salle de spectacle de la Luciole, Parc des expositions Anova, Cinéma, Théâtre, Auditorium,...

Pour le sport : centre aquatique Alençéa, patinoire, gymnases, stades, vélodrome, hippodrome,...

Dans les autres communes, on retrouve des niveaux d'équipements en relation avec la taille des communes.

Communes	Piscine	Complexe sportif	Salle de sport	Terrain de sport	Médiathèque	Centre culturel / salle de spectacle / musée	Salle communale
Alençon	1	4	14	28	3	8	3
Cerisé				2			1
Ciral							1
Colombiers							1
Condé-sur-Sarthe		1	1			1	4
Cuissai							2
Damigny		1		6			2
La Ferrière-Bochard				1			1
Gandelain							1
Héloup			2				1
Lalacelle							1
Larré							1
L'Orée d'Ecouves				1			2
Lonrai				3			1
Ménil-Erreux							1
Mieuxcé				1			1
Pacé					1		1
Ecouves		1		4	1	1	2
La Roche-Mabile							1
Saint-Céneri-le-Gérei							1
Saint-Denis-sur-Sarthon				3	1		1
Saint-Ellier-les-Bois							1
Saint-Germain-du-Corbéis			2	8	1		3
Saint-Nicolas-des-Bois							1
Semallé			1				1
Valframbert				2	1		3
Arçonnay	1	1	3	5		1	1
Champfleur		1		4	1		1
Chenay							1
Villeneuve-en-Perseigne			1	5	1	1	6
Saint-Paterne-Le-Chevain				5			4

Figure 40 : Nombre d'équipements sportifs et culturels par commune

Source : CUA

Le numérique

Dans un contexte d'essor du numérique, des actions sont mises en œuvre pour une meilleure couverture du territoire en réseau numérique et de téléphonie mobile, selon une programmation définie dans le cadre de plusieurs schémas directeurs d'aménagement numérique d'échelle départementale et locale. Le Schéma Local d'Aménagement Numérique (SLAN) de la CUA adopté en 2012 fixe un programme de déploiement de la fibre optique très haut débit sur les parcs d'activités et un déploiement du très haut débit pour les particuliers.

Pour la partie sarthoise du territoire, la couverture en fibre optique est en passe d'être achevée. Pour la partie ornaise du territoire, le département de l'Orne s'est fixé un objectif de couverture complète en 2023. La partie nord-ouest du territoire est celle qui est aujourd'hui la moins bien desservie.

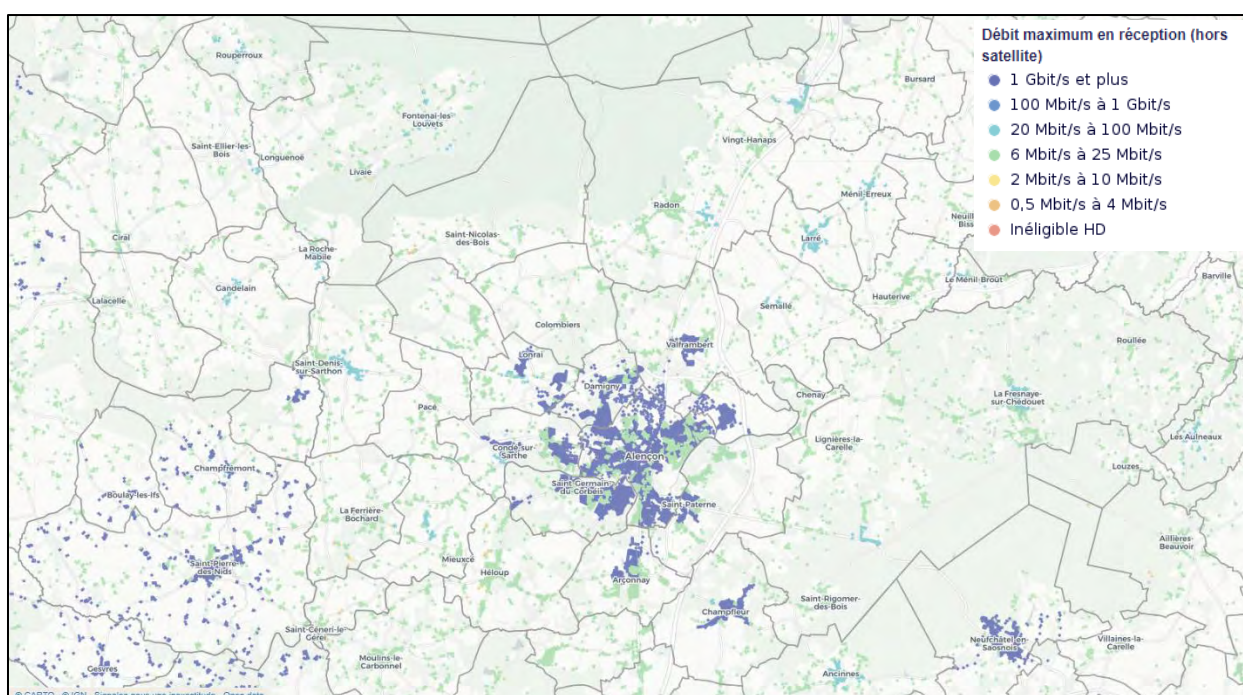
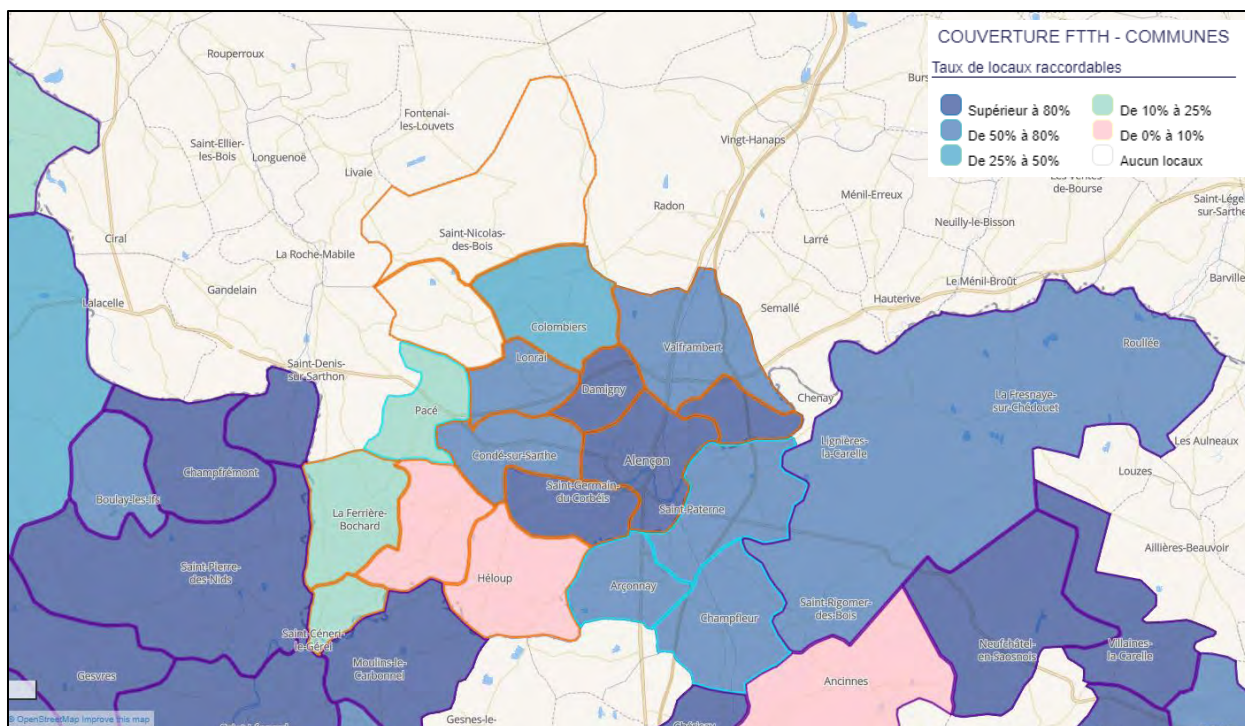


Figure 41 : Débit maximum en réception au 31 décembre 2020

Source : ARCEP



Source : ARCEP

Concernant la téléphonie mobile, la couverture 4G est quasiment complète sur le territoire communautaire.

Suivant les opérateurs, des zones blanches en 4G persistent sur les secteurs de la forêt d'Ecouves, de Livaie, Saint-Nicolas-des-Bois, Radon, Saint-Céneri-le-Gérei ou Villeneuve-en-Perseigne.

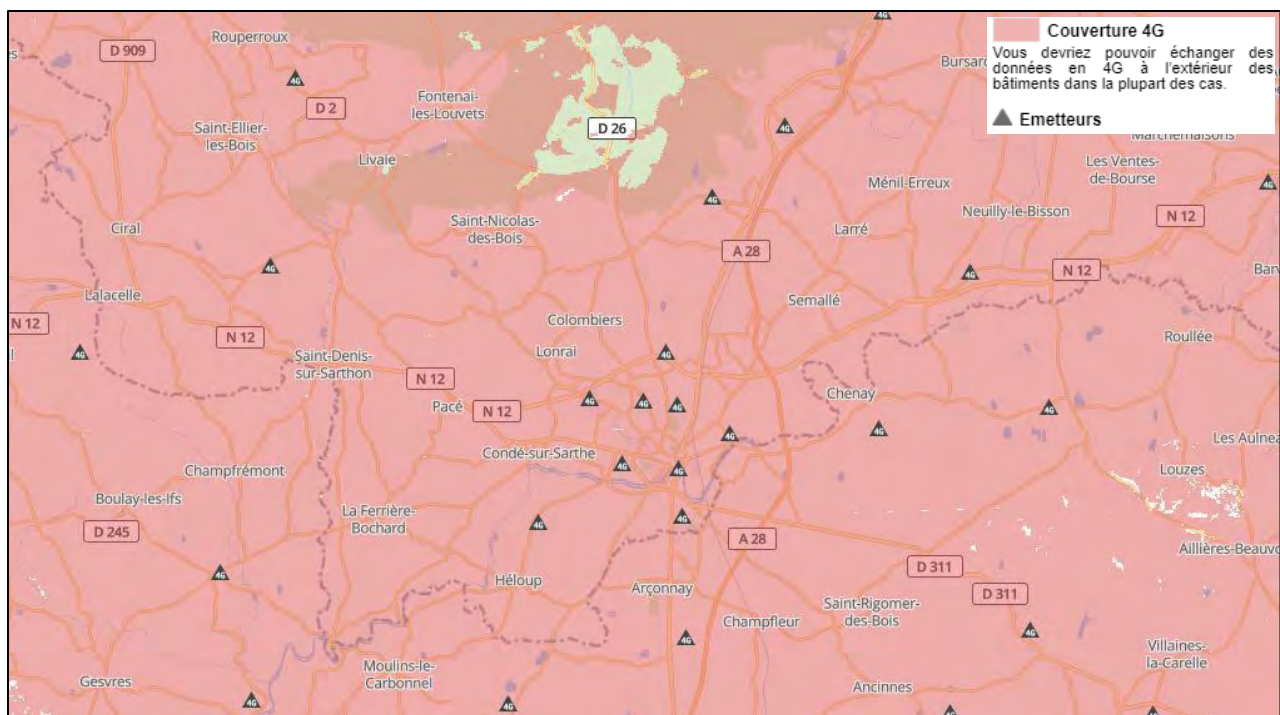


Figure 43 : Couverture par le réseau mobile 4G pour l'opérateur Orange au 31 mars 2021

Source : ARCEP

1.3.3 Définition d'une armature du territoire

Une première approche de l'armature territoriale, peut être réalisée à ce stade :

- en fonction de la localisation des différents équipements et services présents sur le territoire,
- suivant le poids démographique des ensembles urbains.

Elle distingue :

- ➔ **Le pôle principal constitué de la ville d'Alençon** et des espaces urbains des communes inscrites en continuité de l'agglomération : Damigny, Cerisé, Saint-Paterne-Le Chevain, Arçonnay et Saint-Germain-du-Corbéis.
Cet espace comprend une gamme d'équipements complète et concentre la majorité des services présents sur le territoire communautaire.
- ➔ **Les pôles au sein de l'espace péri-urbain** : Condé-sur-Sarthe, Valframbert.
Ils comportent des centres-bourgs équipés de services de proximité complets au sein d'un espace urbain de taille importante pour le territoire : école, équipements sportifs, loisirs. Ces pôles ont un rayonnement local.

➔ Les **pôles au sein de l'espace rural** : Cirail, Saint-Denis-sur-Sarthon, La Ferrière-Bochard, Champfleur, Radon (commune d'Ecouvès), La Fresnaye-sur-Chédouet (commune de Villeneuve-en-Perseigne).

Plus éloignés de l'agglomération d'Alençon, ils proposent une gamme de services complets répondant aux besoins des communes alentours.

➔ Enfin, les **bourgs de proximité** comptent parfois quelques commerces ou services, voire aucun des deux mais ils constituent des villages, par leur taille, leur histoire et leur identité.

Certains bourgs comportent plusieurs services ou commerces mais présentent une taille très réduite et une absence de rayonnement intercommunal qui permet difficilement de les qualifier de pôle : Saint-Céneri-le-Gérei, Lalacelle, Saint-Didier-sous-Ecouvès (commune de l'Orée d'Ecouvès).

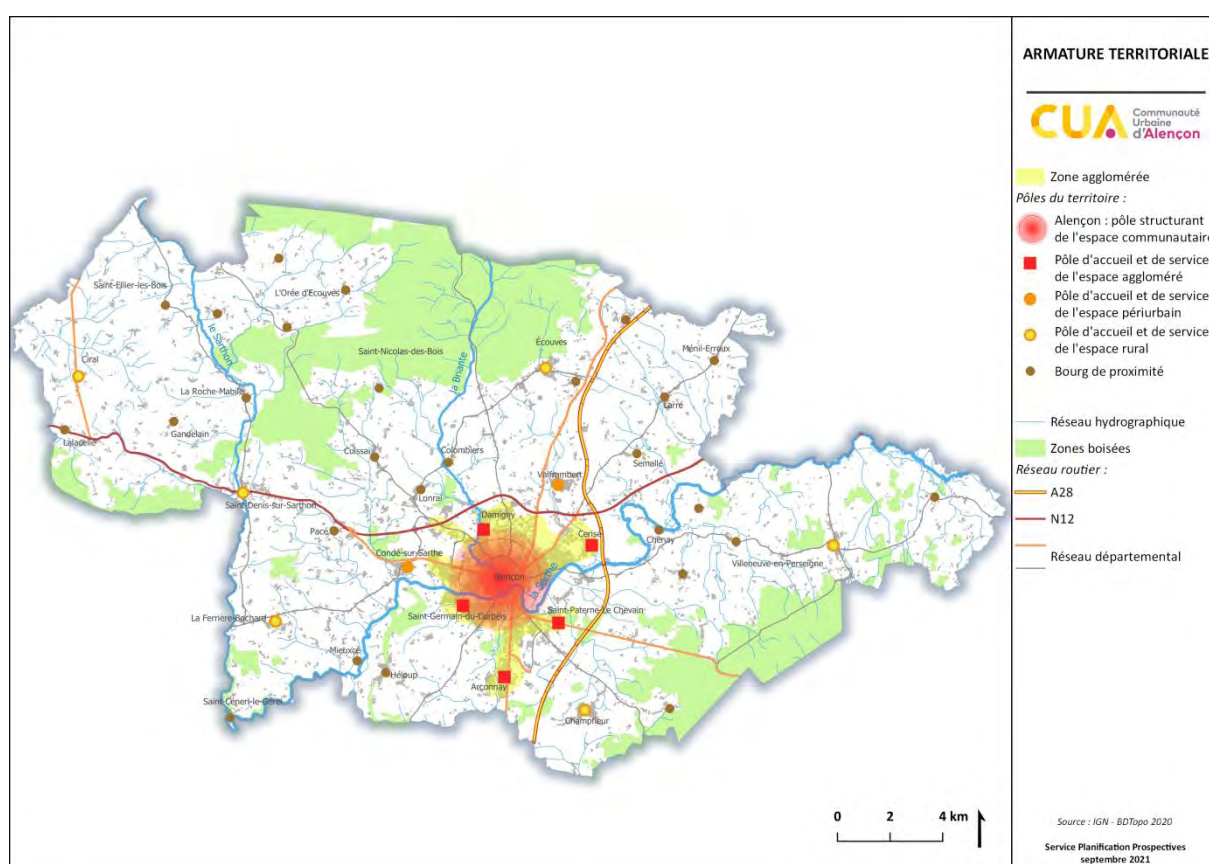


Figure 44 : Armature territoriale

1.3.4 Synthèse et enjeux

Thèmes abordés	Eléments de diagnostic	Enjeux
Commerces	➔ Des centralités commerciales traditionnelles en difficultés : centre-ville d'Alençon, centres bourgs ➔ Une stratégie de redynamisation commerciale inscrite dans le dispositif Action Cœur de Ville ➔ Des zones commerciales en périphérie d'Alençon	• Redynamiser les centralités par des actions sur l'espace public, l'habitat, le commerce • Maîtriser le développement commercial dans les zones périphériques
Equipements publics	➔ Des équipements et services concentrés sur l'agglomération d'Alençon ➔ Des regroupements d'équipements en secteur rural, et notamment scolaires ➔ Un déploiement des réseaux numériques à l'œuvre	• Préserver une équité d'accès aux services pour la population • Maintenir un déploiement équilibré des services sur le territoire
Polarités	➔ Un pôle principal : agglomération d'Alençon ➔ Des pôles équipés au sein de l'espace péri-urbain : Condé-sur-Sarthe, Valframbert ➔ Des pôles équipés au sein de l'espace rural : Ciral, Saint-Denis-sur-Sarthon, La Ferrière-Bochard, Champfleur, Radon, La Fresnaye-sur-Chédouet ➔ Des bourgs de proximité	• Organiser le développement futur au regard des polarités

Figure 45 : Enjeux pour les services et équipements

1.4 Habitat et construction : les grandes caractéristiques du parc d'habitat et son évolution

1.4.1 Les documents et démarches cadre en matière d'habitat

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la CUA

Le SCoT de la CUA engage une politique du logement géographiquement maîtrisée et soutenable sur le plan environnemental. Etabli en 2014, le SCoT fixe un objectif de 5600 logements supplémentaires à l'horizon 2031 et l'accueil de 13 000 nouveaux habitants au maximum.

Cette production de logement doit s'équilibrer à la fois entre les différents secteurs géographiques du territoire d'une part, et entre renouvellement et extensions urbaines d'autre part. Le SCoT détermine également des densités minimales à respecter et graduées suivant les secteurs de 15 à 30 logements minimum par hectare. Enfin, le SCoT fixe également des principes d'équilibre géographique dans la production de logements sociaux.

L'ensemble de ces dispositions sont reprises dans le PLUi approuvé en 2020 qui leur confère un caractère réglementaire plus direct.

Cependant, le SCoT a été établi en 2014 sur le périmètre de 19 communes. Evalué et prolongé fin 2020, son périmètre a vocation à s'élargir.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CUA

La CUA ne dispose plus actuellement de PLH applicable, le dernier couvrant la période 2007-2012. Un nouveau PLH est envisagé sur le territoire de la CUA.

Le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) de la Sarthe

Ce document fixe les orientations du Département en matière d'habitat pour 6 ans.

Le PDH 2017 - 2022 comprend 4 grandes orientations :

- la prise en compte du vieillissement de la population,
- la maîtrise de l'empreinte écologique de l'habitat,
- la poursuite des politiques sociales en faveur de des plus défavorisés,
- réaffirmer les liens entre « habitat » et « aménagement » pour garantir la complémentarité entre les politiques locales.

Les Plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Ce plan est destiné à aider les personnes défavorisées à se loger. Il est élaboré pour une durée maximale de 6 ans.

PDALHPD du département de l'Orne

Ce plan se décline autour de 3 grands axes qui sont :

- Axe 1 : la coordination des acteurs
- Axe 2 : l'accès à l'hébergement et au logement dans une logique de Logement d'abord
- Axe 3 : le maintien dans le logement

PDALHPD du département de la Sarthe

Elaboré pour la période 2019-2023, il comprend 4 axes d'action :

- Axe 1 : Soutenir une offre d'hébergement répondant aux besoins des publics, en cohérence avec le déploiement du « Logement d'abord »,
- Axe 2 : Renforcer la coordination partenariale pour développer une offre adaptée visant à favoriser l'accès au logement,
- Axe 3 : Favoriser le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles,
- Axe 4 : Repenser la gouvernance et le dispositif d'observation du Plan.

Le Schéma Départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap de l'Orne

Ce schéma, d'une durée de 5 ans (2017-2021), détermine la politique départementale en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Cette feuille de route est destinée à adapter les différents dispositifs d'aides à l'évolution des besoins de la population ornaise.

Le Schéma départemental unique d'organisation sociale et médico-sociale de la Sarthe

Etabli pour la période 2022-2026, ce schéma, en cours de construction, aura pour objectif de :

- constituer une feuille de route globale et partagée,
- conforter une approche transversale des besoins sociaux et médico-sociaux sur le territoire départemental,
- tenir compte des spécificités des territoires dans l'élaboration des axes, en lien avec les besoins des usagers, et la priorisation des actions à conduire en lien avec les circonscriptions.

Les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage

La Communauté Urbaine d'Alençon a créé des aires permanentes d'accueil destinées aux gens du voyage.

Deux aires d'accueil ont ainsi été mises en service en 2015 :

- Aire d'accueil de Valframbert située au lieu-dit Les Balluies,
- Aire d'accueil d'Arçonay située au lieu-dit La Grande Thibaudière.

6 logements adaptés ont également été réalisés à Perseigne, suite à la fermeture de l'aire de la Brebiette à Alençon.

Les formes d'habitat proposées dans les schémas départementaux sont :

- Les aires de grand passage pour des gens du voyage organisés en groupes, vers des lieux de rassemblement traditionnels ou occasionnels.
- Les aires de petit passage (de 4 à 10 places) pour des haltes de courte durée,
- Les aires permanentes d'accueil pour les séjours passants ou réguliers,
- Les terrains familiaux locatifs, réalisés par des personnes morales publiques et réservés pour des familles souhaitant conserver l'habitat caravane,
- Les terrains familiaux privés, où les propriétaires peuvent conserver l'habitat caravane (démontable), au sein de secteurs constructibles ou de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée),
- L'habitat adapté, pour des ménages sédentarisés mais qui souhaitent quand même accueillir ponctuellement une ou plusieurs caravanes.

Le schéma départemental de l'Orne

Il prescrit, pour la période 2017-2023, les actions à mettre en place pour répondre aux besoins actuels des gens du voyage et anticiper les besoins futurs :

- 1- **Créer les conditions d'une diversification de l'offre d'habitat** pour favoriser les parcours résidentiels. Il s'agit d'accompagner la sédentarisation des voyageurs et de proposer une offre adaptée en fonction des besoins.
- 2- **Prendre en compte l'habitat mobile dans les documents d'urbanisme**, pour permettre l'installation de caravanes à usage d'habitation sur des terrains privés. Le schéma préconise de régulariser la situation de gens du voyage installés depuis longtemps sur un terrain leur appartenant avec leurs caravanes.
- 3- Développer l'accès aux logements sociaux classiques pour les gens du voyage

Sur le territoire de la CUA, le schéma propose la création d'une aire de petit passage de 10 places, soit 5 emplacements, à réaliser sur la durée du schéma (2017-2023).

Le schéma départemental de la Sarthe

Il est établi pour la période 2019-2025. Toutes les aires d'accueil ayant été réalisées (hors les 2 aires de grands passages), le schéma vise à prendre en compte les besoins spécifiques des voyageurs et répondre aux problématiques d'"ancrage", c'est-à-dire aux phénomènes de sédentarisation sur les aires d'accueil ou sur les terrains privés.

Sur le territoire de la CUA, ce phénomène d'ancrage est observé sur l'aire d'accueil d'Arçonnay (1 à 5 ancrages) et sur des terrains familiaux à Arçonnay également (1 à 4 terrains).

Le schéma fixe les orientations suivantes en matière d'habitat :

- 1- Mettre en place un dispositif pour le logement adapté,
- 2- **Prendre en compte les attentes en termes d'habitat dans les documents d'urbanisme**, et notamment l'habitat-caravane

Le schéma préconise ainsi d'établir un diagnostic des situations d'ancrage dans les documents d'urbanisme et d'identifier les besoins. Puis d'offrir des propositions d'installations en terrains familiaux, en habitat adapté ou de permettre la régularisation et/ou l'échange de terrain pour ceux qui ne sont pas en conformité avec les règles d'urbanisme.

- 3- Encourager une gestion départementalisée des aires d'accueil
- 4- Stabiliser l'offre d'aires d'accueil
- 5- Concrétiser la réalisation de 2 aires de grand passage

La stratégie de renouvellement et de redynamisation de la ville d'Alençon

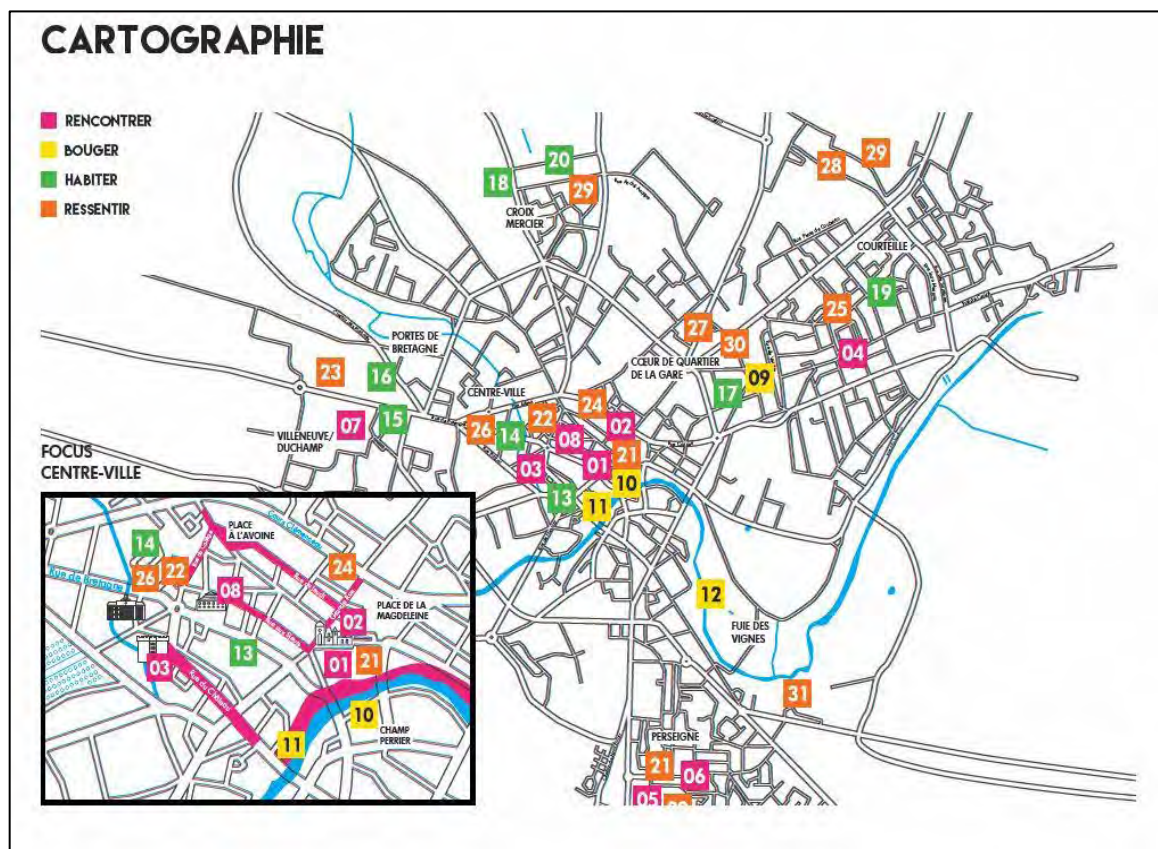
Le programme "31, LE GRAND PROJET"



Engagement, en 2016 d'un programme d'actions ciblé sur 4 axes : rencontrer, bouger, habiter et ressentir.

La ville et la Communauté Urbaine ont unis leurs moyens et ont pris des engagements forts pour l'éducation, l'économie, le logement, l'écologie, les services et équipements, le patrimoine, la culture, le sport et la vie associative.

Ces 31 actions ont pris la forme d'un grand projet de renouvellement urbain nommé « 31, LE GRAND PROJET ».



L'objectif premier est de renforcer l'attractivité du territoire par la revitalisation de la ville centre qui repose sur une combinaison d'opérations d'aménagements connexes visant à faciliter la mobilité, améliorer l'habitat, augmenter la qualité du cadre de vie, ainsi qu'à maintenir et développer le commerce de centre-ville et de quartier.

La volonté et l'ambition commune entre la ville d'Alençon et la Communauté urbaine se sont déjà traduites par la mise en service du parc de la providence, d'un pôle multimodal à la gare, situés en plein cœur de ville et par la réalisation de plusieurs opérations du « 31, LE GRAND PROJET » détaillées ci-dessous :

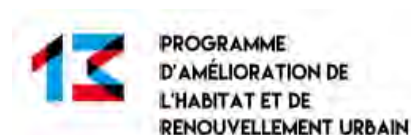
- La Redynamisation du centre-ville par la requalification des espaces urbains
- Le réaménagement de la place du Point du jour à Courteille,
- La création d'un parc urbain dans les cours du château,
- La remise sur le marché de logements vacants dans le centre-ville.

La mise en œuvre d'OPAH

Deux OPAH ont été lancées sur le territoire de la CUA :

- Une OPAH "classique" sur le périmètre de la ville d'Alençon, opérationnelle jusqu'en mars 2022,
- Une OPAH renouvellement urbain sur le centre ville d'Alençon, prolongée jusqu'en 2024 dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

L'OPAH-RU, engagée en 2017, vise à remettre sur le marché 100 logements vacants en 5 ans sur le cœur historique de la ville et la réhabilitation de 500 logements.



Cette OPAH, qui représente la 13ème action du programme "31, LE GRAND PROJET", a pour objectif de favoriser la rénovation et l'adaptation des logements, tout en valorisant et préservant la qualité architecturale du patrimoine bâti.

Au 17 mars 2022, les 2 OPAH totalisent :

- 166 dossiers propriétaires occupants correspondant à 163 logements pour lesquels des travaux ont été réalisés ou vont être engagés,
- 25 dossiers propriétaires bailleurs, correspondant à 55 logements pour lesquels des travaux ont été réalisés ou vont être engagés.

Soit un total de 218 logements qui font l'objet de réhabilitations (114 par l'OPAH classique et 104 par l'OPAH-RU). S'y ajoutent, au titre des aides de la Ville d'Alençon, 54 dossiers « mise en valeur du patrimoine » et 1 dossier « copropriété », correspondant à un total de 92 logements.

En terme de résorption de la vacance, **les OPAH ont permis, entre 2017 et 2022, la remise sur le marché de 58 logements ou immeubles vacants**. L'objectif fixé en 2017 était de remettre 100 logements vacants sur le marché pour la seule OPAH RU.

L'OPAH classique connaît une pause entre 2022 et 2024. L'élaboration d'un PLH communautaire est prévue : l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sera menée conjointement au diagnostic du PLH pour déterminer l'échelle la plus pertinente pour une potentielle future OPAH.

L'inscription de la ville d'Alençon dans le programme national "Action Cœur de Ville"

Cette démarche permet à Alençon de bénéficier du soutien de l'État, par l'intermédiaire d'un contrat-cadre sur mesure portant sur toutes les actions en cours en faveur du cœur de ville. Cette convention a été signée le 6 septembre 2018.

Les actions déjà engagées dans le programme "31, LE GRAND PROJET" sont intégrées dans la convention : aménagement du centre-ville, aménagement du parc du château des Ducs, aménagement du CCAS, aménagement des berges de la Sarthe et création du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire.

Le conventionnement d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)

L'ORT est un outil nouveau, créé par la loi ELAN de 2018, mis à la disposition des collectivités territoriales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

L'ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville, favoriser la réhabilitation de l'habitat, mieux maîtriser le foncier et faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux. La convention Action Cœur de Ville d'Alençon a été homologuée en ORT en octobre 2019.

1.4.2 Composition du parc de logement

En 2018, la CUA comptait 29 547 logements, dont la moitié localisés sur la ville d'Alençon. Le parc est composé à 88,2% de résidences principales, 2,4% de résidences secondaires ou occasionnelles et 9,4% de logements vacants.

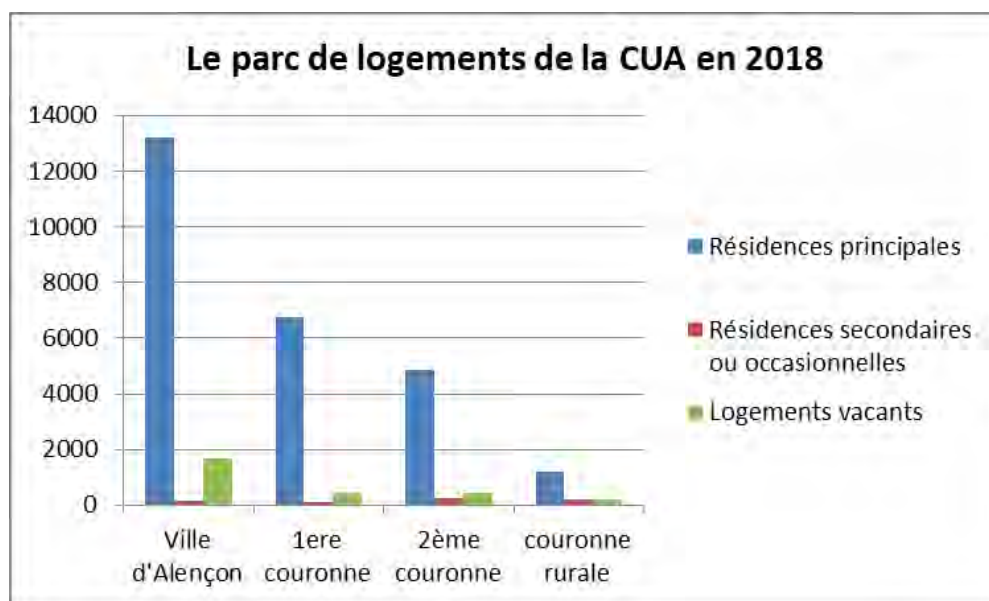


Figure 46 : Parc de logement de la CUA en 2018

Source : INSEE

Les résidences secondaires sont principalement présentes sur la 2^{ème} couronne et plus encore sur la couronne rurale où ces logements représentent 13,2% du parc. Certaines communes présentent des taux de résidences secondaires ou logements occasionnels particulièrement élevés : La Roche Mabile (12,4%), Ciral (12,8%), L'Orée d'Ecouvès (13,3%), Lalacelle (14,1%), Saint-Ellier-les-Bois (17,6%) et Saint Céneri-le-Gérei (33,2%). Elles sont pour la plupart localisées dans la partie ouest du territoire.

Les logements vacants sont principalement localisés sur la ville d'Alençon (61% des logements vacants du territoire en 2018). Le taux de vacance affiché sur la ville d'Alençon suivant la définition INSEE est de 11,3% des logements en 2018. Mais le taux de vacance est également important sur la couronne rurale (12,1%), particulièrement sur les communes du nord-ouest du territoire (Cuissai : 10,3% ; Saint-Denis-sur-Sarthon : 10,8% ; Gandelain : 11%, Lalacelle : 12,1% ; Saint-Nicolas-des-Bois : 12,6% ; La Roche Mabile : 14,5%, Ciral : 14,5% et Saint-Ellier-des-Bois : 18,8%), mais également sur Villeneuve-en-Perseigne (10,3%).

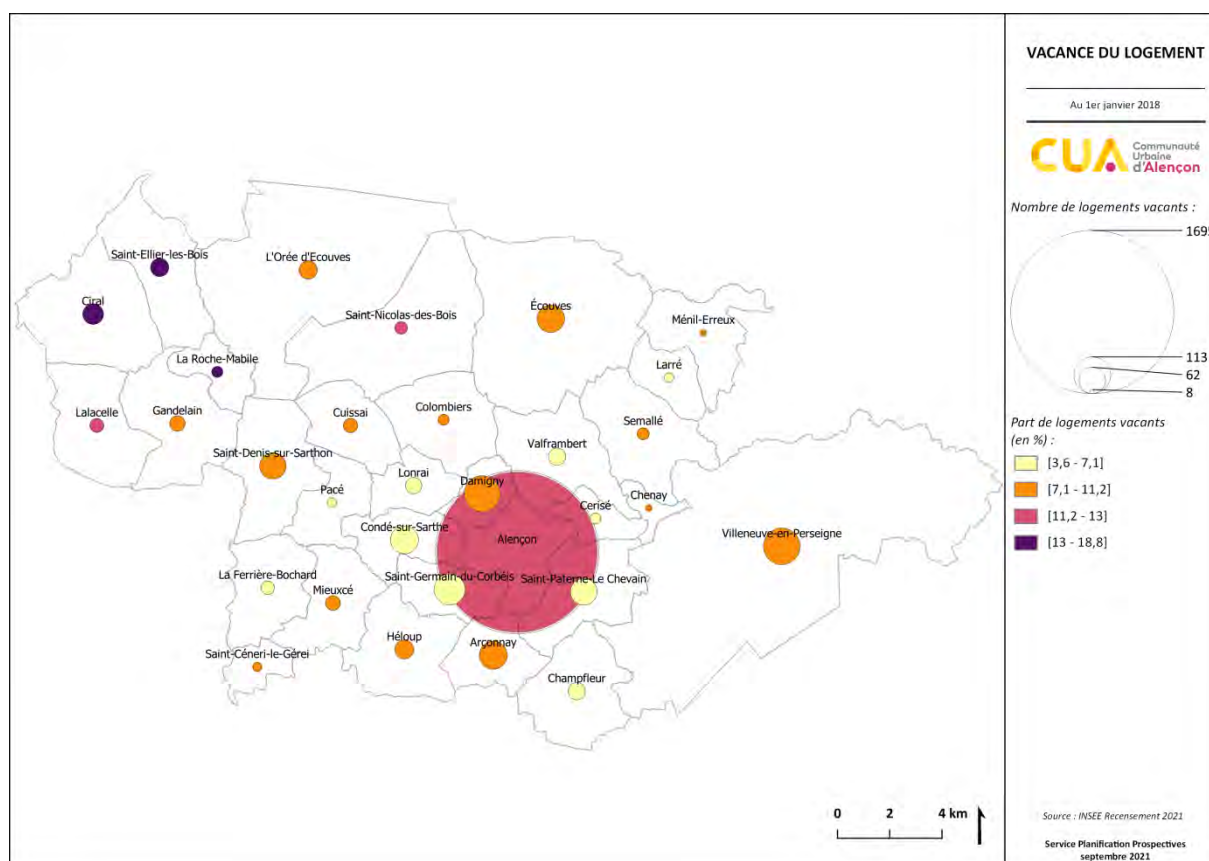


Figure 47 : Part et nombre de logements vacants

Source : INSEE

Un parc composé majoritairement de maisons individuelles, et de grands logements : Un parc de grands logements important (64% des logements du parc communautaire sont des logements T4 et plus). Or la taille des ménages tend à diminuer (2.06 en 2018).

Les petits logements sont principalement situés à Alençon (53% de résidences principales de 3 pièces ou moins). Sur les autres secteurs géographiques de la CUA, la part de ces petits logements est inférieure à 22%, alors que la taille des ménages est en forte réduction, notamment sur la 1^{ère} couronne.

Sur la 1^{ère} couronne, le besoin en petits logements pourrait s'accroître fortement du fait du vieillissement de la population, de la réduction de la taille des ménages et de la faiblesse de l'offre. La production d'une offre nouvelle en petits logements permettrait en outre de libérer des grands logements sous-occupés et faciliter le renouvellement de la population.

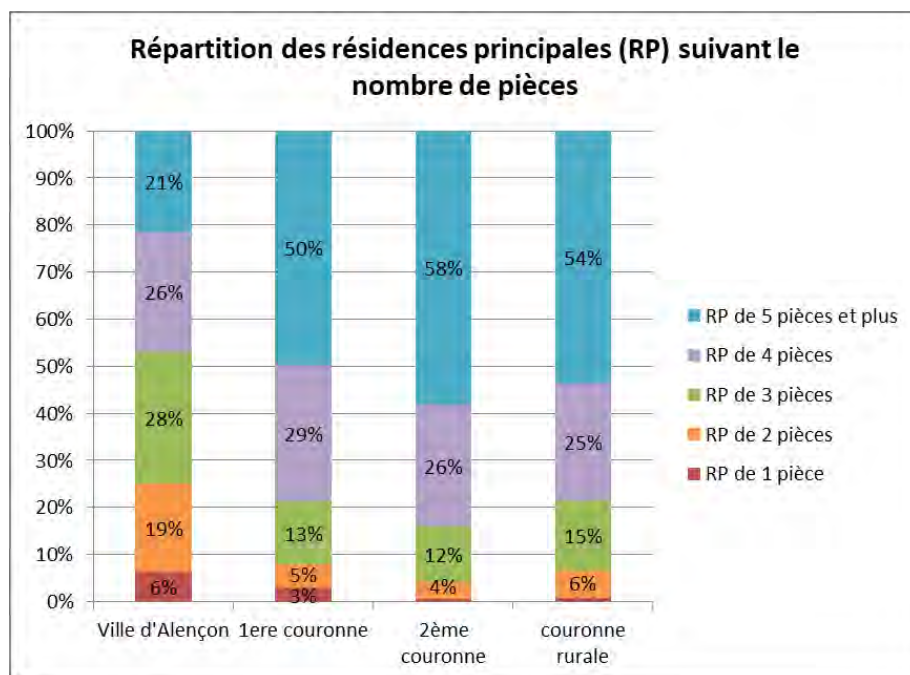


Figure 48 : Répartition des résidences principales (RP) par nombre de pièces sur chaque secteur géographique en 2018

Source : INSEE

La majeure partie de ces logements sont des maisons (67%) contre 33% d'appartements. En dehors de la ville-centre, les appartements représentent moins de 10% des parcs des autres couronnes.

Une majorité de propriétaires occupants : Le territoire communautaire compte plus de propriétaires occupants que de locataires (57% contre 42%). Cette répartition de l'occupation est différente selon les couronnes, la part des propriétaires occupants augmente de plus en plus lorsque l'on s'éloigne de la ville-centre. Pour la couronne rurale, les propriétaires représentent 83%. Sur la ville centre, 61% des résidences principales occupées le sont par des locataires, alors que 38% le sont par des propriétaires.

Un parc de logement ancien : Le parc de logements est relativement ancien, notamment en couronne rurale où un logement sur deux a été construit avant 1919.

A l'échelle de la CUA, 48% des résidences principales actuelles ont été construites avant 1971. Ce constat soulève des enjeux d'adaptation des logements et de confort (salubrité, précarité énergétique, prise en compte de l'évolution des modes de vie). Cette problématique de réhabilitation de logements anciens est particulièrement présente à Alençon (62% des résidences principales antérieures à 1971) et sur la couronne rurale (68%).

Sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes au contraire, le parc de logement est plus récent du fait de la forte dynamique de la construction péri-urbaine à partir des années 1970.

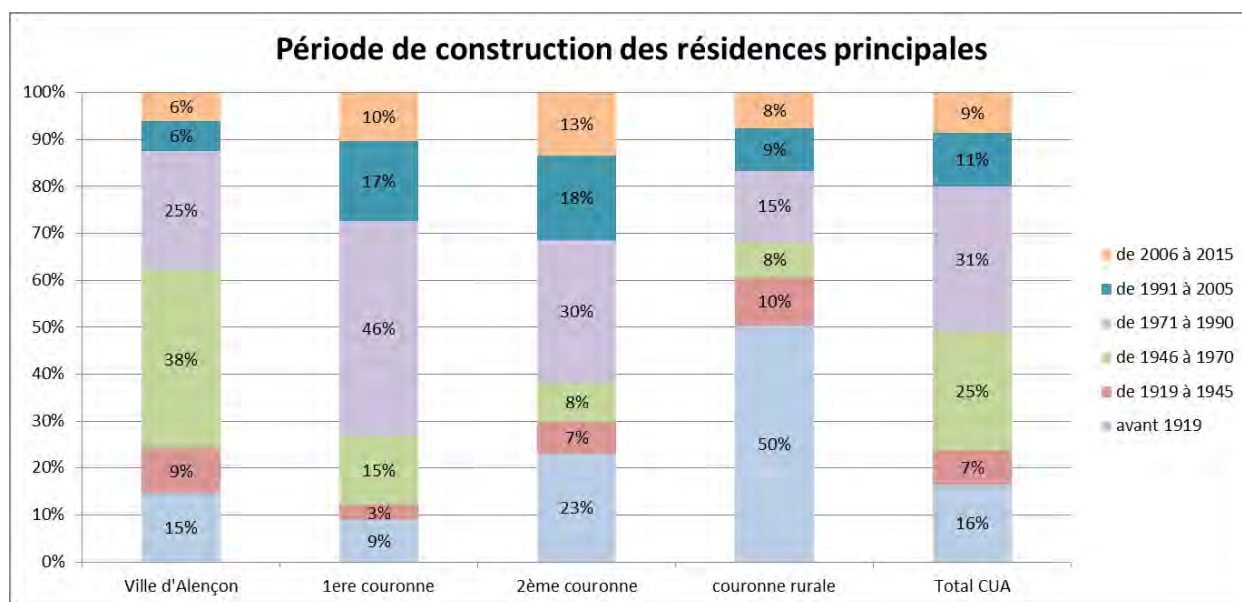


Figure 49 : Période de construction des résidences principales sur la CUA

Source : INSEE

1.4.3 Dynamiques d'évolution du parc de logements

Une augmentation constante du nombre de logements

Le nombre de logements est en évolution constante, suivant un rythme assez régulier. On enregistre une progression de +5,6% du nombre de logements sur la CUA entre 2008 et 2018. Cette progression est du même ordre que celle observée sur l'Orne (+5,6%), mais inférieure à la Normandie (+9,8%).

L'augmentation du nombre de logements est particulièrement perceptible sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes, où la dynamique de construction est la plus forte. A noter que la ville d'Alençon, après une diminution entre 2008 et 2013, enregistre désormais une progression du nombre de logements similaire à la 2^{ème} couronne après 2013. Les démolitions opérées à Alençon dans le cadre de l'ANRU sur la période 2008-2013 peuvent expliquer ces tendances.

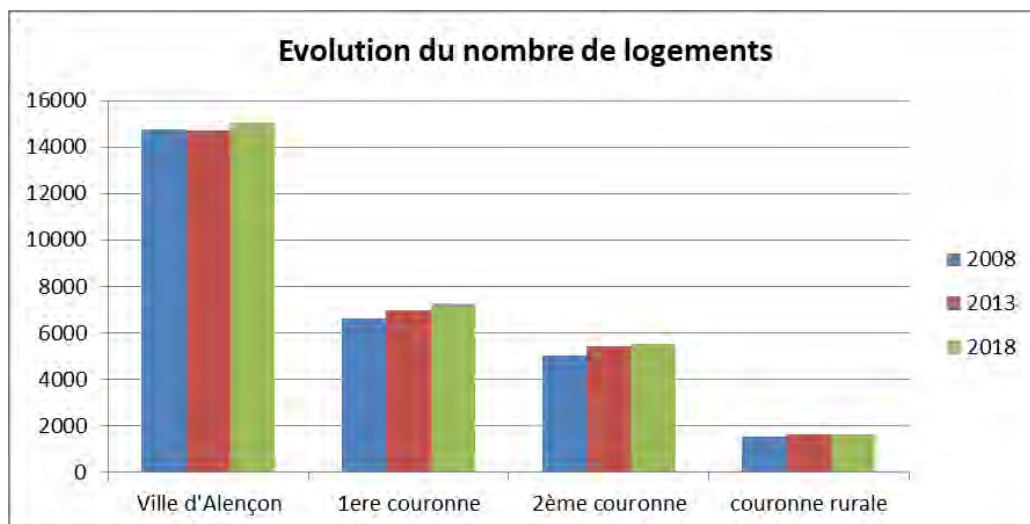


Figure 50 : Evolution du nombre de logements par couronne sur la CUA entre 2008 et 2018

Source : INSEE

Le nombre total de logements augmente alors que le territoire enregistre une baisse de population depuis 1999. Cette évolution s'explique par :

- le desserrement des ménages : le taux moyen d'occupation des logements est passé de 2,18 personnes / logement en 2008 à 2,06 en 2018,
- l'augmentation de la vacance des logements, qui est passée de 6,3% des logements en 2008 à 9,4% en 2018 (données INSEE).

Une stabilité du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est restée stable entre 2008 (2,5% des logements) et 2018 (2,4% des logements). Elle diminue cependant sur la 2^{ème} couronne et la couronne rurale, signe d'une résidentialisation accrue de ces communes depuis 2008.

Une augmentation de la vacance des logements

La vacance des logements est stimulée par plusieurs facteurs :

- une mutation rapide des structures familiales et le vieillissement de la population,
- un changement dans les aspirations en matière de logements (confort, performances énergétiques, accessibilité,...),
- un temps long d'adaptation du parc de logements aux besoins.

Les données exploitées pour caractériser la vacance des logements et son évolution sont issues de deux sources :

- selon l'INSEE, un logement vacant est :
 - o proposé à la vente,
 - o déjà attribué et en attente d'occupation,
 - o en attente de règlement d'une succession,
 - o conservé par un employeur pour un usage futur, au profit d'un employé,
 - o gardé vacant et sans affectation précise.
- Selon la DGFiP (services fiscaux), un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cet indicateur tend à donner une vision surestimée de la vacance mais il apporte des précisions sur les caractéristiques de la vacance.

Selon les données INSEE, la vacance des logements s'est fortement accrue entre 2008 et 2018. On dénombre 2785 logements vacants en 2018, dont 1695 à Alençon.

Les secteurs les plus impactés sont la ville d'Alençon et la couronne rurale. La plus forte augmentation se produit cependant sur la 1^{ère} couronne (+81% de logements vacants en 10 ans).

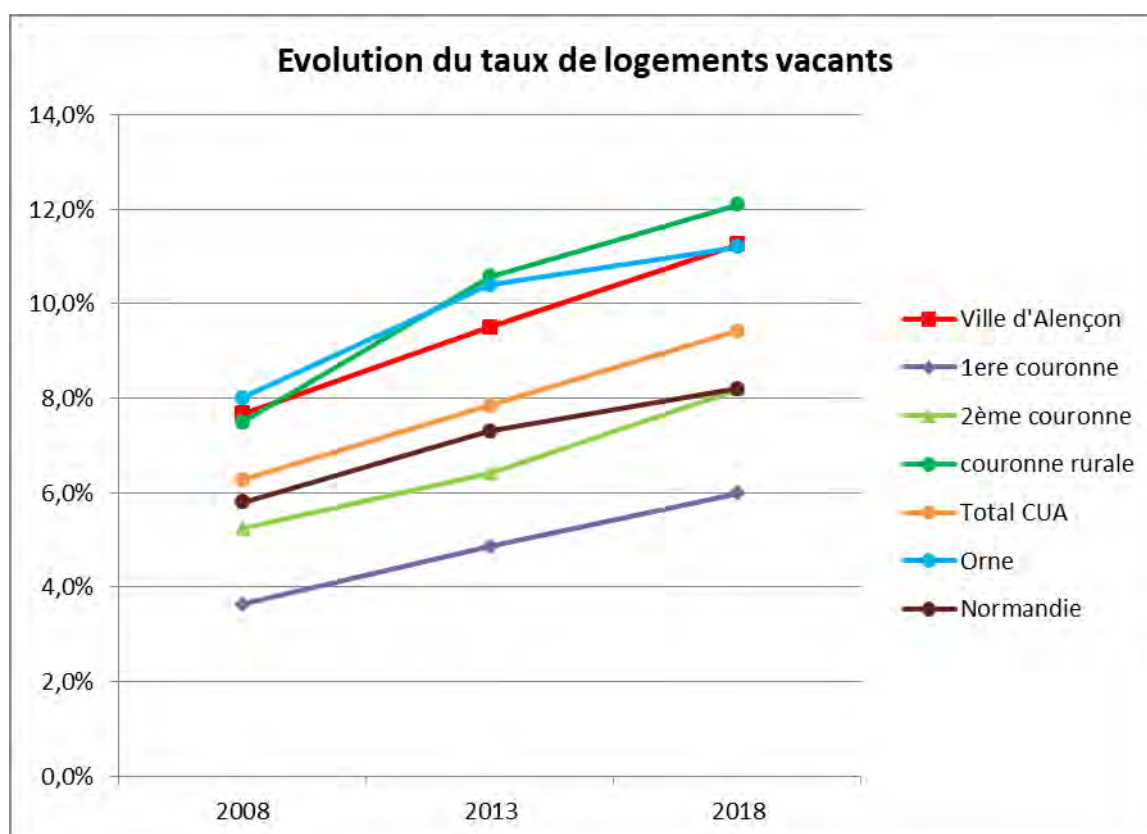


Figure 51 : Evolution des taux de vacance des logements

Source : INSEE

La vacance touche principalement :

- Le parc collectif Alençonnais
- Les petits logements (1 pièce)
- Le parc ancien, antérieur à 1948. Près de la moitié du parc vacant a été construit avant 1915
- Les logements présentant un faible niveau de confort, mais augmentation de la vacance pour des logements tout confort.

A noter que la vacance est plutôt de courte durée sur la ville d'Alençon, cependant elle dépasse les trois ans dans la couronne rurale (vacance structurelle).

Les fichiers FILOCOM constituent une autre source, mais les dernières données datent de 2013 et ne seront pas exploitées prioritairement ici compte tenu de leur ancienneté et de l'évolution rapide des tendances liées à la vacance.

Enfin, une base de données LOVAC a été créée dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants en 2020. Elle est issue du traitement croisant les fichiers fonciers et les données sur les caractéristiques des logements.

Son exploitation nous renseigne sur la typologie des logements les plus touchés par le phénomène de vacance.

On observe ainsi que la vacance touche principalement :

- des appartements. 54% des logements vacants en 2020 sont de type appartement, alors que les appartements ne représentent que 33% des logements à l'échelle de la CUA.
- des logements de petite taille. 58% des logements vacants sont composés de 1 ou 2 pièces. Alors que les 1 et 2 pièces ne représentent que 16% de l'ensemble des résidences principales.
- Des logements anciens. 67% des logements vacants ont été construits avant 1945. La part de logements construits avant 1945 représente 24% de l'ensemble des logements de la CUA.

	Nombre de logements vacants	%
Alençon	2344	14,8%
Cerisé	27	7,2%
Ciral	36	14,0%
Colombiers	18	10,3%
Condé-sur-Sarthe	85	7,3%
Cuissai	15	7,2%
Damigny	102	7,3%
La Ferrière-Bochard	24	7,2%
Gandelain	25	10,9%
Héloup	43	9,5%
Lalacelle	23	13,8%
Larré	12	6,5%
L'Orée d'Ecouvès	31	7,7%
Lonrai	31	6,4%
Ménil-Erreux	8	7,3%
Mieuxcé	17	6,0%
Pacé	12	6,3%
Ecouvès	59	7,3%
La Roche-Mabile	14	14,1%
Saint-Céneri-le-Gérei	11	10,3%
Saint-Denis-sur-Sarthon	75	12,6%
Saint-Ellier-les-Bois	23	14,4%
Saint-Germain-du-Corbéis	100	5,4%
Saint-Nicolas-des-Bois	13	9,2%
Semallé	17	9,6%
Valframbert	27	3,8%
Arçonnay	50	5,6%
Champfleur	24	4,2%
Chenay	7	7,3%
Villeneuve-en-Perseigne	96	8,2%
Saint-Paterne-Le-Chevain	55	5,5%

Figure 52 : Vacance des logements en 2020 suivant l'exploitation de la base de données LOVAC

Source : LOVAC

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU du centre-ville d'Alençon a été menée en 2015-2016, réalisée par SOLIHA.

Les éléments analysés s'appuient sur les données Filocom 2013, aujourd'hui dépassées, mais les observations de fond restent pertinentes pour décrypter la situation et adapter l'action publique :

Principaux constats :

- **Des résidences principales** moins nombreuses sur le périmètre de l'OPAH RU (79%) que sur l'ensemble de la ville (86%) avec des différences au niveau des quartiers.
- Une proportion de **logements vacants (17%)** supérieure à celle de la ville (11%), notamment sur le quartier Centre-Ville-Saint-Léonard-Notre-Dame
- Un parc de **logements ancien, énergivore**, et en partie inconfortable
- Une majorité de **logements de petite taille** : 48% sur le périmètre de l'OPAH RU font moins de 55m², de type appartements (68%), occupés par des locataires privés (47%)
- Une **grande mobilité des habitants** (51% sont là depuis moins de 5 ans)
- De **nombreux logements en état moyen à très mauvais**, avec un besoin de travaux.

Cinq grands enjeux urbains et patrimoniaux :

- Endiguer la progression de la vacance dans le centre-ville, en reconquérant les logements disponibles,
- Adapter l'offre de logements aux besoins contemporains (état, taille, agencement, accessibilité,...),
- Améliorer les conditions de logement, en luttant notamment contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel du centre-ville,
- Renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale de la ville, par le soutien de l'activité commerciale et l'amélioration du cadre de vie.

Des facteurs de blocage :

- Une difficulté à appréhender la réalité de certains phénomènes : la vacance, notamment.
- Un bâti très ancien impliquant des difficultés d'adaptation aux besoins contemporains et des contraintes architecturales fortes
- Des situations d'habitat très dégradé difficiles à traiter dans le cadre des dispositifs classiques de l'OPAH
- Une forte proportion de logements locatifs

Une stratégie d'intervention :

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics
- La lutte contre la vacance du parc privé du centre-ville
- L'amélioration et l'adaptation de l'offre de logements aux besoins identifiés et à la mixité sociale
- La mise en valeur du patrimoine architectural et des façades.
- La dynamisation des commerces.

Un bilan intermédiaire identifiant plusieurs freins :

- un taux de subvention insuffisant au regard de la vétusté actuelle des logements et immeubles au regard des mises aux normes attendues réglementairement,
- un plafonnement des loyers réglementaire peu favorable à l'investissement de propriétaires-bailleurs privés qui ne trouvent pas de rentabilité locative.

Ce bilan a été partagé avec l'Etat/DDT et l'ANAH dans le cadre du programme Action Cœur de Villes et avec la Direction de l'expertise et de l'animation territoriale de l'Agence nationale de l'habitat – ANAH. Au regard de ces éléments, en décembre 2019, des réajustements d'objectifs et de taux d'accompagnement à hauteur de 60 projets sont décidés.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Pour permettre le repérage de l'habitat potentiellement indigne, une méthode a été mise en place pour définir le P.P.P.I. (Parc Privé Potentiellement Indigne) sur un territoire donné, en croisant des données sur les caractéristiques des logements avec celles des revenus des ménages. Les dernières données produites sur la CUA datent de 2015.

616 logements du parc privé seraient considérés comme potentiellement indignes en 2015 sur le territoire de la CUA, ce qui représente 3,2% des résidences principales (5,1 % à l'échelle de l'Orne).

Le nombre de ces logements est en diminution par rapport aux 652 logements identifiés en 2011 (-5,5%). La moitié des logements repérés sont situés à Alençon (312).

Ces logements sont majoritairement occupés par des locataires (à 57,8%). Cette proportion est encore plus élevée à Alençon (77,9%). Il s'agit de logements anciens, pour près de 80% d'entre eux construits avant 1949 et de petite taille (55% inférieurs à 55 m²).

248 logements sur la CUA relèvent des situations les plus difficiles (catégories 7 et 8).

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU sur le centre ville d'Alençon, l'analyse spécifique suivante avait été menée :

La qualité des logements est évaluée à partir du classement cadastral, fourni par la Direction Générale des Impôts, qui comporte 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8).

1-4		5		6		7-8		Total
		(Bonne qualité)		(qualité ordinaire)		(qualité médiocre et très médiocre)		
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
1 733	20.1%	4 829	57.2 %	1 725	20%	223	2.6%	8 610

Figure 53 : Logements privés par classement cadastral sur la commune d'Alençon

Source : Filocom 2013

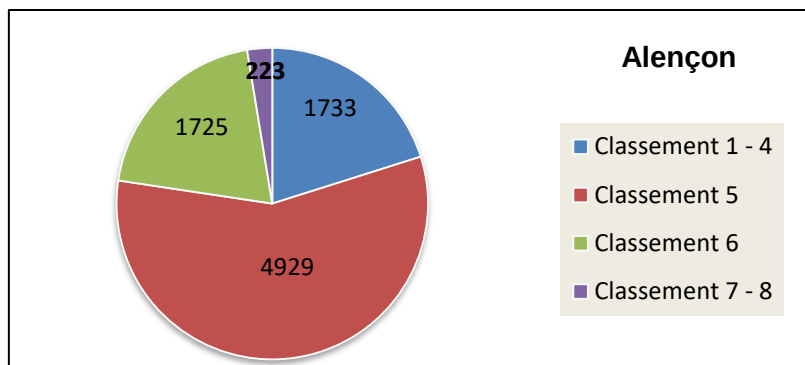


Figure 54 : Répartition des logements privés par classes cadastrales

Source : Filocom 2013

Les logements privés en état médiocre et très médiocre sont le plus représentés sur le quartier Centre-Ville-Saint-Léonard-Notre-Dame. On y compte respectivement 16 logements, et 14 logements sur les 223 au total que compte la ville d'Alençon et sur une estimation de 47 logements sur le périmètre d'étude d'OPAH RU.

1.4.4 Une répartition inégale du parc de logement locatif

En 2018, les résidences principales sur la CUA sont occupées à 56,6 % par leur propriétaire et à 42,3% par des locataires. La proportion de locataires est beaucoup plus élevée à Alençon (61% de locataires) et beaucoup plus faible sur la 2^{ème} couronne et la couronne rurale (18,7% et 15,1%). La part de locataires est intermédiaire sur la 1^{ère} couronne : 27,5% des résidences principales.

Le parc locatif social de la CUA est composé de 6 319 logements, gérés par des bailleurs sociaux. A noter que certaines communes disposent d'un parc locatif communal non conventionné : Gandelain, Villeneuve-en-Perseigne,...

La majorité des logements locatifs sociaux se trouve sur la ville-centre (84% soit 5336 logements), notamment sur les 3 quartiers principaux de la ville-centre (Perseigne, Courteille et Villeneuve). Le reste est réparti principalement entre les communes de 1^{ère} couronne (12%) et de 2^{ème} couronne (4%).

8 logements locatifs sociaux sur 10 sont des logements collectifs. Ce sont majoritairement des grands logements de taille T4 et +.

Les logements de taille intermédiaire (T3) sont les plus représentés sur la 1^{ère} couronne. Il s'agit du type de logement le plus construit sur le territoire depuis 5 ans, représentant 40% des nouvelles constructions.

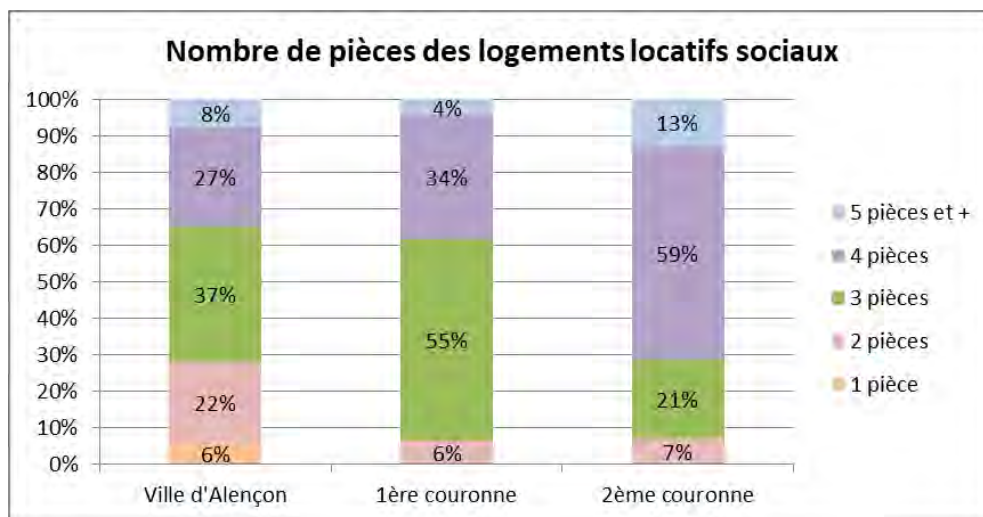


Figure 55 : Nombre de pièces des logements locatifs sociaux

Source : RPLS 2020

Les logements de la 2ème couronne ne sont pas représentés ici compte tenu du faible volume (7 logements).

Les logements sociaux sont plus anciens sur la ville d'Alençon, où 72% ont plus de 40 ans. Le parc des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes est beaucoup plus récent, notamment sur la 2^{ème} couronne qui a enregistré davantage de nouvelles constructions sur les 5 dernières années que sur la 1^{ère} couronne.

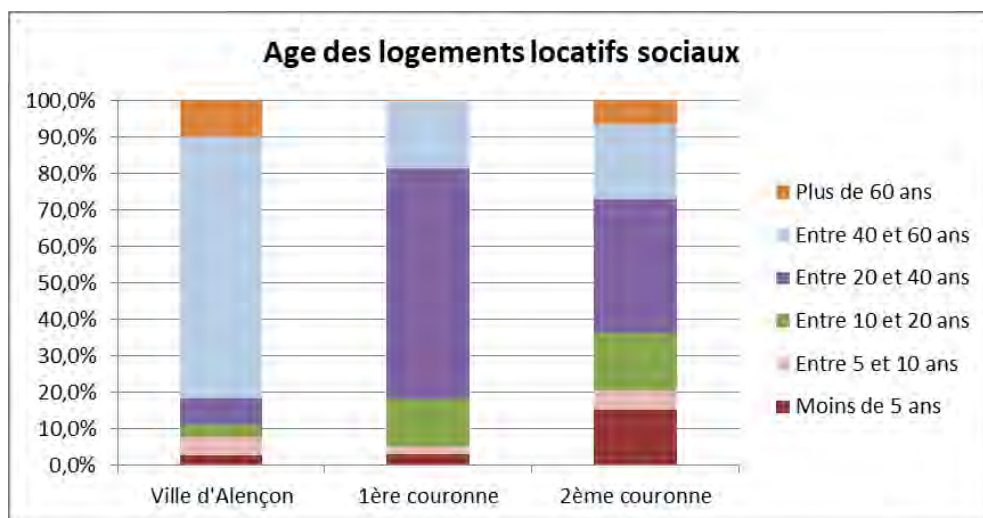


Figure 56 : Age des logements locatifs sociaux

Source : RPLS 2020

Les logements de la couronne rurale ne sont pas représentés ici compte tenu du faible volume (7 logements).

	Nombre total de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux dans le parc de logement	Taux de vacance des logements locatifs sociaux (supérieure à 3 mois)	Taux de mobilité (changement de résidence principale depuis 2 ans)	Part de logements collectifs dans les logements locatifs sociaux
Alençon	5336	35%	2,5%	13%	88%
Cerisé	47	12%	2,1%	9%	0%
Condé-sur-Sarthe	70	6%	0,0%	13%	0%
Damigny	133	10%	0,8%	27%	86%
La Ferrière-Bochard	34	10%	0,0%	9%	0%
L'Orée-d'Écouves	7	2%	0,0%	14%	0%
Mieuxcé	6	2%	0,0%	0%	0%
Pacé	29	16%	0,0%	7%	21%
Écouves	61	8%	0,0%	18%	43%
Saint-Denis-sur-Sarthon	45	8%	0,0%	9%	44%
Saint-Germain-du-Corbéis	284	16%	0,4%	11%	37%
Valframbert	54	8%	1,9%	9%	39%
Arçonnay	71	8%	0,0%	8%	48%
Champfleury	20	4%	0,0%	15%	0%
Villeneuve-en-Perseigne	43	4%	0,0%	10%	7%
Saint-Paterne - Le Chevain	79	8%	0,0%	8%	14%
Total	6319	24%	-	-	79%

Figure 57 : caractéristiques du parc de logements locatifs sociaux sur la CUA

Source : RPLS 2020

La vacance des logements sociaux est assez faible, elle est d'ailleurs en baisse sur le parc alençonnais depuis 2017.

1.4.5 Le marché immobilier : les dynamiques de construction et d'acquisitions

Sur la période 2009-2018, le nombre moyen de logements commencés annuellement sur l'ensemble de la CUA est de 143. Cette dynamique est portée par Alençon (39% des nouveaux logements) et la 1^{ère} couronne (33%).

On observe plusieurs tendances :

- Un rythme global de construction qui faiblit entre 2008 et 2015 (effet crise), hormis 2 années particulières à Alençon (2012 et 2013),
- Une reprise de la construction depuis 2015, notamment sur Alençon et la 2^{ème} couronne,
- Depuis 20 ans, un poids décroissant de la ville d'Alençon dans la production de nouveaux logements.

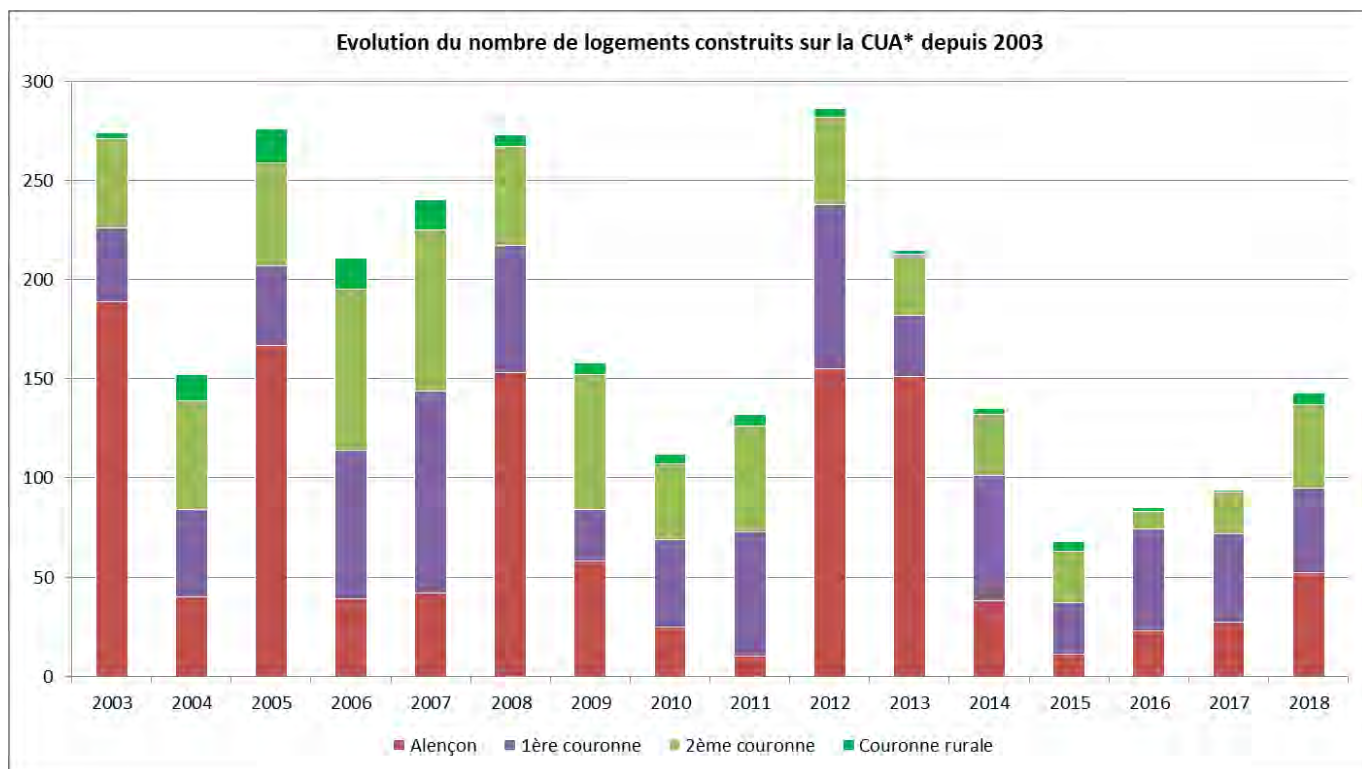


Figure 58 : Nombre de logements commencés sur la CUA entre 2003 et 2018

Source : SITADEL / CUA

*Pas de données pour Villeneuve-en-Perseigne (2^{ème} couronne) sur la période 2003-2008

La surface moyenne des parcelles vendues à usage de construction de maison individuelle s'accroît, à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre (moyenne de 898m² pour Alençon, à une moyenne de 2550m² pour la couronne rurale). Logiquement, le prix du foncier décroît à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre. Le coût moyen des transactions du foncier à vocation d'habitat est deux fois plus élevé à Alençon qu'en 2^{ème} couronne et 4,5 fois plus élevé qu'en couronne rurale.

1.4.6 Définition des besoins en logements

La révision du PLUi : une intégration de Villeneuve-en-Perseigne au projet de territoire défini dans le PLUi approuvé en 2020

Les orientations et dispositions du PLUi approuvé en 2020 ont fait l'objet d'une longue démarche d'étude de scénarios, d'échanges entre la CUA, les communes et les partenaires, de façon à aboutir à un projet équilibré et partagé entre les différents acteurs.

Il est l'aboutissement de nombreux compromis, le fruit d'un travail mené sur 7 années et projette le territoire vers un développement équilibré.

L'intégration de la commune de Villeneuve-en-Perseigne s'opère par une révision de ce PLUi, avec la volonté de conserver les orientations initiales définies à 30 communes.

On conservera donc les éléments de justification des besoins du PLUi approuvé en 2020, complétés par les besoins en logements propres à Villeneuve-en-Perseigne.

Méthode de définition des besoins en logements dans le PLUi approuvé en 2020

Au regard des objectifs de croissance démographique retenus par la CUA et les orientations générales du projet, il a été défini le besoin de production de logements pour y répondre, à l'horizon 2035. Celui-ci s'appuie sur plusieurs facteurs : une évolution de la composition des ménages (dessalement) et du parc de logements (production, démolition, changement d'occupation).

Le besoin en logements répond d'une part à la progression continue des besoins liés au dessalement des ménages et d'autre part à l'évolution du parc de logements avec notamment à l'augmentation sensible de la vacance. Les hypothèses de besoin en logement formulées s'appuient sur les tendances récentes, période de référence 2008-2013, du parc de logement, et les projections retenues quant à l'évolution des ménages et les objectifs d'accueil de population.

Ainsi, le besoin en logement est défini en cumulant deux éléments :

- Le Point Mort, ou point d'équilibre
- Le besoin en logement nécessaire à la croissance démographique.

Le Point Mort

Le point mort permet de calculer le nombre de logements nécessaires au seul maintien de la population, au regard des tendances antérieures. En effet, sont pris en compte :

- Le dessalement des ménages, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires à l'augmentation du nombre de ménages.
- La variation du parc, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour compenser l'augmentation ou non du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires.
- Le renouvellement du parc, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour compenser les logements détruits ou ayant changé de destination.

Les modalités de calcul et de détermination des variables s'appuient sur les tendances de la période de référence 2008-2013 :

- Le desserrement des ménages : le nombre de personnes par ménage est passé de 2,16 à 2,12. Sur cette période, on note une diminution de la taille des ménages (0,04), induisant un besoin en logements. D'après la méthode de calcul du desserrement, le besoin en logement annuel pour répondre au desserrement des ménages serait de l'ordre de 97.
- La variation du parc : sur la période de référence, le nombre de résidences secondaires a augmenté d'environ 20 logements par an. De même, le parc de logements vacants a augmenté, passant de 1705 à 2167 logements. De ce fait, la variation du parc de logements est très importante induisant un besoin en logements de l'ordre de 113 par an.
- Le renouvellement du parc : le nombre de logements a augmenté de 668 de 2008 à 2013. Sur cette même période, 1126 logements ont été construits. La différence entre ces deux données montre une diminution du parc de logements (démolition ou recomposition des logements dans certains cas) lors de cette période. Le renouvellement du parc induit un besoin en logements de l'ordre de 92 logements par an.

La prise en compte de la tendance passée de ces trois facteurs cumulés permet d'estimer le besoin hypothétique en logements annuel de l'ordre de **302 logements**.

Le besoin en logements lié à la projection démographique

Afin d'estimer le besoin en logements pour répondre à la projection démographique retenue, la méthode s'appuie sur l'hypothèse d'un maintien de la taille moyenne des ménages.

La projection de croissance démographique retenue de 0.3%/an visant l'accueil de l'ordre de 2 550 habitants, soit une moyenne annuelle de 170 habitants, sur la période de projection du PLUi, permet d'estimer le besoin de production de logements. Cette projection d'accueil de population se décline territorialement selon les objectifs d'équilibre retenus.

Répartition de la captation de logements par commune

La captation territoriale de ces habitants de l'ordre de 2 550 pour la période 2020-2035 a été définie par couronne, en respectant les équilibres territoriaux existants :

- Alençon : 50%
- 1^{ère} couronne : 30%
- 2^{ème} couronne : 15%
- Couronne rurale : 5%.

Cette captation territoriale de la population se décline pour la période 2020-2035 selon la répartition suivante :

- Alençon : 1275 habitants
- 1^{ère} couronne : 765 habitants
- 2^{ème} couronne : 383 habitants
- Couronne rurale : 128 habitants.

Afin de définir le nombre de logements nécessaires pour l'accueil de cette population, il convient de déterminer la taille moyenne des ménages. Pour ce, il a été retenu la taille moyenne des ménages de 2013 de 2,12. Ainsi, l'estimation du besoin en logements correspondant à la période projetée 2020-2035, par couronne, se décline comme suit :

- Alençon : 601 logements
- 1^{ère} couronne : 360 logements
- 2^{ème} couronne : 180 logements
- Couronne rurale : 60 logements.

L'estimation des besoins en logements pour répondre à l'accueil de la croissance démographique projetée (environ 2 550 habitants), est de l'ordre de 1 203 logements (environ 80 logements par an) pour la période 2020-2035.

En conclusion, en cumulant le besoin en logement dégagé du point mort (5117 logements) et le besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants (1203 logements), **le besoin en logement est évalué à 6320 logements** pour l'horizon 2035.

Pour répondre à cette projection des besoins en logements, il est fixé, en cohérence avec le SCOT, selon les couronnes, une part de la production en extension et une part en mobilisation du foncier existant (renouvellement urbain, mobilisation du foncier et du parc vacant).

	Alençon	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Couronne rurale
Extension	40%	85%	90%	90%
Réinvestissement	60%	15%	10%	10%

Figure 59 : Répartition de la production de logements entre extension et réinvestissement

Objectif 2035 croissance en nb d'habitants	TOTAL BESOIN EN LOGEMENTS	Répartition extension / réinvestissement				Surfaces nécessaires pour logements en extension		Surfaces inscrites en zone à urbaniser		
2550		Extension	Nombre de logements en extension	Réinvestissement	Nombre de logements en réinvestissement	Densités	Surfaces nécessaires par couronne pour 15 ans (2020-2035)	1AU	2AU	Total
Ville centre	3161	40%	1264	60%	1896	30	42,1	16,1	18,5	34,6
1ère couronne	1896	85%	1612	15%	284	20	80,6	37,0	41,6	78,6
2ème couronne	948	90%	853	10%	95	15	56,9	19,9	23,1	43,0
Couronne rurale	316	90%	284	10%	32	15	19,0	3,2	5,5	8,7
CUA	6321		4014		2307		199	76	89	165

Figure 60 : Traduction des besoins en logements en surfaces à urbaniser au PLUi approuvé en 2020

Définition des besoins supplémentaires en logements en lien avec l'intégration de Villeneuve-en-Perseigne dans le PLUi

En appliquant la même méthode de calcul à l'échelle de la commune de Villeneuve-en-Perseigne, il est possible d'estimer les besoins en logements supplémentaires liés à l'intégration de cette commune au PLUi.

Projection démographique

Villeneuve-en-Perseigne compte 2186 habitants en 2018. En appliquant le scénario d'une croissance démographique de +0,3% par an en moyenne, comme pour le reste du territoire, on peut estimer la population à **2300 habitants en 2035, soit 114 habitants supplémentaires.**

Calcul du point mort à l'échelle de Villeneuve-en-Perseigne

Le point mort est ici calculé sur les évolutions observées entre 2008 et 2018.

- Le desserrement des ménages : le nombre de personnes par ménage est passé de 2,52 à 2,47. Sur cette période, on note une diminution de la taille des ménages (0,05), induisant un besoin en logements.
D'après la méthode de calcul du desserrement, le besoin en logement annuel pour répondre au desserrement des ménages serait de 2,9.

- La variation du parc : sur la période de référence, le nombre de résidences secondaires a diminué de 1,7 logement par an. De même, le parc de logements vacants a augmenté, passant de 49 à 113 logements. Il convient cependant de déduire les 12 logements sociaux démolis en 2020 à La Fresnaye sur Chédouet, qui apparaissaient dans le total de logements vacants. L'application du calcul abouti à un besoin de 3,5 logements / an pour la variation du parc.
- Le renouvellement du parc : le nombre de logements a augmenté de 70 de 2008 à 2018. Sur cette même période, 68 logements ont été construits. La différence entre ces deux données montre une très légère augmentation du parc de logements. Ce chiffre est cependant tronqué du fait de la démolition de 12 logements sociaux en 2020, qui n'apparaissent pas encore dans les statistiques. Compte tenu de la faible fiabilité de cette statistique et de la faible importance de ce facteur sur le calcul des besoins en logements, on proposera de neutraliser le phénomène, en retenant une valeur zéro pour les besoins en logements liés au renouvellement du parc.

Le besoin hypothétique en logements annuel pour maintenir la population est donc de 6,4 logements. Soit un total de 77 logements pour la période 2023 (date d'approbation du PLUi) à 2035.

Le besoin en logements lié à la projection démographique de Villeneuve-en-Perseigne

En retenant l'hypothèse d'un maintien du nombre moyen de personne par logement, on obtient un besoin en logements de 114 habitants supplémentaires / 2,47 personnes par logement = 46 logements pour répondre à l'accroissement de la population.

Soit un besoin total de 123 logements pour la période 2023-2035 pour la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

1.4.7 Synthèse et enjeux

Ainsi, au regard des éléments du contexte territorial, le diagnostic met en évidence les enjeux suivants :

- **Diversifier la structure du parc**, afin de proposer une offre de logements répondant à l'ensemble des besoins. En effet, il s'agit d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages. Il s'agira également de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans les projets d'habitat.
- **Diminuer la part du logement vacant**, en facilitant la réhabilitation des logements. Faciliter le renouvellement en mobilisant le potentiel urbanisable déjà existant
- **Relancer la construction neuve sur la ville centre**
- **Faciliter l'accès à la propriété des ménages**, afin de les garder sur le territoire

En croisant les observations sur les caractéristiques du parc de logement et les tendances socio-démographiques, on peut dresser un tableau d'enjeux spécifiques à chaque secteur géographique du territoire communautaire.

Secteurs géographiques	Eléments de diagnostic	Enjeux
Ville d'Alençon	➔ Parc ancien, part importante de logements inadaptés (taille, confort, accessibilité, performances énergétique) ➔ Perte de dynamisme et d'attractivité de la ville, notamment auprès des actifs ➔ Taux de vacance des logements élevé	• Réhabiliter / Résorber la vacance / Améliorations énergétiques • Mettre en valeur le patrimoine architectural et renforcer l'attractivité résidentielle de la ville • Renouvellement urbain
1 ^{ère} couronne	➔ Beaucoup de grands logements, tendance à une sous-occupation liée au vieillissement et à la décohabitation ➔ Vacance faible mais en augmentation	• Adapter l'offre de logements à l'évolution du profil des ménages (petits ménages, personnes seules, vieillissement) • Développer une offre attractive auprès des jeunes familles (accession abordable ou locatif) • Promouvoir une mixité générationnelle • Renouveler la population sans étalement urbain
2 ^{ème} couronne	➔ Une forte attractivité auprès des familles	• Diversifier l'offre de logements
Couronne rurale	➔ Taux de vacance des logements élevé ➔ Une attractivité croissante auprès des familles	• Lutter contre la vacance des logements • Redynamiser les cœurs de bourg • Répondre aux besoins en logements pour des personnes seules ou vieillissantes, mais également pour des familles • Valoriser le bâti rural sans fragiliser les activités agricoles
<i>Situation spécifique 1 : Pôles au sein de la 2^{ème} couronne ou de la couronne rurale (Radon, La Fresnaye SC, St Denis-sur-Sarthon)</i>	➔ Niveau d'équipement important et rôle de relais du pôle de services d'Alençon (scolaire, santé,...) ➔ Taux de vacance des logements élevé	• Développement d'une offre de logements diversifiée • Renouvellement urbain et redynamisation des cœurs de bourg
<i>Situation spécifique 2 : commune à forte fréquentation touristique (St Céneri-le-Gérei)</i>	➔ Forte fréquentation touristique ➔ Taux important de résidences secondaires ➔ Forte pression immobilière : résidences temporaires, commerces d'opportunité	• Encadrer l'évolution du bâti (changements de destination)

Figure 61 : Enjeux de la politique de l'habitat par secteurs géographiques

2 Diagnostic paysager, urbain et patrimonial

Le diagnostic paysager, urbain et patrimonial confiée à l'Agence Schneider, à CERESA et à 1090 Architectures a porté sur l'étude de la morphologie urbaine (ses caractéristiques, les logiques d'organisation et d'évolution), un diagnostic du paysage (identifier les unités paysagères, caractériser les éléments et leurs dynamiques), et une identification du patrimoine bâti et paysager.

Ce diagnostic est complété par une analyse du territoire de Villeneuve-en-Perseigne, issu des atlas des paysages de la Région Pays de Loire (2015), de l'atlas du PNR Normandie Maine (2005), de l'Atlas des paysages de l'Orne (2018) et d'observations de terrain.

Pour rendre compte de ces éléments, il est présenté la structure et l'évolution des paysages et de l'urbanisation à l'échelle du grand territoire soit les grandes unités paysagères qui le composent, l'urbanisation et les paysages produits pour en souligner la structure à l'échelle plus fine, à la parcelle. Ainsi, sont détaillés les formes d'urbanisation, les types de constructions qu'elles comprennent et leur place dans le paysage. Ces éléments permettent de cibler les secteurs à enjeux et les préconisations liées à la spécificité de territoire.

2.1 Diagnostic paysager

2.1.1 Approche des paysages

Hydrographie

Le réseau hydrographique est dominé par deux cours d'eau principaux : la Sarthe, qui traverse le sud-est du territoire, et son affluent, le Sarthon, qui traverse du nord au sud la partie ouest de la communauté urbaine.



La Sarthe à Alençon

Chacune de ces rivières s'accompagne d'un chevelu hydrographique assez dense. Celui de la Sarthe est assez caractéristique puisque la plupart de ses ruisseaux affluents suivent une orientation parallèle, nord-ouest / sud-est. C'est notamment le cas de la Briante, qui prend sa source au niveau des hauteurs de la forêt d'Ecouves et rejoint la Sarthe dans la ville d'Alençon.

La physionomie de ces vallées et vallons est variable et dépend notamment de la nature du sol dans lequel ils se sont creusés. On observe ainsi :

- de véritables gorges à l’extrémité sud-ouest du territoire, lorsque la Sarthe et le Sarthon traversent le socle primaire à Saint-Céneri-le-Gérei ;
- de larges plaines alluviales autour des cours d’eau de la pénéplaine d’Alençon ;
- des situations intermédiaires, avec des vallées moyennement creusées, en particulier dans la moitié ouest.



La vallée de la Sarthe présente elle-même différentes physionomies en fonction des secteurs traversés : une vallée très encaissée à Saint-Céneri-le-Gérei (photo de gauche) et un modelé beaucoup plus doux à Condé-sur-Sarthe (photo de droite).

Occupation du sol

En matière d’occupation du sol, on opère une distinction entre :

- les franges nord-ouest et sud-est (Ecouves et Perseigne), qui correspondent au socle du massif armoricain,
- la partie centrale du territoire, qui correspond aux terrains secondaires du bassin parisien.

Sur les franges nord-ouest et sud-est, les principales lignes de crête et les buttes majeures sont largement boisées. Il s’agit en particulier de :

- **la forêt domaniale d’Ecouves** : une partie de cette forêt, qui couvre au total près de 15 000 hectares si l’on y associe les secteurs privés, est comprise sur les communes de Saint-Nicolas-des-Bois, Radon, Fontenai-les-Louvets, Vingt-Hanaps et Saint-Didier-sous-Ecouves. Elle est en majorité plantée de chênes sessiles, hêtres et pins sylvestres ;
- **le Bois de Chaumont**, qui recouvre la butte du même nom ;
- **la frange nord de la forêt de la Multonne**, sur les communes de La Lacelle et Gandelain,
- **la forêt domaniale de Perseigne**, qui couvre plus de 5 000 hectares dont une large partie sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

D’autres bois, de moindre envergure, gravitent autour de ces grands ensembles, notamment sur les communes qui longent la vallée du Sarthon (la Ferrière-Bochard, Saint-Denis-sur-Sarthon, Gandelain, etc.). Une autre forme arborée persiste dans ces secteurs, il s’agit des vergers, encore assez nombreux.

En dehors de ces grands boisements, les terres sont dominées par les prairies. Cette prédominance assure le maintien d’un maillage bocager, malgré de grandes percées dans les secteurs cultivés. Bien

que fragile, l'agriculture y est encore majoritairement tournée vers l'élevage, en particulier bovin pour la production de viande ou de lait.

Sur la partie centrale du territoire, l'occupation du sol est assez différente, avec deux grands ensembles :

- **les terrains artificialisés de l'agglomération d'Alençon** : la tâche urbaine s'étend de manière plutôt concentrique autour du centre ancien de la ville d'Alençon. Elle s'étire toutefois le long de certains axes routiers, en particulier au sud avec la commune d'Arçonnay. Quelques grandes zones industrielles ou commerciales prennent place en périphérie, notamment au nord de l'agglomération, à la limite entre Alençon et Valframbert ;
- **les terres agricoles** : la répartition entre les prairies et les parcelles cultivées semble plutôt favorable à cette seconde catégorie sur la plaine d'Alençon. De grandes parcelles céréalières se déploient sur les lignes de crête peu marquées. Elles sont particulièrement présentes au sud-est et au nord d'Alençon. Les fonds de vallée/vallons restent toutefois plutôt herbagers, en particulier autour de la Sarthe mais également autour de certains de ses affluents comme le ruisseau du Moulin de Chahains.

La couverture boisée est moins dense que sur les franges nord-ouest et sud-est du territoire de la communauté urbaine. Un réseau de petits bois parsème cependant la campagne d'Alençon, notamment au sud-ouest de l'agglomération. De plus, dans les fonds de vallées, les peupleraies sont relativement fréquentes. Les haies sont, pour leur part, assez peu nombreuses, à l'exception des ripisylves qui longent les cours d'eau. Entre les cultures, la couverture arborée se résume plutôt à un éparpillement d'arbres isolés.

Par le passé, les vergers étaient également bien présents sur la plaine d'Alençon, notamment les vergers de poiriers. Toutefois, il semble qu'ils soient aujourd'hui très ponctuels.

Formes arborées

Un panel assez large de formes arborées s'observe sur le territoire de la communauté urbaine. Des plus vastes aux plus ponctuelles, l'espace rural regroupe à la fois des parcelles boisées, des haies ou des alignements et des arbres isolés.

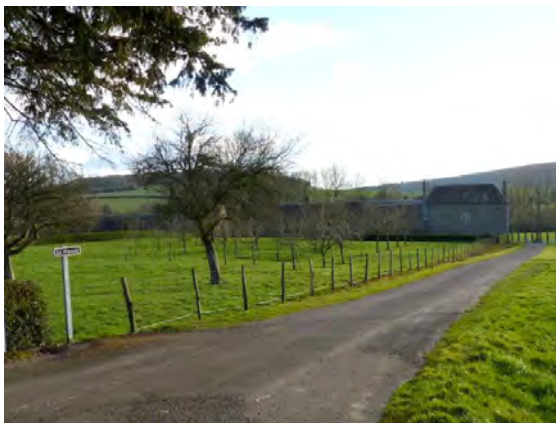
Les parcelles boisées :

- deux forêts domaniales, les forêts d'Ecouves et de Perseigne, qui prennent place sur les dernières avancées orientales du massif armoricain. Elles associent de vastes peuplements de chênaie-hêtraie ainsi que des parcelles de résineux (pins sylvestres aux teintes bleutées, douglas vert sombre, etc.).
- un ensemble de bois, de moindre envergure, dispersés sur l'ensemble du territoire. Ils sont parfois situés en continuité de la forêt d'Ecouves ou de celle de Multonne, ce qui ne permet pas de les identifier dans le paysage, ou parfois complètement isolés, notamment en surplomb de la vallée du Sarthon. Les conifères y côtoient les feuillus, dans des proportions toutefois moins importantes.
- de nombreux bosquets dispersés, sur l'ensemble du territoire mais avec une densité plus ou moins importante en fonction des secteurs. Il s'agit principalement d'ensembles d'arbres feuillus.

- des peupleraies, présentes principalement en fond de vallée de la Sarthe. Au niveau des autres vallées, d'échelles plus réduites, on observe plutôt des alignements de peupliers.
- des vergers, dont la fréquence est variable en fonction des secteurs. Leur forme varie, allant de quelques vieux pommiers au milieu d'une prairie aux jeunes plantations sur une surface importante en passant par des petites parcelles ceinturant les hameaux.



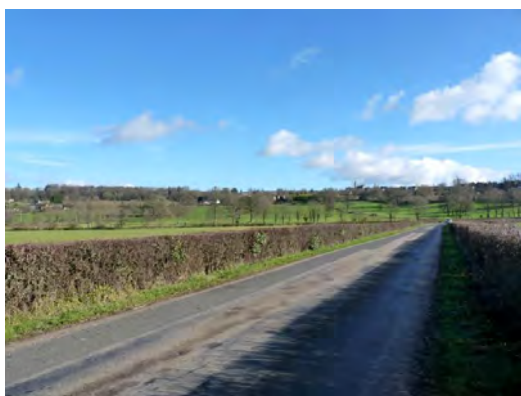
En hiver, la distinction entre les parcelles feuillues (au second plan) et les parcelles de conifères (en arrière-plan) de la forêt d'Ecouves se perçoivent nettement par leurs différences de teintes.



Aux abords des hameaux, les vergers persistent et persisteront lorsque, comme sur cette image, de jeunes plantations viennent renouveler les arbres fruitiers.

Les haies et les alignements d'arbres :

- les haies basses en espace rural, très fréquentes, en particulier le long des routes. Taillées sévèrement, elles prennent la forme de murets végétaux. Le long de certains axes, ces haies ne sont pas parallèles à la route mais dessinent des « créneaux » qui donnent une impression de discontinuité pour l'automobiliste.
- les haies mixtes en espace rural, composées d'arbres élagués et d'arbustes, dans des proportions variables. En fonction de leur entretien, elles peuvent évoluer vers des alignements d'arbres voire vers des arbres isolés entre lesquels on ne perçoit plus la moindre relation.
- les arbres d'alignement situés le long des routes et les alignements d'entrée de bourg. Les premiers s'observent ponctuellement, le long de certains axes comme la RD438 ou la RN12 mais ne sont pas généralisés. Les seconds sont plus fréquents, notamment à Colombiers ou à Arçonnay.
- les haies en contexte plus urbain, en limite de jardin privé. Il s'agit souvent de haie de conifères (cyprès, thuyas, etc.) qui prennent la forme de murs végétaux opaques. Etant donné le mitage important de l'habitat, ces haies peuvent également s'observer en espace rural.



Au premier plan, les haies basses taillées soulignent la route et laissent percevoir le second plan, composé notamment de haies mixtes.



L'alignement d'arbres marque l'entrée dans le bourg de Colombiers tout en maintenant un lien avec la campagne alentour.

Les arbres isolés,

assez nombreux, participent à la présence constante de l'arbre dans le paysage, en particulier dans les secteurs de cultures, plus ouverts. En espace urbain, les arbres sont également assez présents, lorsque les dimensions de l'espace public le permettent.

Les arbres isolés s'observent souvent de manière assez groupée, comme ici, ce qui laisse penser qu'ils sont les vestiges d'une ancienne haie.



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire, 2015

Le bocage constitue un élément identitaire fort de la CUA. On dénombre environ 2800 Km de haies sur le territoire communautaire en 2021 (source BD Haie, IGN).

Certaines communes présentent des linéaires particulièrement importants : Villeneuve-en-Perseigne (627 km), l'Orée d'Écouves (286 km). La densité bocagère est plus élevée principalement sur deux secteurs : le bocage d'Écouves à l'ouest et le bocage de Villeneuve-en-Perseigne à l'est, tous deux développés en prolongement de grands massifs forestiers.

Cette densité est visible sur les cartes ci-après, notamment sur celle illustrant la densité bocagère nette communale, c'est-à-dire la densité faisant abstraction des surfaces forestières et en eau.

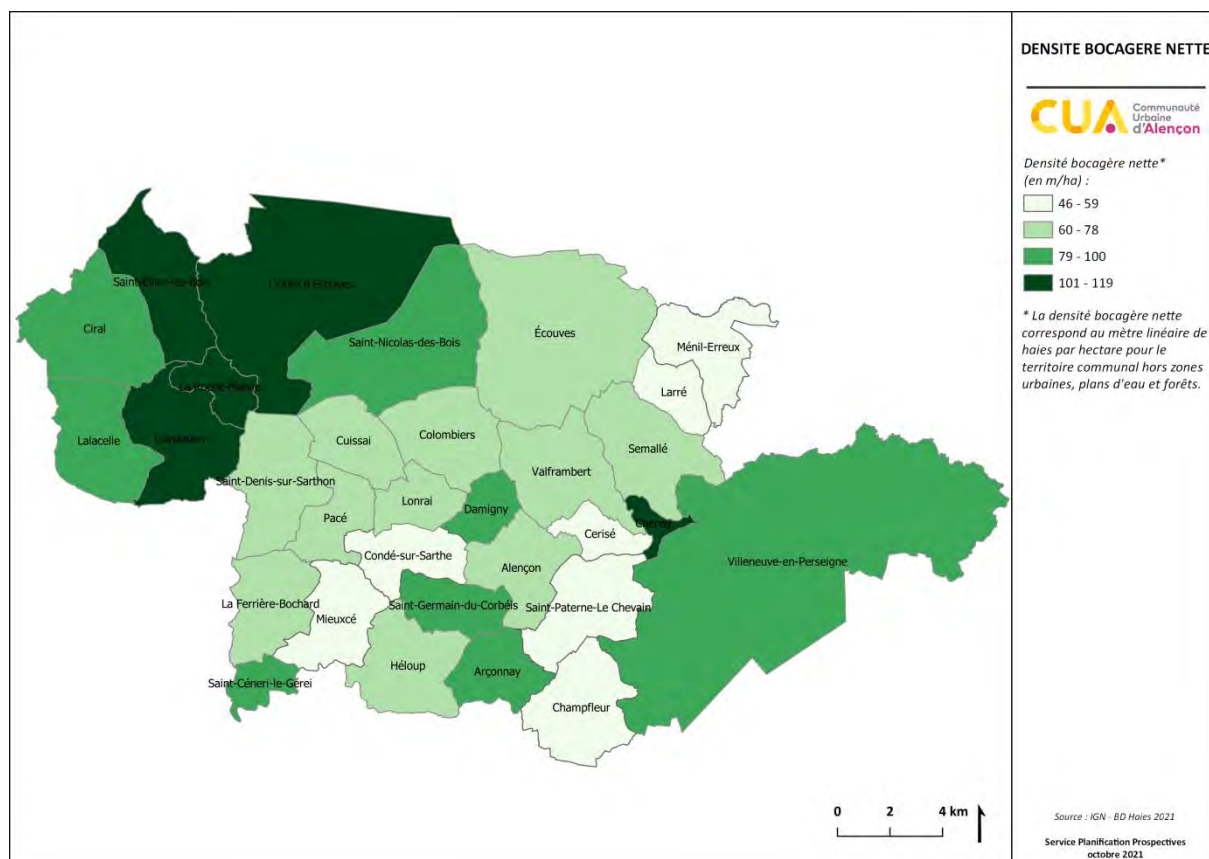


Figure 62 : Densité bocagère nette communale

Source : BD Haie, IGN 2020

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine dispose d'une base de données haies permettant de visualiser l'évolution du bocage depuis 1945. Cette donnée ne couvre pas l'ensemble du territoire communautaire, elle est limitée aux communes adhérentes au PNR.

On observe que certains secteurs bocagers ont été plus dégradés que d'autres :

- Entre 1945 et 2000, le recul du bocage est relativement uniforme sur l'ensemble du territoire communautaire, à l'exception de Villeneuve-en-Perseigne, qui conserve encore aujourd'hui un bocage bien préservé,
- Entre 2000 et 2010, la dégradation du bocage s'opère principalement sur la plaine d'Alençon, sur les communes de Colombiers, Saint-Denis-sur-Sarthon, Pacé et Mieuxcé.

Des données statistiques plus complètes permettraient de confirmer cette ouverture de la plaine d'Alençon, en cohérence avec l'évolution des orientations technico économiques des exploitations (progression des cultures) et la perception des paysages. Les communes de Condé-sur-Sarthe et Lonrai semblent particulièrement concernées.

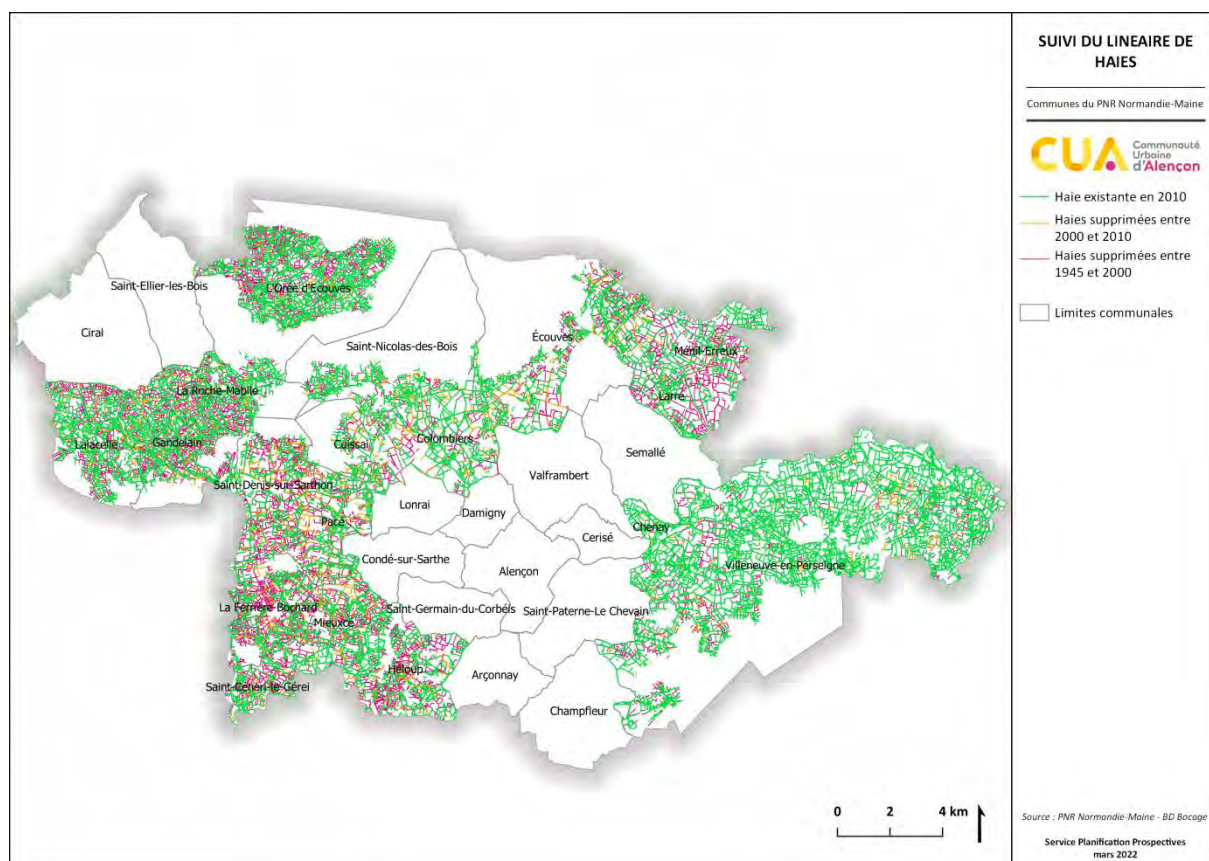


Figure 63 : Evolution du linéaire de haies entre 1945 et 2010 sur les communes du PNR Normandie-Maine

Source : PNR Normandie-Maine

Bâti et urbanisation

Les formes d'organisation des constructions et leur aspect jouent un rôle important dans la composition des paysages. En fonction de leur situation, de leur architecture, de leur environnement immédiat, les constructions peuvent tout aussi bien participer à l'identité paysagère des lieux ou, au contraire, conduire à la banaliser, voire à la déstructurer.

En fonction des situations, les centres-bourgs peuvent s'être formés en lien avec leur environnement (topographie, hydrographie, etc.), en fonction du réseau de communication ou du fait d'une situation politique particulière.

Sur le territoire de la CUA, différentes situations s'observent :

Implantations suivant une logique paysagère :

- **les bourgs en belvédère** : il s'agit de villages construits sur une butte, un éperon rocheux ou en bord de coteau ; ils offrent des vues vers une vallée ou une plaine. On les trouve plutôt en situation dominante par rapport à la Sarthe (comme Condé-sur-Sarthe ou Saint Céneri-le-Gérei), ou par rapport à une voie de communication majeure comme (Vingt Hanaps) ou sur les coteaux du massif armoricain (comme la Roche Mabile ou Livaie) ;
- **les bourgs de coteaux** : de la même façon que les précédents, leur situation sur une pente marquée permet de bénéficier de vues généralement remarquables sur les environs. Là aussi, on les observe plutôt dans les secteurs contraints du massif armoricain ou sur les coteaux de la Sarthe (comme à La Lacelle, Saint-Rigomer-des-Bois ou Héloup) ;
- **les bourgs de fonds de vallée** : plusieurs bourgs de la CUA sont implantés au bord de cours d'eau ou à proximité. Ils sont présents à la fois dans des vallées étroites et profondes ou, au contraire, dans des vallées beaucoup plus évasées et douces. Ce large spectre de situations explique que leur diffusion soit plus grande que les précédents types de bourgs. D'une manière générale, ils sont plutôt présents en vallée de la Sarthe, du Sarthon et de la Briante. Le premier d'entre eux est Alençon, à son origine.

Implantations suivant d'autres logiques :

- **les bourgs organisés le long d'un axe routier** ;
- **les bourgs concentriques autour de leur église** ;
- **les « village-hameaux »** : sur les communes peu peuplées, le centre-bourg se différencie peu d'un hameau et se distingue uniquement par la présence de l'église ou de la mairie.

Sur le territoire de la CUA, les agglomérations sont assez variées, allant de petits bourgs d'une centaine d'habitants à l'agglomération d'Alençon, où se succèdent des zones pavillonnaires et des zones d'activités ou industrielles. La répartition de ces différentes échelles d'urbanisation suit globalement un gradient qui décroît avec l'éloignement de la ville centre.

De la même façon, le nombre et l'importance des extensions urbaines de ces dernières décennies diminuent lorsque l'on s'éloigne d'Alençon. Ce constat influence l'ambiance paysagère du territoire de la CUA car les extensions tendent généralement à diminuer le caractère identitaire d'un bourg, et ce pour deux raisons :

- Elles se déploient le plus souvent concentriquement autour du centre-bourg ou linéairement le long des routes. Dans ces deux cas, elles n'épousent pas la logique d'implantation passée et ont tendance à la gommer, alors qu'au fil du temps il en découlait une harmonie forte entre l'implantation humaine et le paysage ;
- Récentes et peu vernaculaires, les nouvelles constructions et leurs aménagements paysagers n'ont que peu de liens avec les matériaux et les essences végétales locales ;

S'y ajoutent, à mesure que l'on s'éloigne de la ville, de nombreuses maisons individuelles, ou constructions à usage économique, isolées, qui mitent le territoire.

Enfin, l'implantation du bâti dans le territoire était traditionnellement diffuse avec l'existence de nombreux écarts agricoles constitués d'une ou plusieurs fermes, avec habitation et bâtiments agricoles.

Sur les franges nord-ouest et sud-est du territoire, ces ilots peuvent comprendre de nombreux bâtiments, au point d'être plus étendus que le bourg lui-même.

Sur la partie centrale, le bourg reste en général la principale zone bâtie. Les écarts agricoles y ayant pris moins d'ampleur.



Depuis la RD55, au sud de Champfleur, le bourg ne constitue plus un élément du paysage aux limites définies tant les extensions le long des routes sont longues.

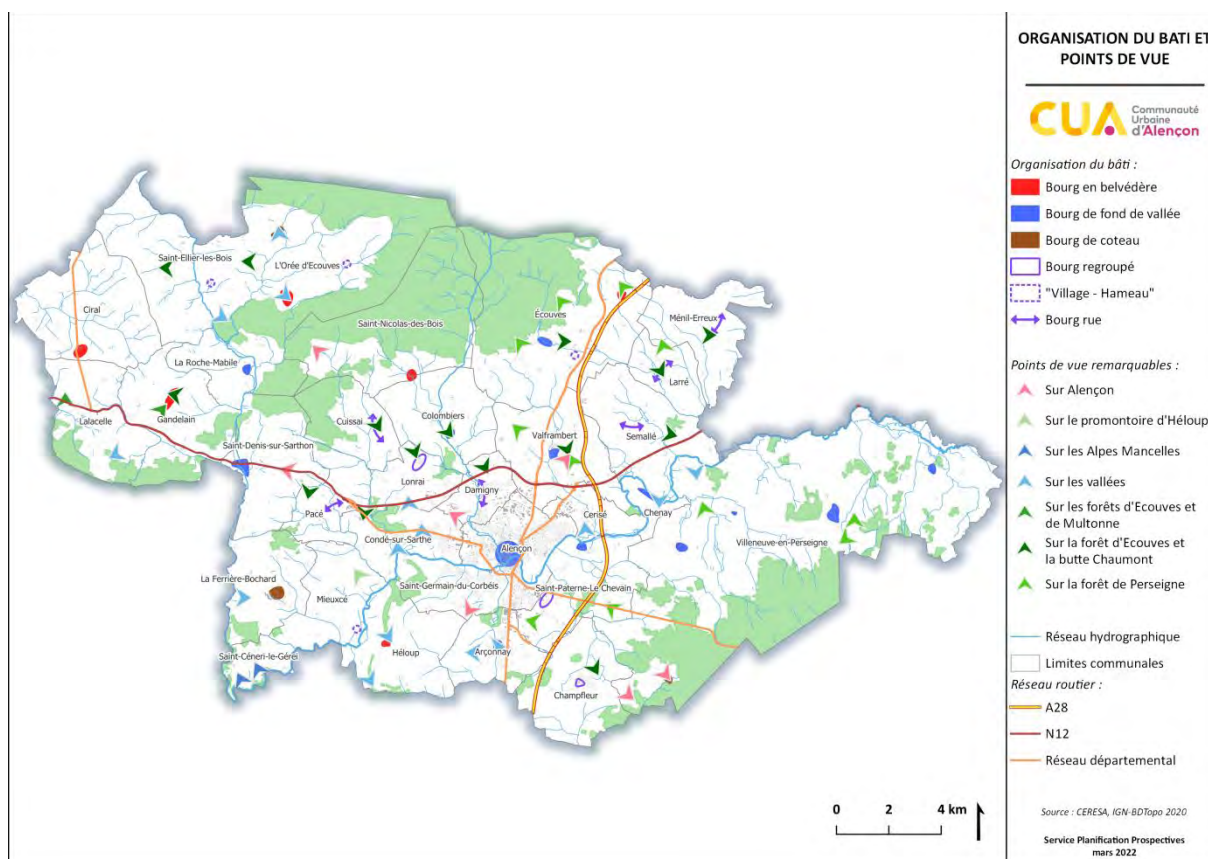


Figure 64 : Organisation du bâti et points de vue

2.1.2 Les unités paysagères

A partir des sources bibliographiques et d'investigations de terrain, **10 entités paysagères** composent le territoire communautaire :

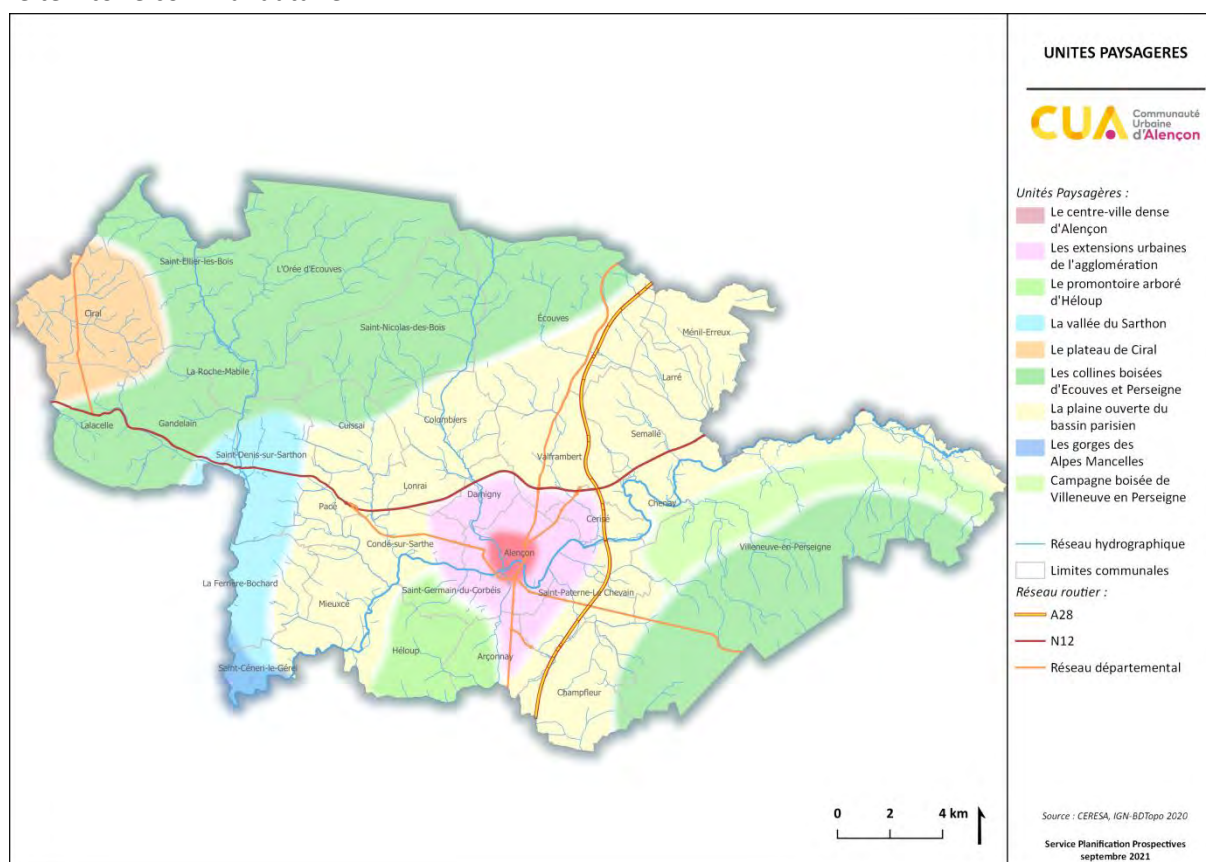


Figure 65 : Unités paysagères

Le centre-ville dense d'Alençon

Le centre-ville d'Alençon composé de maisons de ville et d'immeubles anciens. Deux discrets cours d'eau traversent ce cœur de ville, la Sarthe et la Briante.

La ville d'Alençon s'est implantée à la confluence entre la Sarthe et la Briante, dans un secteur globalement creux par rapport aux reliefs forestiers imposants qui l'entourent (massif de Perseigne au sud-est et d'Ecouves au nord-ouest). C'est à ce niveau qu'un château seigneurial a été construit au milieu du XI^{ème} siècle, château autour duquel la ville a commencé à se développer. Au cours des siècles suivants, plusieurs enceintes fortifiées ont été implantées. Elles ont à chaque fois permis de nouvelles extensions de la ville. Ce n'est qu'à partir du XVI^{ème} siècle que le développement de la ville a dépassé les murs d'enceinte, avec la création de plusieurs faubourgs :

- **Faubourg de Lancrel**, principalement composé de maisons de ville accolées les unes aux autres le long des rues et refermant des cœurs d'îlots qui abritent les jardins.

- **Faubourg de Montsort**, en rive sud de la Sarthe. Sa situation au cœur d'un méandre place la rivière en tant qu'élément fort du paysage de ce quartier. Pour autant, les berges sont assez peu mises en valeur, y compris lorsqu'elles ne sont pas construites (à l'est du quartier notamment).
- **Faubourg de la Barre**, composé de maisons de ville accolées le long de la rue Eugène Lecointre et de la rue des Fossés de la Barre. A l'arrière de ces bandes de maisons, de grands espaces de jardins potagers privés prennent place, parsemés de quelques bâtiments.

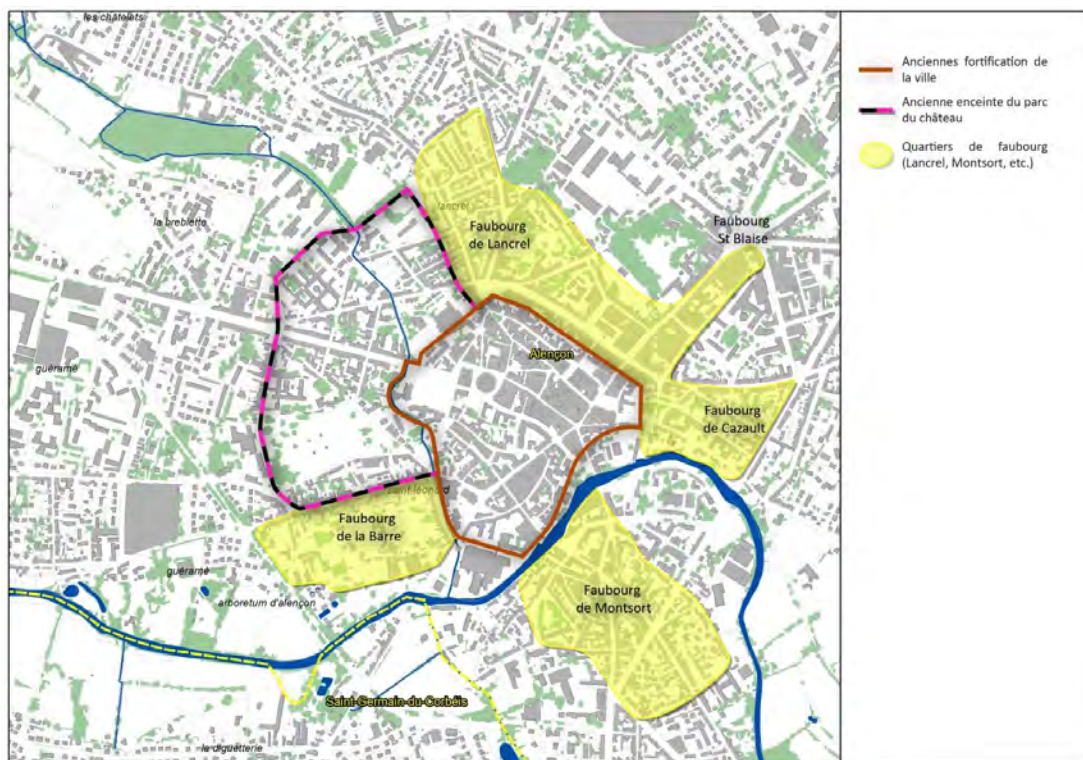


Figure 66 : Le centre ville d'Alençon



Maisons et murs en pierre à l'ouest du centre-ville



Immeubles en pierre au sein des anciennes fortifications



Vue de la Sarthe depuis le Pont Neuf

L'urbanisation dense de ce secteur d'Alençon rend la pierre omniprésente. Utilisée pour les maisons de ville, les immeubles anciens, les murets de clôture ou encore comme revêtement d'espaces urbains, les teintes claires de la pierre calcaire, principalement utilisée, domine cette unité paysagère. Avec la brique, l'ardoise, le bois ou encore le granit auxquels elle est associée, la pierre calcaire crée du lien entre la ville et le territoire plus large sur lequel Alençon est implanté et d'où ce matériau est tiré.



Omniprésence de la pierre dans une cour intérieure du centre-ville

Le centre-ville d'Alençon est dominé par un habitat dense, composé de maisons hautes et de petits immeubles (jusqu'à R+4). Les faubourgs laissent plus facilement place à des bâtiments moins imposants, des maisons d'habitations en R+1 voire R+combles.



Vue complètement cadrée par les immeubles et les arbres depuis la rue de Bretagne, donnant à voir la Halle au Blé en point de fuite

Les dynamiques que l'on constate actuellement vont plutôt dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine sans engendrer de bouleversement profond qui pourrait nuire à l'harmonie du centre-ville. La mise en valeur des berges de la Sarthe en est l'exemple avec la création d'un nouveau parc, face au Champ-Perrier. Il permet de relier le Pont de la République et le Pont Neuf par une promenade sur berge.

Enjeux pour cette unité paysagère :

- ✓ Valoriser la pierre avec le végétal (puisque'il est assez peu présent au sein de cette unité). La pierre omniprésente dans le centre-ville, manque parfois de mise en valeur du fait de l'absence de teinte contrastante.
- ✓ Valoriser les bords de Sarthe et la Briante étant donné que ces rivières sont peu visibles depuis l'espace public et assez peu mises en valeur dans les aménagements urbains. Certains secteurs qui donnent directement sur les berges pourraient évoluer et ainsi redonner à ces cours d'eau, une place dans le paysage urbain.

Les extensions urbaines de l'agglomération :

Cette unité paysagère répond à celle du centre-ville dense d'Alençon, qu'elle encercle complètement.

La transition entre les deux se matérialise au niveau des boulevards (RD 112, RD 438, RD 955). Toutefois, le passage d'une unité à l'autre n'est pas aussi franc que pourrait le laisser imaginer la rectitude de ces axes routiers. La transition est en fait plus floue et peut parfois se ressentir un peu à l'écart des boulevards, en fonction de la nature et de l'âge de l'urbanisation.

Côté extérieur, cette unité qui regroupe les extensions urbaines de ces dernières décennies, se termine en bordure des premières par de larges coupures d'urbanisation. C'est lorsque cesse l'urbanisation agglomérée que vient la transition avec la « plaine ouverte » du bassin parisien ou avec le promontoire arboré d'Héloup. Il s'agit donc d'une limite évolutive, au gré du grignotage des terres agricoles par l'urbanisation.

Une mosaïque d'espaces résidentiels, de zones d'activités et d'espaces agricoles / naturels résiduels

Le paysage de cette unité est en majeure partie artificialisé, marqué par l'alternance entre des lotissements résidentiels, des zones industrielles et des espaces agricoles ou naturels. Il y a une avancée inexorable de l'urbanisation et un rétrécissement des zones de coupure d'urbanisation où l'agriculture se maintient, il en, résulte une ambiance paysagère confuse et peu harmonieuse.



Espace tampon dont la vocation n'est pas clairement définie entre, à gauche, une zone d'activités, et, à droite, un quartier d'habitat (Damigny).

Cette unité paysagère, qui s'est développée à partir du noyau urbain ancien d'Alençon, est marquée par **la vallée de la Sarthe ainsi que par deux vallons affluents**, ceux de la Briante et du Ruisseau de Gesnes.

Elles traversent les extensions urbaines de l'agglomération et constituent la limite entre plusieurs communes. Elles marquent le paysage de l'agglomération à la fois par la topographie en cuvette mais aussi par les nombreuses prairies et les peupleraies qui se maintiennent et constituent les derniers espaces de ce type dans l'agglomération.

Outre **les axes routiers 2 x 2 voies** qui contournent l'agglomération (RN 12 et A 28), cette unité paysagère est traversée par plusieurs routes départementales qui convergent toutes vers le centre-ville d'Alençon : RD 112, RD 30, RD 438, RD 311/34, RD 26 et RD 2. Ces routes départementales sont très souvent rectilignes, elles renvoient l'image de ruptures nettes et larges dans la ville en offrant les seules vues éloignées de l'espace d'urbanisation agglomérée.



Axe rectiligne de la RD 112 à Condé-sur-Sarthe



Vue cadrée depuis la RD 438 en direction du centre d'Alençon

L'habitat dans cette unité paysagère est principalement pavillonnaire, hormis quelques quartiers périphériques d'Alençon où des immeubles prennent place, notamment au sud de la ville. Cet habitat pavillonnaire est organisé sous la forme de lotissements moyennement denses où aucune activité économique ne vient se mêler aux résidences.



Lotissement ancien de Damigny (rue de Verdun)



Lotissement récent de Saint-Paterne (Clos de la Pépinière)

Les zones d'activités sont souvent déconnectées des secteurs résidentiels, en particulier les récentes. Des espaces tampons sont alors souvent maintenus entre les deux espaces mais ces espaces peinent à trouver leur vocation. Les zones d'activités les plus anciennes, qui prenaient place en limite de ville lors de leur construction, sont aujourd'hui imbriquées dans l'urbanisation. Les espaces tampon qui les séparent alors des zones résidentiels sont souvent peu valorisant en termes de paysage.



Transition entre une zone industrielle ancienne (à droite) et un quartier d'habitat (à gauche) autour de la route d'Ancinnes (Alençon)

Il existe une **concentration importante d'infrastructures** (routes importantes, voies ferrées, postes, lignes électriques), elles sont très nombreuses et très concentrées.

Il existe au sein de cette unité, un contraste paysager important, du fait des différentes périodes de développement.



Ligne électrique en entrée de Saint-Germain-du-Corbéis



Rupture de la commune de Valframbert par la RN 12

Cette unité paysagère, de par son caractère très urbanisée, a connu et connaît toujours **une dynamique d'évolution assez importante.**

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Aménager les espaces de transition inter-quartier : ces espaces peuvent être pensés pour le développement urbain si des besoins se font sentir, sinon ils peuvent être envisagés comme des espaces de respiration, propice aux loisirs et aux déplacements doux. Dans tous les cas, ils devront faire l'objet d'un projet conçu.
- Ouvrir les quartiers sur les rivières et favoriser les liaisons douces inter-quartiers : un projet global de liaisons vertes à l'échelle de l'agglomération.
- Valoriser les motifs paysagers rappelant le passé « rural » des bourgs de la couronne : l'image de ces bourgs est liée à l'architecture des églises et des bâtiments les plus anciens, ainsi qu'au petit patrimoine (lavoir, pont, murets...). Ce patrimoine mérite d'être mis en valeur afin de faire le lien entre la campagne toute proche et l'histoire locale.
- Harmoniser les limites espace privé / espace public : quelques règles devraient être imposées pour les murets séparatifs afin de retrouver de l'harmonie au sein d'un même quartier (hauteur, teinte..).

- La « plaine ouverte » du bassin parisien

Cette unité occupe une grande part de la Communauté Urbaine.

L'ouverture paysagère de cette unité permet de mettre en valeur la Sarthe. Plusieurs cours d'eau de la Sarthe traversent cette unité. Tous ces cours d'eau, bien qu'inégalement mis en valeur marquent la plaine par les ondulations qu'ils engendrent et par les haies qui les accompagnent.

L'essentiel de cette unité paysagère est composée de grandes parcelles géométriques et généralement labourées. Leur surface importante permet de dégager un large champ visuel.



Grande platitude au nord de Semallé. La ligne sombre du massif d'Ecouvès apparaît à droite de l'image

Il existe une **présence arborée importante**, qui donne une touche de dynamisme à cette plaine de grandes parcelles.

Plusieurs infrastructures de transport traversent cette unité paysagère : voie ferrée, autoroute, route nationale, départementale 2 x 2 voies. Ces infrastructures constituent à chaque fois des ruptures paysagères importantes dans ce paysage dominé par de grandes étendues plutôt homogènes et

continues. Au Nord, les infrastructures étant rapprochées, les effets de rupture paraissent encore plus importants.



A28 en frange urbaine de Vingt-Hanaps

Les évolutions agricoles de la seconde moitié du XX^{ème} siècle ont favorisé les labours au détriment des herbages sur la plaine d'Alençon. Au Nord de l'unité, de nombreuses prairies sont encore recensées (secteur où les haras sont nombreux), ce qui peut expliquer le maintien d'un « bocage ». Au sein de cette unité, le mitage de l'habitat est un phénomène assez peu présent. Ils existent des lieux-dits composés de bâtiments anciens, mais ils restent de taille inférieure aux bourgs. Cependant, de **nombreuses constructions récentes sont apparues en campagne** au des dernières décennies, accolées à des corps de fermes, des hameaux, voire isolées au bord des routes. Ces constructions aux teintes claires et aux volumes non traditionnels attirent fortement le regard et diminuent le regard champêtre des lieux.

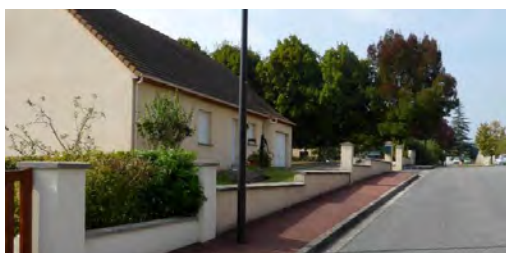


Pavillons éparpillés dans la campagne, bien plus perceptibles que le hameau traditionnel à gauche de l'image

Le paysage est globalement ouvert dans cette unité paysagère. Cette ouverture est liée à la fois à la platitude et à la superficie des parcelles.

Cette unité a subi les **évolutions liées à l'agriculture** mais elle a aussi fait l'objet de **grands travaux d'infrastructures**, qui ont par endroits bouleversé le paysage. L'autoroute A28 a ouvert, en particulier, une large tranchée du nord au sud de cette « plaine ouverte ».

L'urbanisation, qui grignote progressivement la plaine sur les communes de la première couronne d'Alençon, s'est développée hors bourg dans les communes de deuxième couronne.



Muret béton en escalier, ponctué de piliers



Muret en pierre dans le prolongement d'un pignon (à gauche)



Pavillons construits à proximité du bourg du Ménil-Erreux, le long de la RD 506, sans accroche urbaine

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Préserver les haies et les arbres isolés : afin de maintenir une alternance de perceptions (longues ou partielles), et de casser la monotonie de cet espace très ouvert.
- Améliorer le traitement des franges urbaines : afin de diminuer le contraste entre les espaces agricoles et les espaces habités. C'est pourquoi il est important de réfléchir aux limites que l'on veut donner aux bourgs et au traitement de ces limites.
Dans cette unité paysagère où les haies bocagères ne font pas partie des motifs caractéristiques, il est préférable, pour le traitement des franges urbaines, de réfléchir à des espaces plus larges où les arbres viendraient créer un jeu de transparence en étant implantés de manière plus floue qu'un alignement (penser aux vergers par exemple). Ceci permettrait également de maintenir quelques vues sur le bâti pour ne pas « cacher » les bourgs mais au contraire les mettre en valeur.
- Harmoniser les teintes par rapport aux matériaux employés en construction : en effet l'habitat pavillonnaire est présent à la fois dans les bourgs et hors des bourgs, accolé à des hameaux anciens voire complètement isolé. Ce ne sont pas tellement les enduits de ces constructions qui contrastent mais plutôt les matériaux de couverture qui manquent de cohérence et d'harmonie au sein des bourgs.
- Harmoniser le traitement des limites privés/publics : afin de garder une harmonie au sein d'un même quartier, il peut être utile d'imposer des règles pour ces murets. En effet il existe actuellement un contraste entre les cœurs de bourg révélant des éléments en pierre, et les extensions plus récentes où la pierre est presque inexistante.
- Eviter l'étalement urbain le long des routes traversantes : afin d'éviter la fermeture des vues vers la campagne et la perte de logique d'implantation initiale du bourg.

Le promontoire arboré d'Héloup

Cette unité occupe une petite portion du territoire au Sud-Ouest d'Alençon. Elle se situe sur une extrémité du massif armoricain et s'étale sur 3 communes : principalement celle d'Héloup, une portion importante de Saint Germain du Corbéis et l'Ouest de la commune d'Arçonnay.



Perception de l'unité de la plaine depuis le coteau d'Héloup.

Le plateau présente des ondulations assez marquées mais un peu variables selon les secteurs de l'unité : pentes très douces au centre et paysage plus collinaire au Nord et à l'Est qui offrent potentiellement des promontoires naturels.

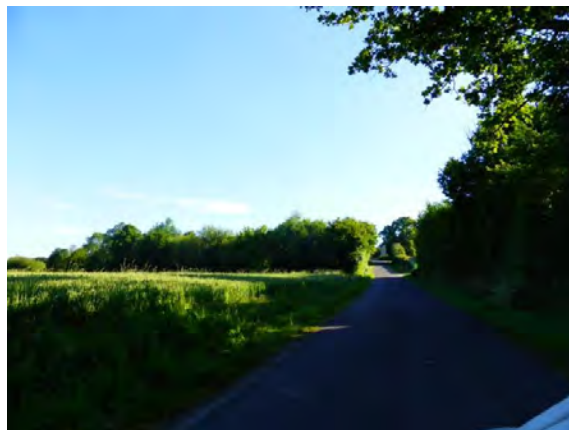


Perception du coteau boisé et pentu d'Héloup depuis la route de Mieuxcé vers l'Ouest.

Cette unité possède aussi **une couverture arborée importante**. Le plus vaste boisement est localisé sur la commune d'Héloup où il couvre quasi-entièrement le coteau. Le reste de l'unité est également parsemé de nombreux bois de tailles variables accompagnés d'un réseau bocager assez dense sur les secteurs du relief les plus pentus. Le tout confère à l'unité une ambiance « verte », à la végétation foisonnante avec une trame arborée bien présente à l'horizon même sur les secteurs de plateau.



Paysage arboré et boisé du coteau d'Héloup : haies bocagères succèdent aux boisements du promontoire.



Présence récurrente de haies bocagères (ici au Sud de Saint-Germain-du-Corbéis).

L'élément paysager remarquable et caractéristique de l'unité est la présence du coteau très marqué et boisé de la vallée de la Sarthe qui s'étire du Nord au Sud à l'Ouest du bourg d'Héloup. **Le village s'est installé sur la crête, en position de promontoire**, sur la plaine en contrebas. Ici, le clocher du village, suspendu sur son écrin vert, domine le paysage et focalise le regard lorsqu'on arrive par l'Ouest (depuis Mieuxcé par exemple).



Clocher et bourg perché d'Héloup dominant le paysage depuis la route de Mieuxcé

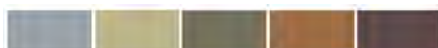
Le bourg ancien présente un habitat de pierre (grès - schiste) aux couleurs identitaires : gris, ocre, violine à pourpre. Ces couleurs sont peu reprises dans les constructions récentes, ayant pour effet une banalisation du paysage perçu depuis l'espace public.



Belvédère depuis le bourg.



Point de vue lointain entre deux habitations sur la ligne de crête.



Gamme de couleurs retrouvées dans l'habitat en pierre ancien.



Urbanisation récente le long de la RD 315.



Muret en pierre identitaire

L'habitat s'est globalement développé le long des axes principaux : la RD 315 et la RD 520 particulièrement avec un habitat individuel qui regroupe des époques de constructions variées. Il existe une grande disparité des formes urbaines et des limites privé-public qui tend à banaliser le paysage depuis les voies.

L'unité paysagère est traversée du nord au sud par **trois lignes électriques très prégnantes** dans les paysages. La présence de pylônes de très grandes tailles qui contrastent avec les échelles de la campagne vallonnée, marque particulièrement l'horizon.

D'un point de vue de la trame verte (haies bocagères, bois, vergers), le paysage de cette unité a beaucoup évolué en l'espace de 50 ans avec une **disparition progressive de la trame bocagère** et des vergers au profit de vastes espaces cultivés sans haies.



Exemple d'évolution de la trame verte au sud du bourg de Saint-Germain-du-Corbéis : 1964-2014

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Préserver les points de repère lointains et limiter l'étalement urbain le long des routes : les vastes panoramas depuis le haut du coteau d'Héloup vers la plaine en contre-bas tendent à disparaître avec une urbanisation qui s'est étalée le long de la D315. La préservation des points de vue qui subsistent est un enjeu important pour le bourg d'Héloup et pour la bonne compréhension du paysage de l'unité.
- Conservation de la trame verte : bois, haies, vergers : Le coteau boisé d'Héloup a réussi à se maintenir mais il forme aujourd'hui une bande très longue et peu large qui est assez fragile. Le maintien des bois, leur entretien et renouvellement ainsi que celui du réseau bocager dense adjacent du coteau est un enjeu fort pour l'identité de l'unité (maintien du contraste plaine/coteau). Jusqu'ici, les parcelles d'habitat jouxtent ce paysage boisé sans vraiment s'y intégrer pour la plupart (déboisements importants dans les parcelles, choix de végétaux ou de matériaux non locaux), créant une ambiance complètement différente et peu représentative de l'unité.
- Traiter la limite privé-public dans l'habitat : Les matériaux, couleurs, végétaux, clôtures, utilisées dans les nouveaux secteurs urbanisés ne sont pas homogènes entre eux et ne représentent pas une identité locale (couleurs, pierres, évocation de la rusticité que l'on peut retrouver dans le bourg ou dans les hameaux anciens). Le traitement des limites privé-public et son uniformisation pour créer un paysage cohérent depuis l'espace public est un enjeu fort.

La vallée du Sarthon :

Cette unité assez petite, de forme allongée s'étire du Nord au Sud sur les communes de Saint-Denis-sur-Sarthon, de la Ferrière-Bochard ainsi qu'une petite portion de la commune de Saint-Céneri-le-Gérei.

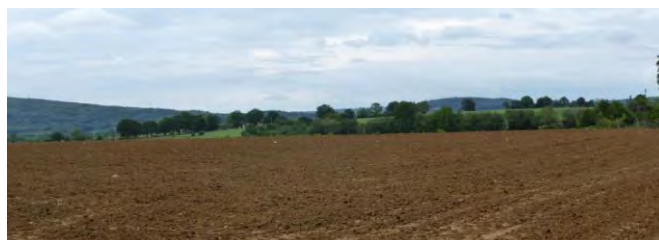


Front boisé au Nord de l'unité marquant sa limite (ici forêt de Chaumont).



Vallée du Sarthon constituant la limite Ouest de l'unité.

La topographie de l'unité est assez chahutée. Une grande ligne de crête structurante majeure s'étire du Nord au Sud. Elle présente une arête de points hauts successifs allant de la Butte Chaumont au Nord en passant par la Ferrière-Bochard, le bois de Jarrias et le bois de la Garenne au Sud. Cette ligne de relief principale offre de nombreux points de vue particulièrement vers l'ouest où le regard file au-dessus de la vallée du Sarthon et/ou vers le bois de Multonne, le mont des Avaloirs et la corniche de Pail, points de repères majeurs du relief et du paysage.



*Perception lointaine sur des points de repères marquants :
Monts des Avaloirs, corniche de Pail.*

Cette structure de relief, que l'on peut qualifier de collinaire, engendre un paysage dynamique avec une alternance de fonctionnements visuels. Les buttes sont très lisibles à l'horizon car elles sont souvent couvertes de petits bois, comme le bois de Jarrias par exemple, ou alors d'un réseau bocager assez dense avec une belle strate arborée encore présente. Cette végétation compacte accentue la perception du relief.



Butte et bois de Jarrias.



Vue au Sud du bourg de la Ferrière Bochart. Perception des buttes.

Prenant place sur la limite ouest de l'unité, **la vallée du Sarthon présente un cours d'eau sinueux** qui prend sa source au nord dans les massifs boisés d'Écouves et se jette dans la Sarthe au Sud. Le relief de la vallée est très escarpé au sud (gorges des Alpes Mancelles) et s'atténue progressivement vers le Nord.



Perception de la vallée du Sarthon dans l'unité.



Fond de vallée boisée et cours d'eau du Sarthon.

Sur l'unité, **les boisements sont globalement très présents**, de tailles et de formes très variables et/ou sur des buttes qui amplifient leur prégnance, ils tapissent les horizons d'écrans sombres qui mettent en avant les premiers plans.

S'ajoutant aux boisements, il existe sur l'unité **un réseau de haies bocagères encore bien conservé par secteurs** (particulièrement sur les pentes) et également de nombreuses parcelles de vergers, des peupleraies (ripisylves des cours d'eau le plus souvent) ainsi que de nombreux arbres isolés marquant les parcelles agricoles.

L'unité paysagère se voit **découpée par des voies rectilignes** : la Départementale 350, la nationale 12. Cette dernière forme une césure importante dans le paysage. Son tracé rectiligne est renforcé par endroit par un double alignement d'arbres en bord de routes.

Une ancienne voie de chemin de fer coupe également le territoire au Nord. Aménagée en voie verte, elle contourne Saint-Denis-sur-Sarthon au Nord et forme également une césure importante dans le paysage.



RD 350 traversant le territoire du Nord au Sud.



La nationale 12 à la sortie de Saint-Denis-sur-Sarthon.

Sur les secteurs plus plats, s'étendent des **grandes parcelles agricoles** dont l'activité est principalement tournée vers la culture (blé/maïs) et des prairies pâturées (prairies temporaires ou prairies permanentes).



Grandes prairies de pâturage aux graminées hautes.



Grandes parcelles de vergers.

Dans les bourgs de Saint Denis sur Sarthon et de La Ferrière Bochart, **l'urbanisation est répartie sous forme de bourgs ou de hameaux**. L'égrenage des habitations le long des routes est assez limité dans l'unité et se concentre surtout autour des centres.

Saint-Denis-sur-Sarthon est globalement un bourg à l'image très floue : à la fois bourg de vallée (avec l'église et des habitations attenantes à la vallée du Sarthon) et bourg « linéaire » qui s'est développé le long de la RN12 qui coupe actuellement en deux le bourg.

Le **bourg de la Ferrière Bochart** présente une situation assez similaire avec un tissu urbain très aéré contenant un certain nombre de dents creuses. Dans le cœur du bourg, la centralité n'est pas nette avec des espaces publics éclatés. A l'ouest une importante zone d'activités prend place en plein centre, enclavant la place principale.

Une des évolutions les plus marquantes de cette unité est **l'amincissement progressif de la trame bocagère sur les secteurs les plus plats** et la disparition des parcelles de vergers que l'on trouve omniprésentes sur les campagnes de photo aérienne de 1950-1960.

La mutation principale de ce paysage a eu lieu entre 1960 et 1970. De 1980 à nos jours, ce grignotage de la trame arborée s'est poursuivi mais plus lentement.

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Les liens entre l'urbanisation et la vallée du Sarthon : Actuellement peu de liens existent entre les quartiers d'habitats et la vallée. La position du bourg de Saint-Denis-sur-Sarthon est un atout important à valoriser : créations d'espaces de transition et de loisirs, cheminements piétons.
- Le maintien et l'entretien de la trame arborée (haies, vergers) : La trame arborée est encore bien présente dans l'unité même si elle est très fragilisée par endroit. Son maintien est essentiel particulièrement autour des bourgs mais aussi sur les secteurs ruraux de coteaux ou sur les monts où elle crée une identité très forte. Les parcelles de vergers sont un motif récurrent caractéristique de l'unité, leur conservation est un enjeu pour la préservation de l'ambiance de l'unité.
- La conservation et la valorisation des points de repères majeurs : Les crêtes, les monts, les secteurs de plateaux agricoles ouverts et cultivés mettent en avant des perceptions vers des points de repères majeurs comme le mont des Avaloirs, la forêt de Multonne à l'est et la plaine d'Alençon à l'ouest. Elles permettent une lisibilité et une orientation dans le territoire.
- La valorisation des bourgs : Les deux bourgs de l'unité présentent une image peu qualitative malgré des atouts paysagers : crête, proximité de la vallée du Sarthon, ...
Le travail sur l'organisation d'un cœur qualitatif apparaît donc comme un enjeu paysager fort pour les deux bourgs : structuration de l'urbanisation, qualité des matériaux, affirmation d'une centralité, etc.
- Les traversées du bourg par les infrastructures : Le bourg de Saint-Denis-sur-Sarthon est coupé en deux par la RN12. Malgré des aménagements devant permettre le ralentissement des véhicules, la circulation est une nuisance majeure, qui porte gravement atteinte à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune.
Sa déviation est un enjeu fort pour la sécurité et permettre à terme de requalifier l'image de la commune.

Les gorges des Alpes Mancelles :

Les Alpes Mancelles sont une région touristique aux caractéristiques naturelles très identifiables appartenant au Massif Armoricaïn et située à la jonction de trois départements : Sarthe, Orne et Mayenne.

Le relief est très marqué et caractéristique avec la présence de deux vallées encaissées (la Sarthe et le Sarthon) creusées dans les roches dures du Massif Armoricaïn.

Les cours d'eau serpentent entre des coteaux escarpés présentant de nombreux affleurements rocheux de grès. Vers le nord et l'est, les coteaux s'adoucisent peu à peu. Dans les vallées, les rivières suivent des méandres très resserrés. On a ici une ambiance intime et confinée, renforcée par les nombreux boisements opaques.

A l'extrême sud-est de l'unité, la Sarthe crée une virgule importante encaissant particulièrement le relief et formant un piton rocheux granitique irrégulier orienté Nord-Sud.

Saint-Céneri-le-Gérei s'est installé sur ce promontoire étroit, profitant d'une position en belvédère sur le paysage et la Sarthe, mais d'un espace urbanisable restreint.



*La vallée de la Sarthe encaissée.
Le bourg de Saint Céneri le Gérei en promontoire.*



*Urbanisation sur des terrasses au
niveau des coteaux les plus doux.*



Perception du Pont sur la Sarthe



La vallée boisée et intime du Sarthon

Les coteaux sont globalement très boisés fermant souvent visuellement le paysage et les perceptions très lointaines, même depuis les promontoires.



Coteaux abrupts et boisés de la Sarthe.

Lorsque le relief du coteau s'adoucit, les boisements laissent place à quelques prairies ou habitations privées organisées en terrasses et cernées de haies bocagères ou de boisements toujours assez opaques.



Coteaux plus doux et bocagers

Saint-Céneri-le-Gérei est un village touristique reconnu présentant une architecture de caractère en pierre avec de nombreux monuments historiques classés.

La rue principale est assez pincée et les espaces publics ont été aménagés avec soins avec des matériaux de qualité (caniveaux en pierres, dallages avec un calepinage assez recherché) mettant en avant les éléments de patrimoine.



Rue principale de Saint Céneri le Gérei



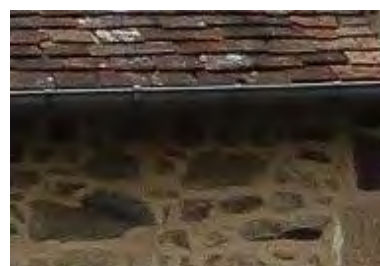
Rue pincée et hauts murs en pierre se mêlant à la végétation

Un mélange de pierre et de végétal. La pierre de grès constitue le matériau principal du village. On la retrouve sur les façades, les murets et dans l'aménagement des espaces publics. Les teintes dominantes sont assez chaudes: gris clair, beige claire au beige rosé et des teintes rouge foncé sur les toitures principalement.

Le végétal tient une place très importante, on le retrouve partout. Il met en valeur la pierre en affirmant une ambiance rustique et champêtre lorsqu'il vient grignoter et coloniser les murets par exemple.



Palette de couleurs se retrouvant dans le bourg



Vers le nord et l'ouest, les motifs paysagers sont très différents avec une **ambiance de plateau agricole** qui amorce les autres unités paysagères.

Particulièrement aux abords des voies et hors des périmètres des protections réglementaires patrimoniales, **le début d'un mitage urbain commence à s'observer avec, le long de la D 101**, des habitations individuelles de différentes époques, amorçant l'entrée de bourg de Saint Céneri et la rendant un peu confuse.



Mitage en entrée de bourg



Bâtiments agricoles sur le plateau

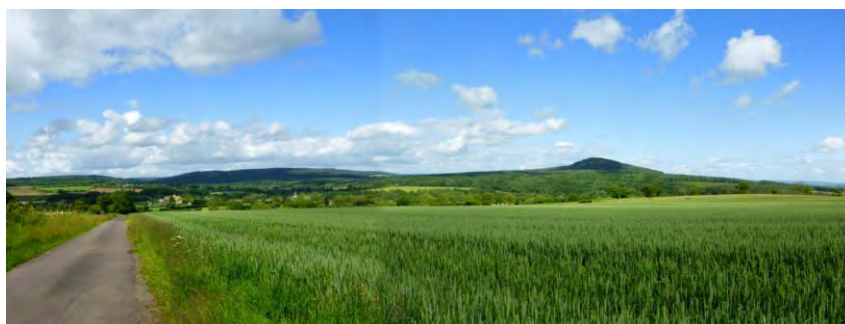
L'évolution de cette unité paysagère la plus marquante est la **perte progressive de l'identité bocagère et de la trame arborée** (vergers notamment sur les secteurs les plus plats - plateaux et coteaux les moins pentus). Les versants boisés et la vallée de la Sarthe, présentent beaucoup moins d'évolution.

Enjeux pour cette unité paysagère :

- La gestion des boisements sur les pentes : Sur les coteaux, les bois sont souvent impénétrables. Ils laissent une impression de « délaissés » sur les bords de route. L'entretien de ceux-ci est important en particulier au niveau des secteurs en vitrines : entrée de bourgs par exemple.
- Le maintien des points de vues remarquables sur la Sarthe : Etant donné la densité de la végétation des coteaux, les quelques vues remarquables sur la Sarthe sont un enjeu fort pour l'unité : au niveau du bourg mais aussi au niveau des voies et particulièrement la Départementale 101 qui longe le coteau de la Sarthe.
- La préservation de la trame verte autour des hameaux du plateau : Le plateau est ponctué de végétation, cette dernière participe et aide à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles très visibles sur les secteurs de plateau.
- Maintien et affirmation des liens avec la Sarthe : Dans les aménagements futurs, une réflexion devra être menée sur l'aménagement de liens piétons entre le haut du coteau (le bourg de Saint Céneri) avec la vallée de la Sarthe. Ils existent aujourd'hui mais sont peu nombreux ou peu visibles.

Les collines boisées d'Écouves

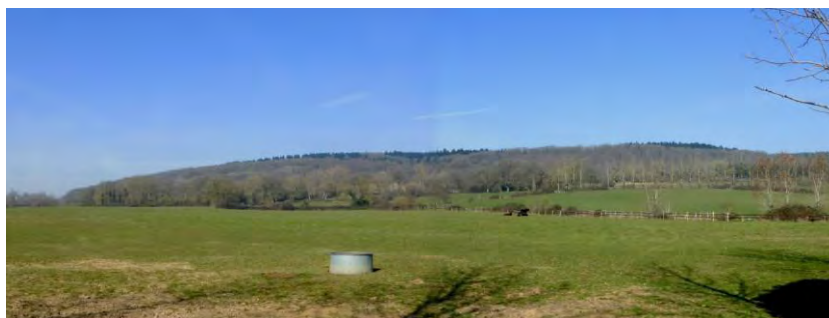
Cette unité paysagère est **façonnée par les roches dures du massif armoricain** (grès, granit, schistes, etc.) surélevées par de nombreuses failles à l'origine des coteaux marqués. La topographie est ici nettement vallonnée, avec des **crêtes dépassant les 400m**, entre Fontenai-les-Louvets et Saint-Nicolas-des-Bois, et des vallées encaissées, notamment celle du Sarthon qui se situe à environ 200m d'altitude dans le bourg de la Roche-Mabile. Outre les longues crêtes majeures, **des collines, plus ponctuelles** mais tout aussi impressionnantes, prennent place dans cette unité, la plus emblématique étant la butte Chaumont.



Panorama sur la Butte Chaumont et le massif d'Écouves à La Roche Mabile

Amplifiant le caractère majestueux des reliefs, **les sols pauvres portés par les grès sont largement boisés** : forêt domaniale d'Écouves au nord ainsi qu'à l'est, forêt de Multonne au sud-ouest, bois de Chaumont, etc. Ces boisements, qui occupent une large moitié de cette unité paysagère, sont

constitués de peuplements de feuillus (chêne, hêtre, etc.) et de conifères (épicéa, pin sylvestre, etc.), chacun se caractérisant par des teintes et des textures qui lui sont propres.



Contraste en hiver entre les boisements de feuillus dépourvus de feuillage et les teintes verts sombres des conifères, sur la crête

Sur les parties plus planes de cette unité paysagère, les terrains agricoles dominent. Qu'il s'agisse de prairies ou de cultures, les parcelles sont généralement d'une surface moyenne à grande, ouvrant de grands horizons. Les prairies sont encore aujourd'hui majoritaires dans le paysage.

Les haies sont encore relativement nombreuses dans cette unité paysagère. Elles ne dessinent pas les contours de chaque parcelle, souvent remplacées par des clôtures maintenues par des piquets de bois, mais elles sont régulièrement présentes et donnent ainsi une image évoquant le bocage. Deux types de haies dominent ce paysage, les haies basses taillées le long des routes et les haies double-strate entre les parcelles agricoles. Cette répartition des formes de haies caractérise le secteur.



Les vallonnements et la verdoyance caractérisent cette unité paysagère très arborée

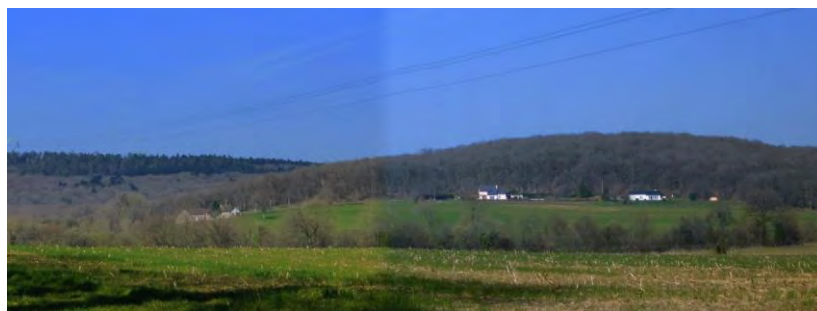
De nombreux cours d'eau parcourent les coteaux depuis les crêtes pour rejoindre les rivières plus importantes comme la Briante ou le Sarthon. Du fait de la pente, ces cours d'eau constituent à la fois des éléments visuels mais aussi auditifs.

En forêt d'Ecouves, l'eau est très présente, sous la forme de cours d'eau (comme ici la Briante, à Radon) ou dans les fossés

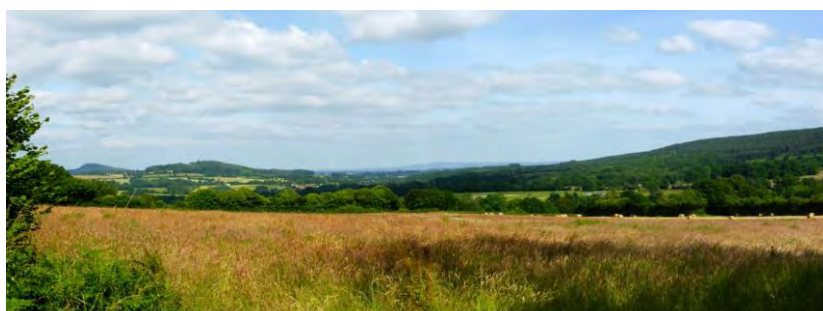


Au sein de cette unité paysagère, **l'habitat est dispersé**. Les communes rurales qui y prennent place sont généralement constituées d'un petit bourg accompagné d'un réseau de hameaux éparpillés au sein des zones agricoles.

Ce mode d'occupation se poursuit encore aujourd'hui avec la présence de nombreux pavillons au sein de l'espace rural, **pavillons qui ne suivent pas les codes architecturaux et les matériaux traditionnels** (teintes beige-orangées du grès notamment) et qui privilégient les secteurs très exposés des lisières de forêt.



Les pavillons construits en lisière de forêt attirent fortement le regard en raison de leur teinte très claire, en contraste avec les bois



Lorsque le paysage est ouvert, et en raison de l'altitude assez élevée, le panorama peut permettre d'apercevoir l'agglomération d'Alençon et le massif de Perseigne

L'évolution la plus marquante dans cette unité paysagère est la **perte progressive de son identité bocagère**. Dans les années 1950-60, une commune comme Longuenoë, qui comporte aujourd'hui peu de haies, était constituée de petites parcelles, presque toutes encadrées de haies et ponctuées de nombreux vergers. L'évolution vers le paysage que l'on connaît actuellement ne s'est pas faite de

manière brutale, mais plutôt progressive, avec un lent agrandissement des parcelles qui s'est accompagné d'arrachage de haies et d'absence de renouvellement des vergers.



L'absence de renouvellement des haies conduit à leur disparition, y compris entre deux prairies. Elles sont alors remplacées par des clôtures tenues par des piquets de bois.

En matière d'urbanisation, les signes d'évolution diffèrent d'une commune à l'autre. On note de nombreux lotissements, plus ou moins récents, autour des communes les plus importantes, St-Denis-sur-Sarthon et surtout Radon. Les constructions récentes sont plus éparpillées sur les autres communes et elles s'observent souvent hors bourg, ce qui tend à « diluer » les changements paysagers.



Lotissement en cours de création au nord du bourg de La lacelle



Matériaux et palettes de couleur du bourg et du bâti ancien





Bâtiment agricole ouvert sur le paysage alentour ou entouré de conifères, sans lien avec le bocage traditionnel



Pavillons construits en campagne, bien plus perceptibles que le hameau ancien



Bourg de Vingt-Hanaps perçu depuis l'est : les couleurs claires et chaudes de l'extension située sur le coteau attirent plus le regard que le clocher, pourtant en point haut

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Préserver les haies : cette unité paysagère, dont les espaces non boisés étaient par le passé constitués de petites parcelles encadrées de haies, a perdu son caractère bocager. La préservation/ recréation des haies apparaît ainsi un enjeu.
- Développer une identité architecturale : des lotissements « banals » et des pavillons qui, en campagne, attirent fortement le regard par leurs couleurs en contraste avec l'arrière-plan boisé. Ainsi il existe un enjeu de prise en compte d'une palette de teintes en adéquation avec les constructions anciennes.
- Mettre en valeur l'eau dans les bourgs : L'eau est un élément important de cette unité paysagère. Au sein des bourgs, les petits cours d'eau qui traversent l'espace urbain ne sont pas toujours mis en valeur. Pour permettre cette valorisation, il pourra être ouvert des vues depuis les espaces publics (lorsque cela est possible) et limiter la privatisation des abords.
- Développer l'identité bocagère par le traitement des limites foncières dans les bourgs : Dans ce secteur anciennement bocager où le paysage s'ouvre, un travail sur les clôtures des jardins privés serait intéressant, en écho aux haies bocagères traditionnelles. Il pourrait être préconisé des clôtures type « lisses normandes ». Côté rue, la pierre était traditionnellement employée, sous la forme de murets bas, pour marquer la limite privé/public tout en permettant un bon traitement des différences de niveaux.

- Maintenir des cônes de vue en lisière de forêt : Les espaces de lisière forestière, au potentiel touristique indéniable, ont été largement construits sur certaines communes. Les secteurs de lisière méritent d'être protégés et les extensions de constructions encadrées.
- Traiter les franges des hameaux en cas d'extension : L'habitat est traditionnellement dispersé dans cette unité paysagère. Aujourd'hui, lorsque de nouveaux bâtiments viennent s'insérer dans la continuité de ces hameaux, ils ne suivent généralement pas les codes paysagers traditionnels, qu'il s'agisse de bâtiments d'exploitation (souvent en tôle) ou de pavillons.
Ces nouveaux édifices viennent rompre l'harmonie initiale entre les hameaux et leur environnement.
- Prévenir les effets paysagers de l'urbanisation sur les coteaux
L'inscription d'une extension urbaine sur une pente a plusieurs incidences paysagères :
 - Depuis l'intérieur de l'opération, des talus importants peuvent être créés.
 - Le traitement des limites public/privé doit intégrer ces talus. Traditionnellement, dans les bourgs de coteau comme St-Ellier-les-Bois, ces limites étaient gérées avec des murets en pierre qui servaient à la fois à concrétiser la limite foncière mais également à servir de soutènement ;
 - L'intégration d'arbres au sein de toute l'opération, et pas uniquement en pourtour, peut permettre d'atténuer l'effet visuel des nouvelles constructions.

Le plateau de Ciral :

Cette unité se prolonge vers le nord-ouest, en dehors du territoire de la CUA, en une unité appelée « le Pays du Désert ».

Cette unité paysagère se démarque par sa **relative platitude** en contraste avec les reliefs mouvementés de l'unité paysagère voisine. Aucune vallée importante ni aucune ligne de crête majeure ne ressort de ce plateau. Le principal cours d'eau la traversant, le ruisseau du Gué Chartier, crée une douce ondulation de topographie caractérisée par une pente de 2 à 3 %. Cette unité paysagère est dominée par les terres agricoles, où les prairies et les labours se côtoient à parts égales. Ces parcelles présentent des surfaces moyennes à grandes, ce qui favorise une sensation d'ouverture du paysage, déjà induite par le relief globalement plat.



L'association de parcelles cultivées et de haies se lit dès la sortie du bourg

Si une image générale plutôt arborée ressort de cette unité paysagère, elle est surtout due à un **éparpillement d'arbres isolés et de courts tronçons de haie** plutôt qu'à un véritable réseau bocager. Cette trame arborée est plus particulièrement dense autour du bourg de Ciral, unique bourg de l'unité paysagère, ce qui favorise une transition douce entre ce bourg de campagne et l'espace rural environnant.



Tronçons de haies et arbres isolés parsèment l'espace agricole de l'unité

Cette unité paysagère présente une **répartition de l'habitat caractéristique des zones bocagères** avec des bourgs de petite taille et des hameaux d'envergure parfois comparable. Les hameaux sont généralement composés de plusieurs habitations et d'une exploitation agricole. Pour cette raison, les bâtiments y sont souvent plus imposants que dans le bourg.



Bâtiments appareillés en grès au sein d'un hameau

Le bourg de Ciral (son clocher en particulier), situé sur une légère butte, ressort comme étant le principal point de repère dans cette unité paysagère.



Le clocher du bourg de Ciral constitue l'un des rares points de repère de l'unité

Deux types d'évolution s'illustrent par des signes évidents dans le paysage : la **perte de population dans le bourg et la diminution importante du maillage bocager** dans l'espace rural.

Dans le bourg de Ciral, plusieurs bâtiments non entretenus apparaissent et lui donnent **une image de désertion**, image toutefois à nuancer grâce au maintien de commerces dans le bourg. Ces habitations délaissées sont à mettre en lien avec l'évolution de la population, qui n'a fait que diminuer entre la fin des années 1960 et le début des années 2000.



Matériaux et palettes de couleur du bourg et du bâti ancien



En entrée de bourg, un rang d'urbanisation s'est développé de part et d'autre de la RD 909 et continue d'étendre toujours plus le bourg le long de cette route passagère

Enjeux pour cette unité paysagère :

- **Mettre en valeur le bâti ancien** : Le manque d'entretien des anciennes habitations du bourg, importantes pour le maintien des caractéristiques paysagères (teintes beiges-orangées du grès), nuit à l'image de Ciral. La construction de pavillons en parallèle tend, au contraire, à banaliser le paysage du plateau de Ciral avec des gabarits et des teintes de matériaux inappropriés.
- **Inciter au renouvellement des haies** : La plantation de jeunes arbres et arbustes dans la continuité des haies existantes permettrait de ne pas perdre cette image d'une campagne arborée. Toutefois, il faut éviter que les nouvelles plantations se fassent systématiquement le long de routes, ce qui diminuerait l'ouverture visuelle et limiterait l'expression de la flore spontanée caractéristique.
- **Limiter le développement des friches arbustives** : Les parcelles en friche renvoient, elles aussi, l'image d'un paysage déserté et limitent les perceptions.
- **Limiter l'étalement urbain le long de la RD 909** : Le long de la principale route départementale, les constructions tendent à s'aligner, notamment les bâtiments d'activités. Cette problématique concerne à la fois la commune de Ciral et celle de La Lacelle.
- **Mettre en valeur les qualités paysagères du bourg** : Le centre-bourg de Ciral présente des qualités peu mises en valeur :
 - une situation sur une butte qui offre des vues vers la campagne,
 - un bâti ancien harmonieux organisé autour de l'église,
 - des éléments de patrimoine et de petit patrimoine.

Toutefois, ces points forts ressortent peu en raison du manque d'entretien de certains bâtiments.

Le promontoire forestier de Perseigne

Cette unité paysagère constitue la dernière expression orientale du massif armoricain. La forêt de Perseigne, massive, se déploie sur une crête d'axe est-ouest, promontoire schisto-gréseux constituant le point culminant du département de la Sarthe à 340 m d'altitude.

Les vues se déploient au loin à partir des lisières boisées suivant un arc ouest-est. Au sein du territoire communautaire, le promontoire forestier de Perseigne domine la plaine d'Alençon et répond aux hauteurs d'Ecouves.

Le boisement est composé d'une association de feuillus et de conifères et se distingue par le caractère majestueux de ses chênaies et hêtraies.



Le massif forestier de Perseigne sur les hauteurs au-dessus de la plaine

(Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire, 2015)



Vue panoramique sur la plaine d'Alençon depuis le bourg de Saint-Rigomer-des-Bois

Des villages se déploient en lisières (Les Ventes du Four) ou en clairière (Saint-Rigomer-des-Bois), procurant des ambiances forestières et un lien étroit avec le massif.



Bourg de Saint-Rigomer-des-Bois



Village des Ventes du Four



Aux lisières de la forêt des transitions entre forêt et bocage arboré (La Fresnaye-sur-Chédouet)

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Veiller à l'insertion paysagère des constructions : les villages inscrits aux lisières de la forêt sont restés préservés d'urbanisations récentes. Les caractéristiques du bâti ancien doivent être mises en valeur et respectées, pour conserver les ambiances bucoliques et forestières.
- Mettre en valeur les panoramas : depuis les bourgs, les axes routiers, les châteaux et domaines
- Renforcer le lien entre les bourgs et la forêt : lieu de départ de chemins de randonnée, espaces de transition paysagère entre la forêt et le bocage.

La campagne boisée de Villeneuve-en-Perseigne

Cette unité paysagère se caractérise par un bocage dense et arbustif se déployant au nord jusqu'à la plaine alluviale de la Sarthe. Ce bocage est relativement bien préservé par rapport à d'autres secteurs du territoire communautaire qui se sont davantage ouverts. Les haies comprennent de nombreux arbres taillés en têtard dont les cavités constituent l'habitat du scarabée Pique-Prune, principale espèce ayant conduit à la désignation du site Natura 200 couvrant le bocage.

Le paysage s'ouvre graduellement vers le nord à l'approche de la Sarthe : les parcelles s'agrandissent, les haies s'espacent. L'occupation des sols en prairies reste cependant dominante.

La rivière Sarthe reste peu perceptible, inscrite en creux derrière sa ripisylve.



Bocage arboré, avec la forêt de Perseigne en arrière-plan

(Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire, 2015)

Plusieurs bourgs s'inscrivent au sein de cette unité paysagère. Certains déployés autour de leur église et structurés autour d'une place centrale : La Fresnaye-sur-Chédouet, Lignières-la-Carelle, Roullée et Saint-Rigomer-des-Bois. D'autres développés en long formant des villages-rues : Chassé, Le Buisson (Saint-Rigomer-des-Bois), les Ventes du Four (La Fresnaye-sur-Chédouet).



Village-église de Lignières-la-Carelle



Village-rue de Chassé

Le bâti traditionnel est principalement de couleur claire (calcaire), les toitures couvertes de tuiles brunes. On retrouve cependant certaines constructions à colombage au contact de la forêt. (photo La Fresnaye-sur-Chédouet)



Des extensions plus récentes sont venues épaissir ou étirer les bourgs, principalement sur ceux de La Fresnaye-sur-Chédouet et Lignières-la-Carelle. Ces extensions peuvent conduire à dégrader la cohérence architecturale du bourg.

La plupart des opérations d'ensemble s'inscrivent cependant dans la trame bocagère préexistante, en conservant des haies et chemins au sein des espaces publics des opérations d'habitat.



Opération de lotissement d'habitation intégrée à la trame bocagère (La Fresnaye-sur-Chédouet)

Enjeux pour cette unité paysagère :

- Préserver le bocage arboré, en lien avec les activités agricoles d'élevage. Renouveler et entretenir les haies et préserver les arbres isolés
- Intégrer les constructions dans les paysages :
 - o Choix des matériaux en cohérence avec le bâti traditionnel
 - o Mode d'implantation du bâti en lien avec le site : volumétries, topographie, environnement végétal
 - o Vigilance sur le choix des clôtures

2.1.3 Synthèse et enjeux

Chaque unité paysagère présente des enjeux qui lui sont spécifiques et des enjeux plus généraux communs souvent à toutes les unités et se situant à une échelle supérieure, celle du grand territoire.

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Paysages	→ Des grands éléments paysagers identitaires : forêts, bocage, cours d'eau,... → Des identités paysagères multiples → De nombreux points de vue et une variété de perceptions des paysages → Des paysages en évolution, sous l'effet de l'urbanisation et des changements de pratiques agricoles → Des implantations singulières des bourgs (promontoire, vallée,...)	• Maintien et valorisation des grands éléments paysagers • Maintien des perceptions sur les éléments identitaires du territoire (qualité des vues, qualité d'intégration du bâti dans le paysage) • Des supports de liaisons douces entre les communes (itinéraires de randonnée) • Valorisation des situations paysagères des bourgs • Respect d'une identité locale (couleurs, matériaux, adaptation à la pente, transition public/privé)

2.2 Formes d'urbanisation

2.2.1 Approche géographique du peuplement et du développement urbain

L'examen de la structure générale de l'urbanisation souligne ce qui a influencé son évolution au fil du temps, pour mieux comprendre les enjeux urbanistiques actuels et repérer les éléments patrimoniaux ou identitaires ainsi que les dynamiques à l'œuvre.

La lecture de l'urbanisation à grande échelle conduit à examiner la localisation des constructions, celle des grands réseaux de déplacements ou de communication et l'incidence des derniers sur les premières.

Elle permet de mieux comprendre les logiques sous-jacentes qui expliquent l'évolution de la répartition de l'urbanisation dans le territoire et les enjeux soulevés pour la planification de son évolution.

A l'échelle de plusieurs siècles, mais parfois seulement de quelques décennies, deux logiques influent principalement l'organisation de l'urbanisation au sein d'un territoire :

- *Les échanges* : ainsi la lecture de l'évolution des différents réseaux de déplacement et de communication (variables avec les époques) ;
- *La mise en valeur de ses ressources* (qu'elles soient physiques ou humaines) : regarder ce qu'elles ont été, ce qu'elles sont, mais aussi pour la planification, ce qu'elles pourraient être.

L'occupation globale du territoire

Une urbanisation dispersée dans l'espace rural, qui s'est mise en place en plusieurs étapes

La dispersion de l'urbanisation dans l'espace rural, est antérieure à la seconde moitié du XXème siècle. En effet, le très grand mouvement de construction a suivi la forte croissance démographique du XIXème siècle. Il sera facilité par la dynamique économique locale, et en particulier l'économie agricole. En effet, au milieu du XIXème siècle, l'Orne comptait 150 000 habitants de plus qu'aujourd'hui.

La carte d'Etat-Major établie entre 1820 et 1866 et celle dite "des environs d'Alençon" établie en 1882 montrent l'importance et l'ancienneté de la dispersion de l'urbanisation.

Le territoire rural de la CUA est émaillé d'ensemble de quelques constructions qui correspondent à des corps de ferme, des hameaux agricoles, ou de petits villages. Cette dispersion varie suivant les parties du territoire : elle est très faible aux abords des vastes ensembles forestiers du Nord et dans la plaine autour d'Alençon, elle est faible autour de Ciral sur le plateau, ou entre Colombiers et Cuissai, elle est forte au pied de la forêt d'Ecoves, de la forêt de Perseigne ou dans le bocage à l'Ouest d'Alençon (entre la Ferrière Bochart, Pacé et Mieucé).



Figure 67 Carte d'état major des environs d'Alençon (1882)

Source : Géoportail

Une large urbanisation de la plaine à partir d'Alençon, depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle

Une large urbanisation de la plaine à partir d'Alençon, depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle. L'essentiel du développement de l'habitat et de l'activité économique du territoire est venu se concentrer autour d'Alençon. Cette occupation de la plaine agricole est ainsi récente. Aujourd'hui l'agglomération se déploie au sein d'un espace compris dans un cercle de 6km de diamètre. Qu'elle soit ancienne et rurale, ou récente et périurbaine, l'urbanisation est peu dense, sauf pour le centre-ville d'Alençon.

Une urbanisation peu dense, qu'elle soit ancienne et rurale ou récente et périurbaine avec une exception : le centre-ville d'Alençon

Dans l'espace rural, l'urbanisation ancienne est majoritairement peu dense. Les fermes, entourées d'espace de production et de pâtures étaient souvent éparées dans l'espace rural et où existaient des villages, souvent de petite taille, faits d'une urbanisation plus regroupée autour d'une église, d'un carrefour ou le long d'une voir accueillant quelques services collectifs. Le phénomène des constructions diffuses s'est développé dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

A contrario, la ville, longtemps enserrée dans ses remparts est la seule partie du territoire qui présente une urbanisation dense.

Un déploiement variable de l'habitat dans le temps et dans l'espace communautaire

- ### EVOLUTION DE L'URBANISATION



Communauté Urbaine d'Alençon

■ Depuis 2005

■ Entre 1990 et 2005

■ Entre 1975 et 1990

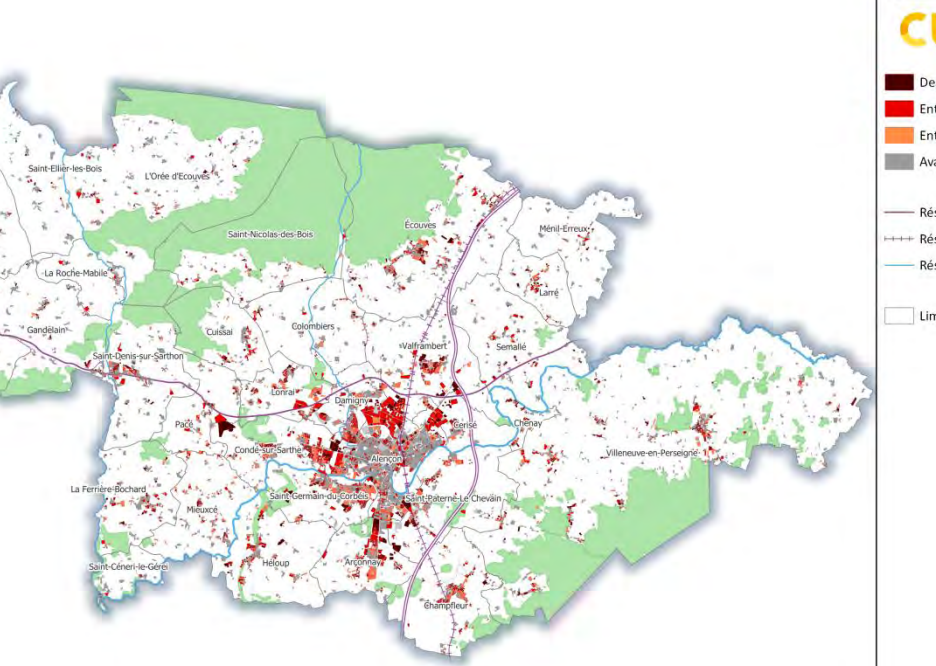
■ Avant 1975

— Réseau routier

— Réseau ferré

— Réseau hydrographique

□ Limites communales



0 2 4 km

Source : Cadastre 2020-DGFiP, EPF Normandie
Service Planification Prospectives
juillet 2022

Figure 68 : Evolution de l'urbanisation sur le territoire de la CUA depuis 1975

L'incidence de la mise en valeur agricole du territoire, sur l'évolution des constructions

Le territoire garde un nombre de sites d'exploitations important. Il existe une différence de mode d'exploitation entre la plaine et le bocage, cette différence se remarque quant à la répartition des sites d'exploitations.

Le tissu bâti témoigne d'une époque où l'occupation du territoire (et son activité) était beaucoup plus importante qu'aujourd'hui. De ce fait, les constructions anciennes à réinvestir sont beaucoup plus importantes.

S'y ajoutent notamment nombre de bâtiments annexes, dans des ensembles fonciers occupés par un logement. Le réinvestissement de ces constructions, souvent en pierre, est soumis à de nombreuses contraintes liées à l'activité agricole, à la forme du foncier, à la desserte (éloignement des réseaux et desserte routière) mais surtout, les contraintes majeures sont celles liées aux coûts. Construire un nouveau bâtiment reste moins cher que de rénover une ancienne construction en pierre.



Figure 69 : Anciens bâtiments agricoles

Le développement des parcs d'activités économiques et des grands équipements

A partir de la fin des années 70, les activités économiques vont occuper de plus en plus d'espace autour de la ville. Elles sont implantées dans des « zones d'activités » équipées, à proximité du réseau routier où l'espace est largement mis à leur disposition par les communes périphériques. En plus de ces zones, le territoire compte :

- Des sites industriels importants en milieu rural, qui transforment des ressources du territoire. (lait sur Pacé, eau sur La Ferrière Bochard, etc..). la préservation de ces sites est essentielle pour la dynamique locale.
- De petites zones d'activités (réalisées ou non par des opérations d'aménagement).

Comme pour les activités économiques, certains grands équipements sont externalisés afin d'éviter le voisinage. La nouvelle prison est ainsi emblématique d'une implantation sans ménagement que ce soit dans le territoire ou le paysage.

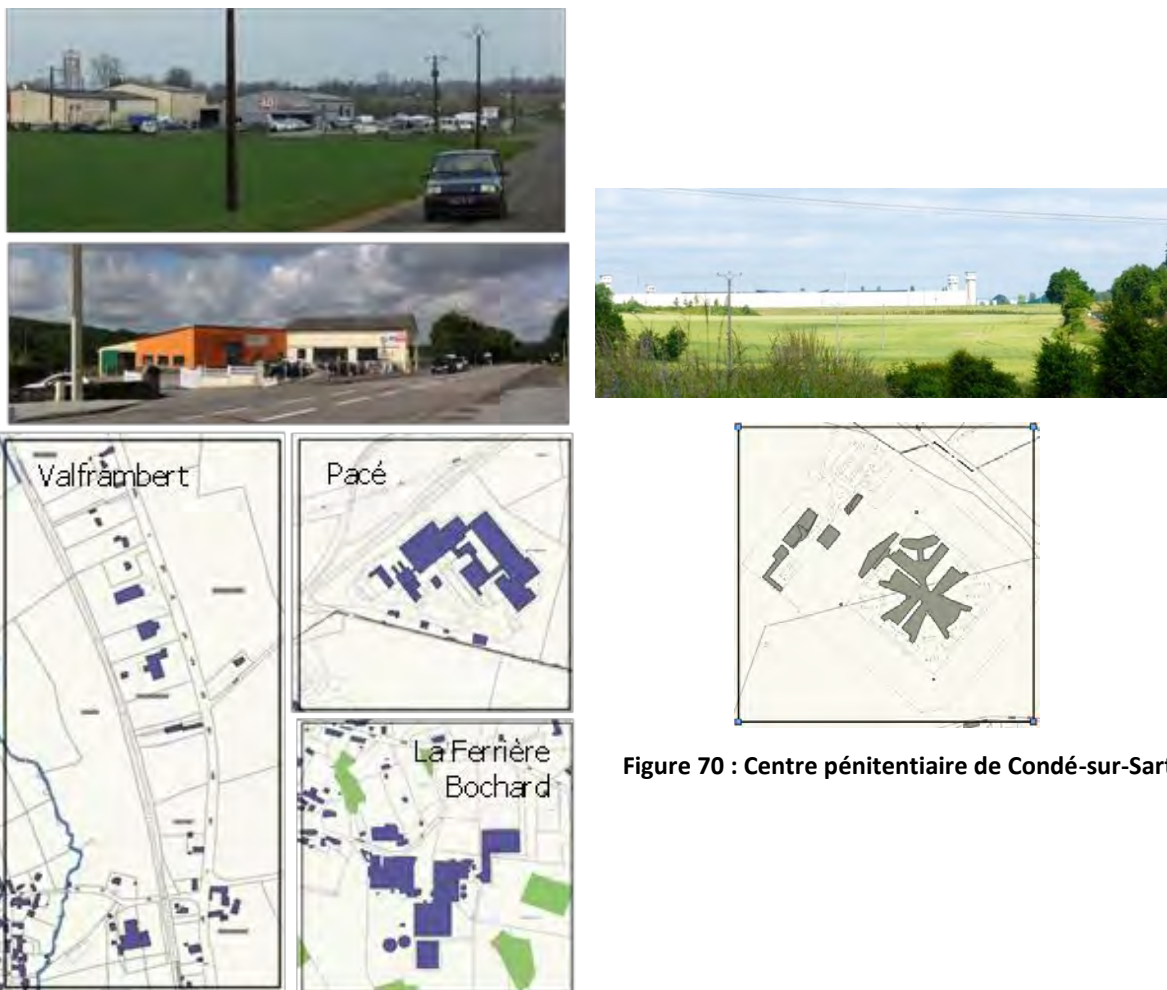


Figure 70 : Centre pénitentiaire de Condé-sur-Sarthe

Figure 71 : secteurs d'activités économiques

Le rôle des infrastructures de communication sur l'occupation de l'espace

Le réseau hydrographique ne fut pas, localement, un important réseau de communication. Il a cependant influencé la répartition de l'urbanisation avec la présence/absence de franchissements (pour les déplacements), l'accessibilité des berges (pour l'alimentation en eau ou le lavage par exemple) ou l'importance du débit.

Des villages en bordure de rivières

Il existe sur le territoire, deux types de positions remarquables :

- Sur des promontoires : Saint Céneri le Gérei sur son éperon à la confluence avec la Sarthe, ainsi que la Roche Mabile au pied de sa motte féodale.
- Sur des coteaux peu pentus à proximité des berges :
 - En bordure du Sarthon : Saint Denis sur Sarthon
 - En bordure de la Sarthe : Mieuxcé, Saint Germain du Corbéis, Le Chevain

- En bordure de la Briante : Damigny
- En bordure du Londeau : Cerisé, Valframbert
- En bordure du ruisseau de la Croix : Radon
- En bordure du ruisseau le Gesnes : Arçonnay

Ils existent des ensembles de constructions anciennes et du petit patrimoine ancien. Les paysages de bords de rivières sont aujourd'hui peu visibles depuis les villes ou villages. Ils se devinent à la forte présence de la végétation. Les berges, rarement accessibles, sont le plus souvent privatisées.

Les franchissements et coupures territoriales

Le nombre de franchissements a évolué au fil du temps, mais il reste très concentré au niveau de la ville d'Alençon. La Sarthe forme deux grandes coupures urbaines au sein de l'agglomération où subsistent de vastes espaces de prairies (pour partie inondables) qui entretiennent peu de liens (fonctionnels, agricoles ou paysagers) avec les quartiers environnants : à l'Est sur Alençon et Le Chevain, à l'Ouest sur Alençon et Saint Germain du Corbéis. Dans sa traversée de la partie Est de la CUA, la Sarthe ne comporte qu'un pont. Ce qui reste du vieux hameau de Courteille rappelle l'ancienneté et l'importance de ce point de passage. Le suivant est 10km plus loin, ce qui souligne, l'éloignement routier de la commune de Chenay. Dans sa traversée de la partie Sud-Ouest de la CUA, la Sarthe est aujourd'hui traversée par trois fois : entre Mieuxcé et Héloup, et à Saint Céneri le Gèrei. Sur le Sarthon, Saint Denis sur Sarthon, mais aussi Saint Céneri le Gèrei présentent aussi une position remarquable par rapport à un point de franchissement.



Figure 72 : les franchissements de la Sarthe

Le réseau routier a pris une importance majeure dans les choix d'urbanisation, qu'il concerne l'habitat ou l'activité économique.

On distingue trois strates sur le territoire :

- Le réseau primaire, formé de 2x2 voies
- Le réseau secondaire, départemental, permettant les échanges intercommunaux
- Le réseau tertiaire, d'intérêt plus local

On retire de ce réseau, deux types de conséquences :

- En terme d'attractivité : en fonction de la place des villages sur les réseaux, l'attractivité est plus ou moins forte. A l'écart du réseau secondaire, Gandelain perd de l'attractivité, quand à l'inverse, Saint Denis sur Sarthon, situé sur un nœud important, subit un trafic très nuisant.
- En terme de desserte : les mailles sont très grandes dans les boucles de la vallée de la Sarthe, dans la plaine agricole au nord d'Alençon ou sur le plateau de Ciral. A contrario, elles sont beaucoup plus petites dans le quart Sud/Ouest du territoire (ce qui a facilité le mitage pavillonnaire) et évidemment dans l'agglomération.

Le réseau primaire représente un atout pour le territoire, en terme d'accessibilité. C'est dans l'espace qui longe les 2x2 voies qu'ont été aménagés (ou programmés) ces dernières années, d'importants parcs d'activités.

Le réseau secondaire constitue un support de la périurbanisation récente dans la seconde couronne autour de l'agglomération Alençonnaise, que ce soit le long des routes qui convergent vers la ville-centre, ou le long de celles qui rejoignent les précédentes. On a vu ce phénomène marqué notamment :

- Le long de la RD31 partant de Semallé, pour atteindre Larré et dans la période récente Ménéil-Erreux.
- Le long de la RD2 partant de Lonrai, jusqu'à Cuissai.
- Au sud/ouest de l'agglomération, le long de la RD1, de Condé sur Sarthe à Mieuxcé jusqu'à La Ferrière Bochart.
- Au nord, le long de la RD1 à travers les territoires de Forges, de Radon, puis de Colombiers et Lonrai.

Or, l'atout qu'était la présence d'un axe ou d'un carrefour routier peut devenir un handicap pour la qualité du cadre de vie des riverains (Sud/Ouest dans la traversée de Condé sur Sarthe ou Nord Est en bordure de la RD31) en l'absence de maîtrise des aménagements lors de l'urbanisation.

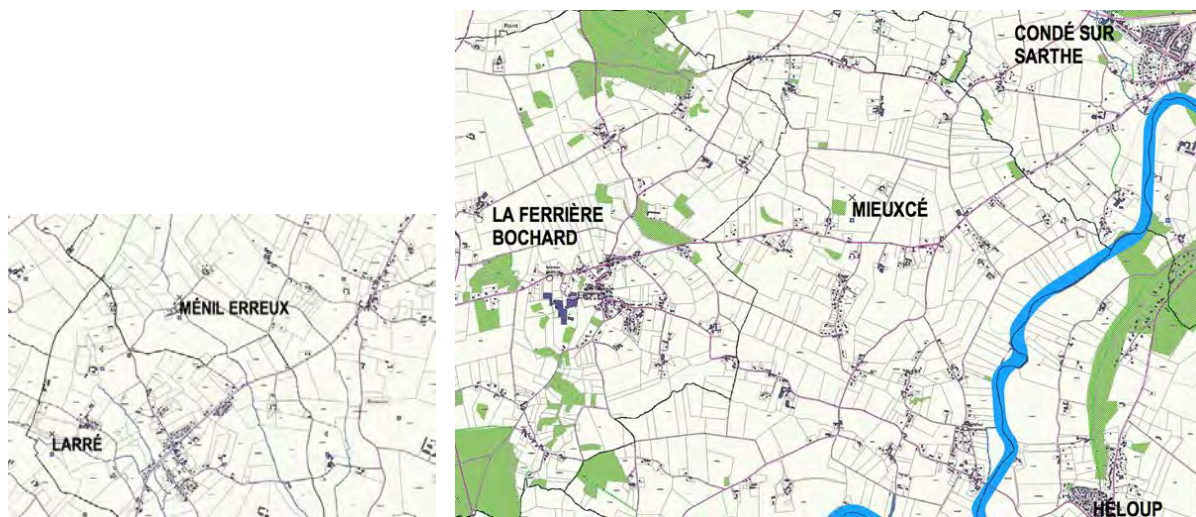


Figure 73 : Illustration du mitage pavillonnaire le long des axes routiers : Quarts nord-est et sud-ouest de la CUA

Le réseau ferré : peu d'influence directe sur la structuration de l'urbanisation mais générateur coupures territoriales

Le territoire a été traversé par deux voies, nord-sud et est-ouest dont une seule, la première est toujours en service, avec une seule gare dans la CUA, celle d'Alençon.

Il a comporté de plus petites gares, desservant l'espace rural. Ainsi, sur la ligne est-ouest, il y avait une gare à La Lacelle, Gandelain, Saint Denis s/s, Lonrai, Damigny et après Alençon à Semallé.

Le réseau ferré engendre par nature des coupures territoriales fortes. Elles sont d'autant plus fortes que les franchissements sont plus éloignés, mettant de grands espaces en impasse (ou les protégeant de la pression urbaine), comme dans la plaine au nord-est d'Alençon.

Les constructions, gares ou maisons de garde-barrière étaient à l'origine, toutes sur le même modèle. Elles continuent de ponctuer le tracé de l'ancienne voie Est-Ouest, et méritent une mise en valeur.



Figure 74 : Localisation des anciennes maisons de garde-barrières

2.2.2 Approche historique du peuplement et du développement urbain

Moyen-Age – Renaissance (XIème – XVIème siècle)

Alençon

Le premier site d'implantation de la ville à l'époque Mérovingienne est la colline de Monsort contournée par un méandre de la Sarthe. La ville protège alors le gué par lequel la route de l'étain (de l'Espagne à l'Angleterre) franchit la Sarthe.

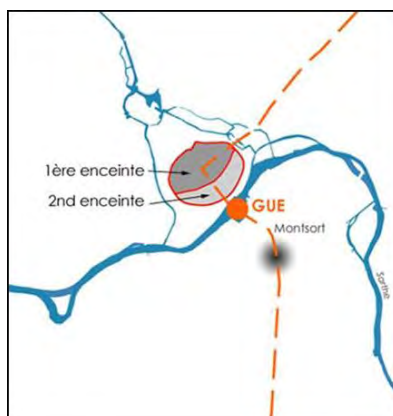


Figure 75 : Alençon avant le XIème siècle, in Etude Marie Fruleux

Au Xème siècle, sous l’influence du pouvoir Normand un nouveau pôle se structure sur la rive opposée. Protégé par les bras de la Sarthe et de la Briante, il concurrence l’ancien bourg de Monsort. Au XIème siècle, la ville avec son château Seigneurial protège la partie sud du Duché de Normandie et prend de l’importance. Trois enceintes successives sont édifiées dans l’emprise des bras de rivière.



Figure 76 : Alençon au XIème siècle, in Etude Marie Fruleux

Au XIIème siècle la ville s’étend au nord de la Briante, l’extension est protégée par une quatrième enceinte dont il reste des vestiges.



Figure 77 : Vestige de la porte de la Barre sur la troisième enceinte

La ville est érigée en Duché en 1414 et devient la résidence de Marguerite de Navarre, veuve de Charles IV, duc d'Alençon. La ville profite alors de sa forte influence politique et développe notamment un artisanat de la dentelle.

Un nouveau château est édifié et un très vaste parc se déploie au nord-ouest de la cité.

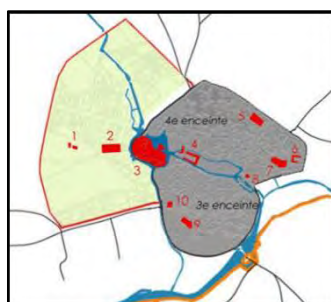


Figure 78 : Alençon au XVIème siècle, in Etude Marie Fruleux



Figure 79 : Plan de la ville et ses faubourgs : plan du XVIème siècle, Reproduction de 1879 d'après une gravure de 1745 par Amédée Hedin, architecte Alençonnais- Archives départementales de l'Orne 1Fi ½

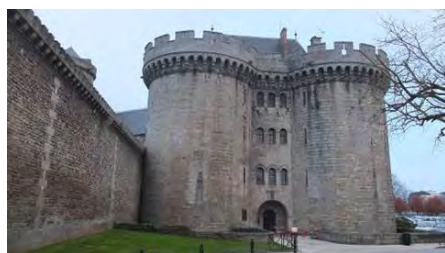


Figure 80 : La porte du château d'Alençon

Au début du XVI^{ème} siècle, Alençon devient un bastion de la Réforme protestante (Il existe toujours une rue du temple à Alençon).

J.J. Gautier, en 1821, mentionne trois anciens lieux de prêche à Alençon (rue du temple, porte de Sées et dans les halles).

A la mort de Marguerite de Navarre, la ville est rattachée au domaine royal. Henri IV ordonne le démantèlement des fortifications ce qui amorcera l'extension de la ville hors les murs, vers les faubourgs ruraux habités par une population de laboureurs et petits artisans, que sont Monsort, Barre, Lancrel, Saint-Blaise et Cazault.

Les principaux édifices religieux du Moyen-Age et de la Renaissance sont l'église Saint-Léonard (XIV^{ème} et XIX^{ème} siècle) et la basilique Notre-Dame (XVI^{ème} – XVIII^{ème} siècle).



Figure 81 : Eglise Saint-Léonard



Figure 82 : Basilique Notre-Dame (début de construction XVI^{ème} siècle) MH

En dehors du château des Ducs déjà cité, le principal édifice civil médiéval est sans doute le tribunal de commerce datant du XV^{ème} siècle.

L'hôtel d'Ozé, la maison de la Franc-Maçonnerie figurent parmi les demeures remarquables de la période. Elles sont caractérisées par leurs tours d'escaliers hors œuvre, leurs fenêtres à meneaux et traverses et leurs couvertures en forte pente.



Figure 83 : Maison d'Ozé, MH



Figure 84 : Tribunal de commerce

L'architecture domestique est constituée de maisons d'artisans alignées à la rue, et dont un certain nombre a subsisté.

Notons la construction à pans de bois qui disparaîtra à la période classique et les encorbellements caractéristiques du Moyen-Age. C'est autour du carrefour des étaux (Grande-rue, rue du Château) et le long de la rue aux Sieurs que les maisons de ville médiévales et de la Renaissance sont les plus nombreuses. Un certain nombre de cours du quartier Saint-Léonard ont également conservé leur caractère médiéval (Cour Hébert, Cour du Dauphin, Cour Cochon de Vaubougon).



Figure 85 : Maison de l'Étal, IMH



Figure 86 : Maison rue Bonette

Les villages

Pendant le Moyen-Age et la renaissance, de petits noyaux villageois modestes existent autour des églises, chapelles et sur des buttes notamment dans des vallées, ponctuées de guets. Elles apportent l'énergie hydraulique à des moulins et à un petit artisanat. Il reste quelques traces antérieures à la période classique, notamment dans les villages de Saint-Céneri le Gérei, Saint Denis sur Sarthon, Pacé, Valframbert, Rues de Cazault (Alençon), ...



Figure 87 : Rue et église de Saint-Denis sur Sarthon



Figure 88 : Rue de Saint-Céneri le Gérei

Dans les villages, les églises et chapelles restent souvent les éléments les plus représentatifs de la période médiévale et Renaissance, le bâti civil, de facture modeste, ayant été remplacé ou modifié.



Figure 89 : Chapelle à Saint-Paterne



Figure 90 : Chapelle à Saint-Céneri le Gérei, IMH



Figure 91 : Eglise de Saint- Céneri le Gérei, IMH

Les lieux de culte protestants dans les villages devaient être des espaces plus ou moins domestiques dont il ne reste pas, à priori, de vestiges référencés. A cette période, le bâti agricole est souvent aggloméré aux structures de villages et de hameaux. Ainsi le Manoir de la Cour de Pacé et l'église voisine forment un ensemble remarquable.

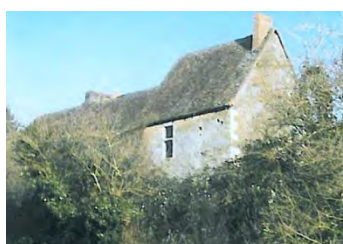


Figure 92 : Ferme manoir « la Cour de Pacé », IMH, cliché inventaire CAUE

La campagne

« Du XV^{ème} au XVII^{ème} siècle, la ferme-manoir avait fait cohabiter dans les bâtiments, et parfois dans le même bâtiment, le propriétaire et son métayer ou fermier ». Pierre Brunet

Si les campagnes isolées sont relativement peu investies, on peut noter, dans plusieurs communes, des exemples de fermes-manoirs qui dépendaient d'un petit seigneur assurant la protection du domaine.



Figure 93 : Ferme manoir à Saint-Denis-sur-Sarthon



Figure 94 : Ferme manoir à Larré



Figure 95 : Ferme manoir à Cerisé

On sait que l'abbaye Bénédictine de Lonray disposait d'un prieuré à proximité d'Alençon. Néanmoins, l'influence protestante à Alençon et dans la campagne environnante à partir de 1524 peut expliquer la quasi absence de fondations monastiques rurales.

La période Classique (XVIIème-XVIIIème)

Alençon



Figure 96 : Plan de la ville d'Alençon et des faubourgs - 1770 Source Gallica- BNF

En 1665, Colbert fonde la Manufacture royale de dentelle qui comptera jusqu'à huit mille dentellières mais la révocation de l'édit de Nantes (en 1685) conduira au départ de la bourgeoisie protestante qui dominait l'activité de la dentelle et l'imprimerie, engageant un déclin économique. Les faubourgs ruraux, Monsort, Barre, Lancrel, Saint-Blaise et Cazault, se développent suite au début du démantèlement de l'enceinte fortifiée : la ville sort de son carcan défensif.



Figure 97 : Chapelle des Jésuites, XVIIème siècle

La fondation du Collège des Jésuites en 1620 marque la contre-réforme (reconquête Catholique) sur le territoire. En ville, il est à noter qu'à l'exception des Clarisses (Couvent fondé en 1501), les sept établissements religieux catholiques sont postérieurs à l'installation des Jésuites. Les Carmélites semblent les dernières à s'installer en 1779.

Sur le plan urbain, le XVIIIème siècle est marqué par les grands travaux de l'intendant Jullien (1766-1789) qui visent à embellir et désenclaver la ville malgré son déclin économique :

- Nouvelle distribution viaire autour de la route de Bretagne au travers de l'ancien parc du château ;
- Démolition de portes de villes qui subsistaient ;
- Alignements et modernisation des rues, création de places, promenade ;
- Création du pont neuf vers Monsort.



Figure 98 : Plan de distribution des nouvelles rues du Parc du château d'Alençon, Archives départementales de l'Orne (AM_ALEN__2_1) in Etude Marie Fruleux

Les édifices du XVIIIème siècle sont rares mais certains sont particulièrement remarquables tels l'ancien l'Hôtel-Dieu, l'ancien presbytère de Saint-Pierre de Monsort, l'Hôtel Fromont de la Besnardière, dit Hôtel de Guise,...

L'architecture du XVIIème siècle est très présente dans le centre-ville comme en témoigne de nombreux hôtels particuliers et maisons de ville.

C'est une architecture classique aux proportions soignées avec des chainages et encadrements marqués en bossage, des pots à feu, des toitures en pavillons, l'usage courant de la brique, ... Les

baies sont généralement en arc surbaissé et à chaînages apparents. De faibles balconnets aux garde-corps en fer-forgé soulignent les baies du premier niveau. Des bandeaux et corniches moulurées marquent les horizontales.



Figure 99 : Ancien Presbytère de Monsort, cliché inventaire ville d'Alençon



Figure 100 : Hôtel Dieu



Figure 101 : Hôtel de Guise



Figure 102 : Hôtel de Ville, 1783



Figure 103 : Hôtel Libert



Figure 104 : Hôtel Radigue



Figure 105 : Hôtel XVIIIème siècle



Figure 106 : Alignement de maisons place du Plénître

Les villages

Un certain nombre d'églises a été construit ou modernisé au XVIII^{ème} siècle : Églises de la Ferrière Bochard, de Pacé,... ce qui semble montrer l'importance du mouvement de reconquête catholique. De même, les presbytères qui apparaissent aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle complètent la représentation du pouvoir religieux dans les paroisses rurales.



Figure 107 : Eglise de la Ferrière-Bochard Figure 108 : Eglise de Pacé Figure 109 : Presbytère de Colombiers, cliché CAUE

Au XVII^{ème} siècle, des maisons de maître disposant de cour sont intégrées aux cœurs de village et hameaux. Il s'agit de la déclinaison urbaine de la ferme-manoir implantée de façon isolée.



Figure 110 : Maison de maître à Valframbert

Un habitat plus modeste de maisons de village, lié aux activités artisanales (tissage) et commerçantes se développe à l'alignement des rues de villages et de hameaux.

Au XVIII^{ème} siècle, on observe l'apparition du modèle de la maison de tisserand qui se diffusera avec plus de rationalisme au siècle suivant. Elle est caractérisée par son atelier en demi sous-sol et son habitation à l'étage accessible par un escalier rampant le long de la façade.

Ces maisons de villages peu modifiées, restent rares. Elles ont souvent été transformées au XIX^{ème} siècle.



Figure 111 : Maison de tisserand du XVIIIème siècle à Damigny

La campagne

Au XVIIème siècle, le modèle de la ferme-manoir subsiste sous la forme d'ensemble à cour ouverte dominée par un bâtiment massif à croupe de facture sobre et austère. Ce dernier ne peut pas réellement être qualifié de château et se rapproche des maisons de maître que l'on trouve également dans les villages et les hameaux. La tour d'escalier hors-œuvre disparaît.



Figure 112 : Ferme-manoir à Saint-Paterne



Figure 113 : Ferme manoir à Héloup



Figure 114 : Ferme manoir à Colombiers



Figure 115 : Ferme manoir à Colombiers

A la fin du XVIIème siècle et surtout au XVIIIème siècle, la ferme-manoir laisse place à des châteaux de résidence. A l'instar des Hôtels Particuliers d'Alençon, l'architecture est élégante et les proportions sont soignées. La symétrie, la superposition de baies à petits bois, les frontons constituent les poncifs de cette architecture classique.



Figure 116 : Château de Cerisé,
charnière entre le XVIIème et le XVIIIème siècle



Figure 117 : *Château de Saint Denis sur Sarthon*



Figure 118 : Château de Saint-Didier-sous-Ecouves



Figure 119 : Château des Requête à Valframbert

Le château des Requête à Valframbert est un exemple remarquable d'architecture néoclassique de la fin du XVIIIème siècle. Les chaînages sont remplacés par des modénatures savantes. La toiture à plus faible pente s'efface. Un péristyle à colonnes ioniques marque l'avant corps central surmonté d'un fronton sculpté.

Les fermes de châteaux sont donc créées telles celle du château des Vignes à Colombiers qui est séparée de l'ensemble résidentiel par une route.



Figure 120 : Ferme du château des Vignes à Colombiers



Figure 121 : Ferme de château à St-Germain du C.

Des métairies isolées et des petites fermes d'auto-subsistance qui peuvent prendre la forme d'alignements (longères) sont également présentes. Le début de la modernisation de l'agriculture, prôné sous l'intendant Jullien passe par une colonisation des territoires plus éloignés des bourgs et hameaux et par le renforcement du bâti dispersé. Les vestiges en sont rares mais des traces subsistent dans des ensembles agricoles qui ont souvent été modifiés au siècle suivant.



Figure 122 : Alignement du XVIIIème siècle au Chevain



Figure 123 : Alignement XVIII – XIXème à Vingt-Hanaps

La révolution industrielle et agricole (XIXème)

Alençon

Le XIXème siècle est le siècle de la révolution industrielle et agricole.

L'arrivée du chemin de fer à Alençon en 1856 va faciliter l'exportation de la production artisanale et agricole du territoire, et donc son développement.

Dans les faubourgs, après le déclin de l'activité dentellière, l'industrie se tourne vers l'imprimerie, la bonneterie, la céramique, ...

La Halle aux blés et de la Halle aux toiles constituent de nouveaux marqueurs de la dynamique économique locale, au cœur de la cité.



Figure 124 : La Halle aux blés, 1801



Figure 125 : La Halle aux toiles, 1827



Figure 126 : Plan de la ville d'Alençon en 1898

Source : Gallica

Sur le plan urbain, le bâti du centre-ancien se renouvelle. Des façades des siècles antérieurs sont remises au goût du jour. Des toits sont mansardés afin d'augmenter leur habitabilité.



Figure 127 : Alignement de façades XIXème, rue du Pont Neuf



Figure 128 : Ordonnancement XIXème, rue Balzac

L'extension de faubourgs, amorcée au siècle précédent, se poursuit.

Le secteur de la gare est organisé autour de l'avenue Wilson et du boulevard Lenoir Dufresne.

Au nord du centre-ancien, l'avenue Jullien est prolongée jusqu'à l'actuel cours Clémenceau qui est élargi. Les avenues et boulevards sont bordés de maisons bourgeoises.



Figure 129 : Avenue Wilson, percée au XIXème siècle



**Figure 130 : Maison Bourgeoise,
rue Odolant Desnos**

Au-delà les faubourgs s'étendent et se densifient avec de petites maisons ouvrières. Elles s'alignent le long des rues sur des parcelles étroites qui disposent d'un jardinnet à l'arrière ; elles comptent un ou deux niveaux.

Les villages

Dans la deuxième moitié du XIXème siècle, les villages se renouvellent et se développent sous l'effet de l'essor démographique.

Les façades des habitations du XIXème siècle se démarquent des précédentes par la taille mécanique des pierres d'encadrement en granite gris qui confère aux élévations une certaine austérité, par la dimension des baies et par la rationalisation des menuiseries.



Figure 131 : Habitation XIXè et atelier artisanal à Ciral



**Figure 132 : Bâti agricole « moderne » à Ciral
inséré dans le bourg**

La révolution agricole a une influence sur l'organisation des corps de ferme : ils se réorganisent suivant les principes issus des réflexions d'élites locales. L'ordonnancement, l'usage de la brique sont des indices de cette tendance visant à sortir l'architecture rurale de son passéisme.

Comme dans les faubourgs d'Alençon, des maisons bourgeoises s'implantent dans les villages, lieux de résidence d'une bourgeoisie dont l'activité n'est pas forcément liée à l'agriculture.



Figure 133 : Ferme moderne dans le bourg de Cuissai



Figure 134 : Maison bourgeoise à Damigny



Figure 135 : Maison bourgeoise à La Lacelle



Figure 136 : Eglise de Ciral

Jusque dans chaque village, un grand nombre d'églises et de clochers, sont construits ou reconstruits et avec la 3ème république, de constructions civiles : mairies, écoles, gares ou gardes barrières,...

Ces constructions témoignent de la modernisation du territoire rural et du renouveau des formes de constructions. Elles témoignent aussi d'une standardisation de la construction qui dépasse le local : plusieurs églises de la CUA ont le même modèle de clocher, les écoles et gares sont d'un type que l'on retrouve au-delà des limites de la région,...



Figure 137 : Mairie école de Saint Nicolas des Bois



Figure 138 : Ecole de Ciral



Figure 139 : Presbytère de Saint-Ellier-les-Bois



Figure 140 : Gare de Vingt-Hanaps

Une forme emblématique : la maison de Tisserands

Au XIX^{ème} siècle, dans la plaine d'Alençon, le tissage reste une activité domestique qui procure aux ouvriers ruraux un complément de revenu saisonnier. L'organisation industrielle de la fabrication des toiles ne commence qu'au blanchissage. Les ouvriers ne travaillent pas dans de grands ateliers comme cela peut être le cas ailleurs à la même époque, mais dans leur maison, à l'architecture adaptée.

Les maisons de tisserands se multiplient dans les villages. Les constructions se rationalisent et se présentent sous la forme d'alignements de maisons identiques, dont il subsiste quelques ensembles bien conservés sur Alençon, ou dans son agglomération.



Figure 141 : Alignement de maisons de tisserands, Damigny



Figure 142 : Alignement de maisons de tisserands, le Chevain

La campagne

Des ouvrages "mécanistes" remarquables

Cette époque industrielle conduit à la création d'ouvrages très particuliers qui soulignent son génie mécanique. On remarquera ainsi :

- ceux liés aux infrastructures ferroviaires : les ponts métalliques type "eiffel",
- le bâtiment du moulin à eau qui alimenta le château de Verveine, sur Condé sur Sarthe,
- le bâtiment-lavoir du couvent des sœurs franciscaines à Champfleur : suspendu, il permettait grâce à un ingénieux système de poulies d'adapter le niveau du plancher, au niveau de l'eau. Couvert, il fournissait aux lavandières un lieu à l'abri des intempéries ; elles devaient cependant monter le linge mouillé au séchoir situé à l'étage.
- Le forage et le château d'eau du château de Montigny : le Haras est alimenté en eau par un forage de 100 m de profondeur et une pompe actionnée par un moteur monocylindre fonctionnant au gazogène.



Figure 143 : Lavoir suspendu à Champfleur **Figure 144 : Château d'eau et forage du haras de Montigny**

La révolution agricole

La campagne normande est très fortement marquée par la révolution agricole au XIX^{ème} siècle en particulier sous le Second Empire. Elle l'est par l'importance des constructions rénovées ou créées dans les villages et la campagne et par la mise en place de formes d'urbanisation spécifiques pour l'exploitation agricole.

Menée par des propriétaires industriels parfois étrangers à la Région (Houel, Caillet, Chelux, Donon), elle est relayée par des agriculteurs éclairés tel Louis Croisé qui construit La Corbellière au Mesnil Erreux.

On distingue :

1- les fermes industrielles, exceptionnelles, dont l'échelle très importante fait basculer l'agriculture vers un modèle industriel qui ne parviendra néanmoins pas à se diffuser et à perdurer, en raison notamment de l'absence d'investissement dans le domaine de la betterave à sucre.

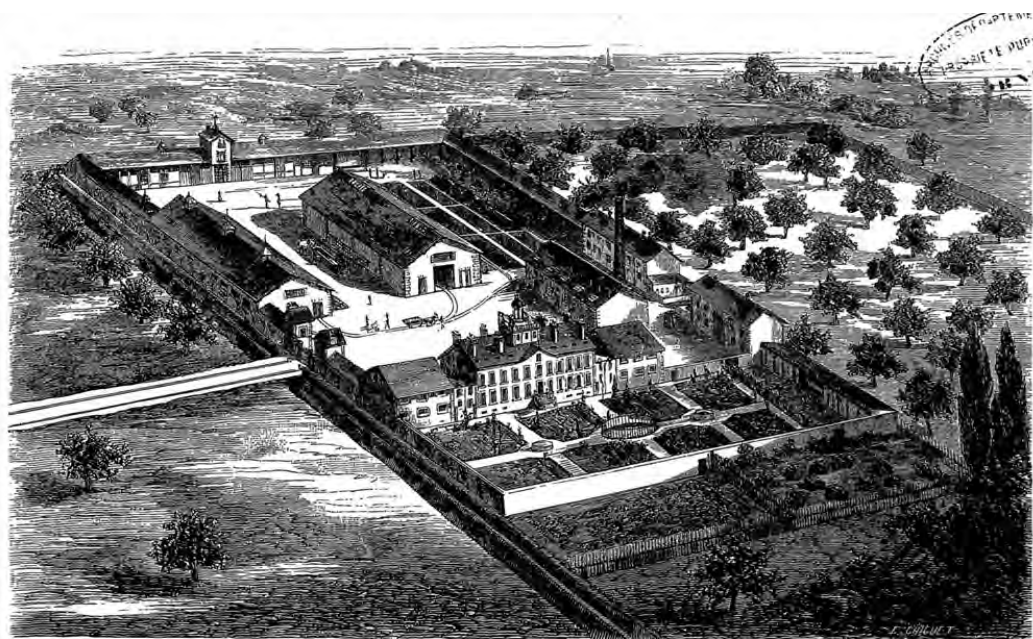
Ainsi, des trois fermes modèles implantées sur le territoire, une seule, la Normanderie (inscrite sur la liste supplémentaire des monuments historiques depuis 2005) est en bon état de conservation.

Des deux autres subsistent la trace de leur implantation passée dans le parcellaire et quelques constructions intéressantes (surtout sur Avoise) ; la plupart sont en mauvais état ou en ruine (sur

Briante). L'ampleur des travaux à réaliser sur cette dernière ne laisse pas augurer d'une possible remise en état, dans les conditions actuelles.



Figure 145 Ferme de Briante à Colombiers



VUE GÉNÉRALE A VOL D'OISEAU DE LA FERME D'AVOISE.
Document 5 - Avoise, vue générale, gravure de Guiguet, 1872

Figure 146 : Extrait du Bulletin Trimestriel de la Société Historique et Archéologique de l'Orne – dec2011



Figure 147 : Ferme d'Avoise, Radon



Figure 148 : Ferme de la Normanderie, Menil-Erreux

2- Les corps de ferme plus modestes, neufs ou modernisés selon des modèles savants (traités de constructions agricoles de Bouchard Huzard 1842, modèles extra régionaux comme les fermes modèles du Maine avec le recours à des poncifs tels les ouvertures en briques plein cintre, les débords de toitures, ...)

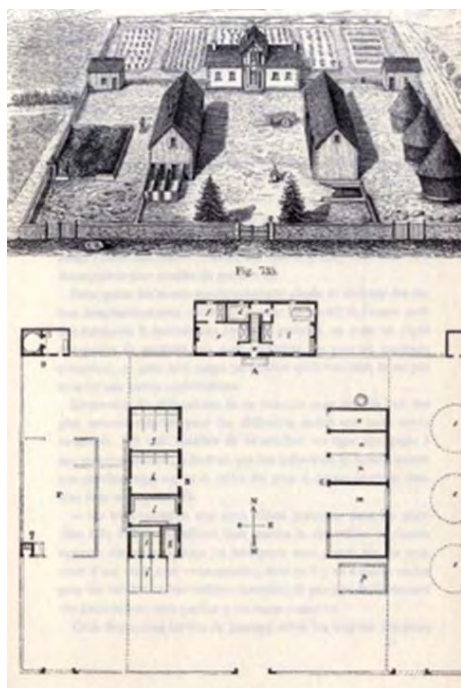


Figure 149 : Ferme de la Corbellière, Menil-Erreux Extrait du traité de constructions rurales de Bouchard-Huzard, 1842

3 - Le bâti rural nouveau ou modernisé selon la tradition architecturale locale.



Figure 150 : Longère XIXème, Saint-Ellier-les-Bois



Figure 151 : Ferme du Marias, Radon

Ces ensembles ruraux se caractérisent par l'organisation méthodique des constructions autour d'une cour quadrangulaire, par l'ordonnancement des façades et en particulier de celle du logis, le plus souvent implanté dans l'axe de l'entrée, par la taille des ouvertures et l'emploi de pierres taillées ou de briques pour les chainages et entourages des ouvertures.

Ce nouveau maillage du territoire par des fermes fonctionnelles et adaptées à la nouvelle économie agricole, est lié à l'arrivée du chemin de fer. Il a ouvert de nouveaux débouchés pour les productions locales (en particulier vers Paris), et on constate le lien entre ces nouveaux ensembles agricoles et les embranchements ferroviaires (comme la ferme du Hamel à Lonrai).

Parallèlement, la tradition châtelaine se poursuit, des châteaux et manoirs sont construits ou reconstruits, au centre de vastes propriétés, qui comptent, fermes, herbages boisements et parcs. Ce patrimoine, peu protégé, compte de très nombreuses propriétés de taille et styles variés : architecture premier Empire, éclectisme, style "troisième République", ...

Peu de propriétés sont de style "néo-normand".



Figure 152 : Château de début XIXème siècle à Valframbert / Façade sur parc



Figure 153 : Château d'Aché, néo-Louis XIII à Valframbert, fin de XIXème siècle

Le XXème siècle

Alençon

La fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle voient le déclin de l'activité textile. A contrario, l'industrie manufacturière se développe, en particulier avec l'arrivée au sud d'Alençon en 1937 de l'usine de fabrication d'un moulin à légumes, qui deviendra Moulinex.

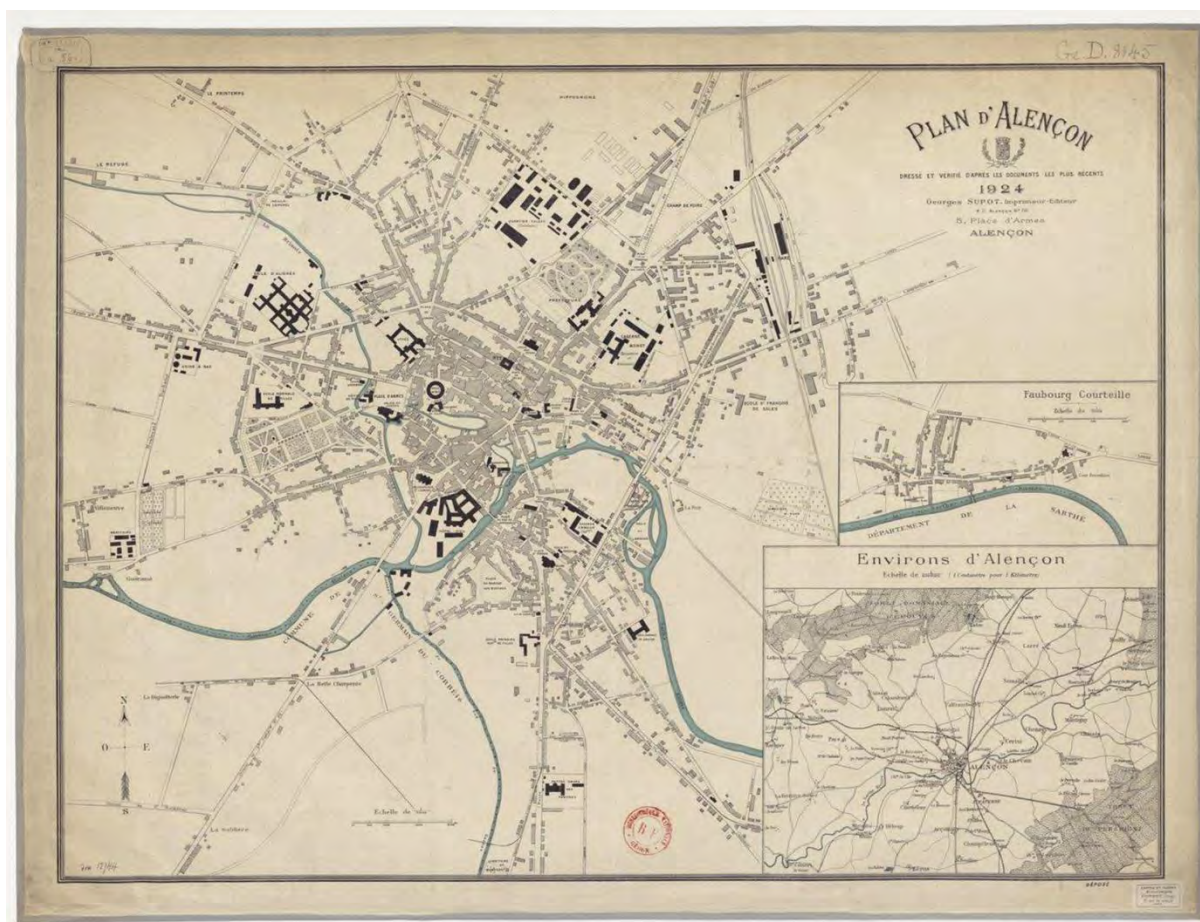
L'architecture du début du siècle, (notamment Art Nouveau ou Art Déco) n'est que peu représentée. On n'observe que de rares exemples.



Figure 154 : Hôtel des Postes, 1909



Figure 155 : Chapelle à Sainte-Thérèse, 1925



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Figure 156 : Plan de la ville d'Alençon en 1924

Source : Gallica –BNF



Figure 157 : Grands magasins, début de XXème siècle



Figure 158 : Les bains douches, 1931

La reconstruction et les "trente glorieuses"

La ville, qui a été occupée par l'armée allemande lors de la Seconde Guerre Mondiale, a été libérée sans destructions importantes contrairement à beaucoup d'autres villes normandes.

L'architecture d'après-guerre est ainsi présente mais sans ensembles d'ampleur. On reconnaît les constructions de cette époque à leur modénature : moellons de pierres calcaires et encadrement maçonné blanc des ouvertures.



Figure 159 : Alignement de maisons d'après-guerre, boulevard Lenoir Dufresne

Le maillage lâche laissé par les plans d'embellissement relativement ambitieux des siècles précédents ainsi que la libération de grandes emprises conventuelles au centre-ville va permettre l'insertion de programmes d'architectures modernes plus ou moins maîtrisés tant d'un point de vue urbanistique qu'architectural, créant des ruptures fortes dans le paysage urbain.

La ville devient une agglomération urbaine. De cette période, on notera peu de constructions.

Les villages et la campagne

La désertification rurale puis les mutations de l'économie agricole de l'après-guerre, ne vont pas permettre de développement bâti d'intérêt majeur dans l'espace rural.

Au contraire, la mécanisation a entraîné une industrialisation des constructions agricoles et un abandon progressif des anciennes constructions.

Le retour à la campagne dès les années soixante-dix va conduire à un important développement pavillonnaire.

Sur l'ensemble du territoire, il n'a pas été repéré d'architecture contemporaine remarquable (il peut en exister sur de grandes propriétés qui sont invisibles de l'extérieur).



Figure 160 : Le bâtiment de France télévision



Figure 161 : Les trios de château d'eau



Figure 162 : Les tours du Champ Perrier

2.2.3 Les différentes formes d'urbanisation et les enjeux d'évolution

Formes d'urbanisation anciennes, tendances d'évolution et enjeux

Les formes d'urbanisation anciennes sont celles antérieures à la Reconstruction.

Le corps de ferme

C'est la forme d'urbanisation la plus répandue dans l'espace rural.

On distingue une organisation légèrement différente entre l'est et l'ouest, (voir page suivante) : A l'ouest le regroupement de plusieurs corps de ferme en hameau est plus fréquent, alors qu'à l'est c'est le modèle de l'ensemble des constructions d'une même exploitation au centre de son unité foncière qui domine.

Beaucoup d'entre eux, construits ou reconstruits au XIX^{ème} siècle présentent une organisation rationnelle des bâtiments, qui trouvera son apogée dans les fermes industrielles.

Formes d'urbanisation	Deux types d'implantation de l'ensemble de constructions : au centre d'une unité foncière avec une desserte par une voie privée ou en bordure de route, parfois la route (étroite) traverse l'ancienne entité ; Les constructions sont implantées autour d'une cour ; A minima, les locaux agricoles prolongent le bâtiment d'habitation ; le logis est rarement indépendant ; Les constructions étaient traditionnellement entourées de prairies, jardins potagers, pacages, vergers ; quant ils subsistent des éléments, ceux-ci leur donnent un cadre paysager souvent pittoresque (haies / vergers / ...) ;
Tendances d'évolution	Changement de destination au profit d'habitat, plus rarement d'hébergement hôtelier (gîtes...) ; Dans les secteurs de demande résidentielle ou touristique : Création de logements dans les locaux annexes ; divisions du corps de ferme en plusieurs logements ; Dans les secteurs sans pression immobilière : Là où pouvaient exister plusieurs logements, il n'en subsiste la plupart du temps qu'un seul avec de nombreuses dépendances ; souvent on observe le déperissement des locaux annexes ; Lorsque l'affection agricole est maintenue : constructions de maisons individuelles et de bâtiments agricoles à proximité des constructions anciennes ; déperissement des locaux annexes devenus inadaptés ; Détachement de lots à bâtir à proximité, à partir de la voie de desserte ;
Enjeux paysagers et urbanistiques	Maitrise de l'insertion dans le paysage : places et maintien des arbres, haies, vergers... Maitrise de l'insertion dans les pentes (dont pente des talus) ; Typologie des clôtures (banalisation du paysage par les clôtures périurbaines) ; Préservation de la structure parcellaire, quant elle contribue à la qualité paysagère ; Préservation de l'organisation des ensembles les plus structurés, lors d'ajout de construction ;

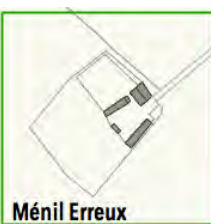




Figure 163 : Différents corps de ferme sur le territoire de la CUA

Du corps de ferme à l'exploitation agricole

L'évolution des pratiques agricoles a plusieurs incidences sur cette forme d'urbanisation :

- ses constructions ne correspondent plus aux pratiques actuelles. Aussi, des hangars beaucoup plus larges et construits avec des matériaux à la durée de vie beaucoup plus courte, viennent s'y adjoindre, modifiant la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble;
- pour les mêmes raisons, des maisons individuelles viennent se juxtaposer aux constructions anciennes.



Le domaine

La riche histoire d'Alençon, a légué à ce territoire, un patrimoine résidentiel important, bien que peu visible hors la ville. On le qualifiera de « domaine ».

Ces grandes propriétés se caractérisent par leur taille, une unité foncière qui a pu couvrir plusieurs dizaines d'hectares de bois, prés, vergers et parc (dont beaucoup apparaissent aujourd'hui réduites ou divisées) et par la présence d'un «château», «manoir» ou «demeure » souvent remarquable par son architecture.

S'y ajoutent des annexes, parfois des ouvrages remarquables et des aménagements paysagers, qui marquent fortement le territoire et son paysage.

On en a dénombré près d'une cinquantaine, dont un quart n'est pas visible depuis l'espace public.

Pour leur pérennité, l'adaptation de la réglementation, dans le strict cadre dorénavant fixé par la Loi à l'espace rural, sera un enjeu majeur, de même que la maîtrise de l'urbanisation (et des infrastructures) alentours, pour éviter d'en dénaturer le caractère.

Formes d'urbanisation	C'est un ensemble foncier de taille importante comprenant plusieurs types de constructions, qui par son ampleur et sa richesse bâtie est une expression d'une puissance politique ou économique (passée ou présente) qui marque fortement le territoire, bien que sa visibilité dans le paysage puisse être réduite. La construction maitresse (manoir, ou château, etc.) est mis en scène par une cour devancée d'une rade, d'alignements d'arbres, ou/et par un parc avec des alignements sur les ouvertures. Elle peut être flanquée de constructions annexes ou celles-ci peuvent être à l'écart des perspectives principales. La propriété est desservie par une voie privée souvent bordée d'alignements d'arbres et souvent closes de murs ; Elle compte un parc et des annexes : communs, corps de ferme, pavillons d'entrée, ...
Tendance d'évolution :	Valorisation résidentielle ou touristique (hôtelière) ; Risques : manque d'entretien des bâtiments, des clôtures, du parc, ... ; Perte de valeur par modification de l'environnement (quatre voies ...) ;
Enjeux Paysagers et urbanistiques	Faciliter le changement de destination et l'extension (maîtrisée) pour permettre la revalorisation ; Maintenir la cohérence de la forme d'urbanisation et la qualité de l'insertion dans le site, ce qui suppose la bonne maîtrise de la constructibilité aux alentours (y compris agricole) ; Préserver les perspectives et cônes de vue ; Accompagner si nécessaires les réhabilitations par une vigilance architecturale et paysagère ;



Figure 164 : De nombreux Domaines sur le territoire communautaire

Le hameau / le village / le bourg

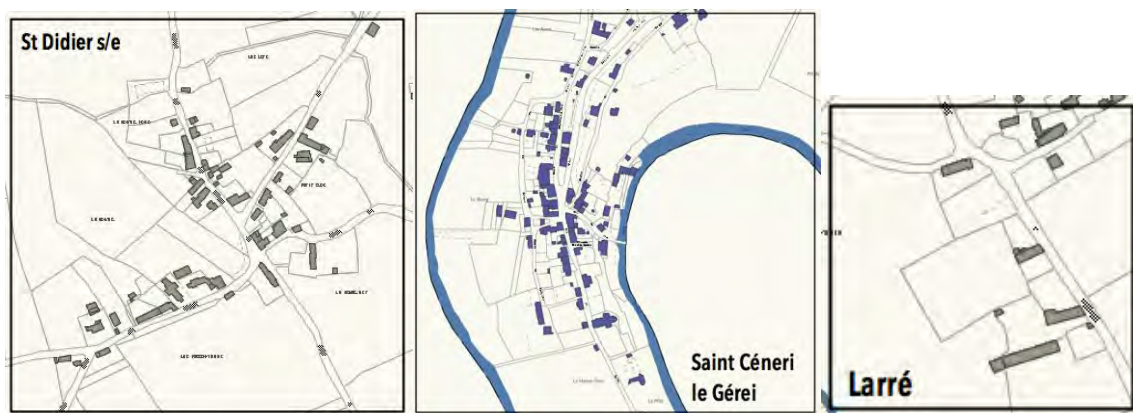


Figure 165 : Bourgs du territoire communautaire

Ces formes urbaines résultaient de la juxtaposition d'unités foncières bâties (logements / fermes / plus rarement commerces ou entreprises) le long d'une voie ou d'un carrefour, d'un gué ou d'un domaine. Ce qui varie et justifie la qualification de « hameau » de « village » ou de « bourg », c'est le nombre d'unités, la mixité des fonctions et la présence d'espaces ou d'équipements collectifs.

Dans les espaces sans pression immobilière de la CUA, ces entités, à de rares exceptions près ont été déstructurées par la modification des modes de vie et de l'économie locale (Saint Céneri le Gérei reste une exception remarquable).

La disparition des commerces et des artisans laisse des bâtiments difficiles à restructurer. Les logements en étage ou les petites maisons de ville, en l'absence d'animation et de services urbains, offrent, dans le contexte actuel, peu d'intérêt.

A l'inverse, dans les bourgs qui ont connu une croissance résidentielle de type pavillonnaire, ces cœurs anciens ont souvent été remis en valeur (comme à Radon, Condé s/s, etc) donnant « une âme » à des villages devenus périurbains.



Figure 166 : Radon



Figure 167 : Ciral

	Mode d'implantation des constructions : elles sont implantées à l'alignement et souvent en limites séparatives de propriétés ; il existe des servitudes de passage, des cours communes... ; Le paysage urbain est minéral, particulièrement dans les villages de l'est ; il est beaucoup plus "aéré" dans ceux appartenant au bassin armoricain ; Les rues sont étroites ; il subsiste des venelles inadaptées au trafic automobile ; Hauteur des fronts bâtis : un à deux niveaux droits ; exceptionnellement dans l'agglomération : Trois à quatre niveaux droits ;
Type d'implantation dans les unités foncières	Les constructions sont implantées perpendiculairement à la rue ; des murs assurent la clôture. Elles dégagent des cours entre bâtiments et s'ouvrent le plus souvent sur l'espace agricole ; cette typologie est fréquente dans l'espace rural ou périurbain, là où l'urbanisation est peu dense. Les constructions sont implantées parallèlement à la rue avec ou sans recul par rapport à la limite de l'espace public ; Plus l'urbanisation est dense, plus le front bâti est continu (voir le tissu de faubourg / centre d'Alençon)
Tendances d'évolution :	DANS LES SECTEURS SANS PRESSION : Dépérissement d'ilots, développement de la vacance des logements, ruines des anciennes annexes agricoles, friches dans les espaces non bâti attenants. Cette situation se rencontre particulièrement dans les villages de l'ouest (Ciral, Gandelain, ...) > problème de taille des unités foncières, de rapport à la rue, d'absence d'espace en lien avec le logement, d'absence d'espace de stationnement, ... DANS LES SECTEURS ATTRACTIFS : Déstructuration de la forme urbaine générale du fait du mode d'inscription des pavillons dans le tissu ancien ; Enclavement de cœurs d'ilot ; Rénovation de l'espace public, avec (re)création de mixité fonctionnelle ;
Enjeux : Paysagers et urbanistiques	Rupture paysagère entre les unités anciennes et contemporaines (un rapport plein/ vide , bâti / non bâti inversé) ; Conflit de voisinage avec les sites d'exploitation agricole ; Dans l'ancien : Réinvestissement des constructions construites pour des activités économiques (commerce, artisanat, constructions agricoles) / implantation de nouvelles activités économiques
Enjeux d'aménagement	MAITRISE DES EXTENSIONS: - traitement des interfaces / cohérence des formes de bâti (hauteur / implantation) ; - prise en compte des espaces de transition avec les exploitations agricoles ; DENSIFICATION /DEDENSIFICATION DE L'EXISTANT : Pour remettre sur le marché des ilots ou constructions dégradées : développer une politique foncière et un projet global de restructuration du foncier, dans les villages concernés ; Veiller à ne pas encaver les cœurs d'ilots ; proposer des solutions foncières et réglementaires pour remettre sur le marché les sites enclavés ou mal desservi en cœur de villages ou de bourgs ;

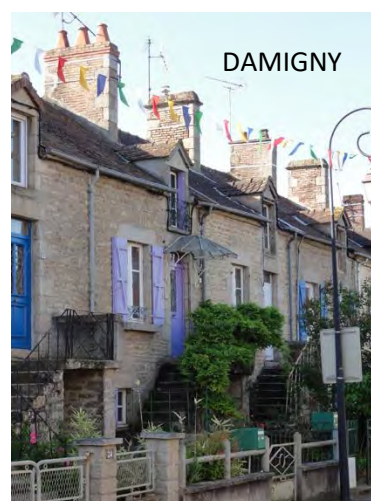
Le quartier de maisons des faubourgs

Cette typologie, très répandue, de quartiers de maisons de ville mitoyennes trouvera son apogée dans les quartiers ouvriers des faubourgs d'Alençon. La taille et la richesse des constructions peut varier, mais la forme urbaine reste la même : elle dessine des fronts bâtis qui clôturent l'espace de la rue et masquent les jardins.

On trouve une variante : les maisons de tisserands en périphérie de la ville-centre. Elles sont reconnaissables à leur escalier en façade et à leur demi-sous-sol.



Maisons de tisserands



DAMIGNY

Figure 168 : Les tissus urbains de faubourgs

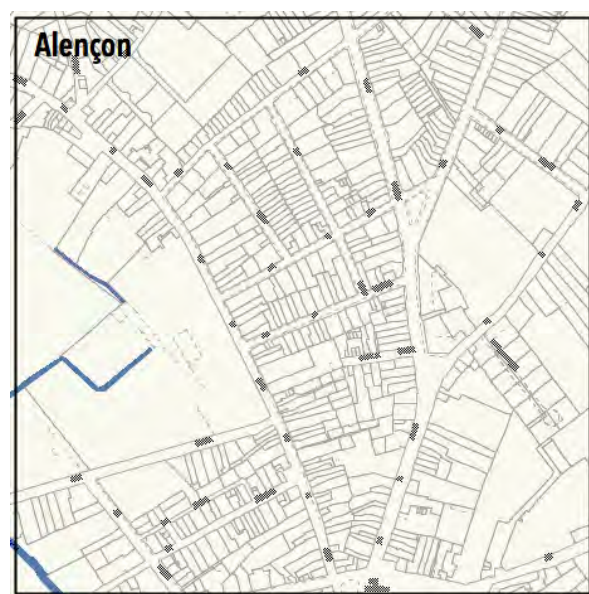
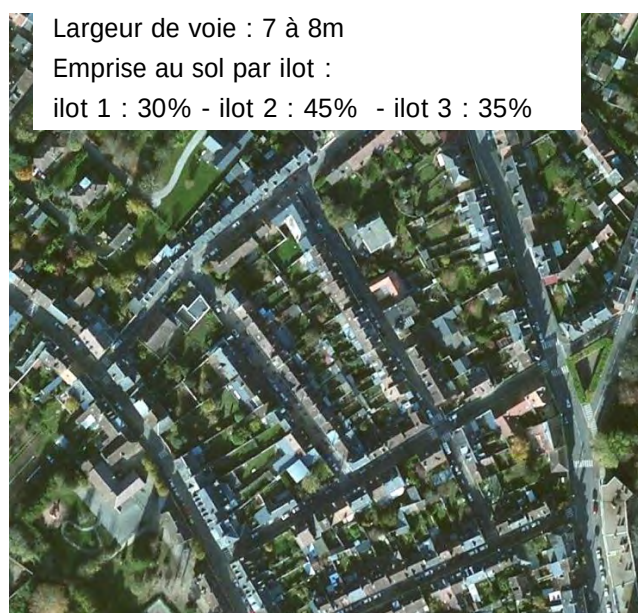


Figure 169 : Faubourgs d'Alençon

Enjeux liés à la densification lente des ilots :

- déstructurations des alignements,
- impact des garages,
- manque de stationnement,
- risque d'urbanisation en cœur d'îlot.



Largeur de voie : 7 à 8m

Emprise au sol par îlot :

îlot 1 : 30% - îlot 2 : 45% - îlot 3 : 35%

En jaune : une bande de 10m par rapport à l'alignement ;

Cercle rouge : points de rupture

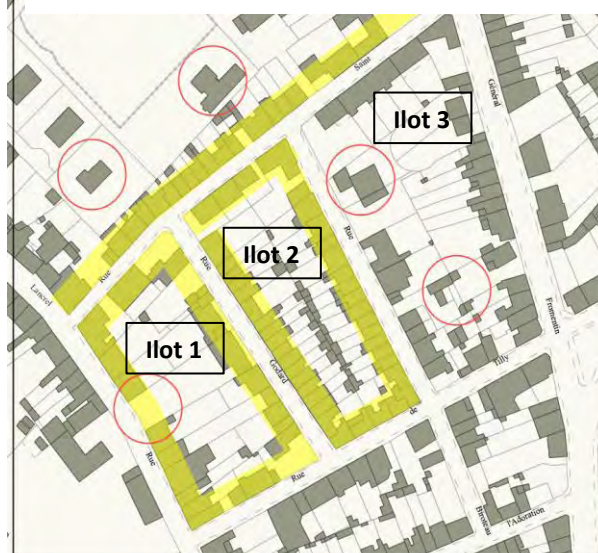


Figure 170 : Enjeux de densification des ilots de faubourgs

Forme d'urbanisation	Ce tissu se compose de petites parcelles en lanière occupées essentiellement par des maisons individuelles comprenant un rez-de-chaussée et un étage. Les parcelles peuvent faire à peine plus d'une centaine de mètres carrées (dont la moitié est occupée par la maison), jusqu'à quelques centaines. Leur largeur varie de 5m à environ 12m. leur profondeur varie d'une vingtaine de mètres à plus de 60m, mais elle est le plus souvent entre 30 et 40m (soit des parcelles de 200 à 500m ² le plus souvent)
Type d'implantation dans les unités foncières	Les constructions sont accolées et implantées à l'alignement de la rue ; Le front bâti d'origine à une dizaine de mètres de largeur, élargi par des extensions sur le jardin, il peut atteindre 12 à 15m. La parcelle comprend ainsi trois entités : la maison implantée sur tout l'alignement, un jardin et une annexe en fond de jardin. Les passages vers l'arrière des parcelles sont exceptionnels ;
Tendance d'évolution :	Extension des constructions en profondeur ; Construction en second plan / en cœur d'îlot ; Imperméabilisation des parcelles
Enjeux : Paysagers et urbanistiques	Un tissu qui referme le bâti sur la rue, et apparaît ainsi dense sans être haut ; Une façade à l'alignement qui offre peu d'intimité ; Le stationnement occupe une part essentielle de l'espace public ; Des jardins privatifs en pleine ville (pour Alençon) ; RISQUES : La perte de cohérence des fronts bâtis lors d'ajout de constructions (reconstructions ou constructions de dents creuses) ;
Enjeux d'aménagement	L'OCCUPATION / ACCESSIBILITÉ DES CŒURS D'ÎLOTS : quelle place pour les voitures, => ouvrir les cœurs d'îlots ; L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS : Ces maisons de très petite taille peuvent être peu adaptée à la demande actuelle => regroupement ? Démolition reconstruction ?

La ville / le centre d'Alençon

La partie densément bâti du centre d'Alençon est de petite taille : elle s'étend de la place Charles de Gaulle à l'est, à l'hôpital au sud-ouest et de la place du Commandant Desmeulles au nord au carrefour giratoire Rue du Mans / bld de la République au sud (soit sur un kilomètre dans chaque direction).

C'est la seule partie du territoire qui compte une urbanisation faite d'immeubles accolés, avec des fronts bâtis de trois niveaux droits (et ponctuellement plus).



Figure 171 : L'urbanisation referme les îlots : le porche filtre le passage, vers le cœur d'îlot anciennement privatisé.

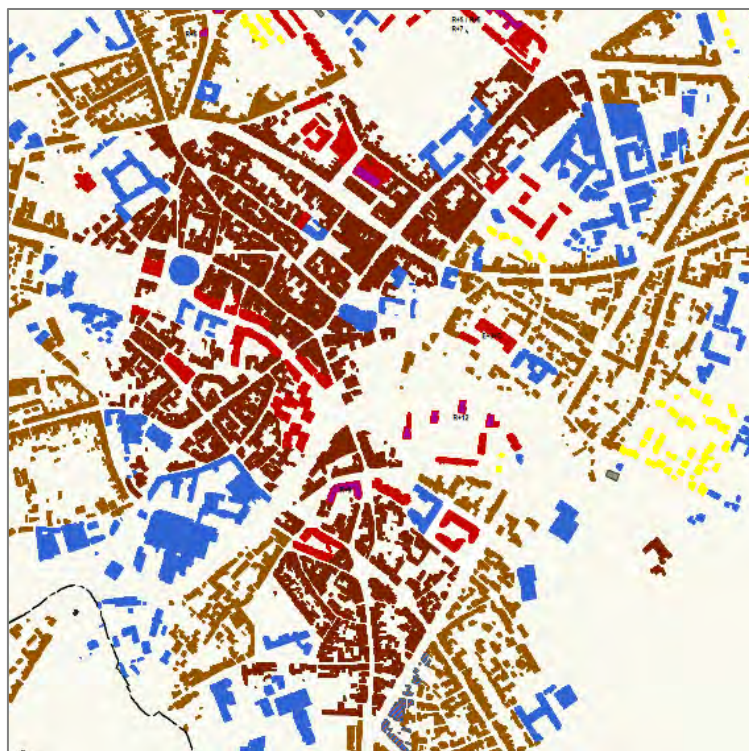


Figure 172 : Centre ville d'Alençon



Figure 173 : Immeubles et alignements bâtis du centre ville d'Alençon

Forme d'urbanisation	Le tissu comprend de nombreuses parcelles étroites dont la façade sur rue est de 5 à 8m de largeur et est entièrement occupée par le bâti. > Hauteur des fronts bâtis au nord de la Sarthe : R+2+ C / exceptionnellement trois étages ; > Hauteur des fronts bâtis au sud de la Sarthe : R+1+ C / exceptionnellement deux étages ; Les rues ont souvent moins de 8m de largeur, entre façades. Elles sont étroites et aujourd'hui bordées de places stationnement ; il subsiste des venelles inadaptées au trafic automobile ; Le paysage sur rue est ainsi très minéral (sans arbres) ; La vie dans ce tissu dense s'organise avec des servitudes de passage, des cours communes,... La desserte des immeubles peut être partagée entre les commerces et les logements.
Type d'implantation dans les unités foncières	Les constructions sont implantées à l'alignement et en limites séparatives : le front bâti est quasi-continu sur rue (aux irrégularités parcellaires près). Seules les grandes emprises (hôtel particulier, constructions publiques, etc.) dégagent des cours côté rue, qui sont néanmoins closes de murs. Le front bâti forme un ruban d'urbanisation d'une douzaine de mètres d'épaisseur au pourtour des îlots, sur lequel s'est aggloméré, au fil du temps, de nombreuses extensions ou annexes occupant progressivement le centre des îlots.
Tendance d'évolution :	DENSIFICATION AU SOL : Les îlots sont denses ; ils le sont d'autant plus que l'on se rapproche du centre historique, au nord de la Sarthe (ils ont alors des emprises au sol de 75% à 90%) ; FERMETURE DES ILOTS : Les extensions des constructions vers le centre des îlots les referment progressivement ; le stationnement est rejeté sur la rue ; les espaces non bâtis ou non imperméabilisés sont d'autant plus rares que l'îlot est plus central ; EXTENSION DES FAÇADES DES COMMERCES : elle supprime l'indépendance des accès aux logements en étage, réduisant dans les zones commerciales de l'hyper-centre la densité d'occupation en hauteur.
Enjeux : Paysagers et urbanistiques	Place des voitures / des aires de stationnement / des garages (et portes de garages) ; Imperméabilisation des cœurs d'îlots / continuité des espaces verts (jardins, squares, ...) Visibilité des cours ou parcs et jardins de cœurs d'îlots depuis l'espace public de la rue ; Rupture entre les constructions anciennes et contemporaines : Rupture de la continuité des fronts bâtis / différence de hauteur des immeubles ; Qualité de l'insertion des devantures des commerces ou locaux d'activité dans le paysage urbain ;
Enjeux d'aménagement	CURETAGE DES ILOTS: Pour redonner un cadre de vie plus qualitatif aux logements et éviter la dévitalisation du centre ancien ; Pour remettre sur le marché des îlots ou constructions dégradées, des logements vacants; GESTION DU STATIONNEMENT

Constructions anciennes, caractéristiques et enjeux architecturaux

La Longère

Caractéristiques des volumes et matériaux	Un volume plus étroit que long (et plus étroit que celui des constructions actuelles) ; Couvert avec une toiture à deux pans symétriques d'une pente d'environ 45° ; Elle est percée de lucarnes, dont la forme évolue au fil du temps ; Des façades peu ordonnancées dont la pierre a été découverte avec les restaurations ; Des ouvertures plus hautes que larges (qui ont été agrandies au fil du temps) ;
Type et couleur des matériaux	Des chainages en pierre (plus souvent à l'est) en briques (plus souvent à l'ouest) ; Une pierre calcaire jaune à l'est ; une pierre de schiste grise ou bistre à l'ouest Des toitures couvertes de tuiles brunes ou d'ardoises ; <i>Les toitures des bâtiments agricoles rénovés avec de la tuile mécanique ou de la tôle soulignent le recul de l'économie agricole ;</i> La couleur des huisseries varie avec les époques : blanche début XXème ; couleur bois avec les années 70 ; souvent colorées dans les décennies qui suivent , noire ou gris foncé dans la période récente ;
Enjeux Architecturaux	• la taille et l'organisation des percements dans les façades et les toitures lors des rénovations / réaffectations ; • la pose des panneaux solaires sur toiture ; • le type de volets ; • ...;



Figure 174 : Exemples de longères

La maison de village, maison de faubourgs

Au sein de ces quartiers, ou de ces communes, la demande de logements est réduite. Ces maisons sont soumises à la concurrence des logements hors de la ville, lorsqu'elles font face aux difficultés suivantes :

- nuisances et insécurité dues à la circulation
- difficultés de stationnement
- une façade implantée à l'alignement, très proche de la rue, ce qui cause des nuisances, en particulier en rez-de-chaussée
- l'absence d'espaces extérieurs attenants au logement (cour ou jardin)
- des coûts de réhabilitation importants

Enjeu concernant cette architecture :

- L'attractivité des maisons anciennes, pour le réinvestissement des cœurs de bourg ou de village.



Figure 175 : Maisons de village ou de faubourgs

La « villa » ou maison bourgeoise des XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle

La villa, rurale ou villageoise, montre le passage du mode d'habiter d'une époque à celui d'une autre. Elle met en œuvre l'individualisation avec la suppression des servitudes de voisinage. Elle témoigne de la volonté de son propriétaire d'exprimer son statut social depuis l'espace public.

Cette forme d'habitat individualisé va se généraliser avec l'amélioration des niveaux de vie, jusqu'à se caricaturer dans la production pavillonnaire.

Mode d'implantation	Constructions implantées en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives de propriétés, dont la façade (ordonnancée) est mise en scène par rapport à la rue. A sa composition s'ajoutent le jardin côté rue, la clôture surmontée de sa grille et le portail. L'espace de transition entre la rue et la façade a une profondeur de 3 à 5m en ville, de plusieurs dizaines de mètres à la campagne ;
Caractéristiques des volumes	Un volume étroit et haut (deux étages pleins avec une grande hauteur sous plafond et un grenier) ; Il est couvert avec une toiture à 2 ou 4 pans (dont des mansardes) ; Des cheminées en pignons ; Une façade ordonnancée ; un ordonnancement que l'on retrouve dans les annexes ; Des ouvertures plus hautes que larges avec des allèges abaissées ; Des éléments architecturaux de fantaisie : balcons, tourelles, cheminées, ...
Type et couleur des matériaux	Des façades dont la pierre a été découverte avec les restaurations ; Des chainages en pierre (plus souvent à l'est) en briques (plus souvent à l'ouest) ; Une pierre calcaire jaune à l'est ; une pierre de schiste grise ou bistre à l'ouest Des toitures principalement en ardoises ; Des huisseries blanches début XXème, couleur bois dès les années 70 ; le recours au couleur est plus fréquent dans les décennies qui suivent ; MODÉNATURES : chainage et encadrement de baies, garde-corps ouvragés (en ferronnerie, plus rarement en bois) volets en persiennes ; murets et ferronneries en clôture ;
Enjeux Architecturaux	Respect de la composition des façades, lors des extensions et de celle des annexes ou extensions Appauvrissement des façades par suppression des volets, ferronneries, ou masquage des modénatures, par les enduits, ; Modification des harmonies colorées Modification des huisseries ;;



Figure 176 : Exemples de maisons bourgeoises

Formes d'urbanisation récentes, tendances d'évolution et enjeux

Les formes d'urbanisation anciennes sont celles postérieures à la Reconstruction.

Quartiers de tours et de barres

Ce tissu « moderne » en rupture avec la ville ancienne propose un nouveau rapport à la rue, à l'espace libre et au parcellaire. Il reçoit des constructions dont la taille rompt avec celle des quartiers anciens.

Il sera aménagé à Alençon trois quartiers particulièrement emblématiques de cette conception urbaine : Courteille, Perseigne et Champs Perrier.

Nota : Les immeubles sont en rouge sur les extraits de cadastre actuels (ils témoignent des restructurations réalisées dans le cadre des opérations ANRU) ;

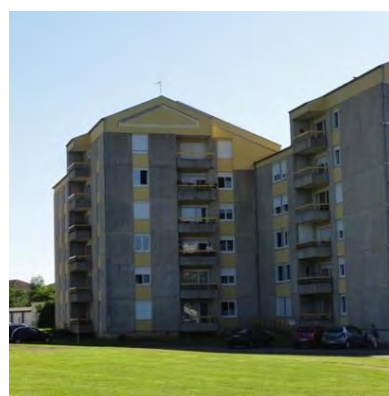
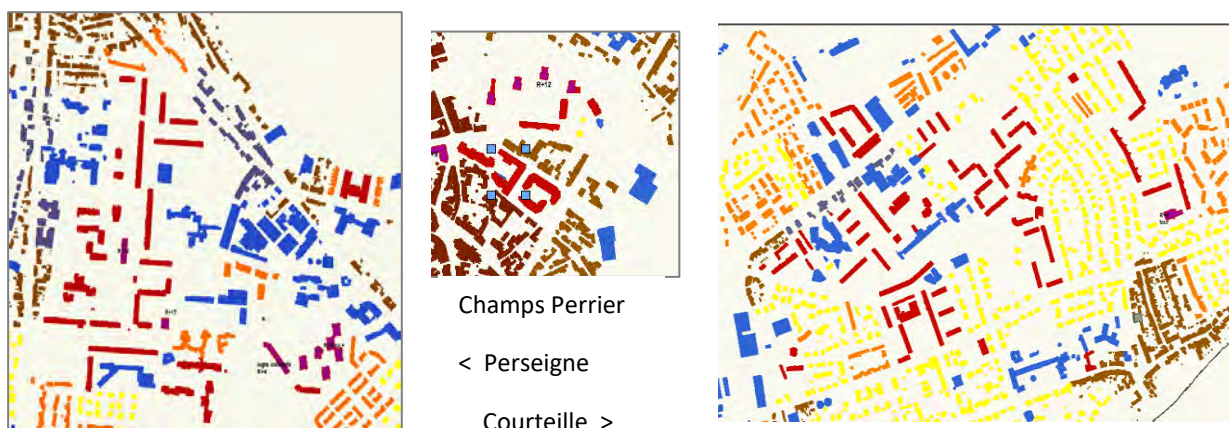


Figure 177 : Quartiers d'habitat collectif à Alençon

Forme d'urbanisation	Ce sont des quartiers constitués lors des grandes opérations d'urbanisme de l'après guerre, pour produire du logements en masse ou des équipements et bureaux. Cet urbanisme est conçu (sur la base des principes de la Charte d'Athènes) en rupture avec la ville ancienne : l'objectif est de construire en hauteur pour dégager le sol et les vues, et rompre avec la promiscuité et l'insalubrité des quartiers anciens denses. Il produit des formes urbaines qui ne sont plus organisées par le parcellaire. Les constructions sont disposées suivant l'ensoleillement ou les perspectives urbaines.
Type d'implantation dans les unités foncières	Les constructions sont implantées en retrait des rues et espaces collectifs ; Les espaces verts ne sont plus privatisés par chaque logement. La différence entre le réseau de desserte privé et public perd en clarté. Les bâtiments sont éloignés les uns des autres en tenant compte des prospects (recul)
Tendance d'évolution	Quartier en cours de restructuration, tant pour des motifs sociaux qu'urbanistiques (programme ANRU) : CONSTRUCTION / DÉMOLITION : retour à un urbanisme de l'ilot.
Enjeux d'aménagement	RÉSIDENTIALISATION : reconsidération de l'accessibilité des pieds d'immeuble, des espaces verts, des aires de stationnement ; DÉDENSIFICATION ; RÉNOVATION (dont cage d'escalier / thermique)
Enjeux : Paysagers et urbanistiques	• un tissu en rupture avec son environnement urbain mais emblématique d'une époque ; • des besoins d'espaces extérieurs privatifs et d'annexes en lien avec le logement, pour la qualité de vie ; • l'entretien et la fonctionnalité des espaces collectifs ; • la place et l'aménagement des aires de stationnement ;

Lotissements ou quartiers pavillonnaires

C'est la forme d'urbanisation qui a été la plus courante ces dernières décennies. Elle soulève aujourd'hui un ensemble de questions qui remettent en cause la suprématie de l'habitat individuel qu'elle a permise.

Elle résulte de la juxtaposition de « parcelles » sur lesquelles sont implantées des maisons individuelles, dont la plupart sont construites par ou pour leur propriétaire. Cette juxtaposition peut se faire au fil du temps, ou dans le cadre d'un lotissement.



Figure 178 : Exemple de quartier pavillonnaire

La multiplication de ce modèle a généré ce qu'on a communément qualifié d'étalement urbain, générant une consommation importante et une fragmentation de l'espace par l'urbanisation.

Forme d'urbanisation	Juxtaposition de lots à bâtir le long d'une rue nouvelle ou d'une route existante. Dans le périurbain ou les bourgs, certains lotissements comprennent des macrolots avec de l'habitat locatif plus dense ou des équipements collectifs HAUTEUR DES FRONTS BÂTIS : 1 à 2 niveaux droits ; 3 pour les macrolots
Type d'implantation du bâti	Les constructions sont implantées en retrait des voies et des limites de propriétés pour les lots libres. La mitoyenneté a longtemps était réduite aux opérations de logements sociaux, où à celles du centre d'Alençon.
Tendances d'évolution	La réduction de la taille des parcelles (pour le lot libre en accession à la propriété) ; La diminution des retraits par rapport aux limites ; Le retour à des constructions en R+1, pour les maisons individuelles ; Des macrolots avec des logements intermédiaires en R+2 ;
Enjeux Paysagers et urbanistiques	L'aménagement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé ; La taille des espaces plantés : intégration paysagère / imperméabilisation ; La place de la voiture : sur l'espace privé et sur l'espace public ; Le type et la taille des espaces extérieurs au logement : sur l'espace privé et sur l'espace public ; La préservation du potentiel d'ensoleillement (avec les nouvelles normes thermiques) ; La densification douce des parcelles anciennes ; La mobilisation des espaces collectifs désaffectés ;
Enjeux d'aménagement	L'INSECURITÉ DES PIÉTONS ET CYCLISTES : Du fait de la juxtaposition d'unités foncières le long des voies existantes (souvent sans aménagement de la voie) pour éviter (à court terme) le coût de la viabilisation ; L'ENCLAVEMENT : le détachement de lots à bâtir le long des voies enclave du parcellaire agricole ; L'ÉTALEMENT DE L'URBANISATION : le détachement de lots à bâtir sans vigilance sur leur forme, augmente la surface de contact entre l'espace agricole et l'urbanisation ainsi que le coût de la viabilisation (au ml desservi) ; POUR L'URBANISATION LENTE : Le coût de la création de voies et réseaux rapportés au coût d'un lot à bâtir détaché d'une unité agricole ; Le financement des équipements et espaces collectifs ; POUR LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION : La limitation des extensions peu denses ; La création de nouvelles rues ; La compacité de l'urbanisation ; L'interdiction de l'urbanisation linéaire : ce qui supposera la mise en œuvre de nouvelles formes d'urbanisation pour de petites opérations de quelques logements ;

Zones d'activités

C'est le second type de tissu que le « zoning » moderne invente : la zone d'activités (ou d'équipements) conçue comme un ensemble mono-fonctionnel qui se déploie le long des grandes infrastructures de déplacements, pour profiter de l'accessibilité et de la visibilité qu'elles permettent. Elles se caractérisent par leur faible densité d'urbanisation, par l'importance des espaces imperméabilisés pour le stationnement ou les manœuvres (en particulier dans les zones commerciales et logistiques) et par une faible durabilité (à l'échelle de l'urbanisation) des constructions qu'elles reçoivent. Il suffit de quelques décennies, pour qu'une zone et ses constructions se dévalorisent.

Elles s'accompagnent d'un déploiement publicitaire important, panneaux, enseignes ou même bâtiment-enseigne qui rivalisent pour attirer l'attention visuelle des automobiles et définit un paysage souvent sans identité.



Figure 179 : Principaux parcs d'activités au sud et à l'ouest d'Alençon



Figure 180 : Paysage de zone d'activités

ENJEUX :

- > Après la restructuration de l'emprise Moulinex, la question se pose de celle des zones d'Arçonnay qui ont perdu de leur attractivité, le long de la Route du Mans ;
- > la mobilisation foncière dans les espaces existants ;
- > l'opportunité de la poursuite des extensions hors la ceinture périphérique ;
- > les aménagements paysagers (bord de voies, parking, lisières ,...) ;
- > la maîtrise de l'affichage publicitaire.

Constructions récentes, caractéristiques et enjeux architecturaux

La maison individuelle

Mode d'implantation	Au milieu de la parcelle, sans mitoyenneté ; En retrait par rapport à la rue (ou la route) : ménagement d'un espace de transition entre la rue et la façade d'une largeur de 3 à 5m en ville, à plusieurs dizaines de mètres à la campagne ; Dans la période récente : implantation d'annexes en limite séparative, puis de constructions appuyées sur au moins une limite ; La taille de la parcelle varie de 600 m² en périurbain proche à plusieurs milliers de m² en rural ;
Caractéristiques des volumes et matériaux	Le garage : en sous-sol, puis en annexes (mitoyenne ou non au volume principal) ; > <i>développement du stationnement non clos</i> ; Volume : un seul niveau plein dès les années 70 pour des logements avec des combles aménagés sous toiture ; Abandon des façades composées : des percements sur toutes les façades.
Enjeux Architecturaux	• surélévation ou extension ; • Isolation thermique ; • La place de la voiture

Tendances d'évolution :

Pavillons des années 60/70 :

- Toitures à 4 pans avec lucarnes « chien debout » / « rampante », exceptionnellement des toitures mono-pentes, puis des toitures à deux pans de forte pente.
- Les garages en sous-sol.
- Les clôtures sont basses.



Figure 181 : Pavillons des années 60-70

Dans les années 70/80, le potager disparaît progressivement, au profit de la pelouse et des haies-murs qui préservent l'intimité des terrasses. La norme reste le garage en sous-sol. L'étage plein disparaît au profit des combles aménagés avec ou sans lucarne sous des toitures à forte pente. Retour au volet bois après les volets métalliques.

Pavillons des années 80/90 :

- Sobriété des volumes, toitures à deux pans symétriques.
- L'enduit blanc des années précédentes devient en ton pierre.
- Pour habiller la façade, réapparition des volets battants puis, avec le développement des volets roulants, du dessin de l'encadrement des fenêtres.
- Clôtures de thuyas.



Figure 182 : Pavillons des années 80-90

Dans les années 90/2000, la taille des terrains augmente, ainsi que celle des logements, le garage juxtaposé se développe au détriment du garage en sous-sol :

- Retour des maisons en plain-pied ou en R + combles aménagés en demi-niveau.
- Encadrement des fenêtres en ton sur ton.
- Enduits sur « ton pierre ».
- Présence de volets roulants.
- Tuiles vieilles et ardoises, la couleur de la tuile « champagne » apparaît.
- Clôtures « d'essence locales ».



Figure 183 : Pavillons des années 90-2000

Modes pavillonnaires des années 2010 :



Figure 184 : Le bois devient signe de la modernité, il se décline de toutes les nuances



Figure 185 : Apparition de nouvelles couleurs



Figure 186 : nouveaux volumes, plus cubiques

Logements individuels groupés et logements intermédiaires

Ce type de logements est une forme bâtie qui rencontre un nouvel attrait auprès des constructeurs, en effet :

- Il n'y a pas de logements collectifs, donc pas de copropriété
- Pas de logements individuels sur la parcelle, il est donc moins cher et plus dense
- De nombreuses formes architecturales



Figure 187 : Exemples d'opérations de logements individuels groupés ou intermédiaires

L'habitat collectif

Il existe une évolution des modes architecturaux et des variations colorées et formelles au fil du temps dans l'espace urbain. Les tours de logements ont pris une ampleur particulière sur la ville, elles ont cependant perdu leur attrait au fil des années. Elles marquent fortement le paysage Alençonnais, certaines ont d'ailleurs des qualités architecturales, elles répondent aux questions de densité posées par le développement durable.



Figure 188 : Exemples d'habitats collectifs

Les immeubles de bureaux et les équipements collectifs

Il existe sur Alençon des ensembles de bureaux de grande dimension dont la tour des archives, ou le site de la chambre d'Agriculture de l'Orne.



Figure 189 : Immeubles de bureaux et équipements

Un ensemble remarquable : la cité universitaire

La CUA dispose de cette unité urbaine au tracé urbain et à l'architecture remarquable. Pour autant, comme beaucoup d'extensions récentes « externalisées », il contribue peu à la dynamique urbaine.



Figure 190 : Pôle universitaire Alençon - Damigny

2.2.4 Enjeux urbains spécifiques

Densité d'occupation / densité d'urbanisation

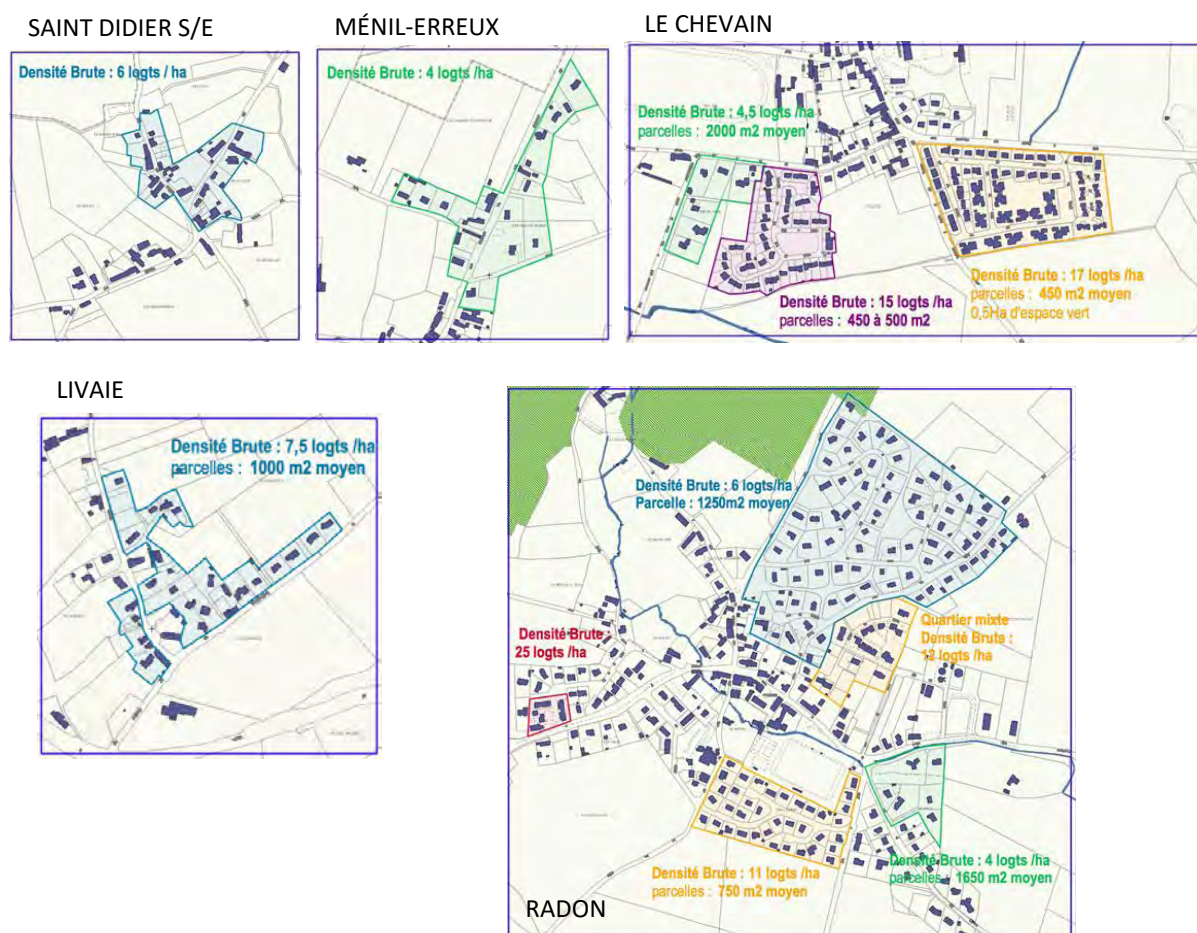
Ces évaluations ont été établies à partir du calcul des densités en logements des quartiers monofonctionnels. Elles donnent l'ordre de grandeur de la consommation de l'espace en fonction des formes urbaines.

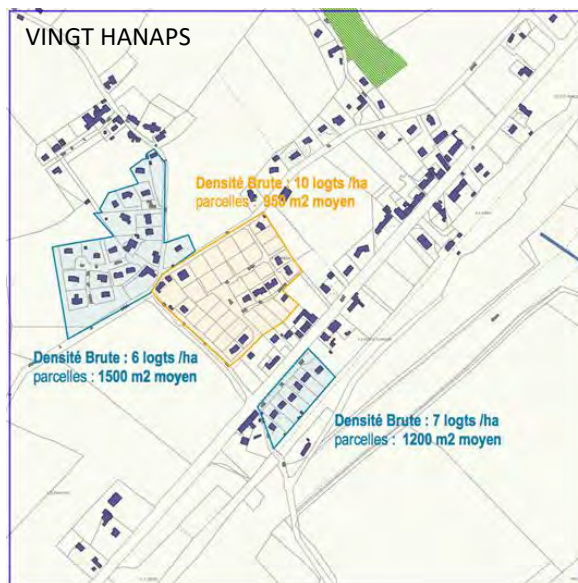
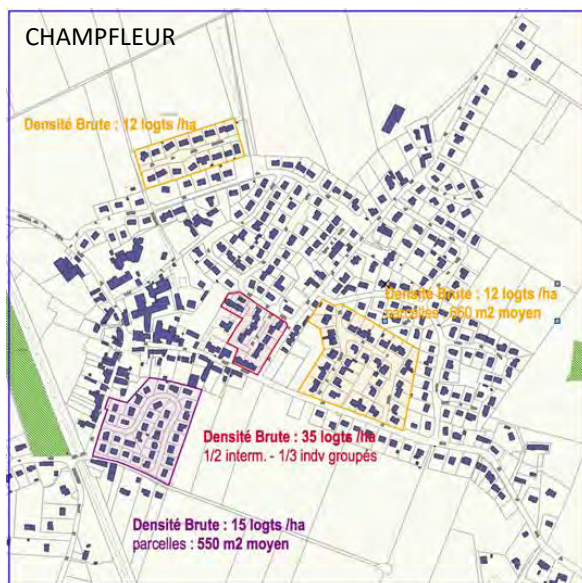
La densité brute : c'est à dire la densité en logements des espaces urbanisés, y compris les espaces verts et les espaces de voiries, non compris les espaces appartenant aux unités foncières mais qui sont restés en prairie sur les grandes parcelles (ce qui se lit sur les photos aériennes).

Nota : ce calcul mesure la consommation de l'espace agricole ou naturel, mais ne dit rien du rapport espace public / espace privé, dont l'équilibre est essentiel pour la qualité de la vie collective.

On remarquera que la densité d'occupation dans l'espace rural, est la même dans les quartiers anciens que dans les zones pavillonnaires récentes ;

Figure 191 : Exemples de densités mesurées dans les tissus urbains du territoire communautaire





Dans l'espace rural et périurbain :

- Dans l'espace rural : inférieure à 5 logements par ha, qu'elle concerne le bâti ancien ou le pavillonnaire récent ;
- Dans les villages et les hameaux : environ 7 logt/ha ;
- Dans les extensions pavillonnaires des bourgs : environ 10 logt/ha ;
- Dans les opérations mixtes récentes de bourg : entre 10 et 15 logt/h.

Dans l'agglomération :

- Quartiers de faubourg ou pavillonnaires denses (*dont logements sociaux*) :
- de 25 à 35 logt/ha ;
- Pavillonnaire (non accolé) : de 10 à 15 logements par ha,
- Logements intermédiaires* :
- de 25 à 45 logements par ha,
- Logements coll. « Résidentiel » : de 45 à 60 logt/ha ;
- Logements coll. « Moderne » : de 75 à plus de 100 logt/ha.

Leviers pour la réduction de la consommation de l'espace, sans atteinte à la qualité du cadre de vie :

A L'ECHELLE DU PARCELLAIRE :

Dans l'espace rural :

- la réduction du parcellaire au foncier occupé par l'urbanisation (et non à l'unité foncière) ;
- le dessin des parcelles : plus étroites que profondes sur la voie ;
- la réduction des retraits obligatoires par rapport aux limites et voies ;

Dans l'espace périurbain :

- la réduction des retraits par rapport aux limites et voies ; l'organisation de la mitoyenneté ;
- la définition des emprises constructibles en fonction de l'ensoleillement ;
- la gestion des réserves d'extension ;
- la construction de logements individuels en R+1 ;
- le développement du logement intermédiaire en R+2 .

A L'ECHELLE DU QUARTIER :

- la qualité d'usage des espaces communs ;
- l'adaptation des modes d'aménagement à la vitesse d'urbanisation ;

Pour mobiliser le foncier non bâti au sein des zones urbanisées :

- l'identification du foncier disponible / réurbanisable; la définition des conditions (foncières/ financières) de sa viabilisation.

Pour redynamiser les quartiers où le bâti n'est pas attractif :

- l'identification des secteurs à faire muter / à restructurer /à démolir
- La restructuration foncière pour créer des espaces extérieurs en lien avec les logements ;
- la reconfiguration de l'interface espace public / espace privé.



Figure 192 : ALENÇON – Rue du Chapeau Rouge, un exemple de quartier récent avec des formes d'habitat différentes

Habitat individuel dense
Type « faubourg »
Emprise bâtiment :
35% à 50% de la parcelle



Habitat individuel dense combinant des
maisons groupées sur très petites
parcelles et des individuelles



Figure 193 : Comparaison de deux quartiers dont les densités brutes sont identiques : près de 30 logt/ha

Tours du Champ Perrier 2,7ha / 253 logt
Emprise bâtiment : 8 %
Emprise stationnement + voirie : 24% +18%
Emprise espace vert : 50%



Immeubles de l'îlot Ernouf
2,7ha / 253 logt
Emprise bâtiment : 35%
Emprise stationnement (aérien) : 23%

Quartier d'immeubles collectifs à
Courteille – 5,3ha (568 avant ANRU)
Emprise bâtiment : 18%
Emprise stationnement / voirie : 26%
Emprise espace vert : 56%



Figure 194 : Comparaison de la densité d'opérations d'habitat collectif

On observe ici que des opérations présentant une même densité (ratio nombre de logements / surface) peut présenter différents aspects.

RATIOS DANS LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS

- Emprises bâties : de 10 à 15%
- Espaces verts : 2/3 pour les lycées ; entre 1/2 et 1/3 pour les grands équipements
- Parking : de 1/4 à 1/3 pour les grands équipements

Enjeu : recherche de synergies entre les temps d'occupation

RATIOS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

Emprises bâties : entre 25% et 33%

Emprises imperméabilisées de 10 à 15%

Enjeux :

- > la mobilisation des réserves ;
- > la qualité du paysagement sur l'espace public

RATIOS DANS LES ZONES COMMERCIALES

Emprises bâties : de 25% à 50%

Emprises voiries + stationnement de 40 à 50%

-> forte variabilité des espaces verts (gestion EU)

POLE UNIVERSITAIRE - 25 Ha

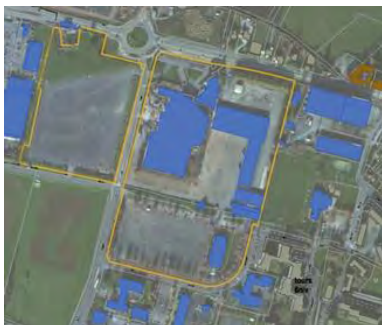
Emprise occupée 17 ha dont :

Emprise bâtiment : 16%

Emprise stationnement : 25%

Emprise voirie : 10%

Emprise en réserve : 7 ha (1/3 de la surface utile)



POLE RÉCRÉATIF – 12ha :

Emprise bâtiment : 16%

Emprise stationnement : 31%

Emprise service : 16%

Emprise espaces verts : 37%



LYCÉE NORD – 9ha :

Emprise bâtiment : 11%

Emprise voies+stat+cour : 21%

Emprise espaces verts : 66%



LYCÉE SUD – 8ha :

Emprise bâtiment : 12%

Emprise voies+stat+cour : 22%

Emprise espaces verts : 66%

Figure 195 : Comparaison des densités de pôles d'équipements



CENTRE COMMERCIAL OUEST

10ha sur Alençon et Condé s/S :

- Emprise bâtiment : 26%
- Emprise espaces verts : 26%
- Emprise stationnement : 32%
- Emprise service / livraison 16%



CENTRE COMMERCIAL SUD

14 ha sur Arçonnay :

- Emprise bâtiment : 47%
- Emprise espaces verts : 9%
- Emprise voiries+ stat : 44%



ZONE D'ACTIVITÉS OUEST

5 ha sur Condé-s/Sarthe

- Emprise voirie : 15%
- Emprise privative : 85 % dont :
- Emprise bâtiment (sur lot) : 27%
- Espace en réserve : 6%

ZONE D'ACTIVITÉ EST :

38 ha sur Cerisé :

Emprise voirie : 11 %

Emprise privative : 89 % dont :

- Emprise bâtiment (sur lot) : 23 %
- Espace en réserve (environ 6ha) : 18 %



Figure 196 : Comparaison des densités de zones d'activités économiques

La place de la voiture

Profils des différents types de voies

Le paysage urbain est fortement influencé par l'espace délimité par les constructions.

Les coupes qui suivent illustrent différentes situations :

- de l'espace le plus étroit où se dégage un sentiment d'intériorité,
- à l'espace le plus lâche lorsque la disproportion entre la hauteur du bâti (en l'absence d'éléments végétaux cadrant le champ de vue) et la largeur de la voie fait perdre le sentiment d'être en « ville ».

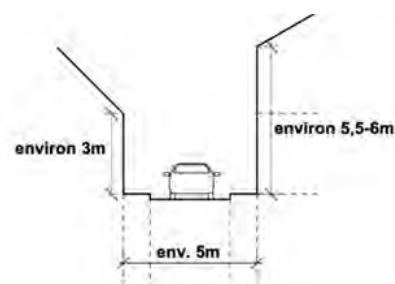


Figure 197 : Venelle, ex : rue aux Liards

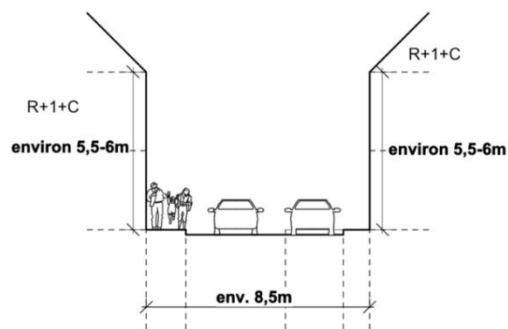


Figure 198 : Rue de faubourg, ex : Rue Eugène Lecointre

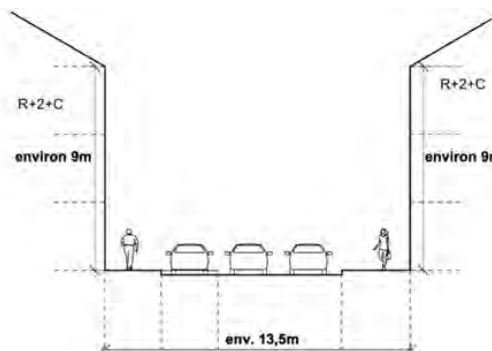


Figure 199 : Rue du centre ville, ex : rue Saint Blaise

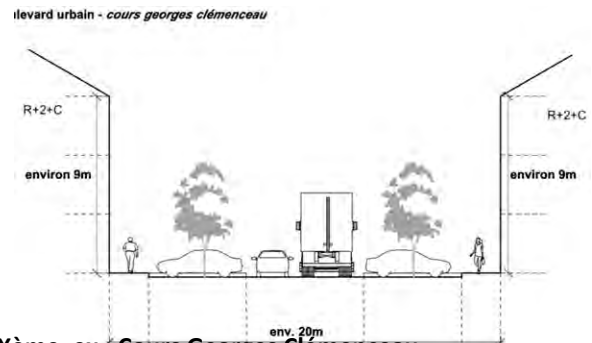


Figure 200 : Boulevard du XIIIème – XIXème, ex : Cours Georges Clémenceau

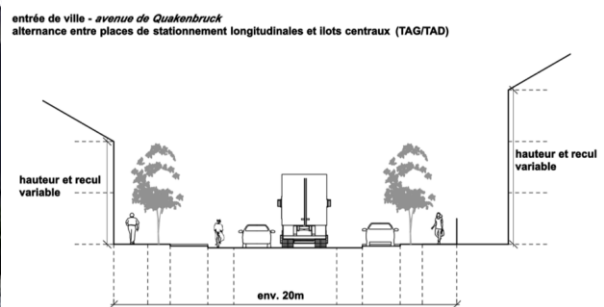


Figure 201 : Avenue d'entrée de ville XIXème, ex : Avenue de Quackenbrück

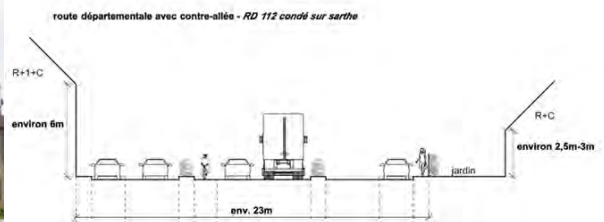


Figure 202 : Avenue d'entrée de ville, ex : RD 112 à Condé-sur-Sarthe

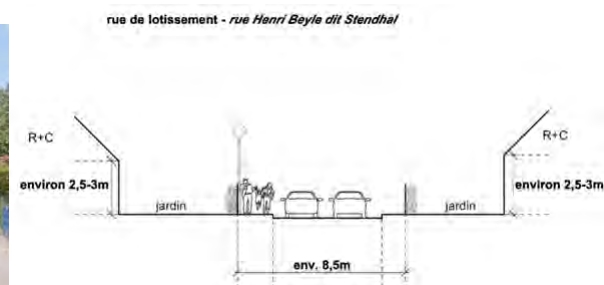


Figure 203 : La rue de lotissement, ex : Rue H. Beyle

Stationnement sur voirie :

Plusieurs modes de stationnement existent. Problématique sur les étroites rues anciennes, le stationnement peut s'insérer harmonieusement entre les alignements d'arbres dans les avenues.

Stationnement sur des places :

Quelques soient leur taille et leur situation, les aires de stationnement occupent une place (trop ?) importante au centre de la ville. La végétation participe peu à leur insertion dans le paysage urbain.



Figure 204 : Différentes modes de gestion du stationnement à Alençon

La valorisation de l'identité paysagère des cœurs de bourg

Deux identités paysagères apparaissent de manière bien distincte : les bourgs du bassin parisien, en partie est, et ceux du massif armoricain, en partie ouest.

Les communes de la partie est de la CUA arborent, dans leurs centre-bourgs, des bâtiments parés de pierre calcaire et de marne dont les teintes oscillent entre le gris clair et l'ocre-jaune. Il s'agit donc de couleurs claires, situées dans la gamme des beiges. La couverture des toitures est le plus souvent constituée de tuiles de teinte ocre-rouge.

Dans ces bourgs, la pierre prédomine souvent, y compris dans les espaces publics. On retrouve ainsi assez régulièrement des placettes ouvertes où la présence de végétation est assez limitée mais où les petites maçonneries sont bien présentes.

La végétation n'est toutefois pas complètement absente, en particulier dans les bourgs qui se sont développés au bord de cours d'eau, et ils sont assez nombreux dans cette partie de la Communauté urbaine : Arçonnay, Colombiers, Damigny, Le Chevain, Pacé, Saint-Germain-du-Corbéis, Valframbert, etc. Les abords des cours d'eau sont alors souvent maintenus naturels et agrémentés d'éléments de petit patrimoine (lavoir, puit, etc.). Ils pourraient même être davantage valorisés dans ces bourgs, notamment avec des cheminements doux.



Figure 205 : Église de Condé-sur-Sarthe et ses abords



Figure 206 : Placette ouverte délimitée par des murets de pierre à Semallé



Figure 207 : Verdoyance de la vallée du R^{au} du Moulin de Chahain dans le bourg de Pacé



Figure 208 : Église de La Roche-Mabile et ses abords



Figure 209 : église de La Lacelle et vue sur la forêt de Multonne depuis le bourg de La Lacelle

Quelle que soit l'identité paysagère du bourg et la richesse patrimoniale que l'on y observe, les espaces non bâtis sont des secteurs stratégiques pour valoriser un bourg. Ils répondent à des enjeux multiples : rôle social (lieu de rencontre), rôle paysager (espace de respiration dans un paysage urbain dense, mise en valeur du patrimoine), rôle fonctionnel (aire de stationnement, accueil de manifestation), etc. Un aménagement satisfaisant répond à leur vocation première sans occulter leurs rôles secondaires.

La disposition d'arbres ou de massifs permet de renforcer l'inscription dans ce paysage, mais ne doit pas entraver leurs rôles fonctionnels. L'entretien des massifs doit également être anticipé pour que l'image initiale puisse perdurer.



Figure 210 : Espace vert mettant en valeur le patrimoine bâti et valorisant l'image de la commune



Figure 211 : Les arbres n'empêchent pas le stationnement sur cette placette

La place des espaces verts dans les extensions urbaines

Les formes architecturales, les gammes colorées des enduits de façade et celles des couvertures de toiture sont à la fois identiques et disparates au sein des opérations, les constructions récentes ne dépendant plus des formes et des matériaux vernaculaires. Cela conduit à la banalisation du paysage, et à la perte de ce qui leur a donné par le passé une identité forte, comme les haies ou les vergers.



Figure 212 : Vue sur une extension de La Ferrière-Bochard : les teintes sont multiples et ne reflètent pas l'appartenance de la commune au massif armoricain

Une autre caractéristique importante conduisant à la banalisation du paysage est l'absence d'aménagements paysagers des espaces publics. Cela résulte de considérations fonctionnelles qui ne prennent en compte que, d'une part les déplacements et le stationnement et d'autre part, la minimalisation des coûts d'entretien. Ainsi, cette logique conduit à des espaces publics se résumant à la rue et où la voiture est le principal élément du paysage. Les rôles d'espace de convivialité, de lieu de rencontre et de valorisation du cadre de vie sont complètement mis de côté.



Figure 213 : L'espace public dans ce quartier se résume à un trottoir, la rue et une bande de stationnement sans aucun accompagnement végétal, ce qui donne du poids aux haies opaques des riverains

Le caractère des lieux créés peut résulter d'un travail sur les liens des espaces collectifs avec le grand paysage, par exemple par l'ouverture de fenêtres visuelles.

La perception des massifs forestiers perchés ou des ondulations de grandes cultures, la création de vergers en frange urbaine ou de chemins bocagers sont des éléments qui permettent d'inscrire les nouveaux quartiers dans une identité paysagère. De la même façon, la création de poches de verdure, lieu de rencontre et vitrine paysagère, répondent à cet objectif.

Une attention particulière doit aussi être apportée à l'échelle de ces espaces collectifs : Le dimensionnement et la topographie des placettes ou squares doit être adaptée à leurs futurs usages.



Figure 214 : Perspective visuelle sur le grand paysage

Aménagement de la limite entre l'espace public et l'espace privé

Dans certains quartiers récents, les maisons ne sont plus alignées à la rue et le paysage perçu depuis la rue se résume souvent à ces limites privé/public.

Selon le type de limites, différents traitements doivent être envisagés :

- limite espace privé / rue ou espace vert public : cette limite doit à la fois favoriser un dialogue entre l'espace privé et l'espace public, tout en préservant de l'intimité pour les habitants. Il n'est pas nécessaire de se cacher derrière un rideau opaque (balustrade en bois ou haie monospécifique dense) pour préserver de l'intimité, le recul de l'habitation associé à une végétation arbustive et / ou un muret le permet également tout en préservant un paysage harmonieux depuis l'espace public.



Figure 215 : A gauche : pas d'intimité en l'absence de végétation. A droite : pas de dialogue paysager avec des haies opaques, Limite permettant un dialogue paysager, avec un muret bas et quelques arbustes

Il arrive que cette limite ait également à traiter une différence de niveau entre la parcelle privée et l'espace public. Dans ce cas, le traitement le plus adapté et le plus en adéquation avec les aménagements traditionnels présents en centre-bourgs reste le muret en pierre qui marque à la fois la limite foncière et sert de contrefort.



Figure 216 : A gauche : Différence de niveau non traitée ne valorisant pas le paysage urbain; A droite : Mur de pierre pour traiter la différence de niveau entre la rue et le champ

- limite espace privé / espace privé : cette limite entre riverains est la moins perceptible dans le paysage de l'espace public. Son traitement peut donc être plus libre pour les habitants, des arbustes à plus grand développement peuvent notamment être envisagés. Néanmoins, lorsque les habitations ne sont pas mitoyennes, des fenêtres visuelles peuvent s'ouvrir vers le grand paysage entre les habitations, ce qu'il serait dommage de fermer avec de hautes haies.

- limite espace privé / espace agricole : dans le cas où la commune n'aurait pas acquis de bande foncière en pourtour du lotissement pour gérer et entretenir la frange urbaine, cette dernière n'est plus gérée que par les résidents, d'où l'importance d'encadrer son traitement. Ainsi, on privilégiera la plantation de haies bocagères double strate (strates arborée et arbustive) ou la haie arbustive basse agrémentée d'arbres épars sur une largeur de plusieurs mètres. Dans le deuxième cas, des parcelles de forme rectangulaire plutôt que carrée facilitent le traitement de cette limite en éloignant le bâtiment de la limite foncière et en donnant un rôle paysager plus important au jardin.



Figure 217 : A gauche de l'image : haie monospécifique opaque qui crée une limite artificielle avec l'espace agricole. A droite : haie arbustive et jardin d'une grande profondeur pour une limite plus naturelle

Entrées et traversées de bourg

Beaucoup de bourgs de la Communauté urbaine sont traversés par une route départementale. Un triple enjeu se pose alors en termes d'aménagement de ces traversées de bourgs :

- donner une image valorisante de la commune : de son patrimoine, de son ambiance paysagère ;
- apaiser la circulation pour sécuriser les déplacements dans le bourg en limitant en particulier la vitesse des véhicules ;
- répondre à des usages multiples : déplacements piétons, déplacements vélos, stationnement, etc.

On observe ainsi dans la CUA des traitements variés, des plus minimalistes aux plus aboutis.



Figure 218 : A gauche : Paysage de route : large gabarit, large champ de vision, absence d'obstacle... ; A droite : Paysage de rue : usages multiples, bordure, espaces verts...

Les entrées de ville marquent le passage de la campagne à la ville, c'est-à-dire d'un secteur où les véhicules rapides sont presque les seuls usagers de la route à un secteur où ces derniers vont être amenés à partager la route avec des cyclistes et des piétons et où la vigilance doit être renforcée.

Leurs aménagements doivent en conséquence être localisés de manière stratégique et s'accompagner d'une modification paysagère du cadre routier, afin de matérialiser pour l'automobiliste, le passage de la route à la rue. Ensuite, la traversée de ville doit poursuivre l'impulsion donnée par l'aménagement d'entrée de ville afin de marquer continuellement l'esprit de l'utilisateur de la route.

Différents aménagements peuvent être envisagés, comme par exemple le rétrécissement du gabarit de la route ou le rétrécissement de la largeur du champ de vision durant toute la traversée du bourg, la focalisation sur des éléments du paysage urbain, comme le clocher, etc.



Figure 219 : A gauche : Bordure et espaces verts plus entretenus pour marquer l'entrée de ville ; droite : Alignement d'arbres en bord de route pour marquer l'entrée et la traversée de ville

La qualité des entrées de ville le long des axes classés à grande circulation relève d'un enjeu paysager traduit aux articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, dits articles « Loi Barnier ».

Ces dispositions créent une obligation de recul pour les constructions et installations en-dehors des espaces urbanisés situés le long de ces axes. Ce recul est fixé à 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et 75 mètres par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Il est possible de déroger à ces reculs minimum en réalisant une étude d'aménagement prenant en compte les critères de sécurité, de prise en compte des nuisances et de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages. Les éléments de cette étude doivent alors être traduits dans des dispositions réglementaires du PLUi.

Les axes routiers concernés sur le territoire de la CUA sont :

- L'autoroute A28,
- La route nationale 12,
- Les routes départementales 338, 438 et 955.

Les lisières d'urbanisation

Elles se définissent comme la zone de transition (fonctionnelle et paysagère) entre l'urbanisation et l'espace naturel ou agricole.

Si la lente urbanisation des villages ménageait des ceintures vertes autour des villages, faites de jardins, pâtures, vergers, etc., l'urbanisation récente dispose souvent d'une transition brutale, ou les espaces « arrières » des parcelles sont largement visibles depuis la campagne environnante.

Les lisières non paysagées

On voit ainsi dans le territoire de nombreuses franges qui se réduisent à la lisière formée par la limite privé-public du lotissement, qui, dans le pire des cas, peut se résumer à une haie de conifères, opaque, sans lien avec l'espace agricole.



Figure 220 : Absence de transition paysagère

Les lisières sont donc des sites stratégiques pour la valorisation et l'intégration de l'urbanisation dans son environnement. Elles peuvent également devenir l'ossature de l'organisation urbaine en s'appuyant sur des éléments majeurs de la trame verte du territoire par exemple.

Les lisières floues

Ce type de lisière propose une transition plus douce avec la campagne, avec un mélange de végétation et d'urbanisation mais la limite ne semble pas être en cohérence dans son ensemble et ne constitue pas réellement une enveloppe structurante et qualifiante. Bien souvent, le paysage et la végétation n'ont pas été structurés globalement et manquent d'épaisseur et/ou d'homogénéité.

Cette catégorie concerne particulièrement des secteurs transitoires, en attente d'opérations ou des sites ayant subi un égrenage important des opérations donnant un sentiment général de flottement.



Figure 221 : Exemple de lisière d'urbanisation floue

Les lisières épaisses

Ce sont des secteurs dans lesquels la trame bocagère a été conservée pour partie autour ou dans le tissu urbain, créant un dialogue avec l'espace rural. Ces éléments paysagers participent à la fois au cadre de vie des habitants et servent également à qualifier des secteurs en attente d'urbanisation depuis l'extérieur, offrant une vitrine plus verte du bourg. La conservation des haies bocagères ou des éléments de trame verte en limite d'urbanisation est un enjeu fort pour les communes, certaines de ces lisières sont actuellement fragiles en raison de la forte pression d'urbanisation.



Figure 222 : Exemple de franges mêlant bâti et végétation

Les lisières pérennes

Elles s'appuient sur des éléments naturels comme des massifs boisés, des vallées, une crête, un coteau, un réseau bocager dense, etc. Elles permettent des aménagements durables vecteurs de liens entre la ville et la campagne (vues, cheminements, espaces de loisirs).

Les éléments arborés notés et remarquables en frange sur ces limites constituent un enjeu fort de conservation pour les communes.



Figure 223 : Exemple d'une urbanisation contenue dans une trame verte à Héloup



Figure 224 : Les vergers, très présents autrefois en limite des bourgs, créaient une lisière douce avec la campagne. Ces éléments, encore présents par endroit en frange des bourgs constituent un enjeu.

Interfaces non bâties

Ce sont des espaces conservés comme zone tampon entre des urbanisations de nature différente (zones d'activités et quartiers pavillonnaires, le plus souvent). Ils peuvent aussi résulter d'anciennes lisières d'urbanisation qui n'ont pas forcément trouvé leur place dans le nouveau tissu urbain.

Ces interfaces ne présentent souvent pas d'usage et sont peu appropriées par les riverains. Elles posent la question de la qualité de la limite d'urbanisation et de sa dynamique avec les espaces urbains qui l'entourent.



Figure 225 : Un espace en attente, une dent creuse d'urbanisation? Ces interfaces vertes interrogent et montrent l'importance de planifier des usages et de réfléchir en amont les lisières.



Figure 226 : Interface marquée par une vallée : le ruisseau devient alors une rupture et ne participe pas comme il le pourrait à la qualité du cadre de vie



Figure 227 : Une proximité habitat-industrie traitée par une bande végétale et un axe de déplacement

Couleurs des constructions

Deux entités géographiques, rendues visibles par les gammes colorées des matériaux traditionnels

La couleur des matériaux est une composante essentielle de l'harmonie des paysages

Les études paysagères ont montré les deux gammes colorées qui distinguaient les paysages du bassin parisien des paysages du massif armoricain, lorsque le recours aux matériaux locaux était la norme, l'une tirant vers les ocres rouges/bruns, l'autre vers les ocres jaunes.

Massif armoricain : grès et schiste



Figure 228 : Nuances observées sur le bâti ancien dans les unités paysagères du Nord-Ouest de la CUA



Figure 229 : Nuances observées sur le bâti ancien dans les unités paysagères de l'Est de la CUA

La couleur joue un double rôle dans les paysages urbains. Elle est un vecteur d'insertion et d'harmonie des constructions au sein d'un ensemble, ce qui peut justifier, en particulier dans les quartiers où existe une gamme dominante d'assurer son respect et d'éviter que la multiplication des choix individuels qui génèrent au fil du temps une banalisation des paysages.

Elle est aussi ce qui permet de souligner et de créer un signal visuel. Une utilisation maîtrisée donnera de la richesse aux paysages urbains.

Les photos ci-après soulignent les enjeux posés par sa maîtrise :

- des dissonances, qui engendrent des impacts négatifs ;
- des modes visuelles qui évoluent au fil du temps dont la juxtaposition dans le paysage urbain doit être maîtrisée ;
- le choix des constructions ou ensembles de constructions pouvant faire exception.



Figure 230 : Les enjeux de la couleur des constructions, à replacer dans leur environnement

Juxtapositions architecturales et urbaines : ponctuations et dissonances dans le paysage urbain

Juxtaposition architecturale

Les confrontations de styles architecturaux ne sont pas nouvelles dans la ville. A côté de celles laissées par les siècles passés, on soulignera celles créées par l'urbanisation récente et on s'interrogera sur les choix qui contribuent à une perception harmonieuse du paysage urbain.



Figure 231 : Juxtapositions architecturales



Figure 232 : Exemple : L'avenue de Quakenbruck



Figure 233 : ENJEU : comment inscrire harmonieusement les nouvelles constructions ?

> gestion de l'épannelage (enveloppe bâtie), des lignes de faitage, des reculs, des garages, de l'harmonie du paysage urbain (confrontations ou insertions architecturales) ...

Les berges de rivières en ville

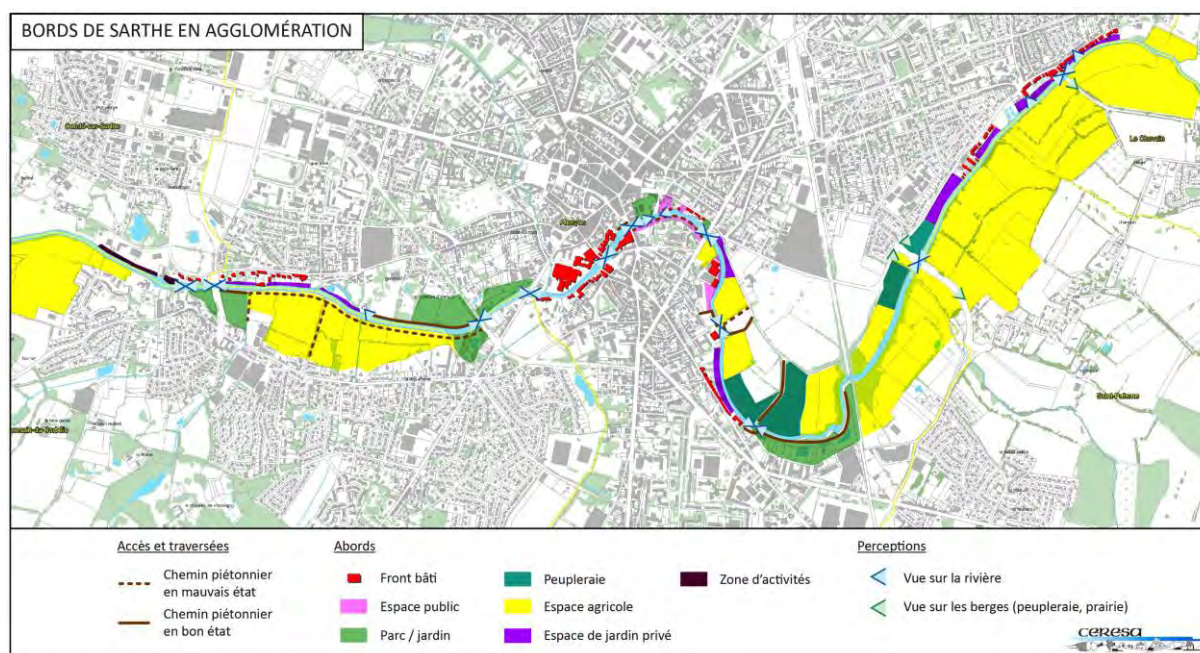


Figure 234 : Paysages des berges de la Sarthe dans la traversée de l'agglomération



Figure 235 : Trois séquences dans la traversée ouest – est :

Un espace de respiration urbaine accessible / un élément identitaire au centre-ville / un élément de rupture peu perceptible

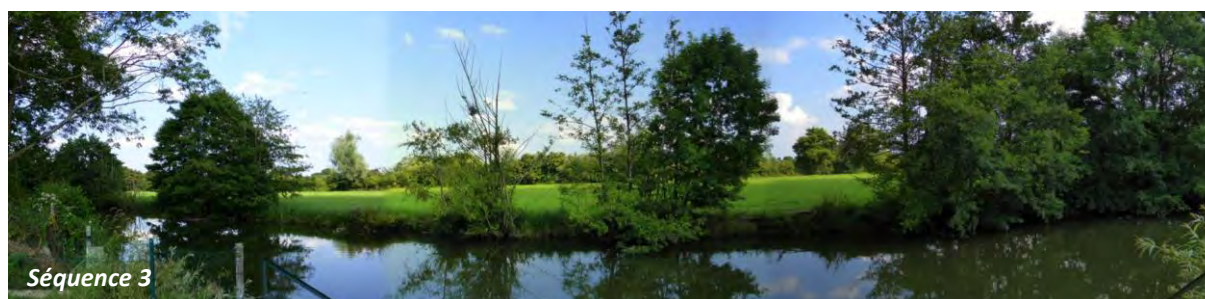


Figure 236 : Une des rares fenêtres visuelles sur la Sarthe depuis les berges de Courteille

Les bords de Sarthe dans le centre ville d'Alençon

Le cours d'eau est majoritairement inscrit entre deux rives bâties avec un front minéral élevé de chaque côté cloisonnant les vues et laissant peu de place à la végétation et à la promenade. De belles perceptions s'ouvrent ponctuellement sur la Sarthe au niveau des points de traversées (ponts carrossables et/ou piétons), elles restent très limitées.

La rive Nord est plus attractive que la rive Sud avec la présence de plusieurs parcs et d'espaces publics. Un projet d'aménagement des berges de la rivière est actuellement à l'étude.

La rive Sud offre des espaces publics moins larges et moins variés, ils sont aujourd'hui mobilisés par la voirie et le stationnement. Ces bords de Sarthe sont quasiment impraticables pour les piétons.

Les bords de Sarthe dans l'agglomération

Plus on s'éloigne du centre, plus le front bâti s'écarte de la rivière laissant place à des espaces verts variés : nombreuses parcelles agricoles de prairies cernées de haies bocagères plus ou moins denses, vastes peupleraies dont la végétation très haute cloisonne les vues, jardins privés cernés de haies, parcs ou jardins de loisirs « nature ».

Malgré l'espace élargi, les vues sur la Sarthe et les bords de rivière restent très ponctuelles en raison des nombreux écrans végétaux qui bloquent l'horizon (haies, bocage, grandes peupleraies), et ce même au niveau des voies et des principaux points de traversée. De grands parcs d'agrément permettent de rentrer en contact plus intime avec les berges. La rivière se distingue principalement par sa ripisylve arborée qui se perçoit de loin. Au niveau des parcours piétons, ils sont très peu organisés sauf autour des grands jardins publics. La mise en place de parcours de découverte est un enjeu fort pour la ville et les quartiers proches des berges.



Figure 237 : Des vis-à-vis urbains peu maîtrisés

Les bords de Briante en centre-ville

La rivière fait une traversée discrète voir imperceptible du centre-ville d'Alençon. Aucun cheminement piéton n'est aménagé.

On peut définir ainsi plusieurs séquences :

- une portion busée : la Briante passe sous les jardins des parcelles privées, le long de la rue des Fossés de la Barre ;
- des portions à ciel ouvert mais « cachées » depuis l'espace public du fait de passage dans des propriétés privées (entre le croisement de la rue de la Porte de la Barre et l'intersection avec la rue Anne-Marie Javouhey) : ici, la Briante a un tracé très linéaire. Elle forme un petit chenal plus ou moins étroit entre deux murs maçonnés à l'arrière des jardins. Cette séquence constitue l'ambiance principale de la rivière et de ses berges en centre-ville. Le cours d'eau est peu visible et inaccessible car passant en cœur d'îlot. De belles perceptions sur ces secteurs s'ouvrent ponctuellement au croisement des rues ;
- des portions à ciel ouvert jouxtant des espaces verts assez larges (collectifs ou privés) : ici, la Briante et ses berges ont une allure plus naturelle bordant des parcelles de prairies ouvertes mettant en valeur la ripisylve du cours d'eau. Ces secteurs ne sont actuellement pas réellement aménagés ni ouvert au public. Ils sont présents particulièrement sur la partie Nord

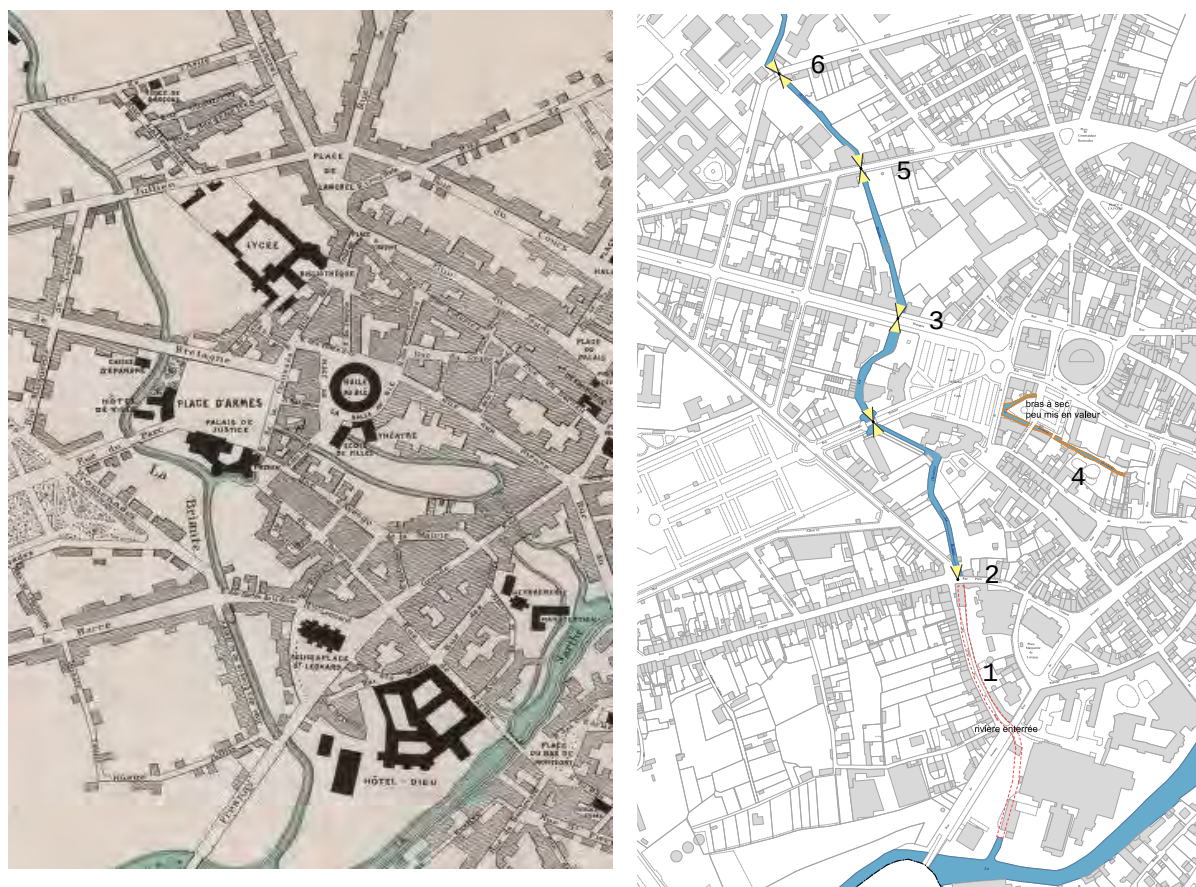


Figure 238 : Tracé de la Briante en centre ville d'Alençon

2.2.5 Synthèse des enjeux pour les formes urbaines

Enjeux par secteurs géographiques

Thèmes abordés	Eléments de diagnostic	Enjeux
Secteurs ruraux	➔ Recul de l'économie présentielle des petits bourgs ➔ Anciens bâtiments agricoles dégradés et difficiles à réinvestir	• Maintien d'un niveau de service minimum dans les bourgs • Restructuration foncière des bourgs touchés par la déprise immobilière • Arrêt du mitage de l'espace agricole par de nouvelles constructions • Prise en compte des contraintes liées à l'exploitation agricole lors des extensions urbaines • Aide à la reprise des exploitations agricoles
Alençon	➔ Grande richesse patrimoniale ➔ Diversité des tissus urbains ➔ Concentration de services et équipements	• Mise en valeur du patrimoine • Développement de l'habitat dans un cadre attractif • Préservation de la dynamique commerciale
Secteurs péri-urbains	➔ Développement important de l'habitat individuel	• Développement plus dense, préservant ses qualités de cadre de vie mais moins impactant pour l'agriculture
Zones d'activité économique	➔ Développement de larges espaces dédiés aux activités économiques en connexion au réseau routier primaire ➔ Des sites industriels importants en milieu rural ➔ De petites zones artisanales communales	• Cadrage de l'offre foncière à l'échelle communautaire • Cohérence spatiale de l'offre foncière • Insertion paysagère et environnementale des grands sites industriels ou de grands équipements.
Abords des cours d'eau	➔ Des villages historiquement implantés en bordure de rivière ➔ Des franchissements limités de la Sarthe et des coupures territoriales	• La proximité des zones inondables et des zones humides • La (re)conquête paysagère et récréative des bords de rivières • L'intérêt de nouveaux franchissements pour les modes doux de déplacement
Organisation du réseau routier	➔ Un réseau primaire : un atout en terme d'accessibilité ➔ Un réseau secondaire support de péri-urbanisation	• Fin de l'étalement pavillonnaire le long des routes • Aménagement des bords de voies des villages et hameaux dès à présent concernés par les nuisances et l'insécurité • Hiérarchisation des flux (aménagement de sécurité, plan de circulation...) • Développement des modes doux de déplacement

Enjeux pour les formes urbaines anciennes

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Patrimoine et structuration urbaine	➔ Éléments témoins des périodes médiévale et Renaissance, puis classique, concentrés sur Alençon ➔ Un riche patrimoine des révolutions industrielles et agricoles : halles, châteaux, maisons de gare, fermes industrielles, maisons bourgeoises, maisons de tisserands ➔ Patrimoine contemporain : trios de châteaux d'eau, immeuble des cadres de Moulinex, ancienne gare routière,...	• Protection des éléments de patrimoine d'Alençon • Protection des églises et chapelles dans les villages • Protection des maisons de maîtres et châteaux • Respect des ordonnancements bâtis du XIXème • Protection des éléments de patrimoine représentatifs des révolutions industrielle et agricole • Protection des éléments de patrimoine contemporains
Formes d'urbanisation anciennes	➔ Les corps de ferme ➔ Les "Domaines" ➔ Les hameaux, villages et bourgs ➔ Les quartiers de faubourgs ➔ Centre ville d'Alençon	• Maîtrise de l'insertion paysagère des constructions • Intégration des clôtures • Préservation de la structure d'ensemble des corps de ferme • Evolution des Domaines pour faciliter leur valorisation • Mise en valeur des cônes de vue sur les Domaines • Maîtrise des extensions ; du rapport à l'espace agricole ; réinvestissement des cœurs de village • Préservation des fronts bâtis et des cœurs d'ilot en jardin • Gestion du stationnement • Imperméabilisation des cœurs d'ilot • Visibilité des cours et parcs • Continuité des fronts bâtis • Qualité d'insertion des devantures commerciales • Curetage des ilots
Constructions anciennes	➔ La longère ➔ Maison de village ou de faubourg ➔ Villa ou maison bourgeoise	• Respect des matériaux, volumétries traditionnelles • Maisons bourgeoises : respect de la composition des façades, des modénatures

Enjeux pour les formes urbaines récentes

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Formes d'urbanisation récentes	➔ Quartiers de tours et de barres ➔ Quartiers pavillonnaires ➔ Zones d'activités	• Mixité urbaine et sociale • Restructuration urbaine • Qualité paysagère de l'interface espace public / privé • La place de la voiture et la sécurité des piétons et cyclistes • La maîtrise de l'étalement urbain • Revalorisation paysagère • Mobiliser le foncier disponible dans les ZA • Maîtrise de l'affichage publicitaire et des enseignes
Constructions récentes	➔ Maisons individuelles ➔ Logements individuels groupés ou intermédiaires ➔ Logements collectifs	• Surélévation / extension • Isolation thermique • Place de la voiture • Concilier utilisation économe de l'espace et qualité du cadre de vie • Produire de nouvelles formes attractives (terrasses, ascenseurs, qualité de l'environnement)

Autres enjeux pour les formes urbaines

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Densité des formes bâties	→ Des densités disparates suivant les formes urbaines	• Conciliation entre densité urbaine et qualité du cadre de vie
Place de la voiture	→ Des voies hiérarchisées → Une place importante de la voiture en ville	• Adaptation du traitement de la voie à son rôle (transit, desserte,...) • Sécurité et qualité de l'espace public • Equilibre entre les différents modes de déplacements •
Autres enjeux paysagers et architecturaux	→ Une banalisation des paysages urbains → Un traitement parfois minimaliste et purement fonctionnel des espaces verts → Des transitions parfois brutales entre espaces urbains et agricoles → Des espaces urbains marqués par la traversée de routes départementales	• Valorisation de l'identité paysagère des cœurs de bourg • Qualité des espaces verts dans les extensions urbaines • Qualité des interfaces espaces publics/privés • Soin apporté aux transitions paysagères et lisières d'urbanisation • Qualité et sécurité des entrées et traversées d'agglomération • Importance du choix des couleurs, en cohérence avec la construction et son environnement • Gérer la juxtaposition des architectures • Accessibilité et mise en valeur des berges de la Sarthe et de la Briante dans l'agglomération

2.3 Patrimoine

2.3.1 Méthodologie du repérage des éléments de patrimoine

Méthode de repérage

Un repérage des éléments de patrimoine a été réalisé, il :

- identifie et localise les éléments patrimoniaux qui pourraient être préservé (pour tout ou partie), afin de les transmettre aux générations futures ;
- identifie ceux qui pourraient bénéficier d'une réglementation particulière dans le PLUI pour éviter qu'ils ne soient supprimés ou dénaturés, pour qu'ils soient restaurés ou pour qu'ils soient mis en valeur ;
- propose un repérage homogène sur l'ensemble du territoire, même si les questions patrimoniales ne s'y posent pas partout dans les mêmes termes.

Ce repérage comprend :

- Patrimoine bâti : des éléments ou ensembles bâtis d'intérêt historique, architectural, urbain ou paysager ;
- Patrimoine végétal : des plantations ou des ensembles qui marquent l'espace urbanisé ou accompagnent des constructions, contribuant à la qualité de leur paysage;
- Patrimoine urbain : des ensembles urbanisés qui ont une cohérence et une qualité paysagère ou urbaine propre (quartiers, hameaux, fronts urbains, etc.) ;
- Patrimoine culturel et historique : des éléments ou des lieux qui gardent la trace de faits historiques ou de pratiques locales que les élus souhaitent préserver de l'oubli.

Il a été identifié à partir de trois approches :

- la prise en compte des résultats de l'enquête menée auprès de chaque commune, puis des entretiens avec les élus qui sont venus aux rendez-vous organisés par la CUA, commune par commune ; pour Alençon, l'échange s'est fait par l'intermédiaire du service de Planification, avec les conseils citoyens.
- un travail de terrain, par les architectes-urbanistes et les architectes-paysagistes, (Agence Schneider, 1090 Architectes et Ceresa)
- l'analyse de cartographies, de documentations ou d'études précédemment réalisées,
- un complément opéré sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne par les services de la CUA en 2021.

Limites du repérage

La répartition du patrimoine bâti, en particulier, est très inégale dans le territoire. De plus, l'appréhension des questions patrimoniales ou les politiques de protection peuvent être très différentes suivant les communes.

Le repérage et la hiérarchisation de ses éléments ont été adaptés aux enjeux locaux. Ainsi, une même villa du XIXème a pu être repérée dans un village (par exemple à l'ouest du territoire) parce qu'elle est un marqueur du paysage communal, sans qu'une construction du même type ne le soit dans une autre commune de l'agglomération alençonnaise, parce que plus banale dans son environnement. De même, des constructions de même aspect pourront être classées différemment suivant leur situation : leur intérêt patrimonial (pour le PLUI) est envisagé dans leur site et non dans l'absolu.

Le patrimoine écologique ne fait pas parti du périmètre de l'étude, en conséquence, le patrimoine paysager repéré ne prend pas en compte les haies (qui sont inventoriées dans les études écologiques). Il ne prend en compte les éléments végétaux qu'au sein de l'urbanisation ou pour le rôle qu'ils ont vis-à-vis de celle-ci.

2.3.2 Présentation du repérage patrimonial

Monuments et sites classés ou inscrits

On compte au 1er janvier 2022 :

35 éléments sur Alençon :

- 1 site classé : la Fuie de Courteille,
- 2 sites inscrits : le centre historique d'Alençon (50ha, de la Sarthe aux boulevards nord, y compris l'hôpital et le parc des Promenades) et le Champ de Foire ;
- 7 monuments classés : l'Ancien château des Ducs, la Basilique Notre-Dame, l'ancien Hôtel de Guise (Préfecture), l'Hôtel Libert, la maison d'Ozé (office du tourisme), le Tribunal de commerce et l'Église Saint Léonard ;
- 25 monuments inscrits, dont les vestiges des remparts ;

A noter que le centre historique d'Alençon a été reconnu Site Patrimonial Remarquable par arrêté du 22 juillet 2021.

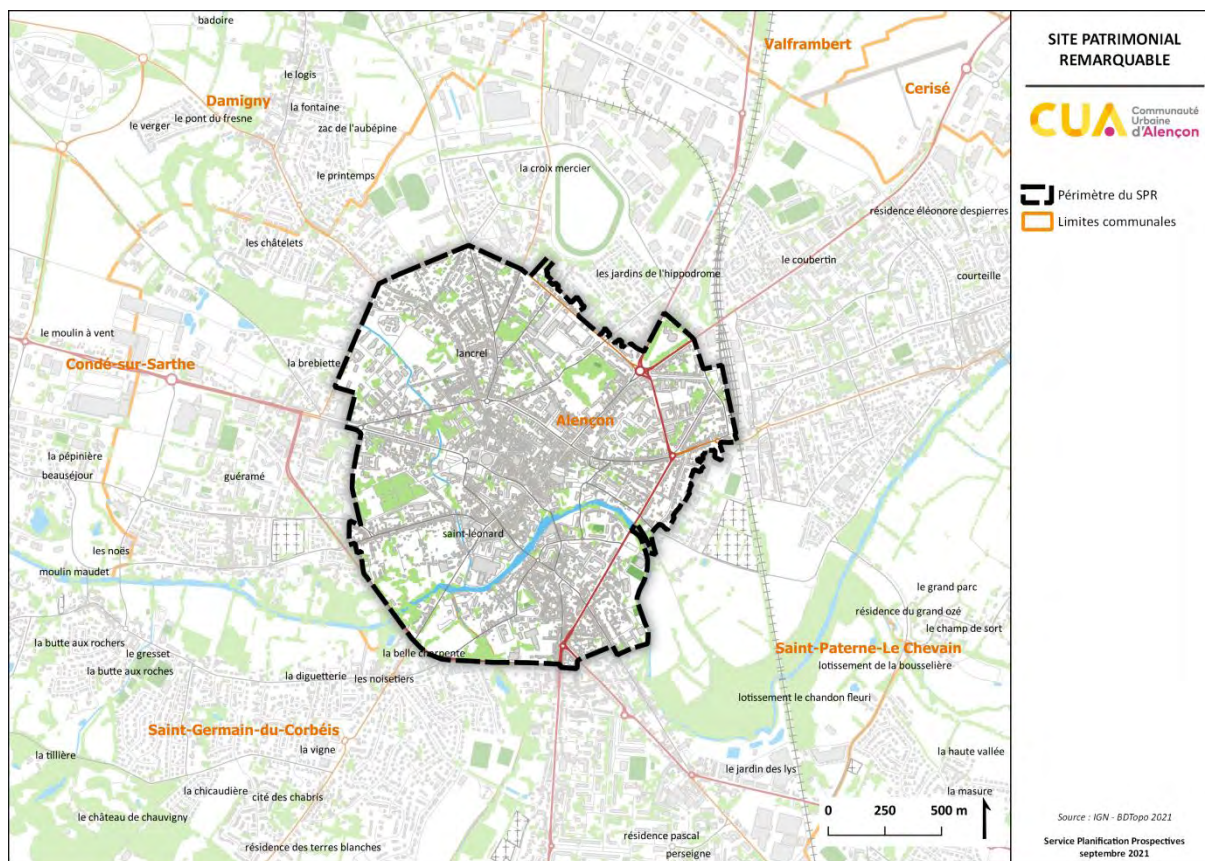


Figure 239 : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable d'Alençon

16 éléments hors Alençon :

- 2 sites classés : le domaine de Glatigny sur Cuissai et le Domaine de Lonrai-Colombiers,
- 2 sites inscrits : la ferme du Crocq sur Colombiers, le château de Beaudet sur Heloup,
- 4 monuments classés : l'Église Saint Germain de Cerisé, et trois éléments sur le domaine de Colombiers ;
- 10 monuments inscrits : la Maison au cabinet peint de Saint Paterne (sans incidence extérieure), le Château d'Haché de Valframbert, l'Église Saint-Pierre de la Roche Mabile, la Ferme industrielle la Normanderie de Ménil Erreux, l'Eglise et le Manoir La Cour de Pacé, la Forge de Saint Denis sur Sarthon, le château de Montigny, le domaine de Courtilloles à Villeneuve-en-Perseigne ;

1 élément commun à plusieurs communes de la CUA :

- 1 monument inscrit : les 79 bornes de granit de la forêt d'Écouves dont certaines se situent sur les communes de Fontenai les Louvets, Radon, St Didier sous Écouves, St Nicolas des Bois et Vingt Hanaps ;

Les éléments repérés par l'AVAP des Alpes Mancelles sur Saint Céneri : (non reporté dans le cadre de ce diagnostic mais présents dans les annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique)

Niveau 1 : le patrimoine exceptionnel

On regroupe dans cette catégorie, le patrimoine qui, sans bénéficier à ce jour d'une protection, apparaît exceptionnel et mérite à ce titre une prise en compte spécifique par le PLUI.

Cette exceptionnalité peut résulter :

- de grandes qualités architecturales, urbaines ou paysagères ;
- d'une originalité ou d'une rareté particulière du fait de sa nature et/ou de son ancienneté ;

Les éléments de cette catégorie, par leur richesse sont des atouts qui peuvent être valorisés et mis en avant.

Leur environnement pourrait être aménagé et mis en valeur (lorsque nécessaire), une signalétique et une sensibilisation des propriétaires pourraient être mises en place. L'opportunité de leur inscription ou classement au titre des Monuments Historiques pourrait être étudiée, de même que le soutien de la collectivité à leur préservation.

L'objectif doit être de préserver de la démolition les éléments d'intérêt patrimonial et ceux qui qualifient leur environnement, tout en favorisant au contraire la démolition des ajouts problématiques.

Les ensembles d'intérêt exceptionnel doivent être restaurés selon des modes de mises en œuvre adaptés et d'en restituer les parties qui pourraient avoir été dénaturées ou avoir disparu. L'objectif doit être de préserver l'ensemble des éléments d'accompagnement afin de ne pas dénaturer la cohérence globale : porche, portails, murs, éléments de clôture, parc, alignements d'arbre ou haies, mais aussi les éléments secondaires (dépendances, bâtiments secondaires, maison de gardien, etc.) lorsqu'ils participent de la qualité du paysage et de l'implantation dans le site ou dans le quartier. On favorisera parallèlement la démolition des ajouts problématiques.

On doit veiller en particulier à l'ordonnancement des façades, à l'aspect, à la couleur des matériaux et au maintien des éléments de modénature (cheminées, garde-corps, volets, sculptures, etc.). Pour les éléments paysagers, il s'agira de les préserver dans leur site en veillant à leur état phytosanitaire. On peut envisager des changements d'espèces, lorsque des alignements ou des haies auront été replantées avec des essences exotiques peu adaptées localement.

Eléments de "patrimoine exceptionnel"

- Les domaines et manoirs les plus exceptionnels par leur qualité architecturale et/ou leur ancienneté ;
- Le lavoir de Champfleur,
- L'ancien moulin à eau du Château de Verveine ;
- la ferme industrielle d'Avoise : elle témoigne d'une période particulière de l'histoire agricole et elle marque fortement le territoire ;
- ...

Niveau 2 : le patrimoine majeur

On regroupe dans cette catégorie, le patrimoine qui, sans bénéficier à ce jour d'une protection, constitue l'essentiel de la richesse patrimoniale du territoire.

Ces éléments rappellent tout d'abord l'importance politique et culturelle de la Ville d'Alençon et la richesse de son économie agricole, depuis des siècles. Ils montrent aussi l'ancienneté de certaines urbanisations.

On retrouve dans cette catégorie des éléments dont la valeur patrimoniale, moins remarquable que celle des éléments de la catégorie 1, résulte de qualités architecturales, urbaines et /ou paysagères, auxquelles s'ajoutent soit une ampleur soit une ancienneté particulières. Elles justifient leur préservation et celle des éléments qui en forment le cadre urbain ou paysager.

Les éléments de cette catégorie, par leur richesse, sont des atouts qui peuvent être valorisés.

Leur environnement pourrait être aménagé et mis en valeur, une signalétique et une sensibilisation des propriétaires mises en place (lorsque nécessaire).

L'objectif doit être de respecter et réhabiliter les ensembles d'intérêt majeur et les éléments d'accompagnement afin de ne pas dénaturer la cohérence globale : porches, portails, murs, éléments de clôture, parcs, alignements d'arbre ou haies, mais aussi les éléments secondaires (dépendances, bâtiments secondaires, maison de gardien, etc.) lorsqu'ils participent de la qualité du paysage et de l'implantation dans le site ou dans le quartier. Les modifications de type extensions, surélévations sont possibles sous certaines conditions de respect du patrimoine majeur.

On favorisera parallèlement la démolition des ajouts problématiques et on permettra la démolition d'éléments trop altérés.

Pour les bâtiments, il s'agit de protéger leur architecture et leur insertion urbaine ou rurale, ou si elles ont été altérées, d'en favoriser la restauration. On doit veiller en particulier à l'ordonnancement des façades, à l'aspect et à la couleur des matériaux, au maintien des éléments de modénature, ...

Pour les végétaux, il s'agit de les préserver dans leur site en veillant à leur santé sanitaire. On peut envisager des changements d'espèces, lorsque des alignements ou des haies auront été replantées avec des essences exotiques peu adaptées localement.

Pour la préservation du cadre urbain et paysager, on doit veiller à l'implantation des nouvelles constructions et aux caractéristiques architecturales des bâtiments à venir alentours pour éviter les confrontations brutales (gestion des aspects et couleurs des matériaux).

Eléments de "patrimoine majeur"

- Les domaines qui marquent le territoire et témoignent de son histoire. Ils sont rarement visibles dans le paysage du fait de "ceintures vertes", ou seulement de loin. Des éléments bâtis ou paysagers signalent leur présence depuis l'espace public : murs, portails ouvrant sur de grandes allées, pavillons de gardiens, etc. Ils comptent des bâtiments à l'architecture souvent remarquable : demeures, communs et corps de ferme.
- la ferme industrielle de Briante; qui marque aussi fortement le territoire ;

Niveau 3 : le patrimoine intéressant

On regroupe dans cette catégorie, des éléments ou ensembles d'éléments qui, sans être exceptionnels, méritent une prise en compte spécifique pour accompagner le patrimoine majeur ou exceptionnel, pour ce qu'ils disent de l'histoire locale, et/ou pour le caractère qu'ils donnent aux lieux (hameaux, quartiers ou rues).

Elle vise à éviter sa banalisation par déstructuration progressive (au fil des ajouts et des rénovations) et à préserver des éléments de caractère, lors d'aménagements ou d'évolutions ponctuelles à l'échelle de rues ou de quartiers.

L'intérêt de la préservation de ce patrimoine peut être réenvisagé lors de projets d'urbanisation, de réurbanisation d'ampleur.

Pour autant, et en l'absence de tels projets, leur protection doit permettre la mise en valeur et l'évolution de sites et constructions, sans perte d'harmonie urbaines et paysagères.

La protection des éléments de cette catégorie protection ne s'oppose pas à des projets de renouvellement urbain ou d'implantation de grands équipements ou d'infrastructures, mais valorisera des éléments qui participent de l'identité locale ou de l'environnement d'éléments patrimoniaux majeurs.

L'objectif doit être de préserver de la démolition les éléments d'intérêt patrimonial et ceux qui qualifient l'environnement d'éléments d'autres catégories, sans exclure la démolition d'ajouts problématiques ou d'éléments secondaires, dès lors que ces démolitions sont au service de la préservation et de la mise en valeur de l'élément repéré.

On doit d'autre part préserver une harmonie architecturale et paysagère pour ses éléments dont l'intérêt propre peut être secondaire, mais dont la place au sein d'une urbanisation cohérente ou d'un paysage qualitatif peut être importante.

Pour les bâtiments, il s'agit de protéger leur architecture et leur insertion urbaine ou rurale, ou si elles ont été altérées, d'en favoriser la rénovation.

Pour les végétaux, il s'agit de les préserver dans leur site en veillant à leur état phytosanitaire. On peut envisager des changements d'espèces, lorsque des alignements ou des haies auront été replantés avec des essences exotiques peu adaptées localement.

Pour la préservation du cadre urbain et paysager, on doit veiller à l'implantation des nouvelles constructions et aux caractéristiques architecturales des bâtiments à venir alentours pour éviter les confrontations brutales (gestion des aspects et couleurs des matériaux).

Eléments de "patrimoine intéressant"

- des hameaux ou quartiers qui ont conservé un paysage de caractère, grâce à quelques constructions, des éléments bâtis ou paysagers, ou des modes d'implantations, qui témoignent du passé rural du territoire ;
- des constructions antérieurs au XIX^e siècle les plus caractéristiques et les mieux préservées ;
- les constructions publiques du XIX^e siècle et celles qui témoignent du tissu agricole sous influence des fermes industrielles précitées : mairie, école, gare, etc. qui rappellent un moment historique particulier où la construction publique fut importante.

Niveau 4 : les éléments ou sites d'intérêt historique, mémoriel ou identitaire

Sont regroupés dans cette catégorie un ensemble d'éléments, souvent de petite taille, qui illustrent l'identité ou l'histoire locale et auxquels la population est attachée.

Leur préservation peut être remise en cause lors de projets de construction ou d'aménagement, dont l'intérêt général serait supérieur.

En leur absence, leur préservation doit être recherchée. Signalés et préservés, certains de ces éléments peuvent s'inscrire dans une politique touristique qui valoriserait des éléments d'histoire locale sur des parcours de découverte.

L'identification permet de se réinterroger sur la pertinence d'une préservation et parfois, d'une acquisition pour une mise en valeur collective.

"Éléments ou sites d'intérêt historique, mémoriel ou identitaire " :

- Les calvaires : ils sont nombreux dans la partie ouest du territoire ;
- les petites croix en granit souvent rustiquement sculptées. Elles peuvent être sur le domaine privé ;
- des stèles ou statues d'intérêt historique ou mémoriel ;
- du petit patrimoine rural : lavoirs, puits, fontaine ;
- des murs de clôtures : en pierre, ils participent au cadre paysager ;
- les petites-maisons de garde-barrière qui ponctuent l'ancienne voie ferrée Est-Ouest ; Repérées le long du parcours, leur cohérence pourrait être préservées, sans interdire leur extension ;
- des sites particuliers, témoins de l'histoire et des pratiques locales : ardoisières, carrières de Condé, site de four à chaux, etc ;
- des arbres pour leur intérêt historique ou mémoriel, ou dont la présence contribue à la qualité du paysage et qui méritent à ce titre d'être préservés. Ce sont par exemple les quatre arbres qui marquent l'entrée du hameau de la Gadichère à la Lacelle, ou celui qui reste dans le quartier pavillonnaire récent de Chenay ou encore celui qui marque le carrefour au Chevain ;
- des constructions qui rappellent un moment de l'histoire locale, sans présenter, parce que communes, un autre intérêt urbain, architectural ou paysager.

Les patrimoines labélisés « Architecture contemporaine remarquable ».

Sur le territoire, plusieurs constructions labélisés « Patrimoine du XXème siècle » par décision du préfet de région le 26 avril 2007 sont par application de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine et son décret d'application n°2017-433 du 28 mars 2017, devenu label « Architecture contemporaine remarquable ».

L'identification permet de se réinterroger sur la pertinence d'une préservation. Elle permet d'assurer une vigilance sur la préservation des caractéristiques qui font l'intérêt de l'élément. L'arrêté du ministre de la Culture pris en date du 22 février 2018 précise que les travaux susceptibles de modifier le bien labellisé doivent faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction régionale des affaires culturelles.

Sont labellisés à ce titre les immeubles suivants :

- l'ancien immeuble Moulinex, à Alençon (Parcelles BI250 et BI277), catégorie architecture domestique ;

Immeuble Moulinex – Alençon



Département : Orne (61)

Commune : Alençon (61000)

Propriétaire actuel : privé

Appellation de l'édifice : **Immeuble destiné aux cadres des usines Moulinex**

Localisation : Route de Mamers

Type d'architecture : architecture domestique

Datation : 1954

Auteurs :

Maître d'ouvrage : Société Moulin-Légumes (Moulinex)

Maître d'œuvre : R. VISSUZAIN, architecte

L. LONGUET, architecte

Historique et descriptif :

Le permis de construire de l'immeuble remonte à 1954. Construit face à l'usine Moulin-Légumes, le bâtiment est destiné à loger les ouvriers et les cadres de l'usine, qui deviendra plus tard « Moulinex ».

L'immeuble de quatre étages sur pilotis comprenait un espace de restauration et de loisir, une coopérative et le logement du concierge au rez-de-chaussée. Des galeries de circulation en façade Nord desservent chaque logement.

Les fenêtres des pièces destinées à la vie en commun ainsi que les balcons donnent sur un espace arboré.

Des places de parking sous les pilotis ainsi qu'un garage souterrain sont prévus pour accueillir les voitures.

Texte C.A.U.E de l'Orne

- les châteaux d'eau d'Alençon (parcelle AC57), catégorie génie civil,

Châteaux d'eau – Alençon



Châteaux d'eau situés ZI Nord

Département : Orne 61

Commune : Alençon (61000)

Appellation de l'édifice : Châteaux d'eau

Localisation : Route de Mamers et Zone Industrielle Nord

Propriétaire actuel : Ville d'Alençon

Type d'architecture : génie civil

Datation : 1964

Auteurs :

Maître d'ouvrage : Ville d'Alençon

Maître d'œuvre : Maurice NOVARINA (architecte en chef)
Serge KETOFF (architecte ingénieur)

Historique et descriptif :

Ces six châteaux d'eau constituent deux ensembles de trois pièces identiques situés à deux pôles opposés de la ville.

Le permis de construire des châteaux d'eau situés route de Mamers date de 1964.

- la gare routière d'Alençon (parcelle BS41), catégorie génie civil.

Gare Routière – Alençon



Département : Orne 61
Commune : Alençon (61000)
Appellation de l'édifice : Gare routière
Localisation : rue Sainte Thérèse

Type d'architecture : génie civil
Datation : 1955

Maître d'œuvre : VISSUZAINÉ
LONGUET

2.3.3 Synthèse des enjeux patrimoniaux

Thèmes abordés	Eléments de diagnostic	Enjeux
Monuments et sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques	➔ Nombreux éléments à Alençon ➔ Châteaux, domaines, fermes, églises sur les autres communes ➔ AVAP des Alpes Mancelles ➔ SPR d'Alençon	• Protection au titre des monuments historiques • Cohérence du projet urbain autour des monuments et sites inscrits / classés
Patrimoine exceptionnel (Niveau 1)	➔ Domaines, Manoirs, ferme industrielle d'Avoise,...	• Restauration selon des modes de mise en œuvre adaptés • Protection des éléments d'accompagnement bâtis ou paysagers
Patrimoine majeur (Niveau 2)	➔ Domaines qui marquent le territoire et témoignent de son histoire ➔ ferme industrielle de Briante	• Réhabiliter les éléments majeurs • Extensions surélévations ajouts possibles
Patrimoine intéressant (Niveau 3)	➔ hameaux ou quartiers qui ont conservé un paysage de caractère ➔ constructions antérieurs au XIX^e siècle ➔ constructions publiques du XIX^e siècle	• Protection des éléments mais renouvellement urbain possible en préservant les éléments majeurs • Protection de l'architecture des bâtiments et de leurs qualités d'insertion
Eléments ou sites d'intérêt historique, mémoriel ou identitaire (Niveau 4)	➔ Calvaires, croix, lavoirs, stèles, puits, fontaines, murs, maisons de garde-barrières, ...	• Préservation • Valorisation dans le cadre d'une politique touristique
Patrimoines labélisés « Architecture contemporaine remarquable »	➔ Gare routière d'Alençon, Châteaux d'eau d'Alençon, immeuble Moulinex	• Vigilance sur leur préservation

3 Analyse de la consommation foncière et des potentiels urbains

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme précise que « [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

L'analyse de la consommation foncière est opérée sur la période 2010-2020, l'année 2020 constituant le dernier millésime disponible pour les données foncières.

Méthodologie utilisée pour l'analyse de la consommation foncière entre 2010 et 2020

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire s'appuie sur les données mises à disposition par l'Etablissement Public Foncier Normandie (EPFN) dans le cadre de ses missions d'observation foncière. La méthode employée par l'EPFN a été définie conjointement avec les services de l'Etat et le CEREMA. La même méthode a été utilisée pour les 5 communes sarthoises de la CUA.

Cette méthode utilise plusieurs sources et fichiers, permettant de lier données géographiques et données fiscales :

- Fichiers Fonciers CEREMA en date du 31 décembre 2020
- Plan cadastral Informatisé vecteur en date du 1^{er} janvier 2021
- BDTOPO de l'IGN, millésimes 2008 et 2021
- BD Ortho de l'IGN, millésimes 2000, 2008-2010, 2015-2016 et 2019-2020

L'intérêt de ces données réside dans une évaluation annuelle de la consommation foncière et une détermination de sa vocation.

Le calcul de la surface consommée varie selon le contexte. Plusieurs possibilités se présentent :

- la parcelle est considérée comme entièrement consommée si la superficie bâtie dépasse un certain ratio de la surface parcellaire ;
- En deçà de ce ratio, soit un buffer (= zone tampon) est utilisé, soit c'est la superficie de la subdivision fiscale qui est comptabilisée.

Limites liées à la méthode de calcul de la consommation :

- L'analyse étant basée sur des données cadastrales, il peut y avoir une surestimation liée à un mauvais report de date de création du bâti dans la base de données. Celle-ci correspond parfois à la date d'enregistrement de la construction dans la base et non à la date de construction réelle,
- L'application des taux d'artificialisation peut produire davantage une estimation qu'une mesure réelle. De même, les buffers dessinés autour des bâtiments peuvent déborder sur des parcelles agricoles non impactées réellement par la construction. A l'inverse certains terrains déjà artificialisés peuvent se retrouver couverts par un buffer et sont ainsi comptabilisés comme une nouvelle artificialisation.
- Cette méthode ne comptabilise que les parcelles cadastrées, excluant les infrastructures routières. Cette artificialisation « non bâtie » n'est donc pas comptabilisée dans les calculs.

La méthodologie détaillée est précisée en annexe¹.

3.1 Consommation d'espace observée

Selon les données de l'EPFN, 161,72 hectares ont été artificialisés sur le territoire de la CUA entre 2010 et 2020, soit 0,35% du territoire. Cette surface représente environ 29 m² par habitant.

3.1.1 Surface artificialisée et rythme de consommation foncière par commune

Entre 2010 et 2020, 161,72 hectares ont été mobilisés, soit un rythme de 16,17 ha par an. Il ne s'agit pas seulement d'extension urbaine mais aussi de mobilisation d'un foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine.

	<i>Artificialisation du foncier entre 2010 et 2020 par commune</i>	
	<i>ARTIFICIALISATION DU FONCIER (ha)</i>	<i>RYTHME D'ARTIFICIALISATION (ha/an)</i>
<i>ALENCON</i>	<i>21,19</i>	<i>2,12</i>
<i>DAMIGNY</i>	<i>2,50</i>	<i>0,25</i>

¹ GEODIS – Historique urbanisation de la Haute et Basse-Normandie – Département de l'Orne – Observatoire foncier EPF Normandie – Décembre 2015

ARCONNAY	12,11	1,21
SAINT-PATERNE - LE CHEVAIN	10,01	1,00
CONDE-SUR-SARTHE	33,60	3,36
VALFRAMBERT	14,67	1,47
CERISE	3,90	0,39
SAINT-GERMAIN-DU-CORBEIS	3,06	0,31

COLOMBIERS	1,20	0,12
CUISSAI	1,67	0,17
LONRAI	4,55	0,46
PACE	1,09	0,11
SAINT-DENIS-SUR-SARTHON	4,34	0,43
LA FERRIERE-BOCHARD	1,52	0,15
MIEUXCE	2,01	0,20
HELOUP	3,79	0,38
CHAMPFLEUR	0,79	0,08
CHENAY	2,40	0,24
SEMALLE	0,67	0,07
LARRE	1,59	0,16
ECOUVES	10,16	1,02
VILLENEUVE EN PERSEIGNE	15,22	1,52

LA LACELLE	0,72	0,07
GANDELAINE	1,19	0,12
CIRAL	1,87	0,19
SAINT-ELLIER-LES-BOIS	0,61	0,06
LA ROCHE-MABILE	0,45	0,04
L'OREE D'ECOUVES	2,46	0,25
SAINT-NICOLAS-DES-BOIS	2,38	0,24
MENIL-ERREUX	0,00	0,00
SAINT-CENERI-LE-GEREI	0,01	0,00

CUA	161,72	16,17
------------	---------------	--------------

Tableau 2 : Artificialisation du foncier entre 2010 et 2020

Source : EPFN

La consommation foncière a été plus marquée en 1^{ère} couronne (79,84 ha) et 2^{ème} couronne (51 ha) sur la période 2010-2020 : 130,84 Ha, soit 81% de la consommation), confirmant le phénomène de périurbanisation.

	Période 2010 - 2020	
	Surface artificialisée (en ha)	Rythme d'artificialisation / an
Ville-centre	21,19	2,12
1 ^{ère} couronne	79,84	7,98
2 ^{ème} couronne	51,00	5,10
Couronne rurale	9,69	0,97
Total CUA	161,72	16,17

Tableau 3 : Artificialisation du foncier entre 2010 et 2020 par couronne

Source : EPFN

3.1.2 Analyse de la consommation foncière selon la vocation

Sur les 161,72 hectares mobilisés entre 2010 et 2020, 87,2 hectares ont été voués à l'habitat et 46,85 hectares à l'activité économique. La production de logements a mobilisé 54 % du foncier suivi par le développement économique utilisant 29% du foncier consommé.

	Période 2010 - 2020	
	Surface artificialisée (en ha)	Rythme de consommation foncière (/an)
Activité économique	46,85	4,68
Logement	87,20	8,72
Equipement public	24,07	2,41
Mixte	1,94	0,19
Inconnu	1,66	0,17

Tableau 4 : Artificialisation du foncier entre 2010 et 2020 par vocation

Source : EPFN

Sur la période 2010-2020, la consommation foncière pour l'habitat a été la plus élevée en 2^{ème} couronne avec un rythme de consommation foncière de 4,27 hectares/an, suivie de la 1^{ère} couronne (3,07 hectares/an).

2010-2020	<i>Habitat</i>	<i>Activité économique</i>	<i>Équipement public</i>	<i>Mixte</i>	<i>Inconnu</i>
<i>Ville-centre</i>	5,87	13,25	0,27	1,80	0
<i>1ère couronne</i>	30,74	26,61	21,96	0,14	0,39
<i>2ème couronne</i>	42,74	6,36	1,83	0	0,07
<i>Couronne rurale</i>	7,85	0,64	0	0	1,20

Tableau 5 : Déclinaison par couronne de la surface artificialisée (en ha) répartie selon la destination

Source : EPFN

Sur la période 2010-2020, la consommation foncière pour l'activité économique a été plus soutenue en 1^{ère} couronne avec un rythme annuel de consommation de 2,66 Ha, ainsi que pour les équipements publics (2,20 ha / an), correspondant au développement de parcs économiques et d'équipements dans l'agglomération.

**CONSUMMATION FONCIERE
ENTRE 2010 ET 2020**

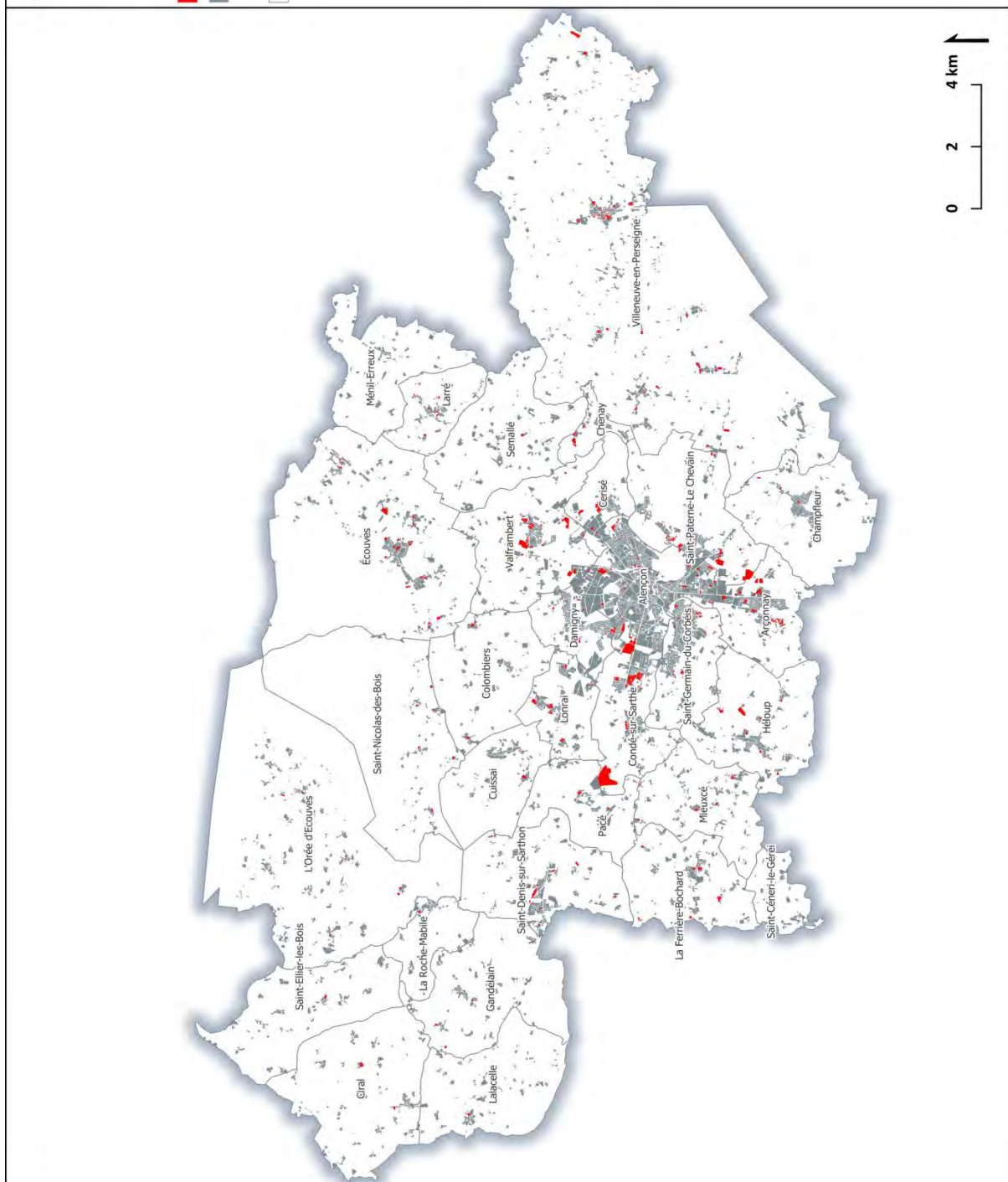


Foncier mobilisé depuis 2010

Foncier mobilisé avant 2010

Limites communales

Source : Cadastre 2020-DGFiP, EPF Normandie
Service Planification Prospectives
juillet 2022



3.2 Analyse des possibilités de construction dans les espaces urbains

En application de l'article L145-1-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Cette étude a été réalisée à partir d'un travail de repérage des terrains susceptibles d'évoluer avec les outils de Système d'information géographique et d'une approche de terrain.

3.2.1 Potentiel disponible pour la construction à vocation d'habitat en secteur urbain

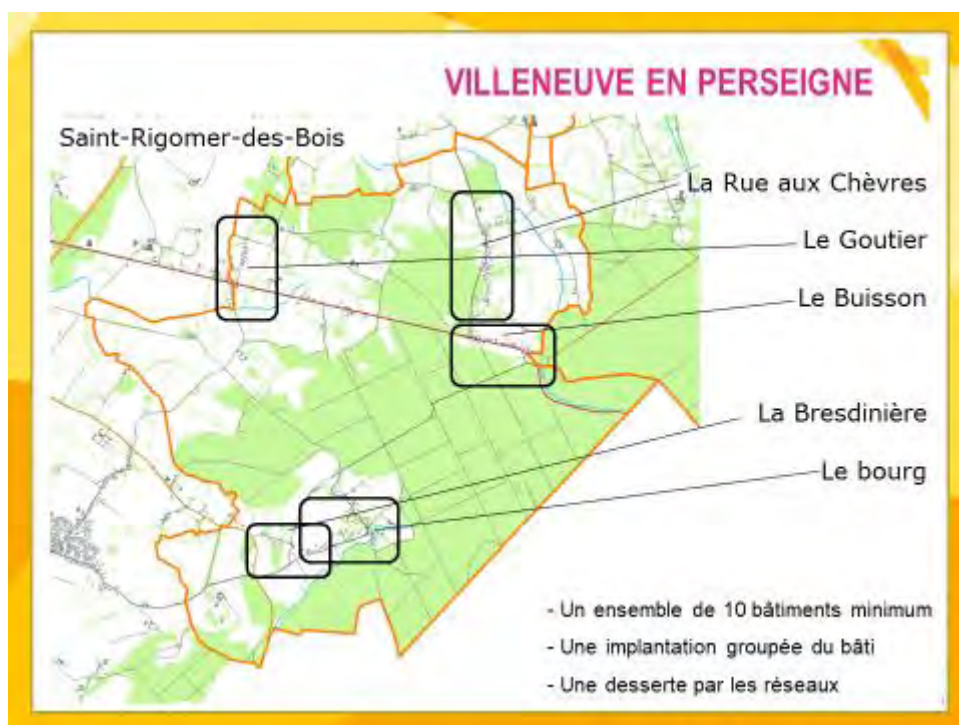
Approche méthodologique

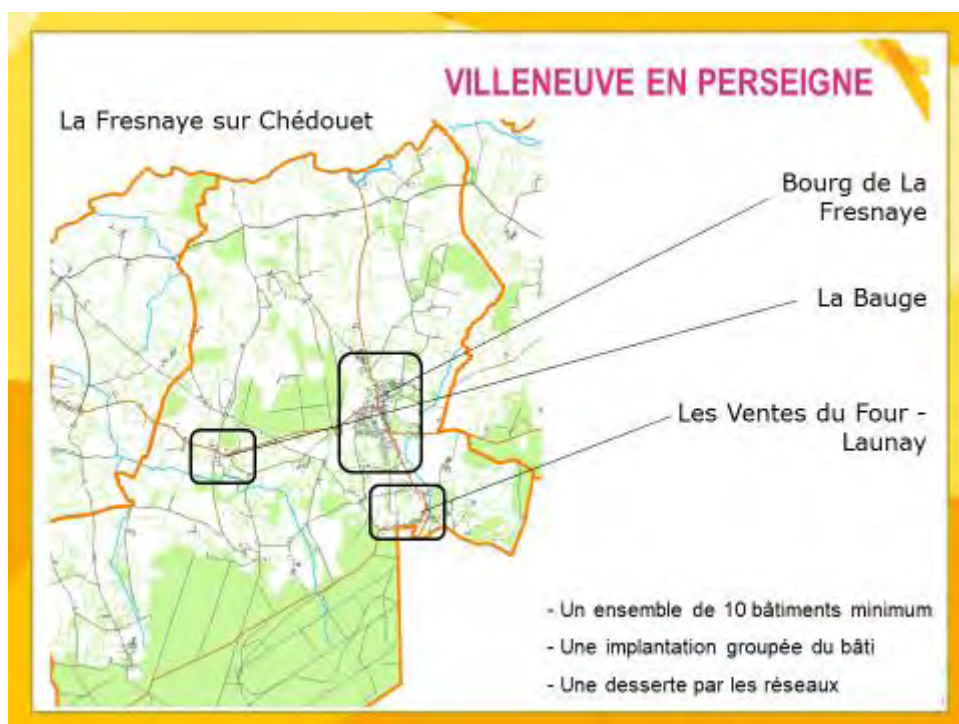
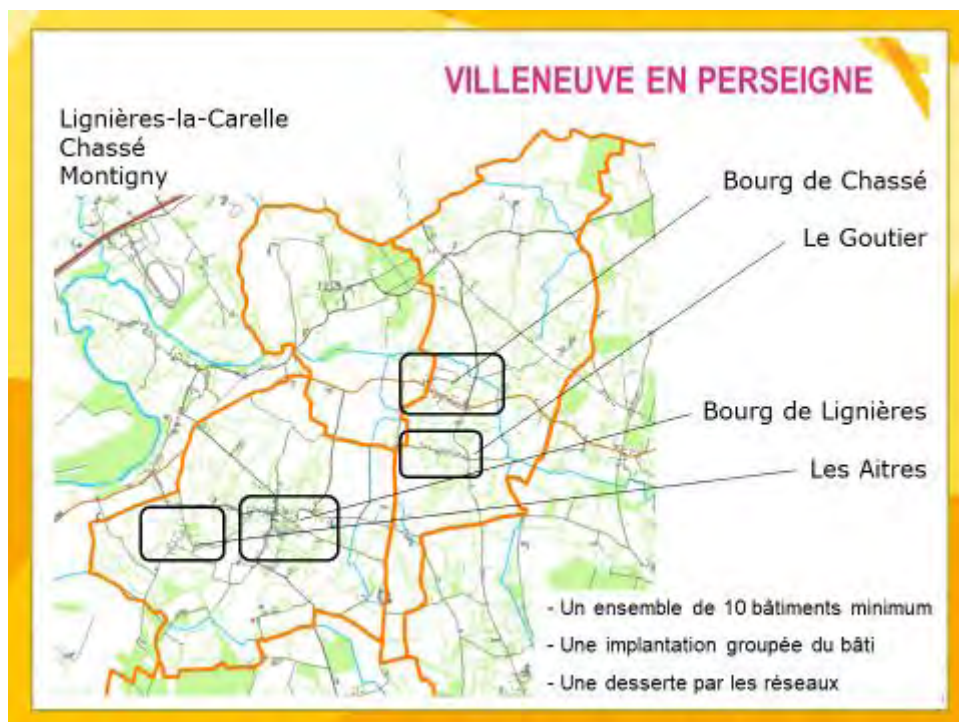
L'étude de capacité de densification a été réalisée à partir d'un repérage de terrains non occupés dans les espaces urbanisés*. Cette identification a été menée à partir des données du cadastre (DGI 2020), des orthophotoplans de 2017 et 2020, des autorisations d'urbanisme délivrées (Permis d'aménager et Permis de construire).

* Il est ici précisé que la notion d'espaces urbanisés correspond aux zones urbaines définies par le document d'urbanisme. Ces limites reprennent les zones définies dans les documents d'urbanisme en vigueur du PLUi actuel et des autres documents d'urbanisme applicables pour la commune de Villeneuve en Perseigne. Elles comprennent également les opérations d'aménagement qui ont été engagées ou réalisées, qui forment la limite actuelle de la zone urbaine, et qui peuvent comprendre des lots non construits, et de ce fait du potentiel mobilisable. L'identification du potentiel mobilisable est menée au sein et à l'intérieur de ces zones classées urbaines.

La méthodologie utilisée reprend celle mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur les 30 des 31 communes de la CUA approuvé en 2020 afin de maintenir cette cohérence d'approche. Il n'a pas été remis en cause les zones urbaines définies aux PLU qui sont bâtis ou aménagées. Pour les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme, il a été appliqué la délimitation d'une enveloppe urbaine correspondant aux ensembles bâtis selon les critères suivants : ensemble de 10 bâtiments minimum et présentant une implantation groupée du bâti (ensemble cohérent / structuré) et une desserte par les réseaux.

Pour illustrer cette méthodologie, ci-après des extraits des différents secteurs identifiés sur la commune de Villeneuve en Perseigne.





L'identification du potentiel mobilisable est menée au sein et à l'intérieur de ces zones classées urbaines.

Il a été identifié dans le tissu urbain 119,3 hectares de terrains potentiellement mobilisables (608 tènements fonciers).

Ce travail d'analyse et de terrain en collaboration avec les élus a permis d'opérer un tri et d'exclure les parcelles non appropriées ou déjà affectées à une autre occupation, non mobilisables (contraintes physiques du terrain), à savoir les espaces publics (places, parking, espaces verts, ...), ou d'équipements sportifs, les espaces verts ou communs des opérations d'aménagement.

L'identification théorique du foncier mobilisable ou de densification en zone urbaine correspond à la recherche de foncier correspondant à des parcelles non bâties ou partiellement bâties, non enclavées, situées dans les zones urbanisées du territoire. A l'issue de cette analyse, le potentiel identifié a été classé selon cinq catégories :

- Le potentiel de lots à bâtir : correspond aux lots viabilisés et disponibles
- Le potentiel en « dents creuses » : correspond aux parcelles comprises entre deux bâtis et desservies par une voie.
- Le potentiel « d'opération » : correspond à des unités foncières qui nécessiteraient une opération d'ensemble au regard de la dimension du foncier.
- Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière.
- Les opérations de renouvellement urbain : correspond à des projets de grande ampleur localisés sur la ville d'Alençon.

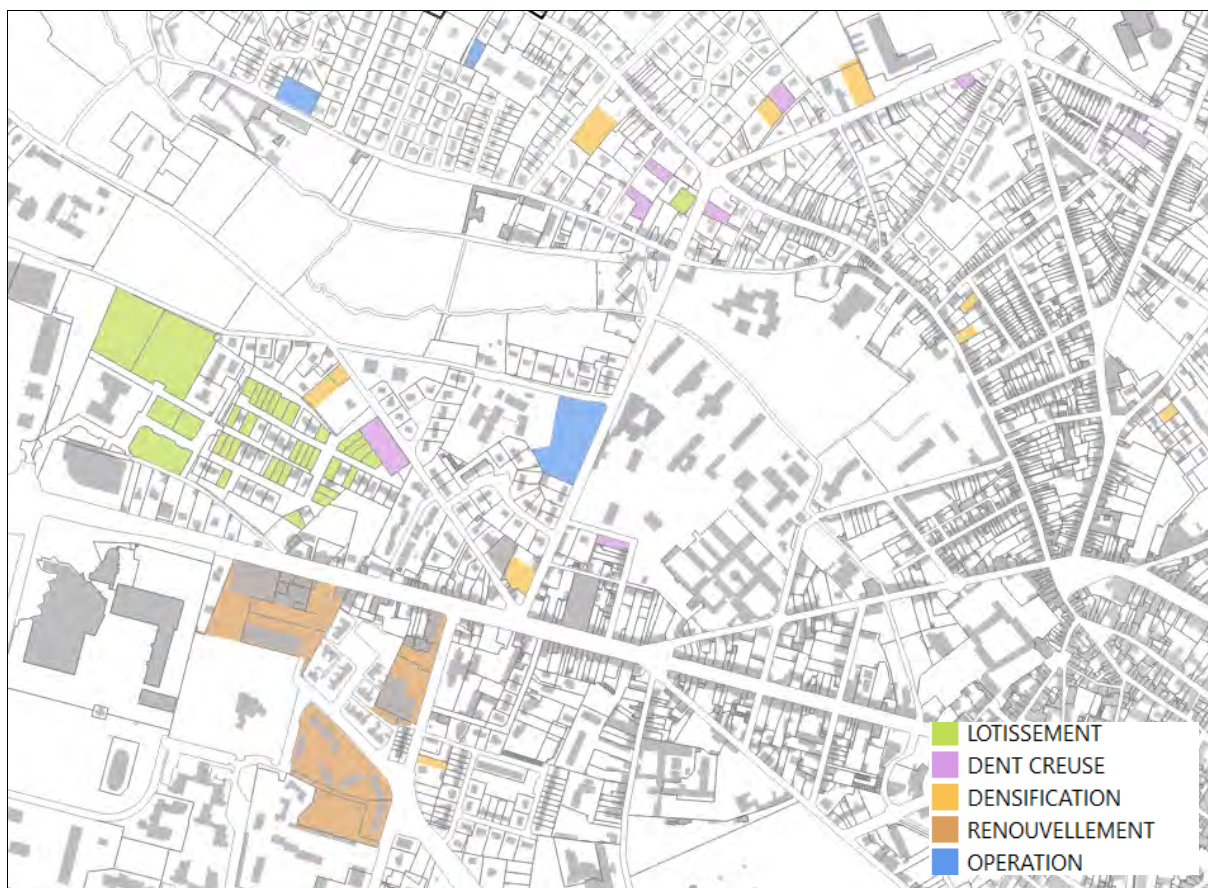


Tableau 6 : Extrait du repérage des potentiels de construction au sein des secteurs urbains

Le potentiel de lots à bâtir :

Sur l'ensemble de la CUA, 21 opérations de type lotissement sont en cours ou comportent encore des lots disponibles, représentant 165 parcelles sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le calcul de ce potentiel tient compte des lots réservés pour du logement intermédiaire ou collectif (type macro-lots) dans les opérations en cours sur Alençon, Saint-Germain-du-Corbéïs et Villeneuve-en-Perseigne.

	<i>Nombre de lotissements en cours</i>	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Potentiel estimé en nombre de logements</i>
Ville d'Alençon	5	4,26	113
1^{ère} couronne	6	6,45	122
2^{ème} couronne	9	4,68	63
Couronne rurale	1	0,84	11
CUA	21	16,23	309

Tableau 7 : Potentiel de construction de logements au sein des opérations de lotissement en cours

Le potentiel en « dents creuses » :

Ce potentiel correspond aux parcelles situées entre plusieurs terrains bâtis et qui rassemblent des critères favorables à la constructibilité (desserte par les réseaux, parcelles souvent de taille convenable, comprises dans les espaces déjà urbanisés...).

Ces dents creuses permettent chaque fois la possibilité d'accueil d'une construction. Au-delà de cette capacité, les parcelles concernées seront qualifiées de "potentiel d'opération".

Au regard de la taille moyenne des parcelles (tènements fonciers de 570m² en moyenne pour la ville d'Alençon et tènements fonciers 1 300m² en moyenne pour la couronne rurale), il peut être estimé la création d'un logement par parcelle.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Potentiel estimé en nombre de logements</i>
Ville d'Alençon	1,42	22
1^{ère} couronne	2,40	21
2^{ème} couronne	10,5	64
Couronne rurale	3,07	23
CUA	17,39	130

Tableau 8 : Potentiel de construction de logements au sein des "dents creuses"

Le potentiel « d'opération » :

Ce foncier ne peut être considéré en tant que « dents creuses » car sa configuration complexe (accès, enclavement, nécessité de petites démolitions, morcellement parcellaire,...) nécessite une approche globale.

Ce potentiel correspond le plus souvent à aux parcelles ou groupement de parcelles de taille importante (parcelles supérieures à 1000 m²).

Le potentiel en nombre de logements est évalué au regard de la configuration et des contraintes propres à chaque site : accès, pente, forme de la parcelle, environnement bâti.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Potentiel estimé en nombre de logements</i>
Ville d'Alençon	1,95	55
1^{ère} couronne	9,27	172
2^{ème} couronne	22,13	285
Couronne rurale	8,89	115
CUA	42,24	627

Tableau 9 : Potentiel de construction de logements au sein du "potentiel d'opérations"

Le potentiel en densification :

Ce potentiel correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par division foncière de parcelles déjà bâties par détachement d'une partie non bâtie d'un terrain occupé par une construction principale.

Au regard des problématiques d'accessibilité et de la taille réduite de ces parcelles, il n'est retenu qu'un potentiel d'un logement par division parcellaire.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Potentiel estimé en nombre de logements</i>
Ville d'Alençon	2,83	30
1^{ère} couronne	6,46	25
2^{ème} couronne	10,42	61
Couronne rurale	4,72	23
CUA	24,43	139

Tableau 10 : Potentiel de construction de logements au sein du potentiel de densification

Opérations de démolitions / reconstructions

La stratégie d'attractivité et de renouvellement engagée par la CUA s'appuie sur des scénarios de reconversion d'îlots ou de friches et d'opérations de démolition / reconstruction sur la Ville d'Alençon. La Ville d'Alençon a confié à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une étude de programmation multi-sites.

6 îlots ont été identifiés comme secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat et équipements ou services.

En outre, un potentiel de création de 2 logements est identifié dans le centre bourg de La Fresnaye sur Chédouet (commune déléguée de Villeneuve en Perseigne) par une opération de renouvellement urbain.

Les réflexions en cours permettent d'identifier le potentiel suivant, évolutif au vu des scénarios qui seraient retenus.

Sites	Scénarios de programmation opérations (propositions en cours d'étude)	Nombre de logements projetés
Ilot « Gare »	124 logements en collectif	124
Ilot "Schweitzer"	Opération de renouvellement urbain	45
Ilot « Boulevard Duchamp »	56 logements en collectif et 23 logements individuels	79
Ilot « Rue de Bretagne »	Deux opérations de logements collectifs : 130 + 44 (scénario 1) Deux opérations de logements collectifs : 105 + 36 (scénario 2)	156
Ilot « Koutiala »	Logements en collectif et intermédiaire	114
Ilot « Quakenbruck »	Reconversion d'une friche économique	40
Ilot « Suez rue de Bretagne »	Opération de renouvellement urbain	25
Ilot « La Fresnaye-sur-Chédouet »	Opération de renouvellement urbain	2
Total	Potentiel estimé de l'ordre de	585

Tableau 11 : Potentiel de construction de logements au sein d'opérations de démolition/reconstruction

Bilan des capacités de réalisation de logements en réinvestissement des tissus urbains :

Estimation du nombre potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine						
	Terrains disponibles au sein des enveloppes urbaines				Projets de démolition / reconstruction	
	Potentiel en lots à bâtir (lotissements)	Potentiel en « dents creuses »	Potentiel « d'opération »	Potentiel en densification	Projets urbains	Total
Ville d'Alençon	113	22	55	30	583	803
1^{ère} couronne	122	21	172	25	0	340
2^{ème} couronne	63	64	285	61	2	475
Couronne rurale	11	23	115	23	0	172
CUA	309	130	627	139	585	1790

Estimation de la mobilisation du parc de logements vacants

Le parc de logements vacants constitue un potentiel de remise sur le marché immobilier. En 2020 (données INSEE 2018), le parc vacant représente 2 785 logements.

	<i>Nombre de logements vacants (données 2018 – INSEE 2020)</i>
Ville d'Alençon	1 695
1^{ère} couronne	437
2^{ème} couronne	454
Couronne rurale	198
CUA	2 785

Toutefois, la mobilisation de ce parc nécessite des actions d'accompagnement au regard notamment du coût de réhabilitation et de valorisation patrimoniale.

L'OPAH RU engagée en 2017 sur la Ville d'Alençon vise à remettre sur le marché 100 logements vacants en 5 ans sur le cœur historique de la ville et la réhabilitation de 500 logements.

On peut donc estimer que le projet de PLUi permettra d'agir sur un volume de 100 logements par tranche de 5 ans, soit 300 logements au total sur la période 2020 -2035.

Cependant, les tendances observées montrent une augmentation continue de la vacance. Sur la période 2013-2018, on enregistre une augmentation du volume de logements vacants de 106 unités supplémentaires chaque année, soit 528 logements vacants supplémentaires en 5 ans.

Les objectifs affichés dans l'OPAH RU permettront de répondre en partie aux objectifs de résorption de la vacance mais garderont une portée limitée, qui ne devrait pas permettre d'inverser le phénomène. La reprise de la vacance portera ainsi sur 19% du volume total de nouveaux logements vacants apparaissant chaque année.

C'est pourquoi les projections opérées pour estimer les besoins en logements retiennent une hypothèse de poursuite de l'augmentation de la vacance, mais à un rythme un peu plus faible, tenant compte des effets de l'action publique.

	<i>Logements vacants remis sur le marché (2020-2035)</i>
Ville d'Alençon	250
1^{ère} couronne	20
2^{ème} couronne	20
Couronne rurale	10
CUA	300

Tableau 12 : Projections de remise sur le marché de logements vacants

Logements créés par changement de destination

Au-delà de l'analyse du potentiel foncier et immobilier mobilisable, il a été identifié du bâti constituant un patrimoine identitaire du territoire, qui serait susceptible d'être valorisé. Cette valorisation nécessiterait une réhabilitation du bâti et son changement de destination et permettrait une diversification de l'offre. Le bâti identifié représente 407 éléments. Le changement de destination est encadré par les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'environnement par la condition qu'au moment du changement de destination, celui-ci ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère. Ce changement est soumis à l'avis conforme en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

	<i>Nombre de bâtis identifiés dans le règlement graphique</i>
Ville d'Alençon	0
1^{ère} couronne	64
2^{ème} couronne	215
Couronne rurale	128
CUA	407

Tableau 13 : Nombre de bâtiments identifiés au règlement graphique du PLUi et pour lesquels un changement de destination est admis

Au regard du constat des opérations de changement de destination réalisées sur le territoire par analyse des autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire, il peut être estimé un taux de rétention important. En effet, ce type de projets engendre des coûts de travaux conséquents souvent bien supérieurs aux coûts de construction dans le neuf. On dénombre ainsi environ 25 changements de destination sur la période 2010-2021, soit environ 2,5 par an en moyenne.

C'est pourquoi, il est estimé la répartition suivante :

	<i>Nombre de projets mis en œuvre</i>	<i>Estimation du nombre de bâtis faisant l'objet d'un changement de destination sur la période 2020-2035</i>
Ville d'Alençon	0	0
1^{ère} couronne	2 projets tous les 3 ans	10
2^{ème} couronne	2 projets tous les 3 ans	10
Couronne rurale	4 projets tous les 3 ans	20
CUA	Moyenne de 2,7 / an	40

Tableau 14 : Potentiel de création de logements par changement de destination de bâtiments existants

Sur la période d'analyse 2020 à 2035, en opérant une reconduction du constat des réalisations, il peut être émis l'hypothèse que 40 constructions identifiées (bâti étoilé au règlement graphique) pourraient faire l'objet d'un changement de destination (soit près de 10% du nombre total de bâti étoilé).

Bilan du potentiel disponible en renouvellement/réinvestissement à vocation d'habitat

<i>Estimation du nombre de logements créés</i>					
	<i>En réinvestissement du potentiel urbain</i>	<i>Programmation urbaine multi-sites</i>	<i>Logements vacants remis sur le marché (2020-2035)</i>	<i>Bâti ayant fait l'objet d'un changement de destination (2020-2035)</i>	<i>Total du nombre de logements pouvant être mobilisés</i>
<i>Ville d'Alençon</i>	220	583	250	0	1053
<i>1^{ère} couronne</i>	340	-	20	10	370
<i>2^{ème} couronne</i>	475	2	20	10	507
<i>Couronne rurale</i>	172	-	10	20	202
<i>CUA</i>	1207	585	300	40	2132

Tableau 15 : Estimation du potentiel de nombre de logements pouvant être créés en réinvestissement des espaces bâtis

3.2.2 Potentiel disponible en zone urbaine à vocation économique

Approche méthodologique

L'étude de capacité d'accueil de constructions à vocation économique a été réalisée à partir d'un repérage de terrains au sein des parcs d'activités existants et aménagés dédiés aux activités économiques industrielles, artisanales, de bureaux et de services, ainsi que des terrains hors parc d'activités.

Cette identification a été menée à partir des données du cadastre (DGI 2020), des orthophotoplans de 2017 et 2020 et des connaissances de la Mission de Développement Economique (MDE) de la CUA, qui accompagne l'installation et le développement des entreprises sur le territoire communautaire.

Il a été identifié 80 hectares de terrains potentiellement mobilisables (55 tènements fonciers).

Le travail mené avec la MDE a permis de cibler les terrains présentant un réel potentiel au regard des besoins économiques recensés sur le territoire en tenant compte des contraintes connues des entreprises. Les projets déjà engagés ont été d'autre part écartés.

A noter que, dans le cadre de ses missions d'accompagnement, la MDE dispose d'une base de données de l'immobilier disponible permettant de prioriser le réinvestissement des locaux vacants existants.

A l'issue de cette analyse, le potentiel identifié a été classé selon quatre catégories :

- Le potentiel de terrains disponibles : correspond aux terrains disponibles (comprenant les terrains réservés et les projets d'extension de zones) au sein des zones d'activités aménagées.
- Le potentiel en « dents creuses » : correspond aux parcelles non occupées comprises entre deux bâtis et desservies par une voie.
- Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière d'une parcelle occupée actuellement par une entreprise.
- Les friches : correspond à des terrains abandonnés, nécessitant une remise en état, mais présentant un potentiel d'accueil d'activités.



Tableau 16 : Extrait du repérage des potentiels d'accueil d'activités économiques au sein des zones d'activités économiques aménagées

Le potentiel de terrains disponibles :

Sur l'ensemble de la CUA, on dénombre 23 zones d'activités économiques, principalement localisées en première couronne. Le potentiel de lots à bâtir comprend les terrains en cours de commercialisation, au sein desquels des voiries sont susceptibles d'être aménagées. Il s'agit de terrains mobilisables à court terme pour répondre aux besoins d'installation d'entreprises.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Nb de terrains inférieurs à 1000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 1000 à 5000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 5000 m² et 3 ha</i>	<i>Nb de terrains supérieurs à 3 ha</i>
Ville d'Alençon	0,11	0	1	0	0
1^{ère} couronne	45,36	0	1	16	5
2^{ème} couronne	16,37	1	5	3	2
Couronne rurale	0	0	0	0	0
CUA	61,84	1	7	19	7

Tableau 17 : Potentiel d'accueil d'activités économiques sur des terrains disponibles

L'analyse distingue le nombre de terrains correspondant aux besoins :

- d'activités artisanales ou de services : - de 5000 m²,
- de petite industrie et services à l'entreprise : 5000 m² à 3 ha,
- d'industrie et de logistique : supérieur à 3 ha.

Les grandes unités peuvent cependant être redécoupées en lots plus petits suivant la demande.

On observe ainsi un nombre limité de petits terrains à vocation d'artisanat et de grands terrains à vocation industrielle ou logistique.

L'inventaire des lots à bâtir comprend des terrains situés en extension des zones d'activités économiques existantes, actuellement classés en zone AU (à urbaniser) au PLUi compte tenu de leur importante superficie.

Ces terrains sont relevés ici dans le potentiel compte tenu de leur immédiate disponibilité et facilités d'aménagement.

L'ensemble de ces superficies inscrites en zones AU au PLUi représente près de 31 ha.

Le potentiel en "dents creuses" :

Ce potentiel correspond aux terrains disponibles mais qui ne sont pas commercialisés par l'aménageur de la zone. Ils peuvent correspondre à des réserves foncières initialement constituées par des entreprises mais non mobilisées pour la construction.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Nb de terrains inférieurs à 1000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 1000 à 5000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 5000 m² et 3 ha</i>	<i>Nb de terrains supérieurs à 3 ha</i>
Ville d'Alençon	0,94	0	0	1	0
1^{ère} couronne	2,50	0	2	3	0
2^{ème} couronne	0	0	0	0	0
Couronne rurale	0	0	0	0	0
CUA	3,44	0	2	4	0

Tableau 18 : Potentiel d'accueil d'activités économiques au sein des dents creuses

La configuration de ces terrains en dent creuse révèle logiquement des petites superficies, davantage adaptées pour des activités artisanales ou de services à l'entreprise.

Le potentiel en densification :

Ce potentiel correspond à la possibilité de division de terrains aujourd'hui occupés par des entreprises. Cette opération nécessite une division foncière de manière à détacher une parcelle non bâtie pouvant accueillir une nouvelle activité économique.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Nb de terrains inférieurs à 1000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 1000 à 5000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 5000 m² et 3 ha</i>	<i>Nb de terrains supérieurs à 3 ha</i>
Ville d'Alençon	3,60	0	0	2	0
1^{ère} couronne	3,30	0	1	3	0
2^{ème} couronne	2,82	0	1	2	0
Couronne rurale	0	0	0	0	0
CUA	9,72	0	2	7	0

Tableau 19 : Potentiel d'accueil d'activités économiques par divisions foncières

Les friches :

Ce potentiel correspond à des terrains auparavant utilisés par des activités économiques aujourd'hui disparues. Il peut s'agir de terrains comportant actuellement des constructions mais dont l'état dégradé ne permet pas une réaffectation immédiate vers une installation d'entreprise.

Une dépollution du terrain peut se révéler nécessaire pour réaffecter le foncier, ce qui peut rendre l'opération financièrement difficile à équilibrer.

Ces terrains sont par conséquent plus longs et plus difficiles à mobiliser.

	<i>Surface disponible (en ha)</i>	<i>Nb de terrains inférieurs à 1000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 1000 à 5000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 5000 m² et 3 ha</i>	<i>Nb de terrains supérieurs à 3 ha</i>
Ville d'Alençon	0,92	0	0	1	0
1^{ère} couronne	0,82	0	0	1	0
2^{ème} couronne	2,88	0	1	2	0
Couronne rurale	0	0	0	0	0
CUA	4,62	0	1	4	0

Tableau 20 : Potentiel de reconversion de friches pour l'accueil d'activités économiques

Bilan du potentiel disponible en renouvellement/réinvestissement à vocation économique

Estimation des surfaces mobilisables pour le développement économique en renouvellement urbain (en ha)				
	<i>Terrains disponibles</i>			
	<i>Potentiel en lots à bâtir (terrains en commercialisation dans les ZA ou en extension immédiate)</i>	<i>Potentiel en « dents creuses »</i>	<i>Potentiel en densification</i>	<i>Reconversion de friches</i>
Ville d'Alençon	0,11	0,94	3,60	0,92
1^{ère} couronne	45,36	2,50	3,30	0,82
2^{ème} couronne	16,37	0	2,82	2,88
Couronne rurale	0	0	0	0
CUA	61,84	3,44	9,72	4,62

Tableau 21 : Estimation du potentiel de réinvestissement du tissu urbain pour le développement économique

Le potentiel total représente ainsi environ 80 ha, principalement constitué de lots à bâtir localisés en première couronne au sein des zones d'activités économiques ou en extension (77 % du potentiel total).

Les potentiels en densification et les friches représentent au total une part importante du potentiel (18%) mais sont plus difficilement mobilisables à court terme.

	<i>Nombre total de terrains</i>	<i>Nb de terrains inférieurs à 1000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 1000 à 5000 m²</i>	<i>Nb de terrains entre 5000 m² et 3 ha</i>	<i>Nb de terrains supérieurs à 3 ha</i>
Ville d'Alençon	5	0	1	4	0
1^{ère} couronne	32	0	4	23	5
2^{ème} couronne	17	1	7	7	2
Couronne rurale	0	0	0	0	0
CUA	54	1	12	34	7

Tableau 22 : Répartition des potentiels par superficies de terrains

Les terrains potentiellement mobilisables pour l'accueil d'activités économiques sont à 77 % des unités inférieures à 3 ha, essentiellement destinés aux services, à l'artisanat et à la petite industrie.

Analyse des demandes en foncier à vocation économie

La présente analyse est issue de l'exploitation des demandes enregistrées par le service Mission Développement Economique de la CUA, sur la période janvier 2020 à avril 2022.

Cet état des lieux de la demande permet d'évaluer la correspondance entre l'offre foncière existante sur la CUA et les besoins exprimés localement par les entreprises.

Sur la période analysée, la CUA a enregistré 43 demandes de foncier par des entreprises ou des porteurs de projet économique, dont 5 ont abouti et 23 sont en cours (recherches infructueuses). Sont prises en compte les demandes d'immobilier non abouties et transformées en recherche de foncier.

Projets	Nombre
• Aboutis	5
• Abandonnés	12
• En cours	23
• En sommeil	3

Tableau 23 : Demandes de foncier depuis janvier 2020

Les localisations recherchées correspondent principalement à la première couronne et majoritairement au nord d'Alençon :

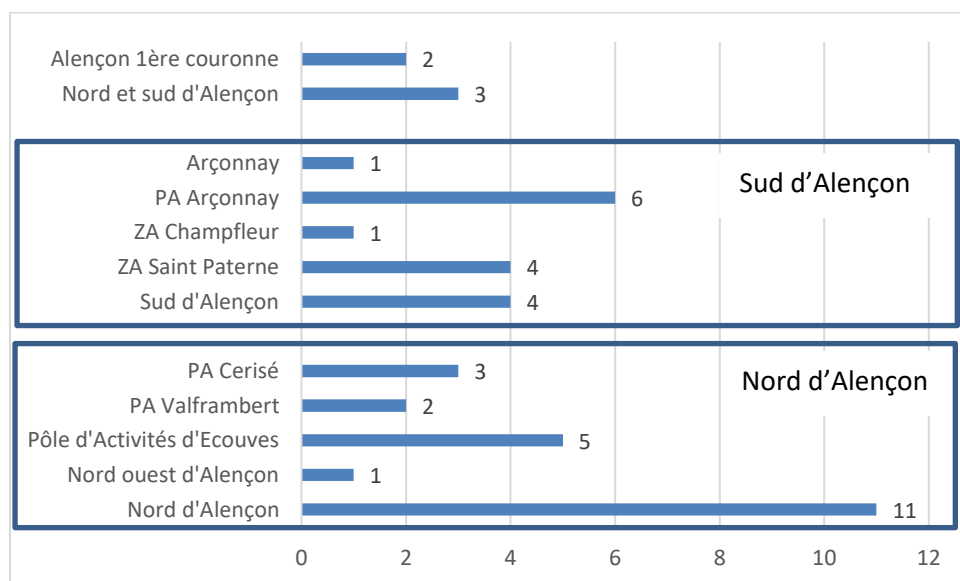


Tableau 24 : Localisation recherchée par les entreprises et porteurs de projet économique

Nous observons une inadéquation de l'offre et de la demande pour les surfaces comprises entre 1000m² et 3 ha. Face à une demande dynamique dans le secteur des activités artisanales et de services, nous disposons d'une offre insuffisante de terrains adaptés en terme de superficie et de localisation.

Pour répondre à cet enjeu, certains terrains de grande superficie peuvent être redécoupés pour répondre à des besoins de plus petite superficie, sous réserve notamment des contraintes techniques liées à la typologie du terrain.

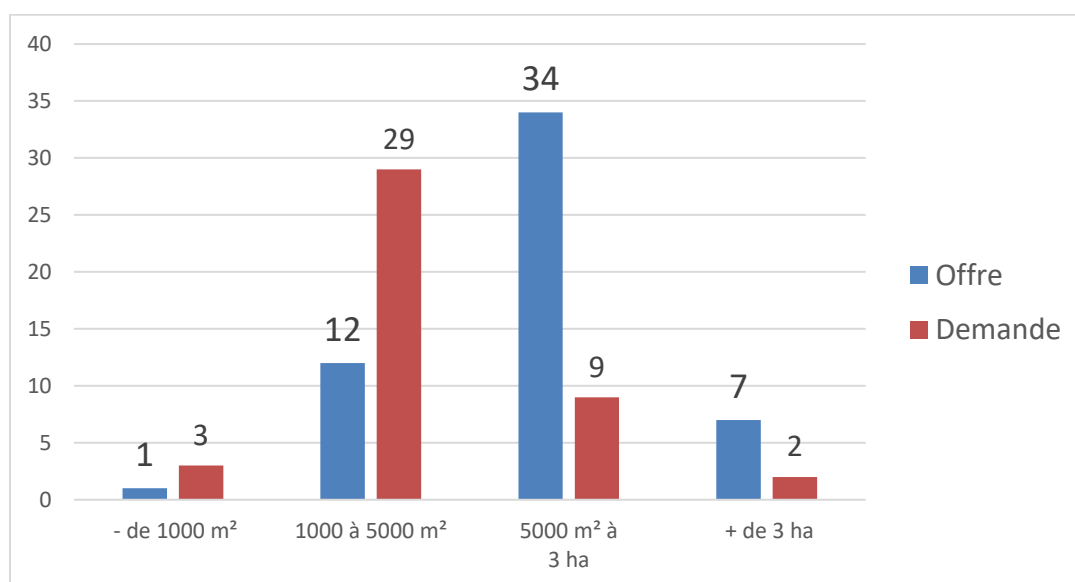


Tableau 25 : Comparaison entre l'offre foncière et les demandes de foncier

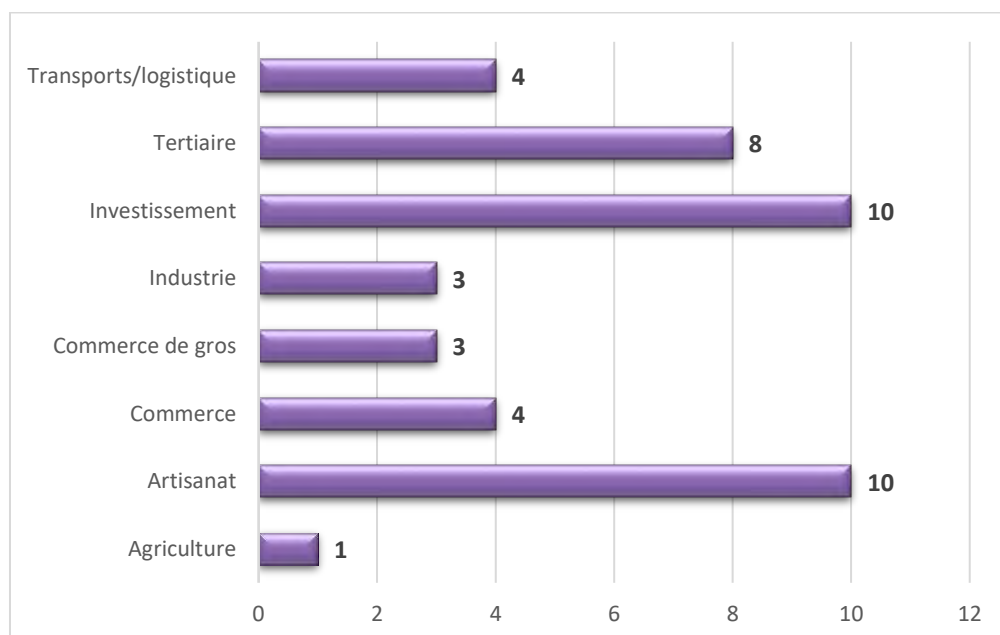


Tableau 26 : Secteur d'activités des entreprises en recherche de foncier

3.2.3 Potentiel disponible en zone urbaine à vocation commerciale

Approche méthodologique

L'approche méthodologique adoptée est identique à celle utilisée pour les activités économiques artisanales, industrielles ou de services.

Les potentiels identifiés sont inventoriés suivant les mêmes typologies que pour les activités économiques « générales », à la nuance près qu'il n'a pas été relevé de dent creuse commerciale.

On relève donc ici :

- Le potentiel de lots à bâtir : correspond aux terrains en vente au sein des zones d'activités aménagées.
- Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière d'une parcelle occupée actuellement par une entreprise.
- Les friches : correspond à des terrains abandonnés, nécessitant une remise en état, mais présentant un potentiel d'accueil d'activités.

Estimation des surfaces mobilisables pour le développement commercial en renouvellement urbain (en ha)			
	<i>Terrains disponibles au sein des zones d'activités commerciales</i>		
	<i>Potentiel en lots à bâtir</i>	<i>Potentiel en densification</i>	<i>Reconversion de friches</i>
Ville d'Alençon	0	0	0
1^{ère} couronne	0,72	2,90	0,82
2^{ème} couronne	0	0	0
Couronne rurale	0	0	0
CUA	0,72	2,90	0,30

Les zones d'activités commerciales sont toutes situées au sein de la première couronne. Le potentiel total s'élève à près de 4 ha, mais avec l'essentiel de l'offre disponible en « potentiel de densification ».

En complément, deux zones à urbaniser à vocation commerciale sont actuellement définies au PLUi :

- Une zone 1AUEc de 3,85 ha à Saint-Paterne le Chevain, lieu-dit le Lavoir sur la RD 311 (route de Mamers),
- Une zone 1AUEc de 10,5 ha Porte de Bretagne sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

4 Mobilité et déplacements

L'analyse des mobilités s'appuie sur différentes études menées à différentes échelles territoriales :

A l'échelle de la CUA :

- Une enquête déplacements menée par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole sur la Manche et l'Orne en 2018, sur la base de 7360 personnes interrogées sur 12 intercommunalités.
- Un schéma cyclable et modes doux intercommunal est en cours d'élaboration par VIZEA à l'échelle de l'ensemble de la CUA. Son programme d'action sera défini mi-2022. Une enquête a été menée fin 2021 sur les déplacements à pied et à vélo sur la CUA (400 réponses recueillies).

A l'échelle de la CUA à 30 communes (hors Villeneuve-en-Perseigne) :

- Une étude sur les pratiques de mobilité des habitants de la CUA réalisée par ITEM pour la CUA en 2015, appuyée sur une enquête mobilité menée auprès des 1000 ménages.
- Une enquête modes doux réalisée en 2015 auprès de 202 personnes rencontrées aux abords des principaux pôles générateurs de déplacements de la Communauté Urbaine d'Alençon, situés dans la zone agglomérée.

A l'échelle du centre-ville d'Alençon :

- Une enquête réalisée par ITEM en 2015 sur les conditions de stationnement dans le centre-ville d'Alençon (occupation et rotation).
- Une étude stationnement réalisée par la SCET sur le centre-ville d'Alençon en 2021

4.1 Organisation du territoire

4.1.1 Caractéristiques du territoire

Un positionnement stratégique du territoire à la rencontre de trois départements

La communauté urbaine d'Alençon se situe sur 2 départements, l'Orne et la Sarthe, appartenant respectivement aux régions Normandie et Pays de la Loire. Le département de la Mayenne borde la CUA sur ses limites ouest.

Le territoire communautaire est traversé par deux axes structurants :

- ➔ **du Nord au Sud** : l'A28 traverse le territoire et permet de rejoindre Rouen, Le Mans et Caen via l'A88. L'axe ferré Caen, Le Mans et Tours dessert également la gare d'Alençon.
- ➔ **d'Est en Ouest** : la RN12 traverse la CUA elle relie Paris à Brest

Ces infrastructures facilitent le lien sur le territoire. Ainsi, elles permettent au territoire de profiter de bonnes conditions d'accessibilité à plusieurs grandes agglomérations :

- ➔ Paris est située à seulement 2h30 en voiture et 2h en train

- ➔ Rennes est à 2h en voiture et environ 2h30 en train
- ➔ Le Mans, Caen et Rouen à une échelle régionale sont également facilement accessibles.

Cependant, ces infrastructures peuvent également engendrer un effet de coupure et complexifier la continuité des déplacements piétons et cyclables à une échelle plus locale.

Un territoire hétérogène

Le territoire est organisé autour d'un pôle urbain dense constitué d'Alençon et de ses communes agglomérées. Par ailleurs, on observe de nombreux centre-bourgs attirant de l'habitat diffus et des hameaux appartenant à un ensemble de communes rurales.

L'urbanisation est donc contrastée, avec un territoire à la fois urbain, périurbain et rural.

Le paysage est majoritairement bocager, caractérisé par des secteurs boisés au Nord, avec la forêt d'Ecouves, et le Parc Naturel Régional Normandie Maine et les Alpes Mancelles au Sud-Ouest.

Une proportion de captifs importante

D'après l'étude ITEM de 2015, **la part de captifs potentiels représente 27,6% de la population**, avec une part importante de personnes âgées de 65 ans et plus. Cette part est similaire à celle de l'ancienne région Basse-Normandie (28%) et légèrement inférieure à celle de l'Orne (30%).

Sont considérées comme captives les personnes ne disposant pas de mode de transport motorisé personnel. Soit ici, les personnes de 11 à 17 ans ne possédant pas le permis de conduire et les personnes de 65 ans et plus, pouvant rencontrer des difficultés à se déplacer seules, pour des raisons légales (permis de conduire...) ou physiques. Les personnes dépendantes des transports collectifs pour des raisons financières, ainsi que les ménages non motorisés sont également considérés comme des captifs.

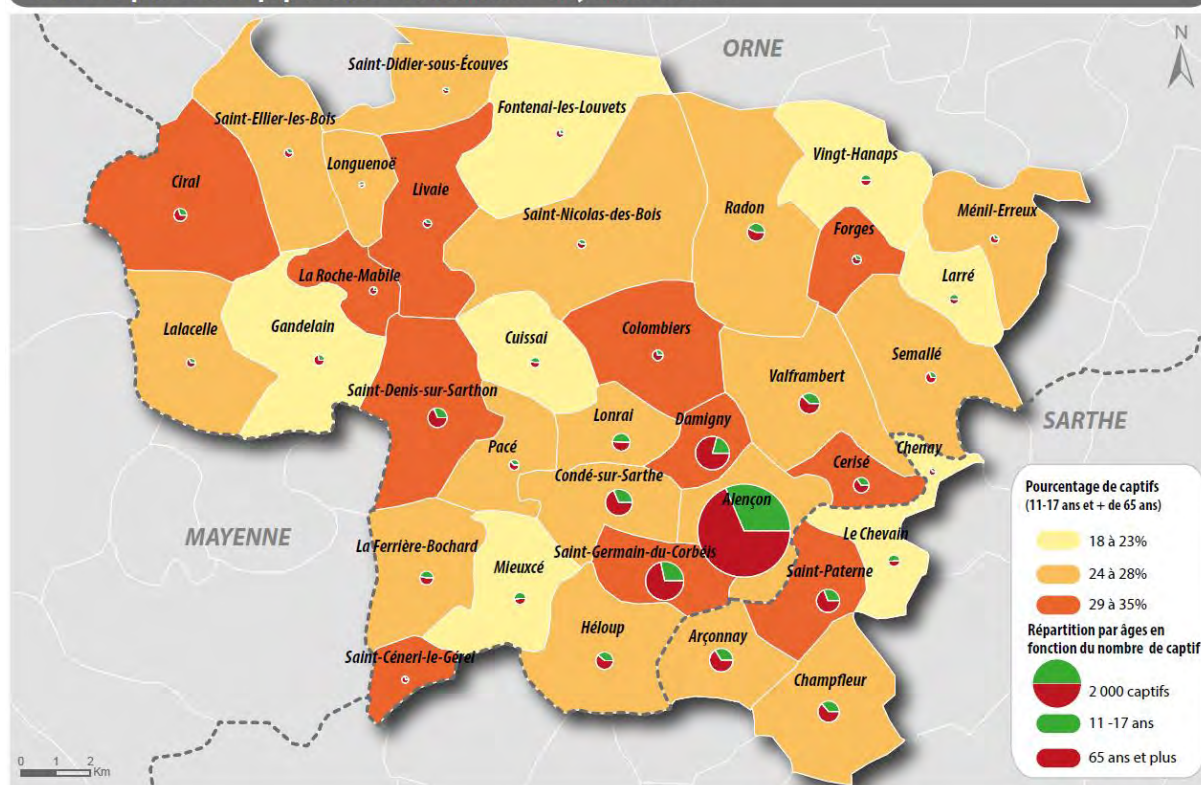
Territoire	Population (habitants)						Nombre de captifs	% de captifs
	- de 3 ans	3 - 10 ans	11 - 17 ans	18 - 24 ans	25 - 64 ans	65 ans et +		
CUA	1 915	4 842	4 857	4 949	27 606	10 127	14 984	27,6%
Orne	9 674	27 509	25 024	19 903	146 753	62 034	87 058	29,9%
Basse-Normandie	49 885	142 054	126 602	117 786	753 497	285 867	412 469	28,0%

Figure 240 : Nombre et part des personnes captives

Source : ITEM, 2015

Les captifs sont principalement localisés sur la ville centre, qui en concentre environ 7 300, et les communes de 1^{ère} couronne, en particulier St-Germain-du-Corbéis et Damigny. Cela s'explique par le vieillissement plus accentué de la population dans ces secteurs que dans le reste du territoire. Cela est également valable pour le Nord-Ouest du territoire. Au total, 11 communes sont concernées par un taux de captifs supérieur à la moyenne communautaire.

Part de captifs dans la population des communes - moyenne CUA 28%



Concernant la motorisation des ménages, **la part des ménages ne possédant pas de véhicule (16,7 %)** est plus importante qu'à l'échelle du département ou de la Basse-Normandie. Environ 4300 ménages sont donc captifs des transports alternatifs à la voiture individuelle. Cette part est en baisse progressive.

Territoire	Nombre de ménages	Nombre de ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture
CUA	26 066	4 347	16,7 %
Orne	129 524	17 213	13,3 %
Normandie	1 496 443	231 969	15,5 %

Figure 241 : Equipement automobile des ménages

Source : INSEE 2018

4.1.2 Localisation des pôles générateurs de déplacements

Des emplois concentrés sur Alençon et les communes de 1^{ère} couronne

La ville centre et les communes de première couronne concentrent 91% des emplois, soit plus de 23 400 emplois. C'est sur ces communes que sont également concentrées les entreprises de plus de 50 salariés.

L'équipement des communes

L'objectif est de détailler le niveau d'équipements des communes à partir de la Base Permanente des Equipements de l'INSEE. Pour cela, trois grandes catégories de pôles, répondant à des besoins de déplacements dits primaires (enseignement, achats, santé) ont été sélectionnés :

Les établissements scolaires

En plus d'Alençon, 10 communes disposent d'au moins un établissement scolaire de premier degré. L'ensemble des établissements secondaires (collèges et lycées) sont situés sur Alençon. Toutefois, les établissements d'enseignement supérieur sont situés à Alençon mais aussi dans les communes limitrophes. Le pôle universitaire de Montfoulon est situé à Damigny, le 3IFA et le CFA sont situés à St Paterne. Ces localisations soulèvent la question de la desserte de ces établissements.

Les commerces

L'ensemble des communes ne dispose pas de commerces alimentaires ou de proximité. Les grandes surfaces alimentaires sont situées sur **Alençon, Condé-sur-Sarthe, Arçonnay et Saint-Germain-du-Corbéis**. Seules **Damigny, Valframbert, Ecouves, Saint Denis sur Sarthon et Villeneuve-en-Perseigne** disposent de supermarché ou épicerie de moindre importance. De plus, quelques communes regroupent une offre de commerce de proximité suffisamment importante pour répondre aux besoins des habitants, telles que **Ciral, La Ferrière-Bochard, Saint-Paterne et Champfleur**.

Les équipements de santé

Concernant l'**offre de santé** présente sur le territoire, seules 8 communes du territoire disposent de médecins généralistes. Il s'agit d'Alençon, de Saint-Germain-du-Corbéis, d'Héloup, de La Ferrière-Bochard, de Valframbert, de Saint-Denis-sur-Sarthon, de Villeneuve-en-Perseigne et d'Ecouves. Pour des besoins spécifiques (spécialistes, hôpital), les habitants doivent se rendre vers le pôle d'Alençon.

Une attractivité forte du pôle aggloméré

En fonction de la localisation des différents équipements présents sur le territoire, une **hiérarchisation des pôles**, en trois catégories, peut être réalisée afin de **mettre en lumière les besoins de déplacements des habitants**. Cette articulation s'inscrit en cohérence avec l'armature urbaine définie en première partie du diagnostic territorial.

Elle distingue :

- ➔ Les **pôles principaux (Alençon)** qui comportent l'ensemble des équipements, services et commerces, nécessaires, et dont le niveau d'offres proposé limite les besoins de déplacements quotidiens vers l'extérieur ;
- ➔ Les **pôles intermédiaires** (Damigny, Condé-sur-Sarthe, St-Germain-du-Corbéis et Arçonnay), avec une offre diversifiée, permettent de répondre à la plupart des besoins de déplacements et peuvent également attirer les habitants des communes périphériques ;
- ➔ Enfin, les **pôles de proximité** (Valframbert, Saint-Paterne, Ecouves, La Ferrière-Bochard, Saint-Denis-sur-Sarthon, Villeneuve-en-Perseigne, Champfleur et Ciral), comptent quelques commerces de proximité et un établissement d'enseignement primaire, et peuvent attirer les habitants des communes périphériques, mais la plupart du temps n'apporteront qu'une réponse limitée aux besoins de leurs habitants.

En comparant les temps de parcours pour rejoindre les différents pôles d'attractivité, on note qu'Alençon en tant que pôle principal structurant attire l'ensemble du territoire. Cette centralité et cet attrait va même au-delà du territoire communautaire, en raison de l'éloignement des autres pôles d'attraction que sont Le Mans, Mayenne et Argentan.

Il est à noter que deux pôles intermédiaires sont présents à proximité du territoire : Pré-en-Pail et Saint-Pierre-des-Nids. Pour des besoins intermédiaires, en comparant les temps de parcours on peut voir que le premier attire la population des quatre communes à l'ouest du territoire de la CUA (Ciral, La Lacelle, Gandelain et Saint-Ellier-les-Bois). St-Pierre-des-Nids attire quant à lui la population de St-Cénéri-le-Gérei.

Le reste du territoire est davantage attiré par le pôle aggloméré que ce soit le pôle principal Alençon ou les 4 pôles intermédiaires que sont Damigny, Condé-sur-Sarthe, St-Germain-du-Corbéis et Arçonnay.

4.2 La mobilité des habitants de la CUA

4.2.1 Une prédominance d'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens

L'analyse des parts modales, dans l'étude ITEM de 2015 portant sur le territoire de la CUA hors Villeneuve-en-Perseigne, indique une prédominance de l'usage de l'automobile quel que soit le motif de déplacements, avec **72% des déplacements réalisés en voiture**. Cette part varie en fonction des secteurs du territoire. Sur les communes de l'agglomération (pôle aggloméré), les offres alternatives à la voiture individuelle sont plus importantes ce qui permet de moins se déplacer en voiture (66%) et davantage en modes doux ou en transports collectifs.

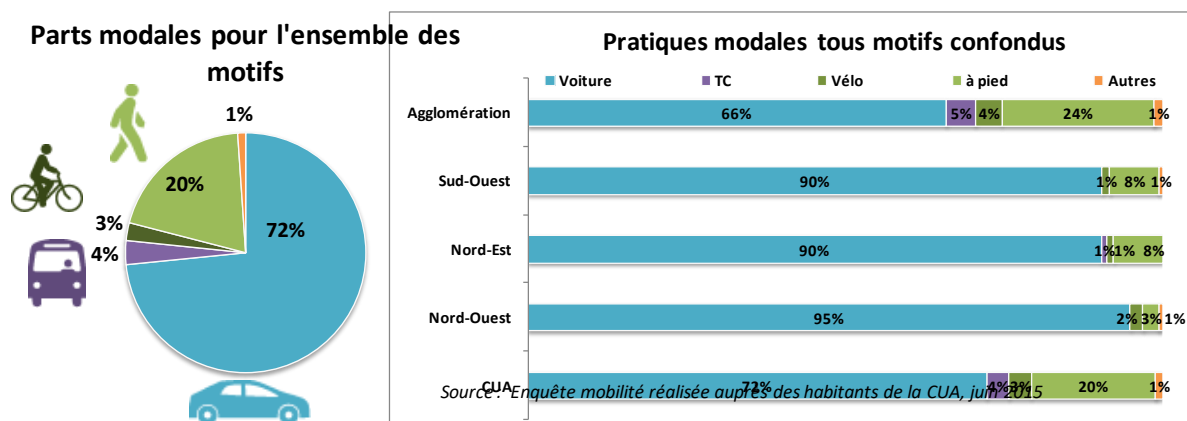


Figure 242 : Parts modales des déplacements, tous motifs

Source : ITEM, 2015

La part modale des modes doux est de 23%, avec une majorité des déplacements réalisés à pied plutôt qu'en vélo. Cette répartition s'explique par une utilisation plus importante des modes doux pour les achats de proximité, les activités culturelles et sportives ainsi que les démarches administratives.

Les transports en commun tous types confondus ne représentent que 3,6% des déplacements. L'utilisation la plus importante de ce mode correspond à l'usage des Transports en commun urbains (TCU) pour les démarches administratives. La répartition de l'utilisation des transports en commun (TC) montre que les lignes de TAD, les cars des Conseils départementaux ainsi que le train ne sont que faiblement utilisés par les habitants. Cependant, il est à noter que durant l'enquête, certaines personnes ont confondu les bus Alto régulier avec l'offre Alto Itinéo en TAD. 32% des enquêtés qui n'utilisent jamais le bus, ont confié qu'ils souhaiteraient l'utiliser.

TC	% sur l'ensemble
Bus Alto	3%
TAD Itinéo	0,1%
Car CG	0,03%
Train	0,4%
Total	3,6%

Sur l'ensemble des motifs de déplacements, 23 communes ont une part modale des transports en commun (TC) égale à 0. La part modale la plus importante étant sur Alençon (6,8%) et Cerisé (3,5%).

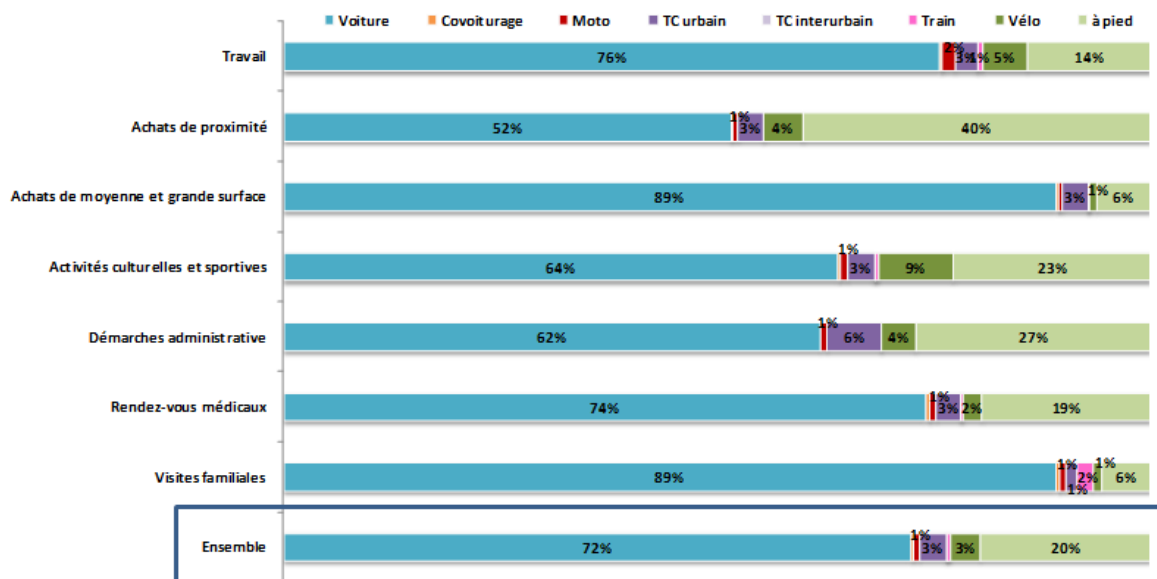


Figure 243 : Parts modales des déplacements, tous motifs

Source : ITEM, 2015

L'analyse réalisée en 2018 dans l'étude du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole (PMCNM) montre une part plus importante de la marche à pied et moindre pour l'automobile. Ce résultat est à nuancer car les méthodes d'enquête des deux études ne sont pas identiques.

L'étude réalisée par le PMCNM montre cependant une part modale plus élevée de la marche à pied sur les intercommunalité structurées autour d'une ville centre importante (Flers, Granville, Argentan).

Modes de déplacement	Voiture	Transports en commun	Vélo	Marche à pied	Autres
CUA 30 communes (étude ITEM 2015)	72 %	4 %	3 %	20 %	1 %
CUA 31 communes (étude PMCN 2018)	66 %	4 %	2 %	27 %	1 %

Figure 244 : Parts modales des déplacements

Sources : ITEM, 2015 et Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole, 2018

4.2.2 Un bassin de vie et de déplacements

Des flux quotidiens intercommunaux et tournés vers la zone agglomérée

D'après l'étude ITEM de 2015 portant sur le territoire de la CUA hors Villeneuve-en-Perseigne, près de 9 déplacements sur 10, tous motifs de déplacements confondus, sont réalisés dans le périmètre du territoire communautaire. Ces derniers sont majoritairement à destination d'Alençon (67%).



Figure 245 : Part des déplacements intra-communautaire selon les motifs de déplacements

Source : ITEM, 2015

Zoom sur les flux domicile-travail

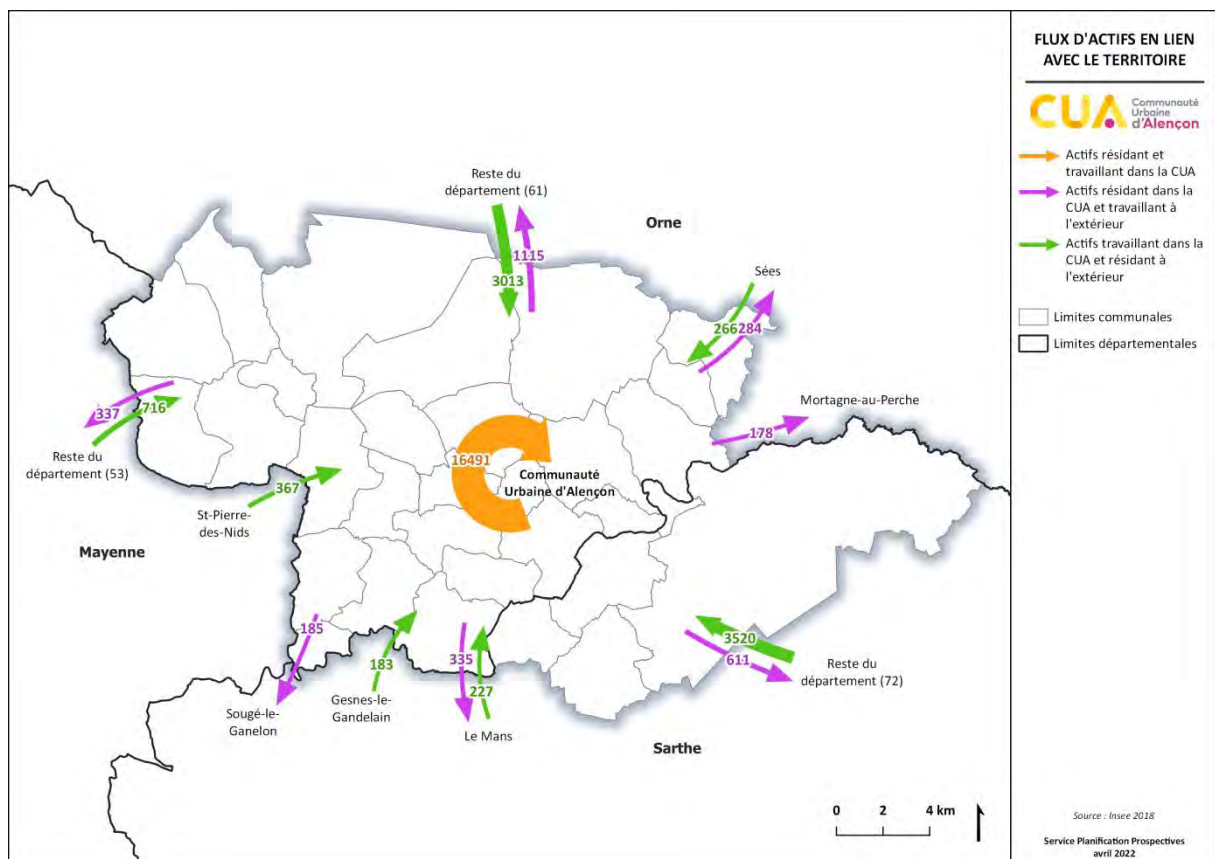
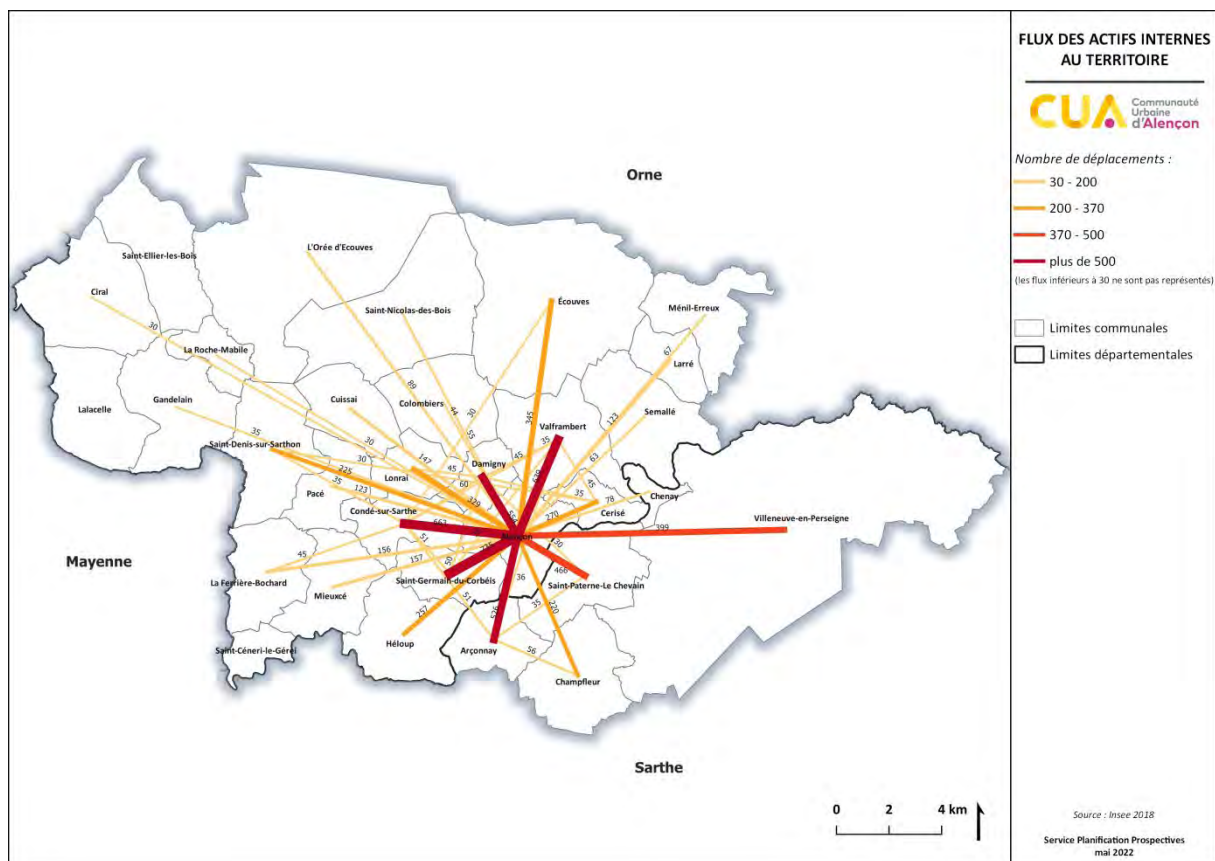
Selon les données INSEE 2018, sur les 20 389 actifs qui habitent le territoire, 75% y travaillent également. Parmi les habitants travaillant sur le territoire, 37,1% travaillent et habitent dans la même commune.

Les interactions sont particulièrement fortes avec la CC Haute Sarthe Alpes Mancelles et la CC des Sources de l'Orne.

Principales origines des actifs travaillant sur la CUA	Flux	Principales destinations des actifs résidant sur la CUA	Flux
CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	2667	CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	461
CC des Sources de l'Orne	982	CC des Sources de l'Orne	397
CC Maine Saosnois	714	CC Maine Saosnois	207
CC Vallée de la Haute Sarthe	617	CC Vallée de la Haute Sarthe	< 200
CC Mont des Avaloirs	983	CC Mont des Avaloirs	232
CC Pays de Mortagne au Perche	305	CC Pays de Mortagne au Perche	253
CC Argentan intercom	303	CC Argentan intercom	243
CU Le Mans Métropole	287	CU Le Mans Métropole	370

Figure 246 : Principales origines et destination des actifs

Source : INSEE, 2018



Zoom sur les flux domicile-études

Les données de l'INSEE permettent d'observer les flux domicile-études : il s'agit du nombre de personnes scolarisées de 2 ans ou plus qui changent de commune lorsqu'elles se déplacent de leur lieu de résidence à leur lieu d'études.

La concentration d'établissements scolaires à Alençon et Damigny (pôle universitaire) génère de nombreux flux, plus faibles que ceux liés aux déplacements domicile-travail mais tout de même importants.

Principales origines des scolaires et étudiants ayant leur lieu d'étude sur la CUA	Flux	Principales destinations des scolaires et étudiants résidant sur la CUA	Flux
CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	627	CC Haute Sarthe Alpes Mancelles	279
CC des Sources de l'Orne	339	CC des Sources de l'Orne	< 200
Flers Agglomération	312	Flers Agglomération	< 200
CC Maine Saosnois	247	CC Maine Saosnois	< 200
CC Vallée de la Haute Sarthe	276	CC Vallée de la Haute Sarthe	< 200
CC Mont des Avaloirs	272	CC Mont des Avaloirs	< 200
CC Pays de Mortagne au Perche	243	CC Pays de Mortagne au Perche	< 200
CC Argentan intercom	239	CC Argentan intercom	< 200
CC Pays de Laigle	236	CU Le Mans Métropole	< 200

Figure 247 : Principales origines et destinations des scolaires et étudiants

Source : INSEE, 2018

4.3 Les déplacements en voiture

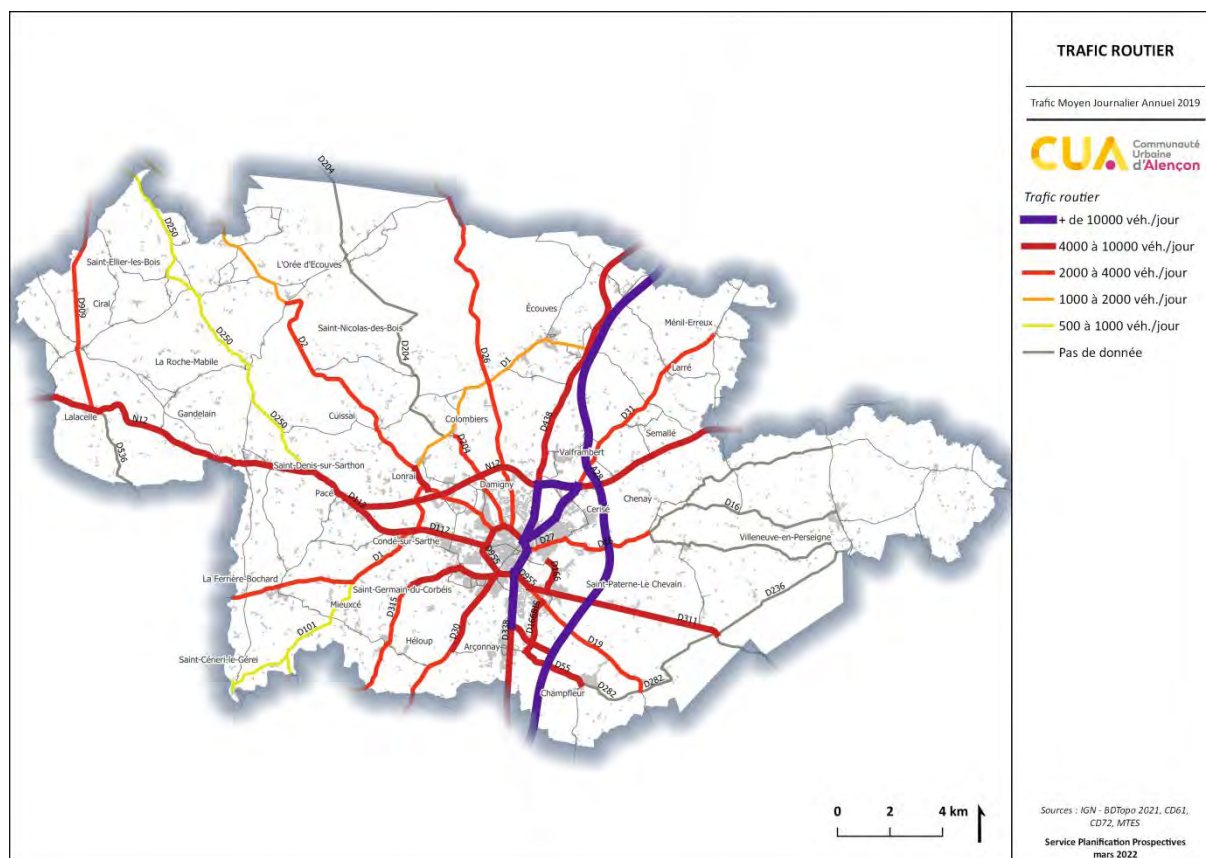
4.3.1 Les infrastructures de déplacements

Le réseau routier primaire est constitué de l'A28 d'axe nord-sud et de la RN 12 d'axe est-ouest. Le réseau secondaire se compose de plusieurs départementales maillant le reste du territoire dans une logique radioconcentrique vers Alençon. Au niveau du pôle urbain, en dehors des axes classés à grande circulation, plusieurs départementales permettent un accès à la rocade urbaine et au centre-ville. Il s'agit principalement de la D112, D2 et D26 au Nord-Ouest rejoignant la RN12 et la D501 permettant l'accès à la RN12 et à l'A28. Les D438 et D338 suivent le même axe que l'A28, elles correspondent à l'ancienne nationale. Enfin les D16 et D311 relient le territoire communautaire à Mamers et au Mêle-sur-Sarthe.

4.3.2 Les conditions de déplacements

D'après l'analyse du Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA), le trafic n'est pas particulièrement élevé sur le territoire à l'exception des axes classés à grande circulation. L'A28 supporte des flux supérieurs à 10 000 véhicules/jour : près de 16 000 véhicules/jour au sud d'Alençon et 12 000 véhicules/jour au nord d'Alençon. Le trafic moyen sur cet axe a augmenté d'environ 15% entre 2013 et 2019.

La RN12 supporte un trafic compris entre 8700 véhicules/jour à l'ouest de l'A28 et 10 300 à l'est de l'A28.



Les D438 et D338, au nord et au sud d'Alençon, ont un trafic inférieur à 10 000 véh./jour. Le trafic est toutefois supérieur au niveau des **axes d'entrée d'Alençon et de la rocade**. Cette situation pose d'autant plus de difficultés que la part de PL sur ces axes reste importante. C'est également le cas sur la RD112 permettant de rejoindre la RN12. En heures de pointe, la charge de trafic est donc assez forte au niveau de la rocade urbaine, avec plus de 16 658 véhicules/jour sur l'Avenue de la République et 15 036 véhicules/jour sur l'Avenue Quakenbrück. Certaines voies plus locales sont également chargées en heures de pointe, la D501, D315, D527 et D27.

En moyenne, l'accès au centre-ville d'Alençon s'effectue en 5 min pour les communes de la première couronne, au maximum en 30 min pour les communes les plus éloignées de la CUA. Cette facilité d'accès peut donc encourager à l'utilisation de la voiture et à la dispersion de l'habitat.

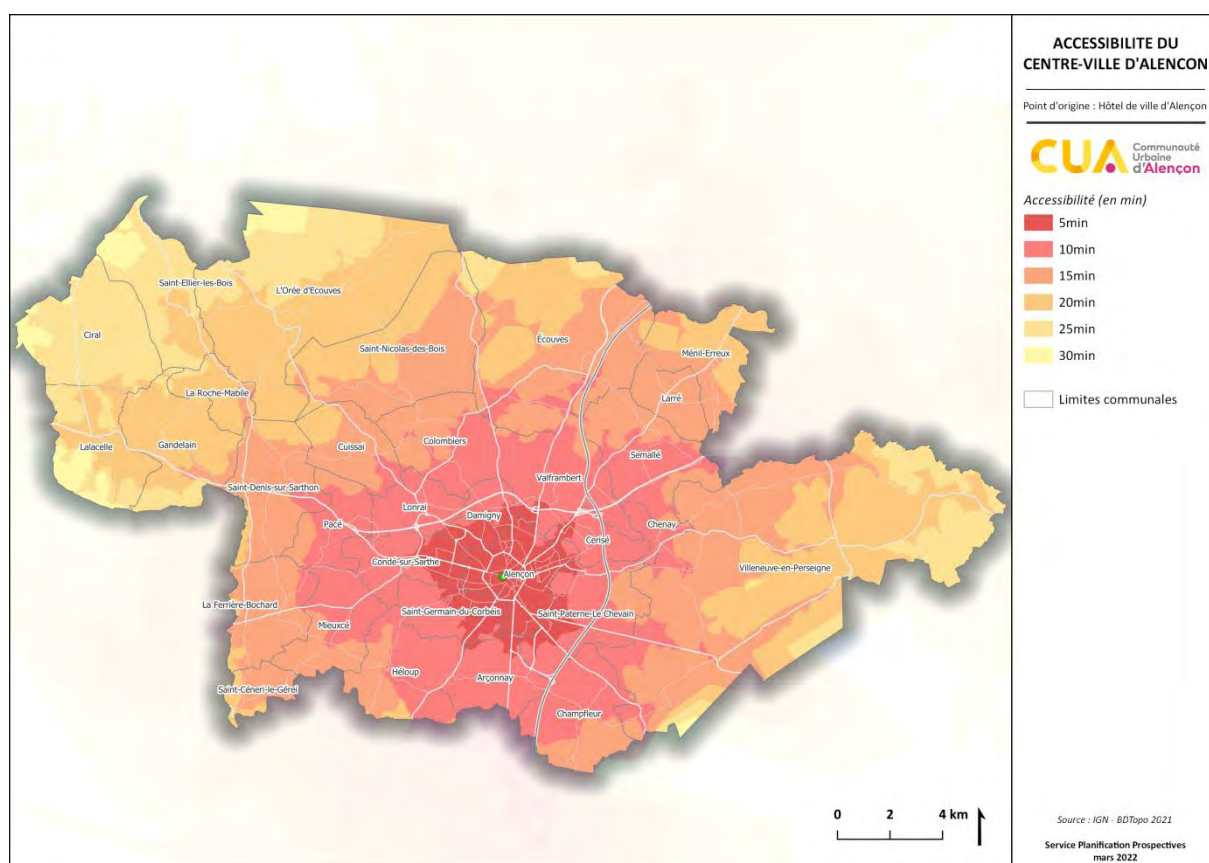


Figure 248 : Carte isochrone d'accès au centre-ville d'Alençon

Sur l'ensemble du territoire communautaire, les dysfonctionnements liés à l'automobile restent limités et sont de deux ordres :

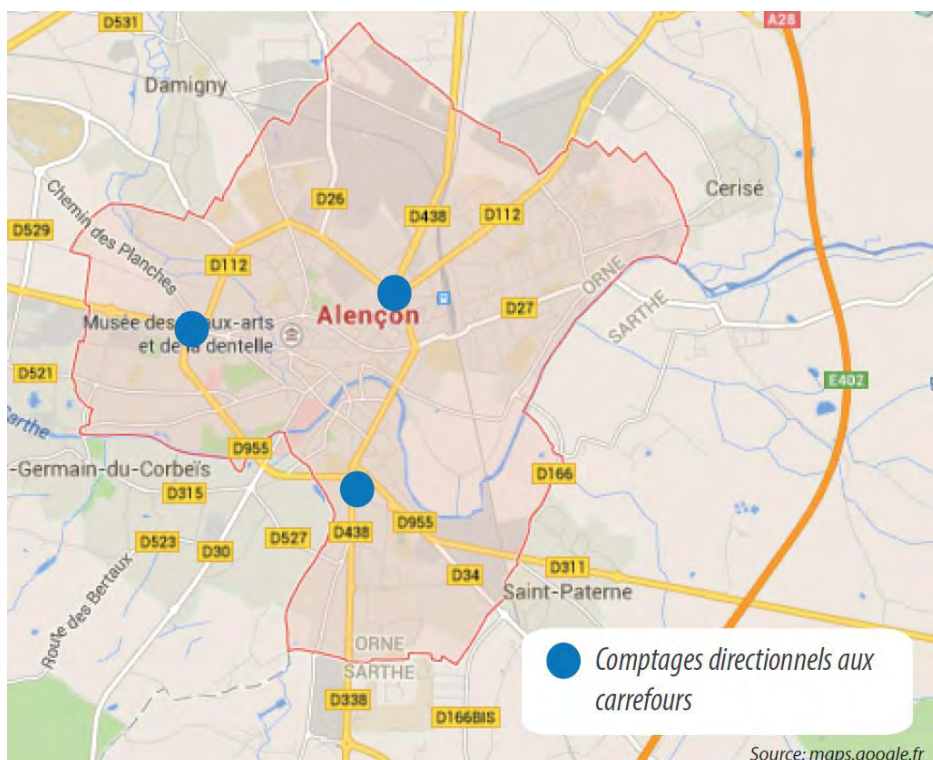
- Les difficultés générales de circulation : **elles sont liées à l'impact du trafic routier sur le milieu urbain dans les bourgs et centres-villes.** Le partage de la voirie en faveur de l'automobile crée un sentiment d'insécurité pour les déplacements doux, en particulier dans les communes traversées par des axes chargés à l'instar de Lalacelle, St-Denis-su-Sarthon ou Pacé traversées par la RN12. Au trafic s'ajoutent des difficultés liées au non-respect des

vitesse, que ce soit au niveau des traversées de bourgs ou sur certains tronçons. Au total, une vingtaine de communes a signalé des problèmes de vitesse.

- Les dysfonctionnements ponctuels : il s'agit de problèmes de stationnement devant les écoles, ou à certains carrefours dangereux recensés dans certaines communes.

4.3.3 Les conditions de déplacement à Alençon

Des points de congestions logiques en heures de pointe sont présents sur plusieurs intersections d'Alençon, notamment au niveau du rond-point de la Pyramide (place Général de Gaulle), à l'intersection de la rue de Bretagne avec le boulevard Duchamp et de l'Avenue du Général Leclerc avec l'Avenue de Koutiala.



Des comptages directionnels réalisés en heures de pointe sur ces trois intersections mettent en exergue des phénomènes de congestion ponctuels et des remontées de files. Si des actions ne sont pas menées pour diminuer et reporter le trafic ces derniers pourraient arriver à saturation. Toutefois, des parcours réalisés en heures de pointe et en heures creuses permettent de relativiser ces phénomènes de congestion, car l'impact qu'ont ces derniers sur les temps de parcours reste mineur. Au maximum 3 minutes entre un parcours réalisé par la rocade urbaine en heure de pointe et un parcours en heures creuses.

4.3.4 L'accidentologie sur le territoire : des accidents concentrés en milieu urbain

Selon les données des DDT de l'Orne et de la Sarthe, 283 accidents ont eu lieu entre 2013 et 2020 sur la CUA. Les accidents sont localisés pour 82% sur Alençon et les communes de 1^{ère} couronne. Le

nombre d'accidents localisés en tissu aggloméré **pose la question des conditions de sécurité des déplacements, et notamment celles des cyclistes ou des piétons.**

4.3.5 Le stationnement

Le stationnement réglementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité. **Dans un territoire où le taux de motorisation est très fort (1,5 voitures par ménage en moyenne selon l'enquête mobilité ITEM de 2015), la régulation du stationnement est un enjeu important et peut même être un des leviers de la politique de réduction de la pression automobile.**

Le recensement de l'offre de stationnement sur le territoire de la CUA

L'offre de stationnement publique paraît globalement suffisante sur l'ensemble des communes de la CUA. Dans les centres-bourgs, les capacités de stationnement sont organisées autour d'un parking à proximité de l'église ou de la mairie. La question du stationnement se pose principalement sur Alençon qui dispose d'une offre importante de parkings (Source : relevé de l'offre de stationnement – avril 2015 – Item Conseil):

- **Parkings en surface gratuits** : 2135 places,
- **Parkings en surface payants** : 865 places,
- **Parking souterrain** payant de la Halle aux Toiles d'une capacité de 106 places.

Parmi cette offre, on dénombre 180 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite et gratuites.

La stratégie de stationnement payant permet une accessibilité continue et renouvelée au centre-ville, en limitant les stationnements de longue durée "abusifs". De la même manière, 44 emplacements et 67 mètres linéaires ont été aménagés en places "arrêt minute".

Avec un ratio de 115 places en centre-ville pour 1000 habitants, l'offre disponible à Alençon est plutôt dans la tranche haute comparativement à des agglomérations de taille similaire.

Il existe 39 bornes de recharge pour véhicule électrique sur le territoire de la CUA : 15 à Alençon (dont 13 en centre-ville), 11 à Cerisé, 3 à Damigny, 3 à Saint-Germain-du-Corbéis, 2 à Valframbert, 2 à Saint-Denis-sur-Sarthon, 2 à Saint-Céneri-le-Gerei, 1 à Condé-sur-Sarthe.

Les problématiques de stationnement

Les principaux problèmes liés au stationnement sont localisés sur la ville d'Alençon et plus ponctuellement dans les centre-bourgs de certaines communes du territoire liés à des pratiques de stationnement gênant, notamment :

- ✓ du stationnement anarchique aux abords des écoles au moment des entrées et sorties des élèves, engendrant des problématiques d'insécurité routière ;
- ✓ une problématique spécifique de stationnement en saison touristique à St-Céneri-Le-Gerei, nécessitant d'ouvrir un champ pour pallier le manque d'offre de stationnement ;

- ✓ le stationnement résidentiel de plus en plus prégnant sur l'espace public dans certains lotissements anciens, liée à l'augmentation de la motorisation des ménages qui possèdent plus de 2 voitures.

L'évaluation des besoins en stationnement sur le centre-ville d'Alençon

Pour identifier les pratiques et les besoins sur le centre-ville d'Alençon, deux études ont été menées le mardi 2 juin 2015 sur un périmètre circonscrit :

- ➔ Une enquête d'occupation pour mesurer la réserve d'offre de stationnement disponible sur le centre-ville

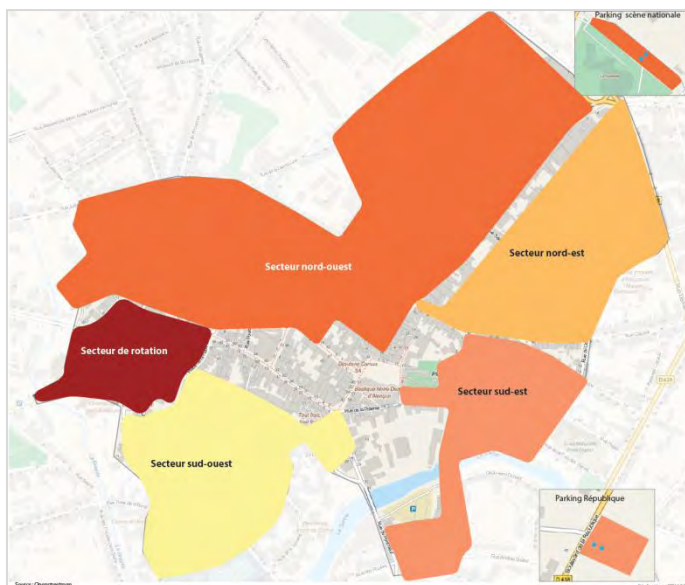


Figure 249 : Périmètre de l'enquête d'occupation

Source : ITEM 2015

- ➔ Une enquête de rotation pour mesurer l'impact de la réglementation sur les pratiques de stationnement. Elle a été réalisée sur un périmètre plus restreint : autour de la Mairie et du Palais de Justice.

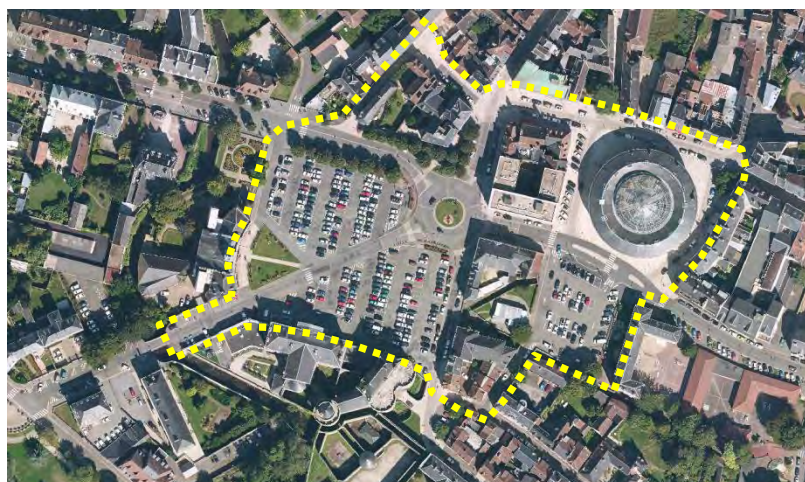


Figure 250 : Périmètre de l'enquête de rotation

Source : ITEM 2015

Une étude complémentaire a été menée en 2021 par la SCET pour déterminer les besoins en stationnement sur le centre-ville (secteurs Foch et Abreuvoir), dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Cette étude exploite principalement les données INSEE de 2016.

Les besoins bruts théoriques en stationnement sont ainsi estimés à 6010 places sur le centre-ville d'Alençon, dont :

- 2197 places pour les besoins résidentiels résiduels (hors solution de stationnement privé),
- 3623 places pour les besoins pendulaires (actifs travaillant sur le centre-ville d'Alençon),
- 1619 places pour les besoins des visiteurs (services, commerces).

Il s'agit cependant d'une approche théorique, prenant en compte un taux de rotation en fourchette basse. Certains éléments minorant les besoins ne sont en outre pas pris en compte : covoiturage, cumuls d'usages pendulaire et visiteur pour une même personne.

Centre-ville d'Alençon : une offre globalement suffisante à optimiser

L'enquête stationnement réalisée sur le centre-ville d'Alençon en 2015 révèle un taux d'occupation moyen de 56% pour l'ensemble de la journée. Ce taux reflète une offre globalement suffisante de stationnement. Néanmoins, le quartier Saint-Léonard (85%), de la cité administrative (78%) et le secteur de la Mairie et du Palais de Justice présentent des niveaux de saturation soit sur l'ensemble de la journée (quartier Saint-Léonard) ou sur une ou plusieurs périodes de la journée. Si, dans l'ensemble, le secteur nord-ouest fonctionne bien (70%), on note également que le parking porte de Lancrel, la rue St-Blaise et les rues autour de la Halle aux Toiles sont d'autres secteurs contraints.

En conclusion, **l'offre de stationnement semble suffisante mais inadaptée aux besoins.** En effet, dans certains secteurs, la demande de stationnement pour les actifs et les résidents favorise l'augmentation des pratiques illicites.

L'enquête mobilité réalisée auprès des habitants a montré que la question du stationnement est un enjeu important pour l'ensemble des habitants de la CUA pratiquant Alençon pour différentes raisons (en tant qu'actif, chaland ou résident) :

Pistes d'amélioration :

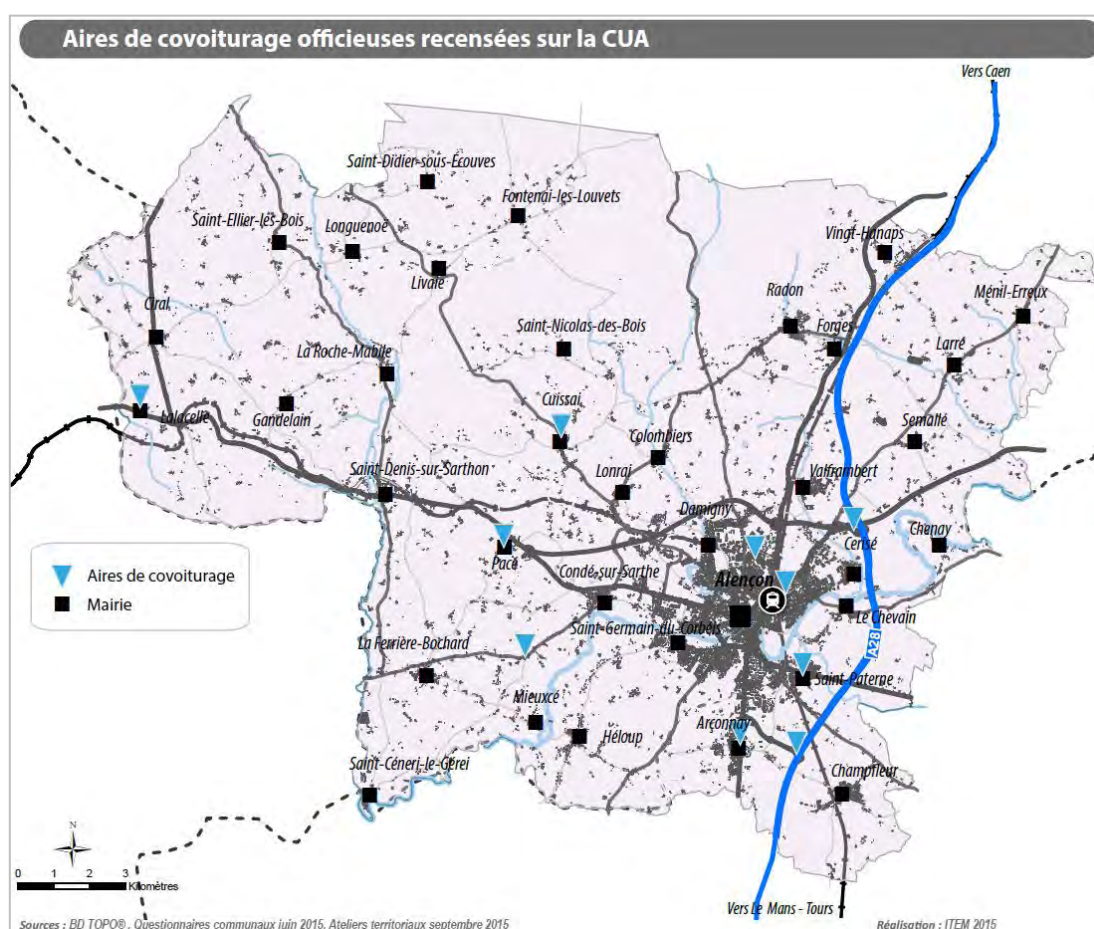
Les études ITEM de 2015 et SCET de 2021 dressent des pistes d'action pour l'amélioration des conditions de stationnement dans le centre-ville d'Alençon :

- Abaisser la part des déplacements pendulaires en automobile pour les actifs principalement pour les communes de Saint-Germain-du-Corbéis, Condé-sur-Sarthe, Valframbert, Villeneuve-en-Perseigne, Arçonnay et Ecouves.
- Poursuivre les outils de contrôle, notamment le stationnement payant ou limité en durée.

- Limiter le stationnement dans les périmètres desservis par les TC de façon qualitative (gare,...)
- Mutualiser les stationnements.
- Développer l'usage serviciel de la voiture : autopartage et covoiturage

4.3.6 Le Covoiturage

D'après l'enquête menée en 2015 par ITEM sur la CUA à 30 communes, seulement 0,3% des déplacements sont réalisés en covoiturage. **Le covoiturage est pratiqué par les habitants mais via des aires officieuses spontanées, 10 aires ont ainsi été identifiées lors du diagnostic.** On remarque que des aires « sauvages » se sont créées à proximité des axes structurants (A28, RN12...) démontrant une demande et une pratique des covoitureurs.



De multiples supports de mise en relation

Il n'existe plus de plateforme publique de covoiturage sur les départements de l'Orne et de la Sarthe. Cependant, de multiples plateformes privées existent pour mettre en relation des conducteurs et passagers : BlablaDaily, OuestGo, Mobicoop,...

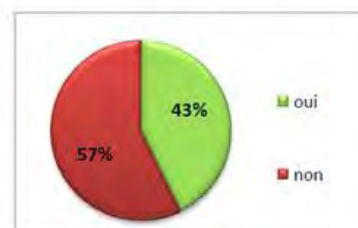
Les régions Normandie et Pays de Loire ont par contre développé des services et aides aux mobilités. Ainsi le service Nomad de la Région Normandie propose des tarifs aidés via l'application Karos. Ce service est en phase de développement et ne concerne pas aujourd'hui le territoire de la CUA.

Le service Aleop de la Région Pays de Loire propose une participation financière aux frais des trajets domicile-travail via les applications gratuites BlaBla Car Daily, Karos, Klaxit et Mobicoop. Une subvention est versée par trajet et par personne transportée.

Perception et pratique de covoiturage

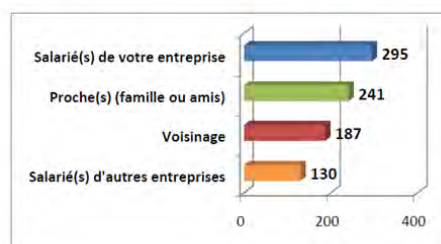
Lors de l'enquête ITEM de 2015, 8% des personnes interrogées ont déclaré pratiquer le covoiturage pour se rendre à leur travail. 9 salariés sur 10 interrogés déclarent connaître le covoiturage mais seulement 4 d'entre eux en ont déjà pratiqué, parmi ces derniers 55% l'ont pratiqué pour des trajets domicile/travail.

Avez-vous déjà réalisé un trajet en covoiturage?



La majorité des enquêtés seraient prêts à faire du covoiturage avec des personnes de l'entreprise ou des proches (famille, amis, voisins). Le fait de pratiquer le covoiturage avec inconnus, d'une autre entreprise intéresse moins les enquêtés.

Avec qui covoitureriez-vous en priorité?



Les avantages au covoiturage reconnus par les salariés sont prioritairement l'aspect financier (88% des répondants), puis l'aspect « protection de l'environnement » cité par deux tiers des enquêtés.

Les inconvénients principaux perçus par les répondants sont en premier lieu la gestion des horaires (90% des enquêtés), ensuite en proportion égale les inconvénients liés au lieu de rendez-vous et la recherche de quelqu'un d'intéressé.

Une étude de faisabilité pour l'implantation de dispositifs d'accompagnement du covoiturage a été menée en 2021 par Ecov pour la CUA. Différentes préconisations stratégiques ont été présentées : plateforme covoiturage, mise en place de hubs en sortie d'Alençon, lignes de covoiturage de proximité et interurbaines, structuration du transport solidaire. Ces propositions n'ont pour l'heure pas donné lieu à la mise en place de nouveaux services.

4.3.7 Les services d'autopartage

Le Département de l'Orne met à disposition des véhicules électriques en autopartage via le service "Autofree 61". Sur le territoire de la CUA, le service est accessible à l'Hôtel du Département à Alençon. 24 véhicules sont disponibles à la location sur ce site. Le tarif est fixé à 1,50 € pour 1H de location.

D'autres services, mais privés, proposent une mise en relation pour le partage de véhicules personnels entre particuliers. Il s'apparente davantage à un service de location proche du système classique des loueurs professionnels. Le nombre de plateforme en ligne s'est beaucoup développé ces dernières années : OuiCar, Getaround, Roadstr,...

4.4 Les livraisons de marchandises

Une livraison peut se définir comme étant « la remise physique de la marchandise au destinataire ou à son représentant qui l'accepte ». Au sens du droit public, elle correspond à un « arrêt » d'un véhicule pour chargement ou déchargement (c'est-à-dire une immobilisation momentanée, mais dont la durée n'est pas définie) et recouvre ce qu'il est courant d'appeler la « logistique du dernier kilomètre ». Quant au transport de marchandises de façon globale, il peut se définir comme étant la circulation des marchandises entrant et sortant d'un territoire, mais également celles transitant par ce territoire.

En ville, 20 à 30 % des véhicules*km (en unité équivalent véhicule particulier (uvp)) sont occasionnés par les déplacements de marchandises.

4.4.1 Un trafic routier de poids lourds important

D'après l'étude ITEM de 2015, **96% des transports de marchandises réalisés sur l'ancienne Région Basse-Normandie sont routiers.**

Localement, cela génère des flux de transit importants sur les axes structurants de l'agglomération, notamment sur la RN 12 où le trafic de poids lourd représente environ 20% des véhicules en moyenne journalière annuelle.

Les principales zones d'activités du territoire sont concentrées sur Alençon et les communes de première couronne, à proximité des axes majeurs du territoire, le long de la RN 12 et à proximité des deux échangeurs de l'A28. Elles constituent des zones d'implantation stratégiques pour se connecter directement aux grands réseaux routiers régionaux et nationaux de circulation des marchandises.

4.4.2 Les réglementations en matière de livraison

Généralement, le volet marchandises est quelque peu négligé par les collectivités, celui-ci relevant historiquement de la sphère privée. Cependant, les collectivités tentent de limiter au maximum leur présence au niveau des centralités urbaines afin de minimiser les nuisances sonores.

Les pratiques réglementaires les plus courantes portent sur des interdictions (taille, surface, ...) ou des restrictions (horaires de livraisons) et sont fréquemment prises au cas par cas, sans cohérence territoriale d'ensemble.

Sur le territoire, les livraisons sont réglementées à Alençon, notamment sur le centre et toute la zone piétonne.

Sur les autres communes, il n'y a pas de réglementation spécifique à l'échelle d'une commune, mais on peut trouver certains arrêtés de circulation qui limitent les accès ou le gabarit sur certaines voies.

4.4.3 Les volumes de livraisons sur le territoire

D'après l'étude ITEM de 2015, **le nombre de mouvements par semaine sur le territoire est estimé à 13 000 dont 50 % uniquement sur la commune d'Alençon et 40 % des mouvements sur les communes de première couronne.** Le commerce a un rôle moteur dans la ville. Il occasionne à l'échelle nationale le tiers des mouvements de marchandises.

Sur les communes de la CUA, 70 % des livraisons ou enlèvements sont liés à l'activité commerciale, ce qui représente à l'échelle de la CUA environ 9 000 mouvements par jour (base 6 jours par semaine), dont près de 50 % réalisés uniquement sur Alençon.

4.4.4 Les problèmes rencontrés sur le territoire

Si les livraisons sur les grandes zones commerciales et zones d'activités ne posent généralement pas de problème, chaque enseigne étant généralement dotée d'aires de livraisons en propre, **des problèmes ponctuels sont observés principalement sur la ville centre, du fait notamment** des aires de livraisons pas toujours présentes ou parfois non utilisées et donc d'une cohabitation difficile entre les véhicules de livraisons et le trafic général.

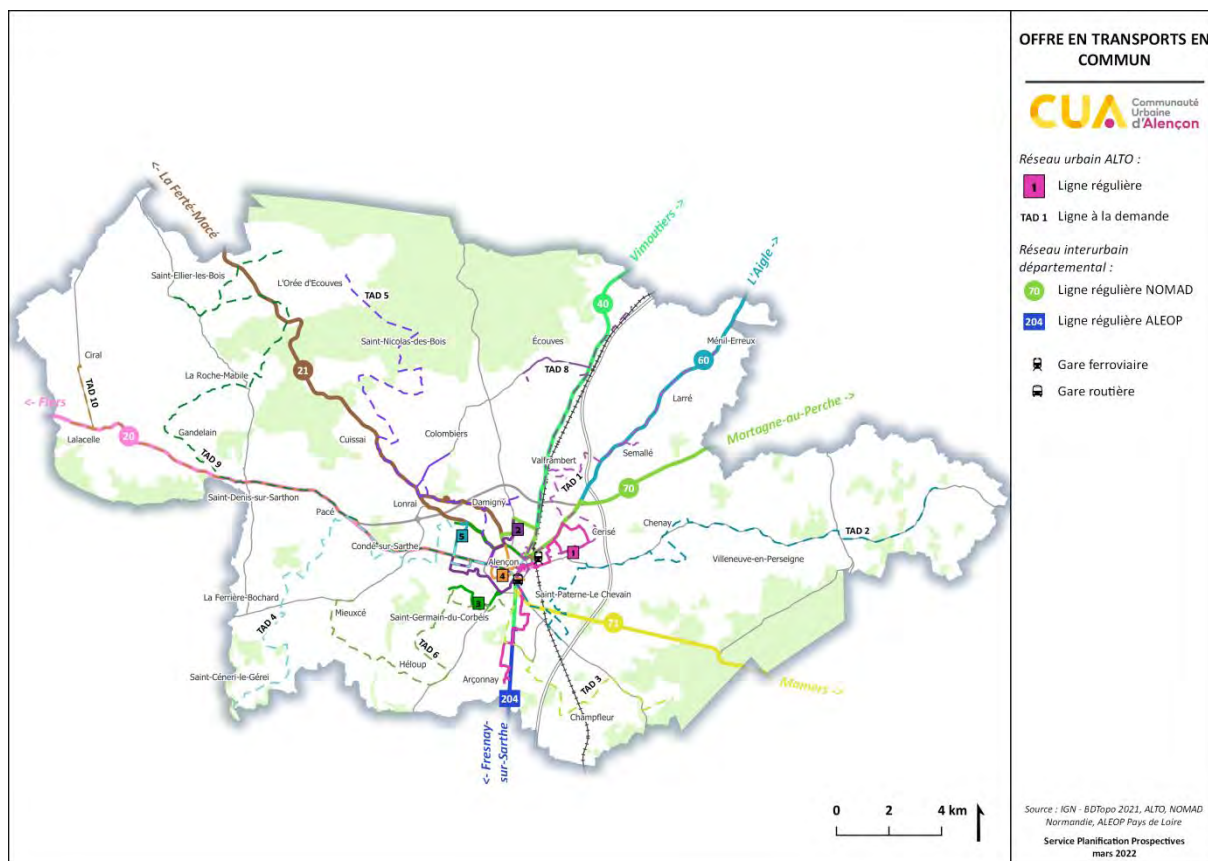
Toutefois, sur Alençon, même si les véhicules sont souvent stationnés au plus près des commerces, et que certains livrent en double file, **la difficulté principale réside au non-respect de l'usage des aires de livraison.** En effet, l'enquête de rotation du stationnement réalisé a montré que sur 4 places livraisons recensées dans le périmètre d'enquête, **82,8% des véhicules recensés ne sont pas des véhicules adaptés**, notamment rue des Filles Notre Dame, ou encore la place de livraison accolée au parking Masson. Ces pratiques de stationnement, même d'une durée de quelques minutes restent tout de même illicites.

4.5 L'offre en transport collectif

Selon l'enquête mobilité réalisée par ITEM en 2015 sur 30 des 31 communes de la CUA, seulement 3,6 % des déplacements sont réalisés en transports collectifs. L'offre en transports collectifs est constituée :

- du réseau communautaire Alto, avec trois types d'offres (les lignes régulières qui desservent le pôle aggloméré, les lignes de transport à la demande et les lignes de transport scolaires).
- de deux réseaux régionaux Nomad (Normandie) et Aleop (Pays de Loire)
- du réseau TER avec deux lignes : Alençon-Paris via Le Mans ou Surdon et Caen-Alençon-Le Mans-Tours.

L'offre apparaît disparate car le niveau de desserte est différent selon les communes et les réseaux de transports concernés.



4.5.1 Le réseau communautaire Alto

Offre de transports urbains

En 2021, le réseau urbain se compose de 5 lignes régulières, dont une navette gratuite d'hypercentre.

Le service fonctionne du lundi au samedi de 7H à 20H. 2 lignes sont opérationnelles le dimanche : une le matin et l'autre en soirée (pôle universitaire).

En termes de desserte, 71% de la population d'Alençon est desservie, mais seulement 52% de celle habitant une commune du réseau. Ce constat, s'explique par le fait que les communes limitrophes ne sont desservies qu'au niveau de la continuité urbaine avec la ville centre, leur centre-ville n'est pas desservi par un arrêt.

A noter que la Délégation de Service Public sera renouvelée à l'été 2023 avec une nouvelle offre de transport en commun sur le territoire de la CUA (refonte des lignes et des arrêts ainsi que du transport à la demande).



Figure 251 : Réseau de transport urbain Alto

Source : Alto

Offre de transports à la demande

9 secteurs sont desservis. Le TAD fonctionne avec un système de point d'arrêt à point d'arrêt, du lundi au samedi, à raison d'une dizaine d'arrêts par jour entre 8H et 19H. Les réservations s'effectuent la veille avant 18H.

TAD 1 ► Ménéil Erreux – Larré – Semallé – Valframbert – Cerisé – Alençon	TAD 2 ► Roullée – Villeneuve en Perseigne – Chassé – Montigny – Chenay – Lignéres la Caille – Le Chevalin – St Paterne – Alençon	TAD 3 ► St Rigor des Bois – Champfleury – Arçonnay – Alençon	TAD 4 ► St Céneri le Gérei – La Ferrière Bochart – Pacé – Condé/Sarthe – Alençon	TAD 5 ► Fontenai les Louvets – St Nicolas des Bois – Cuissai – Lonrai – Colombiers – Damigny – Alençon
TAD 6 ► Mieuxré – Hesloup – St Germain du Corbéis – Alençon	TAD 8 ► Vingt-Hanaps – Radon – Forges – Alençon	TAD 9 ► St Didier sous Ecouves – St Ellier les Bois – Longuenoë – Livaie – La Roche Mabile – Gandelain – Alençon	TAD 10 ► Ciral – La Lacelle – St Denis sur Sarthon – Alençon	

Figure 252 : Secteurs desservis par le service de transport à la demande Alto

Source : Alto

Un service de TAD spécifique existe pour les PMR sur le territoire, "Access". Un véhicule prend en charge les usagers, il fonctionne dans une logique de porte à porte, avec une prise en charge au domicile et une dépose au lieu de destination.

Offre de transport scolaire

Le réseau est constitué de 23 lignes scolaires "D" ouvertes à tous les voyageurs. Chaque ligne propose à minima 1 aller et 1 retour par jour en période scolaire.

Une fréquentation à optimiser

Les données de fréquentation des transports en commun suivantes sont extraites des différents rapports d'activités. Le système billettique ayant été modifié et opérationnel en fin d'année 2017, la fréquentation se base sur les données réelles du système billettique à partir de 2018.

Au vu des écarts de fréquentation avec les années précédentes, les taux de mobilité de Kéolis, gestionnaire des transports urbains devaient être surévalués ; les chiffres de fréquentation globale sont donc comparés seulement pour une même exploitation (2013-2017 et 2018-2019), les autres indicateurs le sont entre 2017 et 2019 car ils ne sont pas concernés par les chiffres de fréquentation.

		2013	2017	2018	2019	Evolution 2018-2019
Passagers	Total	1 664 319	1 488 534	979 533	1 039 043	6,1%
	dont navette hyper-centre	-	8 059	10 554	9 065	-14,1%
Courses TAD *	Total		10 888	10 576	9 820	-7,1%
	dont TAD		8 527	7 704	7 353	-4,6%
	dont TAD Access		2 361	2 872	2 467	-14,1%
Km parcourus			934 696	919 574	1 013 104	10,2%
Ventes de titres	Tickets et carnets		299 671	281 915	299 481	6,2%
	Abonnements		10 370	9 630	10 223	6,2%

Figure 253 : Données de fréquentation du service de transports ALTO

Sources : Rapports Annuels du délégataire "Réunir CUA" 2018 et 2019

*TAD : Transport A la Demande. TAD Access s'adresse aux personnes à mobilité réduite

		2020	2021	2022	Evolution 2021-2022
Passagers	Total	716 702	869 630	995 230	14,44%
	dont navette hyper-centre	4767	4864	5614	15,42%
Courses TAD *	Total	7154	7331	7778	6,10%
	dont TAD	5069	5107	5618	10,01%
	dont TAD Access	2085	2124	2160	1,69%
Km parcourus		894 075	947 638	1 006 389	6,20%
Ventes de titres	Tickets et carnets	176 769	248 965	301 566	21,13%
	Abonnements	8103	8303	9166	10,39%
Contribution CUA (€)		3 237 912	3 307 127	3 427 535	3,64%

Figure 254 bis : Données de fréquentation du service de transports ALTO

Sources : Rapports Annuels du délégataire "Réunir CUA" 2021 et 2022

*TAD : Transport A la Demande. TAD Access s'adresse aux personnes à mobilité réduite

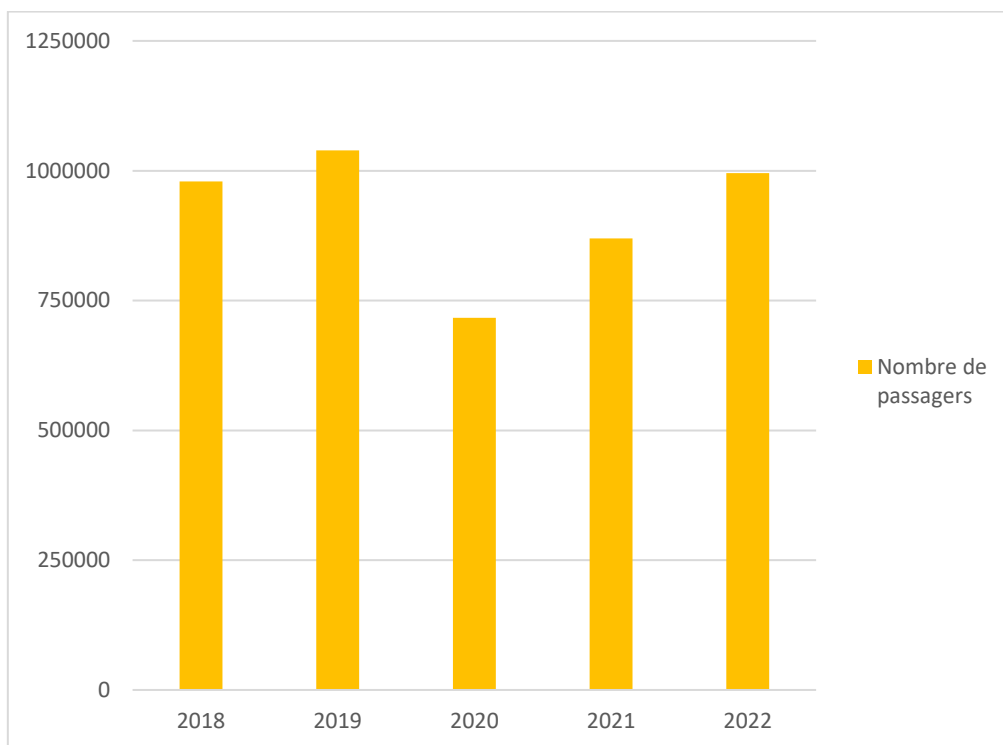


Figure 255 ter : Données de fréquentation du service de transports ALTO

Sources : Rapports Annuels du délégataire "Réunir CUA" 2021 et 2022

La fréquentation des transports en commun de la Communauté Urbaine d'Alençon a subi une baisse de 10,6% entre 2013 et 2017. En 2018, le réseau urbain a transporté environ 980 000 voyageurs, et plus de 1 039 000 voyageurs en 2019. Cette augmentation de plus de 6,1% s'explique par les bénéfices de la restructuration du réseau de 2018 (horaires de la ligne 5, modification du tracé de la ligne 1 notamment), les voyageurs s'étant adaptés au nouveau fonctionnement du

réseau. Les ventes de titres de transport suivent la même tendance. L'année 2020 a connu une baisse importante du fait notamment de la pandémie du Covid-19, mais dès 2022, la fréquentation se rapprochait de celle avant Covid.

Malgré cette augmentation globale, **la navette hyper-centre perd 14% de voyageurs par rapport à 2018** arrivant à environ 9 000 voyageurs. L'année 2018 avait cependant été exceptionnelle puisqu'elle avait elle-même connue une augmentation de 20%.

Les courses TAD "Transport A la Demande" sont quant à elles en diminution depuis 2017 (-28,5%). La redéfinition du réseau régulier répond peut-être mieux aux besoins de la population, expliquant ainsi une demande moindre dans les transports à la demande. Le TAD s'opère sur l'espace rural, le public ciblé n'est pas le même que sur le transport urbain.

La refonte globale du réseau en 2017 a entraîné une baisse d'environ 15 000 km parcourus l'année suivante. Mais un renforcement important sur les lignes scolaires en 2018 ont fait bondir le nombre de km parcourus pour atteindre un total de 1 013 104 km réalisés en 2019, soit une augmentation de 10,2% par rapport à 2018, puis 1 006 389 en 2022.

Ce chiffre, rapporté au nombre de passagers transportés, indique que le réseau de transports en commun a été moins efficient en 2019 et 2022 qu'en 2018. En effet, le ratio passagers/km parcourus est de 1.07 en 2018, 1.03 en 2019 et 0,99 en 2022.

Les résultats de l'enquête ménage réalisée en 2015

La faible utilisation du réseau de bus Alto, avec 73% des enquêtés qui ne l'utilisent jamais, s'explique majoritairement par **une préférence à l'automobile pour 37% d'entre eux.**

Les deux autres raisons énoncées majoritairement correspondent à **des horaires qui ne coïncident pas avec les besoins** de déplacements des habitants ainsi **qu'un manque d'arrêt de transport en commun à proximité** de leur domicile.

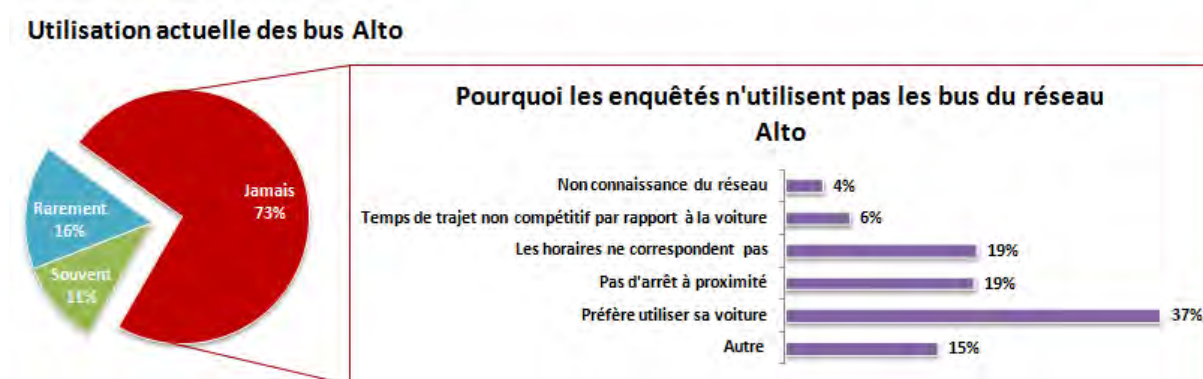


Figure 256 : Utilisation actuelle du réseau Alto

Source : Enquête mobilité ITEM réalisée auprès des habitants de la CUA, juin 2015

Il existe quelques différences selon les secteurs du territoire. Sur le secteur aggloméré où les transports en commun sont les plus développés, la part de personnes préférant utiliser leur voiture est la plus importante. Cela illustre bien une certaine « culture » de la voiture chez certains habitants. Pour les autres secteurs desservis par le transport à la demande, la question des horaires et de la situation des arrêts semble primordiale.

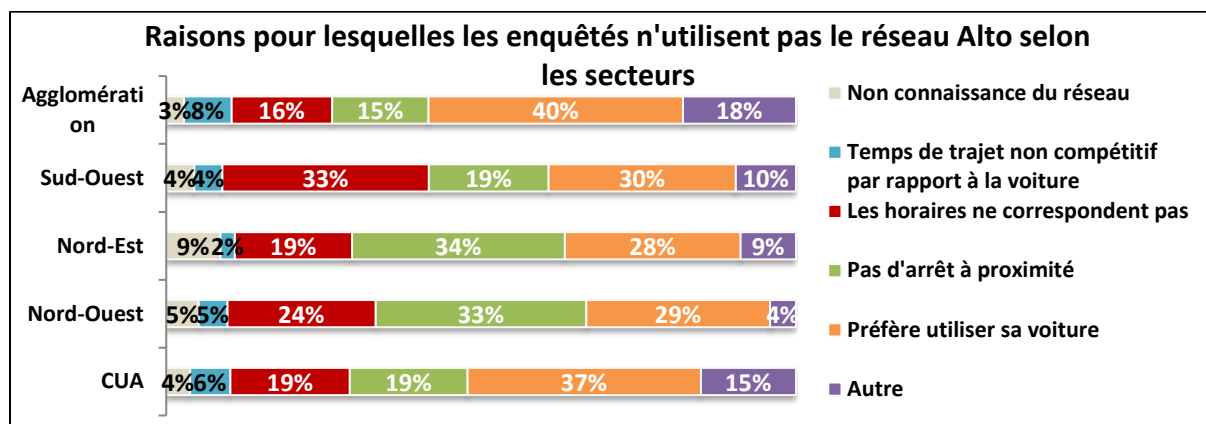


Figure 257 : Raisons pour lesquelles les enquêtés n'utilisent pas le réseau Alto

Source : Enquête mobilité ITEM réalisée auprès des habitants de la CUA, juin 2015

Dans le cadre du renouvellement de la Délégation de Service Public (DSP) mobilités, plusieurs pistes d'amélioration sont en réflexion :

- La restructuration du réseau :
 - o Evolution du circuit de la navette de l'hypercentre
 - o Amélioration de la desserte de certains pôles : Centres de Formation à l'Apprentissage, Centre Pénitentiaire de Condé-sur-Sarthe,...
- L'accompagnement du covoiturage en équilibre avec l'offre de Transport à la Demande.
- Le renforcement de l'intermodalité et amélioration de l'offre "vélos".

4.5.2 Des lignes interurbaines peu compétitives

La CUA est desservie par :

- 6 lignes interurbaines Nomad de la Région Normandie, toutes centrées sur Alençon :
 - o L20 : Alençon – Pré-en-Pail-St-Samson – Bagnoles de l'Orne Normandie – La Ferté-Macé – Flers
 - o L21 : La Ferté-Macé – Carrouges – Alençon
 - o L40 : Vimoutiers – Gacé – Sées – Alençon
 - o L61 : L'Aigle – Courtomer – Moulins-la-marche – Alençon
 - o L70 : Nogent-le-Rotrou – Mortagne-au-Perche – Alençon
 - o L71 : Nogent-le-Rotrou – Bellême – Mamers – Alençon



Figure 258 : Carte des lignes de transport interurbain ornaïses

Source : Nomad / Région Normandie

- 2 lignes interurbaines Aleop de la Région Pays de Loire :
 - o L204 : Fresnaye-sur-Sarthe – Alençon
 - o L213 : Saint-Pierre-des-Nids - Alençon - Villaines-la-Juhel - Mayenne - Laval

Le nombre de services sur ces lignes sont concentrés aux heures de pointe du matin et du soir avec, pour certaines lignes, des services en demi-journée. Les horaires correspondent majoritairement à ceux des scolaires même si elles sont ouvertes à l'ensemble des publics, l'offre est également limitée pendant les périodes de vacances scolaires.

4.5.3 Une offre ferroviaire attractive pour se déplacer vers les pôles extérieurs

La gare d'Alençon est desservie par deux lignes TER : Alençon-Paris via Le Mans ou Surdon et Caen-Alençon-Le Mans-Tours.

En semaine, le service est constitué de :

- 16 trains au départ en direction du Mans et 14 trains au retour du Mans vers Alençon
- 8 trains au départ en direction de Caen et 10 trains au retour de Caen vers Alençon
- 7 services vers Surdon (correspondances avec Paris).

Entre 2005 et 2015, on observe une nette augmentation du nombre de montées-descentes journalières en gare d'Alençon.

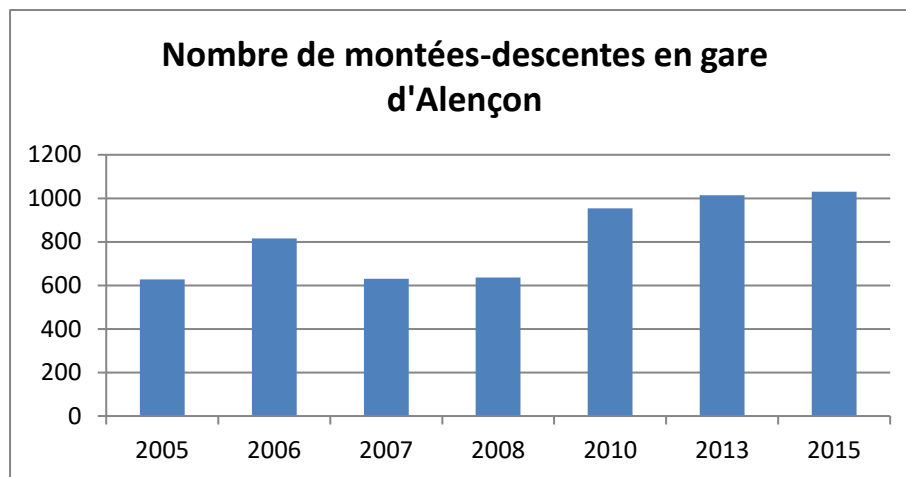


Figure 259 : Nombre de montées-descentes en gare d'Alençon (moyenne journalière)

Source : Région Pays de Loire

La fréquentation de la gare d'Alençon oscille autour de 400 000 voyageurs à l'année. L'année 2020, marquée par l'épidémie de Covid19, est assez particulière, ce qui explique la chute de fréquentation.

Fréquentation de la gare d'Alençon	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre annuel de voyageurs	434 601	393 130	408 691	370 206	400 220	232 970

Figure 260 : Fréquentation de la gare d'Alençon

Source : <https://ressources.data.sncf.com/>

En 2018, la ville d'Alençon a achevé l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal à la gare ferroviaire SNCF. Ce nouvel équipement répond à trois objectifs : favoriser les transferts entre les différents modes de transports (trains, cars, vélos, voitures, taxis...), encourager les déplacements doux, et valoriser l'entrée de ville.

Le site abrite un pôle de bus à proximité du bâtiment voyageur, les quais desservent les transports interurbains et les arrêts de bus Alto situées à l'entrée du boulevard Lenoir-Dufresne. A l'arrière du pôle bus, les utilisateurs de deux-roues disposent d'un abri vélos sécurisé de 33 places, accessible par contrôle d'accès.

Conçu comme lieu de rencontre et de convivialité, un grand parvis a été construit face au bâtiment voyageur.

Le plateau surélevé face à la gare est doté de quatre places « dépose minute », de deux places de stationnement pour les taxis et d'une place réservée au transport à la demande. Le pôle d'échanges dispose également de 50 places de stationnement aménagées par la ville dont deux places dédiées à la recharge des véhicules électriques, ainsi qu'une place PMR aménagée au plus près du bâtiment voyageurs.

4.6 Les modes doux, un potentiel à développer

L'étude ITEM de 2015 montre que **la part modale des modes doux sur la CUA, est de 23%**, il y a donc un véritable potentiel d'utilisation à développer. Le développement de la pratique des modes doux (tels que la marche à pied et le vélo) apparaît comme **une des solutions favorables à l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations**. Le développement des modes doux et les aménagements qui y sont liés contribuent à l'attractivité et à la qualité de vie d'un territoire, grâce notamment à une **meilleure qualité des espaces urbains** et à la mise en place d'**aménagements spécifiques** qui permettent une meilleure cohabitation des différents modes de transports et diminuent les nuisances

4.6.1 Des aménagements en faveur des modes doux principalement à vocation touristique

Le territoire profite de la présence de plusieurs véloroutes :

- la « Véloscénie » reliant Paris au Mont-Saint-Michel : celle-ci s'inscrit dans le schéma national et régional de développement des Véloroutes Voies Vertes ;
- la "Vélobuissonnière" reliant Alençon à Saumur via Le Mans.

L'ancienne voie de chemin de fer Alençon – Pré-en-Pail a été réhabilitée en voie verte en 2020. La fréquentation enregistrée entre le 15 janvier 2021 et le 1^{er} juin 2021 est de 7060 passages à Lalacelle (45% de piétons et 55% de vélos), et 33 944 passages à Lonrai (60% de piétons et 40% de vélos).

La présence de véloroutes est une opportunité pour un territoire, un maillage cyclable complémentaire peut ainsi être développé en appui des itinéraires. Cela favorise la pratique cyclable en permettant une utilisation de loisirs mais également utilitaire.

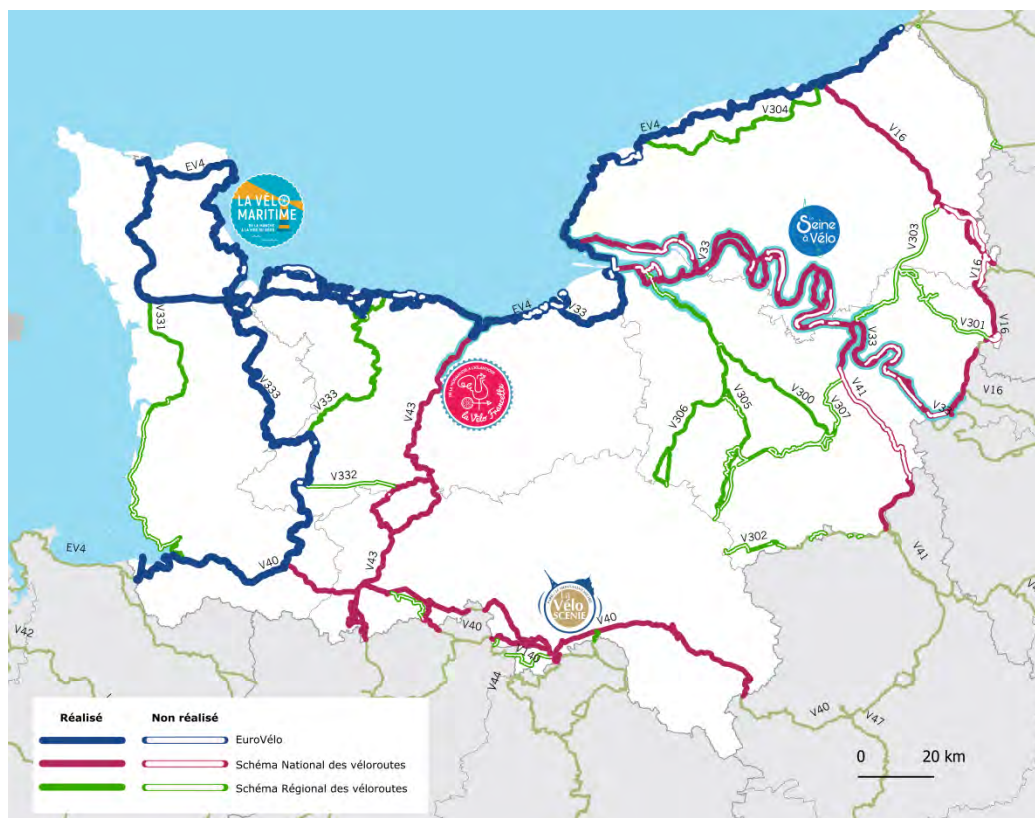


Figure 261 : Voies vertes en Normandie

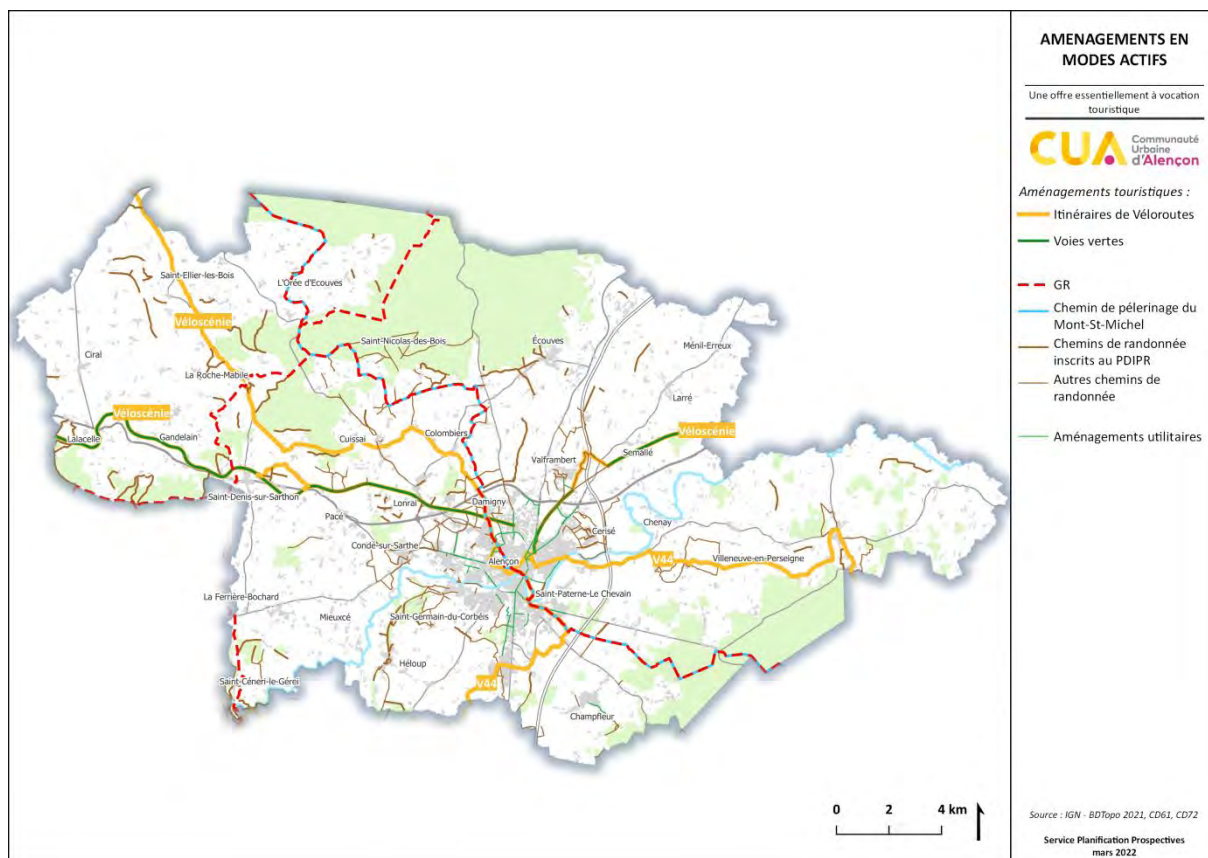
Source : Région Normandie

En dehors des itinéraires de véloroutes voies vertes, de nombreux autres aménagements modes actifs existent sur le territoire. Ces derniers sont essentiellement à vocation touristique.

Ainsi, deux chemins de grande randonnée (GR22 et GR36) traversent le territoire :

- le GR 22 Sentier du Mont-Saint-Michel, de la forêt de Perseigne au massif d'Ecouves, via le centre-ville d'Alençon,
- le GR36 de la Manche aux Pyrénées, suivant la vallée du Sarthon de la forêt d'Ecouves à Saint-Céneri-le-Gerei via Saint-Denis-sur-Sarthon

De nombreux autres chemins de randonnée sont présents et inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). S'y ajoutent des sentiers ou chemins qui ne sont pas forcément inscrits au plan départemental. Les voies vertes complètent cette offre à vocation touristique. Toutefois, ces aménagements, selon leur nature, peuvent être utilisés pour une pratique plus utilitaire.



4.6.2 Des aménagements utilitaires concentrés sur le pôle aggloméré

Au 1^{er} janvier 2019, le total de linéaires cyclables sur la commune d'Alençon est d'environ 36km. Cependant, il faut nuancer ce chiffre puisque 2/3 correspondent à des zones de circulation apaisée (zone 30km/h notamment). En se focalisant sur les linéaires à proprement parler, il existe 10,6km de bandes cyclables (linéaire sur la chaussée) et seulement 4,7km de pistes cyclables (linéaire séparé de la chaussée).

Au 1 ^{er} janvier 2019	Linéaires cyclables sur Alençon (en m.)
Bandes Cyclables	10660
Pistes cyclables	4745
Axes partagées et/ou double sens cyclables	265
Zone de circulation apaisée	20465
Total	36135

Figure 262 : Linéaires des infrastructures dédiées aux modes doux sur Alençon

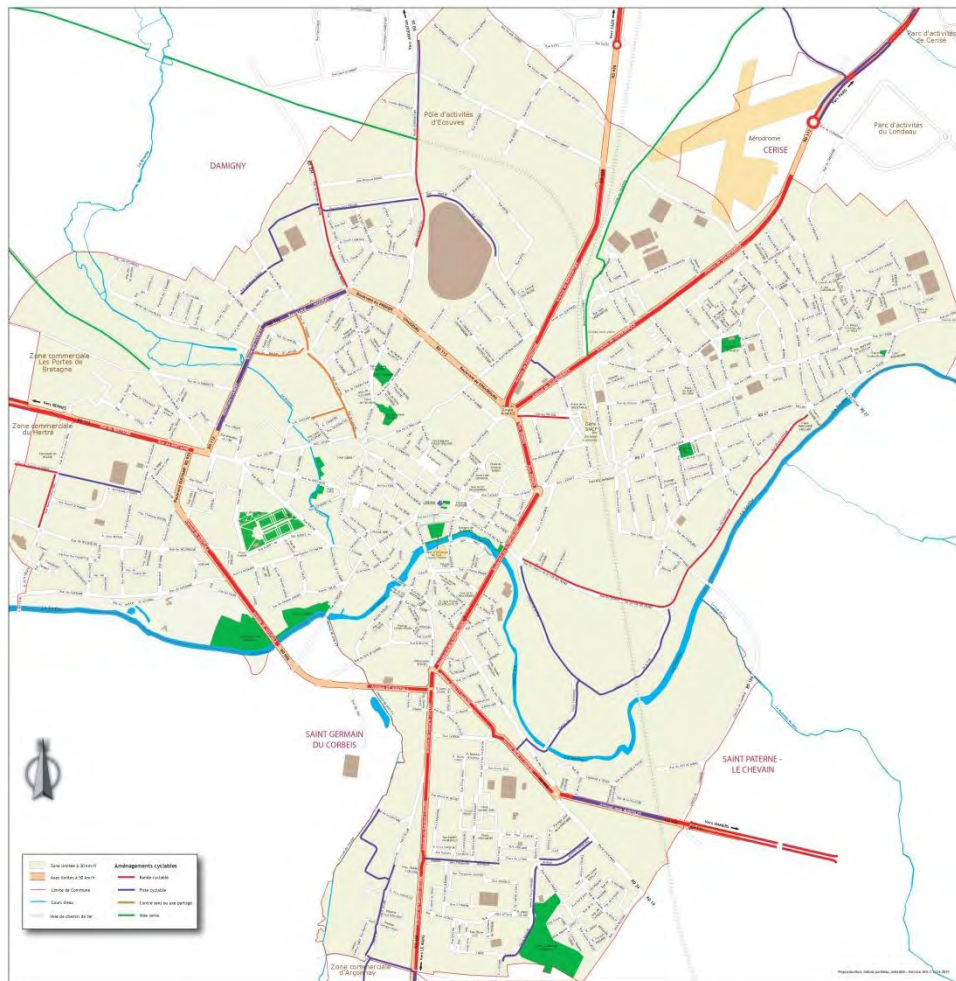


Figure 263 : Carte des modes doux sur la Ville d'Alençon

Source : Ville d'Alençon

Depuis le 30 septembre 2021, la vitesse de circulation a été abaissée à 30 km/h dans toute la ville d'Alençon, à l'exception de quelques grands axes, de façon à améliorer la sécurité et faciliter la cohabitation des différents usagers.

4.6.3 Les actions en faveur des modes de déplacements doux

Un schéma directeur des modes doux a été élaboré par ITEM sur les communes d'Alençon et sa première couronne en 2019. L'étude propose la mise en place d'itinéraires constitués par des voies vertes, pistes/bandes cyclables, sentes/chemins.

Plusieurs aménagements ont aujourd'hui été réalisés, notamment les passerelles au-dessus de la Sarthe à la Fuie des Vignes et au niveau de l'arboretum vers Saint-Germain-du-Corbéïs.

D'autres aménagements sont envisagés :

- Liaison cyclable entre le centre aquatique Alencéa et Saint-Germain-du-Corbéïs,
- Liaison entre la voie verte et la gare d'Alençon (traversée voie de chemin de fer Avenue de Quakenbrück),
- Rue Ampère le long de l'Hippodrome et rue du chemin de Maures pour faire le lien entre la gare d'Alençon et la voie verte aménagée vers Pré-en-Pail à partir de Damigny.

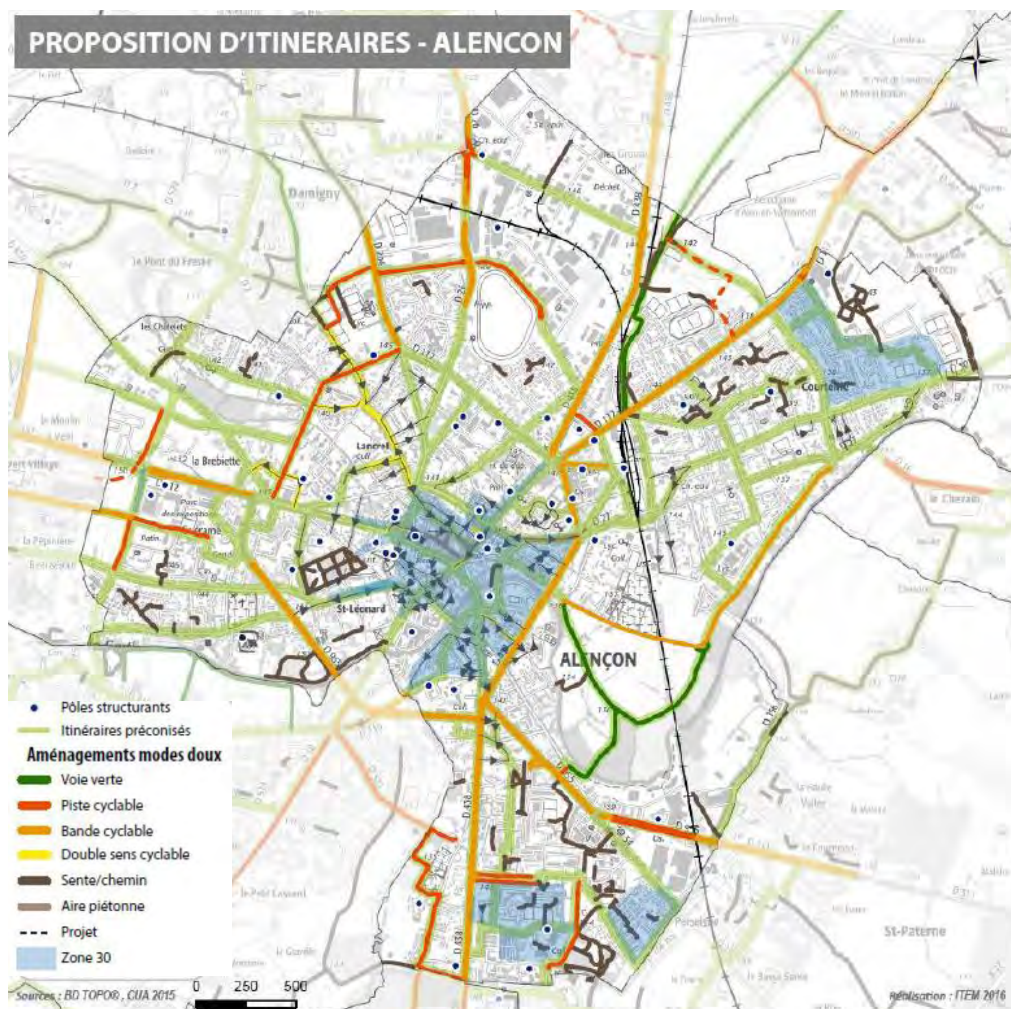


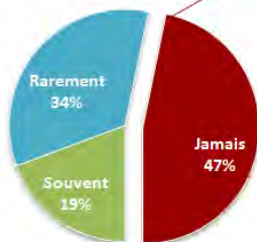
Figure 264 : Propositions du schéma directeur des modes doux

Source : ITEM

Un schéma cyclable et modes doux intercommunal est en cours d'élaboration par VIZEA à l'échelle de l'ensemble de la CUA. Son programme d'action sera défini mi-2022. Il viendra actualiser et compléter les propositions du schéma de 2019.

Parmi les leviers pouvant encourager la pratique cyclable chez les non pratiquants, le développement d'aménagements et de liaisons cyclables et l'amélioration des chaussées sont mis en avant par les personnes enquêtées dans le cadre de l'étude ITEM de 2015.

Utilisation actuelle du vélo



Eléments qui pourraient encourager à la pratique du vélo

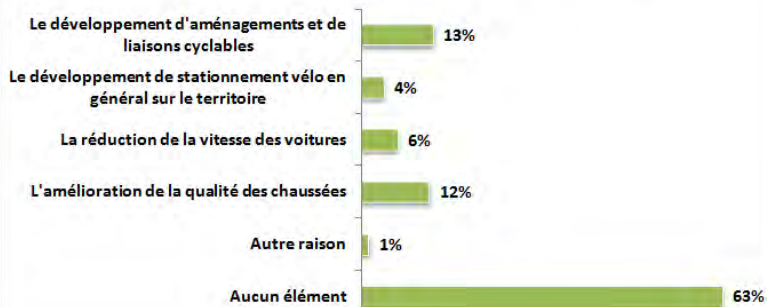


Figure 265 : Eléments qui pourraient encourager la pratique du vélo

Source : Enquête mobilité réalisée auprès des habitants de la CUA, juin 2015

Le stationnement des cycles, élément indispensable au développement de la pratique cyclable

Comme une voiture, un vélo part d'un point de stationnement pour en rejoindre un autre. Ainsi, le traitement des parcs doit être réalisé en fonction de **trois critères (proximité, confort et sécurité) qui varient selon les lieux à traiter. De nombreux espaces de stationnement ont été identifiés sur les communes de la CUA.** Ils sont situés en majorité dans les centres-bourgs à proximité des mairies, des écoles et parfois des commerces de proximité. Certaines communes ont mis en place du stationnement dans une optique d'intermodalité, notamment la ville centre au niveau des pôles d'échanges, mais ces espaces de stationnements ne sont pas forcément adaptés au stationnement de longue durée

Le service « A vélo » vecteur de promotion du vélo

A compter du 1er mars 2022, la CUA expérimente la **location en libre-service de 12 vélo à assistance électrique.**

Ce service sera mis en place afin de relier la place Champ Perrier à une station installée sur le campus universitaire de Damigny. Durant l'été, cette station sera déplacée à l'office de tourisme de Saint-Céneri.

Cette nouvelle offre vient en complément de celle déjà présente depuis 2012, c'est-à-dire la location hebdomadaire ou mensuelle de VAE (un parc de dix vélos est disponible).

Un manque de jalonnement des itinéraires

Outre l'aménagement de liaisons sécurisées et d'espaces de stationnement, le développement de la pratique cyclable passe également par un **jalonnement des itinéraires**. Déjà entrepris sur la véloroute nationale, ce type **d'aménagement peu coûteux permet** d'informer et de conseiller les cyclistes sur les itinéraires adaptés, et doit **être reproduit pour des déplacements** à vocation utilitaires. **En dehors de la véloroute, seule la voie verte, dans sa traversée des différents quartiers d'Alençon, est actuellement jalonnée. Aucun jalonnement piétonnier indiquant des pôles générateurs de déplacements n'a été recensé sur le territoire.**

4.6.4 Les conditions actuelles d'accessibilité sur la CUA

La configuration géographique du territoire et le développement historique de l'urbanisme des communes rendent difficiles les déplacements des PMR sur la CUA. Certains villages se caractérisent par un centre ancien et des aménagements qui ne permettent pas une accessibilité PMR (trottoirs trop étroits, voire pas de trottoir, absence de traversées sécurisées, obstacles, topographie des lieux, qualité ou revêtement de la chaussée médiocre et inadapté...)

Plusieurs communes ont réalisé ou réalisent leur PAVE. Toutefois, l'absence de programmation pour la mise en œuvre des préconisations issues du diagnostic limite la portée et l'efficacité de ces documents dans certaines communes.

L'accessibilité des PMR peut être limitée non seulement par la configuration des villages (rue ancienne et étroite...), par de **mauvaises pratiques liées aux usagers mais également par les aménageurs.**

4.7 La stratégie mobilité durable de la CUA

L'étude mobilités de 2015 avait défini les pistes d'actions suivantes :

- 1- Maîtriser l'urbanisation en cohérence avec l'offre de déplacement,
- 2- Un réseau viaire plus lisible, mieux partagé et plus sécurisé,
- 3- Optimiser l'organisation du stationnement futur et actuel,
- 4- Développer les liaisons douces pour encourager les déplacements de proximité,
- 5- Faciliter les interconnexions entre les modes de déplacements,
- 6- Communiquer et initier des actions de sensibilisation.

Une feuille de route pour la politique "mobilité durable" de la CUA a été validée par délibération communautaire du 1^{er} avril 2021. Ses principales orientations sont les suivantes :

- Mise en place d'un Plan de Mobilité simplifiée, d'un Plan de mobilité interadministratif et accompagnement des Plans de déplacement entreprise,
- Création d'une Maison de la mobilité,

- Mise en œuvre d'un schéma cyclable intercommunal,
- Création d'un observatoire de la mobilité,
- Favoriser les alternatives à la voiture individuelle,
- Aménagement de liaisons douces à l'échelle des communes,
- Renouveler la DSP mobilités visant une multimodalité, étendue aux services de vélo, covoiturage,...

4.8 Synthèse et enjeux

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Pratiques de mobilité	➔ Une forte attractivité du pôle aggloméré ➔ Une part importante des déplacements se font à l'intérieur de la ville d'Alençon ➔ Une prédominance de la voiture pour les déplacements ➔ Des problématiques de stationnement automobile principalement dans le centre-ville d'Alençon	• Limiter les obligations de déplacements par le maintien d'une armature d'activités économique et de services équilibrée • Favoriser un report modal de l'automobile vers d'autres modes (vélo, covoiturage, marche à pied,...) • Développer l'intermodalité • Maîtriser le stationnement en centre-ville d'Alençon
Infrastructures et offres de mobilité	➔ Des infrastructures insuffisamment adaptées pour le développement des modes doux et davantage tournés vers les usages touristiques ➔ Une faiblesse des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture : covoiturage, autopartage, transport en commun	• Poursuivre le développement d'infrastructures dédiées aux modes doux • Adapter l'espace public aux différents modes de déplacement et notamment les modes doux • Proposer une offre de mobilité multiple, adaptée aux diversités des besoins (actifs/captifs, rural/urbain,...)

Figure 266 : Synthèse et enjeux pour la mobilité

ANNEXE – METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

HISTORIQUE DE LA CONSOMMATION DU TERRITOIRE PAR LE BATI

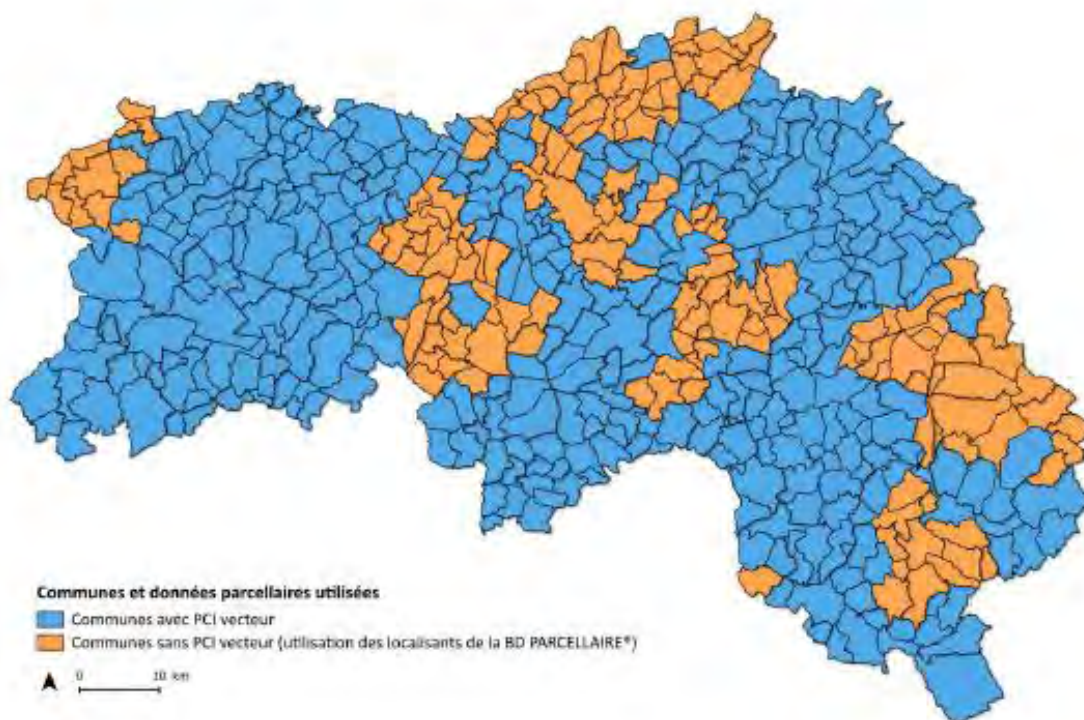
OBJECTIF

Déterminer l'année de consommation par le bâti de chaque parcelle et qualifier son usage, en utilisant pour l'essentiel les fichiers littéraux de la DGFIP, sur le territoire de l'Orne (505 communes).

Permettre la visualisation et l'étude de l'évolution de cette consommation.

DONNÉES SOURCE

- Base littérale de la DGFIP : « MAJIC3 » 2014 (extraction)
- PCI vecteur 2014
- BD PARCELLAIRE® IGN 2013
- Base PERVAL 2014
- BD TOPO® IGN 2014





- En cas de locaux multiples avec des vocations variées sur une même parcelle* :
 - Présence uniquement d'appartement(s) et de maison(s) sur une même parcelle : parcelle classée en vocation « Logement mixte ».
 - Présence d'au moins un local professionnel et d'au moins un local de type habitat (appartement ou maison) : parcelle classée en vocation « Mixte ».
- Reclassement en vocation « Professionnel » si :
- Il n'existe qu'un seul local de type habitat sur la parcelle et que la surface du local (ou des locaux) de type « Professionnel » représente au moins 75% de la surface totale des locaux de la parcelle*.
 - Ou si la surface du local (ou des locaux) de type « Professionnel » représente 95 % de la surface totale des locaux de la parcelle*, indépendamment du nombre de locaux (type d'habitat unique).
- De la même façon, parcelle reclassée en vocation « Maison » (ou en vocation « Appartement »), si les conditions inverses sont vérifiées.
- 32% des parcelles initialement en vocation « Mixte » sont reclassées par ce traitement.
- * : hors dépendances

Note : Si une parcelle est détenue par un propriétaire public (Etat, Région, Département ou Commune), sa vocation prend la valeur « Public ».

- Renseignement des informations concernant l'usage de la parcelle (« VOCATION ») et la date à laquelle elle a été construite (« DATEBATI ») à partir des PDL (parties détachées en lot). 0,5% du total des parcelles bâties sont renseignées à partir des informations de leur parcelle mère (soit 682 parcelles).

- Création d'une table VOCATION_SUF qui décrit le détail des natures des sols par parcelle (nombre et superficie des subdivisions fiscales), ainsi que le nombre de locaux sur la parcelle et leur superficie (par type : maison, appartement, professionnel, dépendances, divers).
La nature de sol DIV (= divers) regroupe les carrières et les chemins de fer.
Le champ « PARC_PDL » indique une Partie Détachée en Lots : si présence d'un code parcellaire, il s'agit d'une parcelle fille, si mention « PDL » il s'agit d'une parcelle mère.

Des précisions ont été apportées dans cette table concernant les dépendances : leur nature a été regroupée en 3 valeurs :

- Les surfaces des dépendances de type « Garage » et « Parking » ont été sommées et attribuées au champ « DEP_GA_PK_SURF ».
- Idem avec les dépendances de type « Grenier » et « Cave » : « DEP_GR_CV_SURF ».
- La somme des surfaces des autres dépendances a été attribuée au champ « DEP_AUTRES_SURF ».

Les dépendances Garage/Parking et Grenier/Cave faisaient déjà l'objet d'un regroupement similaire dans la base littérale et couvrent à elles seules 80% de la surface de l'ensemble des locaux de type dépendance.

Champs	Attributs (exemple)	Signification
CODPARC	140118000MP0097	Identifiant de la parcelle
SURF_PARC	338	Surface de la parcelle (en m²)
PARC_PDL	PDL	Cette parcelle est une parcelle mère
SUF_NAT_SURF	0	Surface totale des subdivisions fiscales de nature « Naturel »
SUF_NAT_NB	0	Nombre de subdivisions fiscales de nature « Naturel »
SUF_TAB_SURF	0	Surface totale des subdivisions fiscales de nature « Terrain à bâtir »
SUF_TAB_NB	0	Nombre de subdivisions fiscales de nature « Terrain à bâtir »
SUF_SOL_SURF	338	Surface totale des subdivisions fiscales de nature « Sol »
SUF_SOL_NB	1	Nombre de subdivisions fiscales de nature « Sol »
SUF_DIV_SURF	0	Surface totale des subdivisions fiscales de nature « Carrière » ou « Chemin de fer »
SUF_DIV_NB	0	Nombre de subdivisions fiscales de nature « Carrière » ou « Chemin de fer »
VOC_MAIS_NB	0	Nombre de locaux de type « Maison »
VOC_MAIS_SURF	0	Surface du local (ou des locaux) de type « Maison »
VOC_APP_NB	5	Nombre de locaux de type « Appartement »
VOC_APP_SURF	188	Surface du local (ou des locaux) de type « Appartement »
VOC_PRO_NB	0	Nombre de locaux de type « Professionnel »
VOC_PRO_SURF	0	Surface du local (ou des locaux) de type « Professionnel »
VOC_DEP_NB	1	Nombre de locaux de type « Dépendance »
VOC_DEP_SURF	23	Surface du local (ou des locaux) de type « Dépendance »
VOC_DIV_NB	0	Nombre de locaux de type divers
VOC_DIV_SURF	0	Surface du local (ou des locaux) de type divers
DEP_GA_PK_SURF	0	Surface des locaux de type dépendance « Garage » ou « Parking »
DEP_GR_CV_SURF	23	Surface des locaux de type dépendance « Grenier » ou « Cave »
DEP_AUTRES_SURF	0	Surface des locaux des autres types de dépendance

B- 1- Traitement des données graphiques : communes avec PCI vecteur

- Traitement des bâtiments du cadastre : filtrage des bâtiments durs, suppression des bâtiments en doubles, découpage des bâtiments / parcelles, regroupement par parcelle, filtre $\geq 15m^2$.
210 267 bâtiments intégrés dans l'étude.
- Transfert des informations des parcelles littérales (vocation, date de construction, surface des locaux, type de propriétaire, identifiant du propriétaire) vers les parcelles graphiques.

Correspondance de la notion bâtie entre parcelles littérales et parcelles graphiques sur le département de l'Orne :

Parcelles littérales (MAJIC)	Parcelles graphiques (PCI)			Total
	Bâtiments présents sur la parcelle graphique (>= 15m²)	Absence de bâtiment sur la parcelle graphique	Parcelles littérales (MAJIC) Sans correspondances au PCI	
Bâties (>15 m²)	114 353 (98,1%)	1 926 (1,7%)	238 (0,2%)	116 517 (100%)
Non bâties ou < 15m²	32 286 (10,5%)	275 341 (89,3%)	686 (0,2%)	308 313 (100%)
Total	146 639 (34,5%)	277 267 (65,3%)	924 (0,2%)	424 830 (100%)
Parcelles au PCI sans correspondances dans les parcelles littérales	510	1 009		1 519 (0,4%)

- Lecture : 98,1% des parcelles référencées dans les tables littérales et considérées comme bâties (surface des locaux >= 15m²) sont également référencées et considérées comme bâties (surface des bâtiments graphiques >= 15m²) dans la base graphique.

- Parcelles au PCI sans correspondance dans MAJIC : 1519 – Parcelles dans MAJIC sans correspondance au PCI : 924

- Une parcelle ayant une date de construction et/ou une vocation connue(s) peut renseigner une parcelle adjacente du même propriétaire (notion de tènement) si un bâtiment graphique traverse les deux parcelles (filtre sur la superficie).

Ce traitement permet d'attribuer une vocation à 4,1% (5 998) des parcelles bâties et une date de construction à 4,3% (6 248) de ces parcelles.

- Utilisation de la base PERVAL 2014 (maisons et terrains) pour compléter la date (dans quelques cas, la période) et/ou la vocation des parcelles graphiques.

Cette base a permis d'attribuer 186 dates de construction et 274 vocations.

- Traitement des subdivisions fiscales graphiques : suppression des doubles, découpage des subdivisions / parcelles, vérification des doubles et des surfaces.

53 917 subdivisions fiscales graphiques obtenues.

- Caractérisation de la nature de sol des subdivisions fiscales graphiques par correspondance avec les subdivisions fiscales de la base littérale :

- Pour les parcelles avec une seule nature, récupération directe de la nature.

- Pour les autres, étude de correspondance selon les lettres et les surfaces, et affectation de la nature.

- Pour les cas non résolus, si des bâtiments sont présents dans la subdivision fiscale graphique alors attribution de la valeur « Bâti ».

Attribution d'une nature de sol pour 93,6% des subdivisions fiscales graphiques

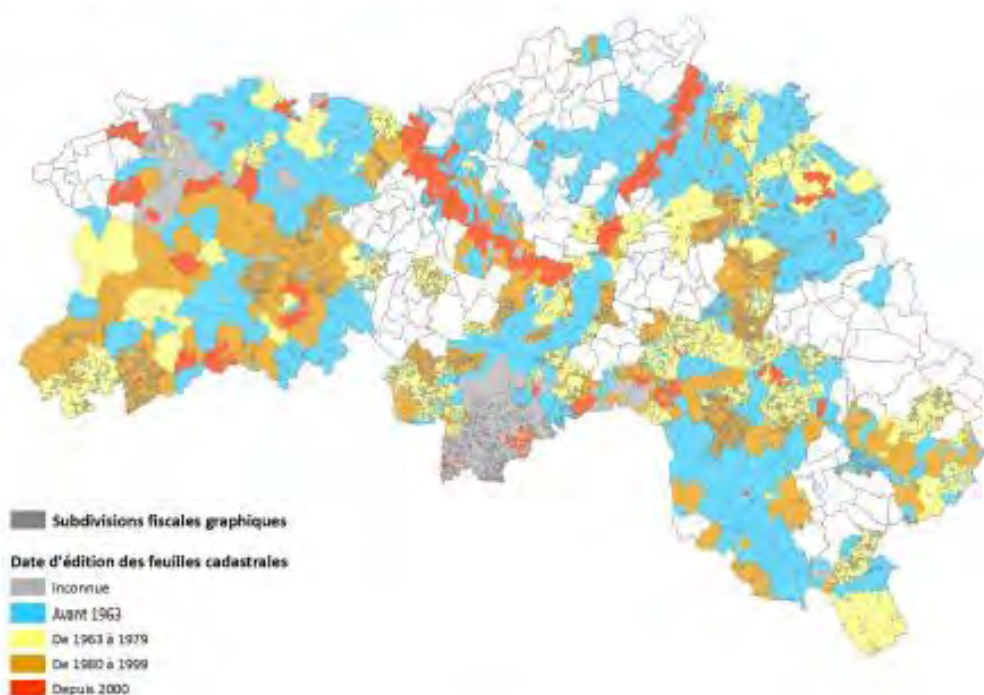
Les subdivisions fiscales graphiques permettent de découper l'usage du sol au sein d'une même parcelle. Elles sont présentes sur les plans à partir de 1963. La couverture du territoire est hétérogène et très incomplète : elle est dépendante de la date d'édition des feuilles cadastrales, des modifications qu'a subies le cadastre, ainsi que de la surface et de la nature de l'utilisation des parcelles (voir cartes ci-après).

Dans le cadre de l'étude, il est cependant intéressant de s'appuyer sur cette information quand elle est disponible : elle permet une meilleure précision de la surface réellement consommée par le bâti dans le cas de parcelles qui ne sont pas totalement consommées, notamment dans le cas de parcelles de grande superficie.

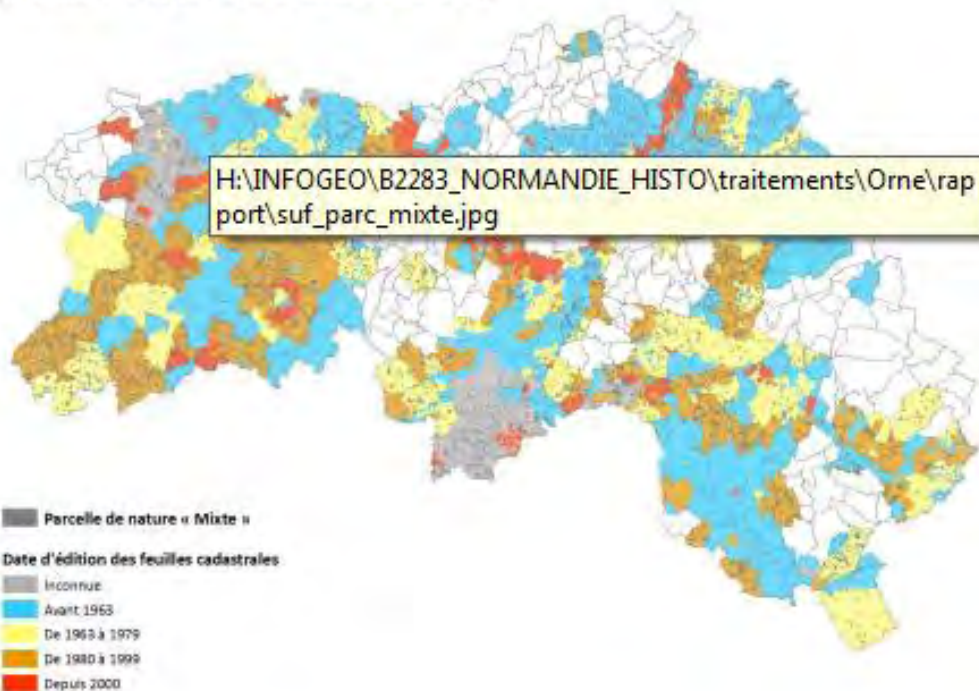
L'apport de ces dernières dans le résultat final sera présenté dans l'étude de la superficie consommée.

- Caractérisation de la nature des parcelles graphiques (champ « SUF ») à partir des subdivisions fiscales littérales.

Localisation des subdivisions fiscales graphiques :



Localisation des parcelles de nature « Mixte » :



B- 2- Traitement des données graphiques : communes sans PCI vecteur

- Transfert des informations des parcelles littérales (vocation, date de construction, surface des locaux, type de propriétaire, identifiant du propriétaire) vers les localisants parcellaires de la BD PARCELLAIRE ²

Correspondance de la notion bâtie entre parcelles littérales et parcelles graphiques (localisants de la BD PARCELLAIRE) sur le département de l'Orne :

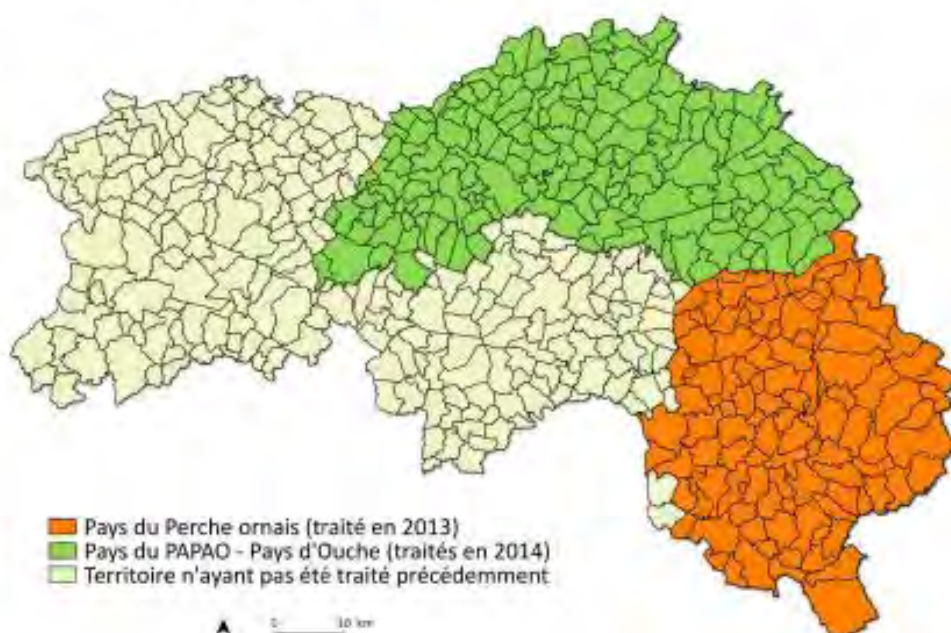
Parcelles littérales (MAJIC)	Parcelles de la BD PARCELLAIRE	
	Localisants	
	Correspondance	Sans correspondance
Bâties (>15 m²)	24 135	64
Non bâties ou < 15m²	99 482	302
Total des parcelles présentes dans les tables MAJIC avec et sans correspondance	123 617	366
Total des parcelles de la BD PARCELLAIRE sans correspondance	292	

- Utilisation de la base PERVAL 2014 (maisons et terrains) pour compléter la surface bâtie, la date (dans quelques cas) et/ou la vocation des parcelles graphiques.
Ce traitement a permis d'ajouter une surface bâtie sur 435 parcelles, une date de construction pour 20 parcelles et une vocation pour 435 parcelles.
- Caractérisation de la nature des parcelles graphiques (champ « SUF ») à partir des subdivisions fiscales littérales.

C- Intégration des traitements manuels réalisés préalablement sur les périmètres des observatoires fonciers

Avant le calcul des surfaces consommées par le bâti, les modifications manuelles apportées lors d'études précédentes (sur les périmètres d'observatoires fonciers) sont récupérées et réutilisées. Ces modifications manuelles peuvent porter sur le caractère bâti ou non d'une parcelle, sur le périmètre de la surface consommée par le bâti, sur la vocation de la parcelle et/ou sur la date à laquelle elle a été bâtie.
Périmètres des observatoires fonciers sur le département de l'Orne : territoires du Pays du Perche ornais (111 communes), et du Pays du PAPA – Pays d'Ouche (161 communes) : voir carte ci-après.

Territoires du département qui ont déjà été traités antérieurement :



Pour prendre en compte la différence de millésimes entre les études réalisées sur les périmètres des observatoires fonciers et l'étude actuelle, ne sont appliquées automatiquement que les modifications qui concernent des parcelles sur lesquelles la surface bâtie n'a pas varié*. En effet la construction (et/ou la destruction) d'un bâtiment entraîne éventuellement une variation de la surface consommée par le bâti, de la vocation et de la date de construction à attribuer à la parcelle.

Cette condition est vérifiée pour 96% des parcelles ayant subi des modifications manuelles sur le territoire du Perche ornais, et pour plus de 99% de ces parcelles sur le PAPAO – Pays d'Ouche.

* : les modifications affectant des parcelles sur lesquelles la surface bâtie a varié entre les deux millésimes sont tout de même traitées ensuite manuellement (voir ci-après).

La récupération des modifications manuelles prend en compte la chronologie de chaque base sur les territoires des observatoires fonciers, deux intervenants (Géodis puis EPF) ayant successivement apporté des modifications.

D- Étude de la superficie consommée

■ Pour les parcelles des communes traitées en PCI Vecteur

1- Calcul de la superficie bâtie des parcelles (SB)

La superficie bâtie d'une parcelle est calculée à partir des bâtiments graphiques du cadastre (emprise au sol), ou, à défaut, de la surface des locaux dans les tables littérales (éventuellement divisée, en fonction de la vocation du bâti, pour se rapprocher de l'emprise au sol).

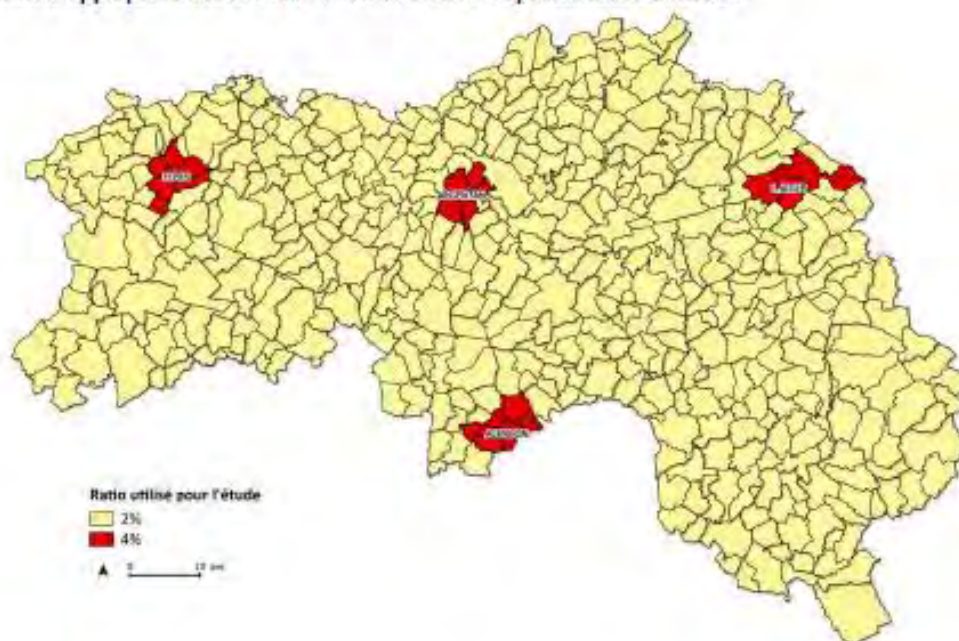
La superficie bâtie (SB) a été calculée à partir de la surface des bâtiments graphiques du cadastre pour 99,2% des parcelles bâties.

2- Calcul de la superficie consommée

La superficie consommée est calculée à partir de la superficie graphique (SP) de chaque parcelle et de sa superficie bâtie (SB).

- a- La parcelle est considérée entièrement consommée si sa superficie bâtie dépasse le ratio de 2% de la superficie parcellaire ($SB / SP \geq 2\%$). Ce ratio est de 4% pour les communes appartenant à une unité urbaine d'au moins 10 000 habitants (Insee, 2010).

Seuils appliqués dans le cadre de l'étude sur le département de l'Orne :



En deçà de ce ratio,

- Si les bâtiments sont compris dans une subdivision fiscale graphique de type « Sol » ou « Bâti » dont la superficie est comprise entre 4 et 50 fois la superficie bâtie (SB), alors on utilise cette subdivision fiscale (SUF).



- Sinon l'espace consommé est défini par l'intersection entre un buffer autour des bâtiments et les limites de la parcelle. Ce buffer est de 30 mètres pour les communes de type « Ratio 2% » et de 20 mètres pour les communes de type « Ratio 4% ».

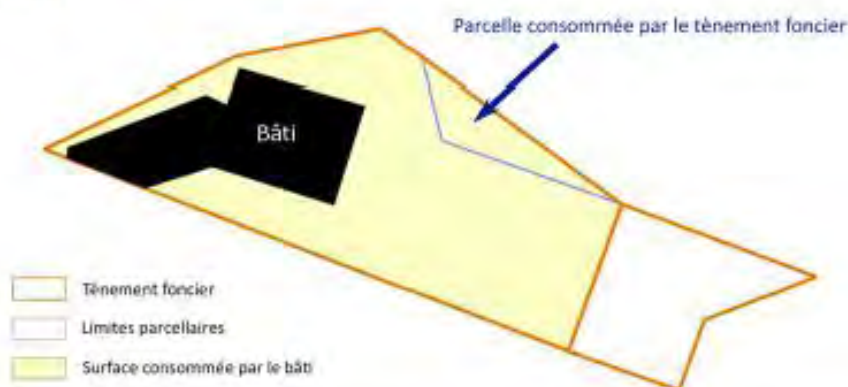
Commune de type « Ratio 2% » :
buffer de 30 mètres



Commune de type « Ratio 4% » :
buffer de 20 mètres



- b- La superficie consommée peut être étendue aux parcelles adjacentes du même propriétaire (tènement foncier). Le ratio entre la superficie bâtie du tènement et la superficie graphique du tènement est également utilisé, avec les même taux de 2% ou de 4%, pour limiter l'espace consommé.



Pour les tènements qui contiennent des parcelles de nature « Naturel », cette extension est limitée en excluant ces parcelles « Naturel » de plus de 2 000 m². Un nouveau tènement est alors utilisé, sans ces parcelles, pour calculer le ratio bâti. L'annexe A1 détaille cette méthode.

Notes :

Dans le cas des calculs de buffers ($SB / SP < 2\%$), pour les parcelles ou les tènements ne contenant pas de bâtiment graphique, si une subdivision fiscale graphique de type « Sol » existe alors utilisation de celle-ci, sinon un pseudo-bâtiment circulaire de rayon 10m, positionné au centre de la parcelle ou du tènement, permet le calcul de l'espace consommé.

Lors de la génération des buffers autour des bâtiments, les laisses de moins de 300 m² sont intégrées comme surfaces consommées par le bâti (si leur superficie représente moins de 50% de la superficie d'origine du buffer).

▪ Pour les parcelles des communes traitées à partir des localisants de la BD PARCELLAIRE®

1- Calcul de la superficie bâtie des parcelles (SB)

La superficie bâtie d'une parcelle est calculée à partir de la surface des locaux dans les tables littérales. Cette dernière est éventuellement divisée, en fonction de la vocation du bâti, pour se rapprocher de l'emprise au sol :

- Pour les parcelles à vocation « Maison » ou « Logement Mixte » : Surface des locaux divisée par 1,6.
- Pour les parcelles à vocation « Dépendance » ou des locaux industriels, pas de division de la surface des locaux.
- Pour les parcelles à vocation « Appartement », « Mixte », « Public » ou « Professionnel », division de la surface des locaux par un facteur 4, en limitant au maximum la valeur à la moitié de la surface parcellaire.

2- Calcul de la superficie consommée

La superficie consommée est calculée à partir de la superficie de chaque parcelle (indiquée dans les tables MAJIC), de sa superficie bâtie (SB) et de sa nature (SUF).

Si la parcelle est bâtie, et de nature « Sol » exclusivement, elle est considérée comme entièrement consommée. Si elle est bâtie, avec une subdivision fiscale de nature « Sol » d'une surface de plus de 100 m², la surface consommée est égale à la surface de cette subdivision fiscale et la parcelle est donc partiellement consommée. Dans le cas contraire, la surface consommée est le minimum entre la surface parcellaire et le rapport « surface bâtie / ratio communal (0,02 ou 0,04) ».

Des cercles sont ensuite générés autour des localisants, d'une surface équivalente à la superficie consommée calculée.

Comme pour les parcelles traitées à partir de leurs contours vecteurs, un calcul d'extension au tènement est réalisé. L'appartenance des parcelles à un tènement est simulée en réalisant un diagramme de Voronoï à partir des localisants de la BD PARCELLAIRE (couche *TENEMENT_VORONOI*). La limitation de cette extension expliquée dans l'Annexe A1 est ici aussi utilisée.

E- Contrôles visuels et compléments

Contrôles réalisés sur les communes traitées en PCI Vecteur :

- Recherche de la présence de bâtiments industriels (hors serres) à partir de la BD Topo de l'IGN : bâtiments supérieurs à 500 m² sur une parcelle ayant moins de 15 m² de surface bâtie au PCI mais ayant une surface bâtie selon les tables littérales. Si besoin, la parcelle est renseignée bâtie. Recherche des bâtiments légers de la base graphique du PCI, dont la surface est supérieure à 500 m², sur des parcelles qui ne contiennent pas une serre dans la BD TOPO (Bâtis industriels), dont la surface des locaux dans les tables littérales est supérieure à la surface de ses bâtiments graphiques majorée de 500 m² et dont la surface des bâtiments graphiques est inférieure à 500m². Si besoin, la parcelle est renseignée bâtie.
72 éléments à contrôler. Modifications manuelles apportées à 44 parcelles.
- Contrôle des parcelles auxquelles les informations des tables littérales indiquent une vocation « Professionnel » mais qui ne comportent pas de surface bâtie (parcelles de plus de 100 m²). Si besoin, la parcelle est renseignée bâtie.
94 parcelles à contrôler. Modifications manuelles apportées à 17 parcelles.

Contrôles réalisés sur toutes les communes :

- Contrôle des modifications manuelles effectuées lors des études sur les territoires des observatoires fonciers qui n'ont pu être récupérées automatiquement du fait d'une variation de la surface bâtie de la parcelle. Ré-attribution de la modification si nécessaire.
17 codes « BATI » ajoutés, 0 date de construction et 10 vocations.
- Contrôle des plus grandes surfaces de PARC_BATI : détection des cas de surconsommation. Pour ces parcelles, on force le traitement en buffer autour des bâtiments (ou éventuellement à non bâti). Ajout de la VOCATION quand celle-ci était inconnue ou mal renseignée.
Contrôle prolongé en fonction de la proportion de parcelles sur lesquelles une modification était apportée. Contrôle jusqu'au seuil de 2 ha consommés (950 parcelles). Modifications apportées sur près de 650 parcelles.

Total des modifications apportées manuellement :

Parcelles totalement bâties	Parcelles avec buffer	Parcelles non bâties	Attributs VOCATION ajoutés	Attributs DATEBATI ajoutés
56 parcelles	406 parcelles	30 parcelles	473 parcelles	0 parcelle

- Complément : caractérisation de l'usage agricole des parcelles
Champ « AGRI » de la table « EDI_PARC », « PARC_PT_VORONOI » et dans « PARC_BATI »

Deux sources ont été utilisées pour déceler un usage agricole :

- La forme juridique du propriétaire (données MAJIC3). Attribution de « DGI » dans le champ « AGRI » Plusieurs formes juridiques renvoient à l'activité agricole (ex. « Groupement agricole d'exploitation en commun », « SARL mixte d'intérêt agricole »...). Sur le département, 5 688 parcelles (1% du total des parcelles du département, dont 830 bâties) sont détenues par ce type de propriétaire.

- La BD TOPO de l'IGN (couche des bâtis : bâtiments agricoles). Attribution de « BD_TOPO » dans le champ « AGRI » : *seulement pour les communes traitées à partir du PCI vecteur.*

Pour apporter un complément à cette caractérisation, les bâtiments agricoles de la BD TOPO 2014 de l'IGN ont été traités (découpe à la parcelle, filtre en fonction de la surface du bâtiment découpé et de la part qu'elle représente par rapport au bâtiment initial). Ce traitement permet de qualifier 1 029 nouvelles parcelles (dont 827 bâties selon les informations DGI) par rapport à l'étude réalisée à partir du type de propriétaire.

- Ajout de champs supplémentaires (Couches EDI_PARC et PARC_PT_VORONOI)

▪ Champ « EVOLUTION »

Ce champ est utilisé pour suivre l'évolution des caractéristiques d'une parcelle d'un millésime à l'autre.

- Si une parcelle n'est pas située dans un territoire ayant déjà fait l'objet d'une étude, « Sans objet » lui est attribué.
- Si une parcelle est située dans un territoire ayant déjà fait l'objet d'une étude mais qu'elle n'existait pas dans le parcellaire de celle-ci, alors « Nouvelle parcelle » est attribué.

Si une parcelle était déjà présente dans une étude précédente, quatre cas sont possibles :

- La parcelle n'avait pas de surface bâtie (dans les tables MAJIC et au PCI) en v1 et en possède désormais en v2: attribution de « Nouveau local ».
- A l'inverse, la parcelle avait une surface bâtie en v1 et n'en a plus en v2 : attribution de « Suppression local ».
- La parcelle possède une surface bâtie en v1 et en v2 mais elle a connu une variation : de sa surface bâtie (dans les tables MAJIC et/ou au PCI) ou de son nombre de locaux (tables MAJIC) ou de sa vocation (attribuée par les tables MAJIC) : attribution de « Evolution local ».
- La parcelle possède la même surface bâtie en v1 et en v2 (ou surface bâtie nulle en v1 et en v2), le même nombre de locaux et sa vocation n'a pas changé : attribution de « Pas d'évolution ».

Orne : 549 334 parcelles dont 48,3 % sur un territoire qui a déjà fait l'objet d'une étude

Sur les 265 222 situées sur un territoire qui a déjà fait l'objet d'une étude :

- 3 206 (1,2%) « Nouvelle parcelle ».
- 3 139 (1,2%) en « Evolution local » dont 1 963 du fait d'un changement de surface bâtie (DGI et/ou PCI), 1 127 d'un changement de vocation et 49 d'une variation du nombre de locaux.
- 332 en « Nouveau local ».
- 73 en « Suppression local ».
- 258 472 (97,5%) en « Pas d'évolution ».

Note : Sur 36 communes du Perche ornais, le travail réalisé en 2013 était basé sur les localisants parcellaires tandis que pour cette étude le PCI Vecteur était disponible. De fait, l'évolution entre les deux versions, sur ces communes, n'a pu être réalisée qu'en comparant les informations des tables MAJIC. Ainsi, il a pu être affecté « Pas d'évolution » à certaines parcelles alors que leur surface bâtie a varié (en cas d'apport d'informations par le PCI vecteur).

▪ Champs MOD_VOCATION, MOD_DATE, MOD_PERIODE et MOD_BATI

Ces champs sont utilisés pour maintenir d'une année sur l'autre les modifications ayant été apportées aux parcelles.

Si la valeur d'une VOCATION, d'une DATEBATI, d'une PERIODE ou si la géométrie de la surface à consommer* dans la couche PARC_BATI provient d'une modification apportée par Géodis ou par l'EPF, son champ **MOD_** correspondant prend la valeur de l'auteur de la modification (« G » pour Géodis ou « E » pour EPF) et de l'année de la modification (ex : G2013 pour une modification apportée par Géodis en 2013). Si ce sont les données DGFIP qui sont à l'origine du dernier changement, le champ correspondant prend la valeur « D » et l'année de la dernière modification.

*: ces modifications sont codées de la façon suivante dans le champ « BATI » de EDI_PARC et PARC_BATI :

La valeur « N » correspond à une parcelle supprimée de PARC_BATI

La valeur « B » a été attribuée aux parcelles sur lesquelles a été forcée la construction d'un buffer autour du bâti existant

La valeur « T » a été attribuée aux parcelles à consommer en totalité

La valeur « E » correspond à des emprises détournées par l'EPF (cas de parcelles en partie consommées)

Les modifications réalisées par Géodis et l'EPF sur le territoire du Perche ornaï ont respectivement pris les valeurs « G2013 » et « E2013 ». Les modifications réalisées par Géodis et l'EPF sur le territoire du PAPAOPays d'Ouche ont respectivement pris les valeurs « G2014 » et « E2014 ». Les modifications réalisées par Géodis en 2015 ont pris la valeur « G2015 ». Les modifications ayant pour origine les nouvelles données DGFIP ont pris la valeur « D2015 ».

▪ **Champ DATE_CREA**

Ce champ renseigne l'année à laquelle une parcelle a fait son entrée dans la base.

Les parcelles qui étaient déjà présentes lors de l'étude réalisée sur le territoire du Perche ornaï ont pris la valeur « 2013 ». Les parcelles qui étaient déjà présentes lors de l'étude réalisée sur le territoire du PAPAOPays d'Ouche ont pris la valeur « 2014 ».

▪ **Pré-remplissage du champ PERIODE (couche PARC_BATI)**

Le champ période a été pré-rempli en respectant cette méthode :

-Application d'une période « Avant 1950 », « 1950-1974 », « 1975-1999 », « Après 2000 » si une date de construction est connue.

-Dans le cas contraire, période « Inconnu » si la vocation de la parcelle est « Public » ou si la parcelle n'a pas de correspondance dans les tables MAJIC. Période « Avant 1950 » si la vocation de la parcelle est « Maison », « Appartement » ou « Logement mixte ». Période « Avant 2000 » pour les autres vocations.

2- RÉSULTATS

Consommation des sols :

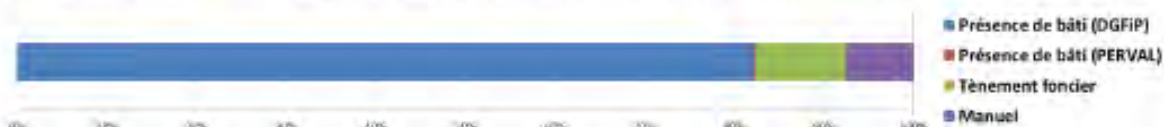
Pour les communes traitées par le PCI Vecteur :

	Parcelles entièrement consommées		Parcelles partiellement consommées	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Parcelles seules	139 141	18 801 ha	12 597	5 250 ha
Parcelles consommées par le tènement	35 632	2 630 ha		
Total	174 773	21 431 ha	12 597	5 250 ha

Pour les communes traitées sans le PCI Vecteur :

	Parcelles entièrement consommées		Parcelles partiellement consommées	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Parcelles seules	24 071	3 204 ha	4 359	977 ha
Parcelles consommées par le tènement	9 444	540 ha		
Total	33 515	3 744 ha	4 359	977 ha

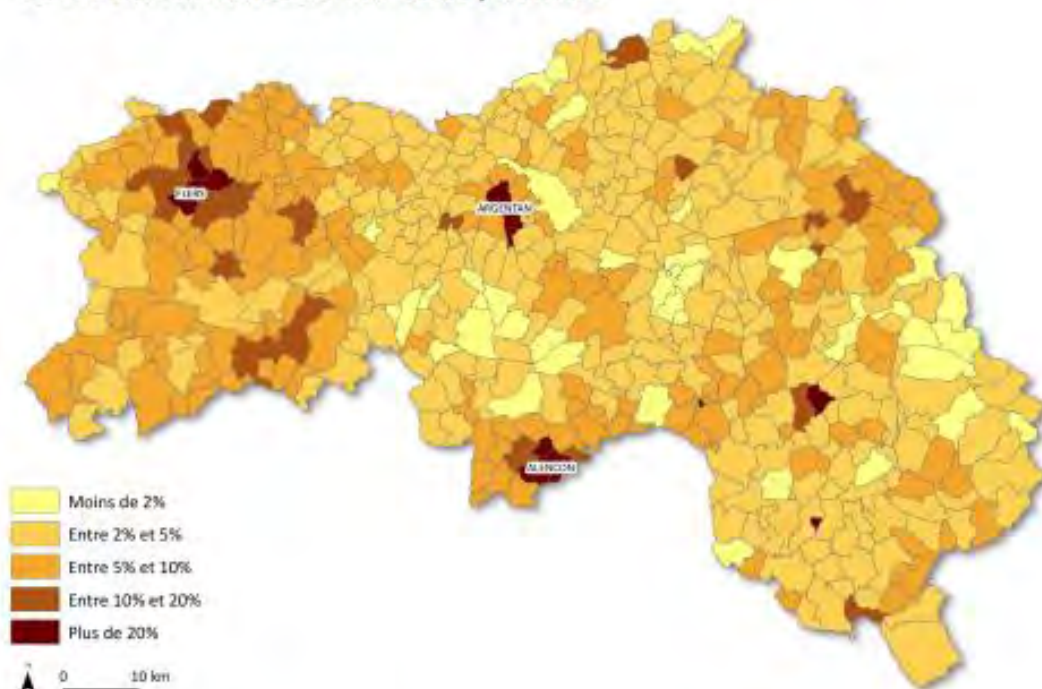
Source de la consommation par le bâti (en % du nombre total de parcelles consommées) :



NB : la part du « Manuel » comprend les parcelles sur lesquelles il existe du bâti mais dont le périmètre de la surface consommée a été modifié par une intervention manuelle.

- 31 402 ha consommés au total : 5,1 % de la surface départementale totale.

▪ **Part des surfaces communales consommée par le bâti :**



▪ **Evolution annuelle* de la consommation de l'espace par le bâti depuis 1950 (en ha)** :**

* : moyenne lissée sur trois ans



** : 86,7% des parcelles en partie ou totalement consommées par le bâti ont une date de consommation. Elles couvrent 83,8% de l'espace total consommé.

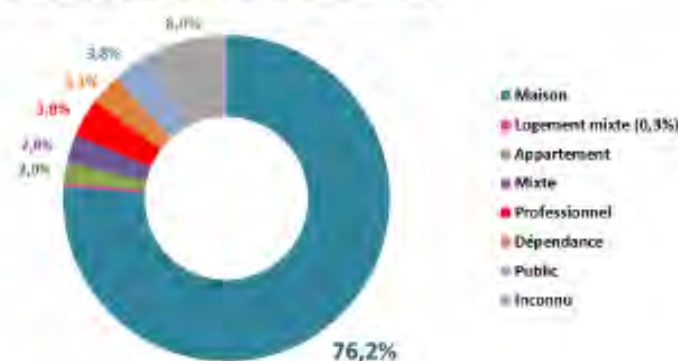
- Source de la date de consommation par le bâti des parcelles (en % du nombre de parcelles ayant une date de consommation) :



- Vocation du bâti :

92,0% des parcelles en partie ou totalement consommées possèdent une vocation. Elles couvrent 91,8% de l'espace total consommé.

Vocation du bâti en % du nombre total de parcelles consommées :



Vocation du bâti en % de l'espace total consommé :



ANNEXE A1 : Règle de consommation par le bâti au tènement

Construction des parcelles consommées par le bâti

Anciennement, un attribut « OUI » dans le champ « VERIF » de la couche *PARC_BATI* signalait ce type de cas où la présence d'une parcelle de *SUF Naturel* « Naturel » d'une surface supérieure à 5000 m² était consommée du fait du tènement :



Tènement

Parcelles consommées

De fait, les parcelles non bâties qui n'étaient plus en contact avec la (ou une des) parcelle bâtie du tènement étaient également en « VERIF » = « OUI ».

Désormais, le seuil est passé de 5000 m² à 2000 m² et les parcelles en « VERIF » = « OUI » ne sont plus intégrées dans la couche *PARC_BATI*. Le champ « CONSO_VERIF » des couches *EDI_PARC* et *PARC_PT_VORONOI* permet de connaître quelles parcelles auraient été consommées sans cette suppression (attribut « OUI »).

Dans ce cas :



La consommation par le bâti devient donc :



SURFACES ARTIFICIALISEES NON BATIES

Méthode utilisée pour construire la couche :

À partir des informations DGI :

- Sélection des parcelles de nature (champ « SUF ») « Sol », « TAB » ou « Carrière ».
- Différentiel avec la couche PARC_BATI.
42 489 parcelles ajoutées (6 082 ha)

Compléments avec la BD TOPO IGN :

Apportés seulement sur les communes traitées par le PCI Vecteur :

- Contrôle des *carrières et mines* (22 entités) : 3 parcelles –en partie ou totalement- ajoutées à la couche des surfaces artificialisées non bâties.
- Contrôle des *parkings* (128 entités) non superposés la couche des parcelles bâties ni celle des surfaces artificialisées non bâties et compris dans le parcellaire : 11 parcelles ajoutées à la couche des surfaces artificialisées non bâties.
- De la même façon, contrôle des *campings, parcs de loisirs et villages de vacances* (51 entités) : 6 parcelles ajoutées à la couche des surfaces artificialisées non bâties.

Apportés sur toutes les communes* :

- Contrôle des *terrains de sport* (804 entités) dont au moins un tiers de la surface (ou plus de 2000 m²) n'est pas compris dans les parcelles consommées par le bâti ou les surfaces artificialisées non bâties : 85 parcelles ajoutées à la couche des surfaces artificialisées non bâties.
- De la même façon, contrôle des *cimetières* (555 entités) : 23 parcelles ajoutées à la couche des surfaces artificialisées non bâties.

* : pour les communes sans PCI vecteur, l'intersection entre les entités de la BD TOPO et le parcellaire n'a pu se faire qu'avec les ponctuels des localisants.

6 autres parcelles ajoutées pendant ces contrôles. Au total, 134 parcelles ajoutées (149 ha).

