



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Justification du projet

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

Table des matières

1. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION	5
1.1. Articulation du PLUi avec le SCoT	9
1.2. Articulation du PLUi avec le PCAET	31
2. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	34
2.1. Les fondements de démarche d'élaboration et de révision du PLUi	34
2.2. Les choix retenus pour l'élaboration du PADD	38
2.2.1. Les deux grands axes	38
2.2.2. Les choix retenus pour le PADD expliqués par thème	56
2.3. Les choix retenus pour les OAP	67
2.3.1. Les OAP « sectorielles »	67
2.3.2. Les OAP « thématiques »	68
2.4. Les choix retenus pour les orientations réglementaires	73
2.4.1. Présentation et justification des zones du règlement	73
2.4.2. Présentation et justification des autres délimitations et dispositifs réglementaires	130
2.4.3. Tableau des surfaces et évolution surfacique	179
2.4.4. Correspondance entre les besoins en surfaces à urbaniser et les capacités d'accueil définies au PLUi	182
2.4.5. Consommation d'espace projetée au regard des tendances passées	189
FICHES RELATIVES AUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	192

Préambule

Préalablement à la description et à la justification des dispositions relatives au règlement d'urbanisme défini, il est précisé le contenu et l'articulation des différentes pièces du PLUi.

❖ Les différentes pièces du PLUi

Conformément à l'article R.153 du code de l'urbanisme, le PLUi comprend cinq pièces :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement (document écrit et pièces graphiques).
- des annexes.

Le PLUi est composé des pièces suivantes :

N°1 / Rapport de présentation, accompagné d'annexes cartographiques

N°2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

N°3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

N°4 / Règlement écrit

N°5 / Règlement graphique (zonage)

N°6 / Annexes documentaires écrites et cartographiques.

❖ Le contenu général de chacune des pièces

Le PLUi comprend plusieurs pièces qui sont liées. Ainsi, les règles d'urbanisme applicables au territoire exprimées dans le règlement et éventuellement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont la traduction des orientations et objectifs définis dans le PADD et justifiées dans le rapport de présentation. Les autres pièces sont également importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

- **Le rapport de présentation** doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées. Il doit donc justifier les règles contenues dans le règlement du document d'urbanisme. Il a pour fonctions principales :
 - o d'exposer le diagnostic territorial permettant la prise en compte du contexte communautaire,
 - o d'analyser l'état initial de l'environnement et d'évaluer les incidences du plan,
 - o d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD et les OAP,
 - o d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est qualifié de clef de voûte du PLUi. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la CUA. Il s'agit d'un document simple et concis qui, par conséquent, expose le projet du territoire.

Le règlement fixe, en cohérence et sur la base du projet d'aménagement et de développement durables, les règles d'urbanisme applicables au terrain.

Il est composé d'un règlement littéral et graphique. Des règles graphiques portées au règlement graphique précisent les modes d'occuper et d'utiliser le sol (commerce, préservation de parcs et jardins, secteurs de projet, ...).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Des OAP précisent les orientations générales de « Composition urbaine » pour les secteurs de développement à vocation d'habitat et économique et de « Trame verte et bleue » pour répondre aux objectifs de préservation et restauration des continuités écologiques. Elles sont complétées d'OAP sectorielles qui indiquent sous forme de schéma les principes d'aménagement et de programmation.

Les annexes comprennent des documents d'information, dont les servitudes d'utilité publique.

Ainsi, elles comportent :

- Les servitudes d'utilité publique, qui sont indépendantes du règlement, mais qui s'imposent à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont plus ou moins contraignants (plan de prévention du risque inondation, plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Valframbert, plan d'exposition au bruit des infrastructures terrestres, AVAP des Alpes Mancelles, ...).
- Les annexes d'information des risques et des zones de protection (cavités, nature du sous-sol,...) et techniques (réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, électrique).

Les annexes comprennent des documents écrits et graphiques.

Le présent document vise à justifier les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, la définition des règles de chacune des zones.

Il permet d'explicitier les objectifs du projet et sa déclinaison réglementaire d'usage des sols, de protection, dans le respect des objectifs de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme et en compatibilité avec le SCoT de la CUA et les documents supra-communaux.

1. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification

Ce présent chapitre décrit l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Rappel de l'articulation entre les documents d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme intercommunal doit être conforme, cohérent, compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme supra-communaux.

La **conformité** impose la retranscription à l'identique de la règle.

La **compatibilité** renvoie à une obligation de non-contrariété des normes inférieures avec les normes supérieures.

La **prise en compte** impose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie (Conseil d'Etat, 9 juin 2004 et 17 mars 2010).



Figure 1 : Schéma simplifié de la hiérarchie des normes

A l'échelle régionale

Depuis la loi NOTRe de 2015, les régions sont chargées d'élaborer un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le SRADDET doit rationaliser les documents existants en se substituant aux schémas sectoriels en vigueur :

- SRCAE : schéma régional climat-air-énergie
- SRCE : schéma régional de cohérence écologique
- SRI : schéma régional de l'intermodalité
- SRIT : schéma régional des infrastructures et des transports
- PRPGD : plan régional de prévention et de gestion des déchets.

Le SRADET, le schéma des schémas

Un schéma stratégique **intégrateur** pour plus de cohérence et de lisibilité

Un document de **planification régionale** où chacun participe à sa mise en œuvre

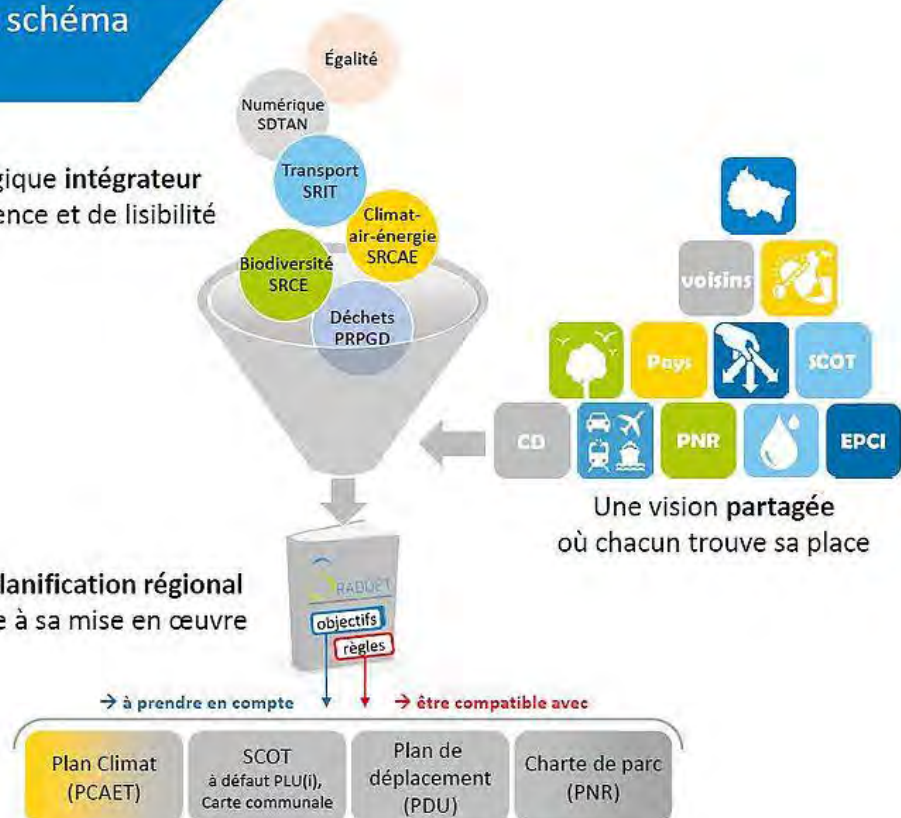


Figure 2 : Schéma d'articulation du SRADET avec d'autres schémas

Source : SRADET Grand Est

La CUA est concernée par les orientations de deux SRADET, de Normandie et des Pays de la Loire.

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale

Les SCoT doivent prendre en compte les objectifs du SRADET et être compatibles avec ses règles générales.

Le territoire de la CUA est couvert par un SCoT approuvé le 18 décembre 2014. Le périmètre du SCoT correspond au territoire de la CUA (31 communes au 1^{er} janvier 2019). Toutefois, en raison de l'élargissement du périmètre de la CUA en cours d'élaboration du SCoT, qui entraîne automatiquement l'extension du périmètre du SCoT, les objectifs et orientations du SCoT sont déclinés sur les 19 communes intégrées à la CUA à la date de l'élaboration du projet. Pour les communes entrées en cours d'élaboration, il est appliqué une zone dite « blanche ». Le PLUi doit donc être compatible avec les dispositions du SCoT.

Une nouvelle hiérarchie des normes a été introduite par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 17 juin 2020. Le rôle pivot du SCoT, entre les PLU/PLUi / cartes communales et les documents de rang supérieurs, est affirmé. Le SCoT se pose ainsi en document de référence quasi-unique pour les PLU, qui devront justifier de leur compatibilité avec les dispositions de celui-ci.

Aussi, le SCoT de la CUA est directement concerné par les obligations suivantes :

Compatibilité	Prise en compte
• La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine • Les règles des SRADDET Normandie et Pays de la Loire, • Les orientations fondamentales des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine Normandie, • Les objectifs de protection des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Amont, Mayenne et Orne Amont, • Les objectifs de gestion des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des bassins Loire Bretagne et Seine Normandie, • Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Alençon-Valframbert, • Les Schémas Régionaux des Carrières de Normandie et de Pays de la Loire.	• Des objectifs des SRADDET Normandie et Pays de la Loire, • Des programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Tableau 1 : Rapport de compatibilité du SCoT avec les autres documents

La plupart de ces documents ont été élaborés avant le 14 décembre 2014, date de l'approbation du SCoT de la Communauté Urbaine d'Alençon. Le SCoT justifie, dans son rapport de présentation, de sa compatibilité avec ces documents ou de leur prise en compte.

Les orientations du SCoT ont donc été établies en bonne cohérence avec les documents précités approuvés avant le 14 décembre 2014.

Certains de ces documents ont par contre été approuvés après l'approbation du SCoT de la Communauté Urbaine d'Alençon, c'est-à-dire après le 14 décembre 2014.

C'est le cas pour :

- Le SRADDET Normandie, approuvé le 2 juillet 2020,
- Le SRADDET Pays de Loire, approuvé le 16 décembre 2021,
- Le SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 mars 2022,
- Le SAGE Orne Amont approuvé le 24 novembre 2015,
- Le PGRI du bassin Seine Normandie approuvé le 7 décembre 2015,
- Le PGRI du bassin Loire Bretagne approuvé le 15 mars 2022.

Il conviendra d'examiner la compatibilité du SCOT avec ces documents de façon à déterminer les adaptations nécessaires à apporter au SCoT de la CUA en vue de le rendre compatible avec ces documents.

Depuis le 1^{er} avril 2021, il est désormais obligatoire, au plus tard tous les 3 ans (à partir de l'entrée en vigueur de la délibération d'approbation, révision, maintien ou mise en compatibilité), d'examiner la compatibilité du SCoT avec les normes supérieures qui sont entrées en vigueur dans les 3 années précédentes.

A l'échelle du PLUi

Dans le cadre de l'ordonnance du 17 juin 2020, et compte tenu du rôle intégrateur du SCoT, pour le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon, le PLUi conserve des obligations de compatibilité uniquement avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CUA,
- Les plans de mobilité,
- Les Programmes Locaux de l'Habitat,
- Les Plans Climat Air Energie Territoriaux.

Il n'existe pas de plan de mobilité applicable sur le territoire de la CUA, au sens des dispositions de l'article L1214-1 du code des transports.

Il n'existe pas non plus de Programme Local de l'Habitat applicable, le dernier PLH couvrant la période 2007-2012 étant désormais caduc.

Un Plan Climat Air Energie Territorial est en cours d'élaboration sur le territoire de la CUA, mais non finalisé.

Aussi, le PLUi doit justifier de sa compatibilité uniquement avec les dispositions du SCoT.

1.1. Articulation du PLUi avec le SCoT

Le plan local d'urbanisme communautaire doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Communauté Urbaine d'Alençon approuvé le 18 décembre 2014. Les dispositions du SCoT de la CUA s'applique sur 19 communes (à la date de son adoption) : Saint-Nicolas-des Bois, Cuissai, Colombiers, Pacé, Lonrai, La Ferrière-Bochard, Saint-Céneri-Le-Gerei, Mieuxcé, Condé-sur-Sarthe, Hesloup, Saint- Germain- du-Corbéis, Alençon, Damigny, Valframbert, Le-Chevain, Saint-Paterne, Arçonnay, Cerisé et Champfleur.

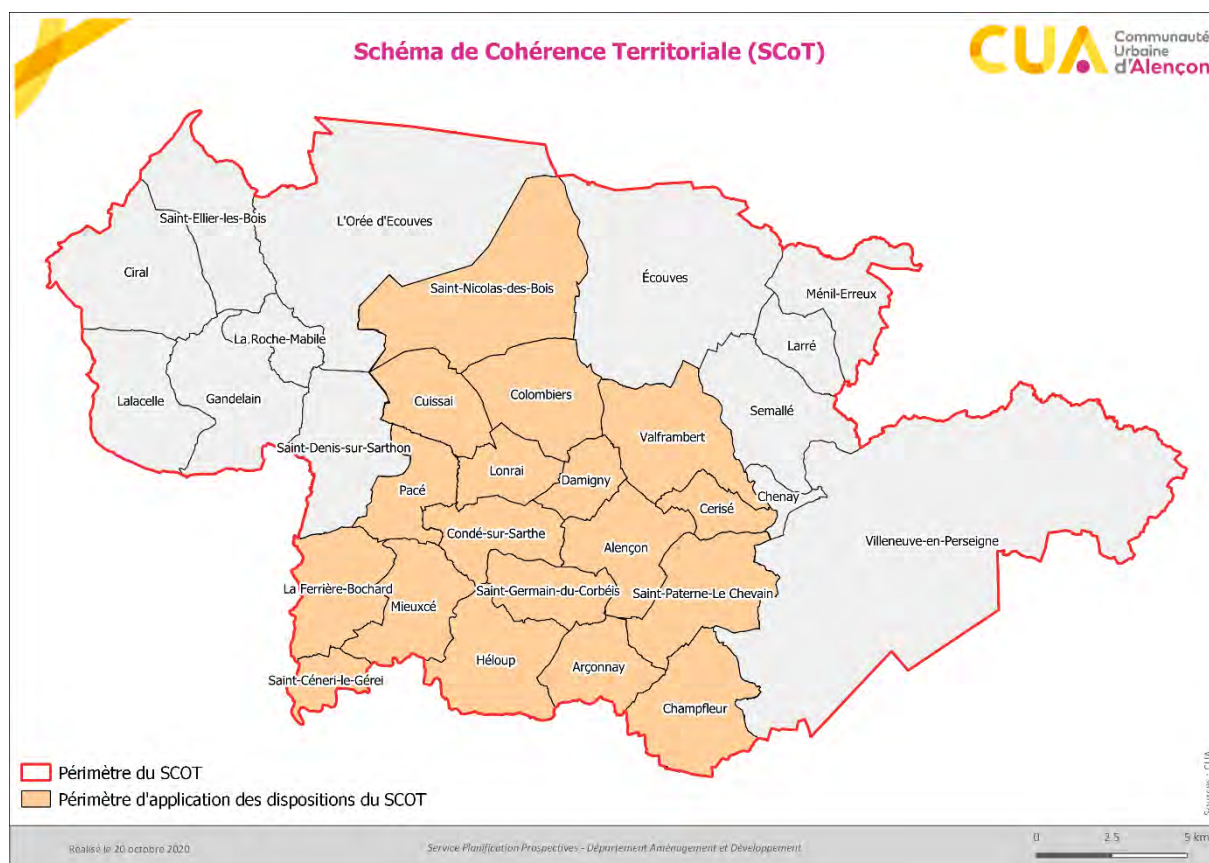


Figure 3 : Périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CUA

Le SCoT traduit des choix stratégiques et fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de développement économique et commercial, de déplacements, de cadre de vie et d'environnement. Ces orientations générales sont déclinées en prescriptions et en recommandations.

La traduction des prescriptions du SCoT dans le PLUi sont précisées ci-après.

Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLUi
1. UNE TRAME VERTE ET BLEUE CADRANT DURABLEMENT LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DE LA CUA	
1.1 La trame verte et bleue comme garantie d'un fonctionnement naturel et paysager équilibré de la CUA	
1.1.1 Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité identifiés	
Identification de deux types de réservoirs de biodiversité majeurs : les grands ensembles boisés (forêt d'Ecouvès et forêt de Perseigne) et le cours d'eau principal de la Sarthe. Une protection foncière forte est demandée dans le cadre du PLUi. Ces protections devront assurer le maintien de l'intégrité des réservoirs de biodiversité, afin d'éviter leur fragmentation et d'assurer la pérennité de leur fonction écologique.	<u>PADD</u> : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. <u>Règlement</u> : préservation des secteurs de protection réglementaire (ZNIEFF 1, Natura 2000, Arrêté de Biotope, Périmètre de protection de captages d'eau rapprochés et immédiats) par un classement en zone naturelle protégée (ou zone agricole pour le site Natura 2000 de bocage à osmoderma eremita au nord de la forêt de Perseigne). Ces secteurs sont protégés de l'urbanisation et du développement de construction. Les grands ensembles boisés et forestiers, ainsi que les principaux cours d'eau, fonds de vallée, et les zones humides sont classés en zone naturelle. Une attention particulière a été portée sur la continuité de ces zones naturelles. Les capacités de développement de constructions sont limitées.
Protection foncière de l'intégrité de sites Natura 2000 : ne pas les fragmenter et assurer la pérennité de leur fonction écologique.	<u>PADD</u> : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. <u>Règlement</u> : l'ensemble des sites Natura 2000 a été classé en zone naturelle protégée, à l'exception du site de bocage à osmoderma eremita au nord de la forêt de Perseigne, où la forte présence de sièges agricoles ne permettait pas d'envisager un classement en zone naturelle. Cependant, les éléments constituant les habitats des espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 y sont protégés : arbres remarquables, haies bocagères. De même des cônes de développement autour des exploitations agricoles existantes ont été maintenus en zone agricole à l'intérieur des sites Natura 2000. D'autre part, les secteurs présentant des constructions existantes dans les sites Natura 2000 ont été classés en zone naturelle afin de permettre une évolution du bâti.

1. 1. 2. Pérenniser et renforcer les liaisons écologiques recensées tant en milieu rural qu'en milieu urbain

Identification de trois types de corridors écologiques : les réservoirs/corridors écologiques d'intérêt majeur (Briante, Sarthon, zones humides et prairies bocagères), les corridors écologiques d'intérêt secondaire (réseau hydrographique, zones humides associées), les corridors écologiques à établir/conforter entre la vallée de la Sarthe et la forêt de Perseigne au sud-est.

Une protection foncière forte est demandée dans le cadre du PLUi. Ces protections devront assurer le rôle de liaisons entre les réservoirs de biodiversité, afin d'assurer leur intégrité et la pérennité de leur fonction écologique.

PADD : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

OAP : définition d'une OAP trame verte et bleue pour préserver et renforcer les continuités écologiques.

Règlement : Les réservoirs écologiques et les corridors écologiques sont classés essentiellement en zone naturelle protégée ou zone naturelle. Un classement en zone agricole permet de conforter et pérenniser les sièges agricoles.

1. 2. La trame verte et bleue comme cadre du développement urbain

1. 2. 1. Cadrer les développements de la zone agglomérée dans le respect de la TVB et proposer des développements recentrés autour des bourgs

Les extensions urbaines seront localisées exclusivement en extension du tissu urbain existant.

Les choix de localisation des zones AU (habitat) ne doivent pas affecter l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations agricoles ou par le morcellement significatif du foncier agricole.

Les choix de localisation des zones AU (habitat) ne doivent pas créer de dents creuses.

PADD :

Préserver des espaces de productions agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain et limiter le prélèvement du foncier agricole.

Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant l'urbanisation diffuse et linéaire.

S'accorder sur la forme de l'agglomération et s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain dans une démarche de valorisation paysagère et d'économie d'espace.

Règlement : les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont toutes en continuité des centralités et du tissu urbain, et viennent s'appuyer sur ces polarités. Une attention particulière a été portée sur l'existence de sièges agricoles afin d'assurer leur pérennité et des cônes de développement.

1. 2. 2. Articuler la ville avec les espaces de nature ordinaire

Mettre en place, dans les secteurs AU ou U concernés par la TVB, des règles à prendre en compte dans la conception des projets urbains permettant d'assurer la fonctionnalité de la TVB, même en milieu bâti.

PADD :

Créer des espaces de vie s'appuyant/valorisant les ressources paysagères du territoire.

Tisser des liens entre différents types d'espaces ou de tissus.

Préserver les coupures vertes et traiter les franges d'urbanisation.

Valoriser la présence de la nature en ville.

OAP : Une OAP trame verte et bleue définit des principes à respecter de façon à valoriser et renforcer les continuités écologiques, dans les espaces urbains et ruraux. Les orientations générales de « composition urbaine » définies pour les secteurs de développement (Zone AU) intègrent la valorisation et la réalisation de ces continuités.

Règlement : des dispositions sont définies à l'article 6 de traitement environnemental, paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

1. 3. La trame agricole comme support d'un équilibre territorial

1. 3. 1. Assurer la protection de l'espace agricole

1. 3. 2. Gérer les espaces agricoles et permettre leur évolution qualitative

Pour la trame agricole ordinaire et de proximité, il est demandé de mettre en œuvre un zonage garantissant la destination agricole.
Cette traduction devra tenir compte des sièges et bâtiments des exploitations agricoles, de l'intégrité du parcellaire agricole et du maintien d'un accès aux terres exploitées.

PADD :

Préserver des espaces de productions agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain et limiter le prélèvement du foncier agricole;
Veiller à la valorisation des éléments paysagers et bocagers, supports de filière d'économie agricole.

Règlement : la délimitation de la zone agricole protégée pour le maintien et le développement de l'activité agricole a pris en compte les sièges agricoles identifiés et les cônes de développement.

Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLUi															
2. UNE POLITIQUE DU LOGEMENT GEOGRAPHIQUEMENT MAITRISEE ET SOUTENABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL																
2. 1. Une production de logements donnant corps aux capacités d'accueil communales																
2. 1. 1. Favoriser le renouvellement/réinvestissement urbain																
A l'échelle de chaque famille de communes, la part minimale de logements à produire en réinvestissement/renouvellement urbain ne pourra être inférieure à : 60% pour la commune d'Alençon 15% pour la ceinture agglomérée autour de la ville centre 10 % pour les communes en situation intermédiaire et composant le maillage rural.	<u>PADD</u> : Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain. Engager des actions fortes de requalification et de renouvellement dans les quartiers d'habitat ancien et dans les quartiers d'habitat social. Objectif de production en réinvestissement <table><tr><td></td><td>Alençon</td><td>1^{ère} couronne</td><td>2^{ème} couronne</td><td>Couronne rurale</td></tr><tr><td>Extension</td><td>40%</td><td>85%</td><td>90%</td><td>90%</td></tr><tr><td>Réinvestissement</td><td>60%</td><td>15%</td><td>10%</td><td>10%</td></tr></table> <u>Règlement</u> : Définition des enveloppes des zones à urbaniser en cohérence avec les besoins. La surface des zones à urbaniser correspond ainsi aux besoins évalués en logements en extension urbaine.		Alençon	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Couronne rurale	Extension	40%	85%	90%	90%	Réinvestissement	60%	15%	10%	10%
	Alençon	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	Couronne rurale												
Extension	40%	85%	90%	90%												
Réinvestissement	60%	15%	10%	10%												
Urbanisation prioritaire des dents creuses présentes dans les zones urbanisées des POS/PLU.	Identification du potentiel en dents creuses dans une annexe au PLUi. <u>Règlement</u> : Classement en zone urbaine des dents creuses et potentiels de renouvellement urbain identifiés. <u>OAP</u> : Définition d'OAP sur les principaux potentiels en zone urbaine (ville d'Alençon, Pacé, Villeneuve-en-Perseigne) comportant des objectifs de densité minimale.															

2. 1. 2. Maîtriser l'extension urbaine résidentielle

A l'échelle de chaque famille de communes, la part maximale de logements à produire en extension urbaine ne pourra être supérieure à :

- 40% pour la commune d'Alençon.
- 85% pour la ceinture agglomérée.
- 90% pour les communes en situation intermédiaire et composant le maillage rural.

PADD : Objectifs de production en extension

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

Règlement :

Définition des enveloppes des zones à urbaniser en cohérence avec les besoins. La surface des zones à urbaniser correspond ainsi aux besoins évalués en logements en extension urbaine.

Densité minimale moyenne :

- 30 logements/hectare pour la commune d'Alençon.
- 20 logements/hectares pour la ceinture agglomérée.
- 15 logements/hectare pour les communes en situation intermédiaire et composant le maillage rural.

PADD : objectif de densités moyennes minimales :

Ville-centre Alençon : 30 logements/hectare

1^{ère} couronne : 20 logements/hectare

2^{ème} couronne : 15 logements/hectare

Couronne rurale : 15 logements/hectare

OAP sectorielles des zones d'urbanisation (1AU) : rappel des densités

Règlement :

167 ha sont inscrits au PLUi en zones à urbaniser à vocation habitat : 78 ha en zone 1AU et 89 ha en zone 2AU pour couvrir les besoins sur 15 ans, soit une moyenne de 11,1 ha / an, correspondant aux objectifs du SCoT. D'autant que ces surfaces portent également sur des communes qui ne sont actuellement pas couvertes par le SCoT.

Besoins fonciers pour la politique de l'habitat estimés à 210 ha (hors renouvellement urbain), soit 11,6 ha / an en moyenne.

En outre, aucune nouvelle zone (délimitée après le 1^{er} juillet 2002) n'est ouverte à l'urbanisation sur le territoire des communes non couvertes par les dispositions du SCoT, respectant la règle d'urbanisation limitée inscrite à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

20% des espaces à urbaniser, soit 38 ha, doivent se situer sur la commune d'Alençon, 50% des espaces à urbaniser, soit 83 ha doivent se situer sur la ceinture agglomérée autour de la ville centre à savoir : Saint Germain du Corbéis, Arçonnay, Saint Patern, Cerisé et Damigny 30% des espaces à urbaniser, soit 50 ha, doivent se situer sur les autres communes. Réduction de 55% de la consommation foncière globale sur les 20 prochaines années.	La répartition spatiale et les enveloppes foncières dédiées aux extensions à vocation résidentielle sont bien respectées au PLUi, puisque la ventilation des zones s'opère ainsi : 33 ha sur la ville d'Alençon 76 ha sur les communes de la première couronne, 57 ha sur les autres communes. Lors de l'élaboration du PLUi, les zones d'urbanisation future (correspondant aux zones 1AU et 2AU) ont été réduites de 392 Ha par rapport à l'ensemble des documents communaux couvrant préalablement les 30 communes concernées par l'élaboration du PLUi : 635 ha dans les documents d'urbanisme actualisés, contre 234 ha dans le PLUi élaboré en 2020, soit une réduction de 63% des surfaces à urbaniser. Dans le cadre de la révision du PLUi, procédant à l'intégration de Villeneuve-en-Perseigne, les zones à urbaniser ont de nouveau été réduites, de l'ordre de 95 ha.
2. 1. 3. Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et le patrimoine bâti identitaire	
Etudier et mettre en valeur les couloirs paysagers d'échanges visuels, depuis ou en direction des réservoirs de biodiversité. Les couloirs identifiés ciblant des espaces agricoles ou naturels doivent permettre de préserver et de mettre en valeur la TVB.	<u>PADD</u> : préserver les espaces naturels constituant les maillons des continuités entre les espaces urbanisés et les espaces naturels en conservant la trame ouverte agricole et naturelle. <u>Règlement</u> : classement en zone naturelle des espaces paysagers ou patrimoniaux identifiés. Règle de hauteur et d'implantation favorisant une insertion dans le site, Cf. article 5.2. L'article 6.1 concernant les clôtures fixe une règle permettant d'assurer la transparence écologique. Enfin, l'article 6.2 impose des clôtures écologiquement perméables, en limite avec l'espace agricole ou naturelle.

2. 1. 4. Définir les limites nettes entre espaces urbains et espaces agri-naturels, et soigner les transitions

La non-fragmentation écologique, l'ancrage paysager et l'intégration environnementale doivent s'affirmer comme des principes d'aménagement des espaces bâtis et non-bâtis avant tout aménagement.

PADD :

S'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain

Maîtriser et définir les limites urbaines dans une démarche d'intégration paysagère et d'économie d'espace.

Valoriser les enveloppes végétales et l'insertion du bâti.

OAP : disposition générale de « composition urbaine » pour les secteurs de développement (AU) et définition d'une OAP trame verte et bleue.

Règlement : limitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans les zones agricoles et naturelles.

Cf . Article 6 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

2. 2. Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social	
2. 2. 1. Augmenter et équilibrer spatialement le volume du parc de logements sociaux	
<u>Saint Germain-du-Corbéis</u> : à minima, le document d’urbanisme devra prévoir la production de 180 logements locatifs sociaux.	<u>PADD</u> : Alençon : Requalification du parc social et rééquilibrage en ciblant les quartiers les plus déficitaires en parc social. 1^{ère} couronne : 20% de la construction neuve en résidence principale. 2^{ème} couronne : 10% de la construction neuve (réhabilitation, reconversion). <u>Règlement</u> : L’article 3 (mixité fonctionnelle et sociale) des zones urbaine et à urbaniser à vocation d’habitat (UG et 1AUG) indiquent, pour la commune de Saint Germain du Corbéis, « les opérations d’aménagement ou de constructions conduisant à la création d’au moins 10 logements devront comprendre au moins 20% de logements sociaux (en location ou en accession sociale) ». <u>OAP</u> : L’OAP sectorielle portant sur la zone de développement de Saint Germain du Corbéis précise l’objectif de 20 % de logements à vocation sociale.

Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLUi
3. UNE STRATEGIE ECONOMIQUE RENFORCANT L'ARMATURE DU TERRITOIRE DE LA CUA	
3. 1. Une armature des parcs économiques territorialement cohérente	
3. 1. 1. Les grands secteurs à vocation économique d'échelle communautaire	
Toute création de nouvelles zones d'urbanisation à vocation de parc d'activité est conditionnée à l'impossibilité d'implantation en densification de zones urbaines existantes et ne pourra être autorisée qu'après une analyse fine du potentiel foncier à destination économique existant. Définition d'une enveloppe de 120 ha dédiés aux extensions urbaines à vocation économique.	<u>PADD</u> : Optimiser et qualifier le potentiel économique Réhabiliter les espaces vacants Développer une gestion économe du foncier à vocation économique. <u>Règlement</u> : délimitation de zones de développement répondant aux besoins retenus pour le développement économique, en corrélation avec les secteurs. Limitation des zones à urbaniser à vocation économique à 64 ha.
Tous les parcs d'activités d'échelle communautaire, doivent être correctement raccordés : à une offre de transport public afin d'assurer leur accessibilité au plus grand nombre ; à un réseau numérique de haut débit.	<u>PADD</u> : Répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des zones d'activités structurantes. <u>Règlement</u> : Disposition de l'article 9.5, réalisation des ouvrages nécessaires à la desserte numérique.
3. 1. 2. Les parcs de proximité	
Avoir une approche mutualisée des zones artisanales de proximité afin de rationaliser l'offre et éviter toute consommation foncière excessive et inutile. Les extensions seront localisées prioritairement en continuité des secteurs urbanisés existants. Cette disposition sera traduite dans le PLUi. La localisation des parcs de proximité ne doit pas affecter l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations ou par le morcellement significatif du foncier agricole. La localisation des parcs d'activités ne doit pas créer de dents creuses.	<u>Règlement</u> : délimitation des secteurs de développement économique en continuité des parcs existants. Les secteurs de développement dans l'espace rural s'appuient sur des pôles économiques existants, en continuité, sans création de morcellement foncier. Les STECAL définis dans l'espace agricole et naturel prennent en compte des activités existantes et visent à permettre leur pérennité et un développement maîtrisé.

3. 2. Favoriser l'émergence de pôles stratégiques au cœur du tissu urbain

3. 2. 1. Le quartier de la gare d'Alençon

Le secteur de la gare doit :
Favoriser la mixité entre les activités tertiaires, les commerces de proximité, l'habitat ;
Développer la multimodalité ;
Imposer une majoration des densités sur un périmètre à déterminer dans le cadre du PLUi.

PADD :

Renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et développer le secteur de la gare comme lieu d'intermodalité, de mixité des fonctions.
Des objectifs de densité importante peuvent être déterminés dans un rayon de 1000 mètres autour de la gare ferroviaire et de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif.

Règlement : le secteur de la gare a été classé en secteur de projet, dans l'attente des études de programmation en cours.

OAP : une OAP sectorielle est définie sur l'ilot Tabur.

3. 2. 2. Les pôles relais de la zone agglomérée

En situation d'interface entre le maillage des communes rurales et le cœur de l'agglomération, le PLU identifiera puis délimitera des secteurs stratégiques d'intensité urbaine se traduisant par :
le développement de la mixité entre les activités tertiaires, les commerces de proximité, l'habitat ;
le développement d'espaces publics comme lieux de sociabilité et de multimodalité;
une majoration des densités sur un périmètre à déterminer dans le cadre du PLUi.

PADD :

Le PLU confortera les pôles relais et les centres-bourgs, en mettant en œuvre le concept de « la ville des courtes distances ». Ainsi, seront privilégiés la mixité des fonctions (compatibles avec la vocation résidentielle des espaces), le renforcement des équipements et des services, commerces de proximité, et la diversification des modes de déplacements.

Règlement : la zone UG, zone urbaine mixte à vocation d'habitat regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

3. 2. 3. Les autres quartiers	
Le SCOT recommande de favoriser la mixité habitat et activités au cœur des tissus urbains villageois.	<u>Règlement</u> : la zone urbaine (UG) correspondant aux centres bourgs permet cette mixité des fonctions et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.
3.3. Développer les communications numériques en articulant le Schéma Local d'Aménagement Numérique et le SCoT de la CUA	
3.4. Une stratégie commerciale au service d'un développement équilibré de la CUA	
Il recommande de s'appuyer sur l'armature territoriale qui constitue un cadre pour la mise en œuvre dans le temps de la couverture numérique.	<u>PADD</u> : Affirmer une armature urbaine, s'accorder sur la forme de l'agglomération et s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain. Développer un territoire d'innovation : assurer en lien avec les documents sectoriels la desserte des nouveaux quartiers en infrastructures numérique. <u>Règlement</u> : Article 9 : « Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation locale ».

3.4.1. Le centre-ville d'Alençon	
3.4.2. Les pôles de concentration commerciale	
Le Document d'aménagement commercial : - exclut la création d'un nouveau pôle commercial à l'échelle du territoire de la communauté urbaine, - exclut le développement diffus et dispersé de grandes surfaces commerciales, fortement génératrices de flux commerciaux, - délimite de manière très précise les parcelles sur lesquelles un développement commercial est envisageable pour chacun des trois pôles existants. - fixe un plancher commercial maximum pour chacun des trois sites commerciaux, en orientant le développement commercial futur sur le site s'inscrivant dans une logique de mixité de fonctions.	<u>PADD</u> : Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires : le projet s'attache à recentrer l'offre sur les polarités existantes et aucun nouveau pôle commercial à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine ne pourra être créé. <u>Règlement</u> : la délimitation des secteurs de développement commercial a été définie en cohérence avec le périmètre du Document d'Aménagement Commercial (zone UEc et zone 1AUec au PLUi). Les grands principes inscrits dans le DAC du SCOT sont repris dans le règlement écrit de cette zone. Le règlement détermine les secteurs de « centralité commerciale », des « secteurs où les nouvelles installations commerciales sont interdites » et des secteurs spécifiques d'implantation commerciale en cohérence avec les dispositions du DAC. <u>OAP</u> : définition d'une OAP commerce établie en cohérence avec le DAC.
3.4.3. Les pôles intermédiaires, assurant un maillage de réponses aux besoins courants de la population, de manière diversifiée	
Le DAC : identifie trois pôles intermédiaires, zones de développement commercial, ayant vocation à conforter l'offre répondant aux besoins courants, en alternative aux grands pôles de concentration commerciale. délimite de manière très précise les parcelles sur lesquelles un développement commercial est envisageable pour chacun des trois pôles existants. fixe un plancher commercial maximum pour les pôles intermédiaires, afin de s'assurer qu'ils ne deviennent pas des pôles de concentration commerciale rayonnant au-delà de la zone agglomérée.	<u>PADD</u> : Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires. <u>Règlement</u> : la délimitation des secteurs de développement commercial a été définie en cohérence avec le périmètre du Document d'Aménagement Commercial (zone UEc et zone 1AUec au PLUi). Les grands principes inscrits dans le DAC du SCOT sont repris dans le règlement écrit de ces zones. Le règlement renvoie à l'OAP commerce pour définir les surfaces de plancher par pôle en application du DAC. <u>OAP</u> : définition d'une OAP commerce établie en cohérence avec le DAC.

3.4.4. Les pôles de proximité, de quartier et de centre bourg

Il recommande de faciliter l'implantation des activités commerciales au sein des tissus urbains.

PADD : Définir une armature commerciale complémentaire et équilibrer à l'échelle du territoire, favoriser le développement des polarités commerciales de proximité.

Règlement : Le règlement de la zone urbaine (UG) correspondant aux centres bourgs, aux pôles de proximité ou de quartier permet une mixité des fonctions et le développement du commerce de proximité.

Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLUi
4. DES DEPLACEMENTS VECTEURS D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	
4. 1. Prioriser la performance des transports publics	
4. 1. 1. Développer une structure urbaine et villageoise optimisant le développement des transports publics	
Stricte corrélation entre la capacité d'accueil des communes et la qualité de leur desserte en transport public. Des majorations de densité urbaine seront possibles autour des secteurs les mieux desservis en transport public.	<u>PADD</u> : A long terme, proposer une desserte en transports collectifs efficiente. Des objectifs de densité importante peuvent être déterminés dans un rayon de 1000 mètres autour de la gare ferroviaire et de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif. <u>Densité</u> : densité plus importante sur la ville et l'agglomération, espace de desserte par le transport urbain. <u>OAP</u> : Principes de liaisons ou de connexions avec les points de desserte.
4. 1. 2. Anticiper sur la première couronne agglomérée des secteurs de développement urbains multimodaux	
Des secteurs multimodaux devront être localisés au sein de la couronne agglomérée : au Nord / Nord-Est de l'agglomération, à proximité de l'A28, de la RN12, de la D31 et de la N138. Ce secteur est en relation directe avec des pôles importants pour l'attractivité de la CUA comme Mortagne-au-Perche, Sées, Argentan. À l'Ouest, sur ou à proximité des axes D112 / N12 afin de capter l'ensemble des flux en provenance de Pré-en-Pail et de La Ferté- Macé. Au Sud / Sud-Est à proximité de l'A28, de la N138 afin de capter le flux en provenance du Mans et de Mamers.	<u>PADD</u> : Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacement en s'appuyant sur les lieux d'interconnexion des pôles d'échanges et développer le covoiturage.

4. 2. Développer l'offre ferrée vers Le Mans et la ligne TGV	
4. 2. 1. Garantir la possibilité d'un développement multimodal dans le secteur de la gare d'Alençon	
Tout le secteur la gare est considéré comme stratégique. Il convient dès lors : - de garantir durablement le développement d'un pôle multimodal performant ; - d'optimiser le foncier pour assurer cette fonction multimodale, mais aussi pour développer la mixité urbaine associant économie / habitat / équipements.	<u>PADD</u> : Valoriser les pôles multimodaux existants : gare d'échange de bus du Champ Perrier et Pôle d'échange multimodale de la gare. Renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et développer le secteur de la gare comme un lieu d'intermodalité, de mixité des fonctions. <u>OAP</u> : définition d'une OAP sur l'ilot Tabur dans l'attente de l'étude de programmation urbaine.
4. 3. Mieux circuler à la périphérie de la ville centre	
4. 3. 1. Pérenniser les fonctions d'échanges depuis les grandes infrastructures routières	
Les fonctions circulatoires et d'échanges des grandes infrastructures routières contournant le cœur de l'agglomération et sa ceinture agglomérée doivent être préservées. On veillera notamment à ce qu'aucun projet d'urbanisation ne vienne altérer cette fonction circulatoire : pour contourner la partie centrale de la CUA (A28, N12 et D338 bis principalement) ; pour pénétrer vers la partie centrale de la CUA (D438, D338, D311, D112 et D26 principalement).	<u>PADD</u> : Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs et améliorer la sécurité des déplacements. <u>Règlement</u> : Délimitation et localisation des secteurs de développement en lien avec les grandes infrastructures routières. Développement en continuité du tissu urbain, limitant l'étalement linéaire et le développement diffus.
4. 3. 2. Assurer une desserte optimale à l'Ouest de l'agglomération 4. 3. 3. Assurer une meilleure articulation et fluidité entre les pôles structurants	
Il recommande d'étudier les conditions de desserte routière notamment de liaison Ouest entre le secteur Ouest et Sud	<u>Rapport de présentation</u> : Cf. volet déplacement et l'analyse sur les flux et déplacements.

4. 4. Mieux circuler entre l'espace rural et l'agglomération	
4. 4. 1. Développer un système de desserte efficace entre le maillage villageois et les pôles de développement multimodaux de la couronne	
Il recommande d'inciter et de favoriser le transfert modal à partir de pôles.	<u>PADD</u> : Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements Affirmation d'une armature urbaine recentrée sur les centralités villageoises, limitant le développement en diffus, favorisant l'organisation des échanges.
4. 4. 2. Aménager dans les villages des haltes attractives pour les transports publics	
Il recommande d'aménager des haltes pour le transport public dans les villages.	Le règlement permet l'aménagement de ces équipements.
4. 5. Développer la ville des courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux	
4. 5. 1. Valoriser la trame verte par une pratique des modes doux compatible avec la qualité de l'environnement	
Il recommande de rechercher à aménager des cheminements doux valorisant la trame	<u>Règlement</u> : délimitation d'emplacements réservés dédiés à la mise en œuvre de liaisons ou continuités douces. <u>OAP</u> : définition de liaisons douces.
4. 5. 2. Développer un réseau de cheminements doux interurbains	
Il recommande le développement de connexions douces interurbains et inter-villageoises.	Cf. 4.5.1. Ci-dessus.

5. DES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

5.1 Une exploitation durable de la ressource énergétique et une lutte efficace contre les changements climatiques

5. 1. 1. Favoriser le développement et l'utilisation des énergies renouvelables

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, notamment la mise en place des techniques solaires et éoliennes au niveau des articles du règlement des documents d'urbanisme des communes relatifs à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments dans le respect des caractéristiques patrimoniales et architecturales des sites ;

Permettre l'implantation contrôlée d'unités de production de chaleur et d'électricité dans les quartiers, dans les règlements U ou AU des documents d'urbanisme ;

Sous réserve de bien prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire, permettre l'implantation d'unités de production d'énergie renouvelable à partir de la biomasse en zone agricole (par exemple plateforme de traitement du bois énergie, unité de méthanisation à la ferme,...). En ce sens, le PLUI devra autoriser en zone agricole la possibilité de mettre en place de tels projets.

Concernant la production d'électricité photovoltaïque, le SCoT interdit ce type de développement sur les terres agricoles ou sur les surfaces disponibles en zones d'activités mais privilégie l'implantation des panneaux solaires en toiture des bâtiments, sur les parkings, sur les friches industrielles.

PADD : favoriser le développement des constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques.

Règlement : Les dispositifs d'énergie renouvelables sont admis et devront faire l'objet d'une intégration au projet architectural et bâti et dans l'environnement.

5. 1. 2. Économiser les énergies	
Recommandation d'accompagner les constructions moins consommatrices d'énergie	<u>PADD</u> : Favoriser le développement de constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques et favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel <u>OAP</u> : Disposition générale de « composition urbaine » précise des dispositions d'orientation et d'habitat plus compactes favorables à une moindre consommation énergétique.
5. 1. 3. S'inscrire dans une dynamique de territoire à énergie positive	
Recommandation de la mise en place d'un PCAET	<u>PADD</u> : Favoriser le développement de constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques et favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel. Un PCAET est en cours d'élaboration.
5. 2. Une exploitation durable de la ressource en eau	
5. 2. 1. Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau	
- Préserver la ressource en eau en relayant les dispositifs qui encadrent et s'imposent au territoire Alençonnais (loi sur l'eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, Sage Sarthe amont,...) ; - Lutter contre les pollutions diffuses et souterraines en mettant en cohérence les politiques locales et en relayant les actions à mettre en œuvre ; - Assurer la protection des zones de captage par les moyens dont disposent les communes, notamment par des classements adaptés au plan de zonage. Le PLUI privilégiera ainsi un classement en zone N ou A des surfaces de périmètres immédiats et rapprochés des zones de protection des captages d'alimentation en eau potable.	<u>PADD</u> : Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque inondation. <u>Règlement</u> : les périmètres de protection des captages d'eau rapprochés et immédiats ont été classés en zone naturelle protégée (pas de développement et d'urbanisation). Les milieux humides et les cours d'eau ont été classés en zone naturelle.

5. 3. Une exploitation durable des matériaux du sous-sol

Afin de permettre une exploitation durable des ressources, le SCoT demande que soient pris en compte, lors de l'élaboration du PLUI, les périmètres d'exploitation potentielle de carrières définis actuellement ou ultérieurement dans les schémas départementaux des carrières de l'Orne et de la Sarthe.

Aucun gisement

Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLUi
6. DES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
6. 1. Se protéger vis-à-vis des risques et nuisances	
6. 1. 1. Prendre en compte les risques naturels et technologiques	
Pour réduire l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, le SCoT entend : Pour la Sarthe et ses abords, prendre en compte les dispositifs du PPRI approuvé depuis le 22 Mai 2001 ; Préserver le fonctionnement hydraulique des zones d'expansion des crues (circulation des eaux, zones humides, volume de stockage...) par un classement adapté dans le PLUi.	<u>PADD</u> : la prise en compte de la TVB comme socle de l'organisation du territoire doit permettre de protéger les habitants du risque inondation en interdisant toute construction nouvelle ou en maîtrisant l'urbanisation, selon les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Sarthe. <u>Règlement</u> : Classement en zone naturelle ou agricole des secteurs d'expansion des crues avec application réglementaire du PPRI. Les zones inondables repérées à l'atlas de la DREAL sont classées en zone naturelle et le règlement prévoit des dispositions limitant les nouvelles constructions ou extensions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil.
6. 2. Lutter contre les pollutions	
Recommandation relative au plan déchets. Au-delà du PLUi, la CUA a engagé la construction d'un plan local de prévention des déchets ménagers et est inscrite au programme " Zéro déchets, zéro gaspillage".	

1.2. Articulation du PLUi avec le PCAET

Par délibération en date du 2 Juillet 2015, les élus communautaires ont fixé des objectifs chiffrés et opérationnels de la stratégie de transition énergétique et du PCET, à l'horizon 2020. Par délibération en date du 5 Octobre 2017, la CUA a engagé la démarche Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET) en reprenant ces objectifs.

Ce document est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le PLUi doit prendre en compte ce document.

Les objectifs sont :

- La réduction des consommations d'énergie
- L'augmentation de la production d'énergie renouvelable
- La valorisation énergétique des déchets
- L'aérothermie/ géothermie.

Ces objectifs sont amenés à être actualisés et complétés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PCAET actuellement en cours.

Afin de réaliser ces objectifs, des objectifs opérationnels ont été définis :

Thèmes	Objectifs opérationnels du PCET	Traductions dans le PLUi
Habitat	Rénover ou renouveler l’habitat existant afin de réduire ses consommations d’énergie et ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Construire des logements performants et exemplaires.	<u>PADD</u> : favoriser le renouvellement urbain, engager des actions fortes de requalification et de renouvellement dans les quartiers d’habitat ancien et dans les quartiers d’habitat social, lutter contre la précarité énergétique et agir en faveur de la rénovation énergétique. <u>OAP</u> : les dispositions générales de « composition urbaine » définissent des modes d’aménagement favorable à l’orientation des constructions, à la densification et à la construction d’habitat plus compact.
Tertiaire	Améliorer la gestion du patrimoine bâti de la collectivité, notamment sur les usages, l’efficacité énergétique et l’accessibilité	Hors champ du PLUi
Industrie	Inciter les entreprises à améliorer leur efficacité énergétique et donc leur compétitivité, et les accompagner dans leurs démarches.	Hors champ du PLUi
Agriculture	Contribuer au développement des produits locaux et/ ou bio et inciter les agriculteurs à utiliser des méthodes de production moins énergivores et plus respectueuses de l’environnement.	<u>PADD</u> : Favoriser le développement des filières et la diversification de l’agriculture.
Transports	Développer les modes de transports doux.	<u>PADD</u> : limiter la dépendance à la voiture, améliorer la qualité des espaces partagés et des cheminements. Affirmer une armature urbaine recentrée sur les pôles urbains favorisant les déplacements de proximité. <u>Règlement</u> : les futures zones de développement se trouvent en prolongement des espaces déjà urbanisés. <u>OAP</u> « composition urbaine » et sectorielles déterminent les principes de continuité de liaisons douces et inter-quartiers.

Produire des énergies renouvelables	Développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire afin d'atteindre les objectifs fixés	<u>Règlement</u> : Cf. article 5.5. relatif aux dispositifs techniques de production d'énergies renouvelables
Organiser les moyens dans le but d'atteindre les objectifs fixés	Définir l'organisation territoriale et mettre en place un cadre réglementaire pour l'aménagement du territoire.	Cf . PADD : définition du projet d'aménagement et de développement et de l'organisation urbaine

2. Exposé des motifs et justification des choix retenus

2.1. Les fondements de démarche d'élaboration et de révision du PLUi

Avant l'élaboration du PLUi approuvé le 13 février 2020, le territoire de la CUA était couvert par une diversité de documents d'urbanisme (POS, PLU, cartes communales) et de génération différente ; pour les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme, était appliqué le RNU. Cette hétérogénéité de documents et l'ancienneté de certains documents ne permettait plus de répondre aux besoins du territoire. L'élaboration d'un document d'urbanisme unique à l'échelle communautaire représentait alors une opportunité pour rendre cohérentes et plus lisibles les politiques d'aménagement, d'urbanisation, de développement à l'échelle du territoire communautaire.

La commune de Villeneuve-en-Perseigne a cependant rejoint récemment la CUA (1^{er} janvier 2017), alors que la démarche d'élaboration du PLUi, engagée en 2013, était déjà très avancée. Un choix qui se présentait alors pouvait être de réinitialiser la démarche d'élaboration du PLUi pour y intégrer le territoire de Villeneuve-en-Perseigne, ce qui nécessitait de reprendre le diagnostic et le projet, allongeant la durée des études et risquant de rompre la dynamique engagée. D'autant que certains POS étaient menacés de caducité au 1^{er} janvier 2020.

Un second choix a été retenu, consistant à poursuivre la démarche d'élaboration du PLUi jusqu'au bout pour les 30 communes engagées, puis, une fois le document approuvé, à enclencher immédiatement sa révision pour élargir ses dispositions à la commune de Villeneuve-en-Perseigne. Cette option présentait l'avantage de disposer rapidement d'un document unique applicable pour 30 des 31 communes de la CUA.

La révision du PLUi a donc été engagée au cours de la même séance du Conseil communautaire du 13 février 2020 ayant approuvé l'élaboration du PLUi. Les objectifs poursuivis sont restés identiques et la méthode de travail adoptée pour le territoire de Villeneuve-en-Perseigne s'est calée sur celle utilisée pour les autres communes de la CUA.

Les fondements du PLUi approuvé le 13 février 2020 restent ainsi identiques : projections de développement, ambitions de protection des espaces sensibles, équilibres territoriaux, ...

Ainsi, la révision du PLUi s'inscrit en complémentarité de l'élaboration du PLUi approuvée le 13 février 2020 et ne constitue pas un nouveau projet.

Au contraire, la révision du PLUi permet d'achever la démarche engagée en 2013, visant à doter l'ensemble du territoire communautaire d'un document unique défini à partir d'un projet commun et partagé.

Le PLUi s'inscrit dans la poursuite et la mise en cohérence des politiques sectorielles et de planification menées par la CUA et d'une actualisation pour assurer cette cohérence à l'échelle élargie du territoire communautaire :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) correspondant au périmètre de la CUA, adopté le 18 décembre 2014, dont les dispositions définies sont applicables territorialement à 19 communes,
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET), axe 1 de l'Agenda 21 adopté le 24 mars 2016,
- le Programme Local de l'Habitat (2008-2012).

La méthodologie définie dès la prescription de l'élaboration du PLUi concrétise la démarche de construction d'un projet partagé et en collaboration avec les communes, et ce dès la phase de diagnostic. Ainsi, la démarche d'élaboration du projet a été menée comme suit :

L'association des communes, des institutions et des acteurs locaux a reposé sur plusieurs échelles d'échanges.

Afin de construire et de consolider un projet partagé, au-delà des instances existantes (Commission communautaire « Aménagement du territoire », bureau de communauté), des comités de pilotage réunissant les élus communautaires, des comités techniques réunissant les partenaires, les institutions et des associations locales, des ateliers territoriaux et thématiques ainsi que des séminaires ont été organisés.

Dans le cadre de la première étape de diagnostic et de définition des enjeux, la Communauté Urbaine a décidé de mener un diagnostic partagé avec les élus, les partenaires et les acteurs locaux en organisant des ateliers thématiques et territoriaux. Ainsi, des ateliers se sont tenus sur les thématiques environnementales, urbaines, paysagères, patrimoniales et des déplacements.

Afin de faciliter les échanges et de construire un regard commun sur le territoire, les temps de partage ont été organisés par ateliers territoriaux. Ainsi, cinq ateliers territoriaux (Nord, Nord-Ouest, Est, Sud-Ouest, Agglomération) regroupant une dizaine de communes ont été définis ; ceux-ci ont été animés par des élus communautaires référents.

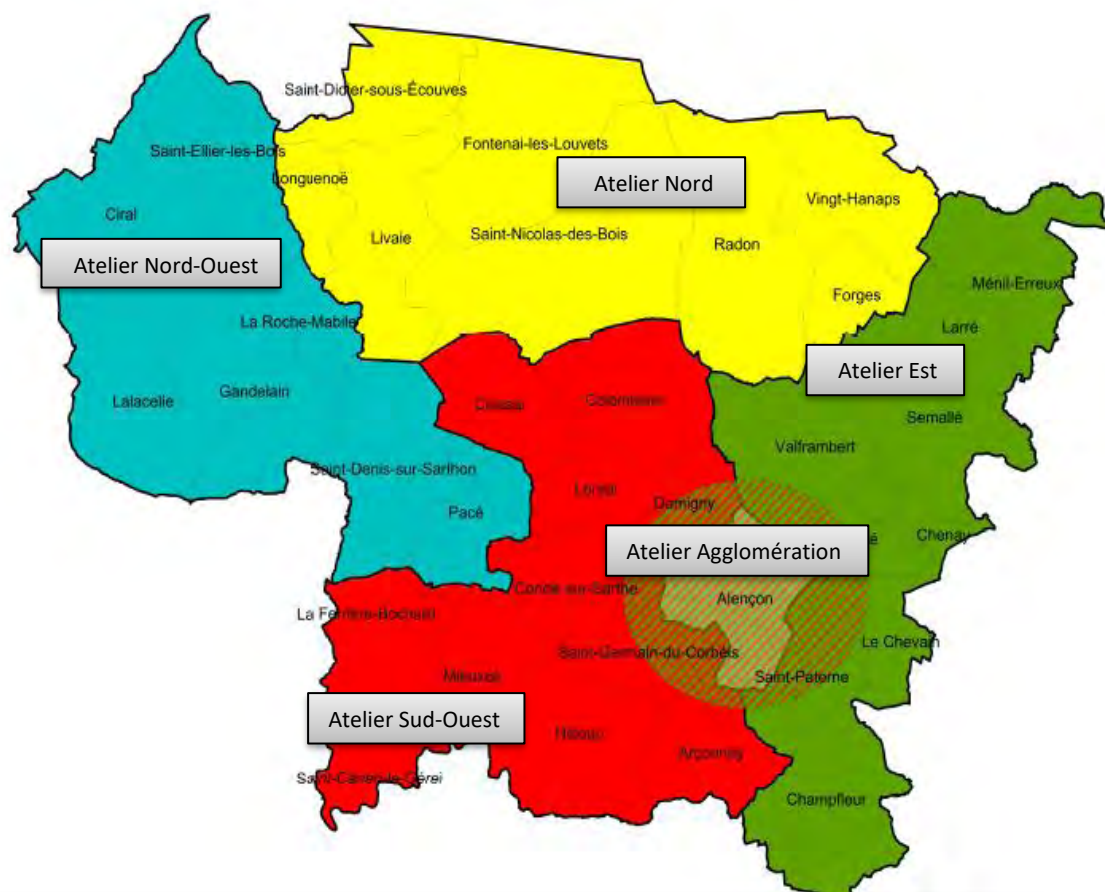


Tableau 2 : Découpage du territoire en ateliers géographiques (élaboration du PLUi)

Des réunions techniques, sur des thématiques précises ont également contribué à construire le projet notamment avec les chambres d’agriculture, la CLE (SAGE), le PNR Normandie Maine... Ces acteurs ont également été associés au moment des étapes clés du document avec l’ensemble des personnes publiques associées.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été associées dans la phase diagnostic aux ateliers territoriaux et thématiques, dans les comités techniques, et lors de réunions spécifiques dans la phase PADD et orientations réglementaires.

Les élus ont été associés tout au long de la démarche, lors des ateliers territoriaux en phase diagnostic ou de séminaires de travail. Dans la phase de définition des secteurs de développement à vocation d’habitat, les communes ont été consultées. A l’issue de cette étape, quatre séminaires ont été organisés avec les maires des communes pour définir les orientations réglementaires.

En plus de ces temps de travail, des conférences des maires ont permis de valider les étapes de construction du projet.

Enfin, préalablement au débat en conseils communautaires et municipaux, l’ensemble des conseillers municipaux de la CUA ont été conviés à la présentation du PADD (Octobre 2017). Quatre réunions ont été proposées afin de présenter le projet avant le débat en conseil.

Pour la démarche de révision du PLUi, les mêmes instances ont été mobilisées, avec un regard appuyé sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne pour procéder aux mêmes travaux que ceux menés sur les autres communes lors de l'élaboration du PLUi.

Ainsi, un Comité de pilotage a été constitué, composé d'élus référents communautaires représentatifs du territoire et associant les Personnes Publiques Associées (PPA). Cette représentation a permis de faire le lien entre le projet communautaire approuvé en 2020 et les nouvelles orientations applicables sur le territoire communal de Villeneuve-en-Perseigne, disposant jusqu'alors de trois PLU communaux, d'une carte communale et de deux communes déléguées régies par le RNU.

Des ateliers thématiques ont été organisés sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne, associant les élus communaux et des acteurs locaux, pour compléter le diagnostic du PLUi et actualiser le PADD. Des ateliers techniques ont également été menés pour définir le règlement sur le territoire communal, en déclinant sur Villeneuve-en-Perseigne les orientations communautaires. Ces échanges ont consisté à la fois à exposer les dispositions du PLUi approuvé en 2020 aux élus de Villeneuve-en-Perseigne et à traduire au PLUi les projets et singularités du territoire de Villeneuve-en-Perseigne.

Comme lors de l'élaboration du PLUi, le PADD a fait l'objet d'une présentation auprès des élus communaux de la CUA en avril 2022, préalablement aux débats en conseils municipaux et communautaire.

Une réunion des Maires a de plus été organisée pour partager les évolutions apportées au PLUi dans le cadre de sa révision.

2.2. Les choix retenus pour l'élaboration du PADD

2.2.1. Les deux grands axes

Dans le cadre du PADD, deux grands axes composés d'orientations ont été définis :

- Développer un territoire attractif et rayonnant
- Construire un territoire solidaire et durable.

Développer un territoire attractif et rayonnant

Le territoire de la CUA dispose d'une position stratégique, à la jonction des régions Normandie, Pays de la Loire et Bretagne et en liaison directe avec des agglomérations importantes. La CUA présente un réseau routier dense et de qualité et un grand nombre de services et équipements structurants, en raison du rôle de la ville-Préfecture d'Alençon.

Le PLU communautaire doit participer à la valorisation des atouts d'une agglomération à taille humaine, offrant une diversité de services et d'équipements de haut niveau et un cadre de vie qualitatif. Ainsi, il s'agit de doter le territoire des leviers nécessaires pour révéler ses ressources propres, les conforter et les développer. La promotion de ces qualités et atouts doit permettre à l'agglomération alençonnaise de devenir un vecteur d'attractivité dont les bénéfices doivent irriguer l'ensemble du territoire communautaire. Le projet vise également à développer les conditions propices aux innovations et à s'adapter aux mutations technologiques en cours pour permettre au territoire communautaire de construire son avenir.

Le premier axe, « développer un territoire attractif et rayonnant », regroupe deux orientations :

- Rayonnement et attractivité
- Développement économique, agriculture, équipements et services.

Ces deux orientations répondent aux objectifs identifiés et retenus, celles-ci sont présentées dans les tableaux suivants.

Les principaux compléments apportés au PADD dans le cadre de la révision sont :

- Une actualisation des chiffres, données et contextes juridiques,
- L'inscription de Villeneuve-en-Perseigne au sein de la 2^{ème} couronne pour les logiques de territorialisation des objectifs du PADD, considérant la grande proximité avec l'agglomération alençonnaise,
- L'identification du bourg de La Fresnaye-sur-Chédouet en tant que pôle commercial de proximité,
- L'identification de la ZA du Parc Paumier à La Fresnaye-sur-Chédouet en tant que pôle économique de proximité.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Le territoire de la CUA bénéficie d'une position de carrefour entre la Normandie et les Pays de la Loire, située à proximité de plusieurs grandes agglomérations.	Rayonnement et attractivité	Affirmer le rôle de la ville préfecture et des pôles d'équilibre	Répondre aux objectifs de rayonnement du territoire	Participer au renforcement du rôle de ville-préfecture d'Alençon Valoriser le vivier de compétences et de savoir-faire présent sur le territoire à travers l'enseignement supérieur et les filières d'innovation technologique
Des équipements structurants de qualité répondent aux besoins de la population locale et du bassin de vie. Des équipements culturels, de formation et de santé rayonnent au-delà du territoire communautaire.			Satisfaire et anticiper les besoins des habitants	Conforter le niveau de services et d'infrastructures pour la santé, la création culturelle, le tourisme, les loisirs. Améliorer la qualité environnementale.

Le réseau routier qui irrigue le territoire communautaire est radioconcentrique et constitué d'axes majeurs structurants, d'un maillage dense de voies départementales. Le réseau routier offre de bonnes conditions de déplacements. Toutefois, il convient de veiller : Aux deux principaux axes Ouest/Est et Nord/Sud qui supportent un trafic important. Aux trafics denses sur les axes d'entrée de l'agglomération. Au trafic poids-lourds sur certaines voies.	Rayonnement et attractivité	Développer les conditions de desserte et d'accès au territoire	Fluidité des déplacements internes à la CUA	Préserver les fonctions circulatoires et d'échanges des grandes infrastructures routières. Pérenniser le fonctionnement et la fluidité des axes de déplacements internes à la CUA.
			Renforcement du positionnement de la desserte ferroviaire et développement du secteur de la gare	Renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et développer le secteur de la gare comme un lieu d'intermodalité, de mixité des fonctions.

Eléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
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 de la CUA (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.	Développement économique, agriculture, équipements et services	Développer un territoire d'innovation	Accompagner des projets expérimentaux, innovants et des acteurs économiques	Accompagner/favoriser les projets expérimentaux et/ou innovants dans tous domaines. Répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte des zones d'activités structurantes.
			Développer des infrastructures numériques	Répondre aux besoins des habitants. Assurer en lien avec les documents sectoriels la desserte des nouveaux quartiers en infrastructures numériques (support/fourreau).

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
L'agglomération alençonnaise occupe une place importante au sein de l'aire urbaine puisqu'elle offre un nombre d'emplois supérieur à la population active. 90% des entreprises sont concentrées sur le pôle aggloméré. Au sein des sites d'accueil dédiés à l'activité économique, la CUA dispose d'une offre en foncier et immobilier pour l'accueil et l'installation d'entreprises. Les mutations de certains secteurs économiques nécessitent la requalification des friches ainsi qu'une adaptation et une valorisation des sites existants. Les centralités urbaines qui présentent une certaine mixité fonctionnelle jouent également un rôle d'accueil de l'activité économique.	Développement économique, agriculture, équipements et services	Affirmer les centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle	Complémentarité des centralités	Affirmer le rôle de pôle économique structurant et rayonnant de la ville. Conforter les centralités des pôles relais dans une recherche d'équilibre et de complémentarité entre la ville d'Alençon et les pôles relais.
			Mixité des fonctions de la ville et des centres bourgs	Développer la « ville des courtes distances » en favorisant la mixité fonctionnelle dans la ville et les centres-bourgs.
		Affirmer/renforcer les pôles structurants d'activités	Conforter les pôles d'activités économiques existants	Garantir aux acteurs économiques les conditions d'installation et d'accueil adaptées aux besoins. Optimiser et qualifier le potentiel économique.
			Structurer l'offre foncière	Réhabiliter les espaces vacants Développer une gestion économe du foncier à vocation économique

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
La zone d'influence principale de l'agglomération Alençonnaise s'étend au-delà du territoire communautaire et atteint près de 110 000 habitants. Les commerces implantés dans la CUA ont une aire d'influence assez large d'environ 25km mais celle-ci se trouve limitée par la concurrence des polarités voisines. 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.	Développement économique, agriculture, équipements et services	Maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire	Conforter l'offre pour éviter l'évasion commerciale	Favoriser le développement des polarités commerciales de proximité
			Contribuer à la restauration et à la restructuration du tissu commercial existant	Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d'Alençon. Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires.

Eléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Les espaces agricoles représentent 74% du territoire. Le secteur agricole représente 2% des emplois de la CUA. Les espaces agricoles représentent donc un enjeu fort de préservation d'une ressource économique. Sur le territoire de la CUA, l'agriculture est dominée par la polyculture et le polyélevage avec la présence de secteurs de grandes cultures et de secteurs bocagers d'élevage. Certains espaces agricoles constituent des lieux de liaisons entre les réservoirs de biodiversité et participent à la préservation de continuités écologiques d'intérêt régional.	Développement économique, agriculture, équipements et services	Pérenniser l'économie agricole	Préservation des ressources et des richesses du territoire	Préserver des espaces de productions agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain et limiter le prélèvement du foncier agricole. Favoriser le développement des filières et la diversification de l'agriculture. Veiller à la valorisation des éléments paysagers et bocagers, supports de filière d'économie agricole.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Un patrimoine riche à valoriser, un bâti remarquable à préserver : au patrimoine remarquable déjà identifié et protégé au titre des Monuments Historiques et des sites classés/inscrits, s'ajoute un patrimoine riche et diversifié, témoignant du passé industriel et agricole. Ce patrimoine, tant urbain que rural, s'étire sur une longue période historique, du Moyen-Âge au XXème siècle. Les grands éléments paysagers, supports de liaisons douces entre les communes : la proximité des espaces de nature et de loisirs, l'accessibilité des espaces naturels majeurs et des points de vue peuvent contribuer à la valorisation du cadre de vie et être le support de liaisons douces.	Développement économique, agriculture, équipements et services	Accompagner l'économie touristique	Préservation et valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel	Protéger et valoriser le patrimoine naturel. Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel et architectural
			Favoriser le développement de l'offre touristique	Accompagner le développement de l'offre touristique : aménagement de voies douces, liaisons intercommunales et autres équipements de loisirs en lien avec l'eau notamment.

Construire un territoire solidaire et durable

Pour attirer de nouvelles activités et de nouveaux habitants, l'attractivité de la CUA doit se renforcer tant en termes d'équipements que de qualité du cadre de vie.

En premier lieu, il s'agit ainsi de développer un urbanisme qualitatif et durable valorisant les richesses naturelles, paysagères et architecturales du territoire afin de préserver son identité, ses spécificités et ses atouts. Le diagnostic a en effet révélé dix unités paysagères, s'appuyant notamment sur les caractéristiques géologiques, topographiques et hydrographiques du territoire. Ces espaces naturels sont également porteurs de biodiversité liée à la présence de nombreux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Le territoire présente des entités naturelles, urbaines, patrimoniales qui participent de cette qualité du cadre de vie qu'il convient de préserver.

Parallèlement, l'attractivité résidentielle ne peut se concrétiser sans une offre diversifiée et qualitative de logements qui puisse répondre aux attentes et aux besoins des habitants. La définition de cette offre repose sur les objectifs démographiques, la prise en compte des besoins de l'ensemble de la population au regard de son évolution, l'état actuel de l'offre en logements sur le territoire, tout en conjuguant ces éléments avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et les principes du développement durable.

Enfin, la structuration d'une armature urbaine s'appuyant sur l'ossature verte et bleue contribue à la construction d'un projet urbain favorisant les continuités écologiques et la protection des habitants contre les nuisances et les risques environnementaux.

L'affirmation d'une armature urbaine vise également à faciliter les conditions de mobilité et de déplacements sur le territoire et à promouvoir une « ville des courtes distances ».

Le second axe du PADD, « construire un territoire solidaire et durable », regroupe quatre orientations :

- Environnement ;
- Paysages et cadre de vie ;
- Habitat et solidarités ;
- Mobilités.

Ces orientations répondent aux objectifs identifiés et fixés, déclinées dans les tableaux suivants.

Les principaux compléments apportés au PADD dans le cadre de la révision sont :

- Une actualisation des chiffres, données et contextes juridiques,
- L'ajout de la forêt de Perseigne et du bocage de Villeneuve en tant que réservoirs de biodiversité,
- L'identification du bourg de La-Fresnaye-sur-Chédouet en tant que pôle d'accueil et de service de l'espace rural,
- L'identification des bourgs de Saint-Rigomer-des-Bois, Lignières-la-Carelle, Chassé et Roullée en tant que bourgs de l'espace rural à conforter.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Les milieux naturels et aquatiques constituent une richesse écologique importante pour le territoire. De nombreux milieux naturels sont déjà identifiés et protégés pour leur intérêt écologique. De plus, le territoire est couvert par un réseau hydrographique dense. La vulnérabilité du territoire aux risques inondation est essentiellement liée aux crues. Un PPRI de la Sarthe définit les zones de vulnérabilité et de préservation des zones d'expansion des crues. Des zones humides participent à la protection de la ressource en eau et assurent un rôle dans la régulation des inondations et l'épuration de l'eau. Ces milieux ont fait l'objet d'un inventaire.	Environnement	Faire de la Trame Verte et Bleue le socle de l'organisation du territoire	Maintenir et préserver les espaces constitutifs de la TVB	Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Préserver les espaces naturels constituant les maillons des continuités entre les espaces naturels en conservant la trame ouverte agricole et naturelle.
			Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque d'inondations	Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques. Protéger les habitants du risque d'inondation en interdisant toute construction nouvelle ou en maîtrisant l'urbanisation, selon les secteurs concernés par le PPRI de la Sarthe.
			Développer la présence de la nature en ville	Valoriser la présence de la nature en ville. Développer des connexions et des continuités écologiques afin de valoriser le réseau de parcs et d'espaces publics.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Le territoire présente une diversité de bourgs. Selon leur situation géographique, ils sont constitués de bâti ancien construit à partir de matériaux prélevés dans leur environnement proche. Cela n'est pas suffisamment mis en valeur ou repris dans les nouvelles opérations. De plus, l'étalement urbain s'est traduit par un développement de quartiers pavillonnaires en périphérie et un habitat diffus. Cet étalement urbain génère des confrontations entre espaces urbains et espaces agricoles et pose la question du traitement des limites entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels.	Paysage et cadre de vie	Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement	Maîtriser et définir les limites urbaines dans une démarche d'intégration paysagère et d'économie d'espace	S'accorder sur la forme de l'agglomération et s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain dans une démarche de valorisation paysagère et d'économie d'espace. Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant l'urbanisation diffuse et linéaire.
			Recentrer et structurer le développement urbain sur les centralités	Favoriser le renouvellement des centralités. Favoriser le renouvellement et la densification des espaces urbains autour des axes de transports urbains et des réseaux d'énergies renouvelables
			Favoriser des formes d'urbanisation nouvelles	Valoriser les spécificités architecturales, urbaines et paysagères et l'imbrication ville-nature. Favoriser de nouvelles formes urbaines et accompagner l'évolution des formes d'urbanisation récentes.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Les grands massifs forestiers, les Alpes Mancelles ou le cœur historique d'Alençon constituent des points de repère marquants pour le territoire. D'autres entités paysagères (vallées, forêts, secteurs bocagers) contribuent, par leur richesse naturelle à la qualité du cadre de vie.	Paysage et cadre de vie	Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle	Créer des espaces de vie de qualité	Créer des espaces de vie s'appuyant/valorisant les ressources paysagères du territoire
			Préserver des coupures vertes et traiter les franges d'urbanisation	Tisser des liens entre différents types d'espaces ou de tissus
			Favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel et le développement de constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques	Favoriser un urbanisme et une qualité architecturale contemporaine Favoriser les énergies renouvelables Favoriser les formes architecturales novatrices.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
La CUA observe une baisse démographique. Parallèlement à cette baisse, le nombre de ménages augmente. Cette augmentation s'explique par la diminution de la taille des ménages, en raison des évolutions sociales et sociétales. Malgré une faiblesse de la vitalité démographique, le besoin en logements augmente. De plus, sur la densité, le développement urbain récent a provoqué une consommation d'espaces naturels et agricoles, en raison de la faible densité de cette forme d'urbanisation.	Habitat et solidarités	Affirmer une politique d'accueil équilibrée et différenciée	Développer une offre adaptée et territorialisée	Affirmer une politique d'accueil volontariste. Permettre l'accueil de la population par une offre adaptée et territorialisée. Viser un volume de constructions neuves permettant l'accueil de nouveaux habitants.
			Affirmer les principes de qualité dans l'urbanisme et la construction	Modération du rythme de consommation foncière : gestion économe de la ressource foncière avec un objectif de densité minimale de 15 logements/ha.

Eléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
La population est jeune mais tend au vieillissement. Un parc ancien à adapter aux besoins actuels et futurs : avec 48% des résidences principales construites avant 1971, le parc est relativement ancien. Ce constat soulève des enjeux d'adaptation des logements et de confort. Les logements vacants représentent 9,4% du parc de logements (2018). Leur nombre a fortement augmenté, traduisant une perte d'attractivité de ce parc. Une structure du parc à diversifier : le parc de logements se caractérise par une forte proportion de maisons individuelles (66%) et de propriétaires occupants. Le parc est dominé par la présence de grands logements, sauf à Alençon où les petits logements prédominent. La part du parc social représente 24% du parc de logements, dont l'offre est concentrée sur la ville-centre (84%).	Habitat et solidarités	Diversifier et raisonner une offre en complémentarité	Adapter les offres aux profils et attentes des ménages, favoriser les parcours résidentiels	Adapter les offres de logements aux profils et attentes des ménages. Favoriser les parcours résidentiels pour tous les ménages en permettant une production diversifiée de l'habitat. Prendre en compte l'évolution des besoins.
			Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain	Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain : lutte contre la vacance, requalification du parc existant, maîtrise de la consommation foncière, densité, revitalisation des centres. Engager des actions fortes de requalification et de renouvellement dans les quartiers d'habitat ancien et dans les quartiers d'habitat social.

			Lutter contre la précarité énergétique et agir pour la rénovation énergétique	Amélioration du parc existant
		Favoriser la diversification et le rééquilibrage territorial des offres aidées	Rééquilibrer l'offre locative sociale neuve	Alençon : requalification du parc social et rééquilibrage en ciblant les quartiers les plus déficitaires en parc social. 1^{ère} couronne : 20% de la construction neuve en résidence principale. 2^{ème} couronne : 10% de la construction neuve en résidence principale.

Eléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
L'offre de stationnement gratuit génère un plus faible taux de rotation des véhicules. En revanche, le taux de rotation est plus satisfaisant sur la zone réglementée. Le secteur de la gare a une stabilité de fréquentation.	Mobilités	Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements	Valoriser les pôles multimodaux	Valoriser les pôles multimodaux. Définir des pôles relais en lien avec les nœuds de communication et d'échanges majeurs du territoire.
			Développer une meilleure gestion de la place de la voiture sur l'espace public	Organisation optimisée des espaces de stationnement sur voirie publique. Anticipation du stationnement privé et public dans les opérations d'aménagement futures.
			Développer le covoiturage	Favoriser le développement du covoiturage

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
Les flux domicile-travail ont majoritairement pour départ et destination le territoire communautaire. Le développement urbain récent, principalement sous la forme de quartiers pavillonnaires, génèrent des déplacements en véhicule individuel. En raison de leur faible densité, cette forme de développement urbain est peu favorable à une valorisation des modes de transports collectifs et aux modes de déplacements doux. L'offre de desserte en transports collectifs régulière est concentrée sur le pôle aggloméré car elle dépend de la densité de la population. En dehors du pôle aggloméré, une offre de transports à la demande est proposée. La nouvelle gare d'échanges de bus Champ-Perrier contribue à l'amélioration de l'offre. 23% des déplacements tous motifs confondus s'effectuent en modes doux.	Mobilités	Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs	Tendre vers un urbanisme des courtes distances	Limiter la dépendance à la voiture A long terme, proposer une desserte en transports collectifs efficiente.
			Garantir la fluidité des déplacements	Garantir la fluidité des déplacements Améliorer la qualité des espaces partagés et les cheminements.

Éléments de diagnostic	Thématique	Objectifs	Enjeux	Orientations générales
	Mobilités	Améliorer la sécurité de tous les déplacements	Sécuriser les entrées et traversées de bourgs/de ville	Sécuriser les entrées et les traversées de centres-bourgs par un traitement de la vitesse. Mettre en œuvre des plans de mise en accessibilité de la voirie et un schéma cyclable communautaire.
			Favoriser le développement des liaisons douces communales et intercommunales	Connexion des nouveaux quartiers aux réseaux existants.
			Prendre en compte le schéma directeur déplacements doux	Encourager le développement des déplacements en modes doux
			Organiser le réseau viaire en fonction des usages souhaités	Hiérarchiser le réseau routier

2.2.2. Les choix retenus pour le PADD expliqués par thème

Le projet d'aménagement et de développements durables exprime les choix politiques en matière de développement et s'inscrit dans une vision stratégique du territoire. Il fixe des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et permet d'élaborer le règlement pour la mise en œuvre de celles-ci.

Dans le contexte de métropolisation et de fusion des régions, le territoire de la CUA dispose d'une position stratégique, à la jonction des régions Normandie, Pays de la Loire et Bretagne et en liaison directe avec des agglomérations importantes. Le niveau d'équipements, de services, d'emplois fait de la CUA un pôle urbain majeur dont le rayonnement dépasse ses limites territoriales comme en atteste son aire d'attraction au sens de l'INSEE (116 communes en 2020). La CUA entend se positionner comme pôle d'équilibre et de développement au sein d'un réseau de villes moyennes, connectées à plusieurs agglomérations (Caen, Le Mans) et métropoles (Paris, Rouen, Rennes).

La CUA présente un réseau routier dense et de qualité et un grand nombre de services et équipements structurants, notamment en raison du rôle de la ville-Préfecture d'Alençon.

Toutefois, malgré cette situation plutôt favorable, le territoire connaît une décroissance démographique, qui tend à se stabiliser, et une perte d'attractivité résidentielle.

Le PLU communautaire doit participer à la valorisation des atouts d'une agglomération à taille humaine, offrant une diversité de services et d'équipements de haut niveau et un cadre de vie qualitatif. Ainsi, il s'agit de doter le territoire des leviers nécessaires pour révéler ses ressources propres, les conforter et les développer.

Suite à ce constat, le projet s'articule sur deux axes : le renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire et le développement d'un territoire solidaire et durable.

L'approche retenue par le PADD vise à l'équilibre entre développement et préservation des espaces économiques agricoles et des milieux naturels.

La maîtrise de la consommation de l'espace se traduit dans le projet au travers de plusieurs principes et choix retenus :

- l'affirmation d'une armature urbaine par un recentrage de l'urbanisation sur les centralités, en cohérence avec le SCoT,
- la détermination d'une densité d'urbanisation des nouveaux quartiers d'habitat, en cohérence avec le SCoT,
- la limitation du développement en dehors des « hameaux » et des « écarts », en permettant la mobilisation du foncier dans l'enveloppe du hameau, et en limitant le développement linéaire,
- en encadrant la construction de logements par les exploitants agricoles, celle-ci est conditionnée à la nécessité de fonction et dont la distance d'implantation répond à cette fonctionnalité.

Enjeux et choix en matière d'attractivité et de rayonnement

Le territoire de la CUA bénéficie d'une position de carrefour entre la Normandie et les Pays de la Loire, située à proximité de plusieurs grandes agglomérations. Elle dispose d'équipements structurants de qualité répondant aux besoins de la population locale et du bassin de vie.

Pour poursuivre et impulser une nouvelle dynamique et promouvoir le territoire, la CUA affirme son rôle de « capitale de proximité », en affirmant le rôle de la ville-préfecture et en accompagnant les projets innovants.

La traduction de ces orientations dans les dispositions réglementaires :

Le PLUi affirme la mixité fonctionnelle des espaces et vise à valoriser le vivier de compétences et de savoir-faire présent sur le territoire, notamment à travers l'enseignement supérieur et les filières d'innovation technologique.

Développement des conditions propices aux innovations et aux mutations technologiques

Ainsi, les dispositions réglementaires des zones urbaines (UG, UE et US) permettent le développement de filières ou d'activités novatrices.

L'affirmation et la délimitation des secteurs urbains et de secteurs de développement en continuité du tissu urbain favorisent le déploiement et l'équipement en numérique.

Le PLUi définit, en son article 9.5 relatif aux communications numériques, les modalités de desserte en numérique dans les nouveaux aménagements.

Affirmation des centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle

*Le projet définit des **secteurs de mixité fonctionnelle** (zone UG) appuyés sur les centralités (ville-centre, pôle aggloméré, centres bourgs) favorisant la diversité des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle et la desserte en transports collectifs.*

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitat (pôle aggloméré et centres bourgs), au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis (dans les conditions fixées par le règlement). Cette mixité fonctionnelle doit permettre de répondre aux besoins des habitants.

De plus, le secteur UGd regroupe des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Le règlement permettra de faciliter leur évolution et visera au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.

La zone US conforte les équipements structurants ; en effet, elle regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat. Cette zone recouvre notamment le pôle universitaire de Montfoulon, le centre hospitalier intercommunal d'Alençon-Mamers ou encore la scène nationale 61 (théâtre).

Enfin, le secteur USv recouvre des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers...), dont le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue.

Affirmation du positionnement du secteur de la gare ferroviaire comme lieu d'intermodalité, de mixité fonctionnelle.

En complément de la réalisation du pôle intermodal et du réaménagement de la gare, une étude de programmation a été confiée par la Ville d'Alençon à l'EPFN. Ce secteur est identifié comme site potentiel de renouvellement urbain (ilot Tabur).

Enjeux et choix en matière d'attractivité économique

Les enjeux en matière de développement économique portent sur l'affirmation et le renforcement des pôles structurants d'activité en confortant les pôles d'activités économiques existants et en structurant l'offre foncière. Il s'agit d'une part de répondre aux besoins des entreprises et acteurs économiques et d'autre part de viser une gestion économe du foncier à vocation économique. Au sein des sites d'accueil dédiés à l'activité économique sur le territoire, la CUA dispose d'une offre foncière et immobilière pour l'accueil et l'installation d'entreprises.

Affirmation et renforcement des pôles structurants d'activités

Pour répondre à ces objectifs, les dispositions réglementaires sont les suivantes :

- Délimitation de **secteurs dédiés spécifiquement aux activités économiques (UE)** correspondant aux parcs d'activités structurants localisés principalement dans l'agglomération, et plus ponctuellement dans l'espace rural. Ces pôles d'activités peuvent être mixtes ou spécifiques, au regard des occupations actuelles, de la définition de l'armature commerciale et des dessertes.

- Délimitation de **secteurs de développement pour l'accueil de nouvelles activités (1AUE)**, en continuité des parcs existants, dans l'agglomération, en lien avec les grandes infrastructures routières, et plus ponctuellement dans l'espace rural afin de favoriser la pérennité et le développement de structures économiques existantes. Ces secteurs de développement correspondent, d'une part au maintien de zones d'activités ayant fait l'objet d'une politique foncière publique, et d'autre part à répondre aux capacités d'accueil estimées et dont la localisation répond à la stratégie économique

définie. Les surfaces affectées au développement économique représentent 64 Ha, et potentiellement la mobilisation à plus long terme de 10 Ha.

Maintien des équilibres de l'armature commerciale du territoire

L'équilibre et la complémentarité de l'armature commerciale repose sur la revitalisation commerciale du centre-ville d'Alençon, les polarités commerciales structurantes et intermédiaires et le développement de polarités de proximité.

Pour répondre à ces orientations, les dispositions réglementaires sont les suivantes :

- La délimitation de secteurs dédiés au **renforcement de l'activité commerciale** (zones UG, UEc et 1AUEc) en cohérence avec l'armature commerciale définie par le Document d'Aménagement Commercial du SCoT.
- Ainsi, le renforcement du pôle commercial de cœur de ville s'inscrit par la mixité des fonctions urbaines et économiques (UG) et la délimitation d'un secteur « de centralité commerciale » en cohérence avec la mise en œuvre du droit de préemption commerciale. Dans les secteurs de "centralité commerciale " délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux de rez-de-chaussée utilisés par du commerce de détail (ou artisanat assimilés) au profit de logements ou d'hébergement est interdit. Il s'agit de conforter le linéaire commercial dans la centralité. En complémentarité, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure ou égale à 150m² est interdite dans les secteurs UEa et UEc (art UE3).
- le renforcement des pôles d'activité commerciale structurants par la délimitation des zones UEc et 1AUEc correspondantes aux pôles identifiés dans le DAC du SCoT.
- Le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité dans les centres bourgs ou les centralités des quartiers d'habitat, dans les zones de mixité économique et fonctionnelle (Zone UG).
- En complémentarité de ses dispositions, le renforcement de l'armature est affirmé par la délimitation « d'espaces sans commerces de détail » en cohérence avec le DAC et en lien avec les capacités de desserte.

Pérennisation de l'économie agricole

Le secteur économique agricole représente 2 % des emplois et occupe 74% du territoire. L'évolution récente de l'urbanisation, sur les dix dernières années, s'est principalement portée sur la 1^{ère} et 2^{ème} couronne. La préservation des espaces de développement économique agricole représente un enjeu de préservation d'une ressource économique par la maîtrise de l'étalement urbain et la gestion économe du foncier. De plus, il convient de favoriser le développement des filières et la diversification de l'agriculture.

Les dispositions réglementaires affirment la préservation de l'espace agricole par la **définition d'une zone agricole** prenant en compte les sièges agricoles identifiés, et leur cône de développement. Cette zone agricole est réservée aux activités agricoles et protégée du développement économique ou résidentiel.

Afin de faciliter la diversification de l'agriculture, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exercice des activités qui sont liées à l'exploitation agricole sont explicitement autorisés, sous conditions. Ils devront s'effectuer au sein ou à proximité du site d'exploitation et devront contribuer à la valorisation du patrimoine et de l'environnement.

Le règlement prend en compte les logements existants en diffus en permettant une évolution mesurée des logements (extensions et annexes au logement) dans un périmètre limité, et ce afin de préserver l'espace agricole. Toute autre construction est interdite dans l'espace agricole.

Accompagnement de l'économie touristique

Le territoire se caractérise par un patrimoine remarquable déjà identifié et protégé au titre des Monuments Historiques et des sites classés/inscrits auxquels s'ajoute un patrimoine riche et diversifié témoignant du passé culturel, industriel et agricole. Au-delà, la proximité des espaces de nature et de loisirs, et l'accessibilité des espaces naturels contribuent à la valorisation du cadre de vie et peuvent être le support de liaisons douces. La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel constituent un enjeu de renforcement de l'attrait touristique et résidentiel, de qualité de cadre de vie.

Pour répondre à ces orientations, les dispositions réglementaires sont les suivantes :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti :

L'étude urbaine et patrimoniale réalisée en phase diagnostic a permis de dégager trois niveaux de patrimoine présentant un intérêt et pour lesquels des dispositions réglementaires différenciées sont déclinées (article 5.3 relatif à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti) :

Pour les éléments de patrimoine protégés au titre des Monuments Historiques ainsi que les sites classés ou inscrits, le règlement n'apporte pas d'éléments supplémentaires ; la protection dans ce cas est celle établie au titre des servitudes d'utilité publique.

Le groupe de niveaux 1 et 2 rassemble le patrimoine qui participe à la richesse patrimoniale du territoire, du fait de leurs qualités architecturales, urbaines et/ou paysagères (dues à l'ampleur ou l'ancienneté de ce patrimoine). Pour ce patrimoine, le règlement impose une préservation d'ensemble et/ou restauration. Pour les ajouts et les extensions, une insertion harmonieuse est demandée, ces modifications seront acceptées sous réserve de ne pas dénaturer l'ordonnancement des façades.

Le groupe de niveau 3, est constitué d'ensemble ou d'éléments qui sans être exceptionnels, méritent une attention particulière puisqu'ils peuvent accompagner des éléments de niveau 2. Pour ce groupe, le règlement stipule que toutes nouvelles constructions proches ou au sein de ce patrimoine devront respecter l'identité paysagère des lieux, afin de préserver voire renforcer l'harmonie de l'ensemble.

Dans cet objectif de préservation et valorisation du patrimoine ou de la qualité urbaine identitaire:

- Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;*
- Il est rappelé que tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable, selon les dispositions réglementaires.*

- Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Cet article 5.3 s'applique pour l'ensemble des zones.

- la valorisation du bâti identitaire, facteur d'attractivité :

Le bâti identifié présentant un intérêt « patrimonial identitaire », dans les zones naturelles et agricoles, pourra changer de destination et être valorisé par un changement d'usage et le développement d'activités permettant de développer et diversifier une offre d'hébergement et de services touristiques.

- la préservation des espaces naturels et paysagers :

Le classement en zone naturelle des espaces naturels forestiers, naturels d'intérêt majeur ou de biodiversité permet de préserver ces espaces. Dans ces espaces, l'installation d'équipements ou les aménagements nécessaires à l'accompagnement ou la valorisation des milieux (sanitaires, cheminements, ...) sont admis sous condition du respect des milieux.

La protection d'éléments naturels (arbres ou alignements d'arbres, maillage bocager, parcs et jardins, mares) participe également de cette valorisation des atouts du territoire et facteur de la qualité du cadre de vie.

A noter que ces dispositions répondent également aux objectifs de préservation des milieux naturels et de biodiversité, de valorisation du cadre de vie et de l'organisation de l'armature urbaine.

- le maintien et le renforcement des activités touristiques ou de loisirs :

Dans l'espace naturel, la délimitation des STECAL (Ns) prend en compte des activités existantes à conforter. Ces secteurs permettront l'accueil de nouvelles constructions, installations et aménagements à des équipements publics ou d'intérêt collectif et des services implantés dans l'espace rural, ils confortent les activités existantes telles que les campings, les deux golfs et des centres équestres. Dans ce secteur, sont autorisés, l'hébergement, l'hébergement hôtelier ou touristique et les activités de services (dont celles à vocation touristique ou récréative) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Afin de limiter l'impact des constructions dans l'espace naturel, la densité totale de ces constructions est limitée à 0.25.

Enfin, des emplacements réservés ont été inscrits au PLUI afin de prévoir l'aménagement de certains espaces naturels majeurs notamment pour l'aménagement des bords de la Sarthe ou la création de cheminements/liaisons douces.

- le développement des équipements touristiques ou activités complémentaires du développement touristique est favorisé dans la zone urbaine.

Enjeux et choix en matière de préservation et valorisation du cadre de vie

La construction d'un territoire solidaire et durable repose sur la trame verte et bleue, comme socle de l'organisation du territoire, l'affirmation d'une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement et le développement d'espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle.

En complément des dispositions réglementaires évoquées ci-avant, les dispositions répondant à la trame verte et bleue, comme socle de l'organisation du territoire, visent à préserver les milieux et les ressources.

Faire de la TVB, le socle de l'organisation du territoire

La zone naturelle et forestière (zone N) recouvre les parties du territoire, équipées ou non, à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des milieux naturels, des sites, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique, de l'existence de la forêt ou de zones de risques. Cette zone prend également en compte les zones humides fonctionnelles identifiées.

De plus, la détermination d'un secteur naturel protégé (Np) correspondant aux milieux naturels d'intérêt écologique et de zones de risques, permet de préserver ces milieux de l'urbanisation et de toute construction. Cette zone correspond aux sites Natura 2000 (à l'exception du site Bocage à osmoderma eremita du bocage de Villeneuve inscrit en zone agricole), ZNIEFF de type 1, les secteurs couverts par un arrêté de biotope, les périmètres de captage rapprochés et immédiats, le champ d'expansion des crues de la Sarthe. Par ailleurs, les dispositions réglementaires du PPRI de la Sarthe s'imposent au règlement du PLUi.

La définition d'une zone US répond à la valorisation des espaces de nature et de loisirs de proximité, pouvant contribuer à la valorisation du cadre de vie. En effet, cette zone regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat. Le secteur USv recevra essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers, aires de jeux ou de sports, espaces verts d'agrément, etc.) et dont le caractère peu bâti et largement planté contribuera à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue. C'est pourquoi, pour ce secteur, l'emprise au sol restera inférieure à 5% de celle de l'unité foncière dans la zone.

De plus, le secteur USv permet de valoriser la présence de la nature en ville (secteur où le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue). A titre d'exemple, ce secteur recouvre le parc des promenades ainsi que le parc de la Préfecture.

Pour contribuer au maintien de la nature en ville et limiter l'imperméabilisation des sols, un Coefficient de Biotope de Surface est introduit, exigeant une part minimale d'espaces éco-aménageables dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement dans les zones urbaines et à urbaniser.

Les éléments naturels (arbres, alignements d'arbres, boisements, haies, mares) constituant des éléments de composition et de continuité de la trame verte et bleue, identifiés au règlement font l'objet de mesures de préservation, au titre de l'article L.151-19 et au titre des EBC pour les grands ensembles forestiers et boisés. Ces mesures sont appuyées par une OAP spécifique sur la trame verte et bleue.

En complémentarité de la TVB, l'affirmation d'une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement s'appuyant sur les centralités et le développement dans l'enveloppe urbaine.

Les dispositions réglementaires définies pour répondre à cet objectif portent sur :

- *l'accompagnement de la rénovation thermique des constructions, ou le développement de dispositifs d'énergie renouvelable, tout en prenant en compte leur intégration ;*
- *la valorisation des spécificités architecturales, urbaines et paysagères.*

Ainsi, toute construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural et urbain environnant, en tenant compte des éléments paysagers préexistants, des gammes colorées qui caractérisent les constructions vernaculaires, et des vues sur le paysage et le patrimoine environnant, le cas échéant.

Cette disposition est complétée par les dispositions patrimoniales précédemment évoquées.

- *l'accompagnement des formes d'urbanisation par la détermination de densité pour les nouvelles opérations et les principes de composition urbaine développés dans les OAP ;*
- *l'accompagnement pour le développement de projets architecturaux contemporains ;*
- *la délimitation de secteurs de projets sur la ville-centre, dans l'attente des études de programmation.*

Enjeux et choix en matière d'attractivité résidentielle

Les fondements du projet s'appuient sur un enjeu de restauration de la dynamique démographique avec une projection démographique volontariste et un temps de mise en œuvre permettant l'ajustement au fil du temps.

- Une projection démographique en cohérente avec celle retenue par le SCoT de la CUA, dont les dispositions couvrent une partie du territoire communautaire.
- Une mise en œuvre dans le temps permettant l'ajustement au fil du temps.

Il a été retenu une projection sur 15 ans, avec une temporalité de mise en œuvre selon 3 phases, dont une première phase opérationnelle réglementaire avec définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des potentiels de développement répondant aux objectifs du PADD.

Cette programmation répond aux objectifs :

- de visibilité nécessaire aux acteurs du territoire (économiques, aménageurs ou exploitants agricoles) ;
- d'évaluation, en permettant l'ajustement, au fil du temps, au regard des besoins et des ambitions portées par les élus. Ainsi, le projet prévoit une programmation en trois phases de cinq années avec

une déclinaison réglementaire pour les cinq premières années et les potentiels de développement pour les 10 années suivantes.

Cette programmation apparaît pertinente d'une part au regard d'une évaluation régulière de la mise en œuvre du PLUi, dont la première évaluation réglementaire dans un délai maximum de 6 ans, mais pouvant être anticipée à 5 ans afin de proposer les ajustements nécessaires en cohérence avec l'évolution des comportements et de la conjoncture économique et démographique. Elle l'est d'autre part au regard des procédures d'évolution définies par le code de l'urbanisme (modifications, révisions simplifiées) pour l'ouverture des zones à urbaniser créées lors de l'élaboration du PLUi.

L'estimation du besoin en logements (et donc du besoin en surface) par période de 5 ans est la suivante :

	Répartition du besoin par période					
	2020-2025 (5ans)		2025-2030 (5ans)		2030-2035 (5ans)	
	En nb de logements	En surface (en ha)	En nb de logements	En surface (en ha)	En nb de logements	En surface (en ha)
Ville centre	429	14,3	429	14,3	429	14,3
1ère couronne	548	27,4	548	27,4	548	27,4
2ème couronne	290	19,3	290	19,3	290	19,3
Couronne rurale	97	6,5	97	6,5	97	6,5
CUA	1364	67,5	1364	67,5	1364	67,5

Tableau 3 : Répartition des besoins en logements par période et par couronne

L'enjeu porte sur la restauration de la vitalité démographique reposant sur un développement économique et une attractivité résidentielle. Parallèlement à la baisse démographique, le nombre de ménages augmente, ce qui s'explique par la diminution de la taille des ménages, en raison notamment du vieillissement de la population et des évolutions sociétales. Malgré une faiblesse de la vitalité démographique, le besoin en logements existe tant pour répondre au desserrement des ménages, pour favoriser le parcours résidentiel, pour développer un habitat adapté (confort, adaptation aux handicaps ou au vieillissement, aux revenus...) aux besoins et attentes des habitants, pour rendre attractive l'offre résidentielle. Le développement urbain récent s'est traduit par une consommation d'espaces naturels et agricoles, en raison de la typologie de l'habitat individuel et la faible densité des opérations.

Pour répondre aux enjeux de dynamisation démographique, d'attractivité résidentielle et de maîtrise de la consommation foncière, le PLUi affirme les choix retenus :

- un scénario de croissance démographique (+0.3% par an), en lien avec la stratégie de développement économique,
- une offre résidentielle adaptée et équilibrée sur le territoire,
- un recentrage sur les pôles urbains (réinvestissement des espaces urbains) et la détermination des capacités de développement en extension,
- la détermination d'une densité minimale pour les opérations d'habitat (15 logements par hectare) et une modulation par couronne.

Pour répondre aux objectifs d'offre de logements attractive et adaptée aux besoins, les dispositions règlementaires sont :

- la traduction des objectifs d'accueil résidentiel et de diversité de l'offre par la définition de zones urbaines de mixité fonctionnelle (UGa1-UGa2, UGb, UGc, UGd) au regard des typologies et formes urbaines existantes et à confirmer. Cet objectif se décline également par la détermination des secteurs de développement pour de l'habitat (1AUG et 1AUGc) fixant des formes urbaines diversifiées et cohérentes en continuité du tissu urbain et des densités adaptées au secteur et aux services de proximité.

- En imposant des densités minimales dans les opérations d'aménagement, le projet s'inscrit dans la maîtrise de la consommation foncière. Dans la ville-centre, des secteurs de projets sont identifiés, secteurs de requalification urbaine avec opérations de démolition/reconstruction en cours de définition.

- Le PLUi, par ses dispositions règlementaires tend à recentrer l'urbanisation sur les zones déjà urbanisées et à limiter l'étalement urbain. Ainsi, les secteurs de développement futur sont localisés en continuité du tissu urbain. Le projet limite le développement dans les écarts par la mobilisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

- Au regard des objectifs retenus d'accueil de population, des besoins identifiés en matière de logements correspondants et de densité, les zones de développement représentent 170 ha en zone d'urbanisation. Les zones ouvertes à l'urbanisation représentent 81 ha, et un potentiel mobilisable à plus long terme de 89 ha est défini. Les orientations d'aménagement et de programmation posent pour chacune des zones, des principes de densité et une urbanisation progressive, par étape.

Enjeux et choix en matière de mobilités

La majorité des déplacements s'organise au sein du territoire communautaire. Le développement urbain récent, principalement sous la forme d'un tissu d'habitat individuel, génère des déplacements en véhicule individuel. Ce développement urbain peu dense est peu favorable à une valorisation des modes de transports collectifs et aux modes de déplacements doux.

L'offre de desserte en transports collectifs régulière est concentrée sur le pôle aggloméré, en corrélation avec la population et les pôles d'activités et de services. En dehors du pôle aggloméré, une offre de transports à la demande est proposée. La nouvelle gare d'échanges de bus Champ-Perrier contribue à l'amélioration de l'offre. La part des déplacements en modes doux est à conforter.

Face à ces constats, deux objectifs sont retenus :

- Tendre vers un urbanisme des courtes distances ;
- Garantir la fluidité des déplacements.

Pour répondre à ces objectifs, les dispositions réglementaires sont les suivantes :

- *La définition des secteurs de développement en continuité du tissu urbain vise également à garantir la fluidité des déplacements, en lien avec les capacités des infrastructures et en limitant le développement linéaire ou diffus. Les zones de développement futur à vocation d'habitat ou économique sont définies en continuité du tissu urbain afin de favoriser les déplacements de courtes distances et l'accessibilité aux différents modes de déplacements. Le recentrage autour des polarités favorise à moyen, long terme des systèmes de transports collectifs plus efficaces.*
- *Dans les opérations d'aménagement futur, des cheminements doux sont à créer afin de faciliter le lien entre les différents quartiers et d'offrir aux usagers des modes de déplacement complémentaire.*
- *Des emplacements réservés sont définis au règlement afin de permettre le développement de liaisons inter-quartiers ou de liaisons douces.*

Les dispositions définies aux OAP :

Dans les dispositions générales et sectorielles, les projets d'aménagement doivent s'assurer des liaisons et des connexions inter-quartiers, et anticiper les liaisons futures. Par ailleurs, les liaisons vers la desserte en transports collectifs doivent être favorisées ou anticipées.

Les gabarits des nouvelles voiries et la hiérarchisation des voies répondent à un objectif de qualité urbaine, de traitement et de partage des espaces, de sécurisation en fonction des capacités et flux attendus.

Les dispositions générales du règlement déterminent les conditions de desserte, d'accès, de liaisons visant à assurer la sécurité des déplacements. Le PLUi sert de cadre réglementaire en définissant une armature urbaine recentrée sur les pôles urbains, limitant le développement linéaire, fixant des densités dans les nouvelles opérations d'aménagement favorables au développement de transports alternatifs.

2.3. Les choix retenus pour les OAP

En complément des dispositions réglementaires, des OAP ont été définies :

- pour les secteurs de développement d'habitat, d'économie ou de production d'énergie renouvelable : OAP « sectorielles »
- sur des thématiques spécifiques : OAP « thématiques »

L'ensemble de ces OAP sont présentées en détails dans la pièce n°5.

2.3.1. Les OAP « sectorielles »

Les OAP sectorielles, représentées sur le règlement graphique, sont les suivantes :

- OAP « Habitat » : 46 secteurs en 1AUG (zone à urbaniser à dominante habitat) et UG (zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat).
- OAP « Economique » : 9 secteurs en 1AUE (zone à urbaniser à vocation économique) mais aussi en UE (zone urbaine à vocation économique).
- OAP « Secteur de production d'énergie renouvelable » : 1 secteur en zone N (zone naturelle).

Ces OAP sont définies sur chacune des zones 1AU, qu'elles soient à vocation habitat ou économie, ainsi que sur les principaux secteurs de renouvellement urbain où les enjeux urbains sont particulièrement marqués.

Les OAP sectorielles définissent, sur la base d'un état initial du site, des principes à respecter en matière :

- De programme : types de construction, mixité sociale de l'habitat
- De composition urbaine : accès, liaisons, densités, continuités urbaines
- De composition paysagère : espaces verts, haies, vues, transitions paysagères
- De phasage des opérations d'aménagement

L'état initial du site précise des éléments en matière de desserte en voies, en réseaux, alerte sur la présence de certains risques et décrit les sensibilités paysagères.

Les projets réalisés sur les terrains concernés par des OAP sectorielles doivent être compatibles avec les principes exposés, dans un objectif d'aménagement qualitatif et cohérent.

2.3.2. Les OAP « thématiques »

3 OAP thématiques sont définies au PLUi :

- L'OAP « composition urbaine » des secteurs d'habitat et l'OAP « composition urbaine » des secteurs économiques
- L'OAP « équipement commercial, artisanal et logistique »
- L'OAP « trame verte et bleue »

En complément des dispositions du règlement, ces OAP viennent préciser les principes à respecter sur ces thématiques, de façon à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et guider les usagers.

OAP « composition urbaine » des secteurs d'habitat et d'économie

L'OAP « Composition urbaine » comportent des objectifs généraux et communs à tous secteurs d'aménagement. Ces OAP sont complétées par les OAP sectorielles sur certains secteurs.

L'OAP « composition urbaine » vise à assurer des aménagements qualitatifs, répondant aux objectifs du PADD.

Une partie concerne les secteurs d'habitat et une autre les secteurs économiques.

Principes généraux des OAP	Objectifs	Lien avec les autres pièces du PLUI
Gestion économe de l'espace et phasage	Optimiser l'espace pour limiter la consommation foncière Prévoir une urbanisation progressive, par étape Rechercher la mutualisation des usages Mutualiser les espaces Diversifier l'offre (taille des parcelles...) pour favoriser la mixité sociale et urbaine	<u>PADD</u> : Ville centre Alençon : Mini 30 log/ha 1ère couronne : 20 log/ha 2ème couronne : 15 log/ha Couronne rurale : 15 log/ha <u>Règlement</u> : L'article 1AUG 5.1 rappelle ces éléments
Mixité sociale <i>(uniquement en OAP habitat)</i>	Prévoir un programme de logements mixte et diversifié Assurer l'intégration d'au moins 20% de logements à vocation sociale (accession ou location), pour les communes de la 1^{ère} couronne.	<u>PADD</u> : Affirmer une politique d'accueil équilibrée et différenciée Diversifier et raisonner une offre en complémentarité (adapter les offres de logements aux profils et aux attentes des ménages) Rééquilibrer l'offre locative sociale neuve <u>Règlement</u> : L'article 1AUG 3 rappelle ces éléments
Composition urbaine et paysagère		
Composition urbaine	Créer des compositions urbaines lisibles, et assurer des liens avec le tissu urbain existant. Anticiper des extensions futures éventuelles Prendre en compte les caractéristiques des sites Garantir une utilisation et une organisation optimale du foncier Garantir l'implantation des constructions dans la composition et le paysage urbain projeté Offrir des espaces de qualité en préservant, valorisant ou prolongeant les éléments environnants.	<u>PADD</u> : Faire de la Trame verte et bleue (TVB) le socle de l'organisation du territoire Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle. <u>Règlement</u> :

Aménagement des espaces publics	Faire de ces espaces des lieux de respiration, de convivialité participant à la qualité de vie des habitants Créer une identité en lien avec l'environnement Concevoir des liens entre espaces publics et espaces privés en visant une approche qualitative	L'article 1AUG 5.2 pose le principe d'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage rural et urbain environnant. L'article 1AUG 6.1 relatif aux clôtures précise le traitement qualitatif et de perméabilité avec l'espace naturel ou agricole. L'article 1AUG 6.2 (<i>plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs</i>) définit des obligations de planter afin d'offrir des espaces de qualité et des espaces de respiration.
Trame paysagère	Intégrer la trame verte et végétale Créer des connexions entre les espaces Favoriser l'émergence d'une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti Privilégier des essences locales diversifiées et adaptées au site Favoriser l'accueil et la circulation de la faune au sein des espaces bâtis Assurer la perméabilité écologique des clôtures	La partie III du règlement sur les équipements et les réseaux pose les règles à prendre en compte, notamment concernant les voies. Les OAP sectorielles reprennent ces éléments en identifiant les espaces qu'il conviendrait d'aménager (transitions paysagères à créer, point bas de parcelle à traiter...)
Traitement des lisières et des limites de projet	Veiller au traitement qualitatif des franges, afin de limiter l'impact paysager Traiter les lisières avec les éléments existants Créer des franges exclusivement paysagères	
Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnement	Intégrer et articuler les futures voies en fonction de leur vocation Définir une hiérarchisation de ces voies, en fonction de leur rôle Traiter qualitativement les espaces de stationnement	<u>PADD</u> : Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs Faciliter les interconnexions entre les différents types de déplacements Améliorer la sécurité de tous les déplacements <u>Règlement</u> : L'article 1AUG 7 pose les règles de stationnement, l'article 1AUG 8 celles concernant la desserte en voies publiques ou privées.

Maitrise des ressources (uniquement en OAP habitat)		
Gestion de l'eau	- Mutualiser les équipements - Valoriser les milieux humides présents - Utiliser des matériaux en partie perméables selon l'usage des lieux	<u>PADD</u> : Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle
Gestion de l'énergie	- Répondre au cahier de recommandations techniques défini par la CU Alençon, en termes d'éclairage public - Concevoir des aménagements répondant à la maîtrise des apports solaires - Privilégier les formes bâties compactes et les conceptions architecturales plus performantes - Privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols - Répondre à la charte de collecte définie par la CU Alençon, en termes de déchets	<u>Règlement</u> : L'article 1AUG 6.2 (<i>plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs</i>) impose des seuils de non imperméabilisation des sols pour les espaces communs. Un Coefficient de Biotope de Surface fixe une part minimale d'espaces éco-aménageables de manière à limiter l'imperméabilisation et à favoriser la nature en ville La partie III du règlement sur les équipements et les réseaux pose les règles à prendre en compte, notamment concernant l'eau pluviale ou la gestion des déchets.

OAP « équipement commercial, artisanal et logistique »

Cette OAP s'inscrit en application des objectifs du PADD :

- D'accompagner et de favoriser les projets expérimentaux et /ou innovants dans tous les domaines,
- De répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte des Zones d'activités structurantes,
- De répondre aux besoins des habitants,
- De maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire selon une organisation visant :
 - La revitalisation du pôle commercial du centre-ville d'Alençon,
 - La complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires,
 - Le développement des polarités commerciales de proximité.

L'OAP « Equipement commercial et artisanal » vient traduire les orientations du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT et compléter le règlement du PLUi sur les implantations artisanales et commerciales (article 3).

Elle comprend notamment les orientations à respecter, sur chacun des pôles commercial et artisanal identifiés. Elle rappelle notamment :

- les typologies de commerces admis,
- les surfaces de plancher maximum admises par unité commerciale,
- les surfaces de plancher maximum admises sur la totalité de chacun des pôles majeurs de rayonnement régional ou intermédiaire.

L'OAP « logistique » traduit la stratégie générale de l'armature des équipements logistiques, supports fonctionnels à l'ensemble de la filière économique. Cette armature s'appuie sur les pôles structurants d'activités et les typologies d'équipements logistiques (de stockage, services de distribution, urbaines), en adéquation avec les infrastructures.

OAP « trame verte et bleue »

Les objectifs poursuivis sont de garantir la fonctionnalité écologique des écosystèmes pour la biodiversité ainsi que les services rendus par la nature à l'homme en déclinant deux objectifs opérationnels :

- Préserver les continuités écologiques (réservoirs et corridors),
- Renforcer et reconstituer les continuités écologiques.

L'OAP « trame verte et bleue » vient définir, en appui du règlement (article 6.2), les modalités de préservation et de reconstitution des éléments constituant les continuités écologiques.

Ces éléments sont identifiés suivant 4 sous-trames de la trame verte et bleue, correspondant à des milieux spécifiques :

- La sous-trame bocagère : haies, arbres remarquables, alignements d'arbres,
- La sous-trame boisée : boisements protégés au titre de la loi paysage et espaces boisés classés,
- La sous-trame humide : zones humides (protection au titre du code de l'environnement, pas de dispositions propres au PLUi),
- La sous-trame aquatique : cours d'eau, mares,

Ces 4 sous trames sont complétées par une trame noire, dont l'objectif est de préserver les continuités écologiques permettant aux espèces nocturnes de se déplacer et d'assurer leur cycle de reproduction naturelle.

2.4. Les choix retenus pour les orientations réglementaires

2.4.1. Présentation et justification des zones du règlement

Organisation du règlement écrit et division du territoire en zones

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les choix politiques et stratégiques de développement du territoire. Ce projet est mis en œuvre par le biais des dispositions réglementaires déterminées dans le règlement littéral, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement qui s'appliquera aux constructions, installations et aménagements comporte deux pièces, et ce pour l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

Un règlement écrit qui se compose d'une introduction au règlement précisant le champ d'application, l'application eu égard à d'autres réglementations (permis de démolir, droit de préemption urbain, Servitudes d'Utilité Publique), le cadre retenu pour l'application de l'article R.151-21 alinéa 3, et un lexique précisant les définitions des termes employés.

Il contient une présentation de la zone et le corps de règles pour chaque zone délimitée dans un règlement graphique. **Le corps de règle se décline en trois chapitres comprenant 10 articles :**

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteur des constructions

4.2. Implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

5.1. Volumétries, emprise au sol et densité

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.3. Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

5.4. Règles différenciées entre les niveaux pour prendre en compte des risques d'inondation et submersion

5.5. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Article 6 – Traitement environnement et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

6.2. Plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs

6.3. Protection et mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique

Article 7 – Stationnement

Équipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 – Desserte par les réseaux

9.1. Eau potable

9.2. Eaux usées

9.3. Eaux pluviales

9.4. Electricité ou autres énergies

9.5. Communications numériques

Article 10 – Ordures ménagères

Un règlement graphique qui se divise en 4 grandes zones, comme le prévoit le code de l'urbanisme. Les zones urbaines, les zones à urbaniser en fonction de leur ouverture ou non à l'urbanisation, la zone agricole et la zone naturelle et forestière, chacune pouvant comporter des secteurs. Il comprend notamment des règles relatives aux mesures de protection des éléments patrimoniaux, paysagers, environnementaux, aux règles d'implantation par rapport aux voies et les emplacements réservés.

Il se présente sous la forme d'un atlas de planches au format A3 pour une lecture au 1/5000^{ème}. Le fonds utilisé est le cadastre (données 2021 DGFIP).

Le document sera également disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme.

[Les zones urbaines :](#)

La prise en compte des objectifs d'affirmer l'armature urbaine, la limitation de la consommation foncière, d'offrir les conditions d'attractivité économique et résidentielle se traduit par la délimitation des zones urbaines mixtes différenciées au regard des identités et intensités urbaines et des orientations d'accueil.

Ainsi, sont déterminées :

- des zones urbaines mixtes à vocation dominante d'habitat (UG),
- des zones urbaines à vocation économiques (UE),
- des zones urbaines à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif (US).

Les zones à urbaniser :

Les besoins de développement nécessitent, au-delà de la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, la réservation d'espaces dédiés à l'accueil d'opérations d'aménagement. Ce développement est programmé sur un temps long et doit s'opérer de manière progressive en fonction de l'évolution des besoins et des capacités d'accueil du territoire (équipements, réseaux,...).

Aussi, deux types de zones à urbaniser sont définis :

Des zones à urbaniser ouvertes immédiatement à l'urbanisation, précédées du chiffre « 1 » (1AUG, 1AUE), sous réserve du respect des principes de phasage interne à ces zones, tels que précisés dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée, précédées d'un indice « 2 » (2AU, 2AUG, 2AUE).

Les zones à urbaniser sont différenciées suivant leurs vocations :

Des zones à urbaniser à vocation économique : 1AUE

Des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : 1AUG, 2AUG

Des zones à urbaniser dont la vocation sera à déterminer au moment de leur ouverture à l'urbanisation : 2AU.

Les zones agricoles :

Les objectifs de protection des espaces agricoles se traduisent par la définition d'une zone agricole A, destinée à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole, en application de l'article R151-23, y sont autorisées dans les conditions fixées par le règlement.

Par exception, y sont aussi autorisées, selon les conditions fixées par le règlement :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes et les extensions des logements existant lors de l'approbation du PLUi,
- le changement de destination des constructions désignées sur le règlement graphique.

Dans cette zone, on y distingue deux types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

- **Ah**, secteur permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec cette destination.

- **Ae**, secteur permettant l'accueil de nouvelles constructions, installations et aménagements pour des activités économiques implantées dans l'espace rural.

Ces secteurs visent à prendre en compte un tissu résidentiel et les activités économiques existants dans l'espace rural et à son maintien dès lors que celui-ci n'emporte pas d'incidence majeure sur l'espace agricole et l'environnement.

Les zones naturelle et forestière :

Les objectifs de préservation et de mise en valeur des espaces naturels et forestiers se traduisent par la définition d'une zone naturelle et forestière N à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels et/ou de leurs paysages, du point de vue esthétique, historique ou écologique, de la présence de forêts ou de zones de risques ou de leur caractère d'espaces naturels, préservés de l'urbanisation.

La zone N comprend notamment :

- les zones de risques,
- les zones d'expansion des crues (rouges) du PPRI de La Sarthe,
- les zones inondables résultant de l'atlas DREAL,
- les zones humides fonctionnelles identifiées,
- les massifs forestiers,
- les fonds de vallée,
- les ensembles patrimoniaux bâtis et les parcs.

La zone N comprend un **secteur Np**, correspondant aux zones protégées de l'urbanisation et du développement de la construction, du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager ou de la présence de risques. A ce titre, les constructions nouvelles y sont interdites. Sa délimitation s'appuie principalement sur les secteurs reconnus pour leur intérêt en termes de biodiversité (ZNIEFF de type 1, Natura 2000, Arrêté de Biotope) et sur les périmètres de protection des points de captage d'eau (rapprochés et immédiats).

A noter que le site Natura 2000 Bocage à Osmoderma Eremita du bocage de Villeneuve-en-Perseigne est inscrit en zone A (agricole). En effet, ce site comprend une forte densité de sites d'exploitation agricole, principalement d'élevage, en lien avec la structure bocagère du site. Cependant, les éléments constituant l'habitat des espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 (haies, arbres morts, arbres à cavités) ont été inventoriés et font l'objet d'une protection au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend trois types de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

- **des secteurs Nh**, permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services ;

- **des secteurs Ne**, permettant l'accueil des constructions, installations ou aménagements nécessaires des activités économiques implantées dans l'espace rural ;
- **des secteurs Ns**, permettant l'accueil de constructions, installations ou aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des services implantés dans l'espace rural.

Ces secteurs visent à prendre en compte les constructions à vocation d'habitat ou d'activités économiques existantes, pour leur maintien tout en limitant l'impact sur l'environnement.

Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones

Chapitre I : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Le chapitre I relatif à la destination des constructions, usage des sols et nature d'activités comprend pour chaque zone la destination et les sous-destinations en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les dispositions indiquées dans ce chapitre sont donc spécifiques à chaque zone.

La mixité fonctionnelle, qui est la règle de principe, est réduite pour répondre aux objectifs de politique résidentielle et économique (Axes 1.2 et 2.2) définis dans le PADD.

Ainsi :

- **L'implantation et la taille des commerces de détail sont réglementées**, en application des orientations du SCOT et de celles du PADD qui visent au renforcement et à l'équilibre de l'armature commerciale et à la revitalisation commerciale dans les centralités, à la maîtrise de la consommation foncière. Les seuils retenus renvoient à une taille cohérente de celles des commerces de proximité dans l'espace péri-urbain et rural.
- **l'implantation des logements est interdite (sauf gardiennage) dans les zones d'activités**, afin d'y préserver des capacités de développement aux entreprises et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances pour les habitants.
- Réciproquement, **seules les activités et équipements compatibles avec l'habitat sont autorisés dans les quartiers à dominante de logements**.
- **Dans les zones à urbaniser, seules les constructions en lien avec la vocation de la zone sont admises**. Ces espaces nécessitent, pour accueillir de nouvelles constructions, des travaux d'aménagement et d'équipement chaque fois adaptés à leur vocation (dimensionnement des voies et réseaux, configuration des accès, ...). Leur vocation initiale ne doit donc pas être détournée.
- **Dans les zones agricoles, le principe de mixité fonctionnelle est réduit puisqu'il s'agit d'une zone réservée pour les activités agricoles**. Ces activités sont soumises à des règles d'éloignement vis-à-vis des tiers en application des réglementations sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et du Règlement Sanitaire Départemental. C'est pourquoi le PLUi veille à réserver l'espace agricole pour les seuls usages agricoles. Ce qui implique un encadrement très strict des nouvelles constructions et de l'évolution du bâti actuellement existant. Cette vigilance se traduit principalement par une limitation des extensions, constructions d'annexes, changements de

destination de constructions. Elle se justifie par la nécessité de préservation et de développement des activités agricoles, en équilibre avec les autres usages de l'espace.

- **Dans les zones naturelles, la diversité des occupations et utilisations du sol est réduite pour n'autoriser que les constructions indispensables dans la zone et qui ne pourraient être édifiées ailleurs** : équipements d'infrastructure, exploitation forestière, ouvrages de protection contre les risques, ...

La mixité sociale est également encadrée sur certains espaces :

La commune de Saint Germain du Corbéis est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000. Cet article indique que les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, au regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Sur le territoire de la CUA, seule la commune de Saint-Germain-du Corbéis est soumise à cette obligation, c'est pourquoi le règlement précise que : *« Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 10 logements devront comprendre au moins 20% de logements sociaux (en location ou en accession sociales). »*

Le règlement précise enfin que toute opération d'aménagement ou de construction devra être **compatible avec les OAP**. Les principes d'aménagement et de programmation indiqués aux OAP s'appliquent en complément des dispositions du règlement.

Chapitre II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 : Hauteur des constructions :

Une hauteur maximale des constructions est définie pour chaque zone, en s'appuyant sur :

L'environnement bâti, dans une logique d'homogénéité des gabarits du bâti sur la zone, ou de préservation d'un épannelage régulier,

L'environnement paysager pour tenir compte de l'impact des constructions, notamment pour les vues lointaines,

Les nécessités liées à la vocation de la zone. Les constructions industrielles ou agricoles par exemple nécessitant des hauteurs plus élevées du fait des process utilisés (stockage, engins de levage, ponts roulants,...).

Le chapitre hauteur prévoit chaque fois des exceptions à la règle lorsque cela est justifié par des questions techniques (équipements publics par exemple) ou pour des extensions de bâtiments de plus grande hauteur.

Articles 4.2 à 4.3 : Implantation des constructions :

Les règles d'implantation sont définies pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence et l'homogénéité de chaque type de tissu urbain,
- Permettre une évolution du bâti en cohérence avec les objectifs affichés en matière de densification,
- Assurer une bonne gestion des interfaces et vis-à-vis entre les espaces publics et privés (ambiances urbaines et paysagères, aération des cœurs d'ilots),
- Prendre en compte les questions de sécurité des accès et circulations,
- Préserver l'environnement sur les berges des cours d'eau.
-

Des reculs spécifiques sont définis pour chaque zone, adaptés aux caractéristiques de l'organisation urbaine de chaque secteur (tissu urbain aéré ou front bâti continu).

Des implantations particulières sont également définies en réponse aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme le long des autoroutes et des voies classées à grande circulation.

Enfin, le règlement ne fixe pas de recul pour l'implantation des équipements publics car il répond à des impératifs techniques (transformateurs électriques, abribus,...). Des exceptions sont également admises pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle applicable, de façon à ne pas bloquer leur évolution.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 5.1 : Volumétries, emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est limitée dans certains secteurs urbains dans l'objectif de préserver des cœurs d'ilots aérés. Dans d'autres zones, elle peut être limitée pour éviter un impact paysager trop marqué et une imperméabilisation excessive des sols.

Dans les secteurs à aménager pour l'habitat, la densité est au contraire encouragée, en cohérence avec les orientations du PADD et les principes exigés par les OAP. Le règlement des zones UG et 1AUG précise ainsi que des densités minimales doivent être respectées dans les nouvelles opérations.

Article 5.2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions :

Les principes communs à toutes les zones portent sur :

- Une nécessaire intégration harmonieuse des constructions et aménagements dans leur environnement bâti, agricole ou naturel,
- La qualité de traitement du bâti (façades, toitures) et des clôtures en travaillant des matériaux, couleurs adaptés au site,
- L'interdiction ou l'évitement de certains dispositifs susceptibles de déprécier la qualité des sites : couleurs trop voyantes, matériaux laissés bruts, architecture pastiche voulant copier des éléments étrangers à la région.

La qualité architecturale du bâti participe de l'identité du territoire, assure sa reconnaissance et contribue à son attractivité. En cela, le respect de ces règles constitue un enjeu d'intérêt général.

Les règles de cet article sont ensuite graduées et adaptées à la sensibilité de chaque secteur. Ses dispositions sont ainsi plus précises dans les secteurs à vocation principale d'habitat.

Article 5.3 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti :

La protection s'appuie sur un inventaire d'éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique. Les dispositions réglementaires applicables sont justifiées dans la partie « **2.4.2 « Les patrimoines identifiés »** ».

Article 5.4 : Règles différenciées entre les niveaux pour prendre en compte des risques d'inondation et submersion :

Le règlement des zones concernées renvoie aux dispositions du PPRI, applicable en tant que servitude d'utilité publique, et annexé au PLUi.

Article 5.5 : Performances énergétiques et environnementales des constructions :

Le PLUi impose dans chaque zone que les dispositifs de production d'énergie renouvelable fassent l'objet d'une intégration soignée dans leur environnement. On évitera ainsi les dispositifs trop voyants ou à l'impact visuel très marquant tels que les panneaux solaires en surélévation des toitures ou les blocs techniques de pompe à chaleur très en vue du domaine public.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 : Clôtures :

Le règlement comprend des dispositions exigeant une perméabilité écologique des clôtures, de façon à laisser le passage libre pour la micro faune et préserver les continuités écologiques. Cette disposition permettra d'autre part d'adoucir les transitions entre zones urbaines et zones agricoles/naturelles. Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse. On évitera ainsi de bloquer les écoulements des eaux. La hauteur et le traitement des clôtures sont ensuite réglementés suivant les caractéristiques propres à chaque zone.

Article 6.2 : Plantations, surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs

Les haies d'essences locales et multiples sont privilégiées. L'objectif est d'éviter une uniformité des clôtures et d'adopter des choix d'essences cohérents avec le paysage environnant. Les espaces libres doivent être plantés pour participer à l'intégration paysagère des constructions. Des obligations de planter sont applicables sur certains espaces stratégiques : aires de stationnement, espaces communs) de manière à agrémenter les espaces publics et à favoriser des îlots de fraîcheur. Un Coefficient de Biotope de Surface minimum est fixé dans les zones U et AU, exigeant une part minimale d'espaces éco-aménageables. Une partie des terrains doit rester perméable pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie : on limite ainsi les ruissellements et désordres hydrauliques qui en découlent, tout en contribuant à une recharge plus efficace des nappes et au renforcement des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.

Article 6.3 Protection et mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique :

Ces éléments, identifiés sur le règlement graphique au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver pour des motifs paysagers et écologiques. Ils ont fait l'objet d'un inventaire sur l'ensemble du territoire. Les dispositions réglementaires applicables sont justifiées dans la partie « **2.4.2 « Les patrimoines identifiés »** ».

Une OAP « trame verte et bleue » vient préciser les modalités d'application du règlement.

Article 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places exigé est fixé en fonction des capacités et besoins relatifs à chaque zone. Les objectifs poursuivis sont :

- Couvrir les besoins en stationnement sur les différentes zones, pour les vocations résidentielles, économiques et pour les équipements ;
- Ajuster le nombre de places exigées de façon à organiser le stationnement de manière cohérente et éviter l'encombrement de l'espace public ;
- Assurer l'équilibre entre les différents modes de mobilité sur le territoire, en fonction des espaces où l'on se situe,
- Ne pas bloquer les possibilités de densification des espaces urbains par des règles pouvant limiter de manière non justifiée la création de nouveaux logements.

Chapitre III : équipements et réseaux :

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles applicables visent à assurer la sécurité des circulations en imposant notamment :

- Des caractéristiques adaptées pour la circulation des véhicules et notamment pour la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets,
- La consultation de l'organisme gestionnaire de la voie pour toute création ou modification d'accès,
- Le conditionnement de la constructibilité du terrain à l'existence ou la réalisation d'un accès de dimensions suffisantes,
- L'adaptation des voies et accès à l'usage projeté des terrains et du trafic à venir,
- La prise en compte des circulations piétonnes et cyclistes,
- L'interdiction de création de nouveaux accès sur le domaine autoroutier,
- Le ménagement de possibilités d'accès à des opérations ultérieures contiguës de façon à éviter l'enclavement de terrains.

Article 9 : desserte par les réseaux

Le branchement sur le réseau **d'eau potable** est obligatoire, de façon à garantir l'accès au service pour les nouveaux projets.

Dans les zones **d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions. Dans les zones **d'assainissement non collectif**, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Le règlement renvoie ici aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Cette disposition doit permettre de favoriser la restitution directe des eaux pluviales au milieu naturel, en évitant les surcharges dans les réseaux publics.

Les nouveaux **réseaux électriques** doivent être enterrés, pour des questions esthétiques de mise en valeur du bâti et des paysages.

La **desserte numérique** doit être assurée en cohérence avec la programmation prévue pour le déploiement de ces réseaux.

Des aménagements doivent être prévus pour la **collecte des ordures ménagères** en regroupant les points de collecte pour les opérations d'ensemble. Cette disposition vise à optimiser les circuits de collecte.

Dispositions spécifiques aux différentes zones

Les zones urbaines à vocation économique (535,73 hectares, soit 1,16% du territoire)

La zone urbaine dite **zone UE** correspond aux espaces d'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec cette vocation dominante. Cette zone comprend notamment les parcs d'activités économiques existants au sein de l'espace aggloméré mais également les parcs d'activités existants dans l'espace rural ou sites industriels existants à maintenir et à conforter.

Elle se divise en secteurs où varient les destinations et sous-destinations autorisées, en fonction de leur desserte, de leur localisation et du voisinage :

Secteurs UEa correspondent aux sites aménagés pour accueillir des activités économiques variées ;

Secteurs UEb se distinguent des précédents par l'interdiction des activités d'artisanat et de commerce de détail, ainsi que des activités de services avec accueil d'une clientèle ;

Secteurs UEc sont à l'inverse principalement dédiés aux activités d'artisanat et de commerce de détail, en cohérence avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial qui complète le SCOT ; Les activités d'industrie entreposage (logistique) y sont interdites ;

Secteurs UEv sont des secteurs réservés à des ouvrages techniques et des aménagements paysagers ; ils ne sont pas constructibles pour les activités économiques.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

La destination logement est interdite dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception d'un usage de gardiennage. Cette disposition vise à éviter d'exposer des habitations aux nuisances générées par les activités économiques présentes dans la zone (trafic poids lourds, activités bruyantes, ...) ;

Au **voisinage des zones d'habitat**, une vigilance est portée sur les nuisances susceptibles d'être générées par les activités économiques, ce qui justifie la disposition suivante : « *Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés* » ;

Les équipements publics sont admis s'ils répondent à un besoin lié à la vocation de la zone : la zone UE est avant tout réservée au développement économique et doit rester principalement affectée à cet usage ;

Les éléments de nature à créer des conflits d'usage ou à déprécier la qualité paysagère de la zone sont interdits : exhaussements et affouillements de sol non nécessaires aux équipements ou aménagements paysagers, le stationnement des caravanes, les stockages et dépôts visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile ;

Les installations photovoltaïques au sol ne sont admises que sur des terrains pollués ou d'anciennes décharges. Les terrains situés dans les zones UE ont principalement été aménagés par la collectivité pour répondre aux besoins de développement économique, avec des principes d'aménagement adaptés : localisation accessible sur le réseau routier primaire, structure de voirie adaptée aux poids lourds, ... Ils n'ont pas vocation à constituer des espaces de production d'énergie.

Dispositions spécifiques au secteur UEa : le règlement du secteur UEa interdit la création de commerce ou ensemble de commerce de détail dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m². Ce secteur correspond à des zones d'activités ou entreprises isolées exerçant différents types d'activités : artisanat, commerce spécialisé, industrie. L'objectif du règlement est de maintenir cette diversité en permettant le développement et l'accueil de tous types d'activités économiques, à l'exception de commerces de détail de petite taille. Cette exception se justifie par la volonté d'éviter la création de petites unités commerciales ou ensemble de commerces de détail de petite superficie qui viendraient concurrencer le commerce de centre-ville et de centre bourg. La vitalité des cœurs de bourgs est effectivement liée à la dynamique du commerce de proximité et la valorisation des cœurs de ville et de bourg constitue un des axes principaux du PLUi, justifiant cette interdiction des petites unités commerciales dans les zones périphériques ou isolées.

Dispositions spécifiques au secteur UEb : ce secteur correspond à des zones d'activités ou entreprises isolées exerçant différents types d'activités : artisanat, commerce spécialisé, industrie. C'est pourquoi le règlement cherche à maintenir cette diversité en permettant le développement et l'accueil de tous types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail car celui-ci n'est pas développé sur ces zones, contrairement aux zones UEa qui en comportent déjà.

Dispositions spécifiques au secteur UEc : ce secteur comprend principalement les polarités commerciales de rayonnement régional définies au DAC du SCoT (les Pôles « Portes de Bretagne », « Portes de l'Île de France » et « Portes de la Loire »), ainsi que le Pôle intermédiaire aujourd'hui aménagé d'Alençon Nord. L'objectif est de conforter la vocation de ces secteurs, c'est pourquoi le règlement y autorise les activités commerciales. Cependant, comme pour la zone UEa, l'implantation de commerces de détail est encadrée pour éviter l'installation de petites unités ou ensemble de petites unités commerciales susceptibles de concurrencer le commerce de centre-ville (Action Cœur de Ville / ORT).

Le pôle intermédiaire de St Germain du Corbéis est par contre inscrit en zone UG pour permettre l'évolution multifonctionnelle de cet espace (équipement, habitat, activités). Les dispositions du DAC

du SCoT et de l'OAP commerce et artisanat s'y appliquent cependant, notamment l'interdiction de la création de commerce ou ensemble de commerce de moins de 300 m² de surface de plancher, de façon à éviter la création de cellules commerciales susceptibles de concurrencer le commerce de proximité existant.

Dispositions spécifiques au secteur UEv : ce secteur a vocation à préserver des espaces très peu aménagés à proximité des trois secteurs précédents. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir des constructions à vocation économique, mais uniquement des ouvrages techniques et aménagements paysagers.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		UEa	UEb	UEc	UEv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	I	I	I
	Exploitation forestière	Asc	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	Asc	I
	Restauration	A	A	A	I
	Commerce de gros	A	A	A	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	I	A	I
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	I
	Cinéma	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Asc	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Asc	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	I	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	Asc	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A	A	I	I
	Entrepôt	A	A	I	I
	Bureau	A	A	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

Tableau 4 : Tableau des destinations et sous destinations, zone UE

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone UE : zone urbaine à vocation économique		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Hauteur totale maximale à 15 mètres pouvant être portée à 25 mètres sur une partie de la construction et justifiée par impératifs technologiques et process industriels.	L'objectif est de permettre en adaptation de l'outil économique aux exigences environnementales et de gestion économe du foncier
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : reculs définis en fonction de la hiérarchie des voies <u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m (alignement) <u>Autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m)	Le retrait est fixé en fonction de la hiérarchisation des voies, principalement pour des raisons de nuisances et de visibilité.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>En limite de zones avec un quartier d'habitat</u> : au moins = à la différence d'altitude (minimum de 3m) <u>Le long des autres limites séparatives</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 3m)	Le recul exigé par rapport aux limites des quartiers d'habitat répond à une nécessaire protection contre les nuisances potentielles des zones d'activités. Le recul par rapport aux autres limites permet d'adapter le recul à l'échelle du bâti et aux questions de sécurité.
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<u>Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété</u> : distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Reculs plus importants pour des questions de sécurité, de salubrité publiques, ou de prise en compte du Code du travail.	Les constructions à usage d'activités sont potentiellement plus génératrices de risques, justifiant des écartements entre les constructions.
Emprise au sol et densité	Aucune disposition spécifique.	L'objectif est de favoriser la densification de ce secteur.
Caractéristiques architecturale des	<u>En plus des dispositions générales applicables à toutes les zones :</u>	La zone est à vocation d'activités. Les bâtiments peuvent présenter des volumes importants. L'exigence de

façades et toitures des constructions	Les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères. Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un parc d'activité présentent des caractéristiques architecturales particulières, celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.	masquer les toitures de faible pente par des acrotères vise à soigner la qualité des façades. La seconde disposition citée vise à garantir l'harmonie d'ensemble au sein d'un parc d'activités, de façon à marquer son identité et éviter les effets de contrastes.
Clôtures	<u>Hauteur maxi : 2 m</u> Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être respecté.	La hauteur admise est légèrement supérieure à celle autorisée en zone UG, pour tenir compte du caractère de la zone (économique) et permettre la protection des activités. Les clôtures devront rechercher une harmonie avec l'existant de façon à soigner la qualité paysagère des secteurs d'activités et de leur environnement.
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	<u>Obligation de planter :</u> Au moins 10% de l'unité foncière sera planté. Au moins un arbre par tranche entière de 300 m² d'unité foncière Aires stationnement : au moins un arbre pour 6 places En UEv : au moins un arbre par tranche de 150 m² d'unité foncière. Coefficient de Biotope de Surface (CBS) : 0,3	L'objectif est d'intégrer une part minimale d'espaces verts perméables et de plantations pour accompagner les aménagements, participer à l'intégration paysagère des constructions et limiter l'imperméabilisation des sols. Des dispositions particulières sont applicables dans le secteur UEv de manière à renforcer l'intégration paysagère des équipements. Le CBS répond aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols, particulièrement marqué en zones d'activités. Le CBS de 0,3 se justifie par une densité plus faible des constructions par rapport aux secteurs de centre ville.
Stationnement	<u>Véhicules automobiles :</u> <u>Logement</u> : 1 place par logement <u>Hébergement</u> : 1 place par tranche de 3 chambres <u>Hébergement hôtelier</u> : 1 place par tranche de 2 chambres <u>Activités économiques</u> : à déterminer en fonction de la nature de l'activité <u>Cycles :</u>	Le nombre de places exigé est défini en fonction de la nature de l'occupation envisagée. Pour certaines occupations, un examen au cas par cas sera à opérer en fonction du nombre d'occupants et de visiteurs attendus, de manière à calibrer au plus juste l'offre de stationnement.

	<u>Activités économiques</u> : une aire équipée pour les opérations de plus de 100 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente <u>Equipements</u> : à déterminer en fonction de la nature de l'activité	
--	---	--

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (2326,72 hectares, soit 5,02% du territoire)

La **zone « urbaine générale » dite UG** regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

Elle se divise en 6 secteurs déterminés en fonction du tissu urbain existant et des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et des formes urbaines et densités d'occupation projetées :

Secteur UGa1 : quartiers de maisons de ville d'intérêt patrimonial présents dans les bourgs et en périphérie de la partie la plus ancienne du centre-ville d'Alençon.

Objectifs du secteur : Le règlement vise à la préservation des formes urbaines de ce tissu urbain et en particulier maintenir les cœurs d'ilot qui leur donnent un cadre de vie de qualité.

Secteur UGa2 : correspond au centre-ville d'Alençon. C'est l'espace urbain, dense et animé où se concentre une grande richesse patrimoniale.

Objectifs du secteur : le règlement vise à sa préservation et à la maîtrise de la densification au sol pour préserver son animation et la mixité de son occupation.

Secteur UGb : quartiers, souvent anciennement établis, de centre-ville ou centre-bourg où les constructions sont principalement implantées sur les limites des unités foncières et forment des alignements qui structurent et rythment le paysage urbain.

Objectifs du secteur : le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale tout en favorisant la mixité fonctionnelle pour plus d'intensité urbaine.

Secteur UGc : quartiers où l'habitat individuel est dominant.

Objectifs du secteur : le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale, tout en favorisant plus de mixité fonctionnelle (en particulier par l'implantation de commerces et services de proximité) et une densification "douce" c'est à dire respectueuse de la qualité des cadres de vie.

Secteur UGd : quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines.

Objectifs du secteur : le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.

Secteur UGdv : Correspond aux aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage.

Le règlement vise à permettre l'évolution des équipements existants dans le respect du cadre paysager.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

La zone UG comprend une large mixité d'occupation : habitat, équipements, activités de proximité. Aussi, **seules les occupations susceptibles de générer des nuisances ou dangers pour les habitations sont interdites** : entrepôt, commerce de gros, industrie, carrière, camping et hébergement léger de loisirs.

Certaines constructions et installations agricoles sont admises : uniquement celles qui sont compatibles avec le voisinage d'habitations (serres, extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi).

Les éléments de nature à déprécier la qualité paysagère de la zone sont interdits : exhaussements et affouillements de sol non nécessaires dans la zone, dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés.

Dispositions spécifiques au secteur UGdv : le règlement admet, uniquement dans ce secteur, les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des Gens du voyage. Ces secteurs comprennent les deux aires d'accueil aménagées sur le territoire à Valframbert et à Arçonnay.

Les dispositions du chapitre 1 du règlement sont pour le reste identiques entre les secteurs UGa1, UGa2, UGb, UGc et UGd. Les nuances entre les zones portant principalement sur les règles d'implantation du bâti en fonction des caractéristiques des tissus urbains.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		UGa	UGb	UGc	UGd	UGdv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	Asc	Asc	Asc	I
	Exploitation forestière	Asc	Asc	Asc	Asc	I
Habitation	Logement	A	A	A	A	Asc
	Hébergement	A	A	A	A	Asc
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc	Asc	Asc	I
	Restauration	A	A	A	A	I
	Commerce de gros	I	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A	I
	Cinéma	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	A	I
	Salles d'art et de spectacle	A	A	A	A	I
	Équipements sportifs	A	A	A	A	I

	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I	I
	Bureau	A	A	A	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Tableau 5 : Tableau des destinations et sous destinations, zone UG

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone UG: zone urbaine à vocation d'habitat			
Principales règles			Justification
Hauteur des constructions	UGa1 UGb UGc	Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m	Les règles de hauteur sont graduées en fonction des caractéristiques des différents tissus bâtis, dans une logique progressive entre le centre-ville dense d'Alençon (UGa2) et les faubourgs et autres bourgs au bâti plus bas (UGa1, UGb et UGc). Le secteur UGd présente des caractéristiques particulières, présentant une mixité plus importante entre du logement individuel, du logement collectif, des activités et des équipements, ce qui justifie une hauteur maximale admise plus élevée.
	UGa2	Hauteur droite max = 10m - au faitage ou acrotère = 14m	
	UGd	Hauteur droite max = 13m - au faitage ou acrotère = 17m	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	UGa et UGb	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : Dans le prolongement des fronts bâtis. Des implantations particulières peuvent être admises dans certaines situations, à condition de respecter l'organisation urbaine du secteur ou en raison du linéaire parcellaire en façade sur rue	Le retrait est limité par rapport aux voies pour conserver la morphologie urbaine marquée par la continuité du bâti sur rue. Les implantations différentes admises répondent à des situations particulières mais ne doivent pas modifier le mode d'organisation urbaine du secteur : alignements, volumétries, rapport du bâti à la rue, préservation des cœurs d'ilot en jardin,...

	UGc et UGd	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> <u>RN et RD</u> : retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement <u>Autres voies</u> : retrait de 3m UGdv : retrait de 5m	Un recul plus important est admis sur ces secteurs car ils présentent une morphologie différente, avec un recul des constructions par rapport aux voies. Le recul est cependant limité pour préserver le caractère urbain de ces secteurs. Dans le secteur UGdv, le recul est plus important compte tenu d'un environnement plus rural.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	UGa	Dans une bande de 15m (UGa1) ou 20m (UGa2) (alignement ou alignement de fait des bâtiments) : Limites séparatives Retrait < 3m si continuité du bâti (porche) Au-delà de cette bande (15 ou 20m) : Limites séparatives (si hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas un niveau Recul > 3m	Le secteur UGa est densément bâti, avec un front continu le long des voies et une implantation quasi-systématique sur les limites séparatives. Le règlement vise à conserver ces caractéristiques et éviter les ruptures dans ce front bâti. Une densification plus forte est permise dans le secteur UGa2 (centre-ville d'Alençon) par l'application d'une règle imposant une implantation en limite séparative sur une plus grande profondeur (20 m contre 15 m en UGa1).
	UGb	Constructions ou extensions de constructions : Soit en limite séparative Soit recul au moins = à 2m A moins de 5m = hauteurs et formes compatibles avec les formes urbaines préexistantes dans le quartier	Ce tissu urbain est plus distendu, justifiant que l'on réglemente les implantations par rapport aux limites séparatives de manière plus souple.
	UGc	Soit : En limite séparative, si dans bande de 3m, h<4,5m (égout ou acrotère) ou h<7m (faitage) Mini 3m pour le reste	Suivant la même logique, les règles de recul sont plus souples, compte tenu du caractère pavillonnaire dominant de ce secteur.
	UGd	D= ½ de la différence d'altitude. Mini 3m	La mixité des formes urbaines sur ce secteur justifie que l'on applique une règle de recul adaptée à la hauteur des constructions.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Non réglementé.		Le caractère dominant de la zone est l'habitat, ne justifiant pas que l'on impose des reculs entre les constructions sur une même unité foncière.
Emprise au sol et densité	Dispositions communes	Respect obligatoire des densités affichées aux OAP.	Les densités prescrites aux OAP ont pour objectif d'économiser l'espace consommé par l'urbanisation, en tenant compte de l'environnement paysager et bâti de chaque secteur.
	UGa UGb	Dans une bande de 15m (UGa1-UGb) ou 20m (UGa2): pas de limite d'emprise au sol <u>UGa1-UGb</u> : Au-delà = 20% de la superficie de l'unité foncière restante <u>UGa2</u> : Au-delà = 40% de la superficie de l'unité foncière restante	Dans les zones les plus denses, et sur le front de rue, l'emprise au sol n'est pas limitée. Il s'agit de favoriser une densification tout en respectant la morphologie du tissu urbain de centre-ville (alignements, hauteurs,...). Ainsi, les cœurs d'îlots, majoritairement en jardin, doivent rester en partie non bâti pour préserver la qualité du cadre de vie sur les espaces privatifs en centre-ville. C'est pourquoi les règles d'emprise au sol sont plus restrictives sur les arrières des parcelles.
	UGc UGd UGdv	<u>UGc</u> : 35% de la superficie de l'unité foncière (en UGd pour les constructions à usage d'habitation) <u>UGd</u> : pour toutes autres constructions : pas de limite d'emprise au sol UGdv : densité des constructions limitée à 0,25	Dans ces secteurs, la morphologie urbaine est différente, le bâti présentant une implantation en retrait de la rue. Les règles d'emprise au sol visent ici à préserver une partie de l'emprise foncière non bâtie pour conserver le caractère très aéré de ces tissus urbains. La zone UGdv est située dans un environnement très peu bâti, ce qui justifie qu'on y limite plus fortement l'emprise au sol des constructions.

Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	<u>En plus des dispositions générales applicables à toutes les zones :</u> Chaque construction devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural et urbain environnant, en tenant compte des éléments paysagers préexistants, des gammes colorées qui caractérisent les constructions vernaculaires et des vues sur le paysage et le patrimoine environnant. Toute construction faisant référence à l'architecture contemporaine devra présenter tous les dispositifs constructifs et d'écriture architecturale, et une modénature en cohérence avec ce style. les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.	La qualité d'intégration des projets doit s'analyser au regard de son environnement. L'architecture contemporaine est admise, mais avec justification de la cohérence des choix proposés. L'harmonie est exigée entre construction principale et annexe pour éviter les effets « catalogues » et préserver l'identité d'ensemble du paysage urbain.
Clôtures	Chaque opération d'aménagement définira précisément les clôtures sur rue et en limites séparatives qui seront autorisées <u>Hauteur maxi : 1,80 m</u> Clôtures grillagées à doubler d'une haie Bordure à marquer sur l'alignement Clôtures pleines de 1m maxi Chaque mur maçonné sera couronné par un chaperon Préservation des clôtures existantes contribuant à l'identité d'un quartier, d'une construction ou d'un ensemble patrimonial	Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager), le règlement laisse la possibilité de définir des règles plus précises pour les clôtures, adaptées aux caractéristiques de chaque site. Les règles imposées aux clôtures ont pour objectif d'éviter les atteintes à la qualité de l'espace public, dont les clôtures privatives sont une composante visuelle importante. Le règlement met l'accent sur les questions d'harmonie, de respect de l'identité existante des quartiers, ensembles et constructions.
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	<u>Obligation de planter :</u> UGa : Au moins 10% de l'unité foncière sera planté. UGb, UGc et UGd : Au moins 30% de l'unité foncière sera planté pour l'habitation (logement ou hébergement) et l'hébergement hôtelier ou touristique. Au moins un arbre par tranche entière de 300 m2 d'unité foncière Aires stationnement : au moins un arbre pour 6 places En UEv : au moins un arbre par tranche de 150 m2 d'unité foncière.	Sur les secteurs à vocation d'habitat, la part des espaces plantés est majorée pour contribuer à la qualité du cadre de vie. Dans le secteur UGa, plus dense, cette exigence est plus faible pour tenir compte de l'espace disponible plus faible et ne pas bloquer les possibilités d'évolution du bâti existant. Même principe pour le CBS, plus faible en secteur urbain dense (UGa et UGb) pour tenir compte du caractère déjà fortement imperméabilisé du secteur.

	Coefficient de Biotope de Surface (CBS) fixé à 0,2 pour les secteurs UGa et UGb et 0,3 pour les secteurs UGc et UGd	
Stationnement	<u>Véhicules automobiles :</u> <u>Logement :</u> 1 place par logement + 1 place par tranche de 2 logements (au-delà de 4 logements) en UGa, 2 places par logement sur le reste de la zone <u>Hébergement :</u> 1 place par tranche de 3 chambres <u>Hébergement hôtelier :</u> 1 place par tranche de 2 chambres <u>Services / bureaux / commerces :</u> 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher <u>Activités économiques :</u> 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher (ou 200 m² suivant la nature de l'activité) <u>Cycles :</u> <u>Logements :</u> une aire équipée par opération d'au moins 5 logements <u>Activités économiques :</u> une aire équipée pour les opérations de plus de 100 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente <u>Equipements :</u> à déterminer en fonction de la nature de l'activité	Le nombre de places exigé par logement est adapté à la zone UGa (centre-ville) dense dans un secteur où l'espace disponible est faible. De plus la proximité des activités de services rend moins indispensable l'utilisation de l'automobile. Des normes sont précisées pour les activités de service, bureaux et commerces car la zone est susceptible d'accueillir un nombre significatif d'activités de ce type.

Les zones urbaines à vocation d'intérêt collectif (352,2 hectares, soit 0,76% du territoire)

La zone US regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

Objectifs du secteur : Cette zone regroupe les équipements structurants présents dans l'agglomération. On y retrouve notamment les équipements d'enseignement (pôle universitaire Montfoulon, collèges, lycées, ...), les grands équipements hospitaliers (centre hospitalier intercommunal, centre psychothérapique de l'Orne, ...), les équipements culturels (théâtre), ou encore le centre pénitencier de Condé sur Sarthe.

Elle comprend un secteur Ux, comprenant les secteurs d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Objectifs du secteur : Maintenir la vocation enseignement/santé/action sociale sur ces secteurs, notamment lorsque ces activités sont implantées sur du foncier privé. Le maintien de ces activités répond à un intérêt général en protégeant l'offre de services d'intérêt public, notamment au sein des secteurs urbains résidentiels.

Elle comprend un secteur USv recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers, aires de jeux ou de sports, espaces verts d'agrément, etc...), dont le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue.

Objectifs du secteur : ce secteur regroupe des espaces comme le parc des promenades, le parc de la Préfecture, l'Hippodrome d'Alençon ou encore les jardins familiaux d'Alençon. Ces espaces sont identifiés comme des espaces naturels en zone urbaine, l'objectif est de préserver ces secteurs de l'urbanisation en limitant fortement l'implantation de bâti.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

La zone US est réservée pour l'implantation d'équipements, c'est pourquoi le règlement limite la mixité des fonctions et interdit notamment les logements, les commerces et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les installations photovoltaïques au sol ne sont admises que sur des terrains pollués ou d'anciennes décharges, reprenant la même logique que le règlement des zones UE et UG.

Les éléments de nature à déprécier la qualité paysagère de la zone sont interdits : dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés.

Dispositions spécifiques au secteur USv : les différences réglementaires pour le secteur USv portent sur les règles d'emprise au sol et d'imperméabilisation du sol, davantage limitées compte tenu du caractère peu bâti de ce secteur. Le règlement de ce secteur a donc vocation à préserver ce caractère paysager.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		US	USx	USv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I
	Hébergement	Asc	Asc	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	I
	Restauration	Asc	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	A	I	I
	Cinéma	A	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	I	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	I

	Salles d'art et de spectacle	A	I	I
	Equipements sportifs	A	I	A
	Autres équipements recevant du public	A	I	I
	Industrie	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	A	I	I

Tableau 6 : Tableau des destinations et sous destinations, zone US

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone US – secteurs USx et USv		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Non réglementée	La zone a principalement vocation à recevoir des équipements, c'est pourquoi la hauteur maximale n'est pas réglementée.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : les constructions : mini 10m (alignement), les installations : mini 5m <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : possible en alignement si compatibilité	Les reculs minimum reprennent ceux applicables dans la zone UE, la plus proche en terme de vocation puisque la zone US n'admet pas d'habitations. Un retrait plus important est imposé par rapport aux berges des cours d'eau, du fait de la présence d'équipements ouverts au public et des risques associés à cette fréquentation.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Constructions</u> : $D = \frac{1}{2}$ de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche d'une limite. $D = \text{minimum } 3\text{m}$ Possible en limite séparative sauf si limite de zone. Dispositions non applicables : <u>aux infrastructures, installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt</u>	La zone est à vocation principale d'équipements, c'est pourquoi le règlement prévoit une distance minimale et une prise en compte de la hauteur pour les implantations.

	collectif, ni aux constructions de moins de 5m de hauteur totale et de moins 20m2 d'emprise au sol.	
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Non réglementé.	
Emprise au sol et densité	US : pas de dispositions USv : Inférieure à 5% de celle de l'unité foncière dans la zone	L'objectif est de favoriser la densification en zone US. Le secteur USv présente par contre un environnement paysager plus sensible ou participe de l'accompagnement paysager des zones US, c'est pourquoi l'emprise au sol des constructions y est limitée.
Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	Dispositions proches de celles de la zone UE	La zone est à vocation principale d'équipements. C'est pourquoi les règles sont plus générales que celles indiquées pour la zone UG.
Clôtures	Dispositions identiques à la zone UE, excepté : <u>Hauteur maxi</u> : 1,80 m	La réglementation des clôtures dans la zone US est adaptée à la vocation principale de la zone et aux besoins de clôture en accompagnement des équipements publics.
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	20% minimum d'espaces non imperméabilisé USv : obligation portée à 80% de l'unité foncière. Coefficient de Biotope de Surface (CBS) fixé à 0,3, excepté pour le secteur USv où il ne s'applique pas.	Le règlement vise à renforcer l'accompagnement paysager des secteurs d'équipements. Sur le secteur USv, majoritairement non bâtie, l'exigence posée est plus forte pour préserver ce caractère paysagé dominant. Le CBS ne s'applique pas en USv compte tenu des règles d'emprise au sol et de plantations déjà très exigeantes.

Stationnement	Nombre de places exigé en fonction de la nature du projet.	Il n'est pas défini de normes précises sur cette zone, compte tenu de sa vocation principale d'équipements. Une évaluation au cas par cas sera donc adoptée au regard de la nature et des besoins liés à l'équipement.
----------------------	--	---

Les zones à urbaniser à vocation économique (63,85 hectares, soit 0,14% du territoire)

La zone « à urbaniser » dite **1AUE** correspond à des espaces naturels ouverts à l'urbanisation du fait de la disponibilité sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte.
Ils sont destinés à la réalisation de parcs d'accueil pour des activités économiques ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ses différents secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°5), avec lesquels tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible.
Ainsi, les constructions y seront autorisées, comme en disposent les OAP de chaque secteur, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qu'elles prévoient en complément des dispositions du règlement.

Elle se divise en secteurs, dont le règlement découle de celui de la zone UE :

- **Secteurs 1AUEa** visent à l'extension de secteurs UEa ;
- **Secteurs 1AUEb** visent à l'extension de secteurs UEb ou UEa.
- **Secteurs 1AUEc** visent à l'extension de secteurs UEc ou à la création d'une nouvelle zone (en application du DAC).

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Les dispositions du règlement sont identiques à celles prévues dans la zone UE. Le règlement précise cependant que toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les OAP.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		1AUEa	1AUEb	1AUEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	I	I
	Exploitation forestière	Asc	I	I
Habitation	Logement	I	I	I
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	Asc
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	A	A	A
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	I	A

	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Asc	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Asc	I	I
	Salles d'art et de spectacle	Asc	I	I
	Équipements sportifs	Asc	I	I
	Autres équipements recevant du public	Asc	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	A	A	I
	Entrepôt	A	A	I
	Bureau	A	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Tableau 7 : Tableau des destinations et sous destinations, zone 1AUE

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone 1AUE		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Aucune disposition spécifique, excepté pour les secteurs concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme	Ces zones feront l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les Permis d'Aménager pourront préciser les hauteurs maximales admises en fonction du programme affiné de chaque zone. Des hauteurs spécifiques sont définies aux OAP sur les secteurs concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, de manière à proposer une qualité architecturale et paysagère des aménagements et constructions.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : reculs définis en fonction de la hiérarchie des voies ; dispositions particulières sur les secteurs concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme <u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m (alignement) <u>Autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m)	Dispositions identique à celles de la zone UE (même vocation). Des dispositions particulières s'appliquent au regard des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, explicitées aux OAP concernées.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>En limite de zones avec un quartier d'habitat</u> : au moins = à la différence d'altitude (minimum de 3m) <u>Le long des autres limites séparatives</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 3m) Dispositions non applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.	Dispositions identique à celles de la zone UE (même vocation).
Emprise au sol et densité	<u>Constructions</u> : au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière	Cette limitation vise à favoriser l'aménagement d'espaces d'accompagnement nécessaires à l'activité et à la qualité paysagère du secteur (aménagements paysagers, de gestion des eaux pluviales, espaces de stationnement, espace de circulation, de stockage,...).
Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	Des dispositions particulières s'appliquent sur les secteurs concernés par les OAP à vocation économique n°1 et n°5 en réponse aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. Les autres dispositions réglementaires sont identiques à celles de la zone UE.	L'OAP des secteurs concernés précisent les modalités de traitement des constructions, dans un objectif de qualité d'intégration de l'aménagement d'ensemble. Pour le reste, la vocation de la zone 1AUE est identique à celle de la zone UE.

Clôtures	Elles seront toutes composées de haies, doublées au non de grillage ou lisses horizontales. Pour le reste, dispositions identiques à celles de la zone UE.	L'obligation de composer des haies en clôtures s'applique sur l'ensemble de la zone et pas uniquement sur les limites agricoles et naturelles : cette disposition peut s'appliquer plus facilement dans le cas d'un nouvel aménagement d'ensemble comme c'est le cas pour les zones AU, que sur une zone déjà aménagée.
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	Reprise des règles applicables pour la zone UE. Renvoi aux dispositions des OAP pour les secteurs concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme.	La zone 1AUE a la même vocation que la zone UE.
Stationnement	Règles identiques à celles de la zone UE.	
Desserte par les voies publiques ou privées	Des dispositions particulières s'appliquent sur les secteurs concernés par les OAP à vocation économique n°1 et n°5 en réponse aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme.	Des dispositions spécifiques sont définies aux OAP sur les secteurs concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, de manière à assurer la sécurité des aménagements.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (79,01 hectares, soit 0,17% du territoire)

La **zone « à urbaniser » dite 1AUG** est une zone d'extension de l'habitat. Elle est ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité des voies et réseaux nécessaires à sa desserte, en périphérie de la zone.

Elle pourra recevoir des logements et hébergements, ainsi que des équipements, services ou commerces compatibles avec sa destination dominante, l'habitat. Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir les OAP / Pièce n°5 du PLUI) et le règlement.

Les objectifs sont de favoriser la réalisation de nouveaux programmes à vocation d'habitat et d'assurer une mixité des fonctions en compatibilité avec la vocation résidentielle.

Les secteurs 1AUGc regroupent les extensions des bourgs ou quartiers, où la hauteur des constructions et la forme urbaine s'inscriront dans le prolongement des secteurs UGb ou UGc.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Les dispositions du règlement sont dans l'ensemble identiques à celles prévues dans la zone UG.

Il indique également que **l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement** qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, **n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur**. L'objectif est d'obliger à adopter une vision globale de l'aménagement de la zone, même si celui-ci ne porte en premier lieu que sur une première tranche. Ainsi, les voies et réseaux doivent être dimensionnés au regard des besoins de l'ensemble de la zone. La conception doit également intégrer une partie des équipements communs (espaces verts, stationnements, ...), pour éviter de faire porter les charges communes sur les phases suivantes de l'aménagement.

Les commerces et activités de services ainsi que les **équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif** ne seront autorisés que s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone. La zone 1AUG est à destination principale d'habitat. Les constructions autres que les habitations doivent donc y être liées (commerces de proximité, activités de service de proximité, équipement public, ...).

Contrairement à la zone UG, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés sont strictement interdits en 1AUG. Cette nuance se justifie par le fait que des installations de ce type peuvent préexister dans la zone UG (mixte) mais qu'elle ne peut être admise dans une nouvelle zone à aménager. De même, les constructions agricoles sont interdites dans la zone 1AUG.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		1AUG	1AUGc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	A	A
	Hébergement	A	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc
	Restauration	A	A
	Commerce de gros	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I
	Cinéma	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A
	Salles d'art et de spectacle	A	A
	Équipements sportifs	A	A
	Autres équipements recevant du public	A	A

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	I	I
	Bureau	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I

Tableau 8 : Tableau des destinations et sous destinations, zone 1AUG

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone 1AUG			
Principales règles			Justification
Hauteur des constructions	1AUG	Hauteur droite max = 13m - au faitage ou acrotère = 17m	Comme pour la zone UG, le règlement distingue les zones inscrites au sein d'un environnement bâti plus dense et celles inscrites dans des tissus urbains moins hauts. Elles permettent une cohérence de hauteur avec l'environnement urbain. Les zones 1AUG sont ainsi définies uniquement sur le pôle urbain d'Alençon et admettent des hauteurs plus élevées.
	1AUGc	Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m Equipements publics ou d'intérêt collectif = niveau droit supplémentaire possible, hauteur max = 14m.	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Voies nationales ou départementales</u> : mini 5m (alignement) <u>Autres voies ouvertes à la circulation automobile</u> : mini 3m (alignement) <u>Autres emprises publiques, chemins et pistes cyclables</u> : D=1/2 de la différence (mini 2m) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement)		Les règles de recul reprennent celles applicables dans les zones UGc et UGd car les nouvelles opérations présenteront des formes urbaines proches de celles présentes dans ces secteurs.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Par rapport aux limites séparatives</u> (hors limites de secteurs) : en limite ou à mini 3m <u>Par rapport aux limites séparatives</u> (en limites de secteurs) : ½ de la différence d'altitude, mini 3m	
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Non réglementé.	Le caractère dominant de la zone est l'habitat, ne justifiant pas que l'on impose des reculs entre les constructions sur une même unité foncière.
Emprise au sol et densité	35% de la superficie totale de l'unité foncière (constructions à usage d'habitation). Respect obligatoire des densités affichées aux OAP.	Comme en zone 1AUE, l'emprise au sol limitée doit permettre d'intégrer des éléments nécessaires aux aménagements : espaces verts, voies, espaces de gestion des eaux pluviales, ... Elle doit également limiter l'imperméabilisation des sols et contribuer à la restauration de trames vertes et bleues au sein des espaces urbanisés. Les densités prescrites aux OAP ont pour objectif d'économiser l'espace consommé par l'urbanisation, en tenant compte de l'environnement paysager et bâti de chaque secteur.
Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	Le règlement de la zone 1AUG reprend les dispositions de la zone UG à l'exception des dispositions faisant référence aux interventions sur le bâti ancien.	La zone est actuellement non bâtie et ne comprend donc pas de bâti ancien, c'est pourquoi le règlement est allégé au regard de celui de la zone UG.
Clôtures	Dispositions identiques à celles de la zone UG, à l'exception des règles portant sur la préservation des clôtures traditionnelles.	La zone 1AUG n'est pas bâtie et ne comporte pas d'éléments de type clôtures traditionnelles.
Plantations, surfaces non imperméabi-	<u>Espaces communs plantés :</u> <u>Opérations à vocation d'habitat :</u> au moins 15% de l'unité foncière	En complément des règles d'emprise au sol limitée, le PLUi impose la

lisées, espaces verts	<u>Opération à vocation équipement ou activité économique</u> : au moins 10% de l'unité foncière	réalisation d'espaces communs dans les opérations d'ensemble.
Stationnement	Règles identiques à celles de la zone UG.	La zone 1AUG a la même vocation que la zone UG.

Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée (98,97 hectares, soit 0,21% du territoire)

La zone « à urbaniser » dite **2AU** sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le PADD, lorsque les voies et réseaux nécessaires à sa desserte, seront disponibles à sa périphérie.

La zone 2AU correspond à des espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation, qu'elle qu'en soit la destination. Pour la lisibilité du projet, pour les secteurs dont la vocation principale est définie, on distingue un secteur 2AUG qui a vocation à accueillir des quartiers d'habitat.

En conséquence, le règlement ci-après s'applique aux seuls aménagements, constructions et installations autorisables de nature à ne pas remettre en cause la destination de la zone, dans l'attente de la mise en œuvre de la procédure qui permettra leur urbanisation.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Les seules occupations admises dans la zone sont celles nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif. Les possibilités autres d'aménagement sont donc gelées tant que la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Cette ouverture pourra s'opérer par modification ou révision du PLUi et aura pour effet de transformer tout ou partie d'une zone 2AU en 1AU.

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Non réglementées car la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Il n'est donc pas nécessaire de fixer des règles particulières.

La zone agricole (20 330,1 hectares, soit 43,85% du territoire).

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel agricole), en application de l'article R151-23, y sont autorisées dans les conditions fixées par le règlement et précisées ci-après.

Par exception, y sont aussi autorisées :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes et les extensions des logements existant lors de l'approbation du PLUi,
- le changement de destination des constructions désignées sur le règlement graphique.

Les conditions fixées pour ces exceptions sont précisées ci-après.

Dans cette zone, on y distingue deux types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- **Ah**, secteur permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec cette destination.
- **Ae**, secteur permettant l'accueil de nouvelles constructions, installations et aménagements à des activités économiques implantés dans l'espace rural.

Ces secteurs visent à prendre en compte un tissu résidentiel et les activités économiques existants dans l'espace rural et à son maintien dès lors que celui-ci n'emporte pas d'incidence majeure sur l'espace agricole et l'environnement.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions agricoles et activités de diversification agricole,
- aux logements liés et nécessaires aux activités agricoles.

Ces restrictions permettent d'éviter toute installation qui viendrait gêner les activités agricoles en imposant des reculs sanitaires en application des dispositions de la réglementation sur les ICPE ou du règlement sanitaire départemental.

Le règlement vise par ailleurs à permettre la diversification de l'activité, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement d'une activité agricole principale.

Le règlement autorise néanmoins des adaptations aux constructions existantes (extension des habitations, changement de destination des constructions) mais dans des proportions limitées pour prendre en compte les occupations non agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi. L'objectif est également de permettre la valorisation du patrimoine bâti dans l'espace rural, facteur de dynamique économique, en lui autorisant une transformation (changement de destination) vers un autre usage.

Les implantations des habitations agricoles sont réglementées. Elles doivent être réalisées au sein ou à proximité du site d'exploitation. Il s'agit de protéger la zone agricole en évitant une dissociation future entre l'habitation et le site d'activité agricole ; dissociation qui peut conduire à la création de nouvelles contraintes en cas de revente de l'habitation à un tiers.

Les aménagements et objets mobiliers qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu rural et à l'accueil du public sont autorisés pour pouvoir mettre en valeur l'espace rural.

Dispositions spécifiques au secteur Ah : d'autres destinations sont autorisées dans ce secteur : habitat, restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de services, bureaux, salles d'arts et de spectacles. Cette ouverture du règlement à davantage de destinations se justifie par les caractéristiques de ce secteur.

Dispositions spécifiques au secteur Ae : cette zone comprend des activités, principalement artisanales, dont l'extension ne peut pas être admise au sein de la zone A. C'est pourquoi ce secteur spécifique est créé, dédié aux entreprises existantes ayant des besoins de développement. Le règlement leur autorise un développement encadré par des règles d'emprise au sol limitée notamment. L'objectif est d'autoriser un développement suffisant pour pérenniser l'activité économique, mais qui ne soit pas trop important pour ne pas fragiliser les activités agricoles.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		Ae (STECAL)	Ah (STECAL)	Reste de la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	A	A
	Exploitation forestière	A	A	A
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	Asc
	Restauration	Asc	Asc	I
	Commerce de gros	Asc	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	Asc	Asc
	Hébergement hôtelier et touristique	I	Asc	Asc
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Asc	Asc	Asc
	Salles d'art et de spectacle	I	Asc	I
	Équipements sportifs	Asc	Asc	Asc
	Autres équipements recevant du public	Asc	Asc	Asc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Asc	I	I
	Entrepôt	Asc	I	I
	Bureau	Asc	Asc	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

Tableau 9 : Tableau des destinations et sous destinations, zone A

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone A		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Les constructions = max R+2+C Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m Cette hauteur pourra être augmentée jusqu'à concurrence de trois niveaux droits si elle est compatible avec la hauteur des constructions contigües et si la construction s'insère harmonieusement dans le paysage. Les annexes des constructions à usage d'habitation = un niveau droit max. Non applicables ni équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.	La hauteur maximale n'est pas réglementée pour les constructions agricoles, considérant que le règlement doit permettre les projets agricoles, dont la hauteur répond aux nécessités techniques ou fonctionnelles d'usage. De plus, si les constructions agricoles présentent des hauteurs élevées, cela se justifie par des impératifs techniques liés à l'activité (silos, stockage, entrée d'engins de grande hauteur, ...). L'insertion paysagère des constructions agricoles est davantage assurée par une qualité d'intégration et un choix judicieux des teintes et des matériaux (article 5.2 du règlement). Pour les habitations, on se réfère aux règles des zones UGb et UGc.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : reculs définis en fonction de la hiérarchie des voies ; <u>Chemins, pistes cyclables et autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 10m, constructions et installations d'élevage : mini 35m.	Le retrait exigé est défini en fonction de la hiérarchisation des voies (mesure de sécurité). Des retraits plus importants sont exigés par rapport aux berges des cours d'eau compte tenu des impacts potentiels des activités sur les milieux naturels.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle</u> : soit en limite séparative si leur hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas 3,5m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m ;	Les règles de recul par rapport aux limites séparatives reprennent celles applicables dans la zone UEa d'activités, considérant que la zone agricole est susceptible d'accueillir des bâtiments assimilés à des activités économiques (ici agricoles).

	<u>Constructions et installations nécessaires à d'autres équipements ou activités économiques (dont agricoles)</u> : en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière à usage de logement ou d'hébergement (dont hôtelier ou touristique). Sinon, distance des limites séparatives au moins égale à 1/2 de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.	D'autre part, comme en zone UE, des reculs sont imposés sur les limites jouxtant une unité foncière à usage de logement ou d'hébergement, pour des questions sanitaires.
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<u>Annexes des constructions à usage d'habitation (sauf en Ah)</u> : elles seront implantées à une distance au plus égale à 30m d'une autre construction présente sur l'unité foncière.	Ce recul de 30 m maximum vise à éviter la consommation d'espace et la transformation ultérieure d'annexes vers d'autres usages qui risqueraient de fragiliser les activités agricoles présentes.
Emprise au sol et densité	La densité est uniquement limitée sur les STECAL Ae et Ah.	La zone agricole n'est pas un espace de développement de l'urbanisation, il n'y a pas nécessité d'y réglementer l'emprise au sol des constructions.
Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	Le règlement de la zone A reprend les dispositions de la zone UG.	La zone A comprend principalement du bâti traditionnel. C'est pourquoi on reprend ici les règles applicables en zone UG.
Clôtures	<u>Hauteur maxi : 1,80 m</u> <u>En limite avec l'espace naturel</u> : haie et/ou grillage et/ou clôture de lisses horizontales Sur rue : clôtures pleines de 1 m maxi, jusqu'à 1,80 m pour des dispositifs à claire-voie	Les règles sont adaptées suivant le site. En secteurs aux ambiances plus naturelles/agricoles, on évite les maçonneries, dans les secteurs bâtis (sur rue), on admet des éléments plus urbains (murs).
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	Pas de définition chiffrée de la part de l'unité foncière à conserver en espaces non imperméabilisés.	La zone A est très peu bâtie, et les possibilités de constructions nouvelles sont très limitées. C'est pourquoi le règlement exige uniquement des plantations en

	Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement	accompagnement des espaces construits et aménagés.
Stationnement	Pas de normes fixées.	Il n'est pas défini de normes précises sur cette zone, compte tenu de sa vocation principale agricole.
Eau potable	Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisée.	Cette disposition autorise au regard de la vocation principale agricole une autre possibilité d'alimentation en eau de façon à répondre aux besoins agricoles.

Les zones naturelles et forestières (22 578,59 hectares, soit 48,70% du territoire)

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière, dite zone N, les parties du territoire, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels et/ou de leurs paysages, du point de vue esthétique, historique ou écologique, de la présence de forêts ou de zones de risques ou de leur caractère d'espaces naturels, préservés de l'urbanisation, à ce stade du développement urbain.

On y distingue :

- **des secteurs Np**, correspondant aux zones protégées de l'urbanisation et du développement de la construction, du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager ou de la présence de risques. A ce titre, les constructions sont interdites.

et trois types de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- **des secteurs Nh**, permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services ;
- **des secteurs Ne**, permettant l'accueil des constructions, installations ou aménagements nécessaires des activités économiques implantées dans l'espace rural ;
- **des secteurs Ns**, permettant l'accueil de constructions, installations ou aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des services implantés dans l'espace rural.

Ces secteurs visent à prendre en compte les constructions à vocation d'habitat ou d'activités économiques existantes, pour leur maintien tout en limitant l'impact sur l'environnement.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières sont autorisées, sauf en Np, pour permettre les activités forestières en lien avec le milieu forestier.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont également admis dans la zone pour répondre aux besoins d'équipements d'intérêt général.

Les annexes et extensions des exploitations agricoles sont autorisées, sauf en Np, pour pérenniser les activités existantes. Ainsi, on ne déploiera pas de nouveaux sièges d'exploitation, mais ceux existants pourront se développer de façon mesurée, en limitant leur impact sur l'environnement.

Les ouvrages et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (dont les inondations) sont admis pour permettre les dispositifs de protection vis-à-vis d'un risque.

Comme en zone A, le changement de destination des constructions est encadré pour préserver et valoriser le patrimoine local. Mais, il n'est cependant pas autorisé en zone Np.

Le règlement autorise des adaptations aux constructions existantes (extension des habitations et annexes) mais dans des proportions limitées.

Certaines dispositions sont spécifiques à la zone Np de manière à limiter les impacts potentiels sur l'environnement :

- Pas de changement de destination admis pour les constructions,
- Pas d'annexes et extensions admises pour les exploitations agricoles,
- Réversibilité obligatoire des aménagements et mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu rural.

Dispositions spécifiques au secteur Nh : les dispositions réglementaires du secteur Nh sont identiques à celles du secteur Ah.

Dispositions spécifiques au secteur Ne : les dispositions réglementaires du secteur Ne sont identiques à celles du secteur Ae.

Dispositions spécifiques au secteur Ns : le règlement y admet l'hébergement hôtelier et touristique. L'objectif est de permettre et favoriser le développement de l'économie touristique, de valoriser le patrimoine bâti, tout en maîtrisant l'impact de ces activités sur l'environnement. C'est pourquoi ce secteur se voit appliquer des règles d'emprise au sol limitée.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		Ne (STECAL)	Nh (STECAL)	Ns (STECAL)	Np	Reste de la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Exploitation forestière	A	A	A	I	A
Habitation	Logement	Asc	Asc	Asc	I	Asc
	Hébergement	I	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	I	I	Asc
	Restauration	Asc	Asc	I	I	I
	Commerce de gros	Asc	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	Asc	Asc	I	Asc

	Hébergement hôtelier et touristique	I	Asc	Asc	I	Asc
	Cinéma	I	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	I	Asc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Asc	Asc	Asc	I	Asc
	Salles d'art et de spectacle	I	Asc	I	I	I
	Équipements sportifs	Asc	Asc	Asc	I	Asc
	Autres équipements recevant du public	Asc	Asc	Asc	I	Asc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Asc	I	I	I	I
	Entrepôt	Asc	I	I	I	I
	Bureau	Asc	Asc	Asc	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I

Tableau 10 : Tableau des destinations et sous destinations, zone N

Dispositions des chapitre 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et chapitre 3 (équipements réseaux) :

Zone N		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Les constructions = max R+2+C Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m Cette hauteur pourra être augmentée jusqu'à concurrence de trois niveaux droits si elle est compatible avec la hauteur des constructions contigües et si la construction s'insère harmonieusement dans le paysage. Les annexes des constructions à usage d'habitation = un niveau droit max. Non applicables ni équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles ou forestières.	Ces règles visent à assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage, en cohérence avec les règles applicables dans la zone A.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : reculs définis en fonction de la hiérarchie des voies ; dispositions particulières le long de l'A28 et des routes classées à grande circulation (RN12, RD438 et RD338) concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme <u>Chemins, pistes cyclables et autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 10m	Le retrait exigé est défini en fonction de la hiérarchisation des voies (mesure de sécurité). Des dispositions particulières s'appliquent au regard des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, explicitées aux OAP concernées.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle</u> : soit en limite séparative si leur hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas 3,5m à l'égout ou à l'acrotère et 6m au faitage soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m <u>Constructions et installations nécessaires à d'autres équipements ou activités économiques (dont agricoles)</u> : en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière à usage de logement ou d'hébergement (dont hôtelier ou touristique). Sinon, distance des limites séparatives au moins égale à 1/2 de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.	Dispositions identiques à celles de la zone A.
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<u>Annexes des constructions à usage d'habitation (sauf en Nh)</u> : elles seront implantées à une distance au plus égale à 30m d'une autre construction présente sur l'unité foncière.	Ce recul de 30 m maximum vise à limiter la consommation d'espace et éviter la transformation ultérieure d'annexes vers d'autres usages qui risqueraient de fragiliser les activités agricoles présentes.

Emprise au sol et densité	La densité est uniquement limitée sur les STECAL Ne, Nh et Ns.	La zone naturelle n'est pas un espace de développement de l'urbanisation, il n'y a pas nécessité d'y réglementer l'emprise au sol des constructions.
Caractéristiques architecturale des façades et toitures des constructions	Dispositions réglementaires identiques à celles de la zone A.	La reprise des règles applicables en zone A permet d'assurer une cohérence pour l'ensemble du secteur rural.
Clôtures		
Plantations, surfaces non imperméabilisées, espaces verts	En plus des règles applicables en zone A, obligation de planter largement la partie de l'unité foncière qui n'est pas bâtie	La zone N est la plus sensible des points de vue environnemental et paysager. C'est pourquoi les espaces non bâtis doivent être largement plantés.
Stationnement	Pas de normes fixées.	Il n'est pas défini de normes précises sur cette zone, compte tenu de sa vocation principale naturelle.
Eau potable	Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisée.	Cette disposition autorise une autre possibilité d'alimentation en eau de façon à répondre aux besoins liés aux activités agricoles ou forestières.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Selon l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

[Les STECAL à vocation d'habitat](#)

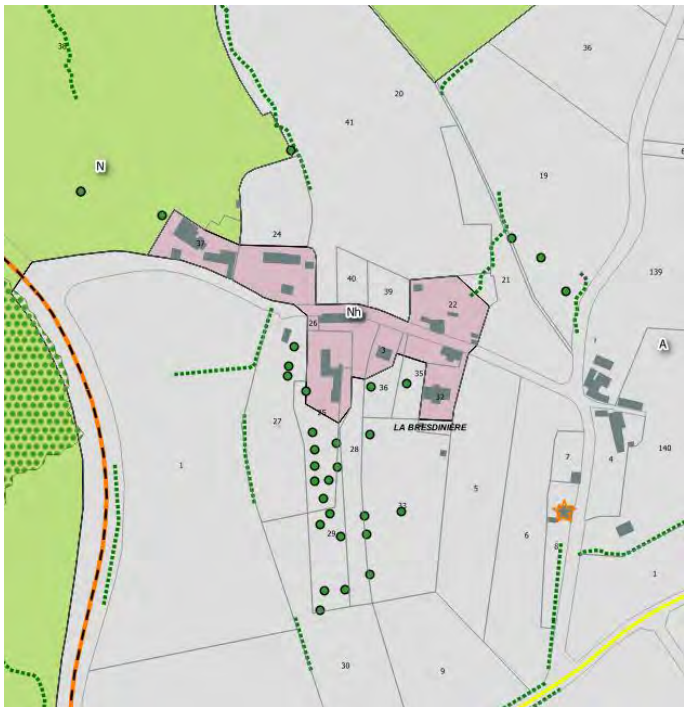
Au sein de la zone agricole, il est délimité des **secteurs Ah** permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat et d'activités ou d'équipements compatibles avec cette destination.

Au sein de la zone naturelle, les **secteurs Nh** délimités permettent l'accueil de nouvelles constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services.

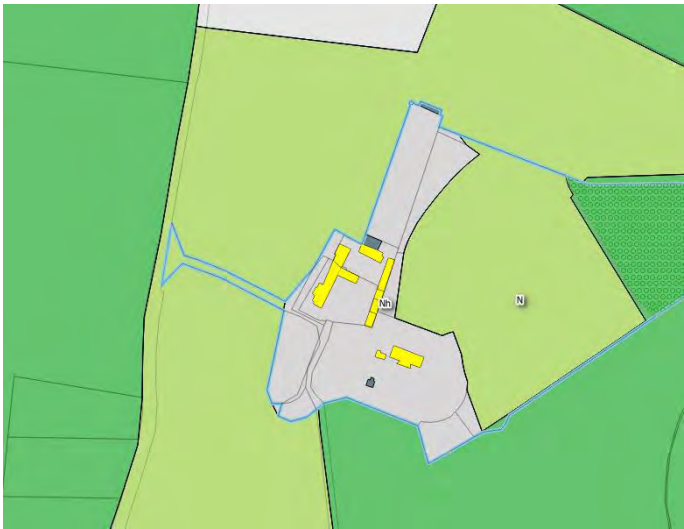
Dispositions particulières applicables à la zone Nh et Ah :

Zone Nh – Ah		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Les constructions = max R+2+C Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m Hauteur au faitage limitée à 11m ou au point le plus haut. Cette hauteur peut être augmentée d'un niveau (R+2+C) si elle s'harmonise avec la hauteur des constructions contigües et s'intègre dans son environnement. Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.	La hauteur des constructions est limitée, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, de façon à assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage et son environnement. Il n'y a pas de nuance réglementaire en Ah et Nh sur les hauteurs des constructions avec le reste de la zone A ou N car celle-ci y est déjà limitée pour des questions d'intégration paysagère des constructions.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Disposition spécifique aux secteurs Ah et Nh :</u> 3 m de recul par rapport à l'axe des voies de niveau 3 (contre 10 m dans le reste de la zone)	Cette souplesse inscrite au règlement prend en compte le caractère bâti du secteur.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas de disposition spécifique aux secteurs Ah et Nh	-
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	<u>Disposition spécifique aux secteurs Ah et Nh :</u> pas d'exigence de distance maximum pour l'implantation des annexes	On considère ici que les annexes aux habitations peuvent être implantées au sein de la zone Ah ou Nh, délimitée très proches des constructions existantes, sans risque de fragiliser les activités agricoles présentes à proximité.
Emprise au sol - densité	Densité des constructions limitée à 0.25	L'objectif est d'éviter une densification trop importante au regard de l'environnement de la zone.

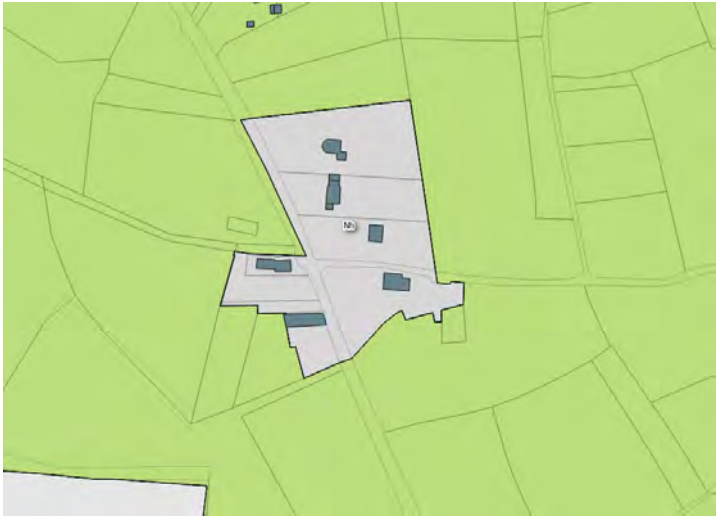
1	STECAL Habitat (Ah)
Écouves (Radon) 	Surface du secteur Ah : 3.31 ha Potentiel : 0 <u>Justification</u> : Ce site accueille actuellement diverses activités économiques qui occupent tous les bâtiments (restauration, commerce, logement, entrepôt). La réglementation permet de maintenir et de conforter les activités existantes ou des activités complémentaires compatibles avec l'habitat, et de favoriser la valorisation de cet ensemble identifié comme élément patrimonial. De plus, le règlement définit les mesures de protection et de mise en valeur de ce patrimoine bâti (Article A5.3 du règlement). Le potentiel de constructibilité est limité avec une densité fixée à 0,25.
2	STECAL Habitat (Ah)
Villeneuve-en-Perseigne (La Fresnaye-sur-Chédouet) 	Surface du secteur Ah : 0.22 ha Potentiel : 0 <u>Justification</u> : Ce site comprend des bâtiments pouvant être transformés pour de l'accueil touristique dans les bâtiments et en tente lodge sur l'espace situés au sud des constructions, ceinturé par des haies bocagères. Le potentiel de constructibilité est limité avec une densité fixée à 0,25.

3	STECAL Habitat (Ah)
Lalacelle 	Surface du secteur Ah : 1.66 ha Potentiel : 0 <u>Justification</u> : Ce site comprend un château, en cours de restauration, un parc et des bâtiments annexes. Le projet prévoit l'accueil d'un petit camping en complément d'une activité de chambre d'hôtes. Le potentiel de constructibilité est limité avec une densité fixée à 0,25.
4	STECAL Habitat (Nh)
Villeneuve-en-Perseigne (Saint-Rigomer-des-Bois) 	Surface du secteur Nh : 1,26 ha Potentiel : 0 Ce secteur est à vocation d'habitat. Il constitue un « hameau » dont le niveau d'équipements ne permet pas son classement en zone urbaine. La réglementation permet de maintenir et de conforter les logements sur l'unité parcellaire. La densité est limitée à 0.25.

5	STECAL Habitat (Nh)
Héloup – Saint-Germain-du-Corbéis 	
Surface du secteur Nh : 20.77 ha Potentiel : 0.616 ha en densification <u>Justification</u> : ce secteur correspondant à un quartier à caractère résidentiel sur le plateau, en limite du coteau boisé. Au regard de son occupation actuelle, dont une partie dans le bois des Clairets, du réseau viaire de faible dimension, une densification « douce » peut-être admise, proportionnée aux capacités des réseaux. La densité fixée à 0.25 permet de maintenir ses caractéristiques.	
6	STECAL Habitat (Nh)
Cuissai 	
Surface du secteur Nh : 3.45 ha Potentiel : 0 <u>Justification</u> : Ce secteur a actuellement une vocation de logements. Il intègre le jardin clos et s'appuie sur l'unité parcellaire. Le bâti et son environnement sont identifiés en tant qu'ensemble patrimonial. Tout aménagement ou nouvelle construction devra prendre en compte les mesures de protection et de mise en valeur définies au règlement (articles N5.3 et N6.3) La densité fixée est limitée à 0.25.	

7	STECAL Habitat (Nh)
Saint-Denis-sur-Sarthon 	
Surface du secteur Nh : 3.33 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par un équipement d'hébergement et de service (salle de réception). Le secteur s'appuie sur l'ensemble bâti et ses abords aménagés (aire de stationnement et parc notamment). Le bâti et son environnement sont identifiés en tant qu'ensemble patrimonial. Tout aménagement ou nouvelle construction devra prendre en compte les mesures de protection et de mise en valeur définies au règlement (articles N5.3 et N6.3) La densité fixée est limitée à 0.25.	
8	STECAL Habitat (Nh)
L'Orée d'Écouves (Livaie) 	
Surface du secteur Nh : 1.44 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce secteur accueille actuellement des logements et une activité économique d'artisanat, dont une partie occupée par l'aire de stationnement. La réglementation permet de maintenir et de conforter les logements et les activités existantes ou des activités complémentaires compatibles avec l'habitat.	

9	STECAL Habitat (Nh)
Saint-Germain-du-Corbéïs 	
Surface du secteur Nh : 1.61 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce secteur accueille actuellement des logements. La réglementation permet de maintenir cette destination et de favoriser la préservation de cet ensemble patrimonial (château) avec le développement d'un projet en réflexion d'hébergement et de services compatibles avec l'habitat. Le bâti et son environnement sont identifiés en tant qu'ensemble patrimonial. Tout aménagement ou nouvelle construction devra prendre en compte les mesures de protection et de mise en valeur définies au règlement (articles N5.3 et N6.3) La densité fixée est limitée à 0.25.	
10	STECAL Habitat (Nh)
Saint-Germain-du-Corbéïs 	
Surface du secteur Nh : 0.87 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce secteur accueille actuellement des logements et une activité économique d'artisanat. Il s'appuie sur les limites parcellaires et inclue l'aire de stationnement et de stockage de l'activité. La réglementation permet de maintenir et de conforter les logements et les activités existantes ou des activités complémentaires compatibles avec l'habitat. La densité est limitée à 0.25.	

11	STECAL Habitat (Nh)
Saint-Nicolas-des-Bois 	
Surface du secteur Nh : 1.67 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce secteur est à vocation d'habitat. Il constitue un « hameau » dont le niveau d'équipements ne permet pas son classement en zone urbaine. La réglementation permet de maintenir et de conforter les logements sur l'unité parcellaire. La densité est limitée à 0.25.	
12	STECAL Habitat (Nh)
Damigny / Valframbert 	
Surface du secteur Nh : 3.2 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce secteur est à vocation d'habitat et d'hébergement. Il constitue un ensemble urbain dont le niveau d'équipements ne permet pas son classement en zone urbaine. La réglementation permet de maintenir et de conforter les logements et les hébergements sur leur unité parcellaire. La densité est limitée à 0.25. La réglementation permet de maintenir cette destination et de favoriser la préservation de l'ensemble patrimonial (château). Le bâti et son environnement sont identifiés en tant qu'ensemble patrimonial. Tout aménagement ou nouvelle construction devra prendre en compte les mesures de protection et de mise en valeur définies au règlement (articles N5.3 et N6.3)	

Au sein de la zone agricole, il est délimité des **secteurs Ae**, et au sein de la zone naturelle, des **secteurs Ne** permettant l'accueil de nouvelles constructions, installations et aménagements à des activités économiques implantées dans l'espace rural.

Dispositions particulières applicables à la zone Ne et Ae :

Zone Ne - Ae		
Principales règles		Justification
Hauteur des constructions	Les constructions = max R+2+C Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m Hauteur au faitage limitée à 11m ou au point le plus haut. Cette hauteur peut être augmentée d'un niveau (R+2+C) si elle s'harmonise avec la hauteur des constructions contigües et s'intègre dans son environnement. Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.	La hauteur des constructions est limitée, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, de façon à assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage et son environnement. Il n'y a pas de nuance réglementaire en Ae et Ne sur les hauteurs des constructions avec le reste de la zone A ou N car celle-ci y est déjà limitée pour des questions d'intégration paysagère des constructions.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Disposition spécifique aux secteurs Ae et Ne :</u> 3m à 5 m de recul par rapport à l'axe des voies suivant la nature de la construction	Cette souplesse inscrite au règlement prend en compte le caractère bâti du secteur.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas de disposition spécifique aux secteurs Ae et Ne	-
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de disposition spécifique aux secteurs Ae et Ne	-
Emprise au sol-densité	Densité des constructions limitée à 0.35	L'objectif est d'éviter une densification trop importante au regard de l'environnement de la zone. La densité est légèrement supérieure à celle admise en Ah et Nh, compte tenu de la vocation économique de la zone.

13	STECAL Économie (Ae)
Héloup 	
Surface du secteur Ae : 2.19 ha Potentiel : 0 ha <u>Justification</u> : Ce site est actuellement occupé par une activité de travaux agricoles. Il s'agit de maintenir et de permettre le développement de l'activité sur son site.	
14	STECAL Économie (Ae)
Écouves (Radon) 	
Surface du secteur Ae : 0.79 ha Potentiel : 0 <u>Justification</u> : Ce site est actuellement occupé par une activité économique à vocation artisanale (construction récente). Il s'agit de maintenir et de permettre le développement de l'activité sur son site. La densité est limitée à 0.35	

15	STECAL Économie (Ae)	
	Champfleur 	Surface Ae : 0.80 ha Potentiel : 0 Ce site est actuellement occupé par une activité économique à vocation artisanale. Il s'agit de permettre le maintien et développement de l'entreprise sur son site. La densité est limitée à 0.35
16	STECAL Économie (Ae)	
	Champfleur 	Surface du secteur Ae : 0.57 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité économique à vocation artisanale. L'objectif est de permettre le maintien et le développement de cette entreprise sur son site. La densité est limitée à 0.35
17	STECAL Économie (Ae)	
	Semallé 	Surface Ae : 2.96 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par des activités économiques à vocation artisanale. L'objectif est de permettre le maintien et le développement de ces entreprises sur leur site. La densité est limitée à 0.35

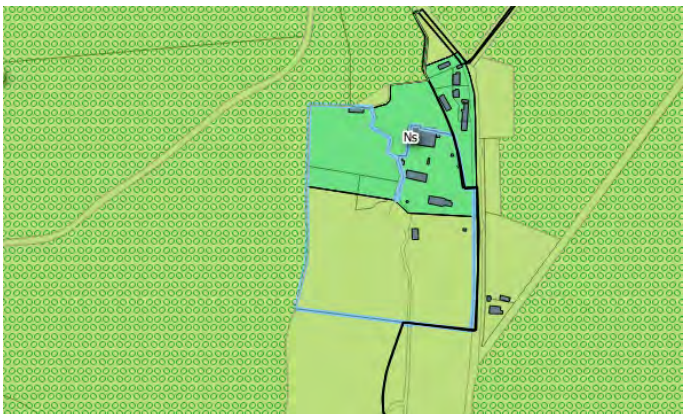
18	STECAL Économie (Ae)
Villeneuve-en-Perseigne (Saint-Rigomer-des-Bois) 	
Surface Ae : 0.54 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une entreprise de petite industrie. L'objectif est de permettre le maintien et le développement de cette entreprise sur son site. La densité est limitée à 0.35	
19	STECAL Économie (Ae)
Larré 	
Surface Ae : 2.88 ha Potentiel : 1.01 ha <u>Justification :</u> Ce site correspond à un ancien haras avec un projet de transformation en parc culturel et pédagogique : lieu de transmission des connaissances sur le vivant et de formation aux savoirs faire de l'artisanat d'art. Les bâtiments seraient transformés en ateliers. Le site comprend un espace de stationnement pour les cars en partie nord-est pour accueillir le public. La densité est limitée à 0.35	

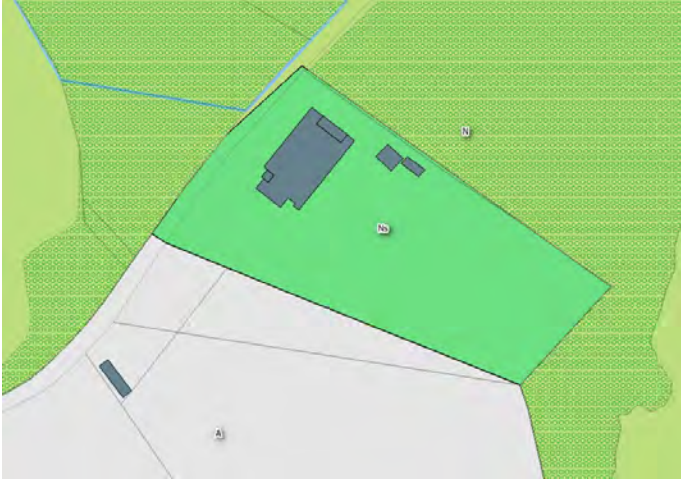
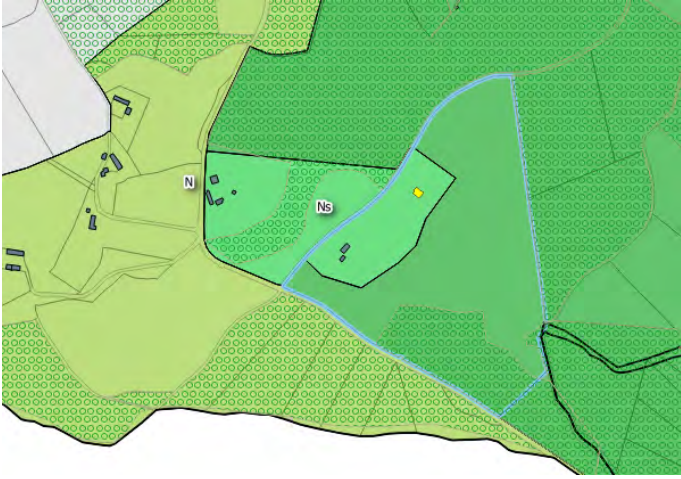
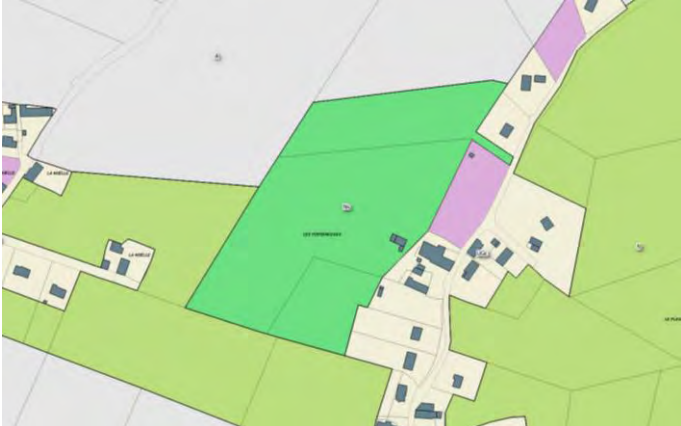
20	STECAL Économie (Ne)
Champfleur 	
Surface du secteur Ne : 0.5 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité économique à vocation artisanale. L'objectif est de permettre la pérennité et le développement de l'activité sur son site. La densité est limitée à 0.35	
21	STECAL Économie (Ne)
Saint-Paterne – Le Chevain 	
Surface du secteur Ne : 1.94 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité économique. L'objectif est de permettre la pérennité de l'activité et le développement sur son site. La densité est limitée à 0.35	

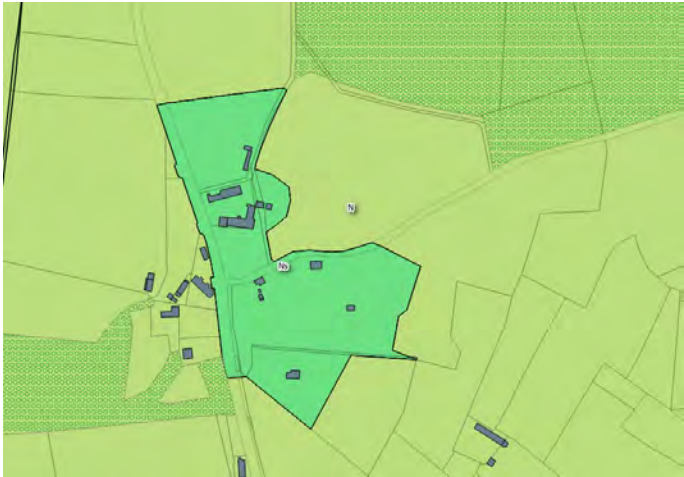
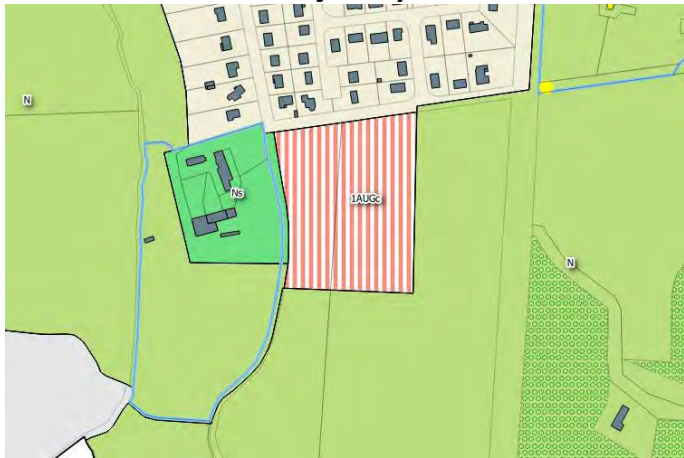
Au sein de la zone naturelle, il est délimité des **secteurs Ns** permettant l'accueil de constructions, installations ou aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des services implantés dans l'espace rural.

Dispositions particulières applicables à la zone Ns :

Zone Ns		Objectifs
Principales règles		
Hauteur des constructions	Les constructions = max R+2+C Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m Hauteur au faîtage limitée à 11m ou au point le plus haut. Cette hauteur peut être augmentée d'un niveau (R+2+C) si elle s'harmonise avec la hauteur des constructions contigües et s'intègre dans son environnement. Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions agricoles.	La hauteur des constructions est limitée, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, de façon à assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage et son environnement. Il n'y a pas de nuance réglementaire en Ns sur les hauteurs des constructions avec le reste de la zone A ou N car celle-ci y est déjà limitée pour des questions d'intégration paysagère des constructions.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas de disposition spécifique au secteur Ns	-
Implantation des constructions Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Pas de disposition spécifique au secteur Ns	-
Emprise au sol-densité	Densité des constructions limitée à 0.25	L'objectif est d'éviter une densification trop importante au regard de l'environnement de la zone.

22	STECAL Équipement (Ns)
Damigny 	Surface du secteur Ns : 1.31 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité de loisirs (site aménagé pour du moto-cross). L'objectif est de permettre le maintien et le développement de cette activité sur son site. La densité de construction est limitée à 0.25
23	STECAL Équipement (Ns)
Saint-Nicolas-des-Bois / Écouves (Radon) 	Surface Ns : 4.33 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par des activités économiques, de services, et d'hébergement (gîtes, centre équestre). L'objectif est de favoriser la pérennité des activités et leur développement sur leur site. Le secteur a été identifié comme ensemble patrimonial. La densité est limitée à 0.25
24	STECAL Équipement (Ns)
Alençon 	Surface du secteur Ns : 4.14 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par des activités d'hébergement de loisirs (camping municipal). L'objectif est de favoriser la pérennité de cet équipement et son développement sur son site.

25	STECAL Équipement (Ns)
Saint-Germain-du-Corbéïs 	Surface du secteur Ns : 1.90 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité économique (Centre équestre). L'objectif est de favoriser la pérennité de l'activité et son développement sur son site.
26	STECAL Équipement (Ns)
La Lacelle 	Surface du secteur Ns : 5.80 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par des activités de loisirs, culturelles, de services et d'hébergement (Tapis Vert). L'objectif est de favoriser la pérennité des activités de loisirs, culturelles, d'hébergement et son développement sur son site.
27	STECAL Équipement (Ns)
Mieuxcé 	Surface du secteur Ns : 4.07 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité de loisirs (Golf). L'objectif est de favoriser la pérennité de cette activité de loisirs et son développement sur son site.

28	STECAL Équipement (Ns)
Saint-Denis-sur-Sarthon 	
Surface du secteur Ns : 1.98 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est dédié à la création d'un équipement public communautaire.	
29	STECAL Équipement (Ns)
Écouves (Radon) 	
Surface du secteur Ns : 4.82 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par des activités d'hébergement et de loisirs (camping). L'objectif est de favoriser la pérennité de cet équipement et son développement sur son site, ainsi que les équipements complémentaires de loisirs, de salle de réception, et d'hébergement.	
30	STECAL Équipement (Ns)
Arçonnay 	
Surface du secteur Ns : 1.23 ha Potentiel : 0 <u>Justification :</u> Ce site est actuellement occupé par une activité de loisirs (Golf). L'objectif est de favoriser la pérennité de cette activité de loisirs et le développement sur son site des activités ou services complémentaires et compatibles avec celle-ci.	

Saint Germain du Corbéis



Surface du secteur Ns : 1.43 ha
Potentiel : 0.36 ha

Justification :

Ce site est actuellement une prairie propriété de la commune de St Germain du Corbéis.

Un lieu d'accueil thérapeutique et pédagogique est projeté sur ce site qui serait mis à disposition par la commune.

L'objectif est d'installer une activité nouvelle, à proximité d'un espace urbain, autour de la médiation par l'animal, le maraîchage éducatif,...

2.4.2. Présentation et justification des autres délimitations et dispositifs réglementaires

Prise en compte des risques et des nuisances

Les secteurs concernés par des risques et nuisances sont localisés sur le document annexe cartographique n°6.2.2. Ils sont principalement issus de données fournies par la DREAL Normandie (site internet <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-industriels-miniers-et-naturels-r6.html>) et le BRGM (site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>).

Compte tenu de l'évolution possible des données fournies, **il appartient au demandeur de vérifier les données actualisées auprès des services producteurs de la donnée.**

Ces données sont produites à des échelles diverses, déterminant des niveaux de fiabilité variables. Il convient de vérifier, en s'appuyant sur les informations ci-dessous, l'échelle d'interprétation possible de chaque donnée.

Zones inondables par débordement de cours d'eau (hors PPRI)

Le règlement fixe des prescriptions de nature à prendre en compte le risque d'inondation, y compris en-dehors des zones réglementées par un PPRI.

Les prescriptions sont plus précises dans la zone UG, entièrement construite et concernée de façon significative par ce risque : les dispositions du règlement prennent ainsi en compte la préexistence de nombreuses constructions en zone inondable. Dans les autres zones, peu de constructions sont

concernées, le principe réglementaire posé est donc celui de l'interdiction totale de nouvelles constructions. Des possibilités d'adaptation du bâti existant sont cependant offertes.

Informations sur la donnée :

Sur la partie Normandie

- *Producteur : DREAL Normandie*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *Interprétation de l'ensemble des données « terrain » pour détermination des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).*
 - *Analyse de la morphologie des versants et du lit majeur des cours d'eau à partir du Scan25 et d'outils numériques (MNT) afin de définir les zones susceptibles d'être inondées lors des crues rares.*
 - *Etude de la répartition des alluvions récentes sur cartes BRGM au 1/50 000.*
 - *Croisement de ces données et reports sur Scan25 (/25000)*
 - *Analyse sur site lorsque les éléments disponibles ne suffisent pas.*
- *Limites d'utilisation : L'échelle du 1/25 000 a été retenue pour la restitution générale avec néanmoins une lecture possible au 1/10 000. Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/25 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-industriels-miniers-et-naturels-r6.html>*

Sur la partie Pays de Loire

- *Producteur : Préfecture de la Sarthe (Atlas des Zones Inondables Sarthe Amont, mars 2000)*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *Etudes générales*
 - *Cartographie des crues et documents réglementaires*
 - *Photographies et archives*
 - *Enquêtes de terrain*
 - *Nivellement des points et établissement d'un catalogue de repères de crues*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/25 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.sarthe.gouv.fr/>*

Zones de remontée de nappe

Le règlement engage les demandeurs à prendre en compte le risque d'inondation lié aux remontées de nappe, et figurées sur le document annexe n°6.2.2. L'interdiction de sous-sols ne s'applique que dans la zone 1AUG car elle correspond aux nouveaux secteurs à aménager en zone d'habitat.

Informations sur la donnée :

- *Producteur : BRGM*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *Exploitation de données piézométriques*
 - *Résultats de modèles hydrodynamiques,*
 - *Enveloppe Approchée d'Inondation Potentielle cours d'eau/submersion marin*
 - *Interpolation pour définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux cotes du Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI®) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/100 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.georisques.gouv.fr/>*

Terrains où les terres sont argileuses, où des cavités sont suspectées, où d'anciennes carrières ou puits miniers sont repérées, où des risques de glissements de terrain ou de chutes de blocs sont identifiés :

Du fait de la nature des sols, des risques d'effondrement ou de risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en œuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;

Le règlement invite les constructeurs à prendre les mesures techniques pour adapter les projets à la nature du sol, de façon à éviter les risques de type fissuration des constructions. Les zones concernées sont reportées sur le document annexe n°6.2.2.

Informations sur la donnée « aléa retrait gonflement des argiles » :

- *Producteur : BRGM*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *Corrélation étroite mise en évidence entre la répartition des sinistres et la nature géologique des formations sub-affleurantes*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/50 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.georisques.gouv.fr/>*

Informations sur la donnée « chute de blocs » :

Donnée produite uniquement sur la partie Normandie du territoire communautaire

- *Producteur : DREAL Normandie*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/25 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-industriels-miniers-et-naturels-r6.html>*

Informations sur la donnée « glissement de terrain » :

Donnée produite uniquement sur la partie Normandie du territoire communautaire

- *Producteur : DREAL Normandie*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *étude des pentes et de la géologie, développée par modélisation.*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/25 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-industriels-miniers-et-naturels-r6.html>*

Informations sur la donnée « cavités et puits de minières » :

- *Producteur : DREAL Normandie*
- *Méthode d'élaboration :*
 - *Auprès des fournisseurs de données : le Centre d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, Direction Territoriale Normandie-Centre (CEREMA, DTer N-C), le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), les Directions Départementales des Territoires (et de la Mer) du Calvados,*

de la Manche et de l'Orne (DDT(M) 14, 50 et 61), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie.

- *Limites d'utilisation : L'atlas des cavités souterraines incorpore dans ses données la précision de localisation de chaque indice répertorié. La lecture des coordonnées du point est conditionnée à cette donnée de précision et ne saurait attribuer à un point une précision inférieure à celle qui est inscrite dans ses données. Par exemple, un point associé à une précision de 25 m ne peut être placé précisément à une échelle supérieure au 1/25 000. Pour des raisons de lisibilité, l'affichage des indices de cavités et des périmètres de sécurité associés n'est effectif qu'entre les échelles 1/50 et 1/30 000. L'atlas ne renseigne que les indices de cavité connus au jour de sa mise en ligne. Malgré sa mise à jour régulière, il ne peut en aucun cas être considéré comme un inventaire exhaustif des cavités souterraines*
- Pour en savoir plus : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-industriels-miniers-et-naturels-r6.html>

Zones de protection rapprochée des sources Roxane sur la Ferrière Bochard

Les périmètres de protection des points de captage d'eau faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique ne sont pas mentionnés au règlement graphique, car ce sont les règles attachées à ces servitudes qui s'appliquent (dispositions des arrêtés préfectoraux concernés). Il convient donc, pour le demandeur, de consulter directement les règles applicables sur ces périmètres en tant que servitudes. Cependant, la source Roxane, exploitée pour la production d'eau potable destinée à l'usine d'embouteillage de la Ferrière Bochard, ne fait l'objet d'aucune servitude de protection. C'est pourquoi le règlement du PLUi renvoie aux dispositions de l'étude AMODIAG ENVIRONNEMENT portée en annexe documentaire (doc n°6.1.4), fixant les principes à respecter pour assurer la protection de la ressource.

Zones au voisinage des lignes électriques haute tension

Dans ces espaces, le règlement renvoie aux dispositions de l'instruction du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

Ce document précise que : « *Au vu des éléments disponibles sur l'évaluation des risques, sur lesquels pèsent de fortes incertitudes, et sur les enjeux économiques, vous recommanderez aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 μ T, cette valeur, appliquée en bordure de zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants de bâtiments sensibles de 0,4 μ T proposée par l'avis de l'ANSES.* »

Pour répondre à ces recommandations, des espaces sont définis au règlement graphique délimitant les secteurs potentiellement affectés par un champ magnétique de 1 μ T. Soit une bande de 30 mètres de part et d'autre des lignes de 90kV, et 40 mètres de part et d'autre des lignes 225 kV.

Zones d'effets aux abords des canalisations de gaz haute pression

Le règlement précise la nécessité de consulter GRT Gaz pour tout projet envisagé à l'intérieur des zones de danger figurées sur le document annexe n°6.2.2, de façon à éviter d'exposer des populations au risque lié à la canalisation de gaz.

Zones où existe un risque d'émission dans l'air du radon présent dans les sols

Le règlement incite les demandeurs à prendre les mesures nécessaires pour adapter leur projet à la nature du risque pour des raisons de protection de la santé des occupants. Les zones concernées sont reportées sur le document annexe n°6.2.2. Le site internet de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) détaille les mesures à prendre pour adapter les projets de construction à ce risque.

Informations sur la donnée :

- *Producteur : BRGM*
- *Méthode d'élaboration :*
 - o *Cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN (Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire).*
- *Limites d'utilisation : Ne pas interpréter ces zonages à une échelle supérieure au 1/50 000.*
- *Pour en savoir plus : <https://www.georisques.gouv.fr/>*

Zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres

Le règlement du PLUi exige le respect des normes d'isolation acoustique pour les constructions à l'intérieur des espaces touchés par des nuisances sonores générées par les axes de transport terrestre. Ces espaces sont délimités en application des dispositions des arrêtés préfectoraux figurant sur le document annexe n°6.1.4 du PLUi.

Dispositions en matière de commerce et d'artisanat

Secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites

Le règlement interdit l'implantation de commerce ou ensemble de commerce de détail dans ces espaces, dans l'objectif de préserver les activités commerciales du centre-ville et des centres-bourgs. Les axes de flux important sont effectivement recherchés pour les implantations commerciales, notamment pour du commerce de détail, alors que celui-ci a davantage vocation à s'installer dans le centre-ville, répondant ainsi à l'objectif global de revitalisation des cœurs de ville et de bourg du territoire. Cette interdiction s'applique tant au bâtiment destiné au commerce qu'à l'ensemble des aménagements et accès nécessaires à son fonctionnement.

Les zones UEc et 1AUec réservées au développement commercial ne sont pas concernées par cette disposition.

Secteurs de centralité commerciale :

Dans les secteurs de "centralité commerciale " délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée utilisés par du commerce de détail (ou artisanat assimilés) au profit de logements ou d'hébergements est interdit afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PADD de maintenir et revitaliser la dynamique commerciale du cœur de ville et des quartiers. Cette règle a pour objectif de préserver les linéaires commerciaux du centre-ville pour maintenir la vocation commerciale des espaces centraux et favoriser l'animation du cœur de ville.

Cette disposition ne s'oppose pas à la création d'espace pour améliorer l'accessibilité de logements ou d'unités foncières.

Les espaces boisés classés, la protection des éléments paysagers et d'intérêt écologique

Le territoire dispose de boisements et de haies de qualité, qui contribuent à la diversité des milieux naturels et constituent l'armature de la trame verte et des continuités écologiques.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, 9 324 ha bénéficient d'une protection au titre des **Espaces Boisés Classés**, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions interdisent tout défrichement et soumettent les coupes à déclaration préalable.

Concernant **les haies**, l'objectif de préserver un maillage bocager, suite à l'identification, s'applique sur 2063 Kilomètres linéaires. La protection mise en place, au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (motifs paysagers et écologiques) limite les suppressions de haies à la création d'accès, ou à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation agricole. Des principes de compensation des haies arrachées sont prévus au règlement et détaillées dans l'OAP trame verte et bleue. La compensation doit contribuer à préserver et renforcer les continuités écologiques. C'est pourquoi elles prennent en compte la valeur écologique intrinsèque de la haie supprimée, le niveau qualitatif et le lieu de la compensation projetée. Des compensations plus importantes peuvent être imposées si l'arrachage projeté porte sur une haie de bonne qualité et/ou si le projet se situe dans un secteur prioritaire de renforcement des continuités écologiques.

Les plantations (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisements) identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées (ce qui n'interdit pas leur renouvellement). Ces éléments participent des continuités écologiques mais également de la qualité des paysages urbains et ruraux. A ce titre, leur préservation répond à un intérêt général.

Les boisements identifiés et constituant des éléments de la trame verte concernés par cette protection couvrent une superficie totale de 269 ha. Les alignements d'arbres présentent un linéaire total de 19 km. On dénombre un total de 462 arbres remarquables identifiés au règlement graphique. L'OAP trame verte et bleue précise les modalités de protection et de compensation de ces éléments.

Les mares seront conservées ou remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Ces éléments constituent des biotopes inscrits au sein de la trame bleue et sont préservés à ce titre. 751 mares sont identifiées au règlement graphique. Les modalités de leur préservation sont précisées dans l'OAP trame verte et bleue.

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire sur l'ensemble du territoire communautaire au stade du diagnostic. Elles sont caractérisées suivant leur typologie et localisées sur le document annexe 1.5.1. Leur protection est assurée par un classement en zone N au PLUi, de façon à éviter toute atteinte à ces milieux.

La protection des zones humides relève des dispositions du code de l'environnement. C'est pourquoi le règlement écrit du PLUi n'y fait pas directement référence. L'objectif est d'éviter de doubler les réglementations entre codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Les patrimoines identifiés

Concernant le patrimoine bâti et les murs, les éléments identifiés et hiérarchisés selon leur typologie et leur intérêt patrimonial, font l'objet de mesures spécifiques de préservation.

Dans cette perspective, plusieurs mesures sont mises en place. L'ensemble des bâtis sont soumis au permis de démolir et les éléments identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-19.

La traduction réglementaire des mesures de protection est également adaptée au regard de l'intérêt patrimonial identifié avec une hiérarchisation selon 3 niveaux (article 5.3 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti).

Au regard de l'intérêt patrimonial identifié et de la hiérarchisation de cet intérêt, des dispositions réglementaires de préservation de la qualité patrimoniale ont été déclinées permettant de prendre en compte cette hiérarchisation.

Le groupe de niveaux 1 et 2 rassemble **le patrimoine qui participe à la richesse patrimoniale du territoire**, du fait de leurs qualités architecturales, urbaines et/ou paysagères (dus à l'ampleur ou l'ancienneté de ce patrimoine). Pour ce patrimoine, le règlement impose une préservation d'ensemble et/ou restauration. Pour les ajouts et les extensions, une insertion harmonieuse est demandée, ces modifications seront acceptées sous réserve de ne pas dénaturer l'ordonnancement des façades.

Le groupe de niveau 3 est constitué **d'ensemble ou d'éléments qui sans être exceptionnels, méritent une attention particulière puisqu'ils peuvent accompagner des éléments de niveau 1 et 2**. Pour ce groupe, le règlement stipule que toutes nouvelles constructions proches ou au sein de ce patrimoine devront respecter l'identité paysagère des lieux, afin de préserver voire renforcer l'harmonie de l'ensemble.

L'inventaire patrimonial est complété par un repérage **de murs de qualité patrimoniale**, à préserver. Les éléments ou sites d'intérêt historique, mémoriel ou identitaire dénommé « Petit patrimoine » sont également repérés au règlement graphique afin de s'assurer d'une vigilance sur la préservation, la valorisation lors de projet de construction ou d'aménagement.

Les Monuments Historiques sont également repérés au règlement graphique à titre informatif. Les règles applicables sur ces édifices sont celles générées par la servitude Monument Historique. Le règlement du PLUi n'apporte donc pas d'éléments supplémentaires. Il est également identifié, à titre d'information au règlement graphique, le patrimoine « Label XXème » requalifié Label « Architecture contemporaine remarquable ».

Il est rappelé que l'ensemble du territoire est soumis au permis de démolir obligatoire. Cette disposition permettra à la collectivité de disposer d'un droit de regard sur les démolitions envisagées sur la CUA.

Périmètres de Délimitation des Abords

Le Périmètre de protection Délimité des Abords (PDA) des Monuments historiques vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants sur le plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. La création d'un PDA peut être proposé autour d'un monument historique classé ou inscrit, à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France.

Mme l'Architecte des Bâtiments de France de l'Orne a proposé à la Communauté Urbaine d'Alençon, compétente en matière de documents d'urbanisme, de définir des périmètres délimités des abords pour plusieurs monuments historiques protégés.

L'inscription en tant que monument historique génère un périmètre de 500 mètres dans lequel l'avis de l'architecte des bâtiments de France est sollicité, soit simple, soit conforme.

Les nouveaux périmètres remplaceront les périmètres applicables à tout immeuble, bâti ou non, visible ou non en même temps que l'édifice protégé situé à moins de 500 mètres de celui-ci par la détermination d'un périmètre adapté aux enjeux des secteurs concernés de covisibilité et de protection des abords du monument.

Les monuments historiques concernés sont les suivants :

- Maison au 110-112 avenue du Général Leclerc (maison « Richer ») à Alençon,
- Bâtiment, cheminée et machine à vapeur de l'ancienne scierie Prout à Alençon,
- Château de Lonrai à Lonrai, dont le périmètre déborde sur la commune de Colombiers (complément au PDA déjà existant sur Lonrai),
- Forges de Saint-Denis-sur-Sarthon, dont le périmètre déborde également sur la commune de Gandelain,
- Eglise de Cerisé.

Ces périmètres délimités des abords sont créés par décision de l'autorité administrative compétente, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique, et le cas échéant de la ou les communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

La proposition est soumise pour accord au Conseil communautaire de la Communauté Urbaine d'Alençon au titre de sa compétence en matière de plan local d'urbanisme, concomitamment à l'arrêt du projet de révision du PLUi.

Le périmètre délimité des abords se substituera au « rayon de 500 mètres », ainsi la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non, et le critère de covisibilité ne s'applique alors plus. Le régime des autorisations pour les travaux situés à l'intérieur de cette servitude est inchangé.

En complément de ces propositions de PDA autour de ces monuments, Mme l'Architecte des Bâtiments de France de l'Orne a proposé un PDA pour les 32 monuments historiques situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Alençon créé par arrêté ministériel du 22 juillet 2021.

Le PDA proposé s'appuie très largement sur le périmètre du SPR à savoir le cœur historique, les faubourgs historiques de Montsort, La Barre, Saint-Blaise et Cazault, la ceinture de boulevards du XIXème et du début du XXème siècle. Le PDA exclut les secteurs d'extensions urbaines récentes, qui n'ont que peu de rapport avec l'environnement préexistant et ne présentent pas de covisibilité avec les monuments historiques. Néanmoins, les extensions récentes sans intérêt patrimonial majeur mais dans le champ de covisibilité et participant à la scénographique des perspectives lointaines sur la rue de Bretagne ont été conservées à l'intérieur du PDA, visant à assurer la protection de la très longue perspective qui s'ouvre sur la basilique Notre-Dame et la verrière de la halle au blé.

Secteurs de parcs et jardins

Cette protection s'applique sur les secteurs comprenant des ensembles de jardins en milieu urbain, constituant des ambiances particulières, et dans lesquelles le règlement limite les possibilités de construire dans l'objectif de préserver l'identité et les qualités paysagères du site.

Deux secteurs de parc et jardins sont délimités au règlement graphique : boulevard Koutiala à Alençon et centre bourg de La Fresnaye-sur-Chédouet (commune de Villeneuve-en-Perseigne).

Secteurs de projet

Ces secteurs sont délimités sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils correspondent à des zones stratégiques, appelées à muter, mais où le projet urbain n'est pas encore défini.

L'objectif est de limiter les nouvelles constructions sur ces espaces, dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti, de façon à ne pas obérer la réalisation du futur aménagement.

Deux secteurs de projets sont identifiés au règlement graphique : boulevard Koutiala et Rue de Bretagne à Alençon.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Naturelle ou Agricole

Le PLUi autorise en l'encadrant le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole et naturelle.

Les dispositions de l'article R151-11 du code de l'urbanisme encadrent le changement de destination en précisant que les bâtiments identifiés ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ces dispositions assurent un contrôle au cas par cas au moment du changement de destination, permettant ainsi d'interdire le projet au regard du contexte dans le cas où celui-ci serait de nature à compromettre l'activité agricole, et au contraire de favoriser et de permettre le projet qui ne présenterait pas d'impact.

Les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR impliquent pour le territoire, au regard de l'existence d'un bâti ancien diffus dans l'espace rural, de permettre la valorisation de ces éléments bâtis.

Au regard de l'évolution législative et la détermination à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), toute construction existante dans l'espace rural ne peut faire l'objet d'un changement de destination que si celui-ci est identifié. Afin de prendre en compte le contexte territorial et historique, le bâti existant présentant une identité vernaculaire dans les hameaux ou en diffus dans l'espace rural, ne relevant pas d'une entité urbaine suffisamment constituée et équipée et ne relevant pas d'un classement en zone urbaine, ou d'un STECAL a été identifié et étoilé au règlement graphique.

Le territoire communautaire comprend un nombre important de bâti qu'il convient de préserver et de valoriser. Permettre le changement de destination rend possible la préservation d'un bâti présentant un intérêt par rapport au patrimoine vernaculaire, en modifiant son occupation. Le bâti identifié correspond notamment à des bâtiments isolés ou situés dans des hameaux, mais également au sein de corps de ferme, en activités ou non à ce jour.

Dans le cas d'une inscription au sein d'un corps de ferme en activité, il appartiendra à la CDPENAF ou à la CDNPS, suivant la localisation du bâtiment, d'analyser les impacts éventuels d'un changement de destination de la construction sur les activités agricoles, et de délivrer un avis en conséquence.

Le PLUi définit deux destinations possibles pour les changements de destination au sein des zones A et N :

Au profit d'une occupation agricole en zone A et / ou forestière en zone N :

Objectifs	Faciliter l'implantation, le maintien ou le développement de l'activité agricole et forestière.
Conditions	Compatibilité avec le voisinage résidentiel quand il existe. Conditions visant à limiter les impacts ou nuisances au regard du contexte à dominante résidentielle
Identification sur le règlement graphique	Aucune car la destination correspond à la destination générale admise dans la zone agricole ou naturelle et forestière

Au profit de logement, de restauration ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier ou touristique :

Objectifs	Contribuer à la diversification et à la dynamique économique dans l'espace rural.
Conditions	Rappel des conditions issues de la loi : Que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. L'obtention : <u>en zone agricole</u>, de l'avis conforme de la CDPENAF (article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime). <u>en zone naturelle</u>, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette condition permet d'évaluer au moment de la demande de changement de destination que le projet ne constitue pas une gêne ou un frein à la pérennité de l'activité agricole. Le changement de destination est encadré avec une limitation au volume bâti existant afin de respecter l'identité du bâti et pour limiter la consommation foncière en espace agricole ou naturelle. Aucune extension ou annexe ne peut être autorisée suite au changement de destination. Cette condition permet un maintien des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de volume, d'aspect extérieur. Elle vise également à permettre le changement pour des constructions présentant une taille et une structure suffisante et cohérente avec la vocation future et de se prémunir d'une transformation radicale d'un patrimoine intéressant. Dans l'objectif de préserver ce patrimoine, la démolition de la construction est soumise au permis de démolir.
Identification sur le règlement graphique	Ce bâti doit être étoilé.

Méthode d'identification des bâtiments :

Un inventaire des bâtiments a été réalisé en prenant en compte les critères suivants :

Structure correcte du bâtiment. Le bâtiment ne doit pas être en ruine et doit pouvoir être réhabilité en respectant l'identité d'origine de la construction.

Présence des réseaux limitant le coût pour la collectivité en cas d'extension ou de renforcement.

Bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial typique du bocage (longères en pierre, granges agricoles, charpente traditionnelle,...)

Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble de ces critères ont été intégrés à l'inventaire. Ils sont signalés par une étoile et un contour coloré du bâtiment sur le règlement graphique. Seule la partie inscrite dans le contour coloré peut être autorisée à changer de destination. 396 bâtiments sont identifiés au règlement graphique par une étoile, permettant (sous conditions) leur changement de destination.

Les fiches présentant la localisation et le bâti concerné sont intégrées en annexe de ce document.

Les emplacements réservés

Le règlement graphique compte 48 emplacements réservés à la réalisation d'ouvrages ou d'espaces publics, par les différentes collectivités qui interviennent sur le territoire, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

L'inscription d'un emplacement réservé au PLUi produit des effets sur l'occupation des sols. Elle permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise publique, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé au PLUi, dès que ce plan est opposable aux tiers, peut mettre en demeure le bénéficiaire de cette inscription d'acquiescer son terrain, conformément aux dispositions de l'article L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au PLUi répondent aux objectifs de développement de continuités douces, de création ou d'aménagement de voie de desserte, d'aménagements paysagers, d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits au PLUi sont précisés dans le tableau suivant :

Commune concernée	n° ER	Désignation	Objectifs	Surface inscrite au document d'urbanisme	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
Alençon	1	Sentier piéton entre bord de Sarthe dans la traversée de l'hôpital d'Alençon	Mise en valeur des berges de la Sarthe et ouverture au public	1770 m ² Longueur moyenne de 443ml Largeur moyenne de 4ml	Ville d'Alençon
	2	Sentier piéton en bord de Sarthe entre le pont de Sarthe et le front de Sarthe	Mise en valeur des berges de la Sarthe et ouverture au public	85 m ² Longueur moyenne de 15 ml Largeur moyenne de 5 ml	Ville d'Alençon
	3	Sentier le long du Gué de Gesnes	Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes	70 m ² Longueur moyenne de 7 ml Largeur moyenne de 10 ml	Ville d'Alençon

	4	Sentier le long du Gué de Gesnes	Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes	1148 m ² Longueur moyenne de 107 ml Largueur moyenne de 10 ml	Ville d'Alençon
	5	Sentier le long du Gué de Gesnes	Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes	920 m ² Longueur moyenne de 86 ml Largueur moyenne de 10 ml	Ville d'Alençon
	6	Sentier le long du Gué de Gesnes	Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes	4248 m ² Longueur moyenne de 420ml Largueur moyenne de 10 ml	Ville d'Alençon
	7	Sentier Piéton – cyclable entre la ruelle des Taillis et le parc Courbet	Liaison piétonnière et cyclable entre le parc des Promenades et le parc Courbet	280 m ² Longueur moyenne de 56 ml Largueur moyenne de 5 ml	Ville d'Alençon
	8	Sentier piéton entre le Chemin des Planches et les Châtelets	Itinéraire de promenade reliant Damigny à Saint Germain du Corbéis avec aire de détente sur la Briante	1740 m ² Longueur moyenne de 200 ml	Ville d'Alençon
	9	Liaison cyclable – bretelle Nord	Liaison cyclable inter-quartiers Ouest-Est	865 m ² Longueur moyenne de 264 ml et 30 ml Largueur moyenne de 3 ml	Ville d'Alençon

	10	Liaison douce entre la route de Mamers et la Route d'Ancinnes	Liaison douce inter-quartiers entre Perseigne et Courteille	500 m ² Longueur moyenne de 170 ml Largeur moyenne de 3 ml	Ville d'Alençon
	11	Liaison Est entre Cerisé et le centre du quartier de Courteille	Liaison cyclable inter-quartiers	530 m ² Longueur moyenne de 100 ml Largeur de 5 ml	Ville d'Alençon
	12	Liaison Est Cerisé et le centre de Courteille	Liaison cyclable inter-quartiers	380 m ² Longueur moyenne de 70 ml Largeur moyenne de 5 ml	Ville d'Alençon
Cerisé	13	Aménagement paysager - Plantations	Poursuite du paysagement du C.R. n° 2 de l'Eglise	515 m ² Longueur moyenne de 258 ml Largeur moyenne de 2 ml	Commune de Cerisé
	14	Desserte viaire	Création d'une liaison automobile entre la rue d'Alençon et le Parc d'Activité du Londeau et desserte des nouvelles opérations d'urbanisation	3286 m ² Longueur moyenne de 215 ml Largeur moyenne de 20 ml	Commune de Cerisé
Condé sur Sarthe	15	Continuité douce	Créer une liaison douce inter-quartiers	2144 m ² Longueur moyenne de 84 ml Largeur moyenne de 4 ml	Commune de Condé sur Sarthe

	16	Continuité douce	Créer une liaison douce inter-quartiers	4561 m ² Longueur moyenne de 900 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Condé sur Sarthe
	17	Continuité douce	Créer une liaison douce inter-quartiers	2501 m ² Longueur moyenne de 205 à 326 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Condé sur Sarthe
Cuissai	18	Création de voirie	Assurer une meilleure desserte	458 m ² Longueur moyenne de 35 ml Largueur moyenne de 13 ml	Commune de Cuissai
	19	Création de voirie et réalisation de parking	Développer l'offre en stationnement et assurer la desserte de la nouvelle opération d'aménagement	4180 m ² Longueur moyenne de 103 ml Largueur moyenne de 40 ml	Commune de Cuissai
	20	Création d'un parking pour le cimetière	Offrir une aire de stationnement pour le cimetière	1250 m ² Longueur moyenne de 30 ml Largueur moyenne de 42 ml	Commune de Cuissai
Damigny	21	Aménagement paysager de liaison douce - Sente du Milieu	Réserve pour préserver la haie existante en bordure de la sente du Milieu, compléter son linéaire, et assurer son entretien	1677 m ² Longueur moyenne de 330 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Damigny

	22	Aménagement de voirie et création de trottoirs Chemin rural n°8 du Fourneau	Aménager des espaces publics	250m ² Longueur moyenne de 68 ml Largueur moyenne de 3 ml	Commune de Damigny
	23	Aménagement de voirie et création de trottoirs Rue de Bellevue	Aménager des espaces publics	300m ² Longueur moyenne de 128 ml Largueur moyenne de 33 ml	Commune de Damigny
	24	Aménagement de voirie et création de trottoirs Rue des Hauts Châtelets	Aménager des espaces publics	207 m ² Longueur moyenne de 61 ml Largueur moyenne de 3 ml	Commune de Damigny
Ecouves	25	Création d'une voirie	Développer des liaisons douces	5088 m ² Longueur moyenne de 825 ml Largueur moyenne de 6 ml	Commune d'Ecouves
	26	Création d'un chemin	Développer des liaisons douces	69 m ² Longueur moyenne de 48 ml Largueur moyenne de 2 ml	Commune d'Ecouves
	27	Création d'une voie	Développer des liaisons douces	1724 m ² Longueur moyenne de 346 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune d'Ecouves

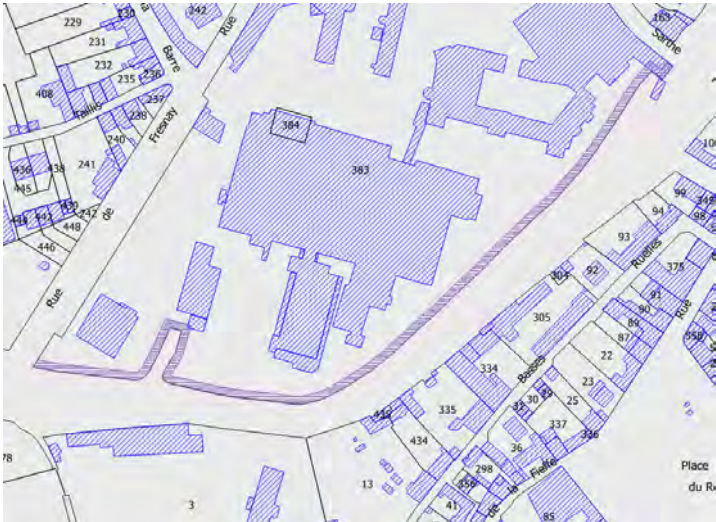
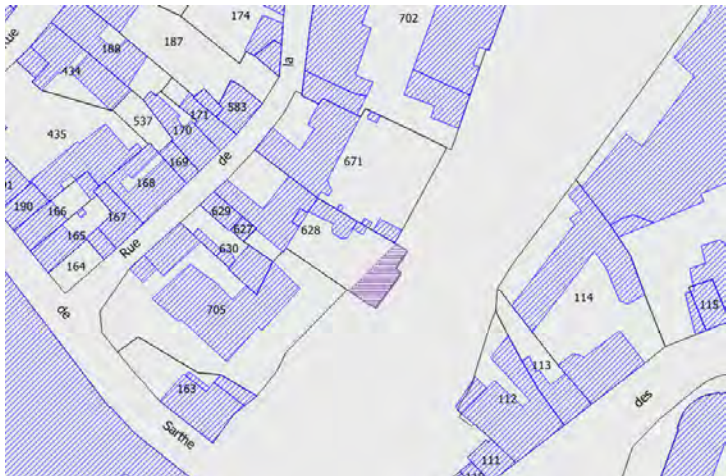
	28	Création d'une voie	Développer des liaisons	662 m ² Longueur moyenne de 75 ml Largueur moyenne de 8 ml	Commune d'Ecouves
Commune de l'Orée d'Ecouves	29	Création d'une voie d'accès	Développer des liaisons douces	1808 m ² Longueur moyenne de 360 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de l'Orée d'Ecouves
Hesloup	30	Création de voie	Développer des liaisons douces	146 m ² Longueur moyenne de 40 ml Largueur moyenne de 4 ml	Commune de Hesloup
Lonrai	31	Création d'une voie	Desserte des équipements publics	2410 m ² Longueur moyenne de 240 ml Largueur moyenne de 40 ml	Comune de Lonrai
Ménil Erreux	32	Création d'une liaison	Desserte de l'opération d'aménagement	788 m ² Longueur moyenne de 55 ml Largueur moyenne de 14 ml	Commune de Ménil Erreux
	33	Création d'une aire de stationnement - Cimetière	Création d'une aire de stationnement pour le cimetière	632 m ² Longueur moyenne de 50 ml Largueur moyenne de 13 ml	Commune de Ménil Erreux
Mieuxcé	34	Aménagement d'un cheminement doux	Aménagement des bords de La Sarthe	32186 m ² Longueur moyenne de 6400 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Mieuxcé

Pacé	35	Aménagement du cœur de bourg	Aménager des espaces publics, parking, espace vert et cheminement d'accès	4078 m ² Longueur moyenne de 120 ml Largueur moyenne de 35 ml	Commune de Pacé
Saint Patern-Le Chevain	36	Extension du cimetière	Permettre d'extension du cimetière	1813 m ² Longueur moyenne de 50 ml Largueur moyenne de 35 ml	Commune de Saint Patern-Le Chevain
	37	Aménagement d'un parc	Poursuivre l'extension du parc	17739 m ² Longueur moyenne de 220 ml Largueur moyenne de 80 ml	Commune de Saint Patern-Le Chevain
Valframbert	38	Extension du cimetière	Permettre d'extension du cimetière	1 5658 m ² Longueur moyenne de 50 ml Largueur moyenne de 30 ml	Commune de Valframbert
Villeneuve en Perseigne	39	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	443 m ² Longueur moyenne de 87 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	40	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	1740 m ² Longueur moyenne de 344 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	41	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	259 m ² Longueur moyenne de 55 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne

	42	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	2512 m ² Longueur moyenne de 346ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	43	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	2360 m ² Longueur moyenne de 366 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	44	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	1110 m ² Longueur moyenne de 228 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	45	Cheminement du tour du bourg	Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg	257 m ² Longueur moyenne de 55 ml Largueur moyenne de 5 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	46	Aménagement autour d'une mare	Valoriser un espace public et une mare	750 m ² Longueur moyenne de 70 ml Largueur moyenne de 12 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	47	Aménagement d'un espace de stationnement	Répondre aux besoins de stationnement	604 m ² Longueur moyenne de 40 ml Largueur moyenne de 17 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne
	48	Aménagement d'un accès	Faciliter les circulations piétonnes en centre bourg	1388 m ² Longueur moyenne de 168 ml Largueur moyenne de 10 ml	Commune de Villeneuve-en-Perseigne

Tableau 11 : Tableau des emplacements réservés

En complément du tableau des emplacements réservés, les fiches suivantes présentent un extrait de chaque emplacement ainsi que les objectifs et la justification de l'inscription au PLUi.

1	ALENÇON
SENTIER PIETON EN BORD DE SARTHE DANS LA TRAVERSEE DE L'HOPITAL D'ALENCON 	
	Objet : Mise en valeur des berges de la Sarthe et ouverture au public Surface : 1762 m² Longueur moyenne : 443ml Largeur moyenne : 4ml Parcelles : en partie BR 383 <u>Justification :</u> Développer les cheminements doux dans le cœur de ville. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords de Sarthe, en complémentarité des cheminements existants.
2	ALENÇON
SENTIER PIETON EN BORD DE SARTHE ENTRE LE PONT DE SARTHE ET LE FRONT DE SARTHE 	
	Objet : Mise en valeur des berges de la Sarthe et ouverture au public Surface : 85 m² Longueur moyenne : 15ml Largeur moyenne : 5ml Parcelles : en partie BW 628 <u>Justification :</u> Développer les cheminements doux dans le cœur de ville. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords de Sarthe, en complémentarité des cheminements existants.

3	ALENÇON
SENTIER LE LONG DU GUÉ DE GESNES 	
Objet : Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes Surface : 70 m² Longueur moyenne : 7ml Largeur moyenne : 10ml Parcelles : en partie BN 3 Justification : Développer les cheminements doux dans la ville le long des cours d'eau. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords du Gué de Gesnes, en complémentarité des cheminements existants.	
4	ALENÇON
SENTIER LE LONG DU GUÉ DE GESNES 	
Objet : Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes Surface : 1063 m² Longueur moyenne : 107ml Largeur moyenne : 10ml Parcelles : en partie BN 194 Justification : Développer les cheminements doux dans la ville le long des cours d'eau. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords du Gué de Gesnes, en complémentarité des cheminements existants.	

5 ALENÇON

SENTIER LE LONG DU GUÉ DE GESNES



Objet : Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes

Surface : 923 m²

Longueur moyenne : 86ml

Largeur moyenne : 10ml

Parcelles : en partie AL 4

Justification : Développer les cheminements doux dans la ville le long des cours d'eau. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords du Gué de Gesnes, en complémentarité des cheminements existants.

6 ALENÇON

SENTIER LE LONG DU GUÉ DE GESNES



Objet : Liaison douce et mise en valeur des berges du Gué de Gesnes

Surface : 4245 m²

Longueur moyenne : 420ml

Largeur moyenne : 10ml

Parcelles : en partie BM 120

Justification : Développer les cheminements doux dans la ville le long des cours d'eau. Assurer la continuité des cheminements et la mise en valeur des bords du Gué de Gesnes, en complémentarité des cheminements existants.

7 ALENÇON

SENTIER PIETON – CYCLABLE ENTRE LA RUELLE DES TAILLIS ET LE PARC COURBET



Objet : Liaison piétonnière et cyclable entre le parc des Promenades et le parc Courbet

Surface : 523 m²
Longueur moyenne : 56ml
Largeur moyenne : 9ml

Parcelles : en partie BX 248

Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer les liaisons douces et inter-quartiers, et vers les espaces publics (parcs notamment).

8 ALENÇON

SENTIER PIETON ENTRE LE CHEMIN DES PLANCHES ET LES CHATELETS

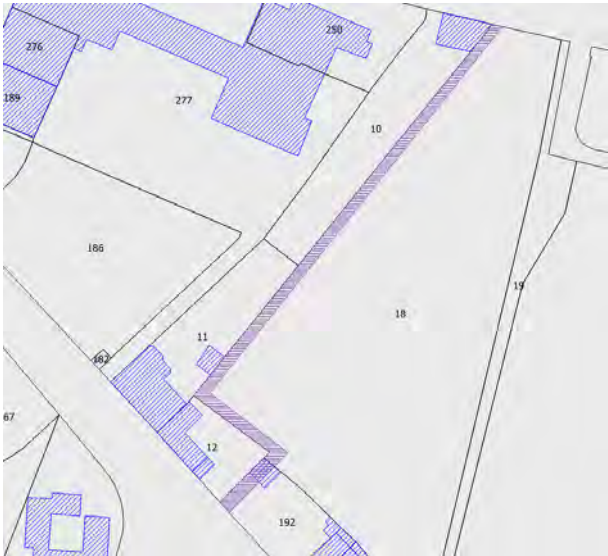


Objet : Itinéraire de promenade reliant Damigny à Saint Germain DU Corbéis avec aire détente sur la Briante

Surface : 1098 m²
Longueur moyenne : 200ml

Parcelles : AB 8 totalité et AB 9 et 111 (parties).

Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer les liaisons douces. Mise en valeur des berges de la Briante et circuit de promenade, en lien avec la politique touristique.

9	ALENÇON
LIAISON ENTRE LE LYCEE - COLLEGE ET LE QUARTIER DE LA PYRAMIDE 	Objet : Liaison quartiers Ouest – Est, bretelle cyclable Nord Surface : 934 m² Longueur moyenne : 278+30ml Largeur moyenne : 3ml Parcelles : en partie AO 84, 85, 185, 209, 427 Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer et d'assurer la continuité des liaisons douces inter-quartiers, et vers les espaces publics (structures d'enseignement ou de formation notamment).
10	ALENÇON
LIAISON ENTRE LA ROUTE DE MAMERS ET LA ROUTE D'ANCINNES 	Objet : Liaison douce entre Perseigne et Courteille Surface : 481 m² Longueur moyenne : 177ml Largeur moyenne : 3ml Parcelles : BI 18 et 192 Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer et d'assurer la continuité des liaisons douces inter-quartiers.

11	ALENÇON
LIAISON EST ENTRE CERISE ET LE CENTRE DE COURTEILLE 	
12	ALENÇON
LIAISON EST ENTRE CERISE ET LE CENTRE DE COURTEILLE 	
	Objet : Liaison cyclable Zone Industrielle - Zones d'habitat - services Surface : 380 m² Longueur moyenne : 70ml Largeur moyenne : 5ml Parcelle : en partie AV 122 Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer et d'assurer la continuité des liaisons douces inter-quartiers.

CHEMIN RURAL – AMENAGEMENT PAYSAGER



Objet : Poursuite du paysagement du C.R n°2 de l'église

Surface : 515 m²

Longueur moyenne : 258ml

Largeur moyenne : 2ml

Parcelles : en partie AD 67, 68, 72, 73, 74, 75, 79, 148, 152, 153, 154, 159

Justification : Dans le cadre de l'aménagement du secteur, l'objectif est de permettre la plantation d'une haie le long du chemin rural n°2 de l'Eglise et ainsi de renforcer son caractère végétal avec un cordon qui accompagne le cheminement piéton.

DESSERTE VIAIRE ENTRE LA RUE DE L'EXPANSION ET LA RUE D'ALENÇON



Objet : Création d'une liaison structurante entre la rue d'Alençon et la rue de l'Expansion et la desserte des nouvelles opérations d'urbanisation.

Surface : 3286 m²

Longueur moyenne : 215ml

Largeur moyenne : 20ml

Parcelles : en partie AA.106

Justification : Dans le cadre de l'aménagement global du secteur, l'objectif est de permettre la création d'une liaison entre la rue de l'Expansion et la rue d'Alençon et d'assurer la desserte globale du secteur.

15	CONDÉ-SUR-SARTHE
CONTINUITÉ DOUCE Route départementale n°112 	
Objet : Crée une liaison douce inter-quartiers Surface : 2144 m² Longueur moyenne : 84ml Largeur moyenne : 4ml Parcelles : en partie AT.10, 11, 14 Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer et d'assurer la continuité des liaisons douces inter-quartiers et vers les équipements structurants.	
16	CONDÉ-SUR-SARTHE
CONTINUITÉ DOUCE Le bourg – La Boissière – Les Rangées 	
Objet : Créer une liaison douce inter-quartiers Surface : 4561 m² Longueur moyenne : 900ml Largeur moyenne : 5ml Parcelles : en partie AO.4, 10, 11, 113, 114, 137, 138 Justification : S'inscrit dans l'objectif de développer et d'assurer la continuité des liaisons douces inter-quartiers entre le centre bourg et le quartier de la Boissière – Les Rangées.	

17	CONDÉ-SUR-SARTHE
CONTINUITÉ DOUCE Rue des Merisiers 	
Objet : Crée une liaison douce inter-quartiers Surface : 2501 m² Longueur moyenne : 305+326 ml Largeur moyenne : 5ml Parcelles : en partie AE 15, AH 4, 80 <u>Justification :</u> S'inscrit dans l'objectif de poursuivre et d'assurer la continuité des liaisons douces.	
18	CUISSAI
CRÉATION DE VOIRIE Centre bourg et Route de la Garenne 	
Objet : Assurer une meilleure desserte Surface : 458 m² Longueur moyenne : 35ml Largeur moyenne : 13ml Parcelles : en partie AA 32, 35 <u>Justification :</u> S'inscrit dans l'objectif d'assurer la liaison vers le centre bourg et le quartier résidentiel depuis la route de la Garenne.	

19	CUISSAI
CRÉATION DE VOIRIE ET RÉALISATION DE PARKING 	
Objet : Développer l'offre en stationnement et assurer la desserte de la nouvelle opération d'aménagement Surface : 4180 m² Longueur moyenne : 103ml Largeur moyenne : 40ml Parcelles : en partie AB 7 Justification : S'inscrit dans l'objectif de créer des voies d'accès au secteur de développement résidentiel au Sud et d'une aire de stationnement.	
20	CUISSAI
CRÉATION D'UN PARKING POUR LE CIMETIÈRE 	
Objet : Offrir une aire de stationnement pour le cimetière Surface : 1250 m² Longueur moyenne : 30ml Largeur moyenne : 42ml Parcelles : en partie AB 7 Justification : Permettre la création d'une aire de stationnement répondant aux besoins des usagers du cimetière.	

AMÉNAGEMENT PAYSAGER DE LIAISON DOUCE SENTE DU MILIEU



Objet : Réserve pour préserver la haie existante en bordure de la sente du Milieu, compléter son linéaire, et assurer son entretien

Surface : 1677m²

Longueur moyenne : 330ml

Largeur moyenne : 5ml

Parcelles : en partie AE 2, 3, 105

Justification : Permettre et assurer l'aménagement paysager en accompagnant du cheminement doux de la Sente du Milieu.

AMÉNAGEMENT DE VOIRIE ET CRÉATION DE TROTTOIRS CHEMIN RURAL N°8 DU FOURNEAU



Objet : Aménager des espaces publics

Surface : 216m²

Longueur moyenne : 68ml

Largeur moyenne : 3ml

Parcelles : en partie AB 67

Justification : Permettre l'élargissement de la voirie assurer la qualité et la sécurité des déplacements.

AMÉNAGEMENT DE VOIRIE ET CRÉATION DE TROTTOIRS RUE DE BELLEVUE

(Rue de Bellevue, angle du chemin des fourneaux
jusqu'en limite du 43 rue de Bellevue)



Objet : Aménager des espaces publics

Surface : 384m²

Longueur moyenne : 128ml

Largeur moyenne : 3ml

Parcelles : en partie AB 67, 153, 154

Justification : Poursuivre l'élargissement de la voirie et la création de trottoirs en continuité des aménagements existants pour assurer la continuité, la qualité et la sécurité des déplacements.

AMÉNAGEMENT DE VOIRIE ET CRÉATION DE TROTTOIRS RUE DES HAUTS CHATELETS



Objet : Aménager des espaces publics

Surface : 207m²

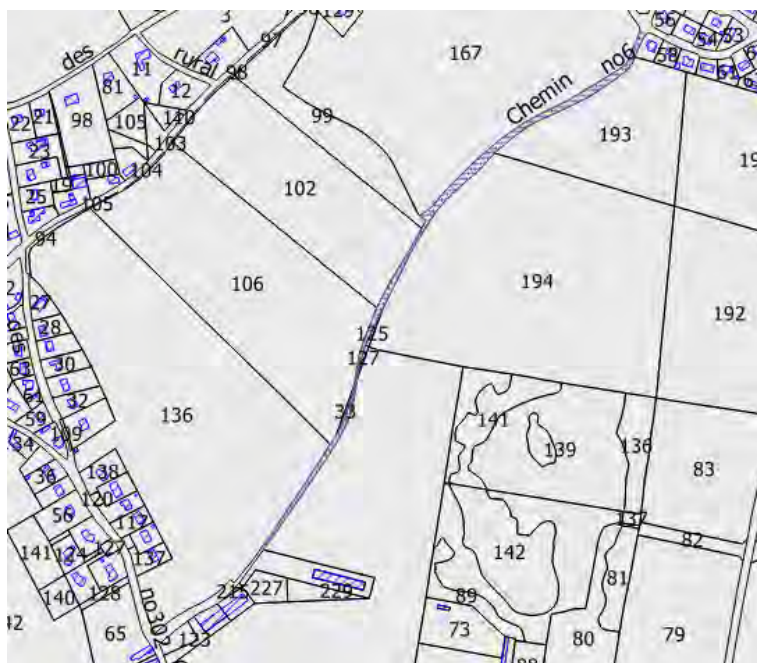
Longueur moyenne : 61ml

Largeur moyenne : 3ml

Parcelles : en partie AI 49, 173

Justification : Poursuivre l'élargissement de la voirie et la création de trottoirs en continuité des aménagements existants pour assurer la continuité, la qualité et la sécurité des déplacements.

CRÉATION D'UNE VOIRIE CHEMIN RURAL N°6



Objet : Développer des liaisons inter-quartiers et des cheminements doux

Surface : 5088m²
Longueur moyenne : 825ml
Largeur moyenne : 6ml

Parcelles : en parties :
AK 193 et AK 194
AO 167
ZB 136, AB 106 et AB 102

Justification : Permettre l'aménagement d'une voirie et d'une liaison douce inter-quartiers.

CRÉATION D'UN CHEMIN VOIE COMMUNALE N°202



Objet : Développer des liaisons douces

Surface : 69m²
Longueur moyenne : 48ml
Largeur moyenne : 2ml

Parcelles : en partie ZC 267

Justification : Poursuivre et assurer la continuité des cheminements doux le long de la voie communale afin d'assurer la sécurité et la qualité des déplacements

**CRÉATION D'UNE VOIE DOUCE
ENTRE LA RD N°505 et l'Allée des Genets**



Objet : Développer des liaisons douces

Surface : 1724m²
Longueur moyenne : 346ml
Largeur moyenne : 5ml

Parcelles : en partie 509AA7, 509AA10

Justification : Aménager et développer les liaisons douces en favorisant la continuité et la connexion aux cheminements existants.

**CRÉATION D'UNE VOIE
DESSERTE DEPUIS LA GRANDE RUE**



Objet : Assurer la desserte vers le secteur d'urbanisation

Surface : 662m²
Longueur moyenne : 75ml
Largeur moyenne : 8ml

Parcelles : en partie 509AB97, 509AB138, 509AB142

Justification : Anticiper et permettre la desserte depuis la Grande Rue vers le secteur d'urbanisation.

29	L'ORÉE D'ÉCOUVES
CRÉATION D'UNE VOIE D'ACCÈS ENTRE LE CR N°6 ET LA RD 204 	
Objet : Développer des liaisons douces Surface : 1808m² Longueur moyenne : 360ml Largeur moyenne : 5ml Parcelles : en partie ZH 62, ZH 73 Justification : Poursuivre et développer des liaisons douces, assurer la connexion avec des cheminements existants.	
30	HESLOUP
CRÉATION D'UNE VOIE IMPASSE DU CHAMP DE LA FOSSE 	
Objet : Développer des liaisons douces Surface : 146m² Longueur moyenne : 40ml Largeur moyenne : 4ml Parcelles : en partie AE 149 Justification : Anticiper et assurer la liaison depuis l'impasse du Champ de la Fosse vers le secteur d'urbanisation future. Permettre et favoriser les déplacements doux vers le centre bourg.	

CRÉATION D'UNE VOIE



Objet : Desserte des équipements publics

Surface : 2410m²
Longueur moyenne : 240ml
Largeur moyenne : 40ml

Parcelles : en partie AB 55

Justification : Améliorer la desserte des équipements publics par la création d'une voie d'accès depuis la voie communale n°7.

CRÉATION D'UN ACCÈS



Objet : Desserte de l'opération d'aménagement

Surface : 788m²
Longueur moyenne : 55ml
Largeur moyenne : 14ml

Parcelles : en partie D 210

Justification : Anticiper et assurer la liaison depuis la route départementale n°37 vers le secteur d'urbanisation à vocation résidentielle.

33 | MÉNIL ERREUX

CRÉATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE



Objet : Création d'une aire de stationnement pour le cimetière

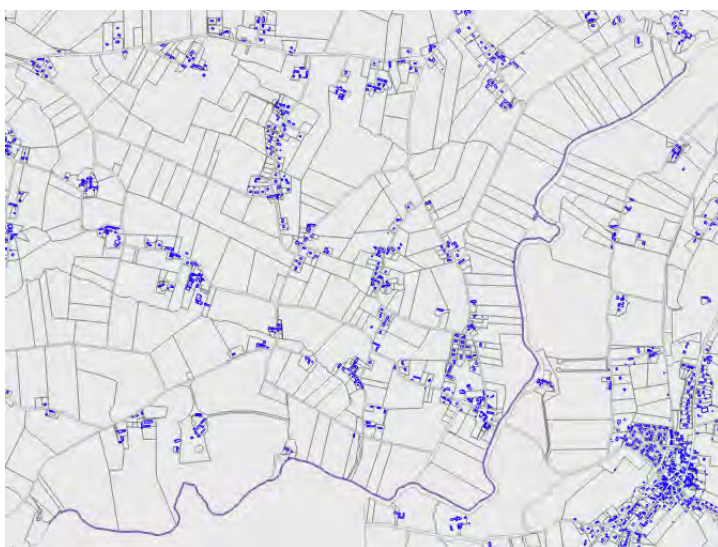
Surface : 632m²
Longueur moyenne : 50ml
Largeur moyenne : 13ml

Parcelles : en partie ZL 9

Justification : Permettre la création d'une aire de stationnement pour compléter et améliorer les conditions de desserte à proximité du cimetière.

34 | MIEUXCÉ

AMÉNAGEMENT D'UN CHEMINEMENT DOUX EN BORDS DE SARTHE



Objet : Aménagement des bords de la Sarthe

Surface : 32186 m²
Longueur moyenne : 6400 ml
Largeur moyenne : 5 ml

Parcelles : en partie C 295,C 296, C 297,C 304,ZB 21,ZB 22,ZB 23, ZB 24,ZB 25,ZB 26, ZB 27,ZB 28, ZB 29, ZB 30, ZB 32, ZB 33, ZB 34, ZB 35, ZB 168,ZC 1, ZC 2, ZC 34, ZC 36, ZC 37, ZC 38, ZC 43, ZC 51, ZC 52, ZC 53, ZC 73, ZC 85, ZC 86, ZC 135,ZC 147,ZC 148 ZC 150, ZC 168,ZD 2,ZD 6,ZD 9,ZD 10, ZD 11,ZD 35,ZD 39,ZD 50, ZD 51,ZD 57,ZD 70,ZD 71,ZD 74

Justification : Développer un aménagement et cheminement des bords de la rivière La Sarthe, en complément des cheminements existants ou à poursuivre sur l'ensemble du territoire communautaire.

AMÉNAGEMENT DU CŒUR DE BOURG



Objet : Aménager des espaces publics, parking, espace vert et cheminement d'accès

Surface : 4078m²

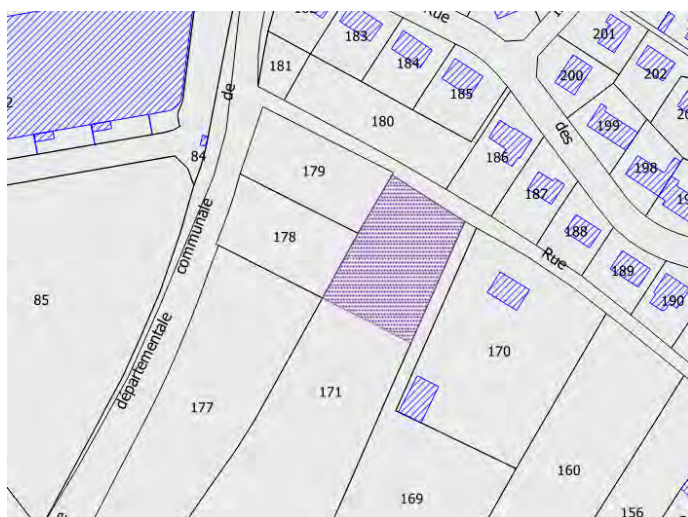
Longueur moyenne : 120ml

Largeur moyenne : 35ml

Parcelles : en partie AA 9

Justification : Anticiper et permettre un aménagement d'espaces publics et de cheminements entre les équipements publics communaux de part et d'autre de la voie communale de la Folie.

EXTENSION DU CIMETIÈRE



Objet : Permettre l'extension du cimetière

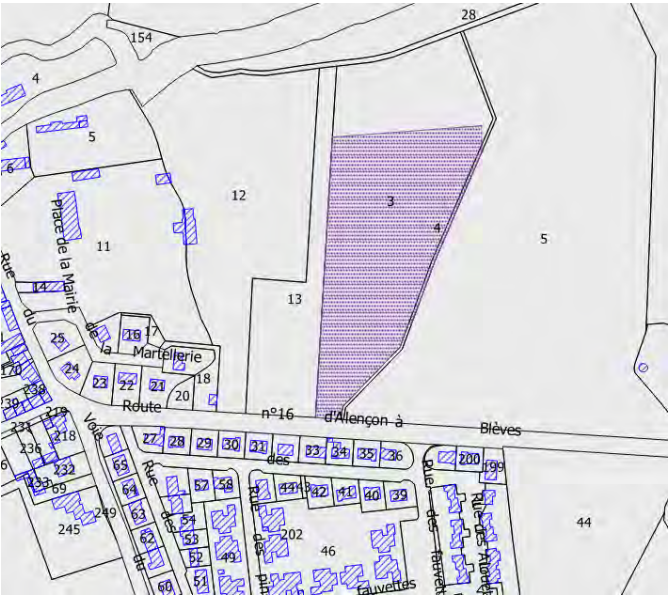
Surface : 1813m²

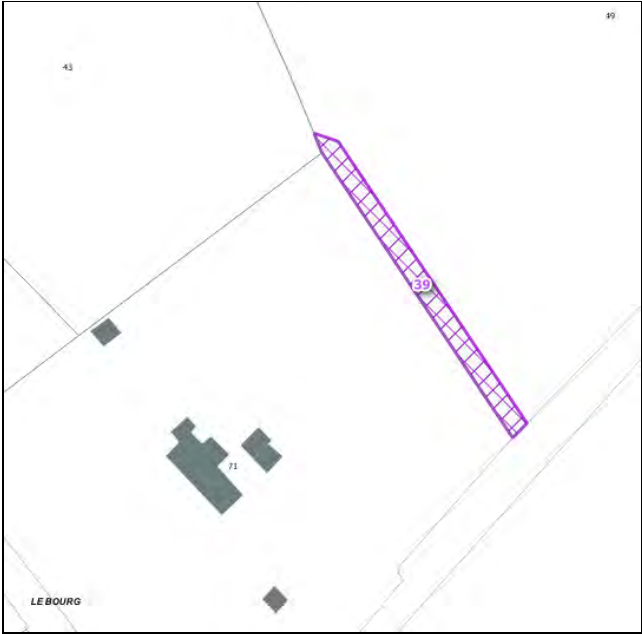
Longueur moyenne : 50ml

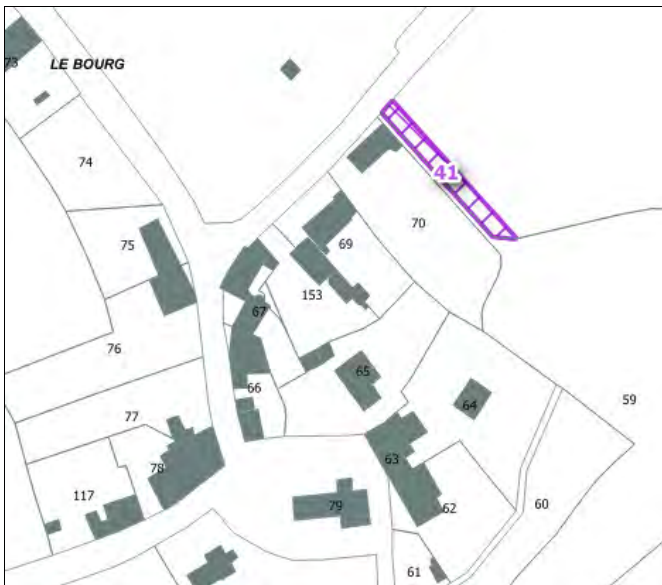
Largeur moyenne : 35ml

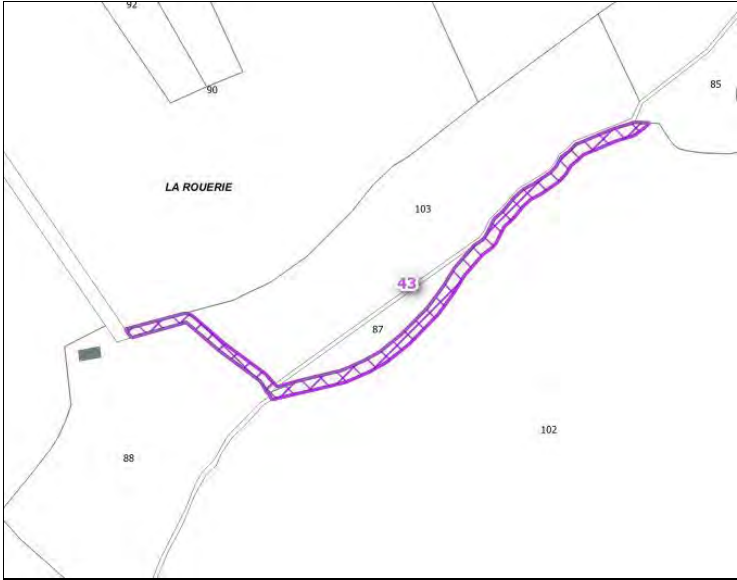
Parcelle : en partie AB 171

Justification : Anticiper et permettre l'extension ou les aménagements nécessaires au cimetière.

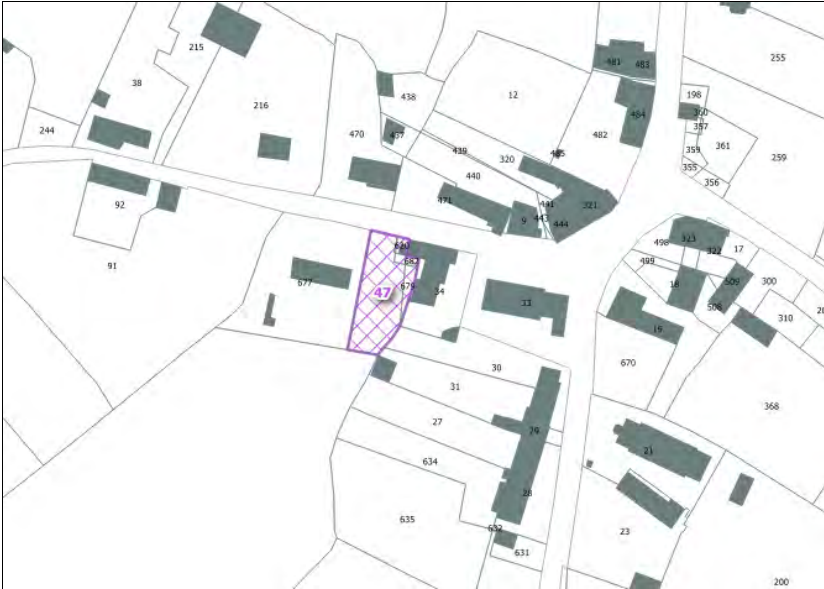
37	SAINT PATERNE-LE CHEVAIN	AMÉNAGEMENT D'UN PARC  Objet : Poursuivre l'extension du parc Surface : 17739m² Longueur moyenne : 220ml Largeur moyenne : 80ml Parcelles : en partie 082ZB3, 082ZB4 Justification : Permettre l'extension du parc et améliorer le cadre de vie par l'aménagement d'un espace public en cœur de bourg.
38	VALFRAMBERT	EXTENSION DU CIMETIÈRE  Objet : Permettre l'extension du cimetière Surface : 1558m² Longueur moyenne : 50ml Largeur moyenne : 30ml Parcelles : en partie AA 222 Justification : Anticiper et permettre l'extension du cimetière.

39	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)
CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG 	Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 443 m² Longueur moyenne : 87ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 49 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.
40	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)
CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG 	Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 1740 m² Longueur moyenne : 344ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 7 318 ZH 114 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.

41	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)
CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG 	Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 259 m² Longueur moyenne : 55ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 50 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.
42	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)
CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG 	Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 2512 m² Longueur moyenne : 346ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 102 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.

43	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)	CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG  Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 2360 m² Longueur moyenne : 366ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 102 318 ZH 87 318 ZH 103 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.
44	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)	CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG  Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 1110 m² Longueur moyenne : 228ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 114 318 ZH 7 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.

45	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Saint-Rigomer-des-Bois)	CHEMINEMENT DU TOUR DU BOURG  Objet : Permettre la réalisation d'un cheminement piéton autour du bourg Surface : 257 m² Longueur moyenne : 55ml Largeur moyenne : 5 ml Parcelles : 318 ZH 39 Justification : Aménager un cheminement confortable pour les piétons.
46	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Lignières-la-Carelle)	AMENAGEMENT AUTOUR D'UNE MARE  Objet : Réaliser un aménagement d'espace public autour d'une mare Surface : 750 m² Longueur moyenne : 70ml Largeur moyenne : 12ml Parcelles : 162 A 262 Justification : Aménager un espace public et valoriser la mare.

47	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Lignières-la-Carelle)
AMENAGEMENT D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT 	
Objet : Aménager un espace de stationnement public. Surface : 604 m² Longueur moyenne : 40ml Largeur moyenne : 17ml Parcelles : 162 B 678 Justification : Répondre aux besoins de stationnement en centre bourg, près de la Mairie déléguée.	
48	VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)
AMENAGEMENT D'UN ACCES 	
Objet : Aménager un accès piéton vers le cœur d'îlot. Surface : 1388 m² Longueur moyenne : 168ml Largeur moyenne : 10ml Parcelles : 162 B 678 Justification : Faciliter les circulations piétonnes en cœur de bourg, notamment vers le groupe scolaire.	

Dispositions Loi Barnier

La prise en compte des dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme (dispositions dites Loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » définit les conditions de maîtrise de la qualité d'entrée de ville précisées dans les articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg.

Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celui-ci est justifié et motivé au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-8 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les axes concernés sur le territoire de la CUA sont :

- L'autoroute A28,

Les voies classées à grande circulation :

- La RN12,
- La RD 438,
- La RD 338,
- La RD 955.

Prise en compte des règles de recul dans le règlement des zones U :

La RD 955 est entièrement comprise en zone U (avenues Rhin et Danube et Jean Mantelet), les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme ne s'appliquent donc pas au voisinage de cet axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus à l'intérieur des zones urbaines (U) définies le long de l'A28 et des autres axes classés à grande circulation, considérant que le classement U correspond à des espaces urbanisés. Ainsi, dans les zones U, le règlement ne précise pas de recul minimum de 75 mètres ou 100 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation ou autoroute.

Prise en compte des règles de recul dans le règlement des zones AU :

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. Le recul des constructions par rapport aux voies n'y est donc pas réglementé. Des dispositions autres s'appliqueront au moment de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU lorsque celle-ci sera classée en zone 1AU.

Les zones 1AUG sont toutes situées en dehors des bandes de 100 m par rapport à l'axe de l'A28 ou de 75 mètres par rapport à l'axe des autres voies classées à grande circulation, à l'exception d'un secteur situé dans le bourg de Saint Denis sur Sarthon.

Cette zone 1AUG s'inscrit cependant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et est à considérer comme un espace urbanisé. Il est effectivement ceinturé sur trois côtés par des constructions existantes inscrites dans le bourg, comme le montrent les extraits suivants :



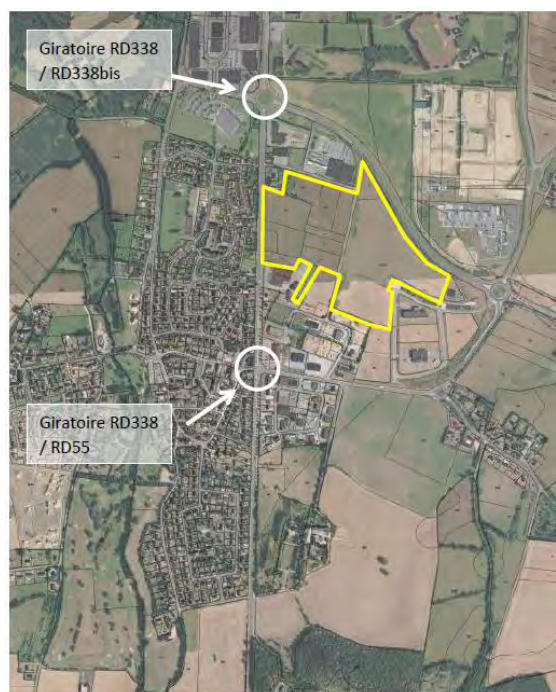
Zone 1AUG de Paillard, bourg de Saint Denis sur Sarthon, inscrite entre la RN12 et l'ancienne voie de chemin de fer

Figure 4 : Zone 1AUG de Paillard à Saint-Denis-sur-Sarthon

Il n'existe pas d'autre zone 1AUG située au voisinage de l'A28 ou des voies classées à grande circulation. Aussi, le règlement de la zone 1AUG ne fait pas référence aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme.

Dans les zones 1AUE, seuls deux secteurs sont concernés par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. Ils sont chacun inscrits le long d'une voie classée à grande circulation.

Le Parc d'activités interdépartemental et Le Grand Coudray, sur la commune d'Arçonnay, le long de la RD 338 classée à grande circulation



Contour du site d'étude et positionnement des carrefours sur la RD 338



Giratoire RD 338 / RD 55, vu dans le sens d'entrée dans l'agglomération



Giratoire RD 338 / RD 338bis, vu dans le sens d'entrée dans l'agglomération

Figure 5 : Parc d'activités du Grand Coudray à Arçonnay

Ce secteur se situe en entrée sud de l'agglomération Alençonnaise. Il est inscrit en zone 1AUEb au règlement graphique, permettant des aménagements à vocation de développement économique.

La Zone d'Activités de Montperthuis



Contour du site d'étude



RN12, vue depuis l'échangeur en direction d'Alençon



RN12, vue sur la ZA existante à l'est de la zone 1AUEb, dans le sens Alençon - Pré-en-Pail

Figure 6 : ZA de Montperthuis à Lonrai

Cet espace est localisé sur la commune de Lonrai à l'ouest de l'agglomération Alençonnaise, le long de la RN12, en continuité de la ZA de Montperthuis. Il est inscrit en zone 1AUEb au règlement graphique, permettant des aménagements à vocation de développement économique.

Un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation devrait donc s'appliquer sur chacun de ces deux secteurs, pour toute construction et installation.

Cependant, des dispositions particulières sont inscrites au PLUi pour déroger à ce recul minimum. Des principes d'aménagement sont ainsi détaillés, en réponse aux critères définis à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme : « prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°5) de chacun de ces deux secteurs précisent les principes à respecter pour pouvoir déroger à la règle de recul minimum de 75 mètres.

Les dispositions applicables visent à mettre en valeur le paysage des entrées de ville et les abords des axes routiers à grande circulation, et à assurer la cohérence et la sécurité des aménagements, en imposant notamment :

- Des principes de desserte et de traitement des voies de façon à assurer la sécurité des circulations, en tenant compte des différents modes de déplacements (automobile, piéton, cycles),
- Un respect de la réglementation applicable pour les nouvelles constructions pour se protéger des nuisances sonores générées par la circulation automobile,
- Des reculs minimum (inférieurs à 75 mètres) pour les constructions et installations,
- Des modalités de traitement paysager des bandes de recul imposées aux constructions et installations,
- Des règles et principes architecturaux destinés à intégrer les nouvelles constructions et aménagements dans leur environnement, en atténuant les effets de masse ou les contrastes de couleurs.

Ces dispositions sont retranscrites dans plusieurs pièces du PLUi :

Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : deux OAP spécifiques sont définies sur les secteurs concernés. Elles précisent pour chaque secteur :

- Un état des lieux paysager du site, replacé dans le contexte d'entrée d'agglomération et comprenant une analyse par séquences.
- Des principes de composition à respecter de manière à préserver les qualités paysagères du site et les perceptions visuelles des entrées de ville.
- Un plan de composition illustrant les principes d'aménagement à respecter.

Au règlement écrit de la zone 1AUE, aux articles suivants :

- Article 4-1 : hauteur des constructions
- Article 4-2 : implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies
- Article 5-2 : caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions
- Article 6.1 : clôtures

- Article 6.2 : Plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs
- Article 7 : stationnement
- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées / Accès

La mention suivante est ajoutée au règlement écrit de la zone 1AUE, renvoyant aux dispositions des OAP : « Des dispositions particulières s'appliquent sur les secteurs concernés par les OAP à vocation économique n°1 et n°5 en réponse aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. »

Prise en compte des règles de recul dans le règlement des zones A et N :

Le règlement des zones A et N impose un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A28 et 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RN12, RD 438, RD 338). La RD 955 est entièrement située en zone U, le règlement des zones A et N n'y fait donc pas référence bien qu'il s'agisse d'un axe classé à grande circulation.

Les reculs de 100 mètres (A28) et 75 mètres (RN12, RD 338, RD 438) s'appliquent pour toutes les constructions, y compris agricoles. Cette disposition va au-delà de celles inscrites à l'article L.111-7 qui permet une dérogation pour les bâtiments d'exploitation agricole. Ce choix d'appliquer un recul obligatoire aux constructions agricoles se justifie par la volonté de protéger les paysages de l'espace agricole. On évitera ainsi le mitage le long des principaux axes routiers.

Les reculs imposés sont donc réglementés de façon suivante en zone A :

« En bordure de l'A28 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'A28 au moins égale à 100m ;

En bordure de la RN12, de la RD338 et de la RD 438 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75m ;

En bordure des autres voies du réseau de niveau 2 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m ;

En bordure du réseau de niveau 3 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10m, sauf en secteur Ah ;

En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile en Ah : les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3m ; sauf en ce qui concerne les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles sont implantées avec un recul au moins égal à 5m pour que soit disposée une aire pour le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie;

En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile et en Ae : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ;

[Les dispositions de cet article] ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, au développement d'une exploitation agricole existante ou à l'ajout de locaux accessoires (annexes) au sein d'une unité foncière déjà bâtie, s'ils se font sans réduction des reculs préexistants. »

Les reculs imposés en zone N sont les suivantes :

« En bordure de l'A28 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de l'A28 au moins égale à 100m ;

En bordure de la RN12, de la RD338 et de la RD 438 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 75m ;

en bordure des autres voies du réseau de niveau 2 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m ;

en bordure du réseau de niveau 3 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 10m, sauf en secteur Nh et Ns ;

en bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile et en Nh et Ns : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m ; sauf en ce qui concerne les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles sont implantées avec un recul au moins égal à 5m pour que soit disposée une aire pour le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie ;

[Les dispositions de cet article] ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante ou à l'ajout de locaux accessoires (annexes) au sein d'une unité foncière déjà bâtie, s'ils se font sans réduction des reculs préexistants.

Elles ne sont pas applicables si des dispositions différentes sont prises dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de la loi Barnier régie par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme. »

Un secteur est concerné par une OAP en zone N, autorisant des dispositions spécifiques, permettant d'appliquer des règles de recul différentes.

Il s'agit du secteur de la Briqueterie à Saint-Paterne Le Chevain, pour lequel une OAP sectorielle précise :

- Un état initial du site
- Les principes d'aménagement
- Les dispositions qualitatives, au regard notamment de l'urbanisme, de l'architecture, des paysages, des nuisances et des risques

2.4.3. Tableau des surfaces et évolution surfacique

Tableau des surfaces des zones du PLUi

Zones	Surfaces au projet PLUi (en ha)
UGa1: zones urbaines de quartiers anciens	79.73
UGa2: zones urbaines de quartiers anciens	107.81
UGb: zones urbaines de centre-ville ou centre-bourg	319.23
UGc: zones urbaines où l'habitat pavillonnaire est dominant	1600.27
UGd: zones urbaines à mixité d'occupation et de formes urbaines	214.5
UGdv : aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage	5.18
UEa: zones urbaines à vocation économique (principalement activités industrielles)	304.96
UEb: zones urbaines à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	111.1
UEc: zones urbaines à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	114.87
UEv: secteurs réservés à des aménagements paysagers	4.8
US: zones urbaines réservées à des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif	180.23
USx : zones urbaines réservées à des établissements de santé, enseignement/formation ou action sociale	77.26
USv : zones urbaines recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs	94.71
Total : Zones Urbaines	3 214.65
1AUG: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	21.32
1AUGc: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	57.69
1AUEa: Zone à urbaniser à vocation économique	7.29
1AUEb: Zone à urbaniser à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	42.21

1AUEc: Zone à urbaniser à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	14.35
2AU : Zone à urbaniser (ouverture différée)	10.04
2AUG: extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation	88.93
Total : Zones à urbaniser	241,82
A: zones agricoles	20 314,17
Ae: zones agricoles à vocation principale économique	10.74
Ah: zones agricoles à vocation principale d'habitat	5.19
Total : Zones agricoles	20 330,1
N: zones naturelles	15 593,79
Ns: zones naturelles pour équipements publics ou d'intérêt collectif	31.09
Np: zones naturelles protégées	6 913.6
Ne: zones naturelles à vocation principale économique	2.44
Nh: zones naturelles à vocation principale d'habitat	37.67
Total : Zones naturelles	22 578,59
Total surfaces	46 365.17

Tableau 12 : Tableau des superficies des zones du PLUi

Tableau de l'évolution des surfaces des zones

Le tableau des surfaces des zones ci-après permet d'évaluer l'évolution de classement des zones des documents d'urbanisme, entre :

- le PLUi avant révision : c'est-à-dire 30 communes couvertes par le PLUi, et une commune (Villeneuve-en-Perseigne couverte par 3 PLU communaux, une carte communale et 2 communes régies par le RNU,
- et le PLUi après révision, couvrant l'ensemble du territoire de la CUA

Pour les deux communes déléguées de Villeneuve-en-Perseigne régies par le RNU, leur surface a été comptabilisée au sein de la zone agricole.

Zones	Superficies actuelles (PLUi à 30 communes + documents communaux Villeneuve-en-Perseigne)	Superficies après révision du PLUi	Evolution
Zones urbaines U	3192,63	3214,65	22,02
Urbaines économiques (UE)	529,08	535,73	6,65
Urbaines générales (UG)	2311,75	2326,72	14,97
Urbaine de services et équipements (US)	351,8	352,20	0,4
Zones à urbaniser AU	335,76	241,83	-93,93
A urbaniser économie, ouverture immédiate (1AUE)	65,3	63,85	-1,45
A urbaniser économie, ouverture immédiate (2AUE)	13,43	0,00	-13,43
A urbaniser habitat, ouverture immédiate (1AUG)	114,38	79,01	-35,37
A urbaniser habitat, ouverture ultérieure (2AUG)	132,62	88,93	-43,69
A urbaniser, ouverture ultérieure	10,03	10,04	0,01
Zones agricoles A	21122,39	20330,10	-792,29
Zone agricole (A) (hors STECAL)	21111,79	20314,17	-797,62
STECAL au sein de la zone agricole (Ah, Ae)	10,6	15,93	5,33
Zones naturelles N	21719,53	22578,59	859,06
Zone naturelle (N) (hors STECAL)	15110,61	15593,79	483,18
Zone naturelle protégée (Np)	6500,7	6913,60	412,9
STECAL au sein de la zone naturelle (Nh, Ne, Ns)	108,22	71,20	-37,02
Total	46370,31	46365,17	

Tableau 13 : Tableau d'évolution des superficies des zones

Il est important de préciser que, lors de l'élaboration du PLUi, les surfaces des zones ont connu des évolutions importantes :

- + 805 ha de zones urbaines. Cette évolution peut être pour partie expliquée par l'inscription en zone U des surfaces urbanisées depuis l'entrée en vigueur des anciens documents d'urbanisme.
- 392 ha de zones d'urbanisation future (correspondant aux zones 1AU et 2AU) : 635 ha dans les documents d'urbanisme actualisés, contre 234 ha dans le PLUi, soit une réduction de 63% des surfaces à urbaniser. Cette réduction est à rapprocher de l'objectif du SCoT de réduire le rythme de consommation foncière d'au moins 55%.
- - 470 ha de STECAL au sein des zones A et N. Cette forte réduction illustre un effort très important vers la réduction du mitage de l'espace agricole.

On observe les mêmes types d'évolutions dans le cadre de la révision du PLUi, intégrant la commune de Villeneuve-au-Perseigne :

- + 22 ha de zones urbaines, illustrant là aussi l'urbanisation des zones à urbaniser depuis l'entrée en vigueur des documents communaux,
- - 94 ha de zones à urbaniser, correspondant aux ajustements effectués sur Villeneuve-en-Perseigne pour répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, de la même manière que celle-ci a été opérée sur le reste du territoire lors de l'élaboration du PLUi,
- - 32 ha de STECAL au sein des zones A et N.

Le potentiel constructible des zones d'urbanisation future dans le PLUi révisé

Les surfaces de développement pour l'habitat et l'économie représentent au total 242ha à l'échelle du PLUi couvrant les 31 communes de la CUA.

Les surfaces affectées au développement économique sont de 64 Ha, de 168 ha pour l'accueil résidentiel et de 10 ha pour le développement à long terme.

Les zones de développement ouvertes à l'urbanisation représentent 79 ha pour l'habitat et 64 ha pour les activités économiques et un potentiel de développement à plus long terme de 89 ha pour l'habitat.

On note une réduction notable des potentiels de développement notamment dans l'espace rural et un recentrage des potentiels de développement sur les polarités urbaines.

2.4.4. Correspondance entre les besoins en surfaces à urbaniser et les capacités d'accueil définies au PLUi

Calcul des besoins en logements et en surfaces à urbaniser :

Les besoins en logements ont été établis sur la période 2020-2035 suivant la projection démographique retenue au PADD, soit un besoin total de 6444 logements supplémentaires.

Ces besoins sont calculés sur la base de l'estimation produite lors de l'élaboration du PLUi (6231 logements) auquel on ajoute les besoins calculés pour Villeneuve-en-Perseigne en application des orientations du PADD (+123 logements).

Objectif 2035 croissance en nb d'habitants	TOTAL BESOIN EN LOGEMENTS	Répartition extension / réinvestissement				Surfaces nécessaires pour logements en extension	
2664		Extension	Nombre de logements en extension	Réinvestissement	Nombre de logements en réinvestissement	Densités	Surfaces nécessaires par couronne pour 15 ans (2020-2035)
Ville centre	3222	40%	1289	60%	1933	30	43,0
1ère couronne	1933	85%	1643	15%	290	20	82,2
2ème couronne	967	90%	870	10%	97	15	58,0
Couronne rurale	322	90%	290	10%	32	15	19,3
CUA	6444		4092		2352		202

Tableau 14 : Synthèse des besoins en logements

Soit un besoin total projeté de 202 ha sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi pour répondre aux besoins en logements sur la période 2020-2035.

Ce volume de logements est réparti entre les 4 secteurs suivants :

- Ville centre (Alençon)
- 1^{ère} couronne
- 2^{ème} couronne
- Couronnes rurales.

La répartition des logements projetés entre ces 4 secteurs s'appuie sur les objectifs d'équilibre de la captation de la croissance démographique attendue indiqués au PADD, dans le respect des équilibres territoriaux existants, soit :

- 50% pour la ville centre d'Alençon
- 30% pour la 1^{ère} couronne
- 15% pour la 2^{ème} couronne
- 5% pour la couronne rurale.

Le PLUi porte également une ambition d'une répartition de la production de logements entre mobilisation des espaces inscrits au sein des espaces actuellement urbanisés (réinvestissement) et nouvelles extensions urbaines.

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

Tableau 15 : Répartition de la production de logements entre extension et réinvestissement

Cet objectif vise à réinvestir au maximum les espaces actuellement urbanisés pour lutter contre la vacance des logements, requalifier le parc existant, revitaliser les centres et maîtriser la consommation foncière.

Au total, sur les 6444 logements à produire sur la période 2020-2035, 2352 doivent être réalisés en réinvestissement des espaces actuellement urbanisés.

L'identification des capacités de mobilisation d'espaces en renouvellement urbain a permis d'estimer un potentiel théorique de création de logements à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés, soit un total de 2138 logements.

Il sera donc nécessaire de soutenir l'ambition affichée en matière de lutte contre la vacance des logements et de renouvellement urbain pour atteindre l'objectif de création de 2352 logements en réinvestissement des espaces urbains.

Estimation du nombre de logements créés					
	<i>En réinvestissement du potentiel urbain</i>	<i>Programmation urbaine multi-sites</i>	<i>Logements vacants remis sur le marché (2020-2035)</i>	<i>Bâties ayant fait l'objet d'un changement de destination (2020-2035)</i>	Total du nombre de logements pouvant être mobilisés
Ville d'Alençon	220	583	250	0	1053
1^{ère} couronne	340	-	20	10	370
2^{ème} couronne	475	2	20	10	507
Couronne rurale	172	-	10	20	202
CUA	1207	585	300	40	2132

Tableau 16 : Potentiels de création de logements en réinvestissement

Les besoins en surfaces à urbaniser sont ensuite calculés :

- en soustrayant du besoin total en logements ceux à réaliser en réinvestissement des espaces actuellement urbanisés, sur la base des objectifs affichés au PADD et différenciés pour chaque secteur,
- en prenant en compte les objectifs de densité inscrits au PADD pour chaque secteur :
 - Ville centre (Alençon) : minimum de 30 logements / ha
 - 1^{ère} couronne : 20 logements / ha
 - 2^{ème} couronne : 15 logements / ha
 - Communes rurales : 15 logements / ha.

Le résultat de ces calculs permet d'estimer les besoins en surfaces à urbaniser pour chaque couronne.

Définition des surfaces à urbaniser pour l'habitat et modalités de phasage de l'urbanisation :

La réponse aux besoins d'accueil de logements se traduit au règlement graphique et aux OAP par :

- La possibilité d'accueil de logements au sein des zones urbaines,
 - La définition de zones à urbaniser en correspondance avec les besoins établis en extension urbaine,
- Le respect d'un principe de phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones, de manière à assurer une gestion économe des zones à urbaniser.

Cette notion de phasage se traduit par la définition :

- de zones 1AU, ouvertes immédiatement à l'urbanisation pour couvrir les besoins estimés à court terme et moyen terme (5 ans – période 2020-2025 et période intermédiaire 2025-2030) ;

- et de zones 2AU "gelées" destinées à couvrir les besoins à plus long terme (10 ans – période 2025-2035).

Une évaluation des besoins en logements s'opérera à échéance de 5 ans pour juger la nécessité de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. On devra ainsi apporter des justifications motivées du passage de zones 2AU en 1AU. Les explications pourront notamment porter sur le respect des objectifs démographiques, les situations de blocage foncier ou d'éventuels problèmes techniques liés aux réseaux et infrastructures.

Ce mode d'organisation de l'ouverture des zones AU à l'urbanisation répond aux objectifs de gestion économe de l'espace.

De plus, à l'intérieur des zones 1AU, les OAP précisent des mesures complémentaires destinées à assurer une gestion raisonnée de l'espace :

- Des principes de phasage en plusieurs tranches successives pour éviter les opérations monobloc trop importantes,
- Un rappel des densités minimales à respecter pour chaque secteur couvert par une OAP.

Le tableau suivant illustre la répartition des besoins en logements par périodes de 5 ans :

	Répartition du besoin par période					
	2020-2025 (5ans)		2025-2030 (5ans)		2030-2035 (5ans)	
	En nb de logements	En surface (en ha)	En nb de logements	En surface (en ha)	En nb de logements	En surface (en ha)
Ville centre	429	14,3	429	14,3	429	14,3
1ère couronne	548	27,4	548	27,4	548	27,4
2ème couronne	290	19,3	290	19,3	290	19,3
Couronne rurale	97	6,5	97	6,5	97	6,5
CUA	1364	67,5	1364	67,5	1364	67,5

Tableau 17 : Répartition du besoin en logements par période et par couronne

Correspondance entre besoins en logements et capacités d'accueil définies au PLUi pour l'habitat :

		Court terme		Moyen et long terme		Total 2020-2035	
		Besoins en surfaces 2020-2025 en ha	Surface des zones 1AUG (correspondance période 2020-2025) en ha	Besoins en surfaces 2025-2035 en ha	Surface des zones 2AUG (correspondance période 2025-2035) en ha	Besoins en surfaces 2020-2035 en ha	Surface totale des zones à vocation habitat (correspondance période 2020-2035) en ha
	Ville centre	14,3	14,89	28,87	18,47	43,17	33,36
	1ère couronne	27,4	36,96	54,8	40,03	82,2	76,99
	2ème couronne	19,3	23,98	38,6	24,91	57,9	48,89
	Couronne rurale	6,5	3,18	13	5,52	19,5	8,7
	CUA	67,5	79,01	135,27	88,93	202,77	167,94

Tableau 18 : Correspondance entre les besoins en logements en extension urbaine et les surfaces des zones à urbaniser

Sur la période de court terme (5 ans), une correspondance est établie entre les besoins en logements en extension urbaine (67,5 ha) et les capacités offertes dans les zones 1AUG (79,01 ha), légèrement supérieure. Toutefois, la mobilisation à moyen terme projetée sur la deuxième période est couverte par les zones 1AUG qui n'auront pas été consommées, et potentiellement par la mobilisation de zones 2AUG.

66% des surfaces des zones 1AUG sont positionnées sur la ville centre et la 1^{ère} couronne, démontrant la volonté de recentrer l'urbanisation et de limiter la consommation d'espace agricole, notamment dans les secteurs à forte présence d'activités agricoles (2^{ème} couronne et couronne rurale).

La surface totale des zones à urbaniser à vocation habitat s'élève à 167,94 ha, couvrant ainsi 82% des besoins totaux en logements dans les extensions urbaines.

Définition des besoins en surfaces à urbaniser destinées aux activités économiques :

L'objectif affiché au PADD est de permettre un développement économique en proposant une offre foncière adaptée aux besoins.

Le rôle de pôle économique structurant de l'agglomération doit être renforcé. Des pôles relais doivent servir d'appui dans une recherche de complémentarité entre la ville d'Alençon et les pôles relais. On dispose ainsi d'une armature générale suivant laquelle les zones réservées aux activités économiques ont été positionnées.

L'objectif est d'autre part de mobiliser les potentiels existants au sein des zones économiques actuellement aménagées, soit une surface totale de 61,84 ha de manière à assurer une gestion économe du foncier.

D'autres potentiels sont à ajouter à ces surfaces, correspondant à un potentiel non immédiatement disponible : dents creuses, densification, reconversion de friches.

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 19 : Potentiels d'accueil d'activités économiques en réinvestissement

Une partie des 61,84 ha identifiés comme potentiel facilement mobilisable est inscrite en zone à urbaniser (30,8 ha) : il s'agit de terrains aménagés au sein ou en extension directe de zones d'activités existantes, correspondant à de grandes superficies pouvant faire l'objet de redécoupages avec desserte interne complémentaire, en fonction des besoins d'accueil d'entreprises. Les caractéristiques de ces terrains correspondent à des zones à urbaniser.

Une autre partie (31,04 ha) est inscrite en zone UE : il s'agit de terrains de plus petite superficie, prédécoupés, correspondant davantage aux caractéristiques d'une zone urbaine.

Dans l'exemple ci-dessous (ZA Valframbert), les terrains identifiés comme potentiel de lots à bâtir sont hachurés en vert. Certains sont inscrits en zone UEb (partie ouest) car ils correspondent à des lots de petite taille prédécoupés et enclavés dans la ZA. D'autres sont inscrits en zone 1AUEb (partie est) car ils présentent des emprises plus importantes avec des potentiels de redécoupage : bien qu'ils soient déjà desservis par le giratoire sur la RD, ils correspondent davantage à des secteurs à urbaniser.

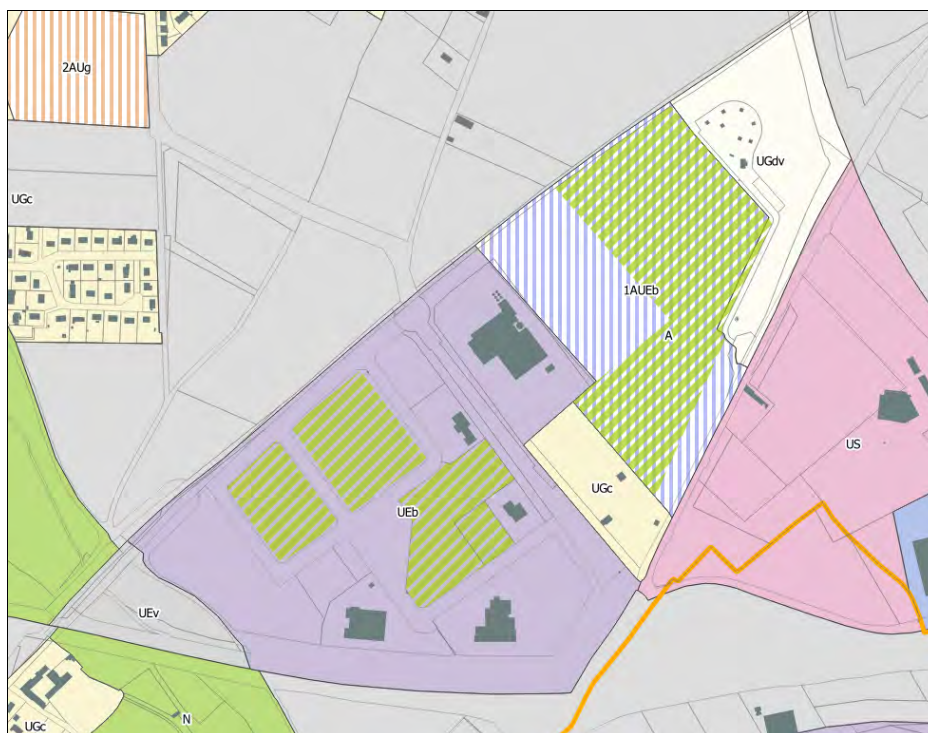


Figure 7 : ZA de Valframbert et potentiels en lots à bâtir

En complément de ces potentiels identifiés, des réserves foncières ont été intégrées aux zones à urbaniser à vocation économique (hors vocation commerciale). Ces espaces totalisent une superficie de 18,7 ha en zone 1AUE et 10 ha en zone 2AU (vocation non déterminée) et serviront couvrir les besoins en foncier économique pour la période 2020-2035.

Définition des besoins en surfaces à urbaniser destinées aux activités commerciales :

Le diagnostic du PLUi comporte une analyse des potentiels d'accueil d'activités commerciales en réinvestissement des espaces urbains. Ce potentiel couvre une surface totale de près de 4 ha.

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

Tableau 20 : Potentiel d'accueil d'activités commerciales en réinvestissement des espaces urbains

En complément des possibilités de réinvestissement au sein des zones urbaines, deux secteurs sont identifiés au PLUi pour l'accueil d'activités commerciales, en correspondance avec les orientations du PADD et du DAC du SCoT. Il s'agit de :

- 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.

2.4.5. Consommation d'espace projetée au regard des tendances passées

Sur la période 2010-2020, la consommation d'espace s'est opérée de la manière suivante :

2010-2020	<i>Habitat</i>	<i>Activité économique</i>	<i>Equipement 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 21 : Consommation d'espace 2010-2020 par vocation

Sur la période 2010 – 2020, la consommation d'espace opérée par l'habitat a été de 87,2 ha, celle par les activités économiques de 46,85 ha, celle par les équipements publics de 24,07 ha. Le total des surfaces artificialisées sur cette période s'élève à 161,72 ha.

Soit un rythme de 8,72 ha / an pour l'habitat, 4,68 ha / an pour les activités économiques et un total toutes destinations confondues de 16,72 ha / an.

Pour la période 2020-2035, on peut estimer la consommation foncière potentielle à partir des surfaces suivantes (reprise de la méthode d'évaluation de la consommation foncière sur la période 2010-2020) :

Vocation habitat :

- Les surfaces des zones à urbaniser = 167,94 ha
- Les extensions réalisables au sein des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) = 1,99 ha
- Les constructions dans les "lots disponibles" dans les lotissements aménagés = 16,23 ha
- Les constructions réalisables au sein des "dents creuses" = 17,39 ha
- La mobilisation des "potentiels d'opérations" identifiés = 42,24 ha
- La densification par "division foncière" réalisable au sein des zones U (hors STECAL) = 24,42 ha ;

Vocation Economie (hors commerce) :

- Les surfaces des zones à urbaniser à vocation principale économie = 49,5 ha
- les potentiels de lots à bâtir inscrits en zone UE = 31,04 ha

- le dents creuses = 3,44 ha
- La densification des zones économiques = 9,72 ha
- la reconversion de friches = 4,62 ha ;

Vocation Commerce :

- Les surfaces des zones à urbaniser à vocation principale économie = 14,35 ha
- les potentiels de lots à bâtir inscrits en zone UEc = 0,72 ha
- La densification des zones commerciales = 2,9 ha
- la reconversion de friches = 0,3 ha ;

Vocation non définie :

- Les surfaces des zones à urbaniser dont la vocation n'est pas définie (2AU) = 10,04 ha ;

Soit un total de consommation d'espace potentiel de 396,8 ha pour la période 2020-2035, et un rythme moyen de 26,46 ha / an :

- Consommation foncière à destination principale d'habitat : 270,21 ha, soit une moyenne de 18,01 ha / an.
- Consommation foncière à destination principale d'économie (hors commerce) : 98,32 ha, soit une moyenne de 6,55 ha / an.
- Consommation foncière à destination principale commerce : 18,27 ha, soit une moyenne de 1,22 ha / an.

Les 10,04 ha de zone 2AU, dont la destination n'est pas fixée au PLUi, ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Cette consommation foncière reste cependant théorique et hypothétique dans la mesure où elle suppose une consommation complète d'ici 2035, de l'ensemble des potentiels identifiés, à la fois en densification des zones urbaines et en extension dans les zones à urbaniser.

La mobilisation des potentiels de renouvellement urbain porte sur un total de 153,01 ha : elle ne pourra s'opérer que sur un temps long, et nécessitera une intervention forte pour acquérir et employer le foncier pour de nouvelles opérations d'aménagement.

La consommation foncière sera d'autre part modérée par la mobilisation des outils de phasage, permettant de différer l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en fonction de l'évolution des besoins. Les zones 2AU représentent effectivement 41% de l'ensemble des zones à urbaniser.

Pour les secteurs à vocation principale d'habitat, les zones 2AU constituent 53% du volume total des zones à urbaniser.

Il est rappelé que suivant les dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les zones 2AU n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou par l'EPCI dans les 6 ans suivant leur création, ne pourront être urbanisées que par révision générale du PLUi. Ce qui permet de renforcer la modération de la consommation d'espace engagée dans le PLUi.

On pourra ultérieurement comparer, sur la base des indicateurs définis, la consommation réelle et juger, sur cette base, de l'opportunité d'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation.

Enfin, l'effort de modération de la consommation d'espace, par rapport aux tendances passées, s'opère principalement à travers les objectifs de réinvestissement des espaces actuellement urbanisés.

Cette ambition est particulièrement forte sur la ville d'Alençon (60% de réinvestissement) et les communes de la 1^{ère} couronne (15% de réinvestissement).

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

Tableau 22 : Objectifs de production de logements en extension et en réinvestissement

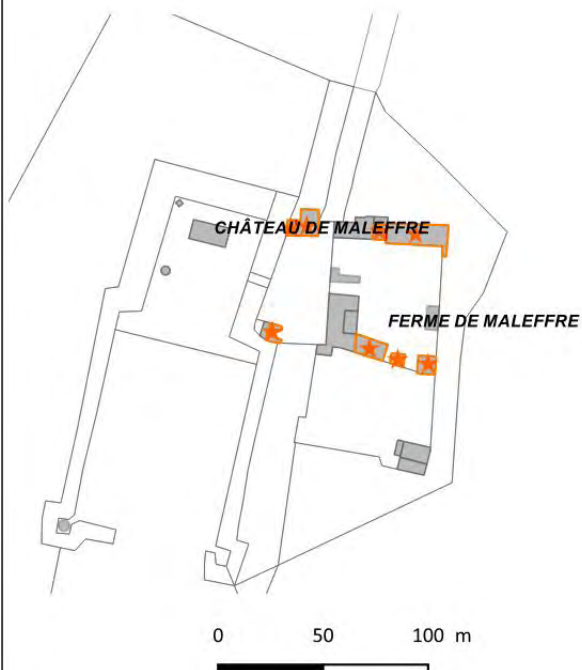
ANNEXE

Fiches relatives aux bâtiments pouvant changer de destination

ARCONNAY

Lieu-dit : Château de Maleffre

Parcelle : ZL0057, ZL0061, ZL0062, ZL0063, ZL0076, ZL0078, ZL0081



CERISE

Lieu-dit : La Cour

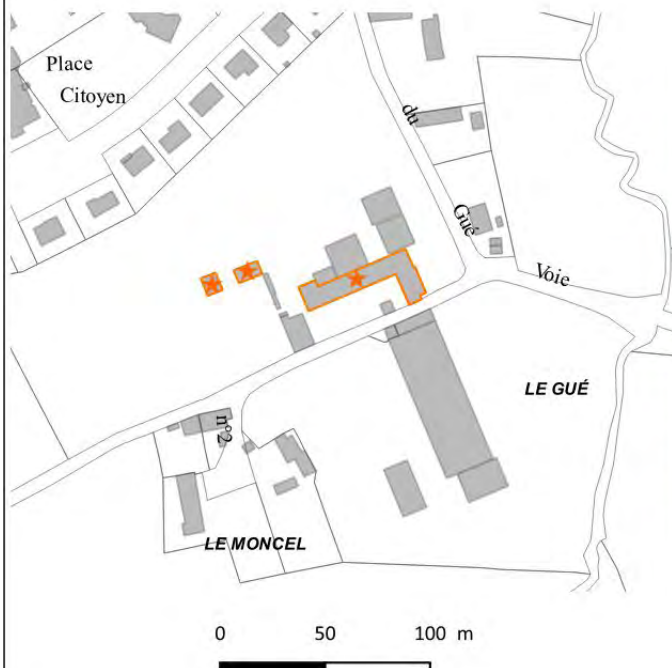
Parcelle : AH0157



CERISE

Lieu-dit : Le Gué

Parcelle : A0117



CERISE

Lieu-dit : Le Pré du Moulin

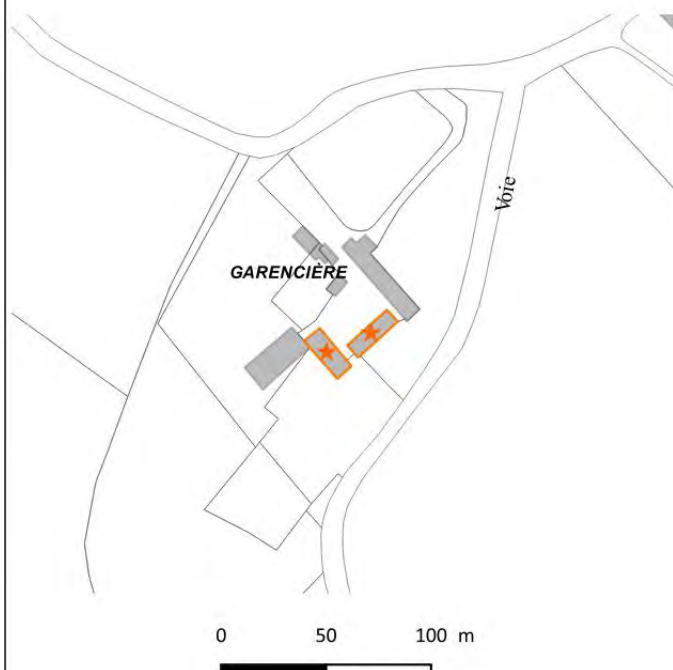
Parcelle : AE0186, AK0274, AK0275



CHAMPFLEUR

Lieu-dit : La Multière

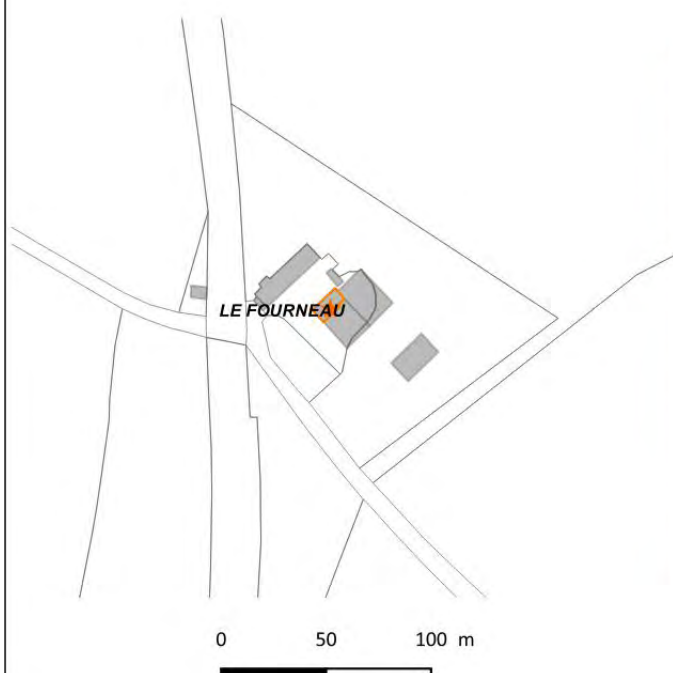
Parcelle : ZE0113



CHAMPFLEUR

Lieu-dit : Le Fourneau

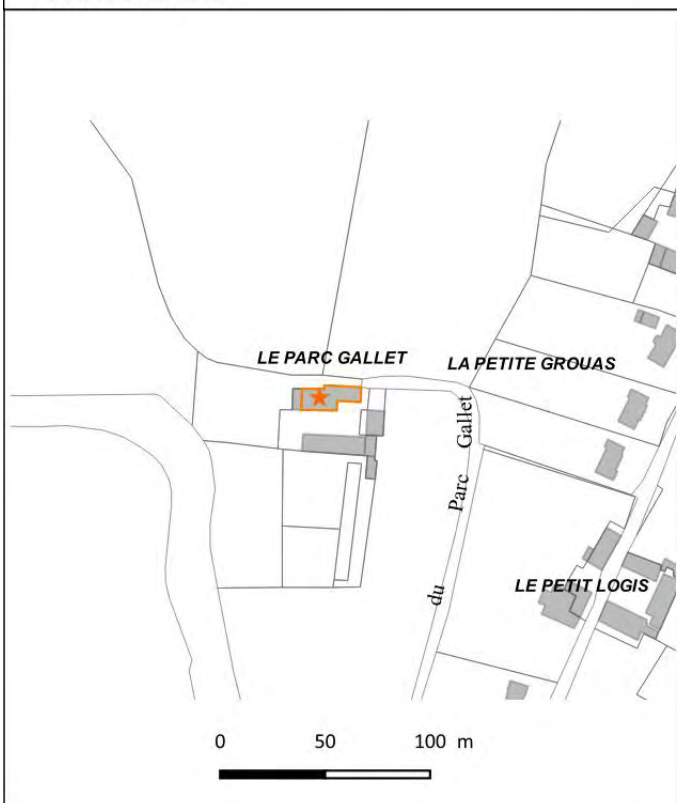
Parcelle : ZD0142



CHENAY

Lieu-dit : Le Parc Gallet

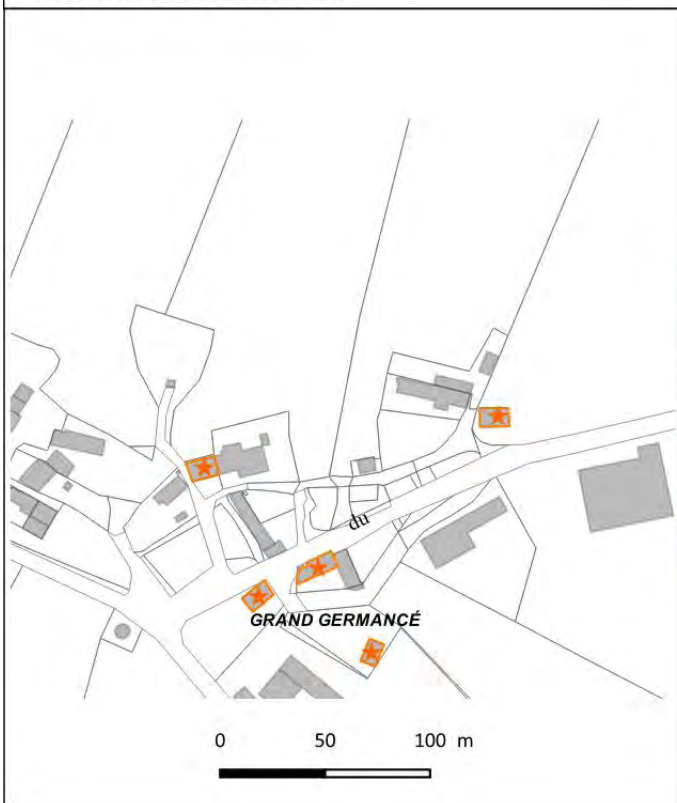
Parcelle : AO250



CIRAL

Lieu-dit : Grand Germancé

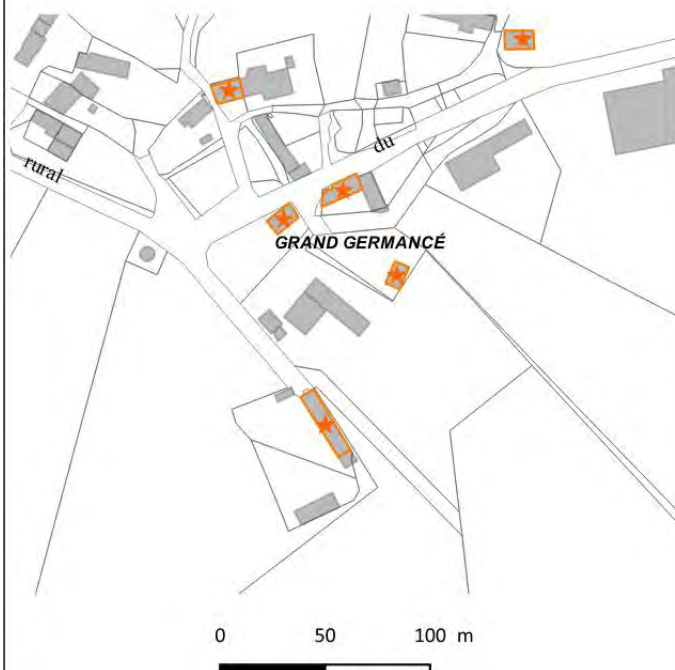
Parcelle : ZC0120, ZC0168



CIRAL

Lieu-dit : Grand Germancé

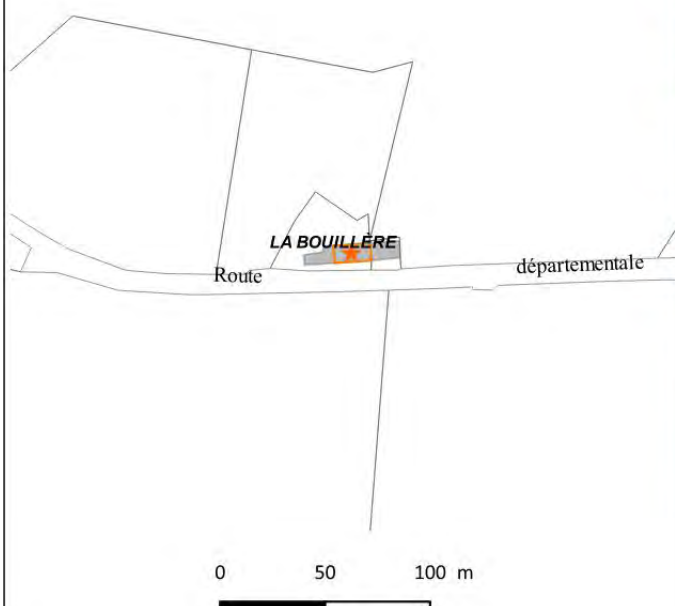
Parcelle : ZD0056, ZD0077, ZD0083, ZD0125



CIRAL

Lieu-dit : La Bouillère

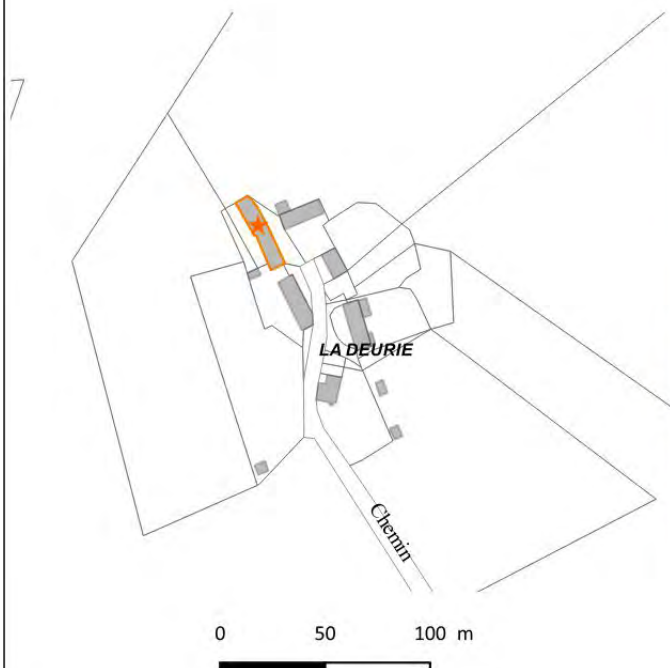
Parcelle : ZI0055



CIRAL

Lieu-dit : La Deurie

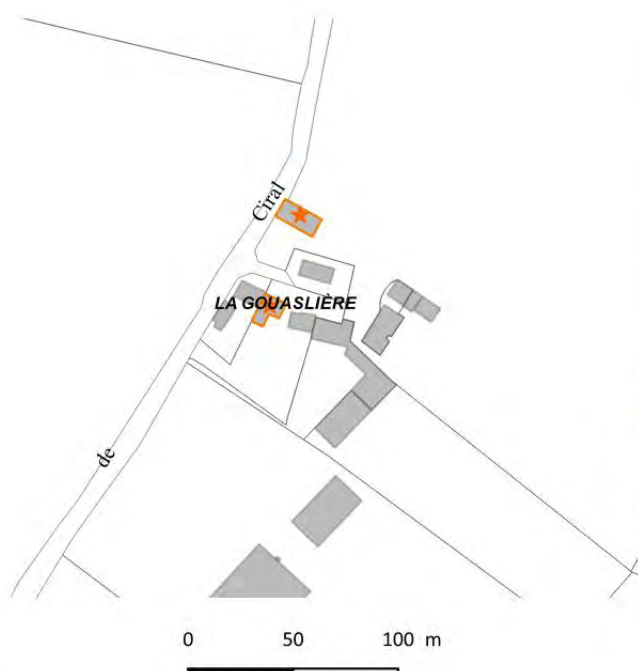
Parcelle : ZK0084



CIRAL

Lieu-dit : La Gouaslière

Parcelle : ZK0108, ZK0117



CIRAL

Lieu-dit : La Jaminière

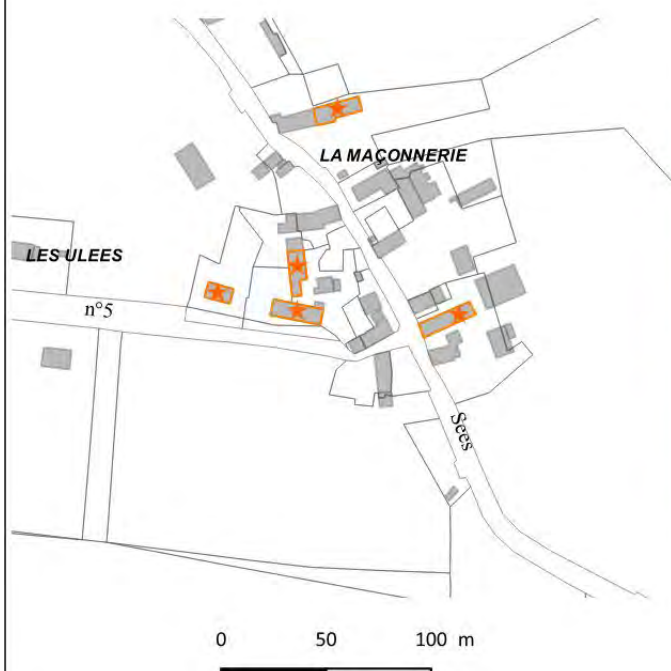
Parcelle : ZO0066



CIRAL

Lieu-dit : La Maçonnerie

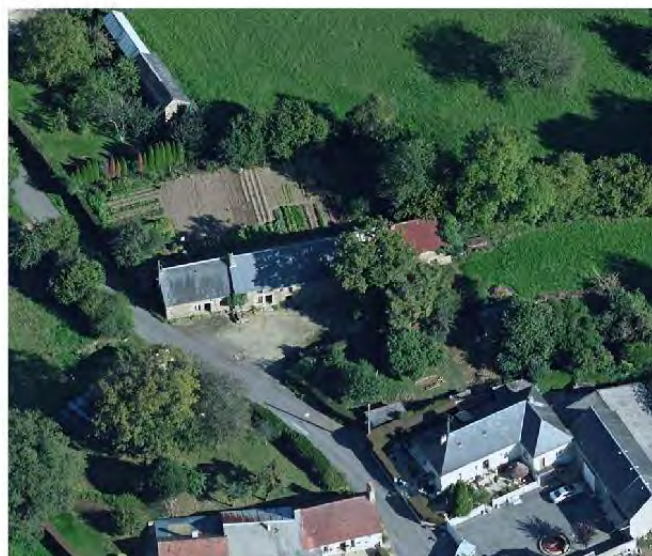
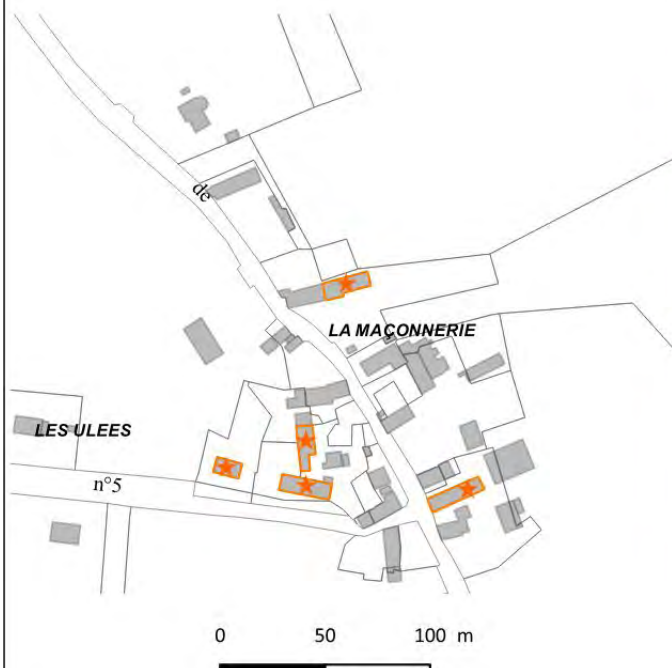
Parcelle : ZL0120, ZL0174, ZL0186, ZL0187



CIRAL

Lieu-dit : La Maçonnerie

Parcelle : ZL0202



CIRAL

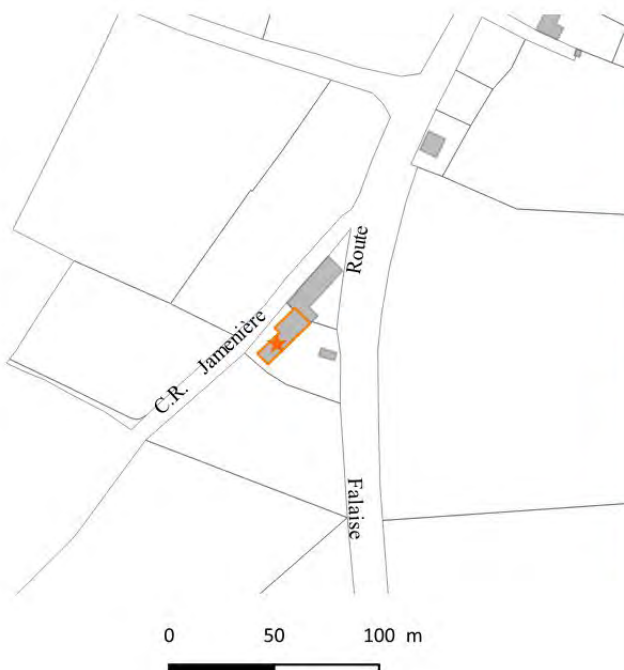
Lieu-dit : La Saunerie

Parcelle : ZL0177, ZL0181, ZL0191



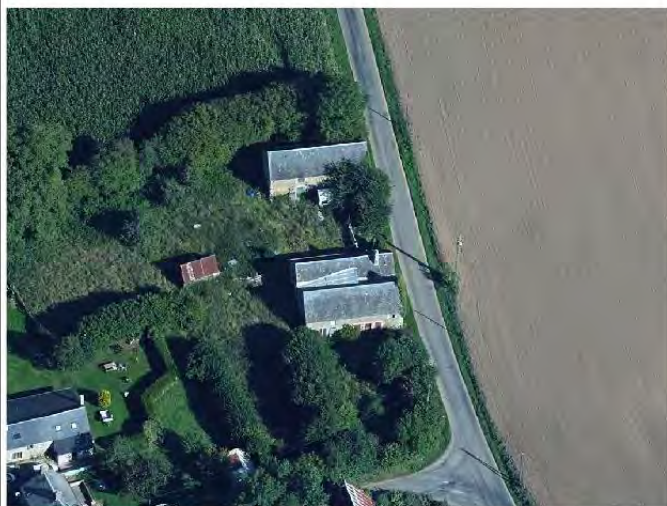
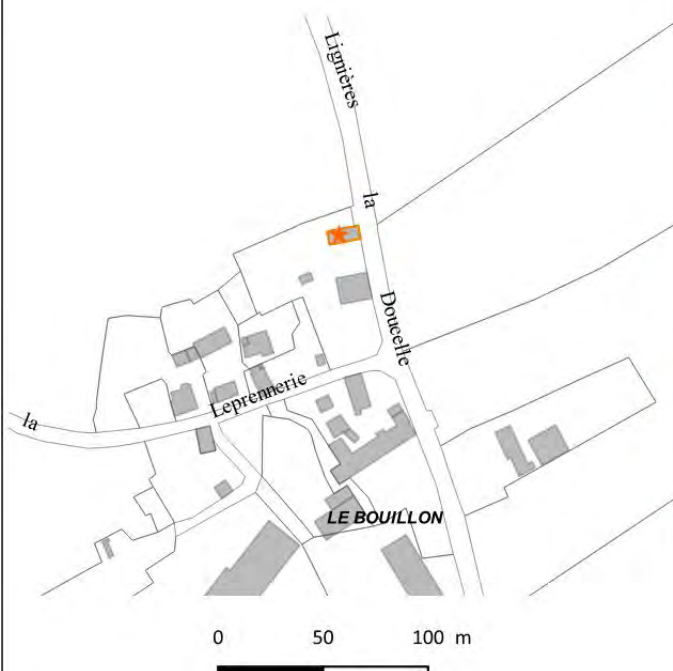
CIRAL

Lieu-dit : Le Biot
Parcelle : ZA0125



CIRAL

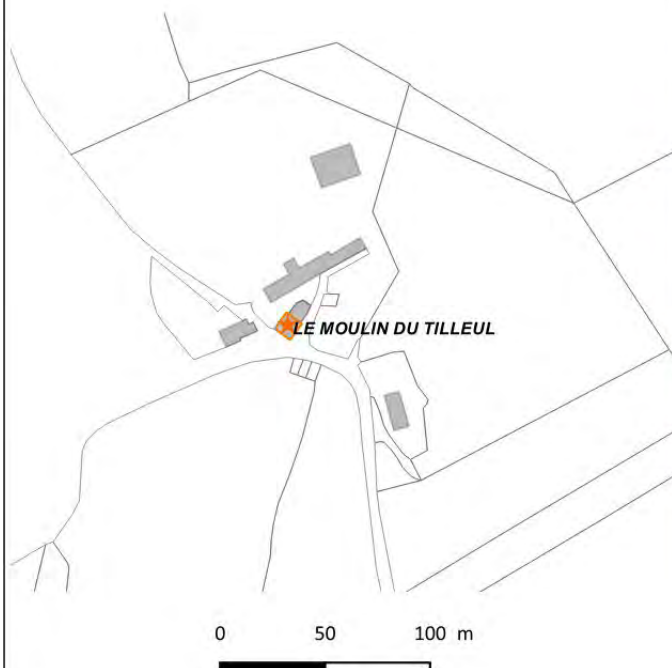
Lieu-dit : Le Bouillon
Parcelle : ZM0120



CIRAL

Lieu-dit : Le Moulin du Tilleul

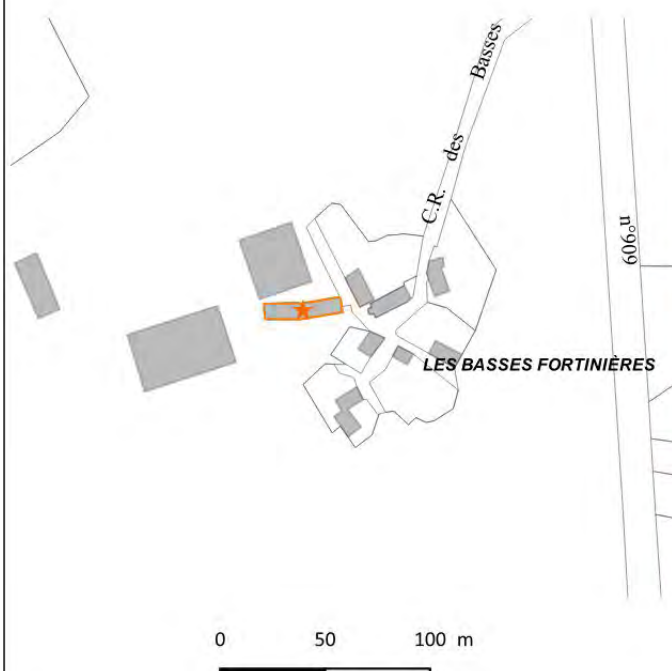
Parcelle : ZN0095



CIRAL

Lieu-dit : Les Basses Fortinières

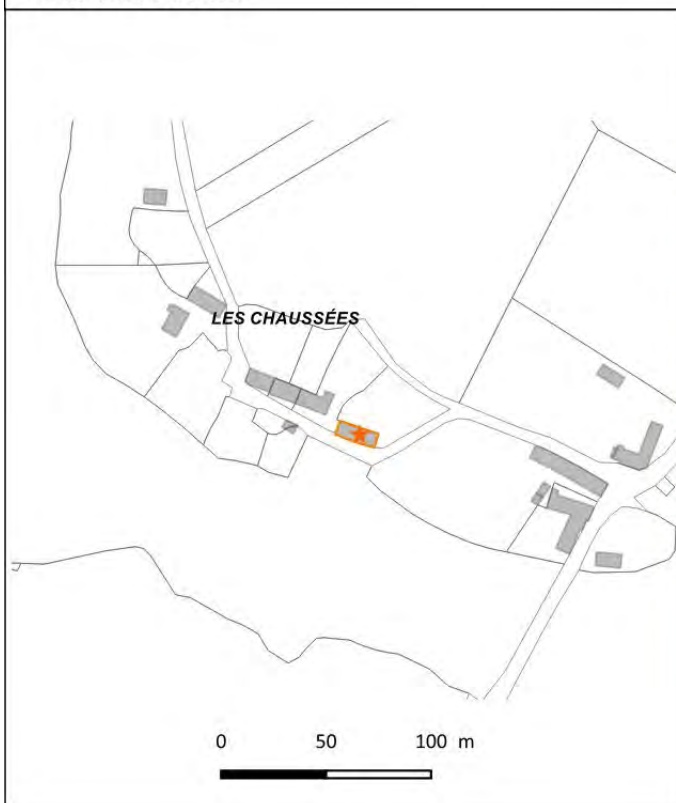
Parcelle : ZO0054



CIRAL

Lieu-dit : Les Chaussées

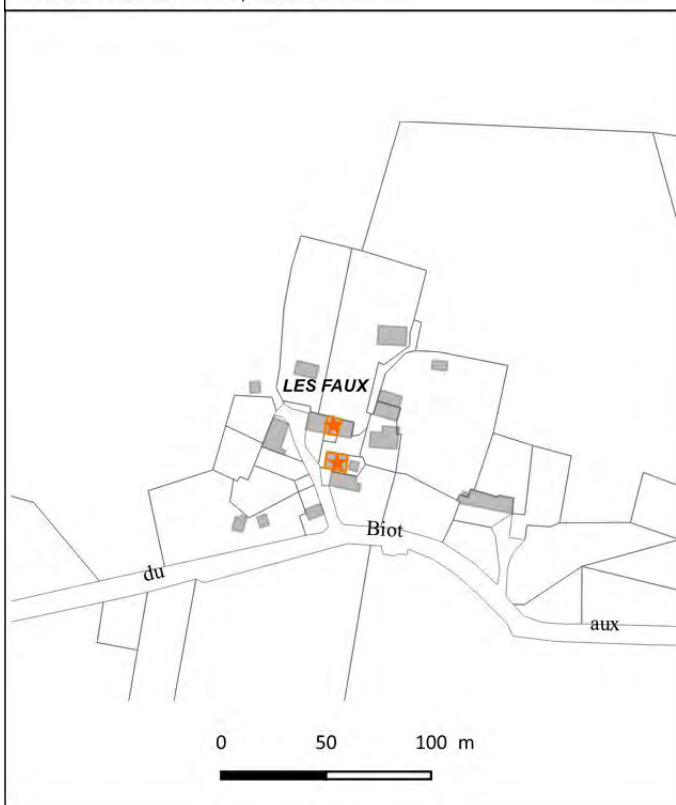
Parcelle : ZN0183



CIRAL

Lieu-dit : Les Foux

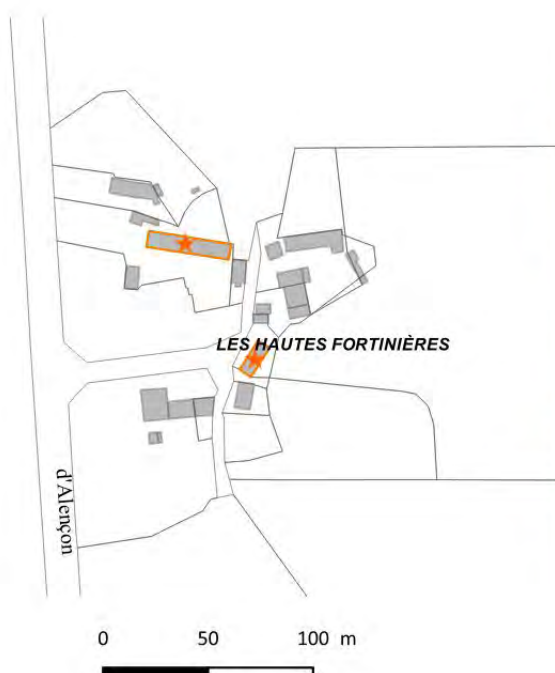
Parcelle : ZA0102, ZA0103



CIRAL

Lieu-dit : Les Hautes Fortinières

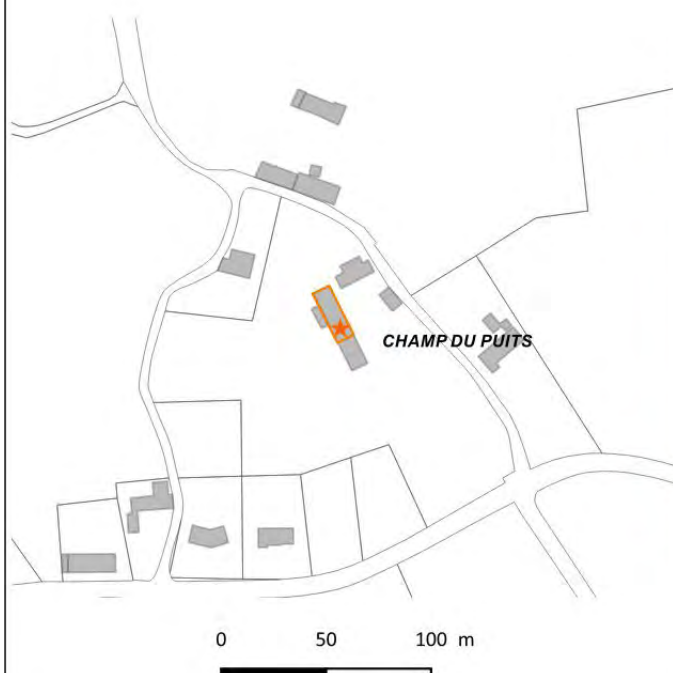
Parcelle : ZP0053, ZP0054



COLOMBIERS

Lieu-dit : Champ du Puits

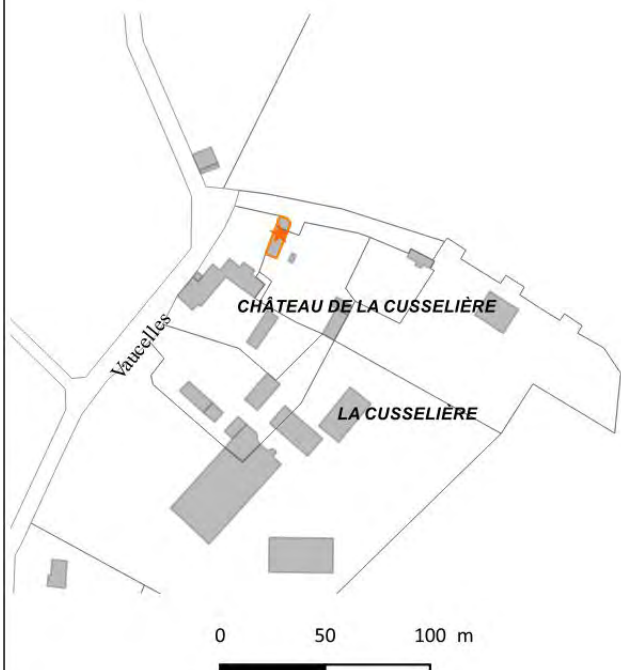
Parcelle : AA0117



CONDE-SUR-SARTHE

Lieu-dit : La Cusselière

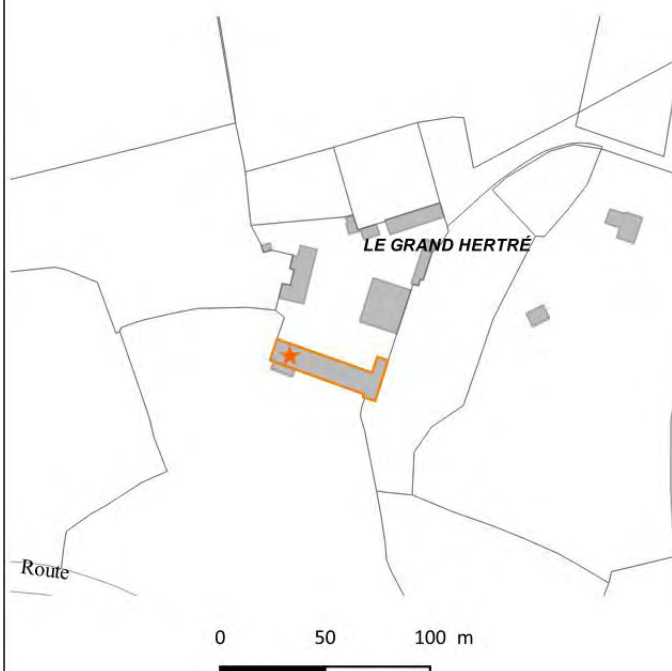
Parcelle : AS0028, AS0029



CONDE-SUR-SARTHE

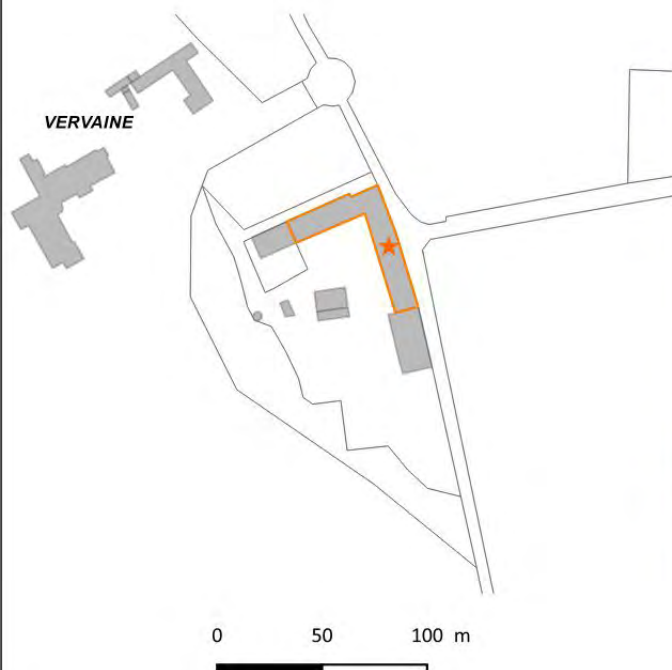
Lieu-dit : Le Grand Hertré

Parcelle : AO0009



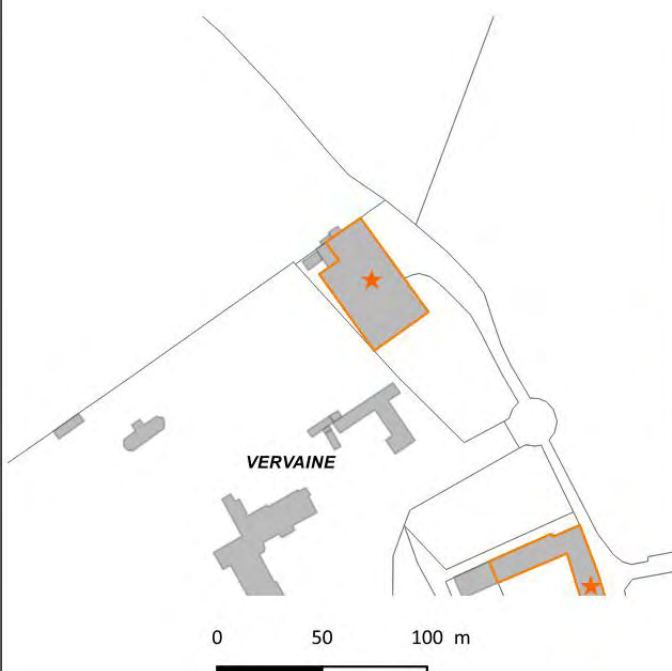
CONDE-SUR-SARTHE

Lieu-dit : Verveine
Parcelle : AW0038



CONDE-SUR-SARTHE

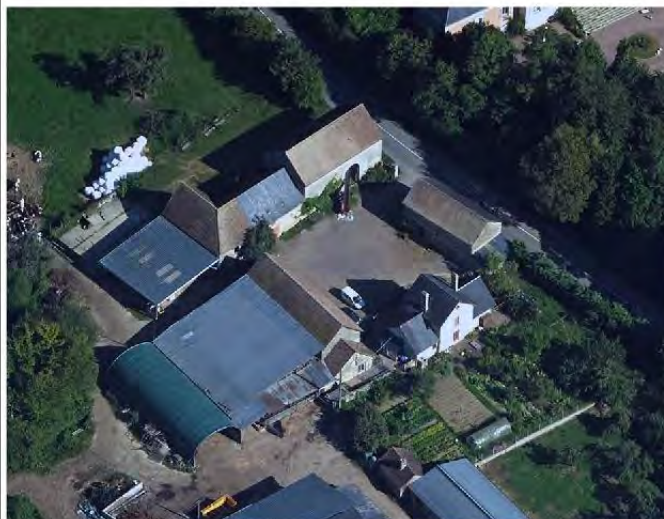
Lieu-dit : Verveine
Parcelle : AW0027



CUISSAI

Lieu-dit : Domaine de Glatigny

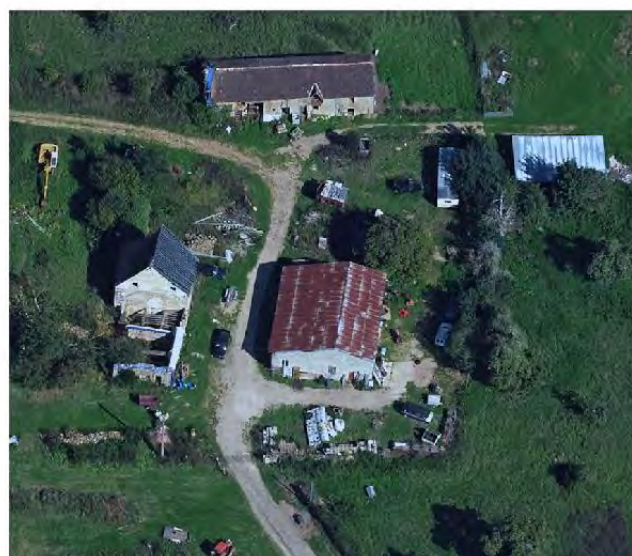
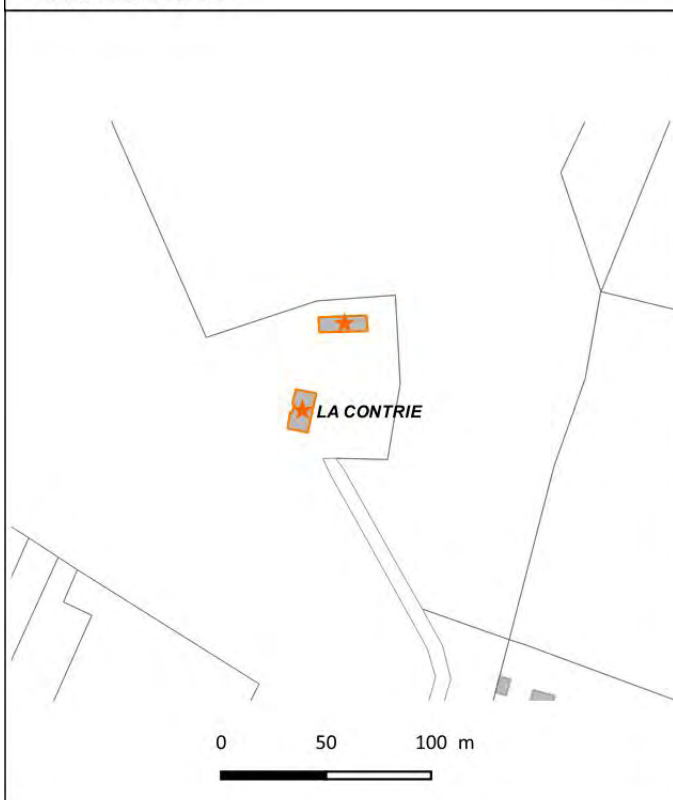
Parcelle : B0176

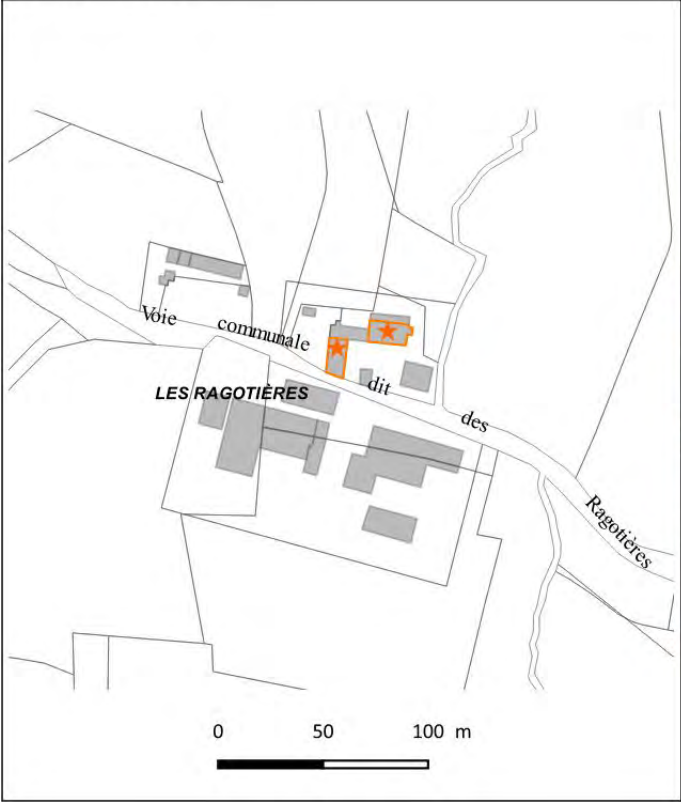
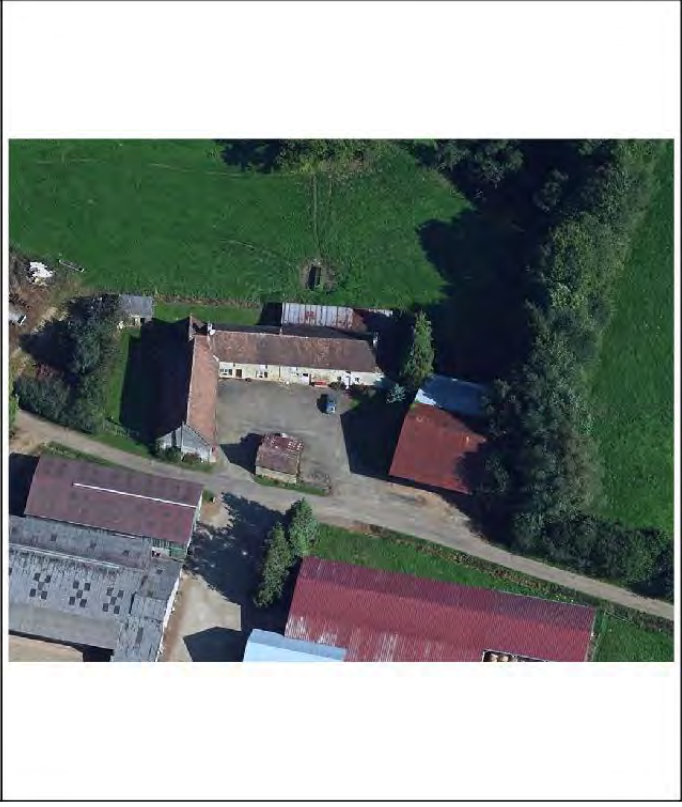


CUISSAI

Lieu-dit : La Contrie

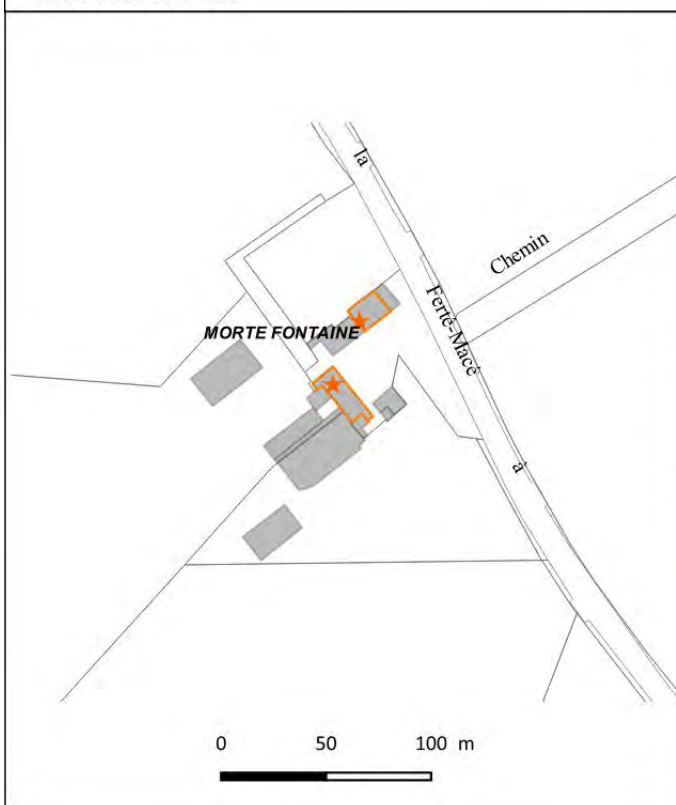
Parcelle : ZK0157



CUISSAI Lieu-dit : La Lande Parcelle : ZK0054 	
CUISSAI Lieu-dit : Les Ragotières Parcelle : B0181 	

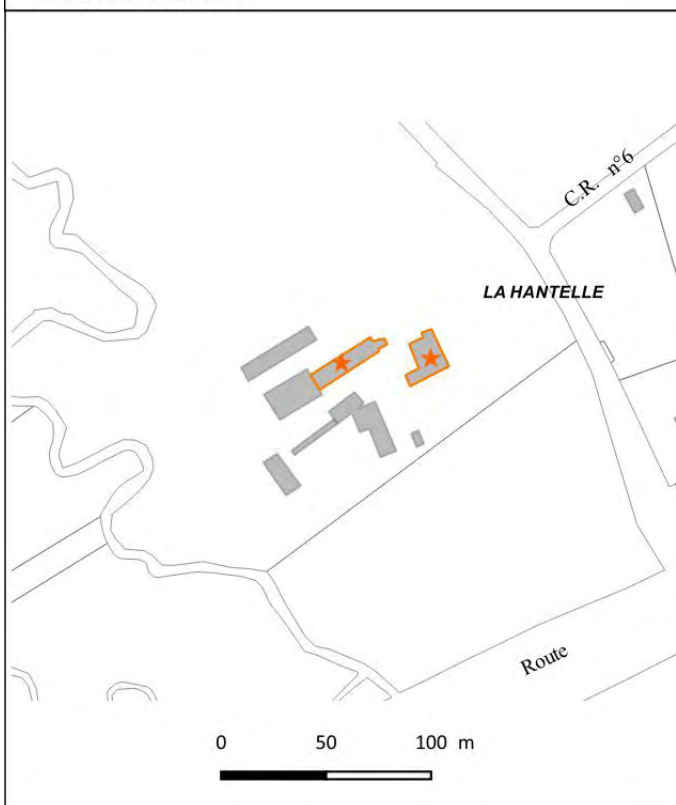
CUISSAI

Lieu-dit : Morte Fontaine
Parcelle : ZH0119



DAMIGNY

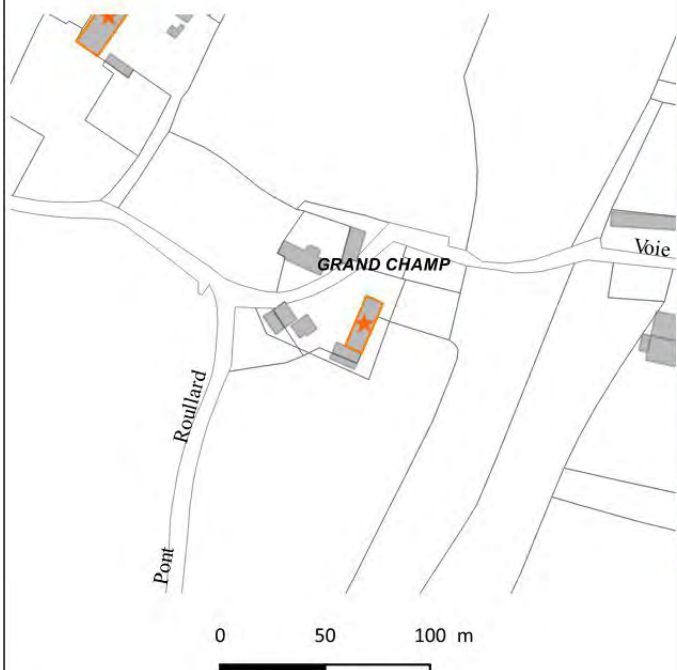
Lieu-dit : La Hantelle
Parcelle : AR0004



ECOUVES (Radon)

Lieu-dit : Grand Champ

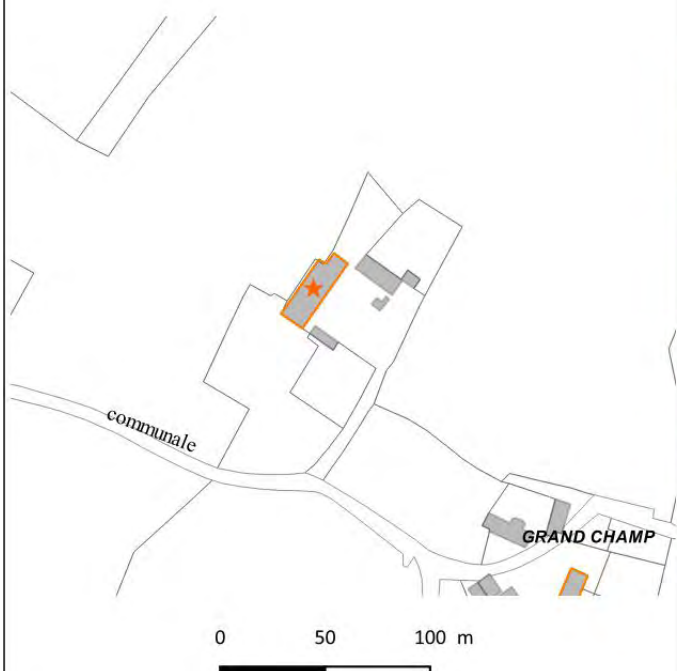
Parcelle : AH0139



ECOUVES (Radon)

Lieu-dit : Grand Champ

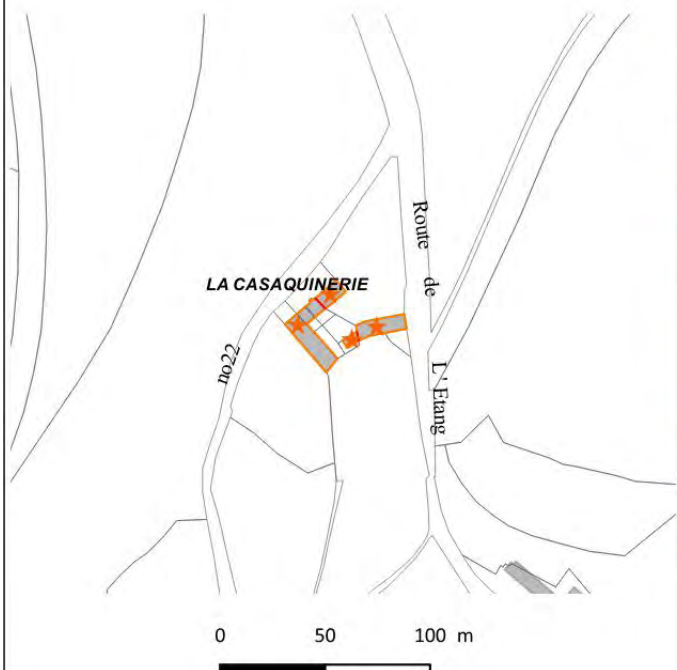
Parcelle : AH0078



ECOUVES (Radon)

Lieu-dit : La Casaquinerie

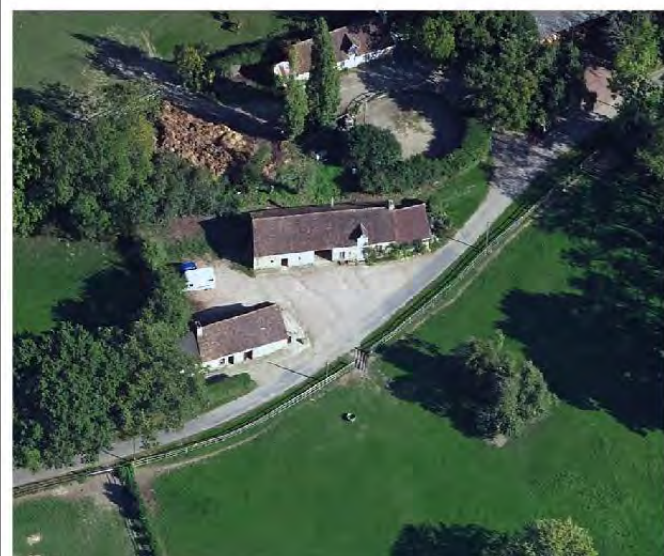
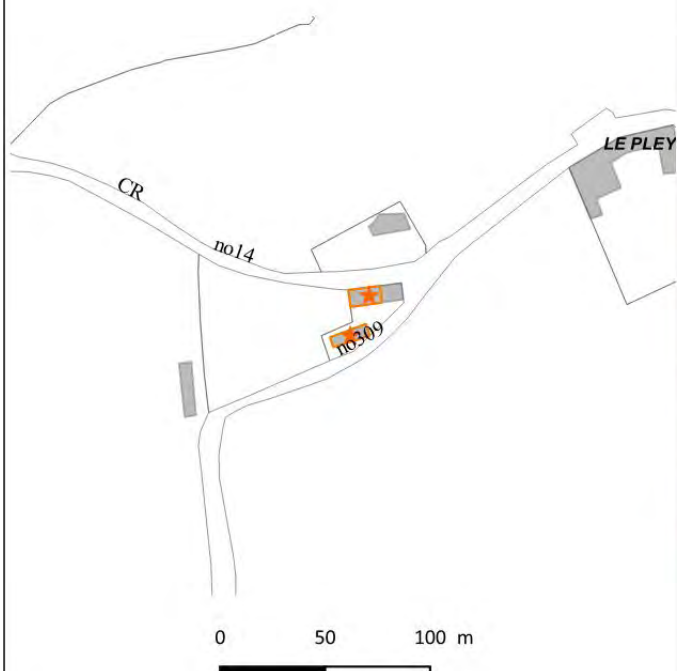
Parcelle : AN0022, AN0023, AN0024, AN0026, AN0027



ECOUVES (Radon)

Lieu-dit : Le Pley

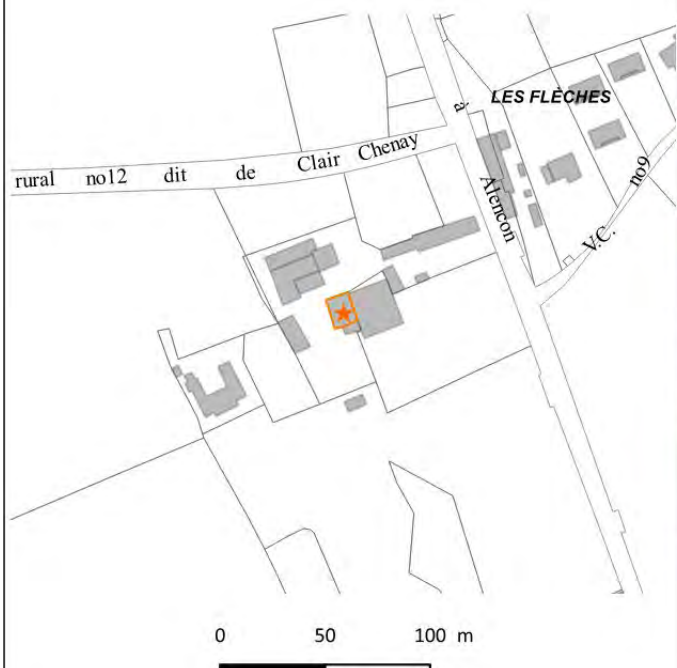
Parcelle : AC0080



ECOUVES (Radon)

Lieu-dit : Les Ragottières

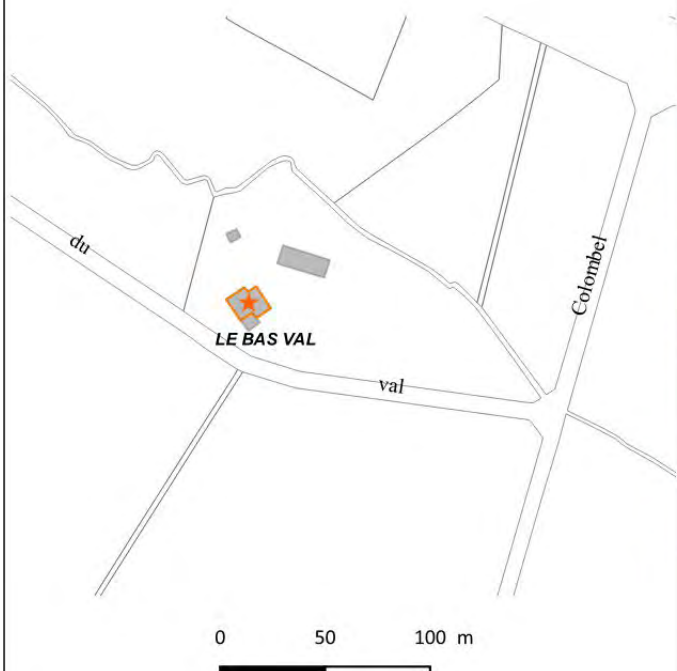
Parcelle : AH0149



GANDELAIN

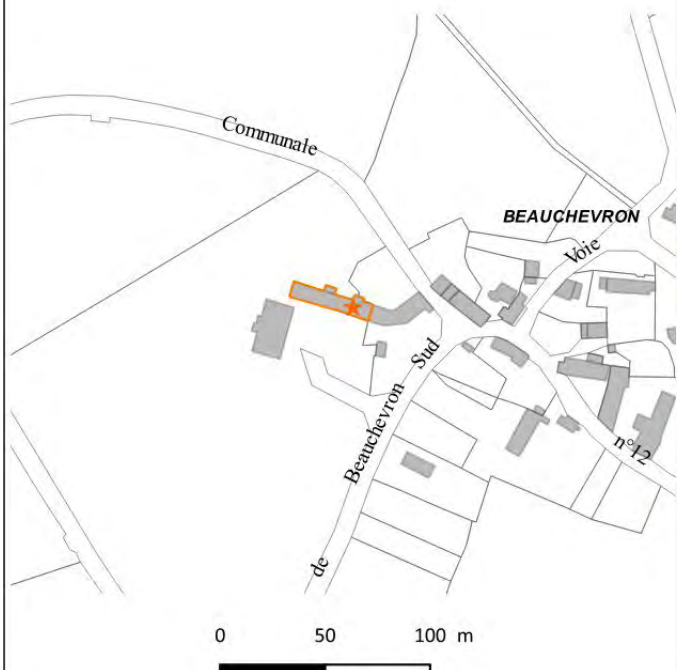
Lieu-dit : Bas Val

Parcelle : ZP0036



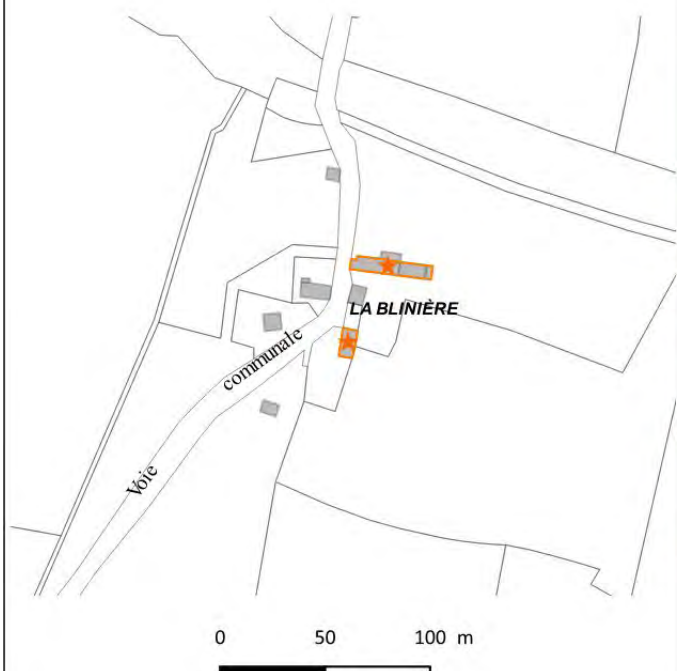
GANDELAIN

Lieu-dit : Beauchevron-ouest
Parcelle : ZL0011



GANDELAIN

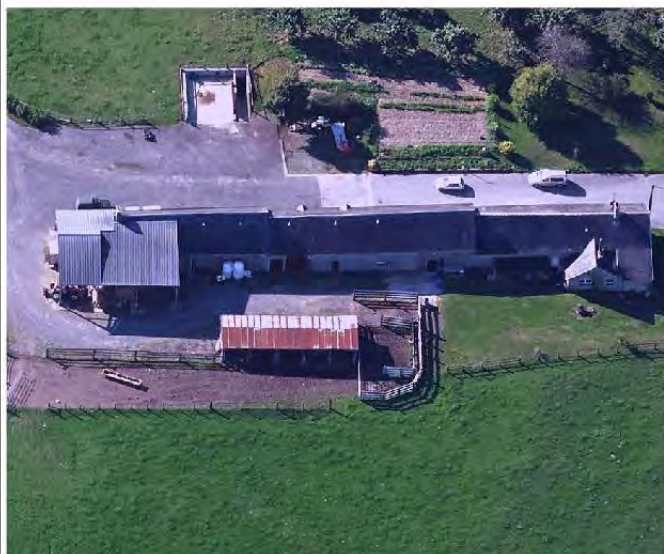
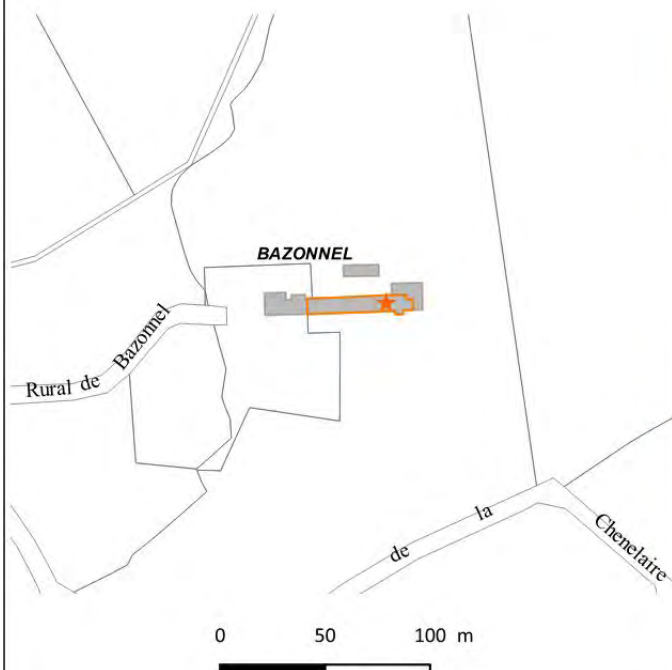
Lieu-dit : La Blinière
Parcelle : ZM0049, ZM0101



GANDELAIN

Lieu-dit : La Bruyère

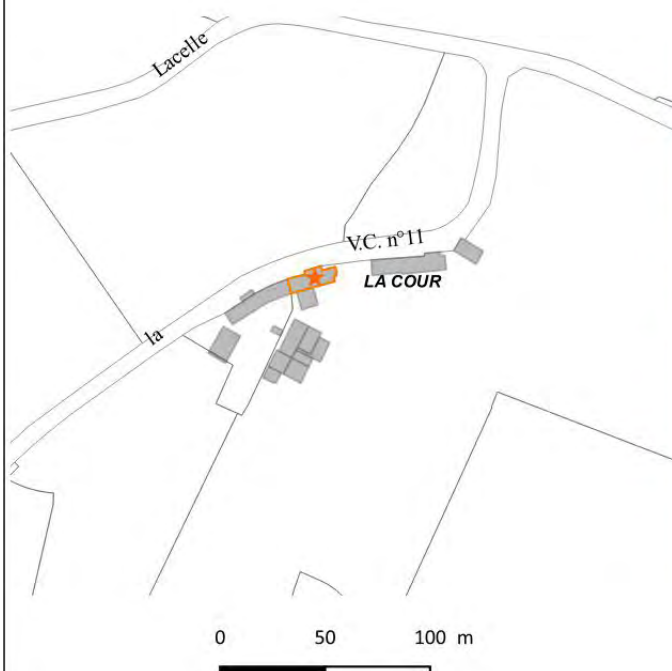
Parcelle : ZP0049



GANDELAIN

Lieu-dit : La Cour

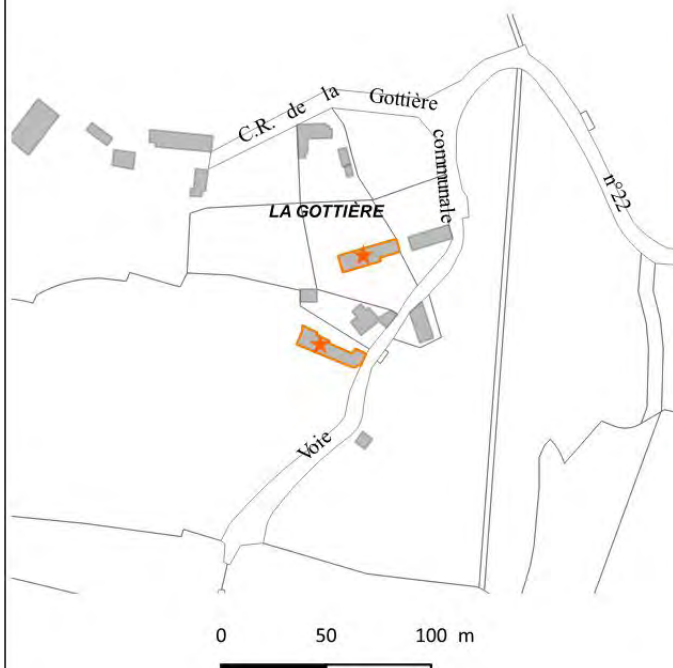
Parcelle : ZM0020



GANDELAIN

Lieu-dit : La Gottière

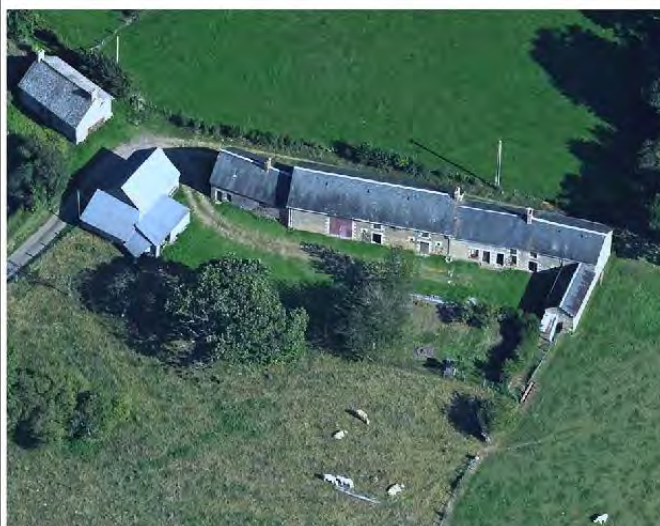
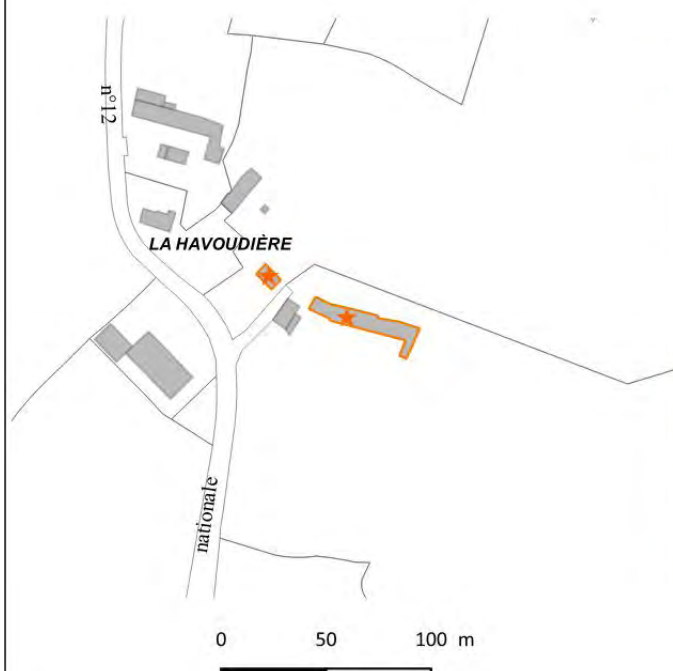
Parcelle : ZM0043, ZM0116



GANDELAIN

Lieu-dit : La Havoudière

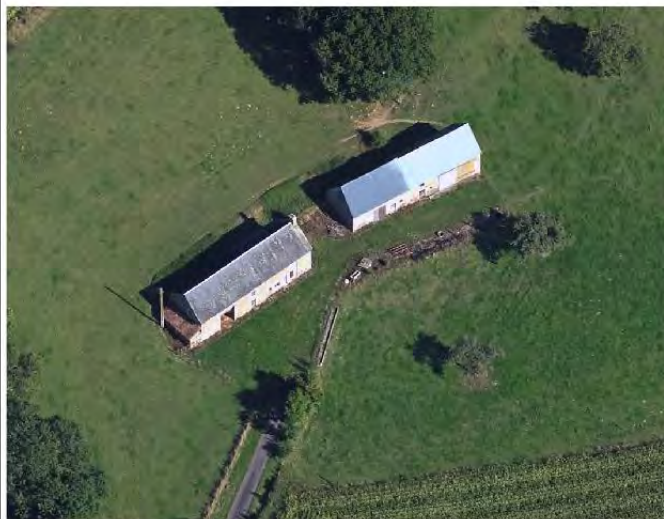
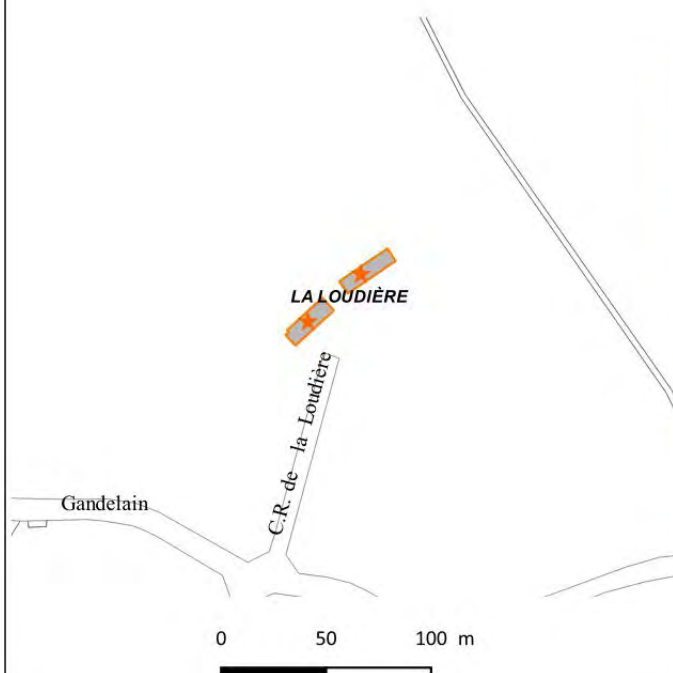
Parcelle : ZM0128, ZM0129



GANDELAIN

Lieu-dit : La Loudière

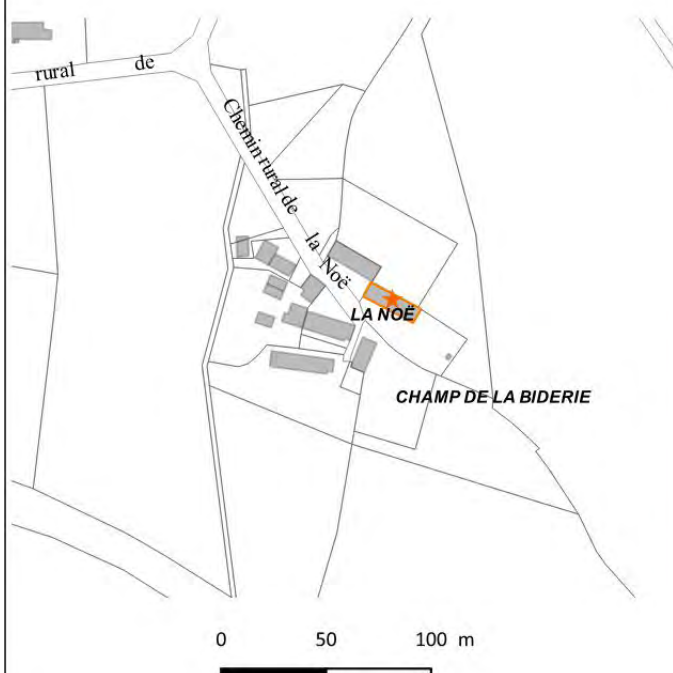
Parcelle : ZD0055



GANDELAIN

Lieu-dit : La Noë

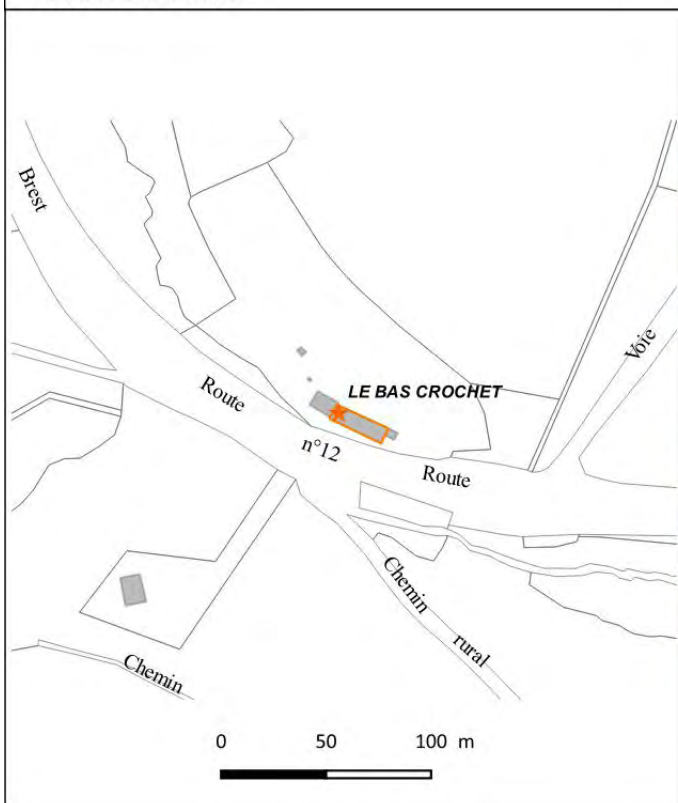
Parcelle : ZN0022



GANDELAIN

Lieu-dit : Le Bas Crochet

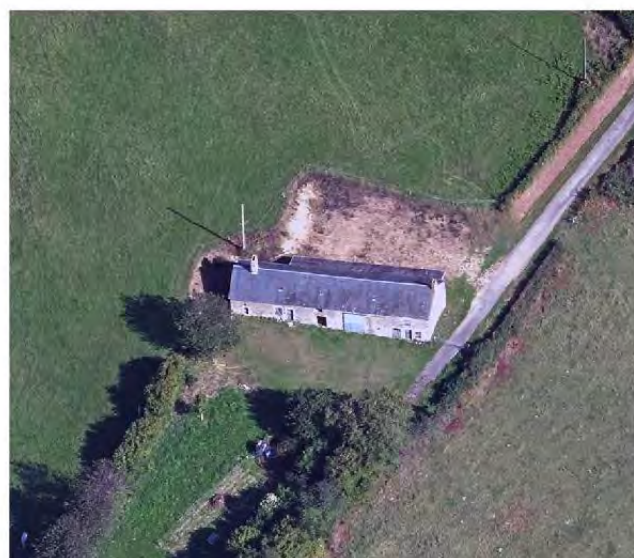
Parcelle : ZM0058



GANDELAIN

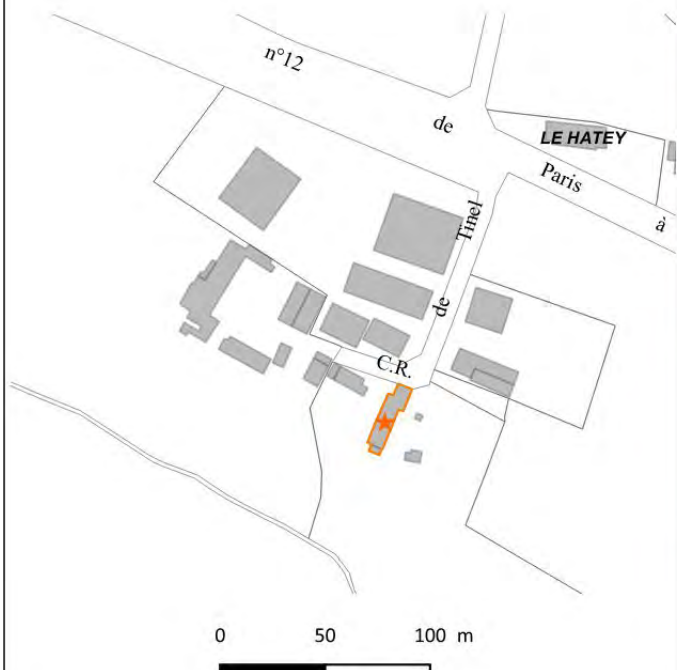
Lieu-dit : Le Chancel

Parcelle : ZD0015



GANDELAIN

Lieu-dit : Le Hatey
Parcelle : ZO0031



GANDELAIN

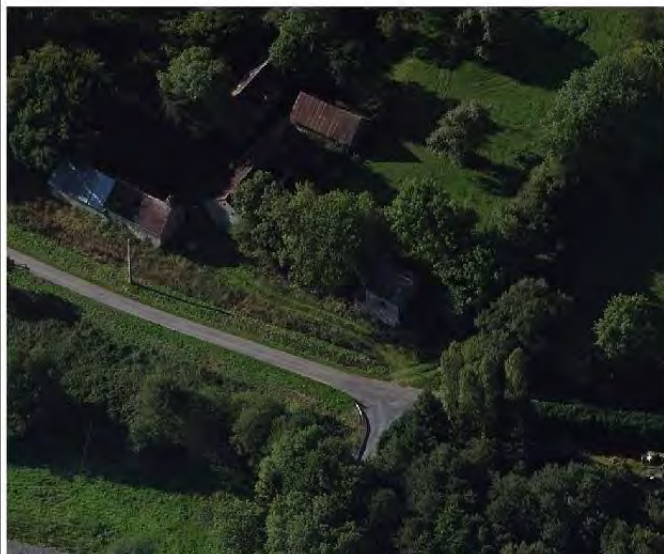
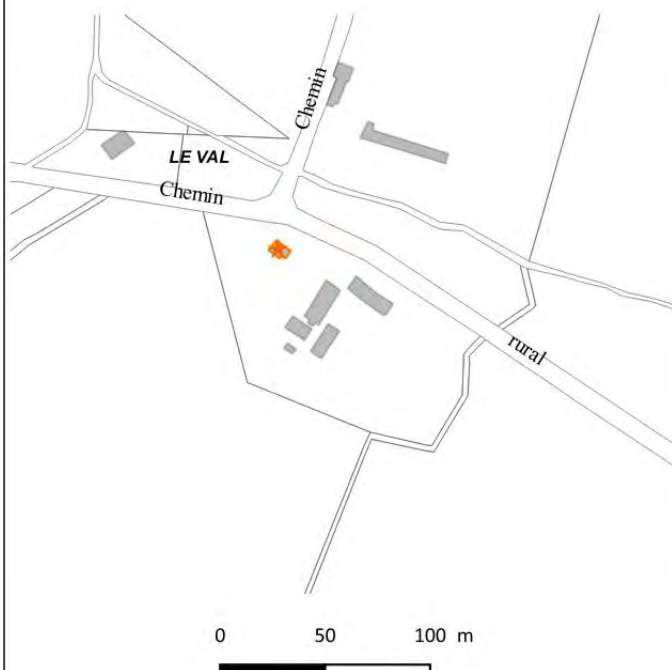
Lieu-dit : Le Plessis
Parcelle : ZI0020



GANDELAIN

Lieu-dit : Le Val Nord

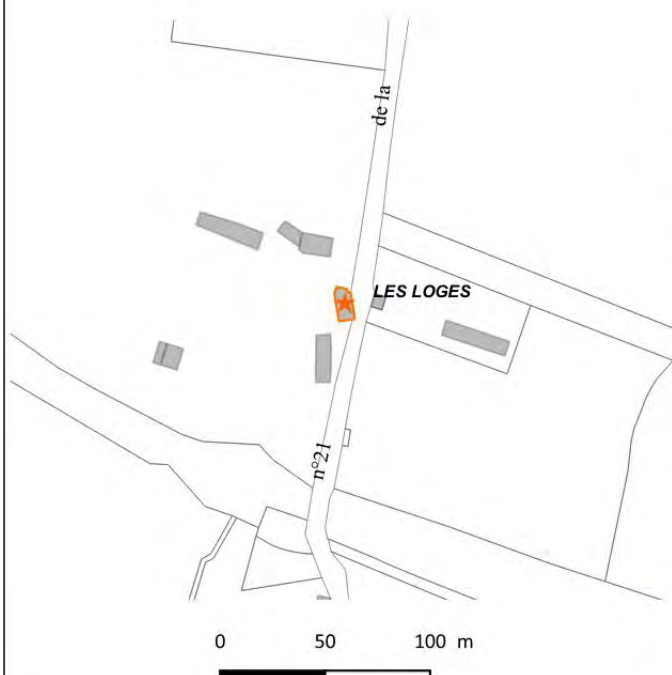
Parcelle : ZP0052



GANDELAIN

Lieu-dit : Les Loges

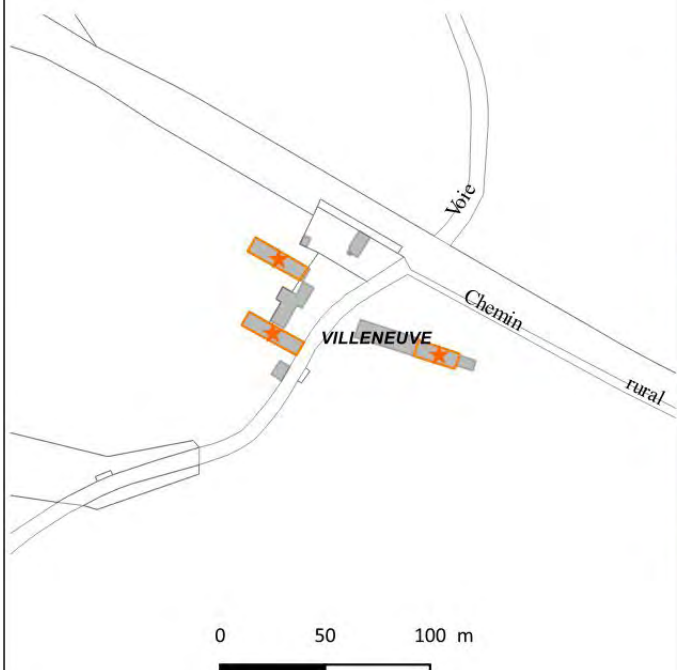
Parcelle : ZM0011



GANDELAIN

Lieu-dit : Villeneuve

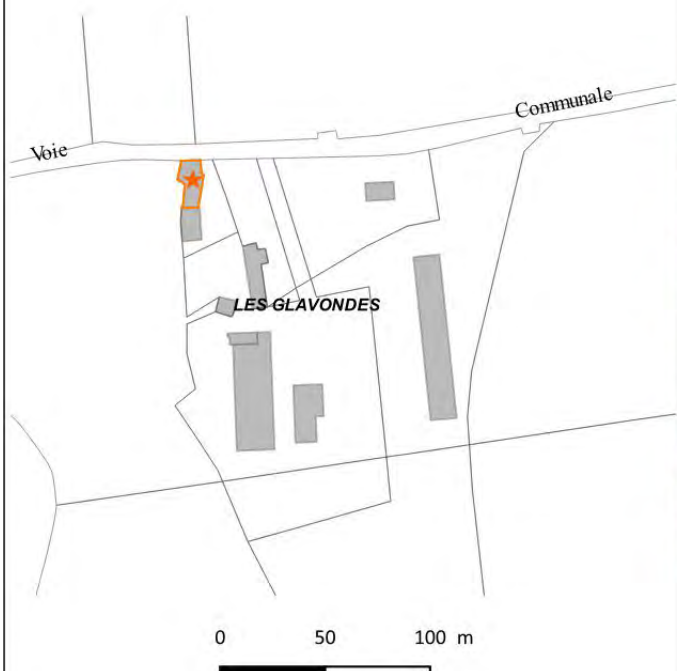
Parcelle : ZN0101, ZN0107



LA FERRIERE-BOCHARD

Lieu-dit : Les Glavondes

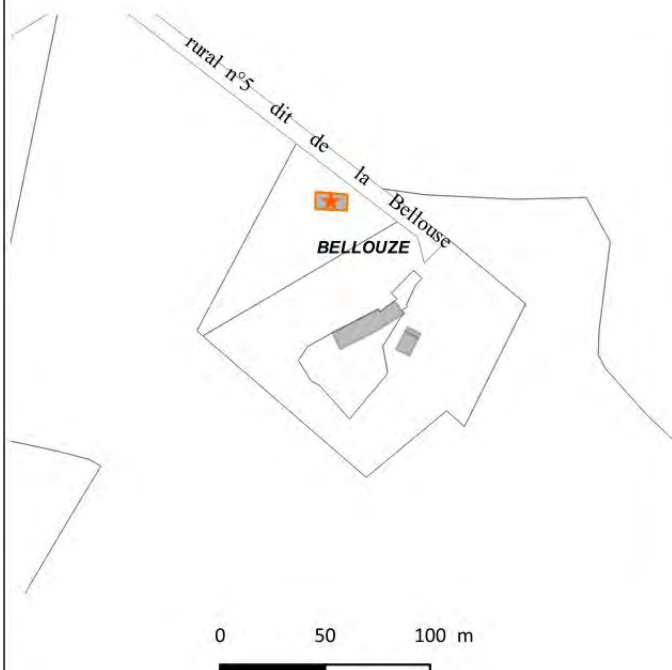
Parcelle : ZI0024



LA LACELLE

Lieu-dit : Bellouze

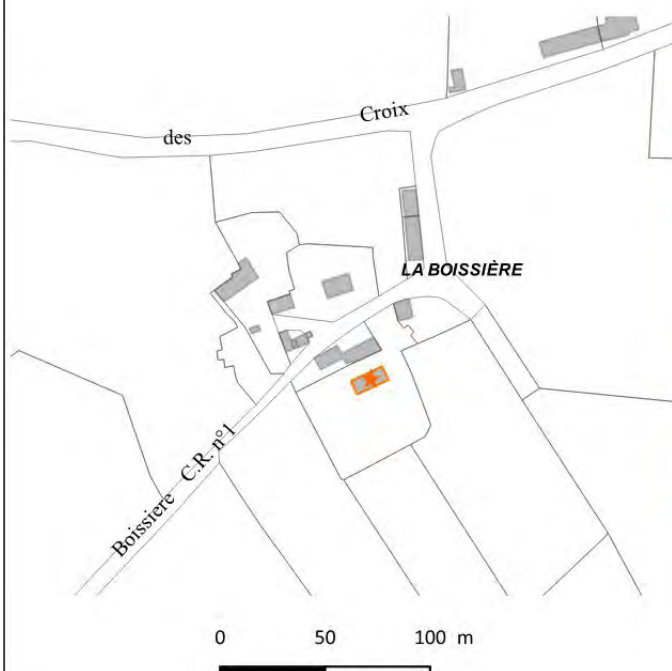
Parcelle : ZI0054



LA LACELLE

Lieu-dit : La Boissière

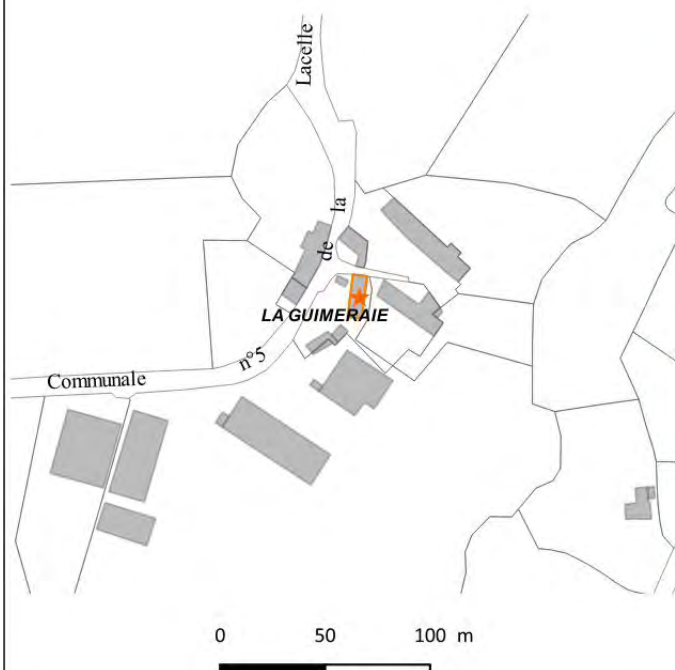
Parcelle : ZA0041



LA LACELLE

Lieu-dit : La Guimeraie

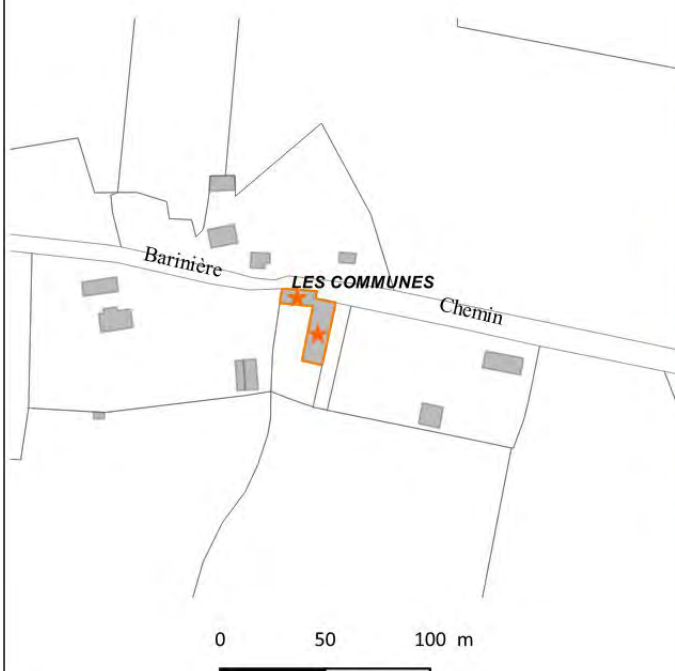
Parcelle : ZB0045



LA LACELLE

Lieu-dit : Les Communes

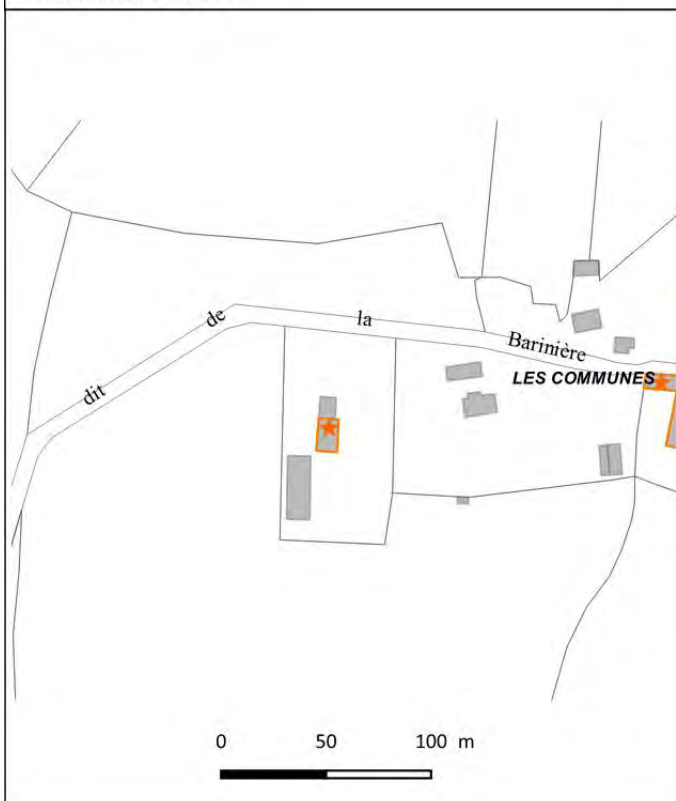
Parcelle : ZE0029



LA LACELLE

Lieu-dit : Les Communes

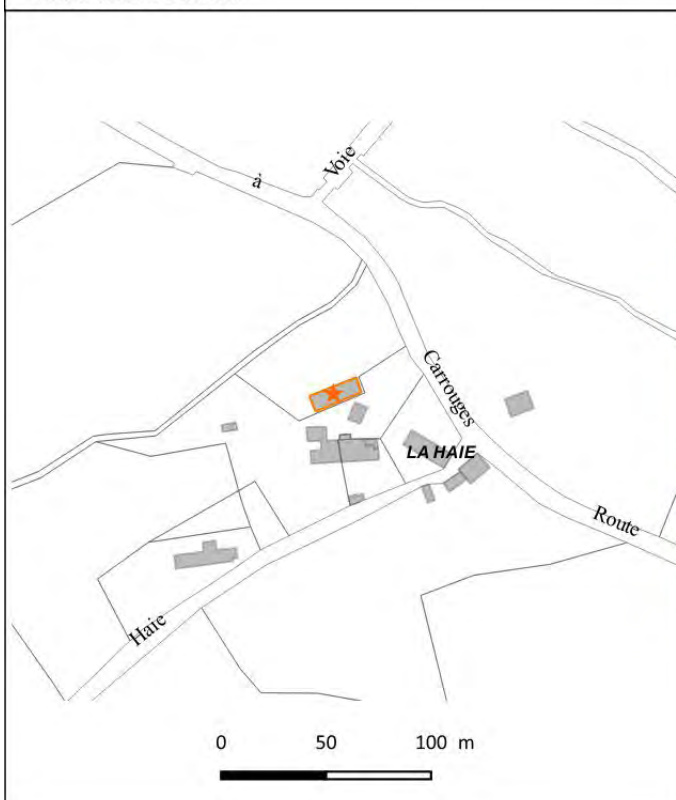
Parcelle : ZE0049



LA ROCHE-MABILE

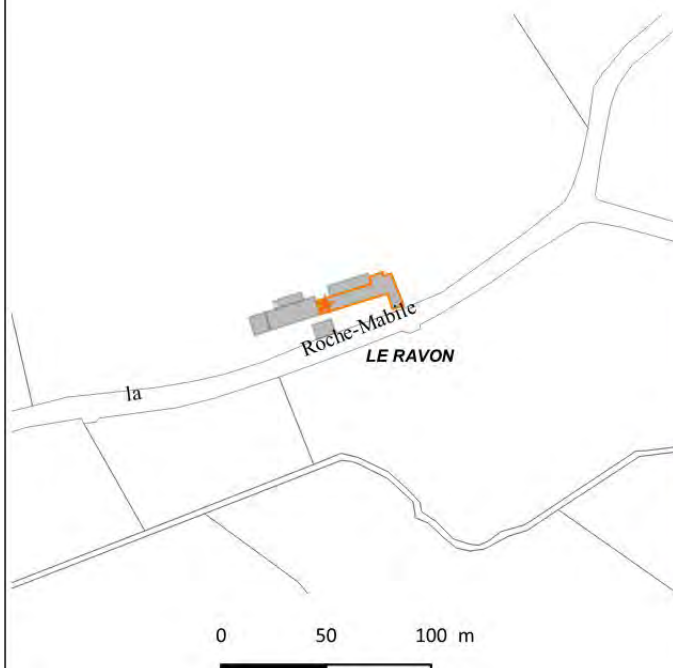
Lieu-dit : La Haie

Parcelle : ZC0080



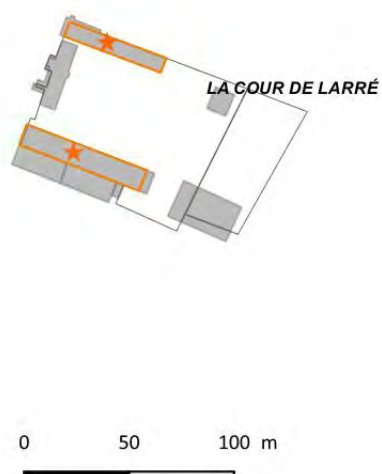
LA ROCHE-MABILE

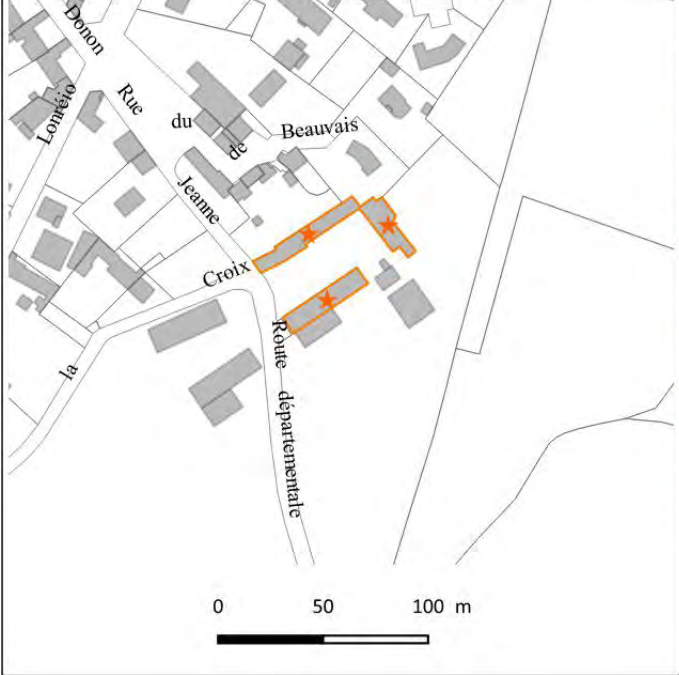
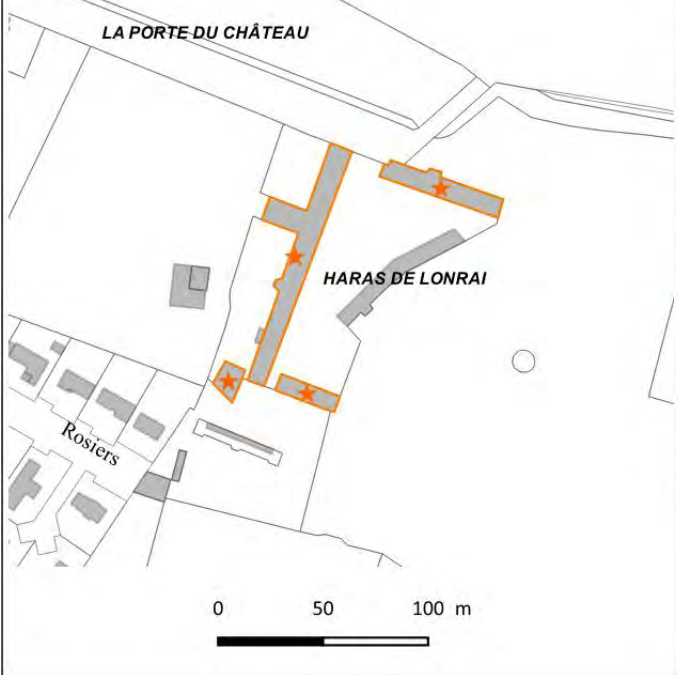
Lieu-dit : Le Ravon
Parcelle : ZD0025



LARRE

Lieu-dit : La Cour de Larré
Parcelle : ZD0056

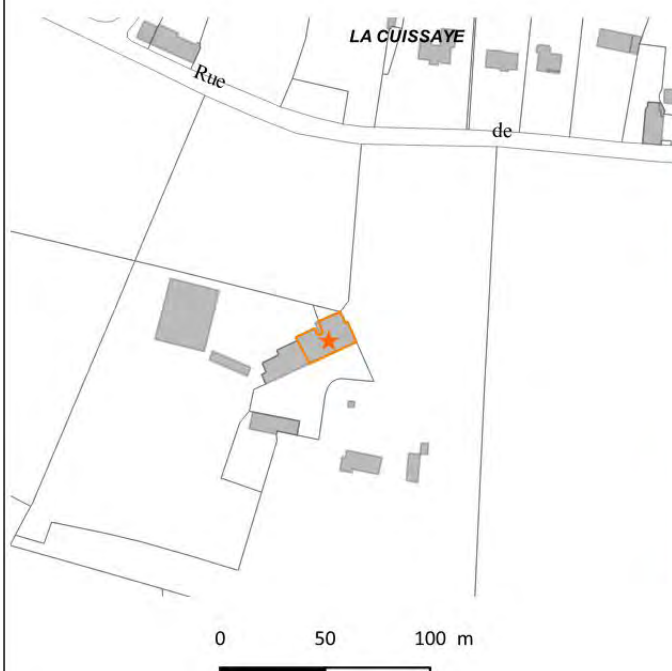


LONRAI	
Lieu-dit : Bourg Parcelle : AB0087	 
LONRAI	
Lieu-dit : Haras de Lonrai Parcelle : AC0046	 

LONRAI

Lieu-dit : La Cuissaye

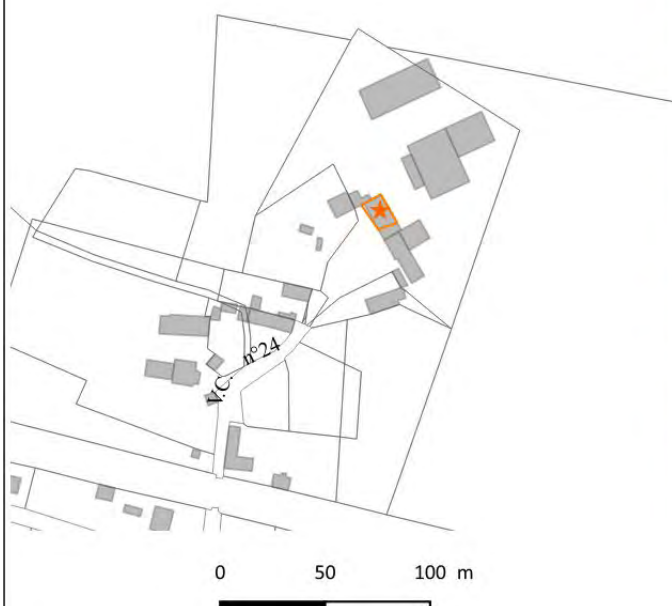
Parcelle : AL0003



LONRAI

Lieu-dit : La Frelonnière

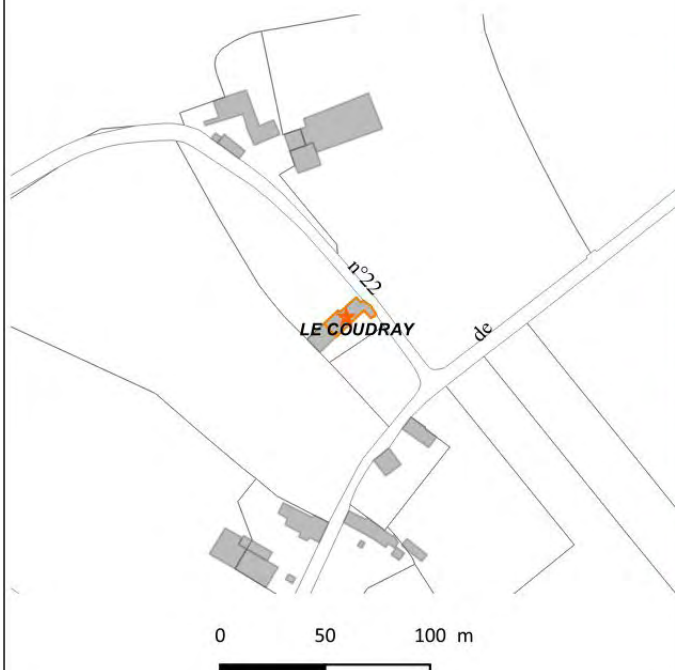
Parcelle : AA0098



LONRAI

Lieu-dit : Le Coudray

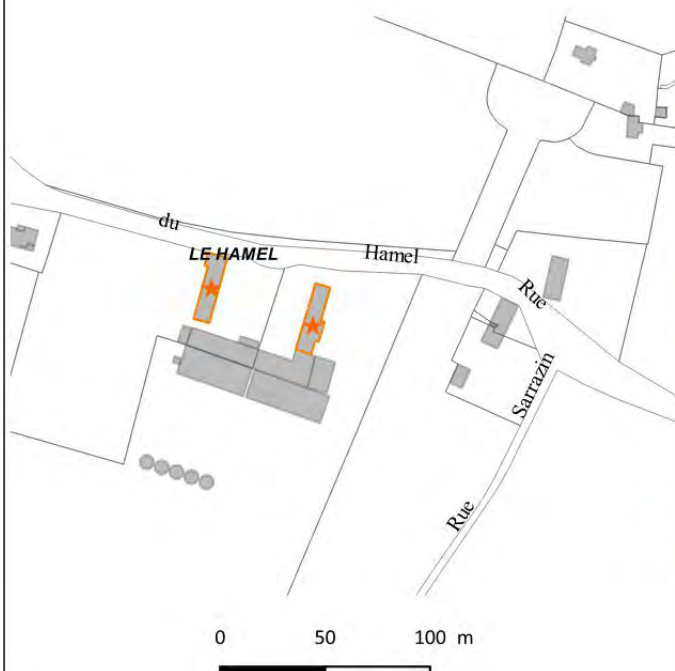
Parcelle : AL0048



LONRAI

Lieu-dit : Le Hamel

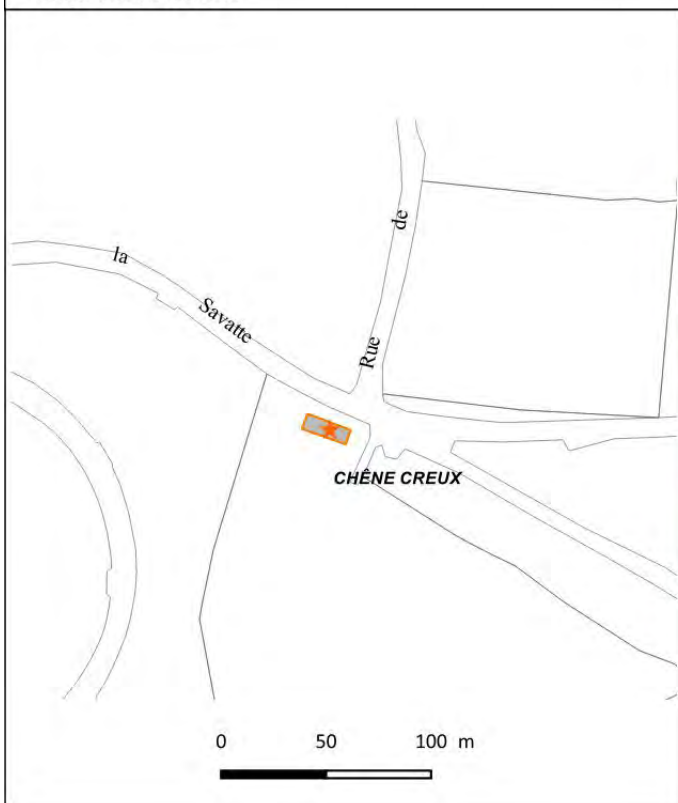
Parcelle : AP0226, AP0227



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Chêne Creux

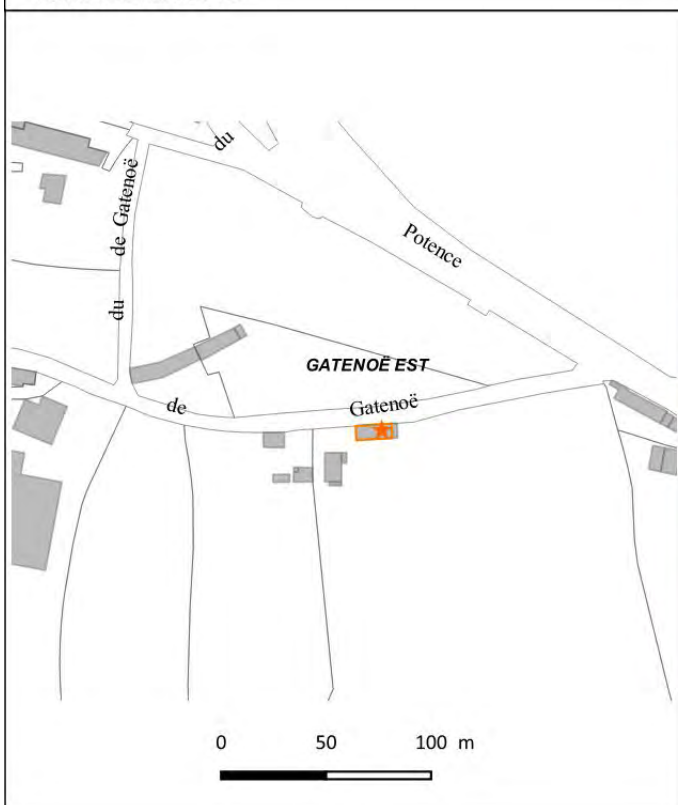
Parcelle : ZK0036



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Gatenoë Est

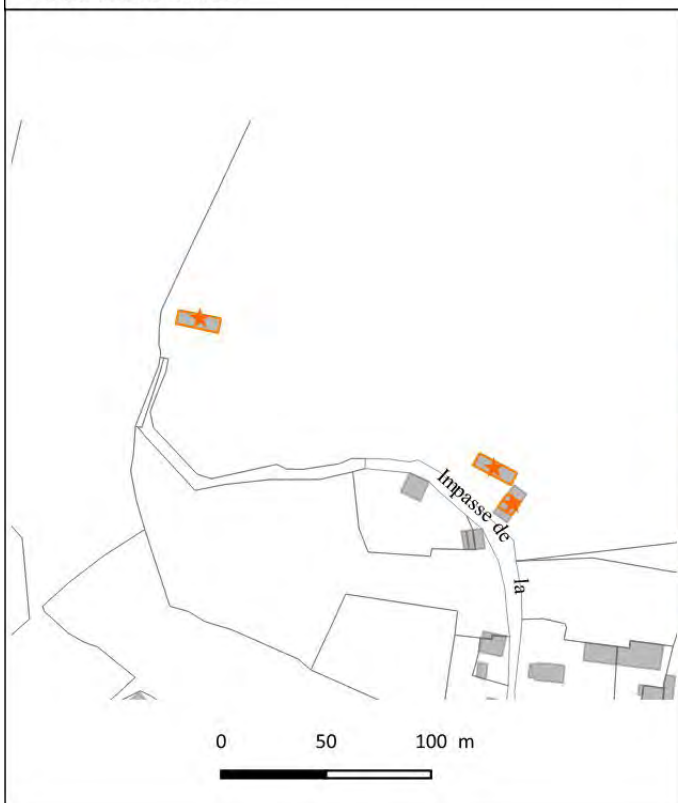
Parcelle : ZA0043



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : La Baudrière

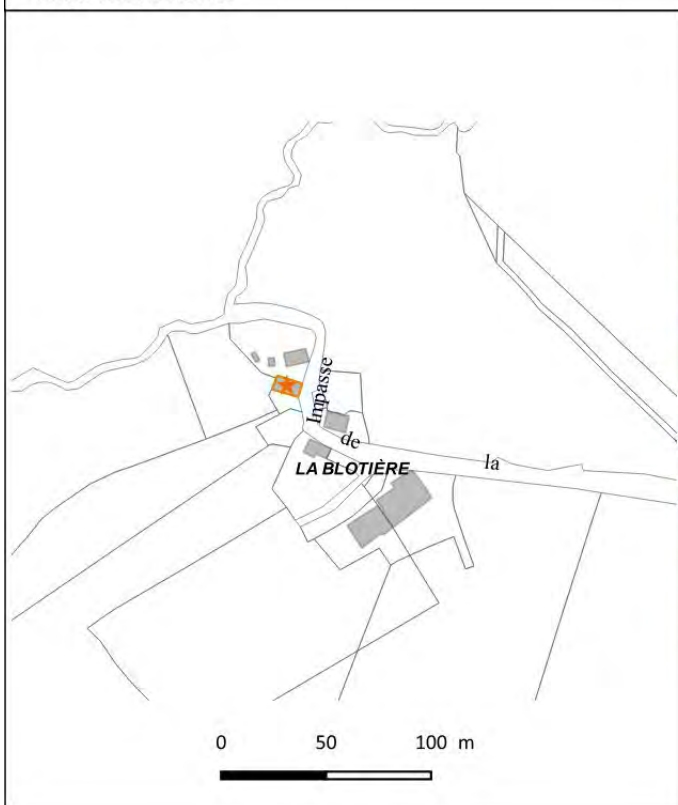
Parcelle : ZE0012



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : La Blotière

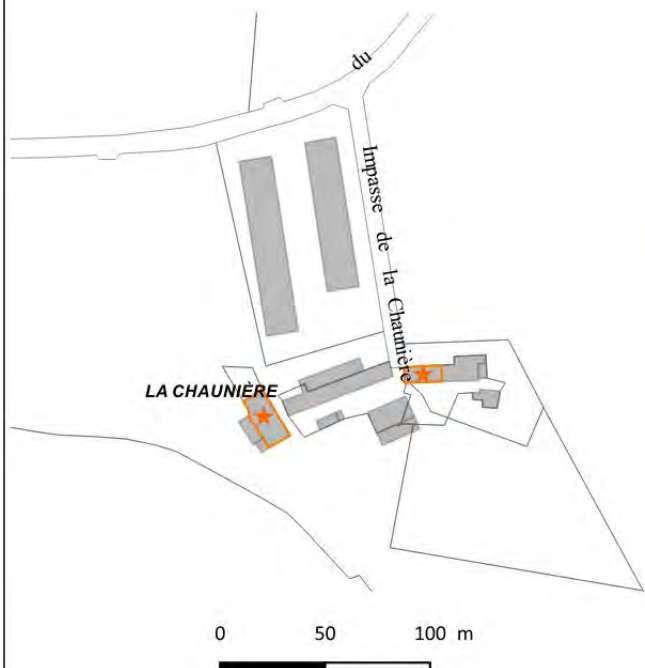
Parcelle : ZL0050



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : La Chaunière

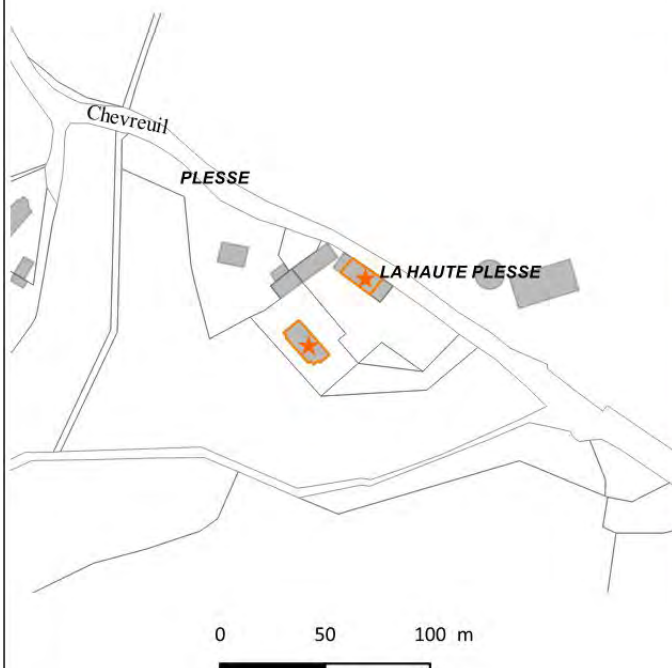
Parcelle : ZA0041, ZA0086



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : La Haute Plesse

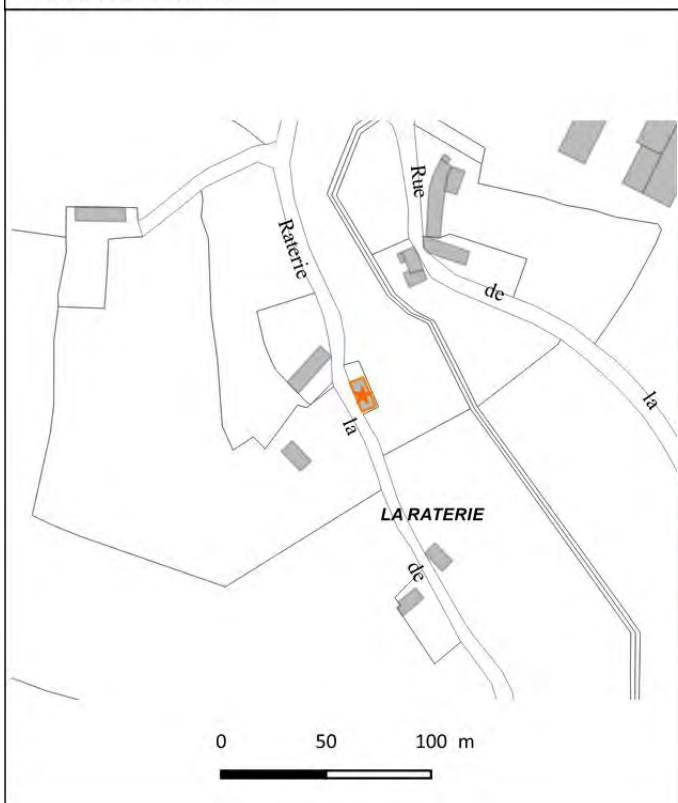
Parcelle : ZH0065, ZH0067



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : La Raterie

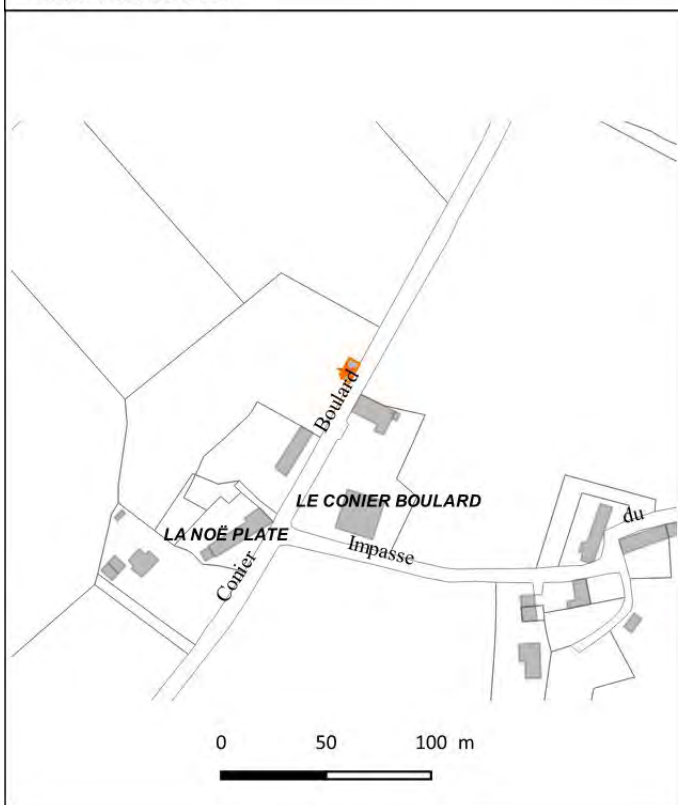
Parcelle : ZI0050



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Le Conier Boulard

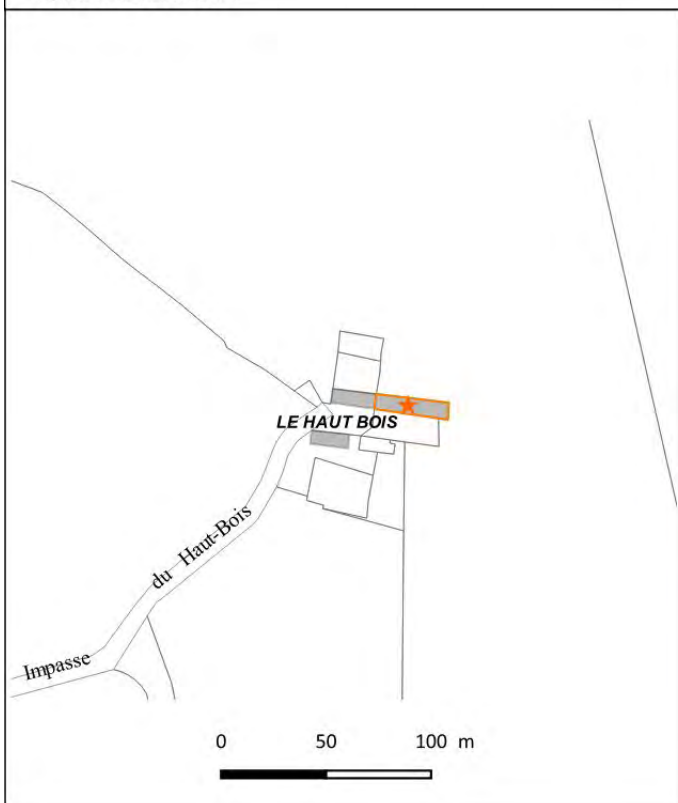
Parcelle : ZB0167



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Le Haut Bois

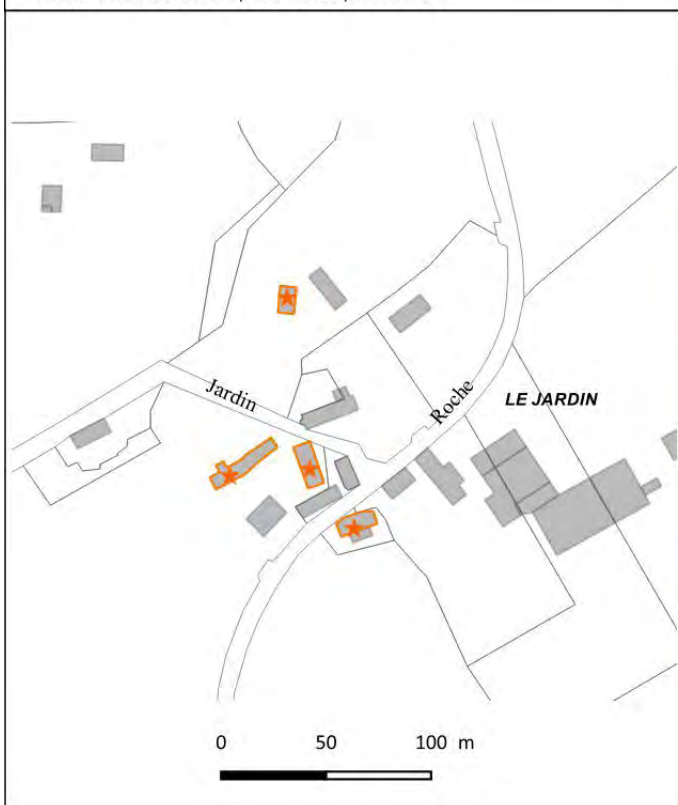
Parcelle : ZA0104



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Le Jardin

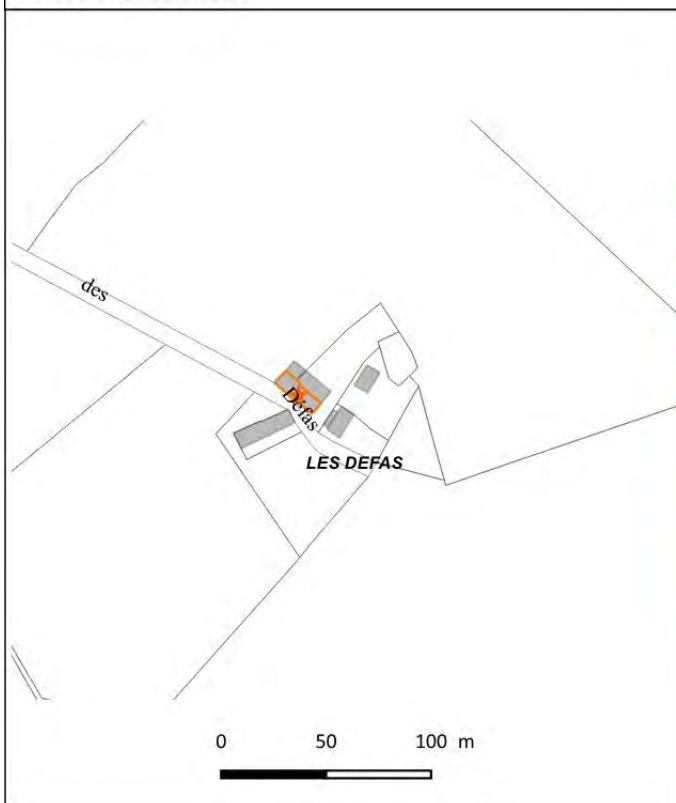
Parcelle : ZB0051, ZB0066, ZB0067



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Les Defas

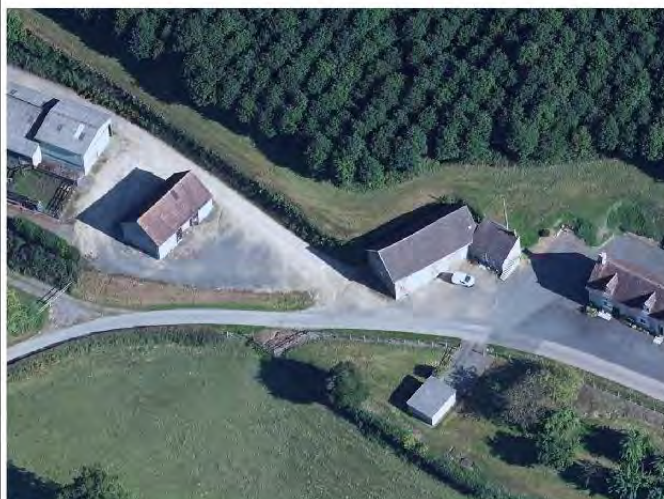
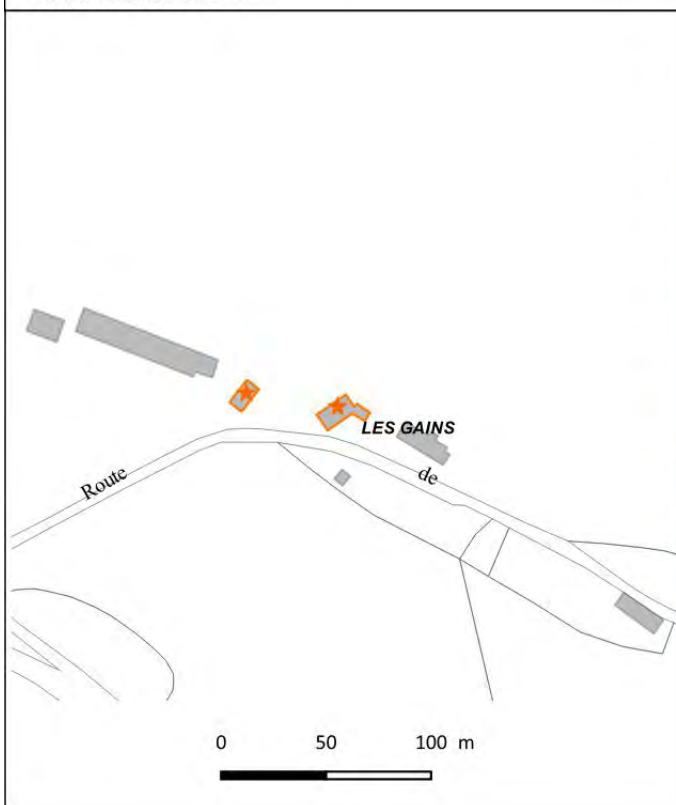
Parcelle : ZB0060



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Les Gains

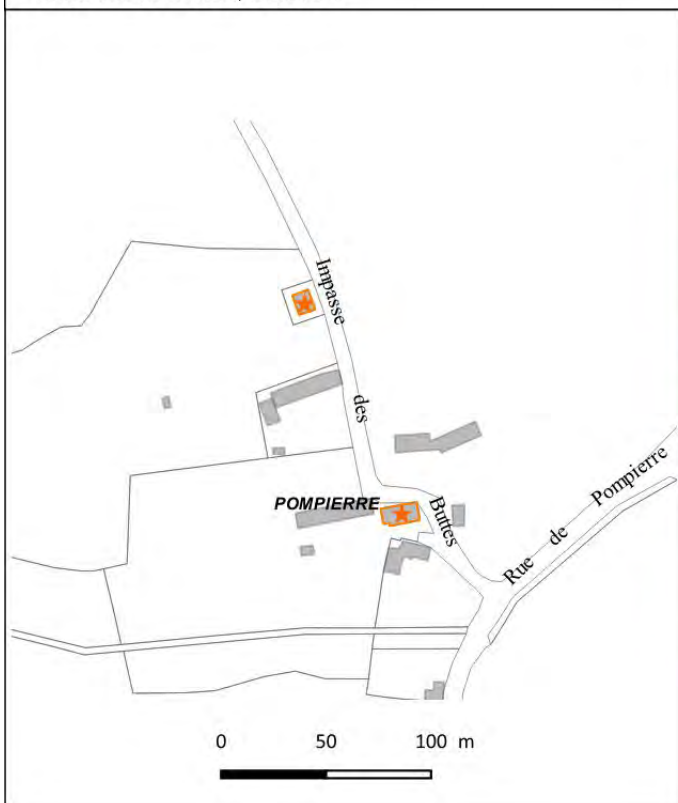
Parcelle : ZB0013



L'OREE D'ECOUVES

Lieu-dit : Pompierre

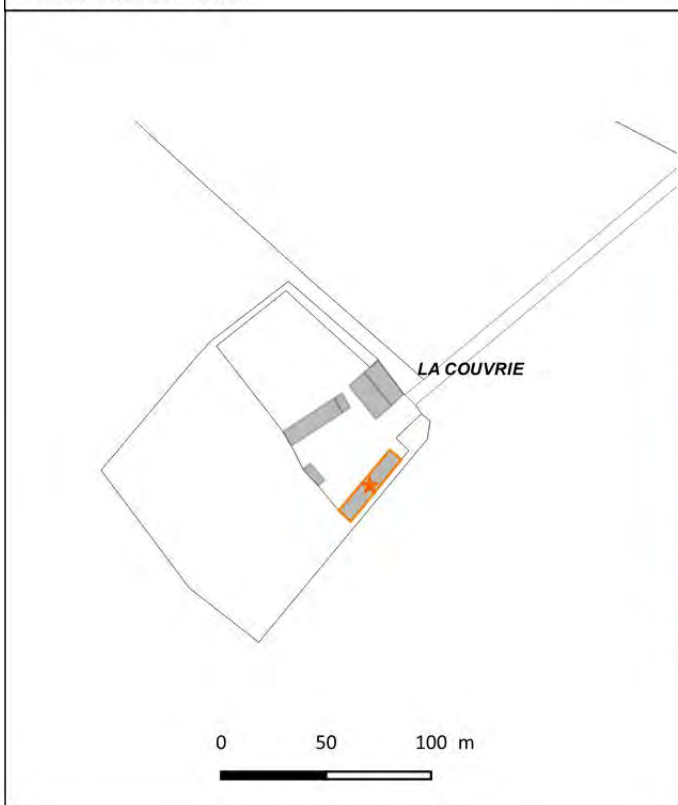
Parcelle : ZE0022, ZE0070



MENIL-ERREUX

Lieu-dit : La Couvrie

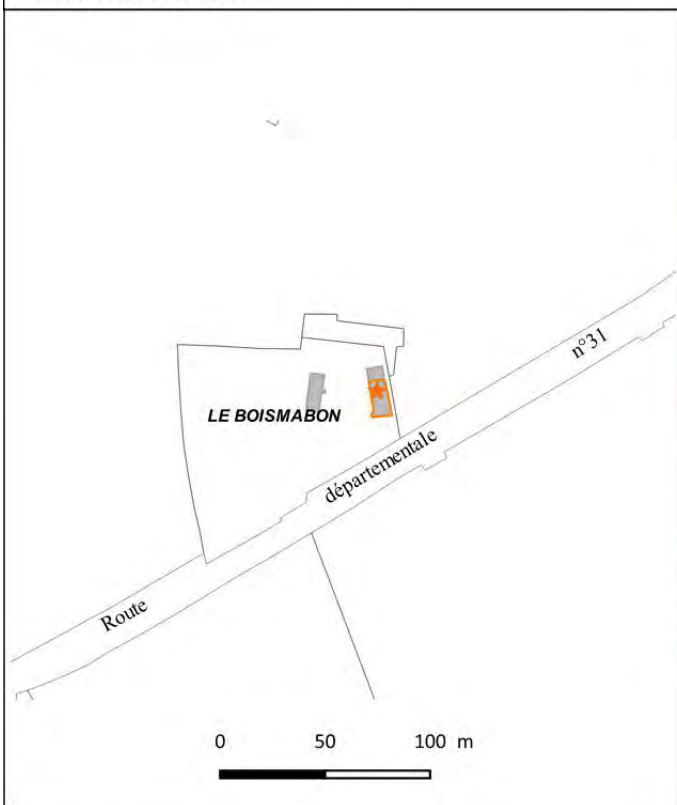
Parcelle : ZA0051



MENIL-ERREUX

Lieu-dit : Le Boismabon

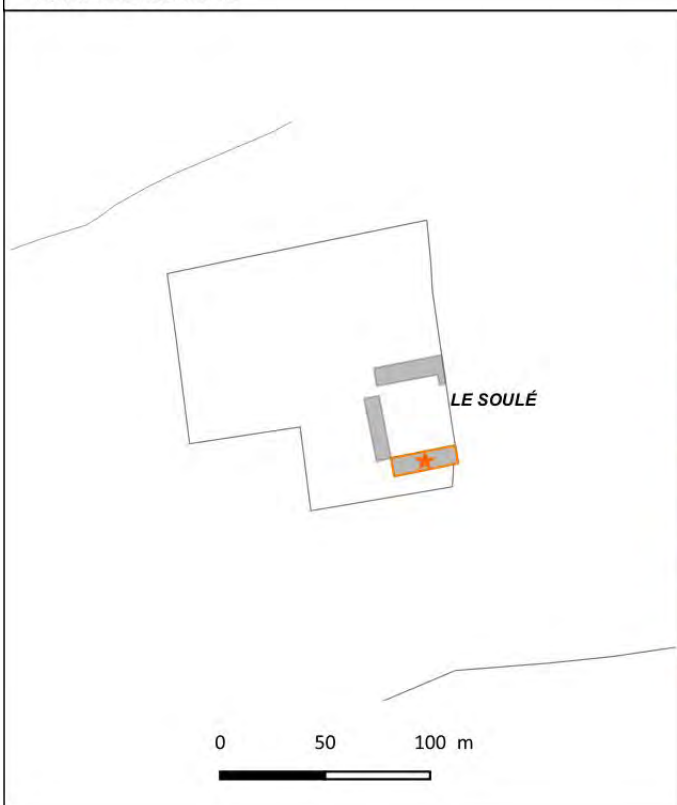
Parcelle : ZK0074



MENIL-ERREUX

Lieu-dit : Le Soulé

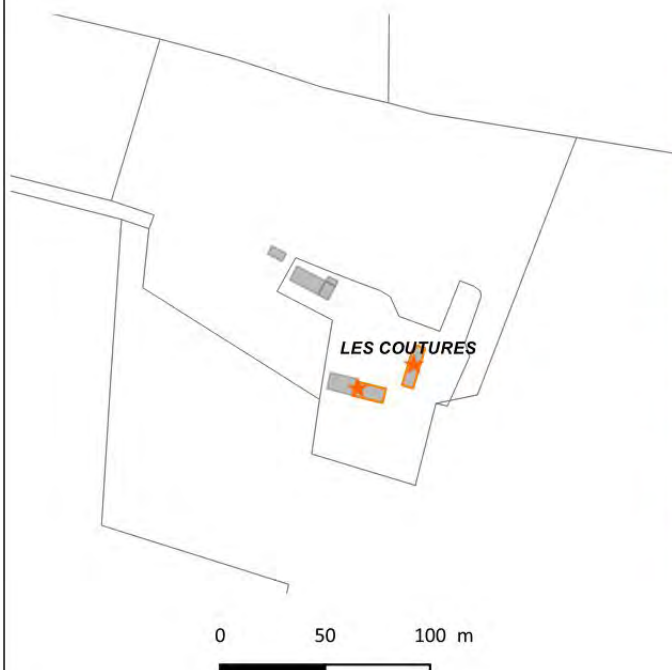
Parcelle : ZD0046



MENIL-ERREUX

Lieu-dit : Les Coutures

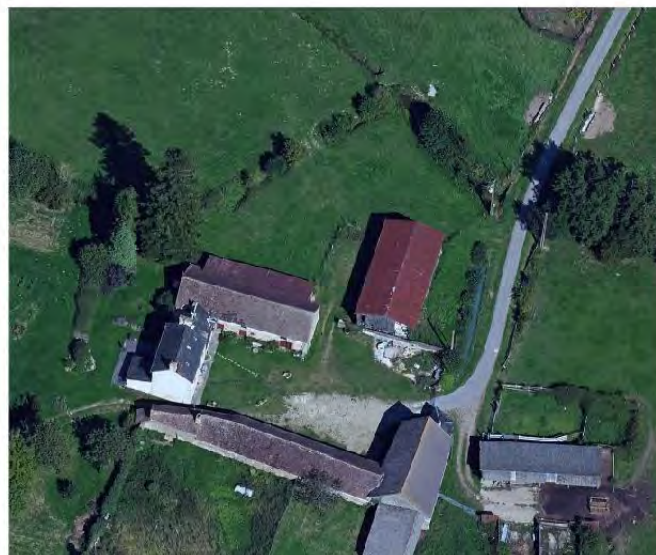
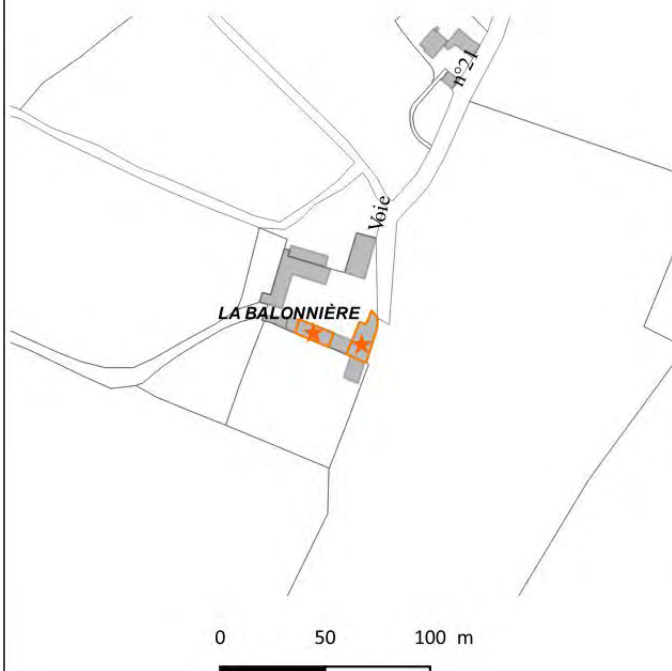
Parcelle : ZH0055



PACE

Lieu-dit : La Balonnière

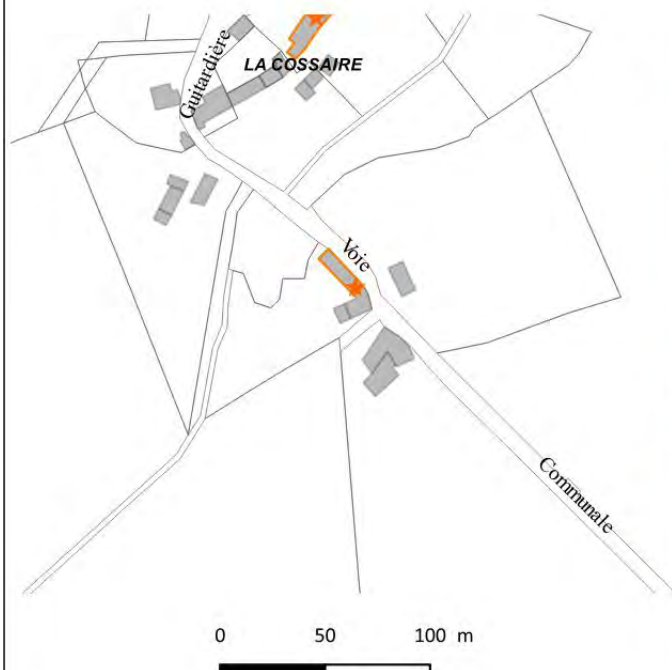
Parcelle : ZI0044



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Cossaire

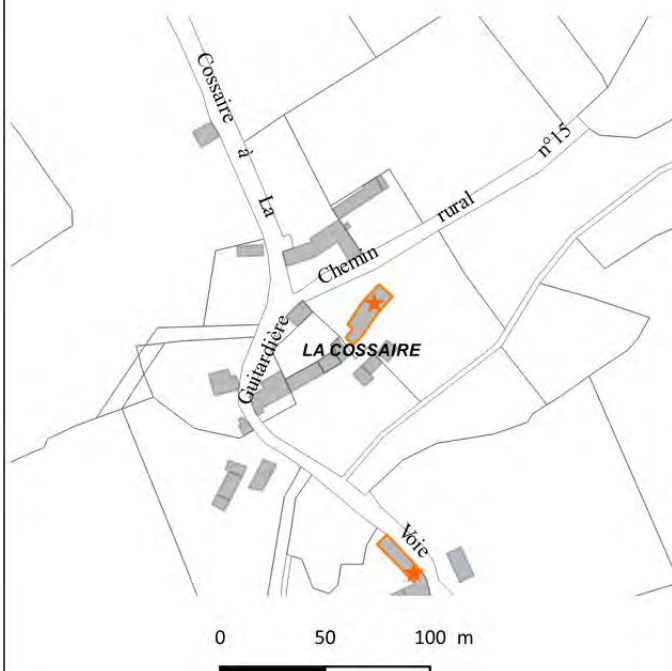
Parcelle : ZT0035



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Cossaire

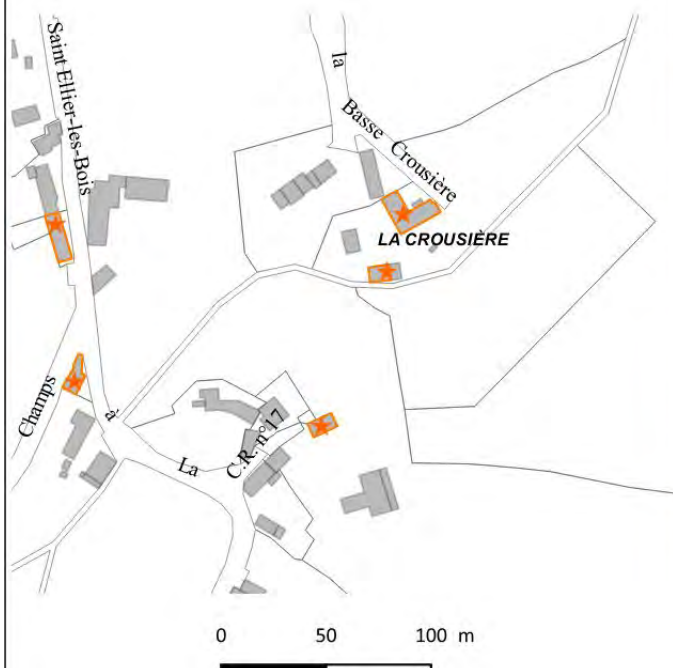
Parcelle : ZS0008



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Crousière

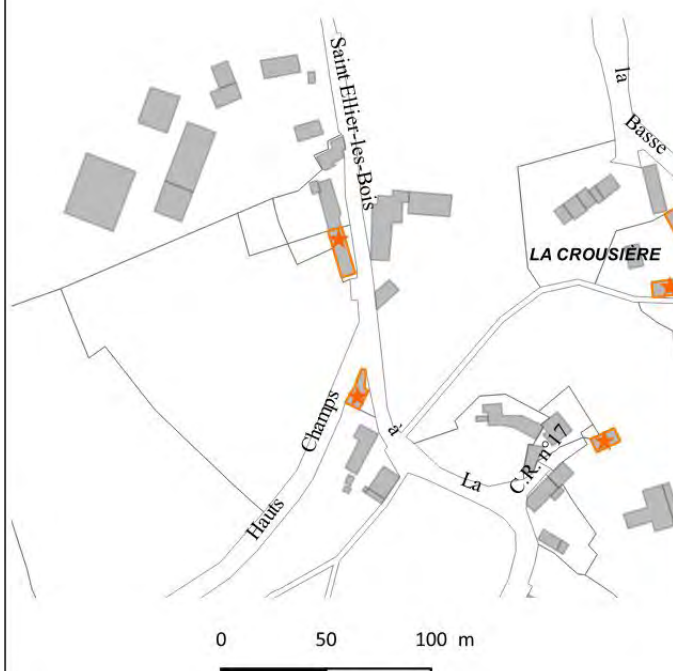
Parcelle : ZR0058, ZR0082



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

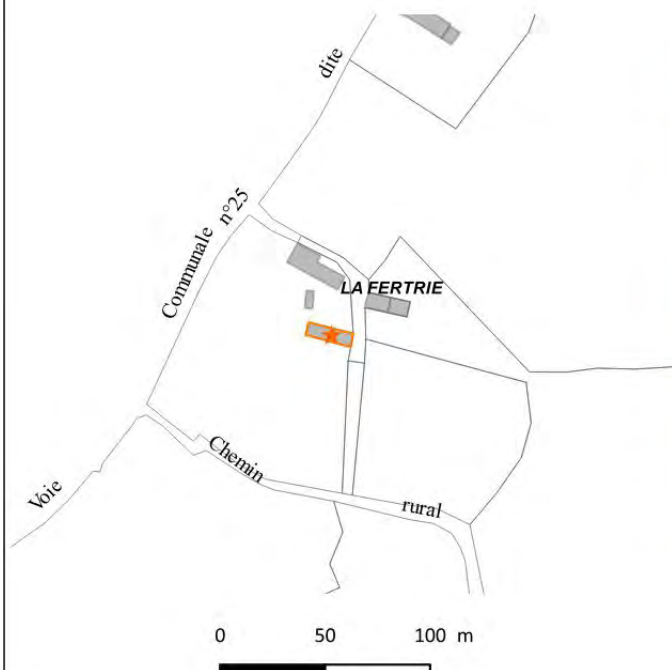
Lieu-dit : La Crousière

Parcelle : ZP0019, ZP0060



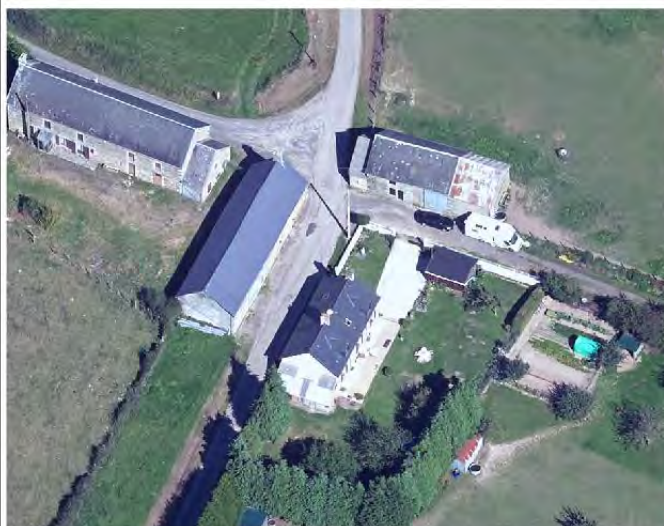
SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Fertrie
Parcelle : ZE0039



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

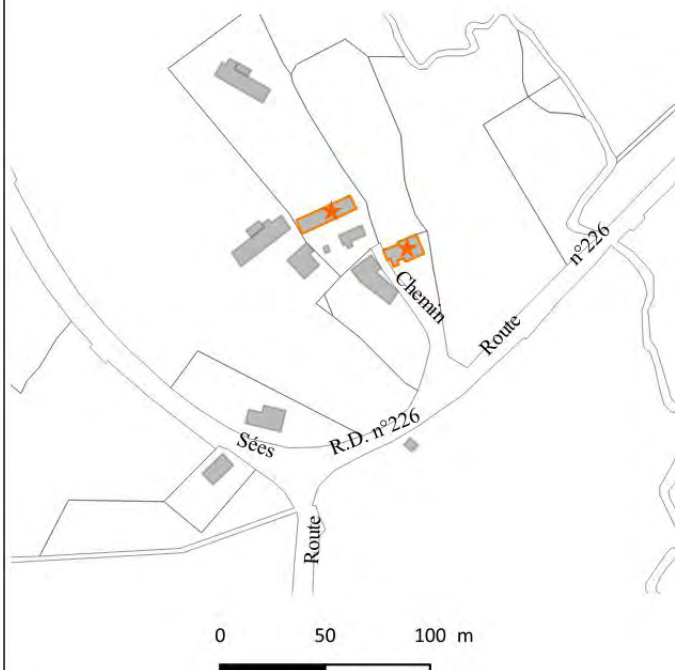
Lieu-dit : La Grange Martinet
Parcelle : ZK0025, ZL0053



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Guéferie

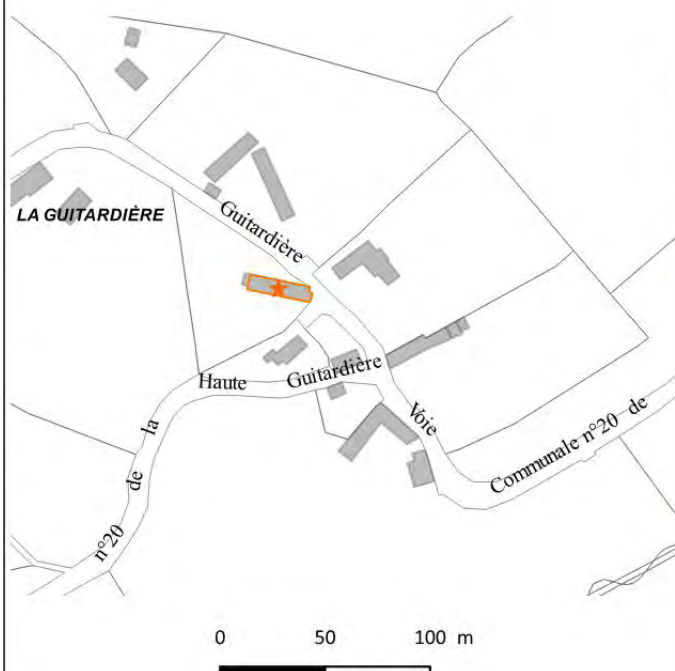
Parcelle : ZR0021, ZR0086



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Guitardière

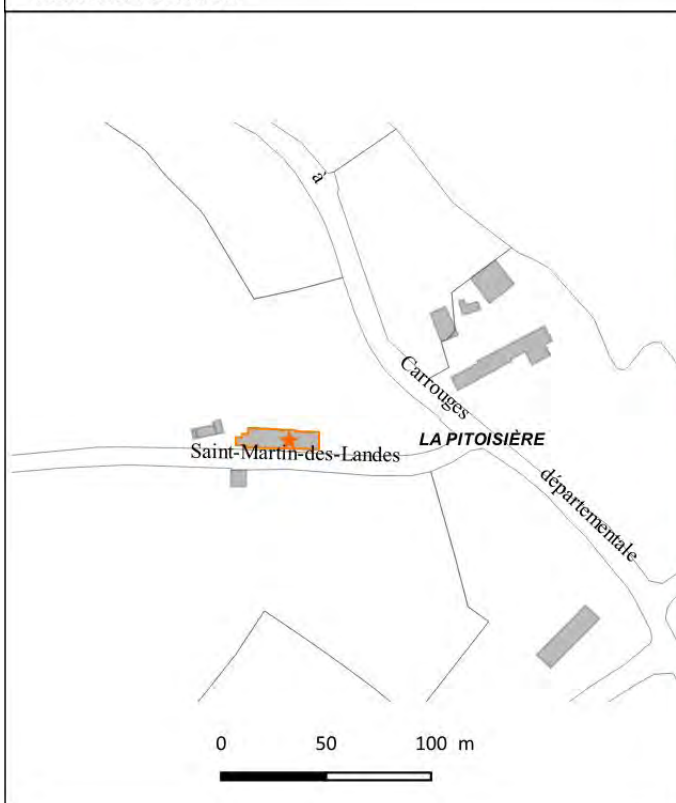
Parcelle : ZT0012



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : La Pitoisière

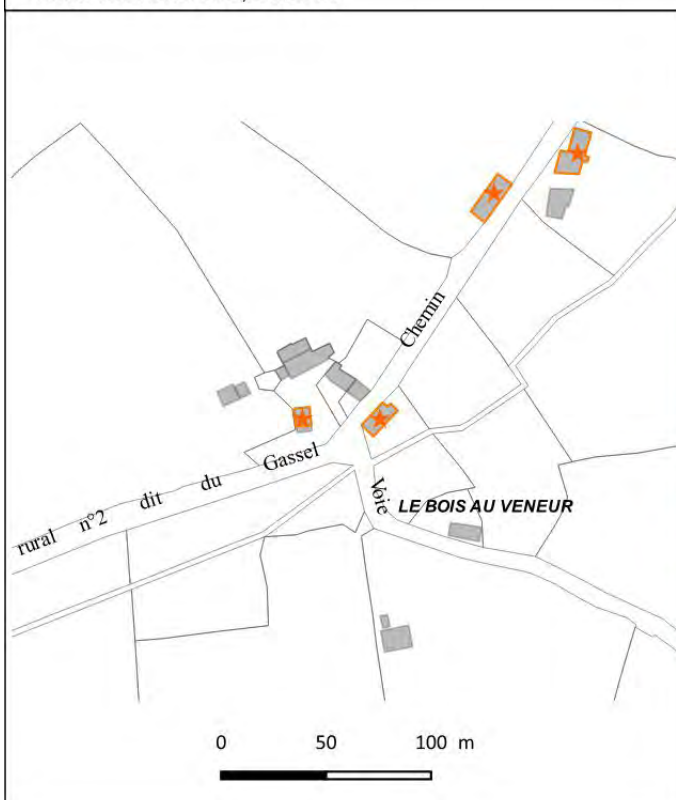
Parcelle : ZE0016



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Le Bois au Veneur

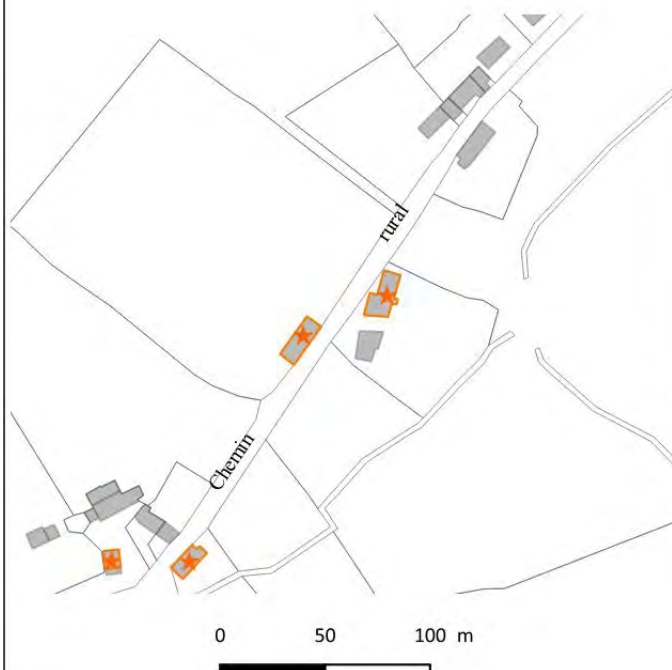
Parcelle : ZH0083, ZL0007



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Le Bois au Veneur

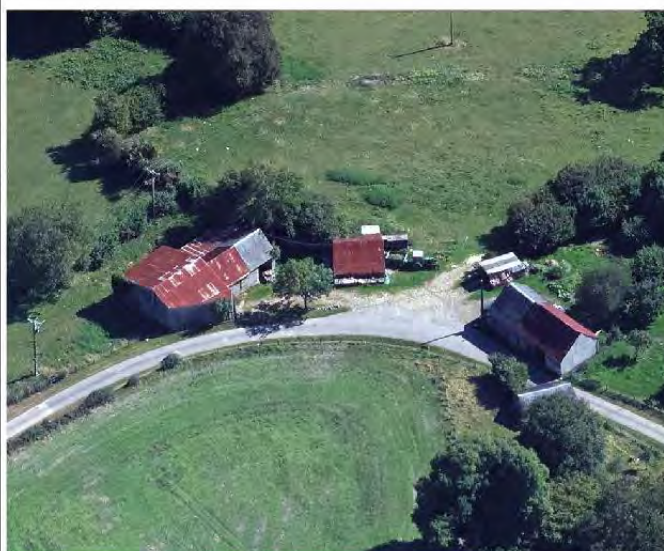
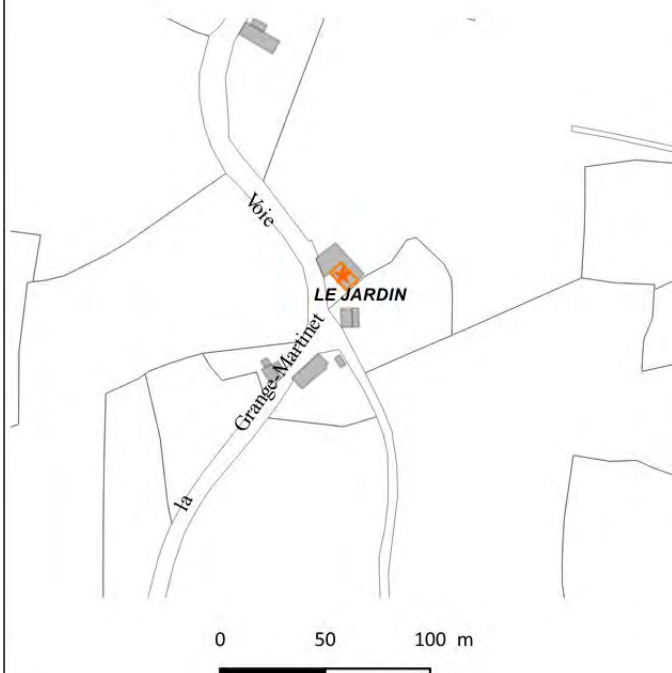
Parcelle : ZH0030, ZL0092



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Le Jardin

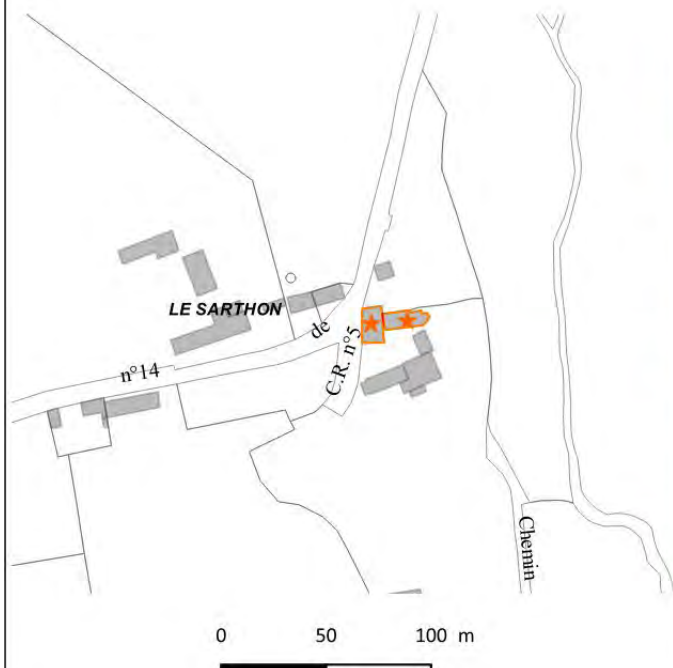
Parcelle : ZL0051



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Le Sarthon

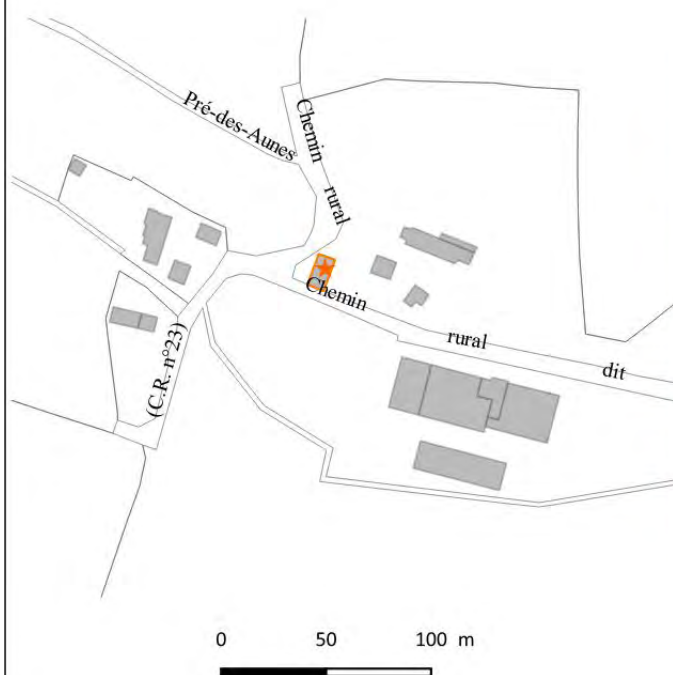
Parcelle : ZN0012, ZN0017



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Le Val

Parcelle : ZL0036



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Les Basses Rimbaudières

Parcelle : ZI0012, ZI0063



SAINT-ELLIER-LES-BOIS

Lieu-dit : Les Fougerets

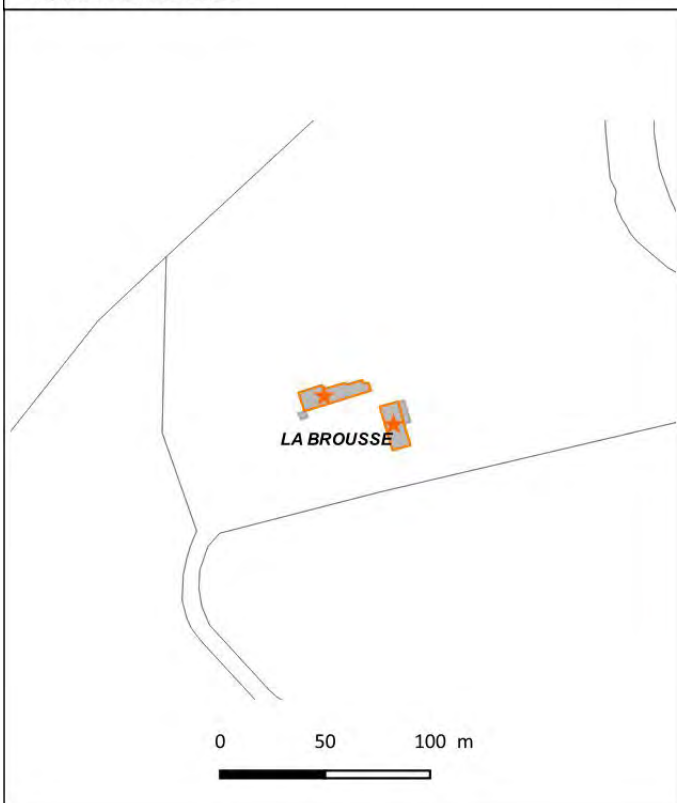
Parcelle : ZM0080, ZM0081



SAINT-GERMAIN-DU-CORBEIS

Lieu-dit : La Brousse

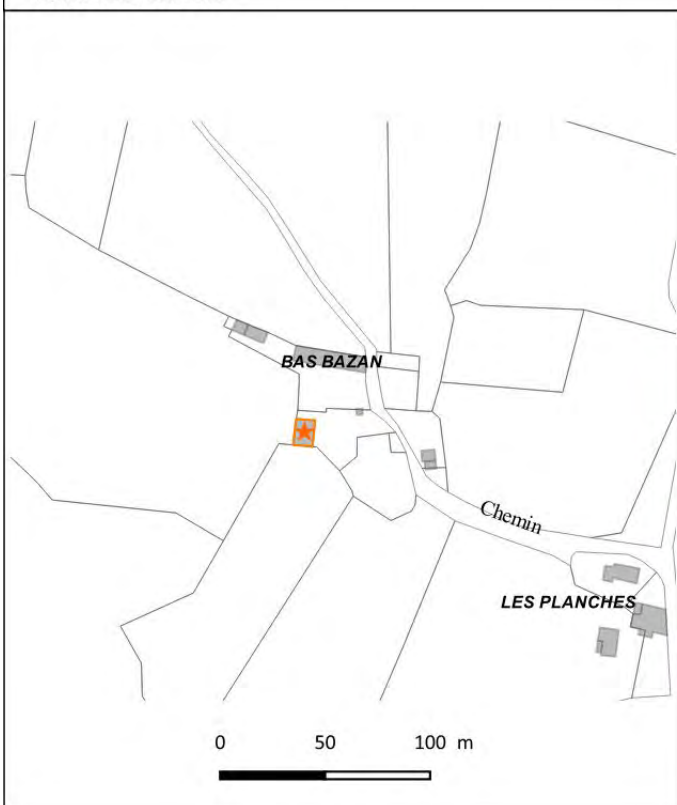
Parcelle : AS0093



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : Bas Bazan

Parcelle : G0100



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : La Drouardière

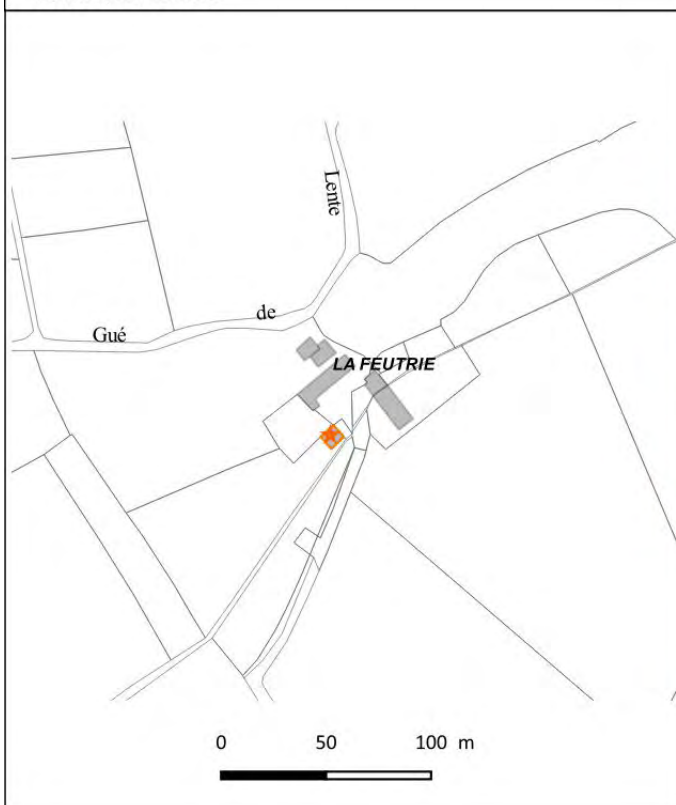
Parcelle : E0310



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : La Feutrie

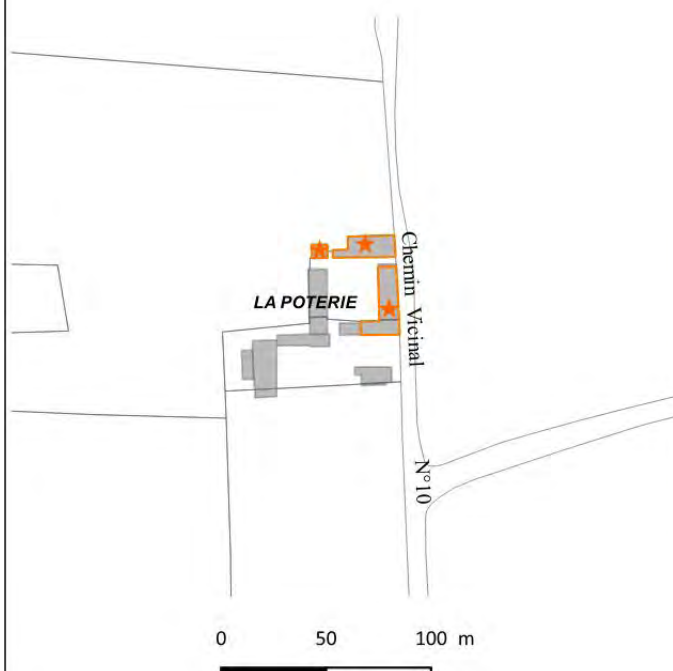
Parcelle : E0223



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : La Poterie

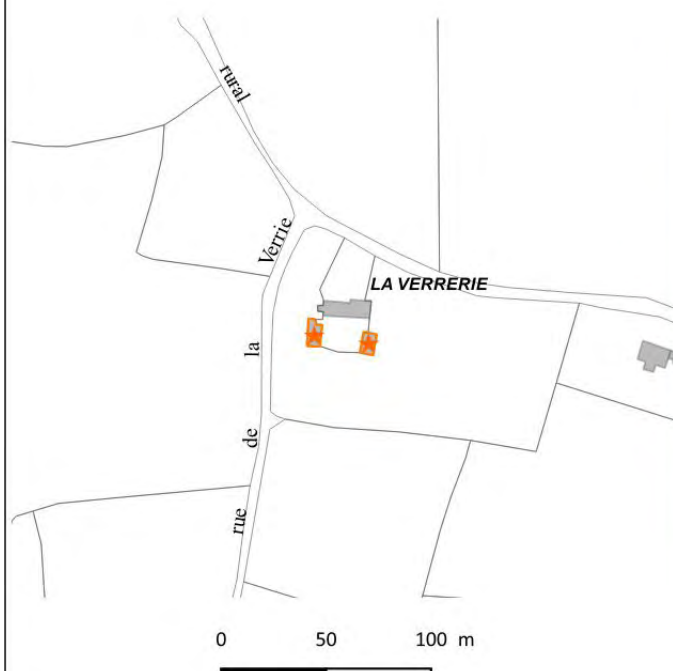
Parcelle : G0227



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : La Verrerie

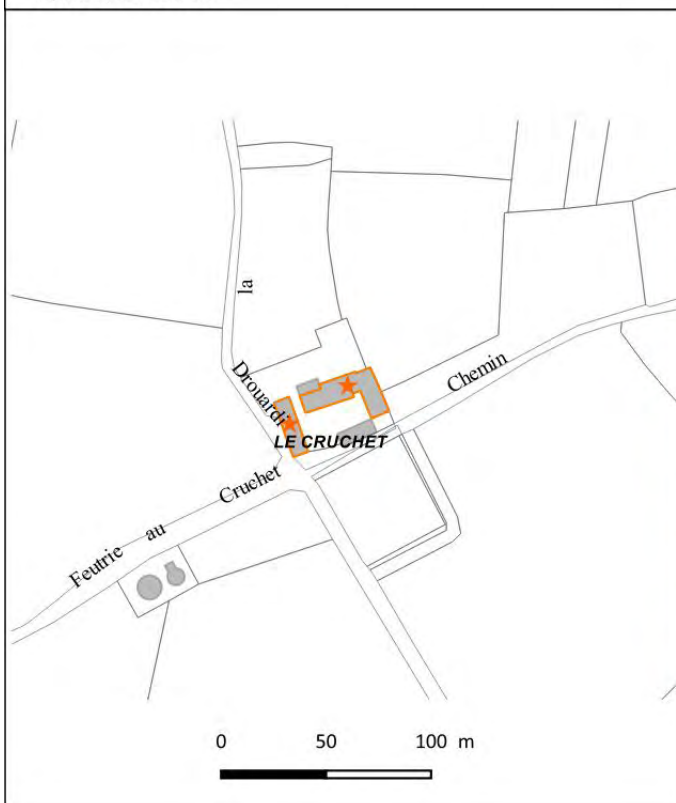
Parcelle : L0048



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : Le Cruchet

Parcelle : E0105



SAINT-NICOLAS-DES-BOIS

Lieu-dit : Le Tertre

Parcelle : D0153



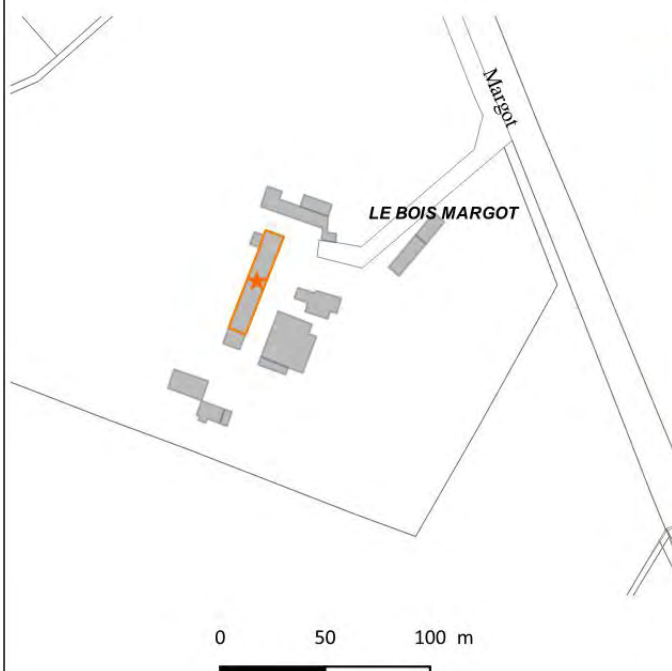
SAINT-PATERNE-LE CHEVAIN (Le Chevain)

Lieu-dit : Cohon
Parcelle : ZD0057



SAINT-PATERNE-LE CHEVAIN (Saint Paterne)

Lieu-dit : Le Bois Margot
Parcelle : ZE0053



SEMALLE

Lieu-dit : La Corneillère

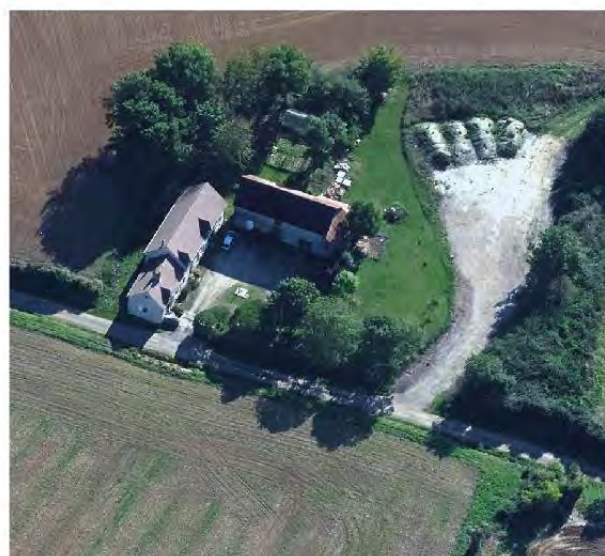
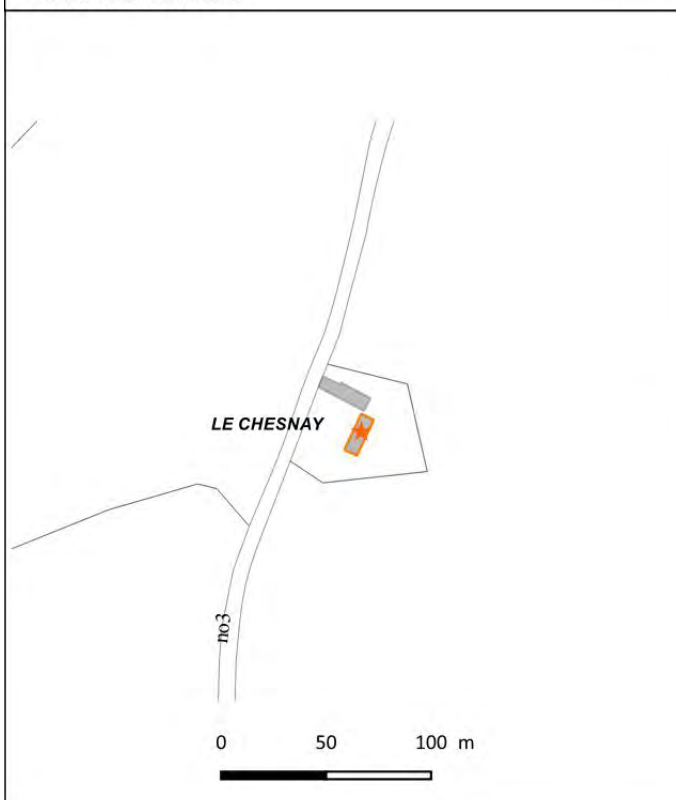
Parcelle : AH0069



SEMALLE

Lieu-dit : Le Chesnay

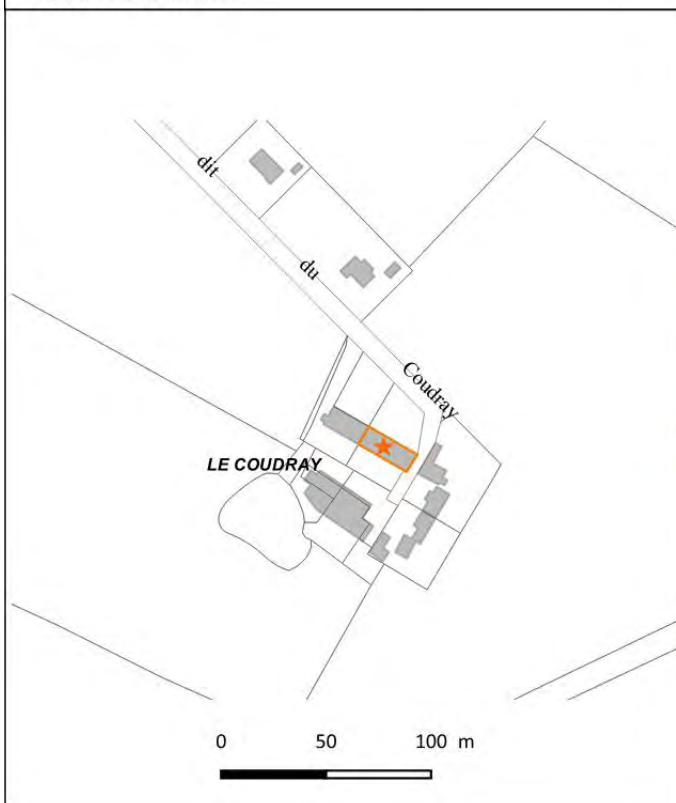
Parcelle : AH0053



SEMALLE

Lieu-dit : Le Coudray

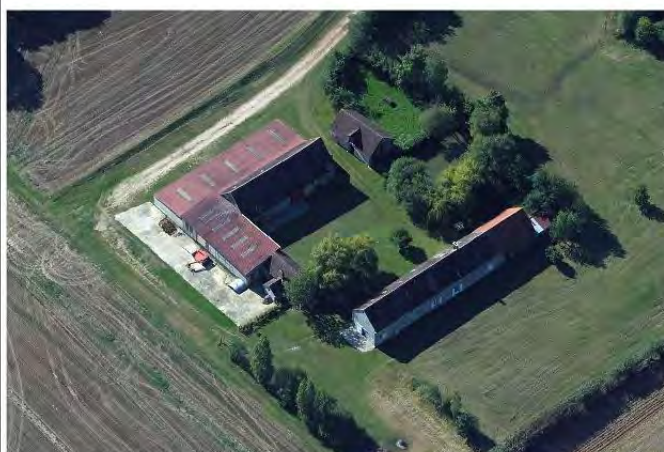
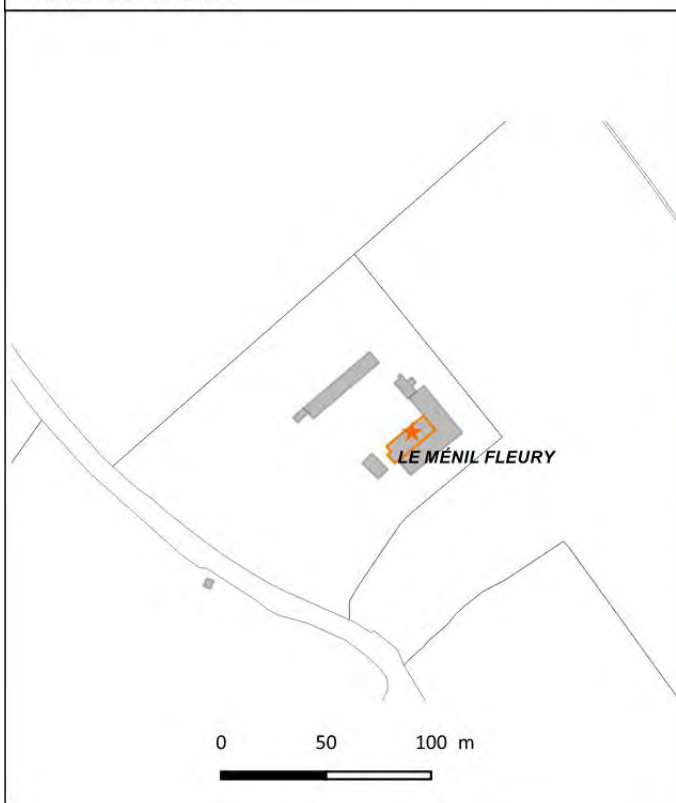
Parcelle : ZR0012



SEMALLE

Lieu-dit : Le Ménil Fleury

Parcelle : ZP0020



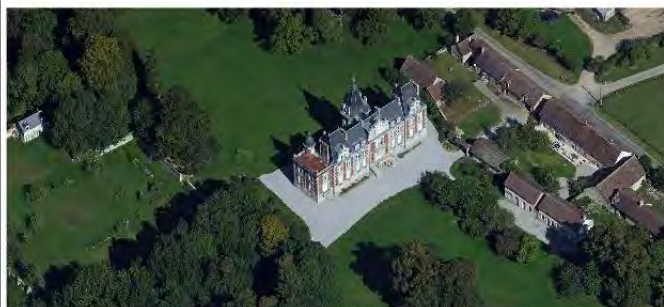
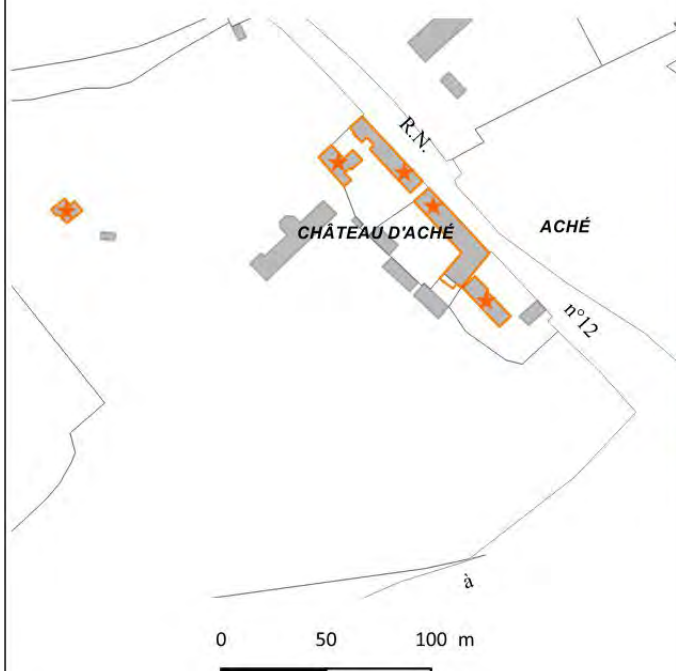
SEMALLE

Lieu-dit : Le Parc du Val
Parcelle : AI0048



VALFRAMBERT

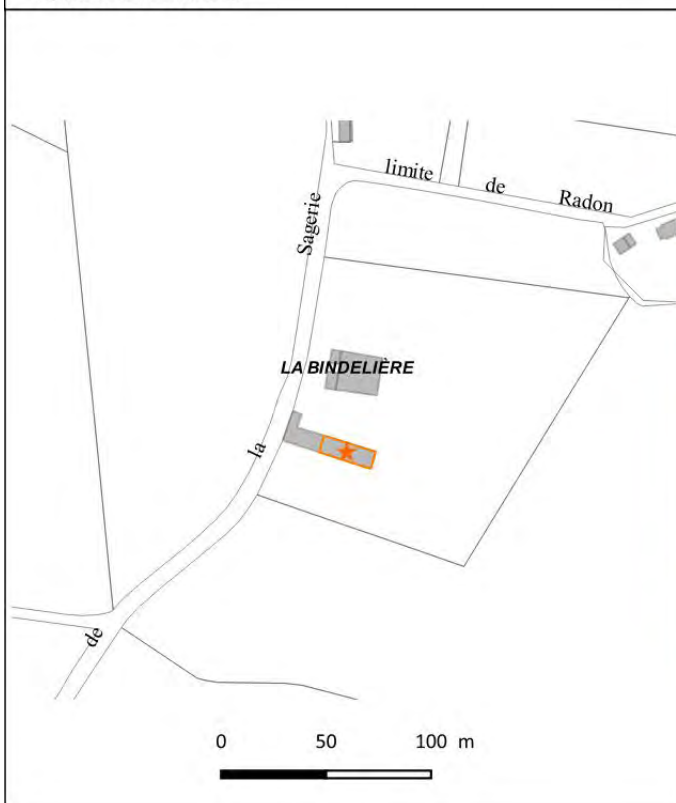
Lieu-dit : Château d'Aché
Parcelle : AK0078, ZW0014



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Bindelière

Parcelle : AH0078



VALFRAMBERT

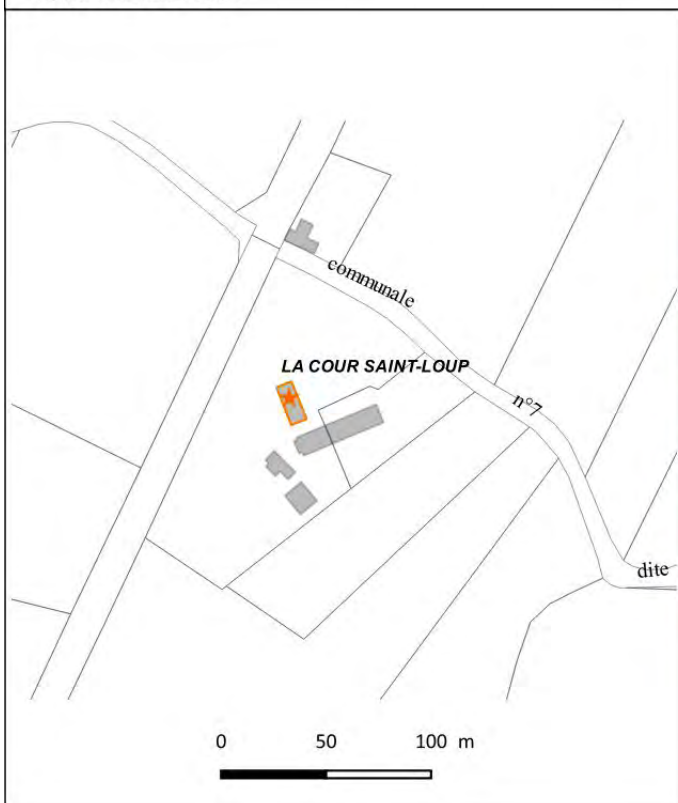
Lieu-dit : La Blanchisserie

Parcelle : AD0040



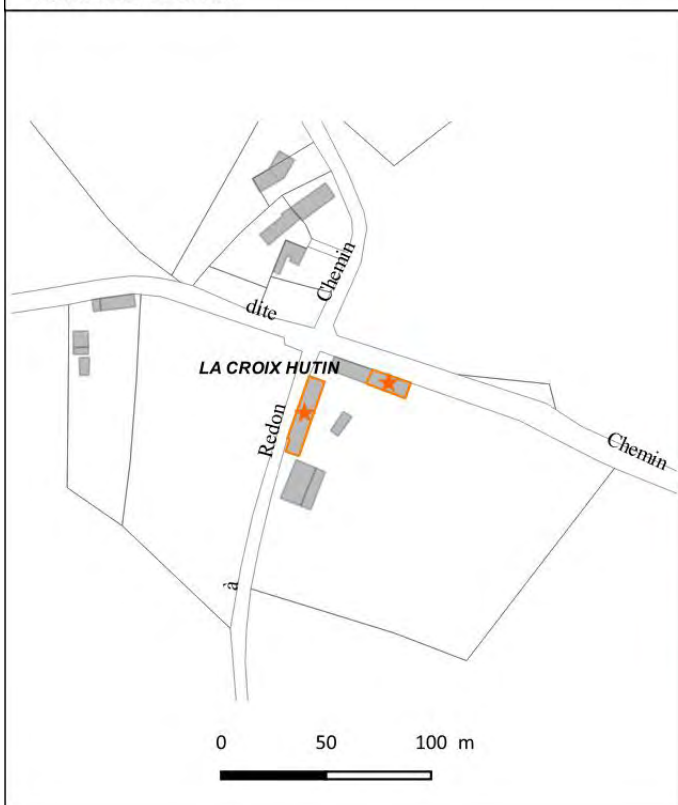
VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Cour Saint-Loup
Parcelle : ZV0009



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Croix Hutin
Parcelle : AE0067



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Dorme

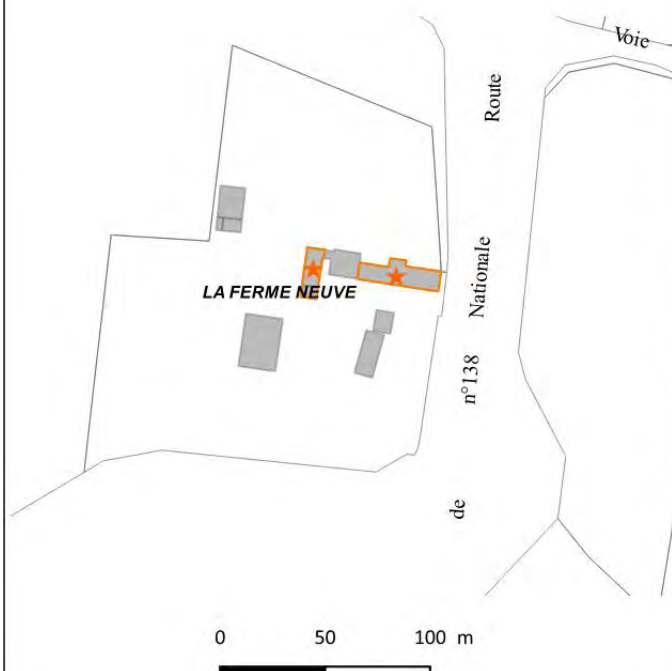
Parcelle : AH0003, AH0008



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Ferme Neuve

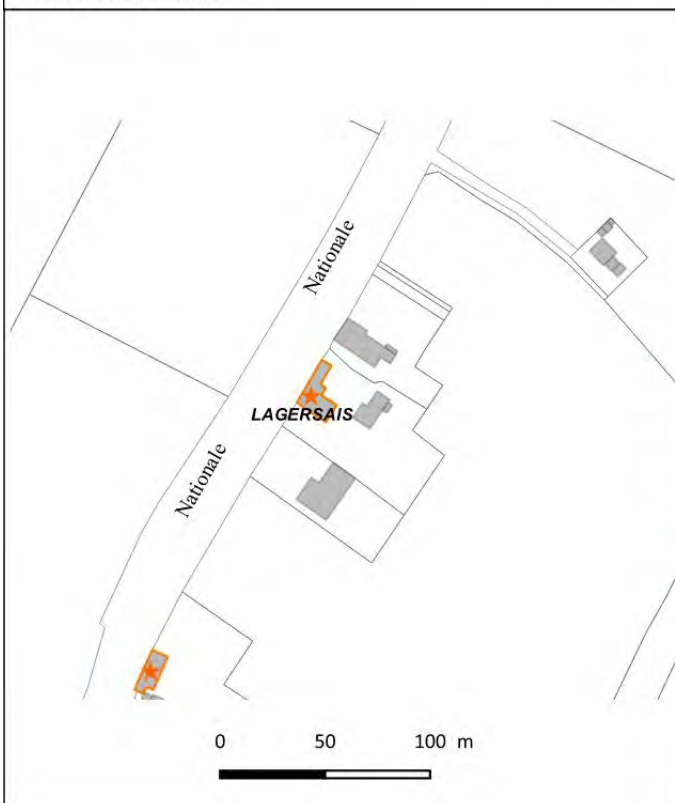
Parcelle : AY0027



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Gersais

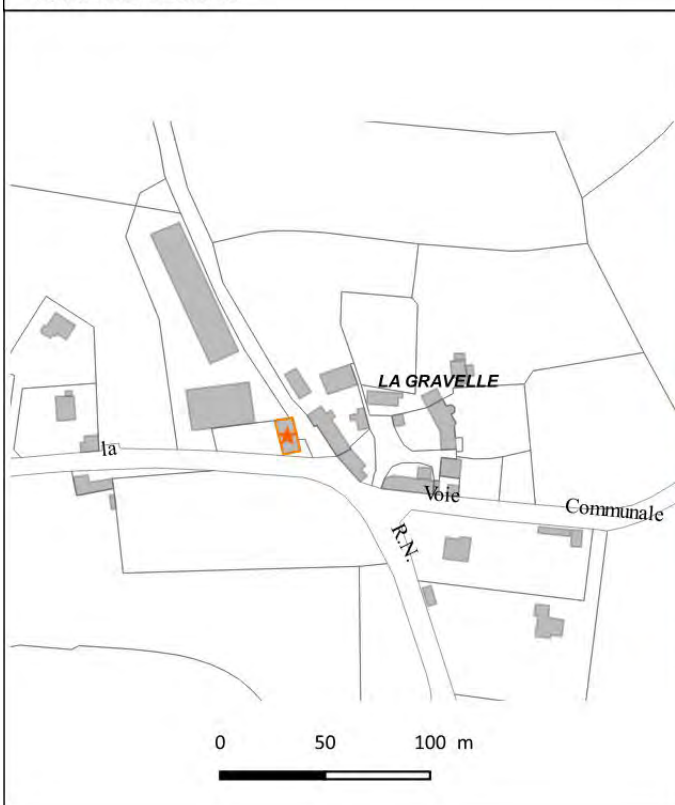
Parcelle : ZT0016



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Gravelle

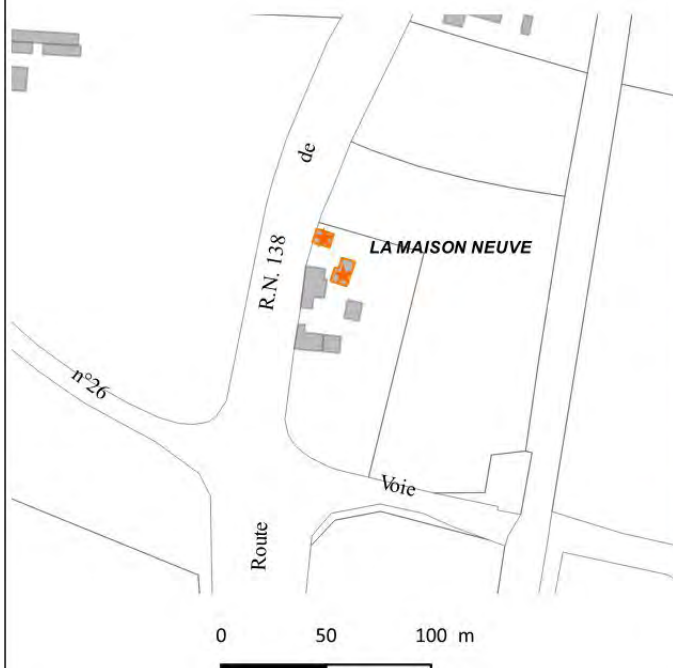
Parcelle : AE0042



VALFRAMBERT

Lieu-dit : La Maison Neuve

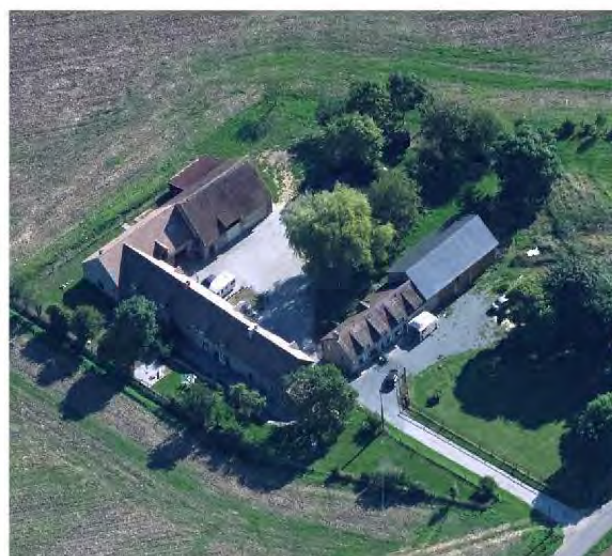
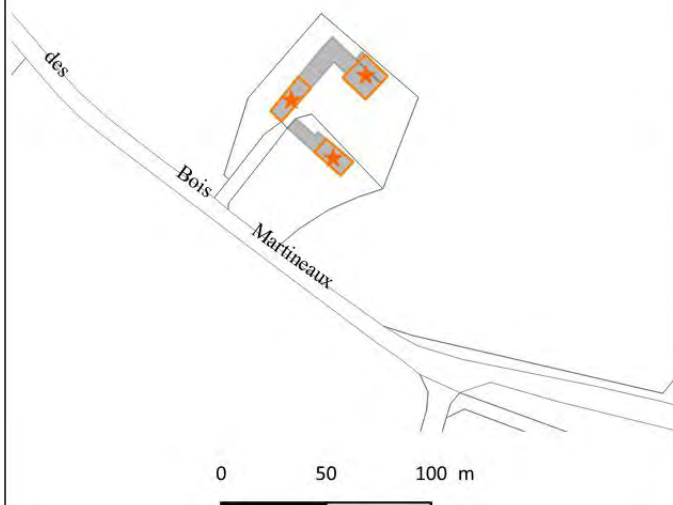
Parcelle : AD0103



VALFRAMBERT

Lieu-dit : Le Bas Val

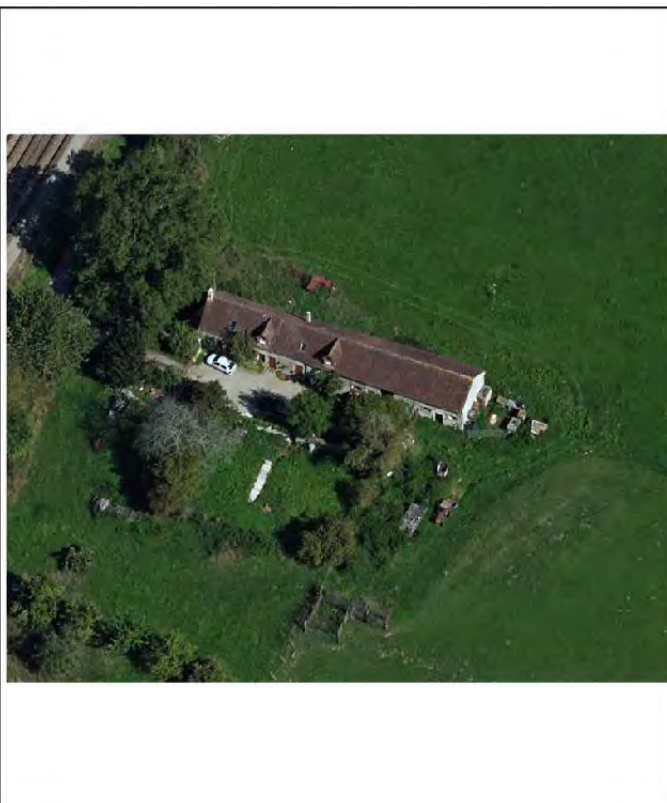
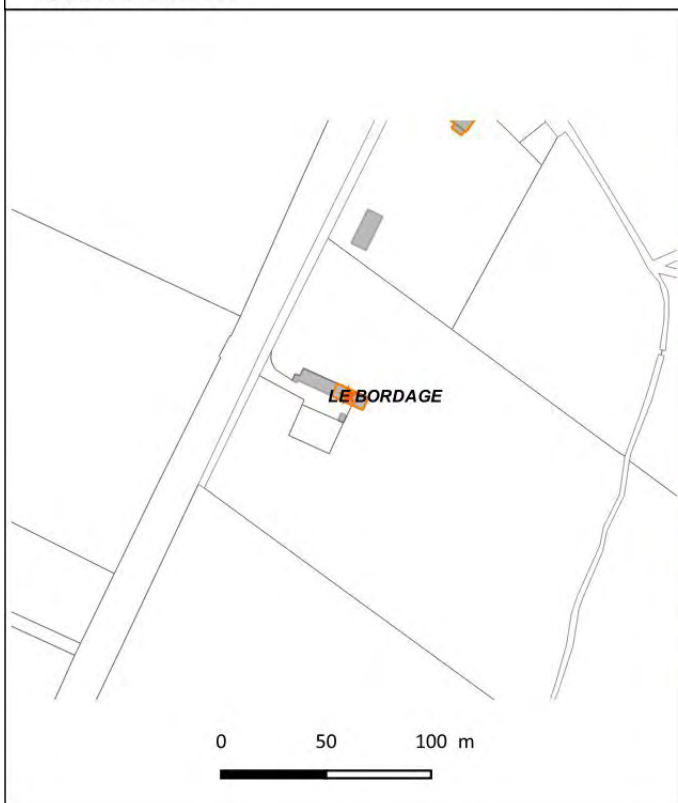
Parcelle : ZW0022, ZW0023



VALFRAMBERT

Lieu-dit : Le Bordage

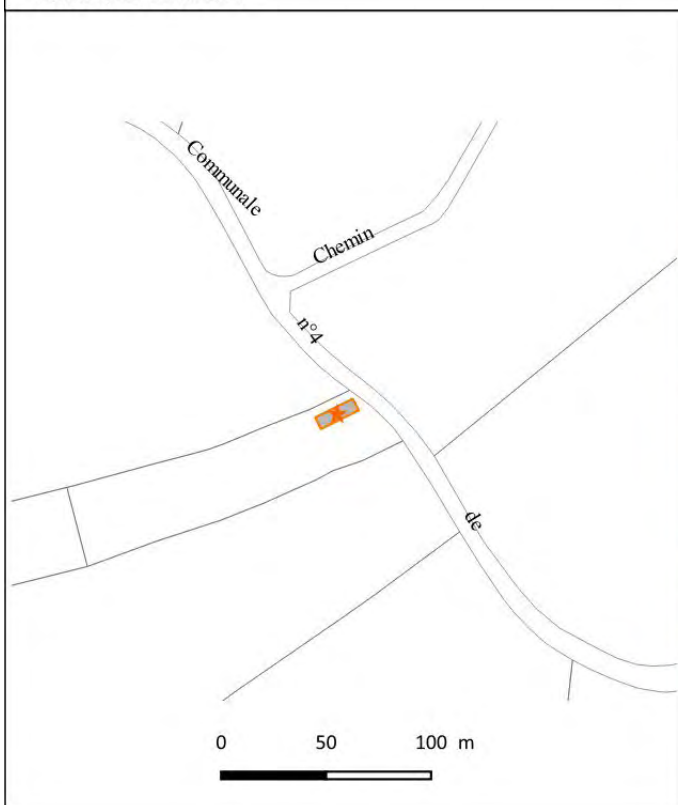
Parcelle : AK0067



VALFRAMBERT

Lieu-dit : Le Champ de Lecret

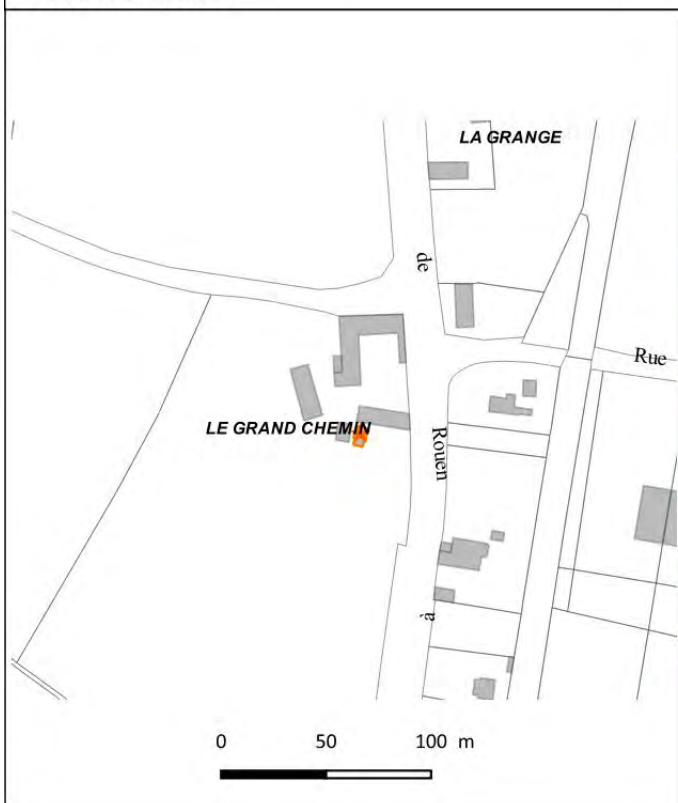
Parcelle : AH0094



VALFRAMBERT

Lieu-dit : Le Grand Chemin

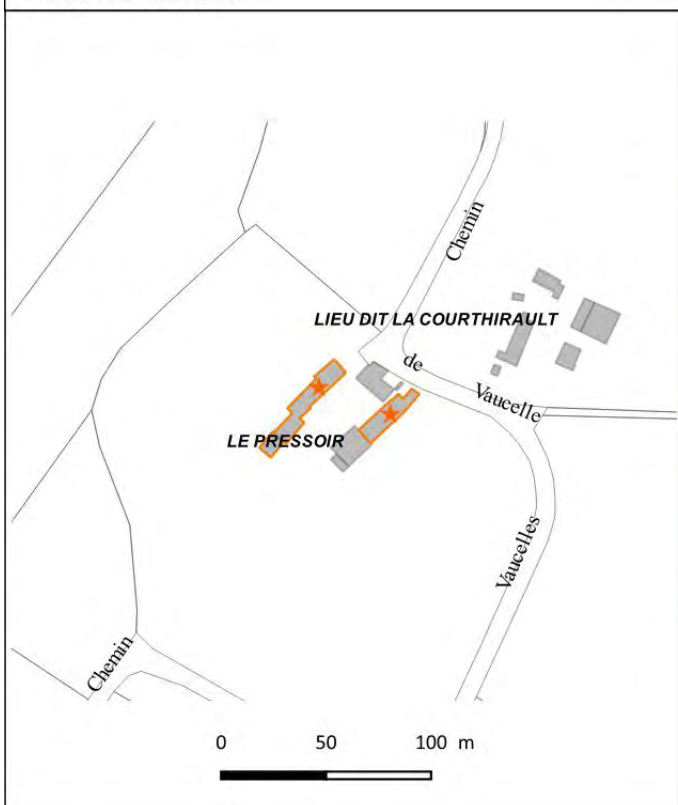
Parcelle : AE0024



VALFRAMBERT

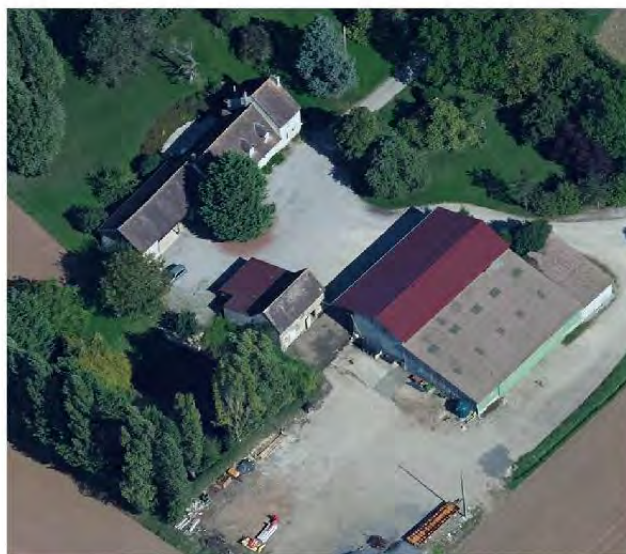
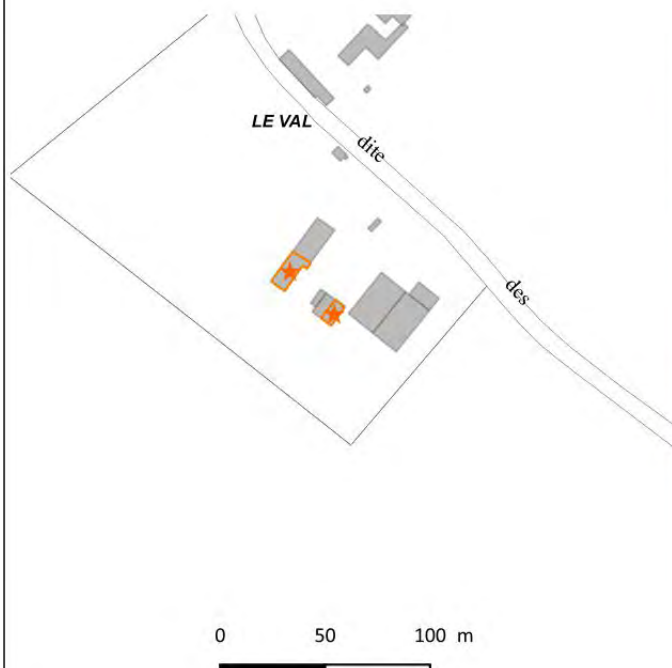
Lieu-dit : Le Pressoir

Parcelle : ZV0020



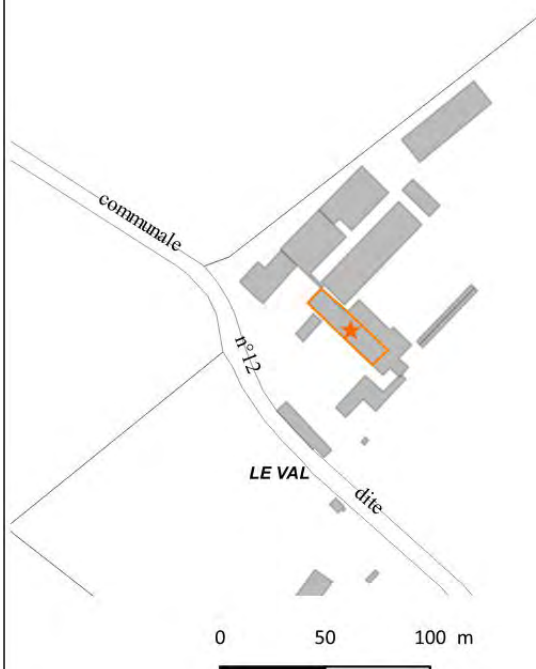
VALFRAMBERT

Lieu-dit : Le Val
Parcelle : ZW0026



VALFRAMBERT

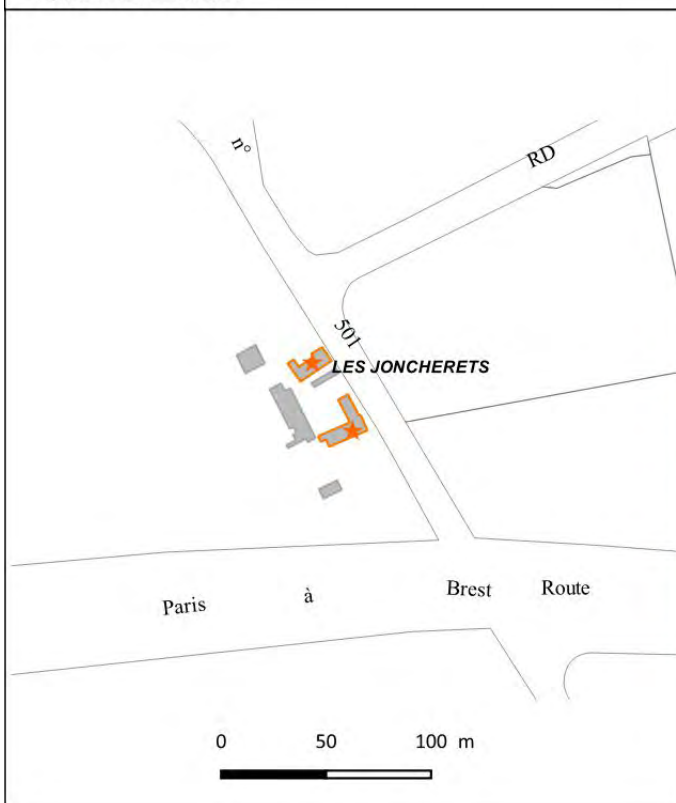
Lieu-dit : Le Val
Parcelle : ZW0021



VALFRAMBERT

Lieu-dit : Les Joncherets

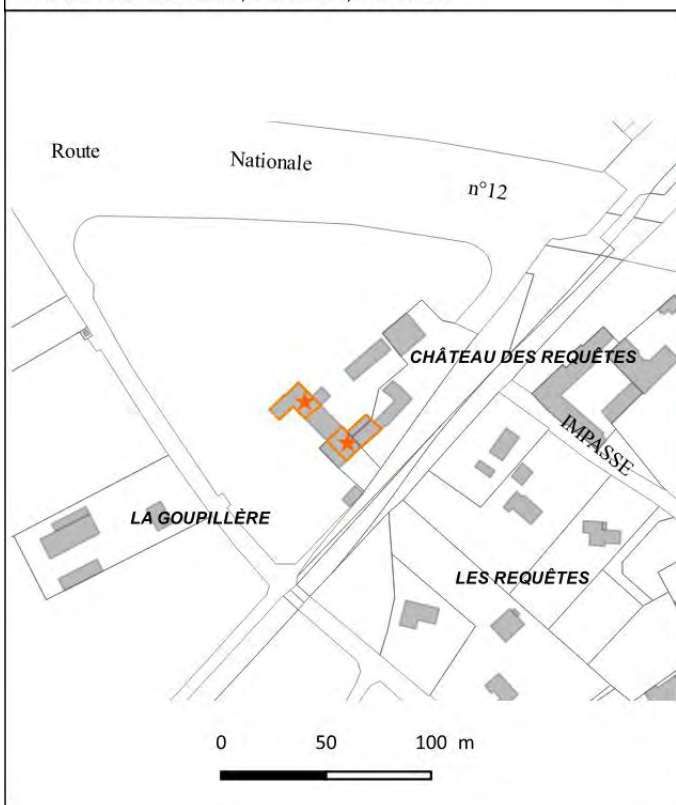
Parcelle : AD0083



VALFRAMBERT

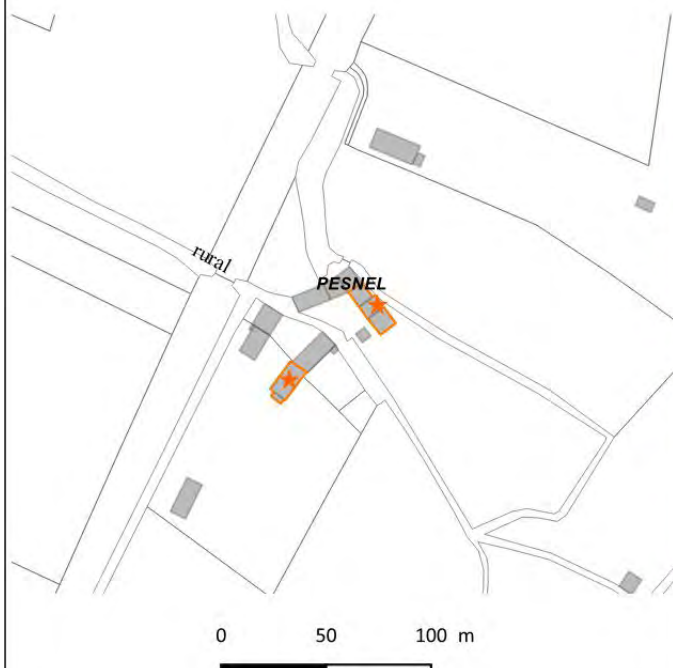
Lieu-dit : Les Requêtes

Parcelle : AS0001, AS0061, AS0062



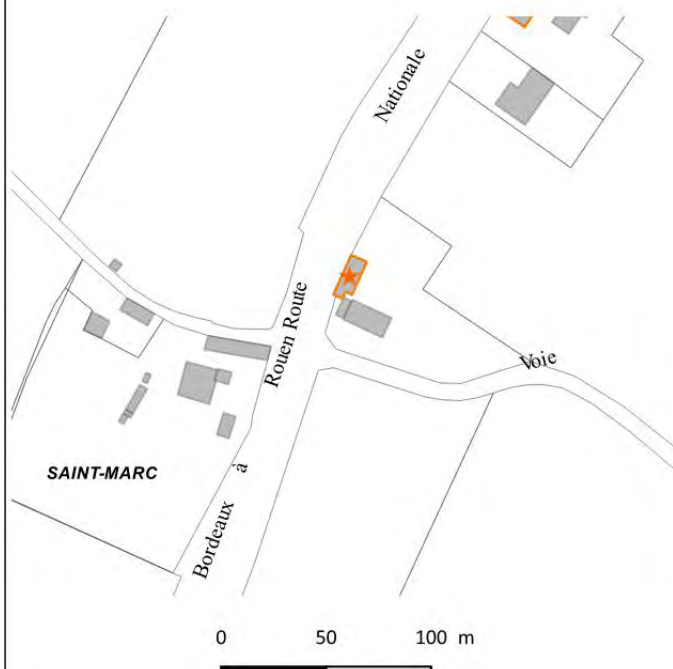
VALFRAMBERT

Lieu-dit : Pesnel
Parcelle : AK0078, ZW0014



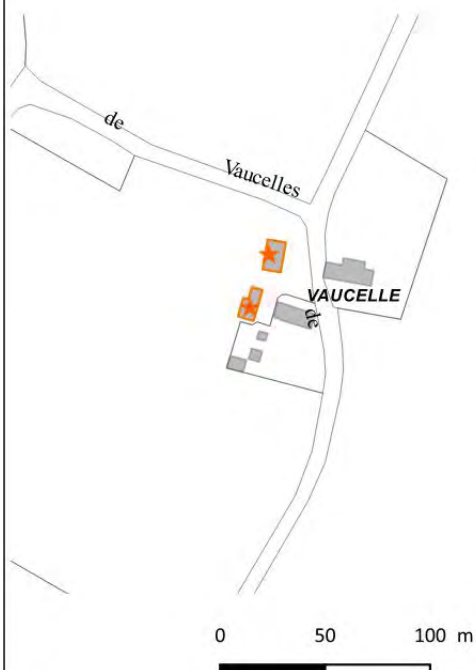
VALFRAMBERT

Lieu-dit : Saint-Marc
Parcelle : ZT0001



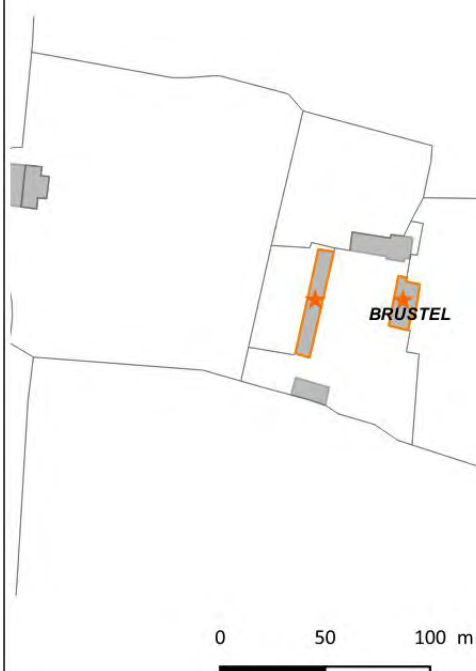
VALFRAMBERT

Lieu-dit : Vaucelle
Parcelle : ZW0017



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

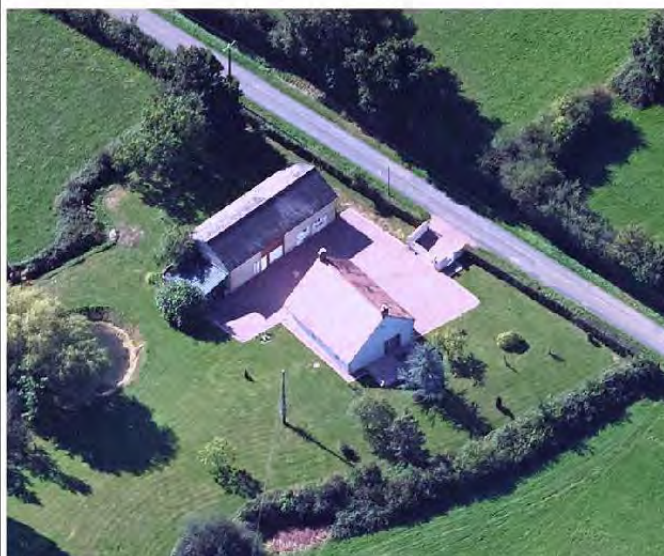
Lieu-dit : Brustel
Parcelle : A0051



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : La Basse Goubinière

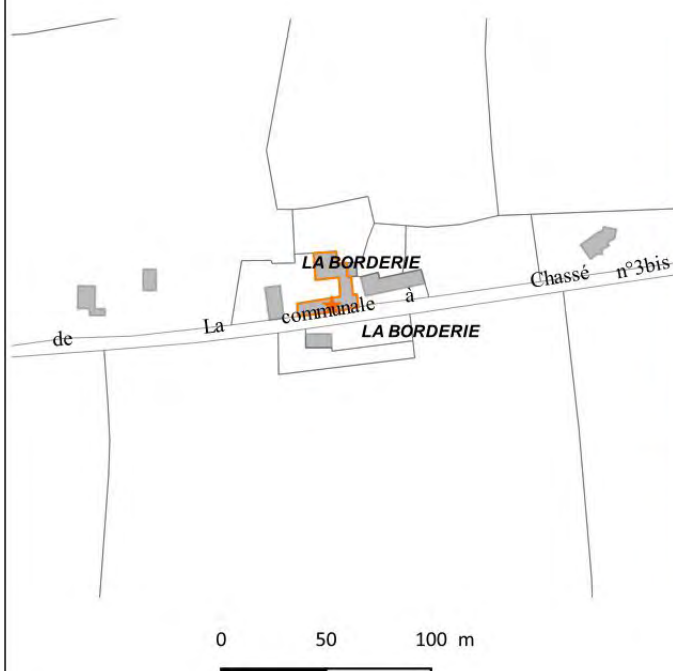
Parcelle : A0143



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : La Borderie

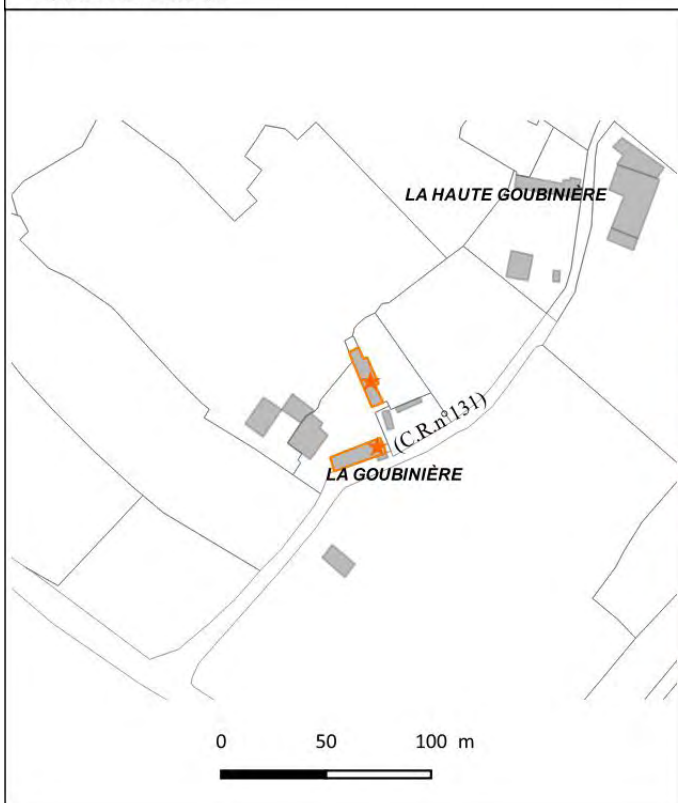
Parcelle : A0495



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : La Goubinière

Parcelle : A0175



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : La Mabillière

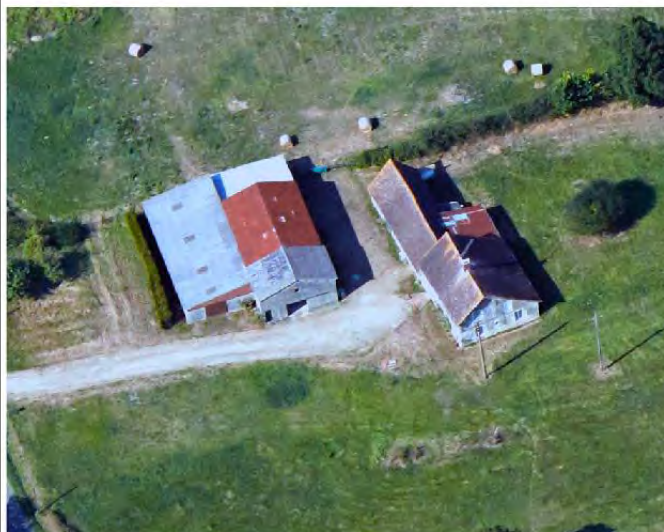
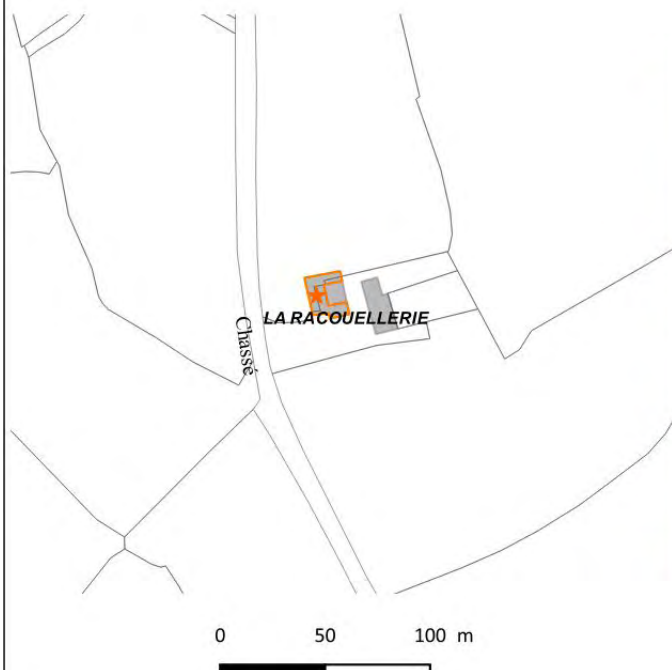
Parcelle : A0012



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : La Racouellerie

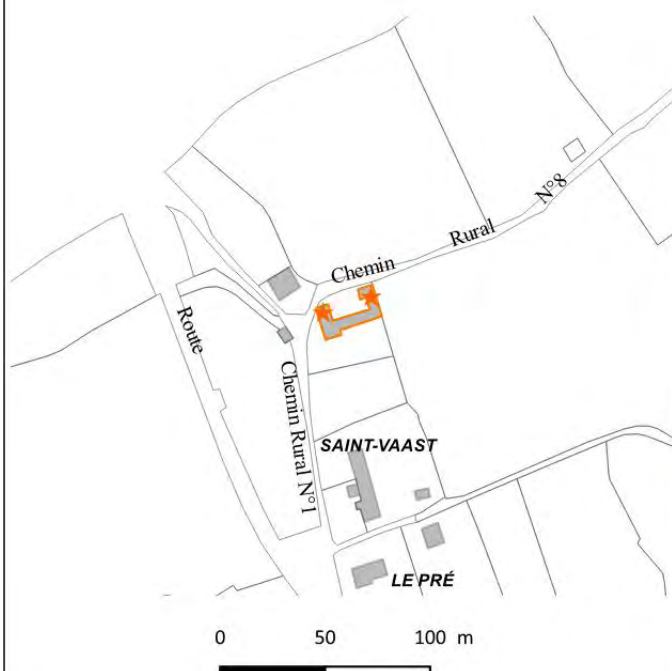
Parcelle : A0361



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : Le Gué Saint-Vaast

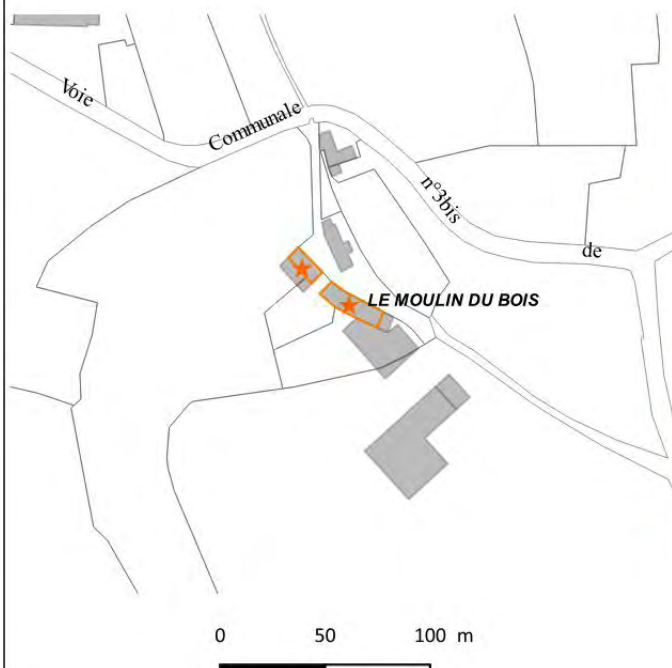
Parcelle : A0022



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : Le Moulin du Bois

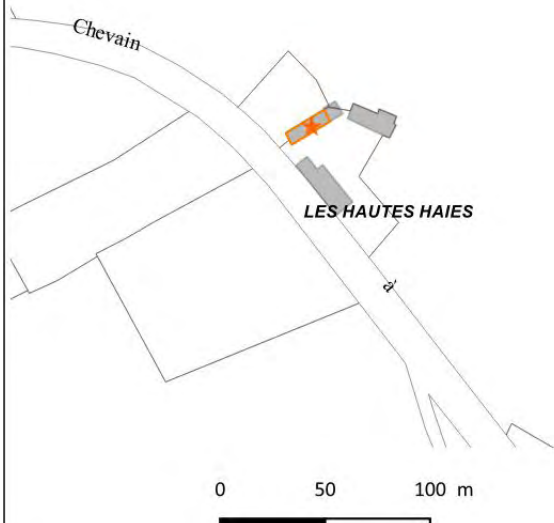
Parcelle : A0435, A0522



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : Les Hautes Haies

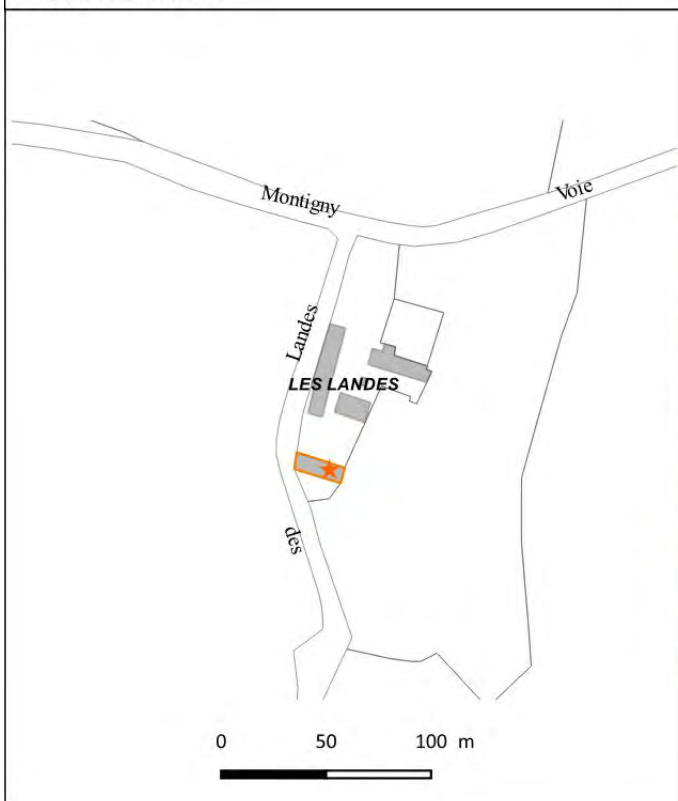
Parcelle : A0210



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Chassé)

Lieu-dit : Les Landes

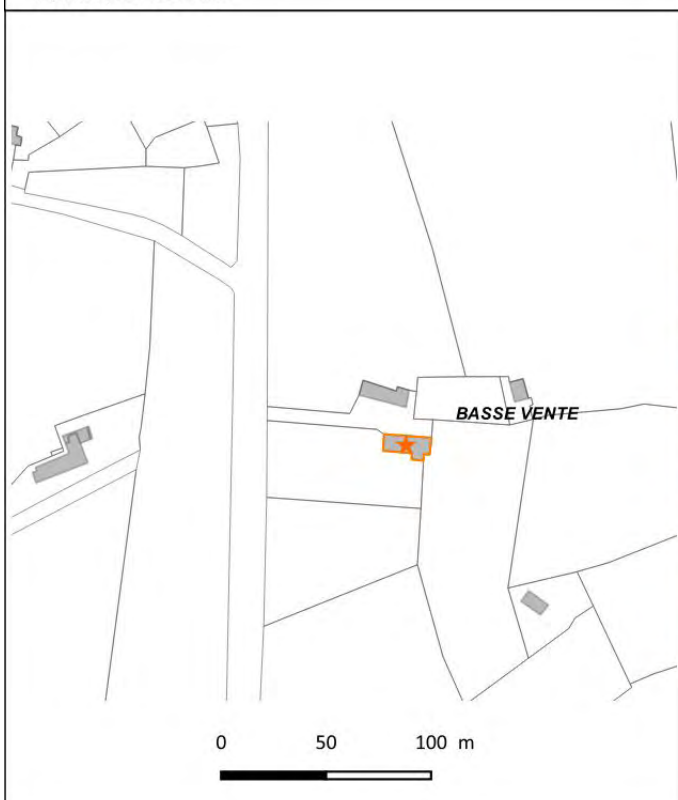
Parcelle : A0092



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : Basse Vente

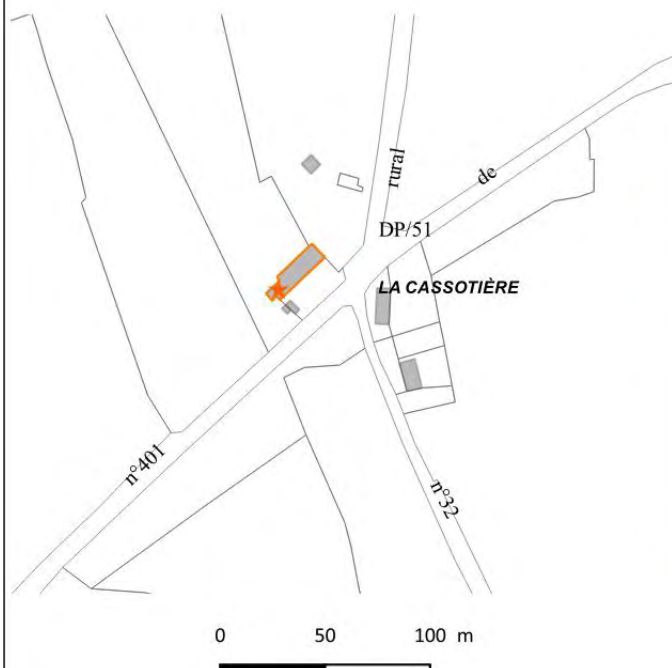
Parcelle : C0146



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Cassotière

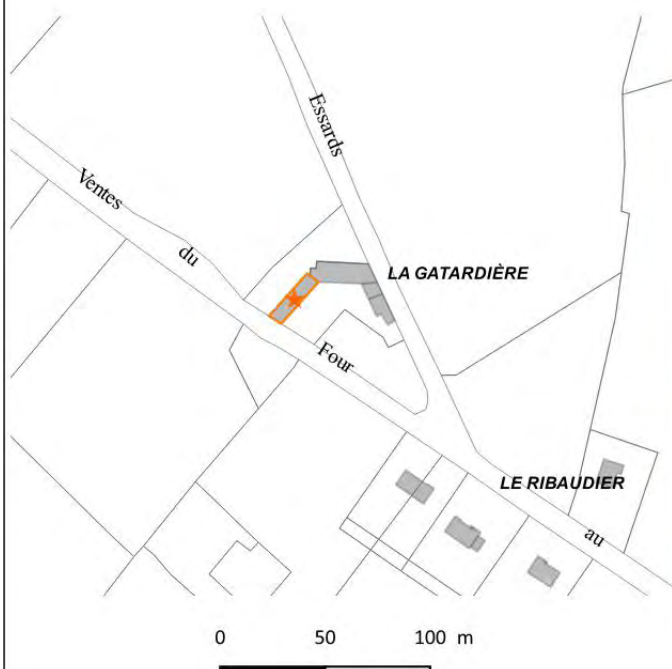
Parcelle : C0047



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Gatardière

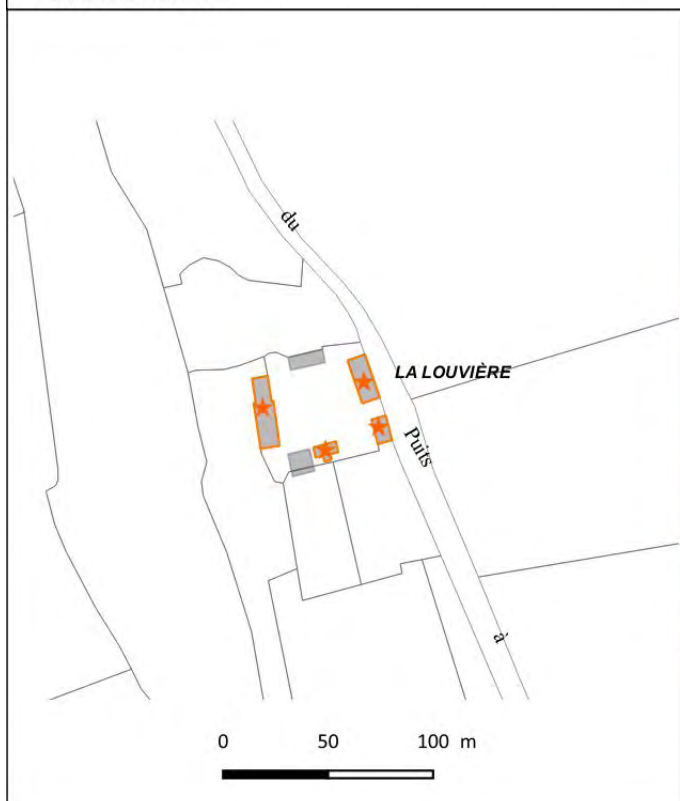
Parcelle : B0111



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Louvière

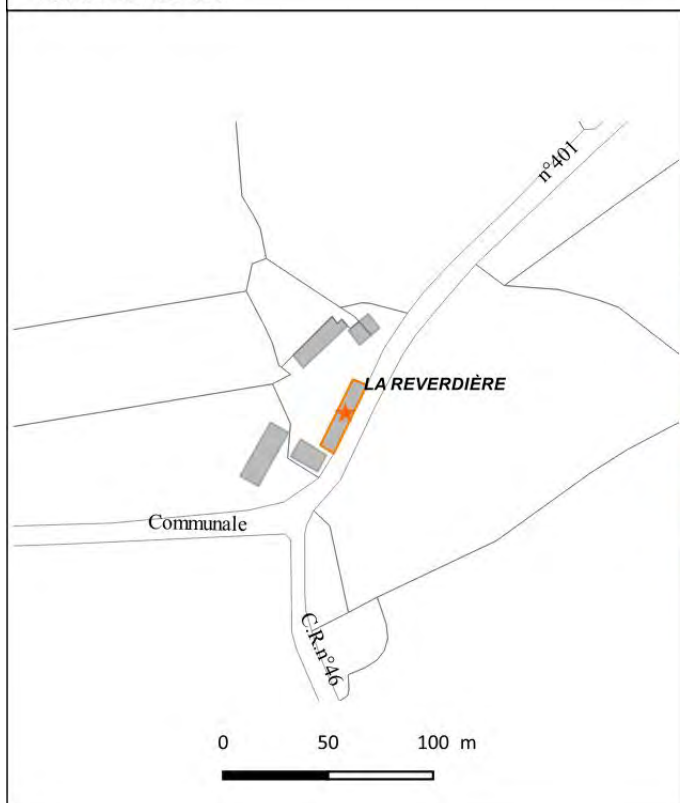
Parcelle : C0112



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Reverdière

Parcelle : C0156



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Triperie

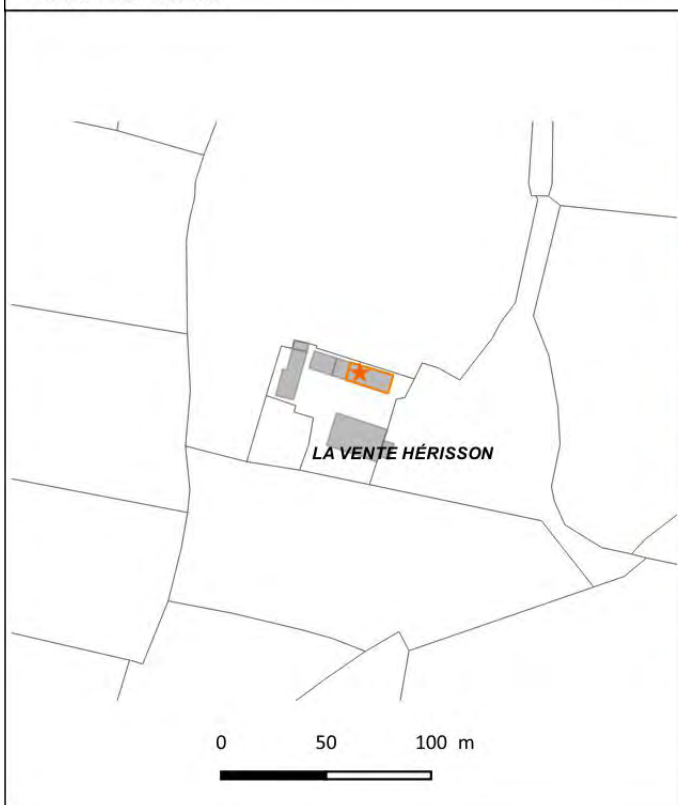
Parcelle : C0573



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Vente Hérissou

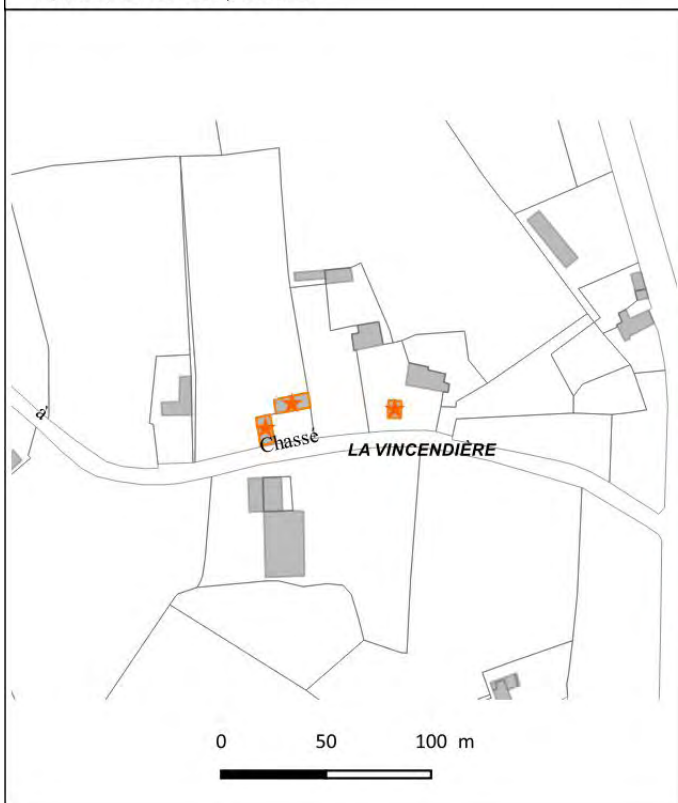
Parcelle : A0185



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : La Vincendière

Parcelle : C0407, C0410



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : Le Bas Goulet

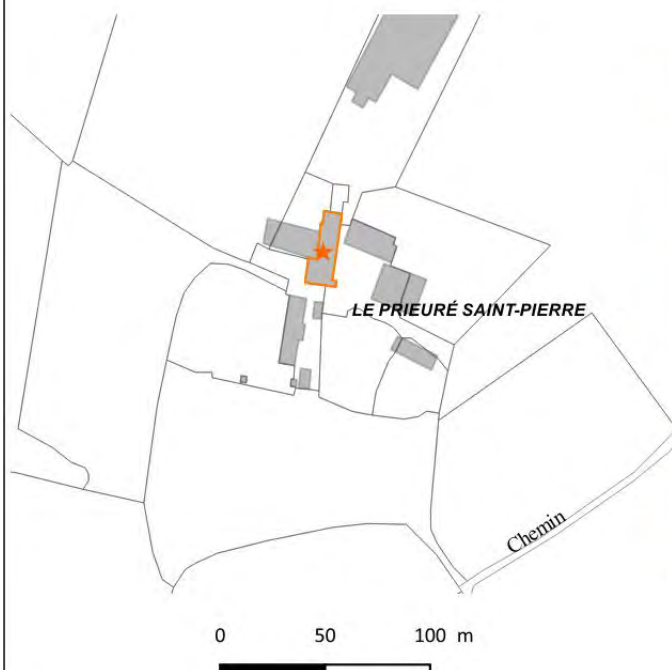
Parcelle : C0978



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : Le Prieuré Saint-Pierre

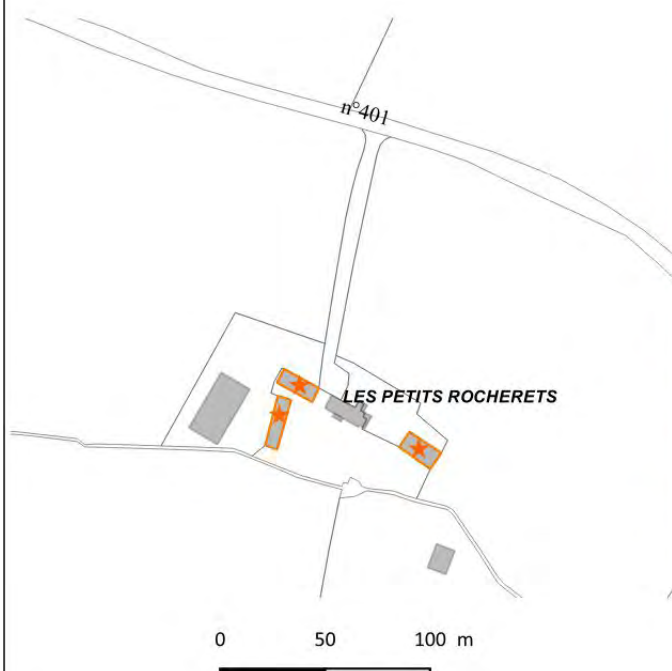
Parcelle : A0733



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : Les Petits Rocherets

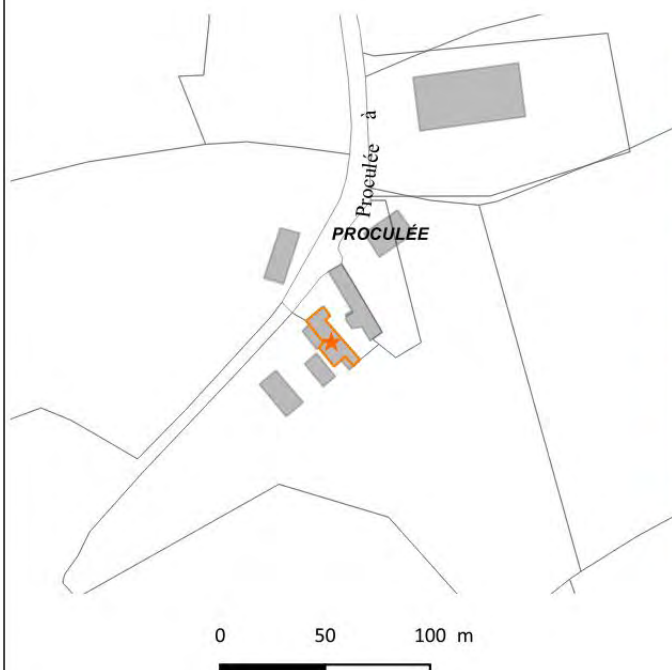
Parcelle : C0457



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Lieu-dit : Proculée

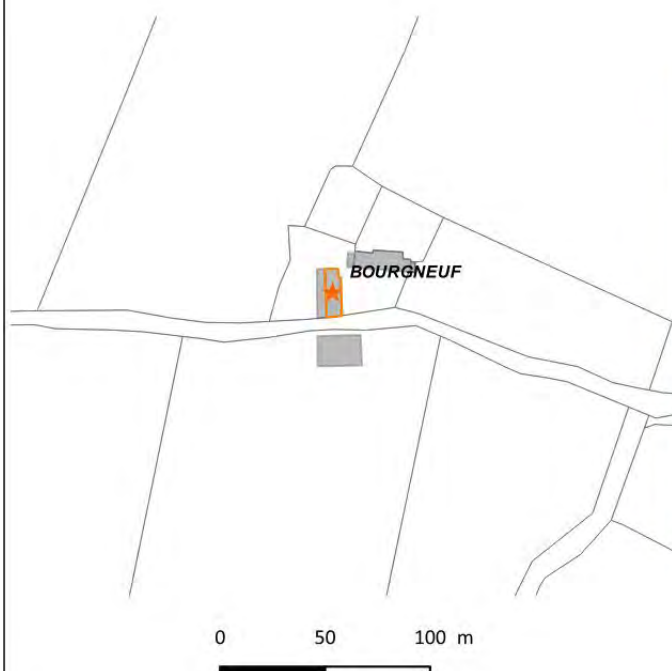
Parcelle : C0126



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Bourgneuf

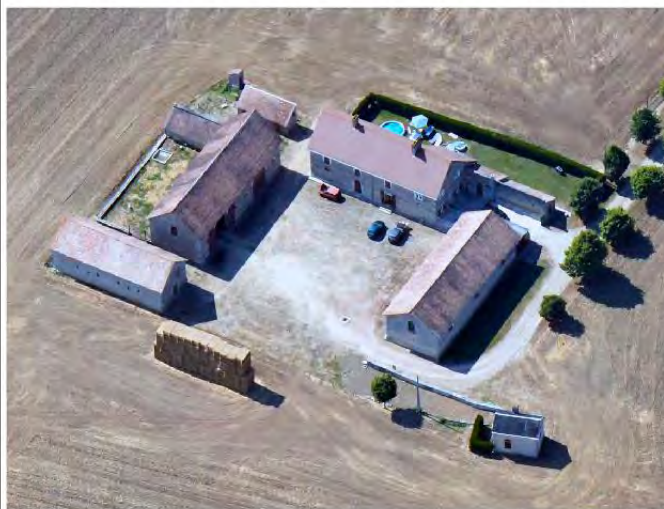
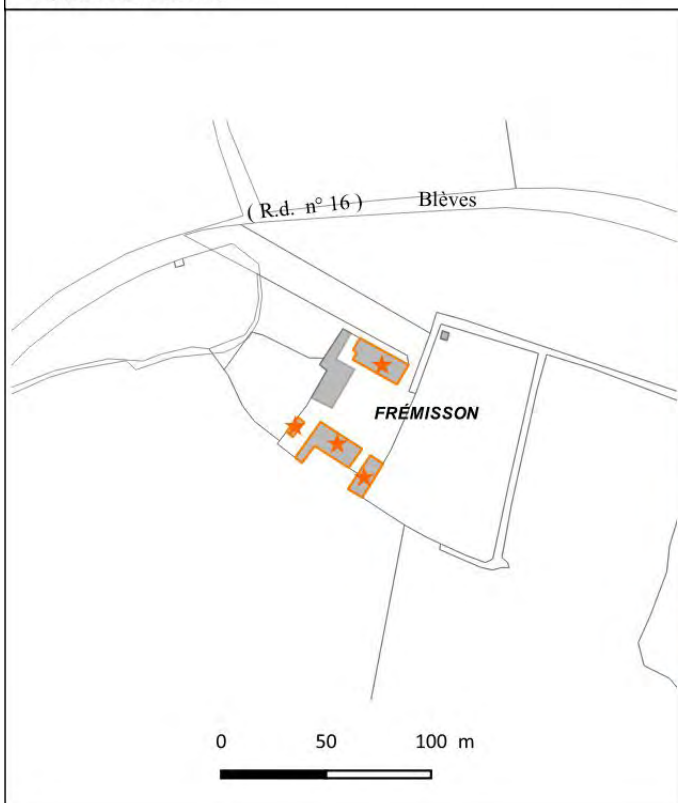
Parcelle : B0328



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Frémisson

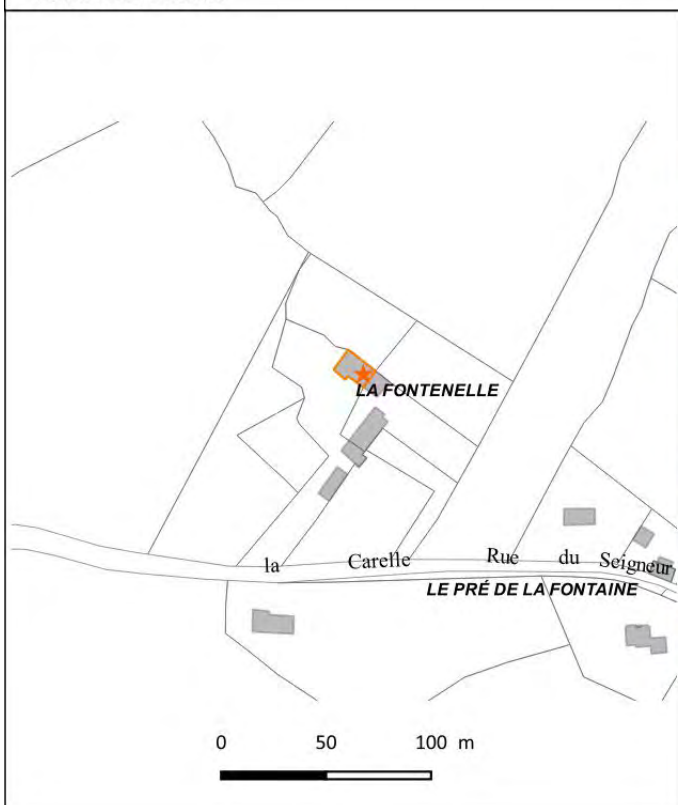
Parcelle : A0314



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

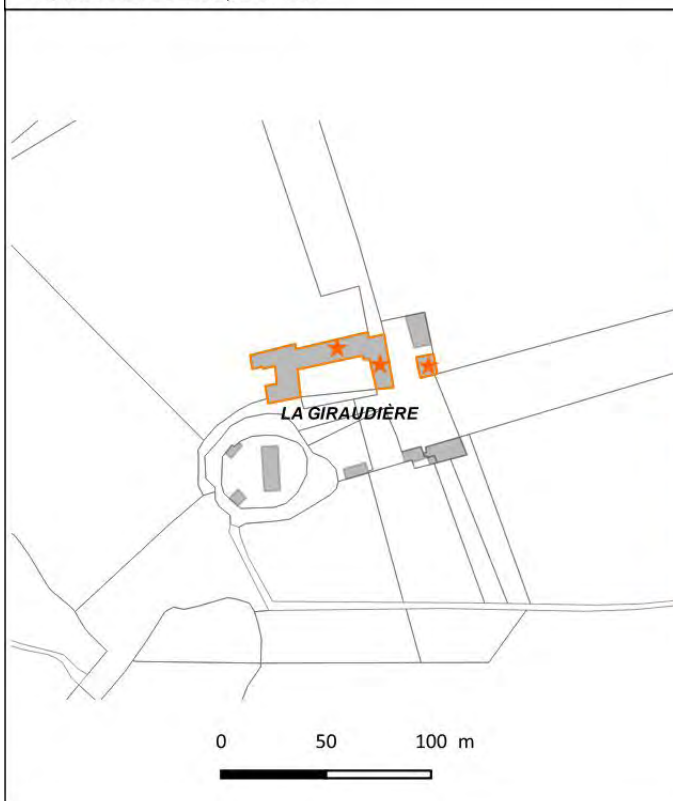
Lieu-dit : La Fontanelle

Parcelle : A0233



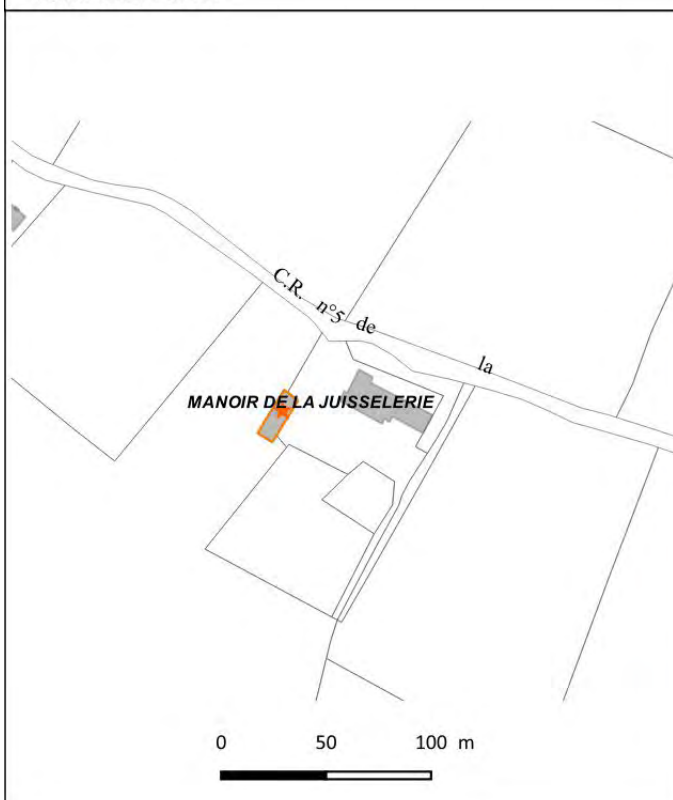
VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : La Giraudière
Parcelle : B0489, B0720



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

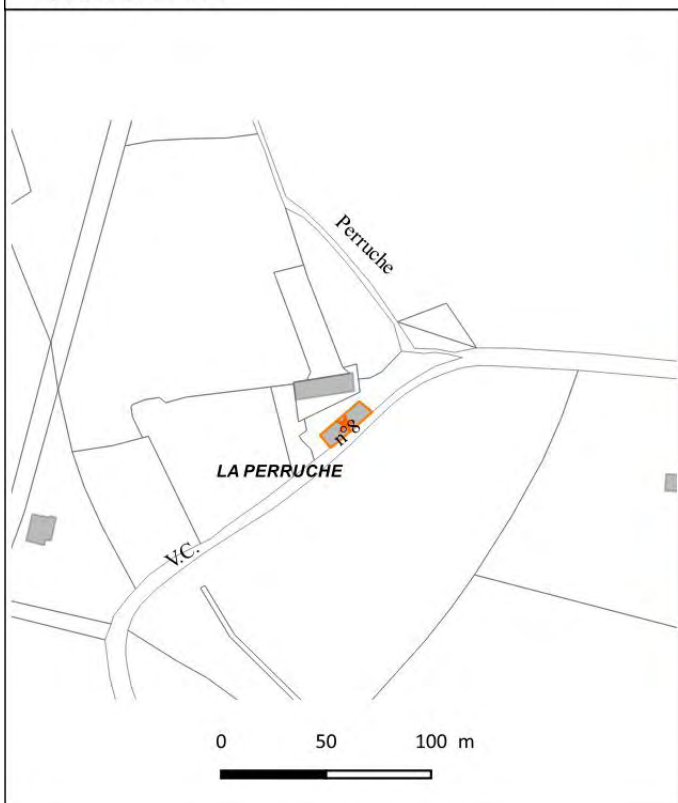
Lieu-dit : La Juissellerie
Parcelle : B0227



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : La Perruche

Parcelle : B0314



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Le Bois Gérard

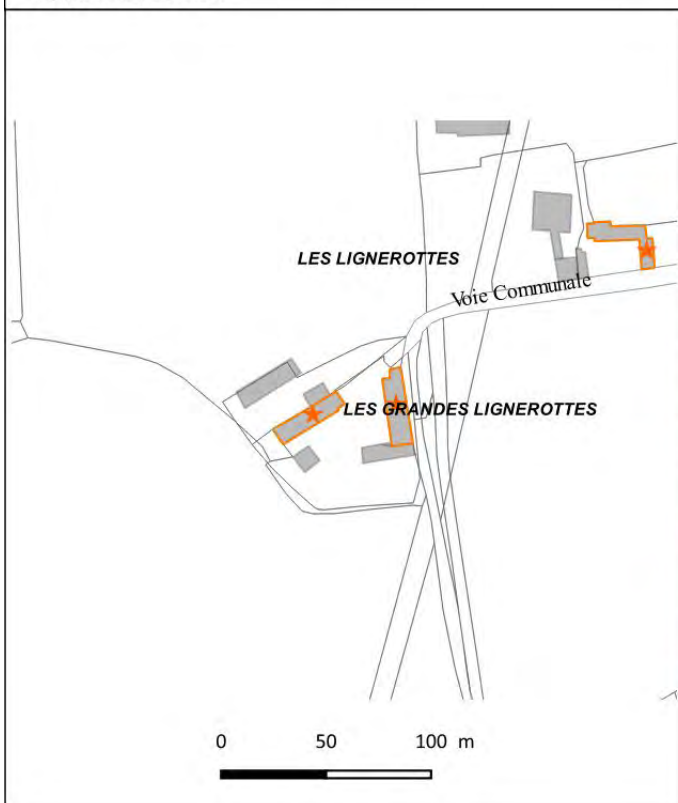
Parcelle : A0053



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Les Grandes Lignerottes

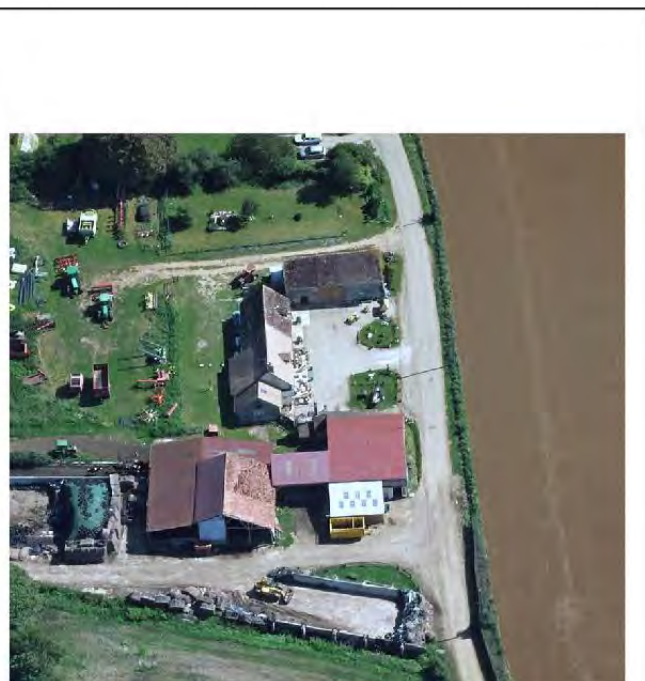
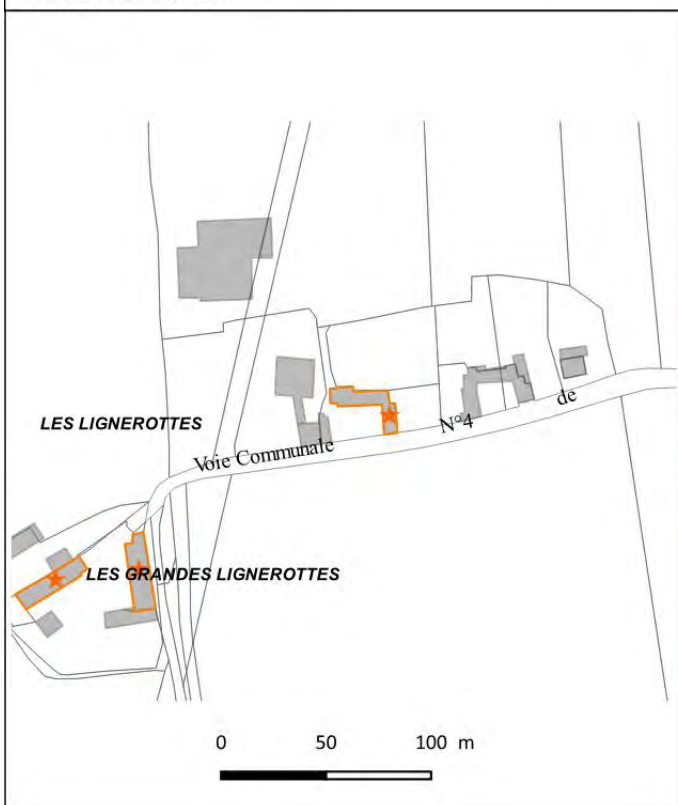
Parcelle : B0725



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Les Lignerottes

Parcelle : B0263



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Lieu-dit : Les Vallées

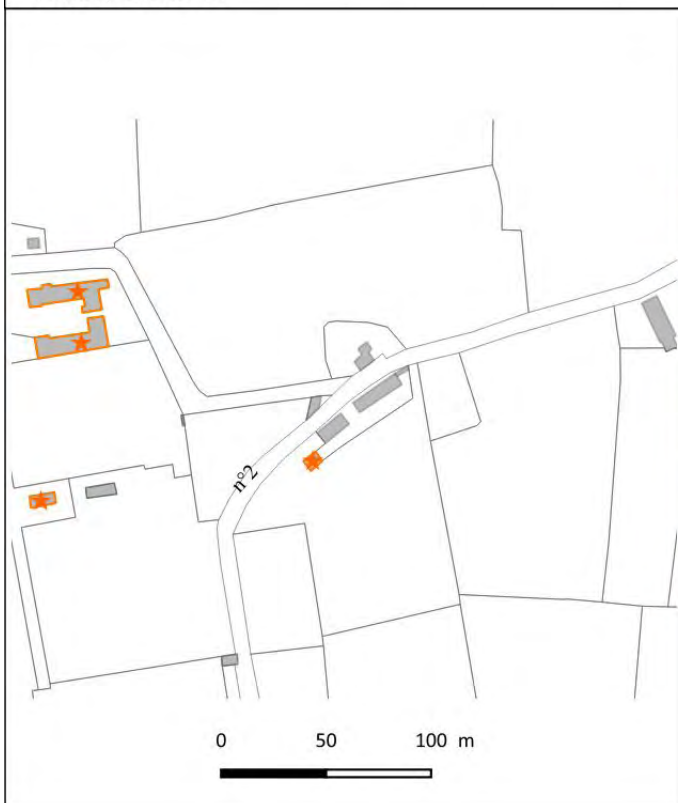
Parcelle : B0626



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Château de Montigny

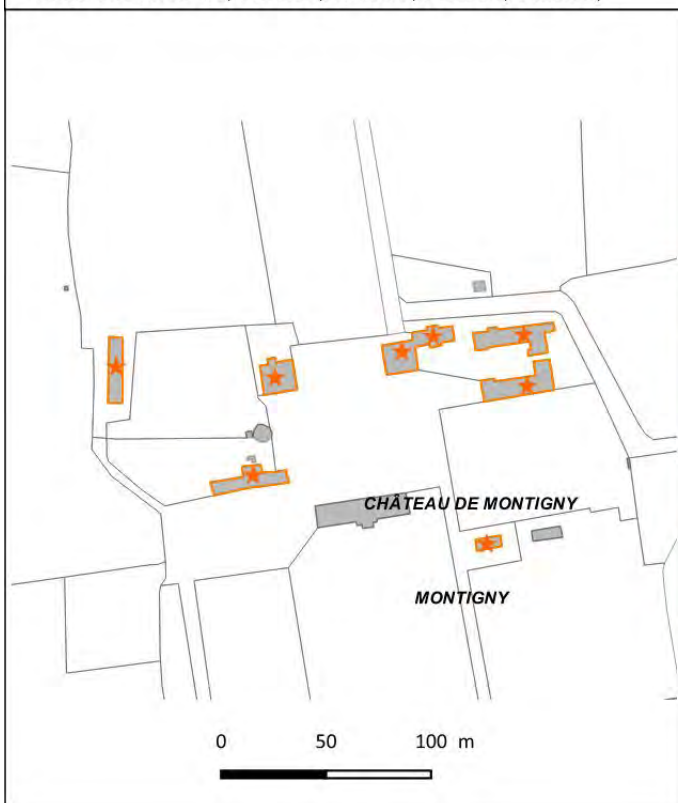
Parcelle : A0053



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Château de Montigny

Parcelle : A0036, A0285, A0290, A0295, A0296,



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : La Blosserie

Parcelle : A0017



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : La Gassinière

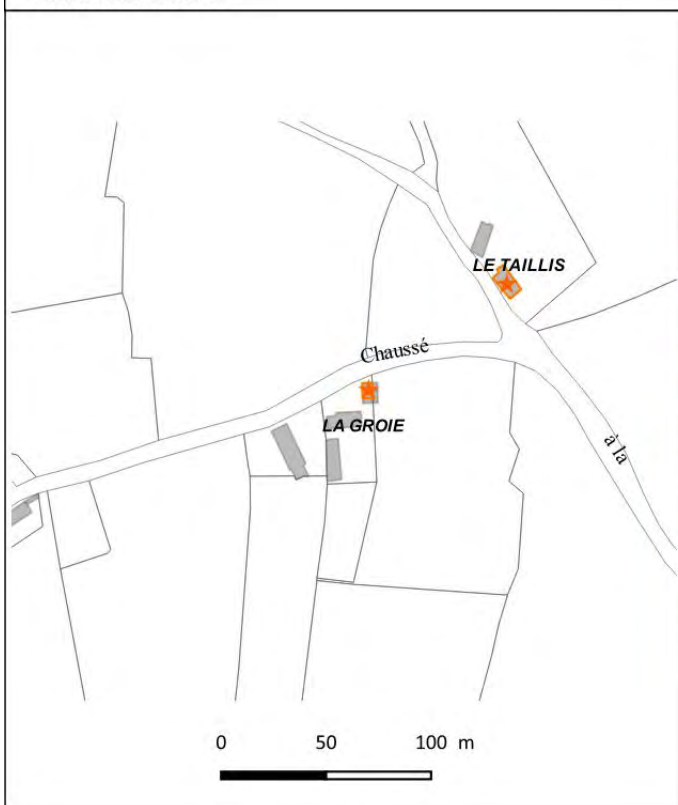
Parcelle : A0216



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : La Groie

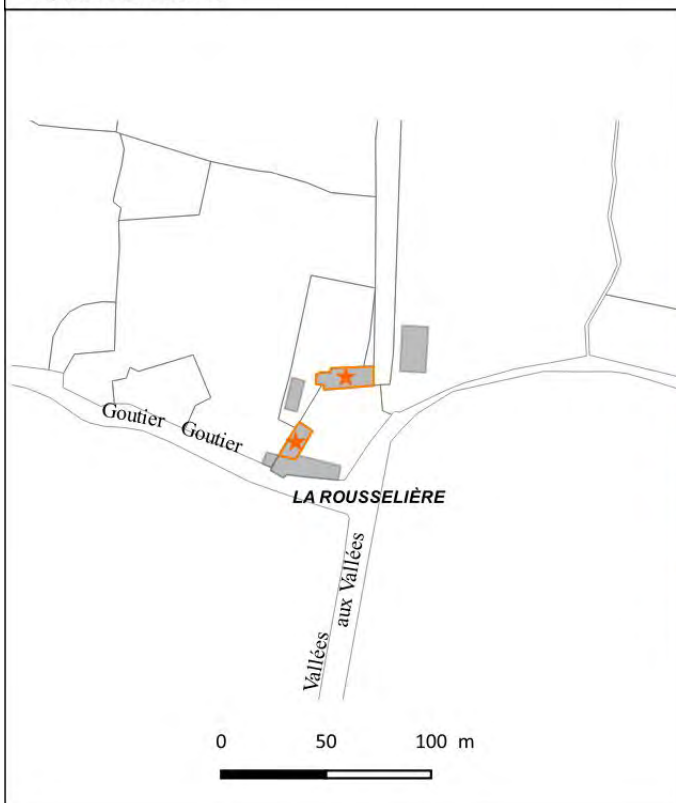
Parcelle : A0069



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : La Rousselière

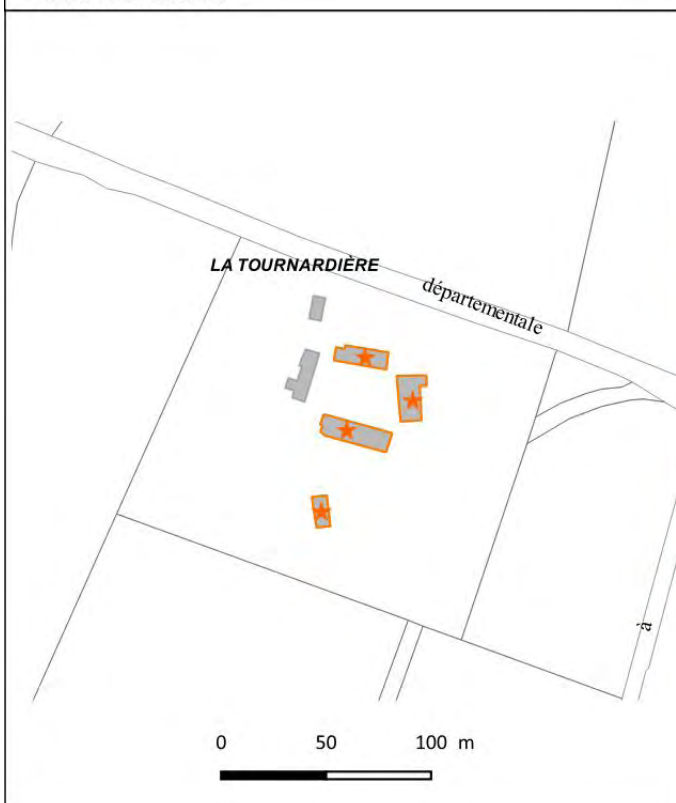
Parcelle : A0204



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : La Tournardière

Parcelle : A0298



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Le Taillis

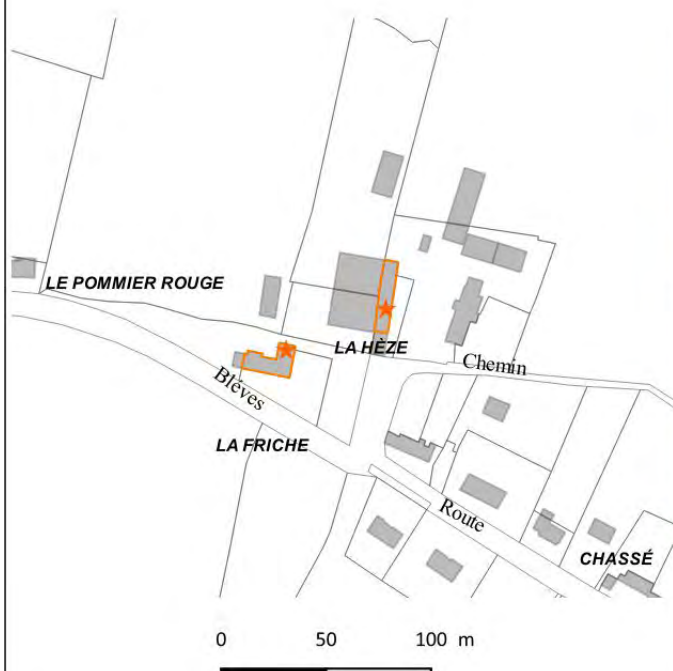
Parcelle : A0302



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Les Haïses

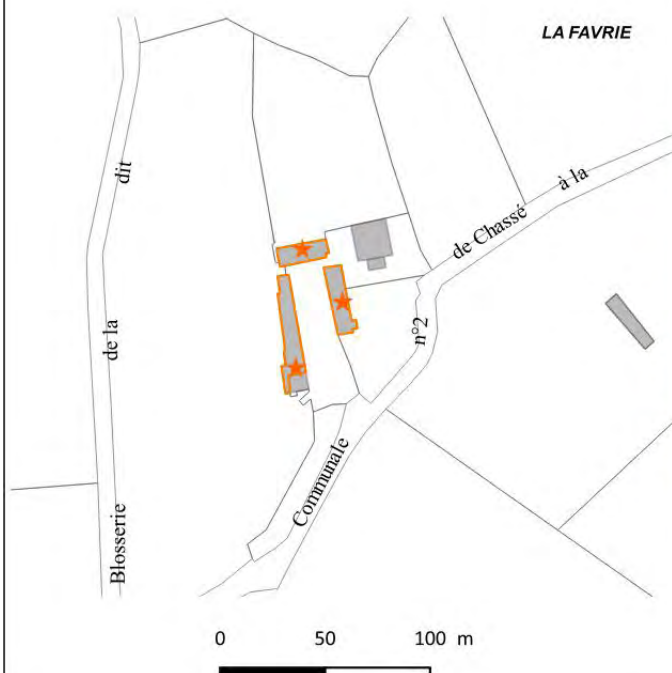
Parcelle : A0141, A0144



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Les Riaux

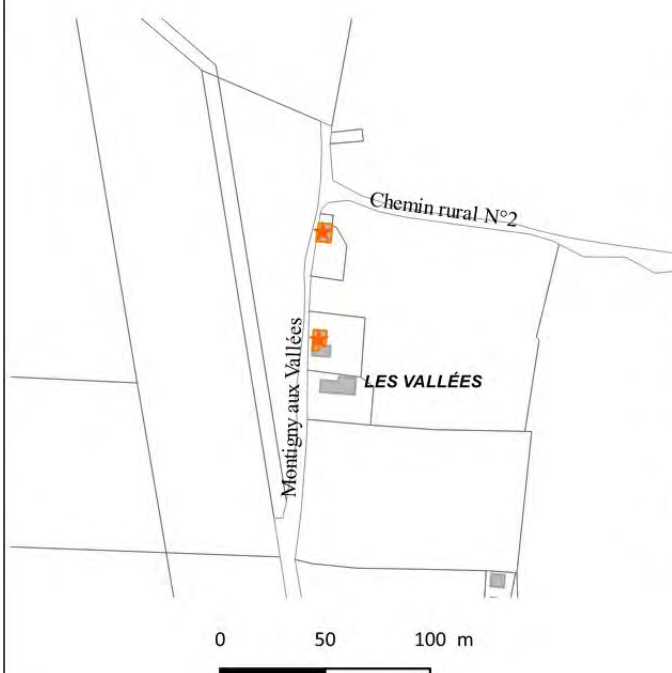
Parcelle : A0109



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Montigny)

Lieu-dit : Les Vallées

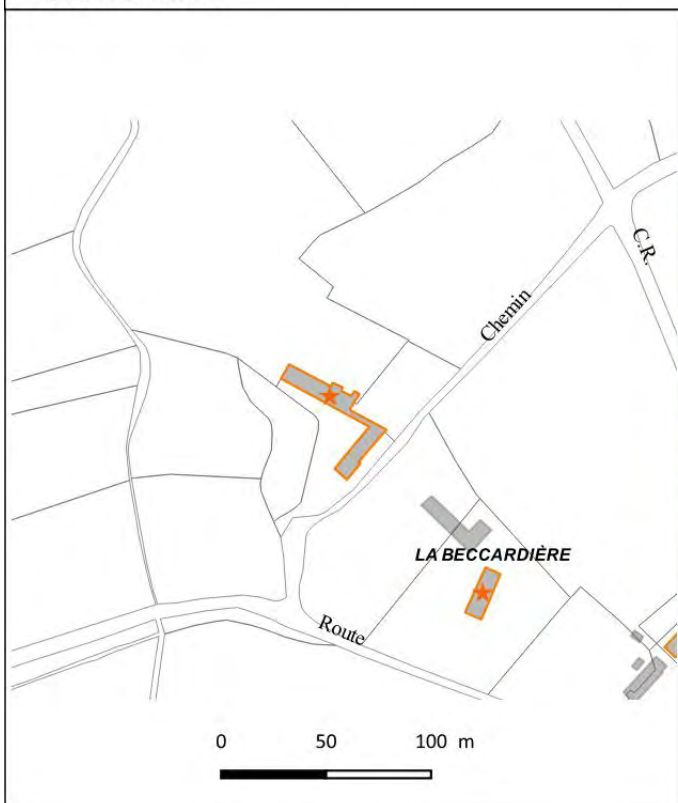
Parcelle : A0061, A0063



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Beccardière

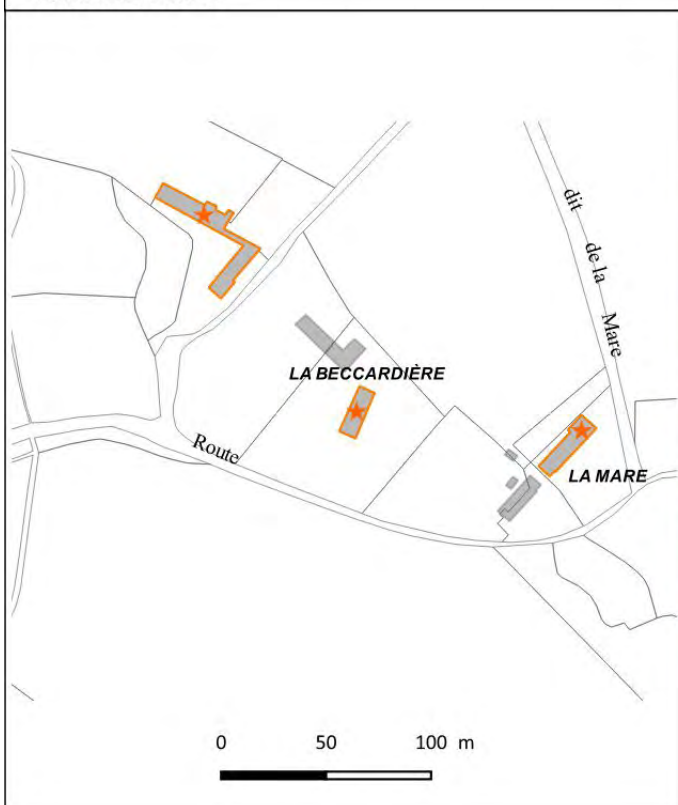
Parcelle : A0461



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Beccardière

Parcelle : A0641



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Boire

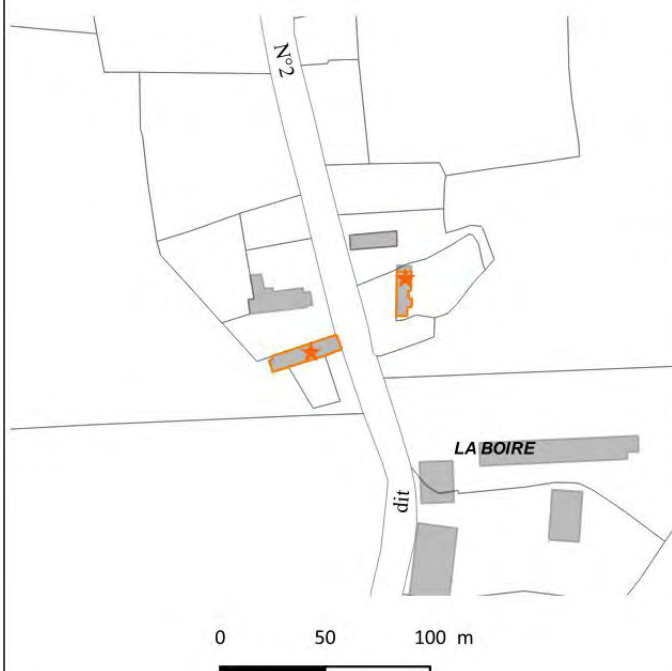
Parcelle : C0080



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Boire

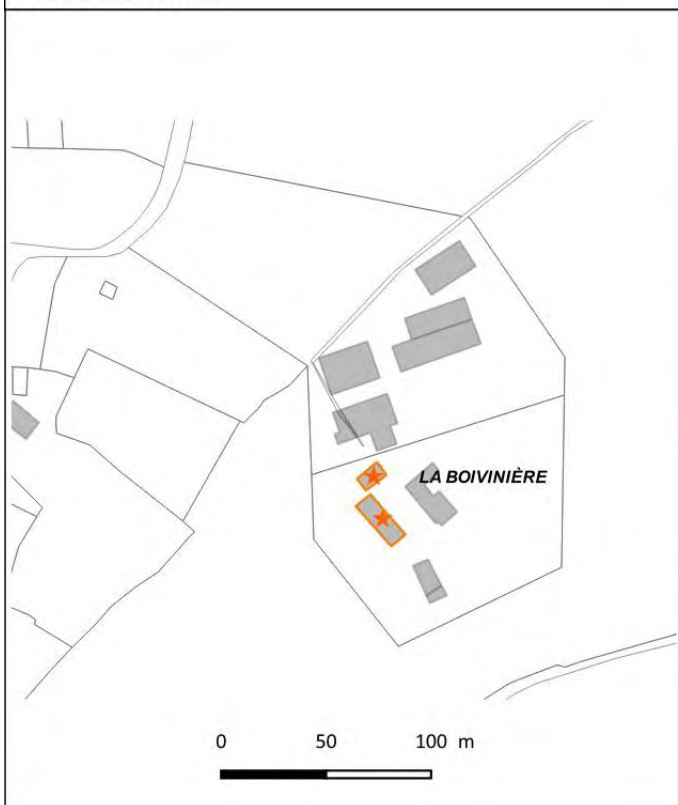
Parcelle : B0435, C0074



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Boivinière

Parcelle : C0848



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Bouteillerie

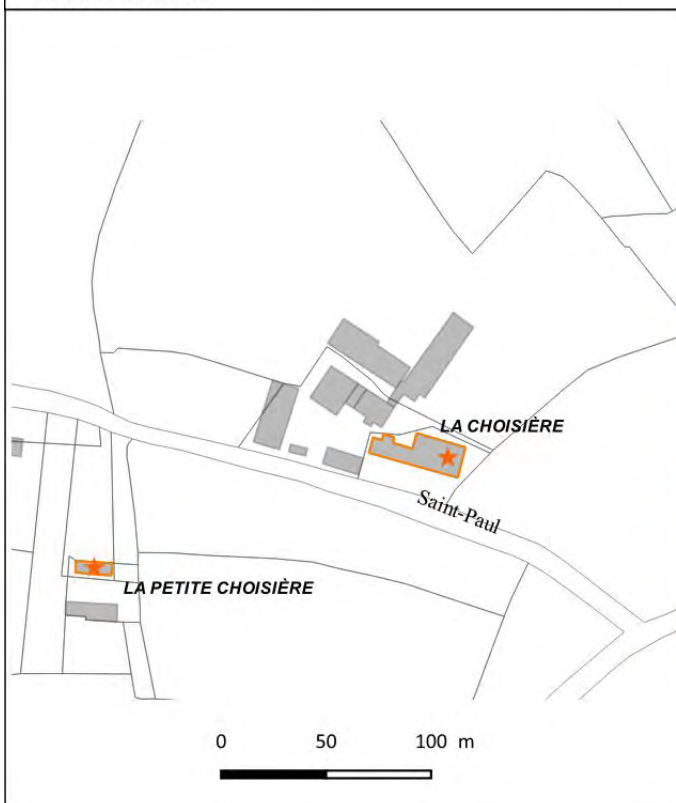
Parcelle : C0529



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Choisière

Parcelle : B0658



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Coeuretière

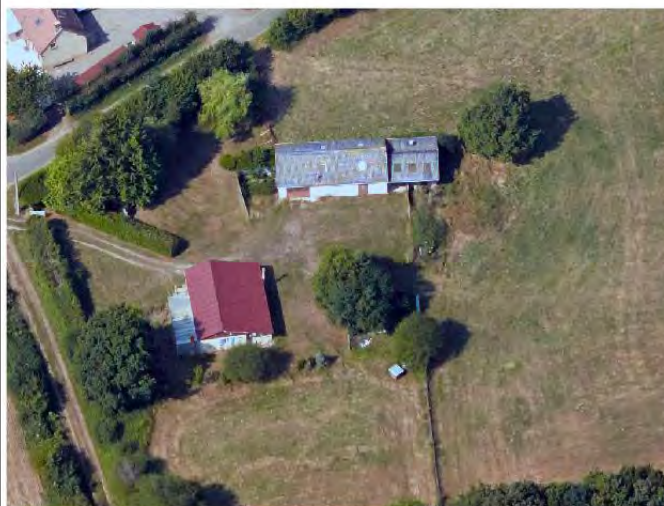
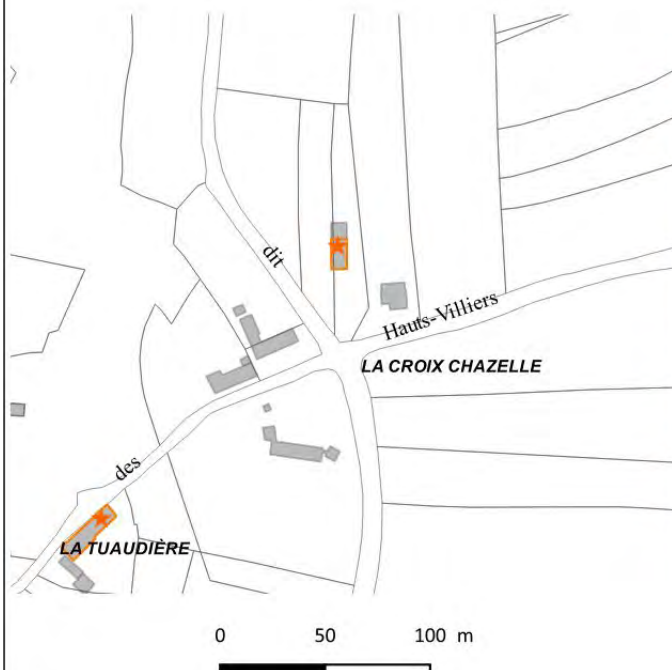
Parcelle : C0518



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Croix Chaezlle

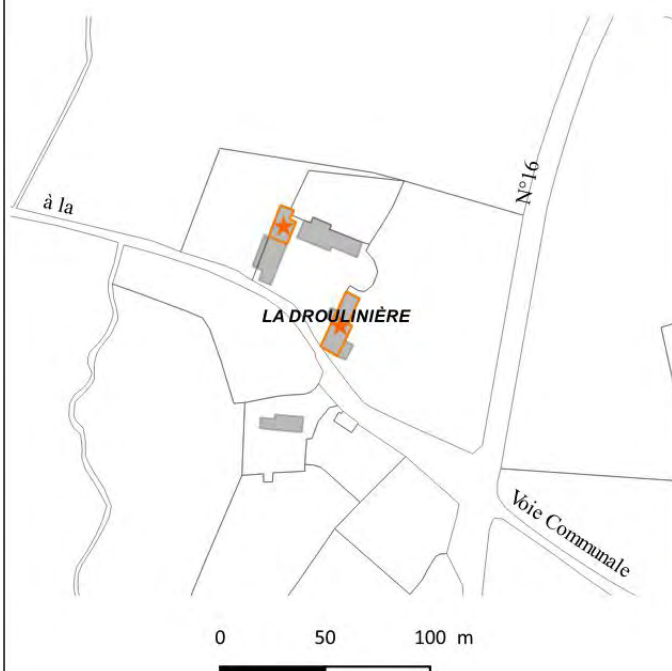
Parcelle : C0853



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Droulinière

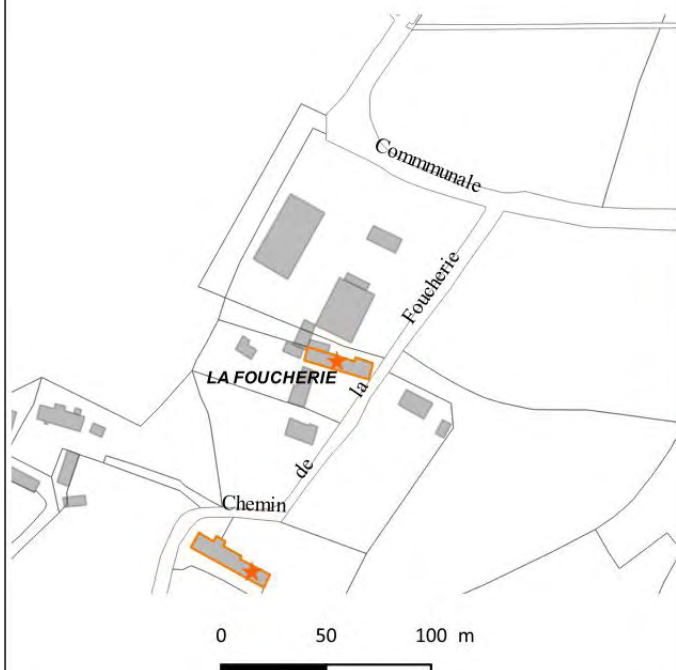
Parcelle : B0365



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Foucherie

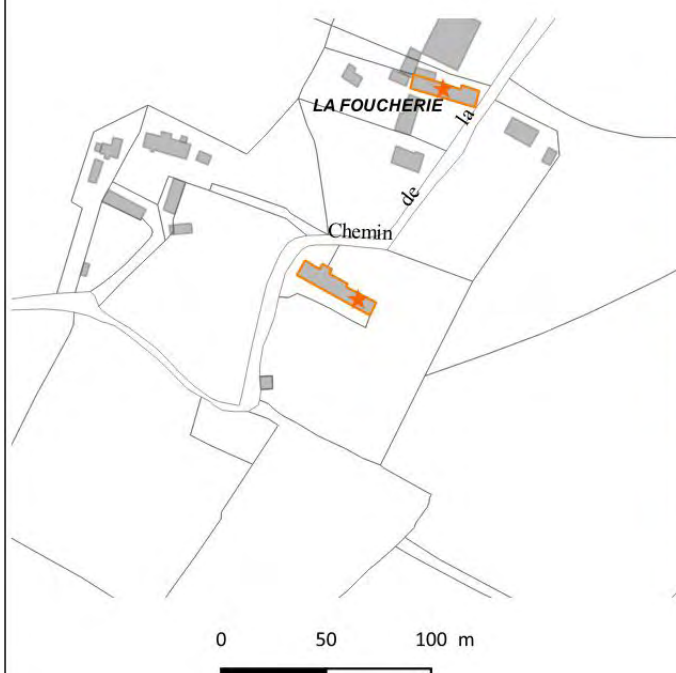
Parcelle : C0040



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Foucherie

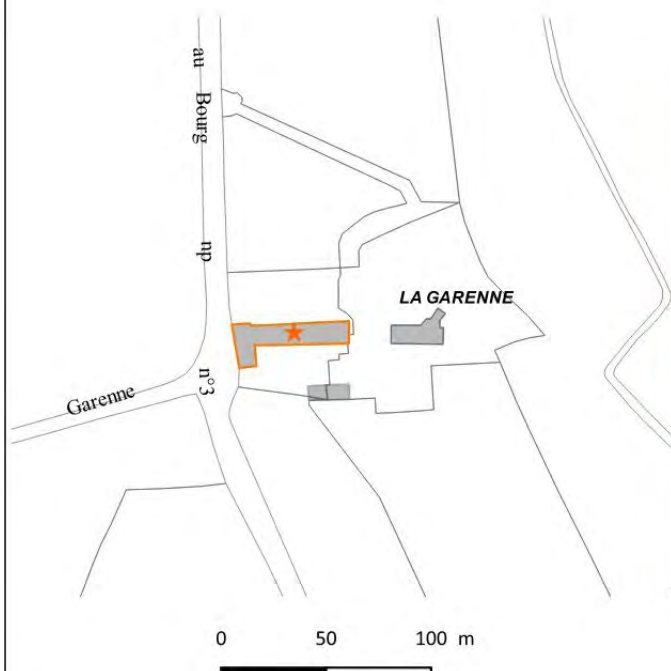
Parcelle : C0818



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Garenne

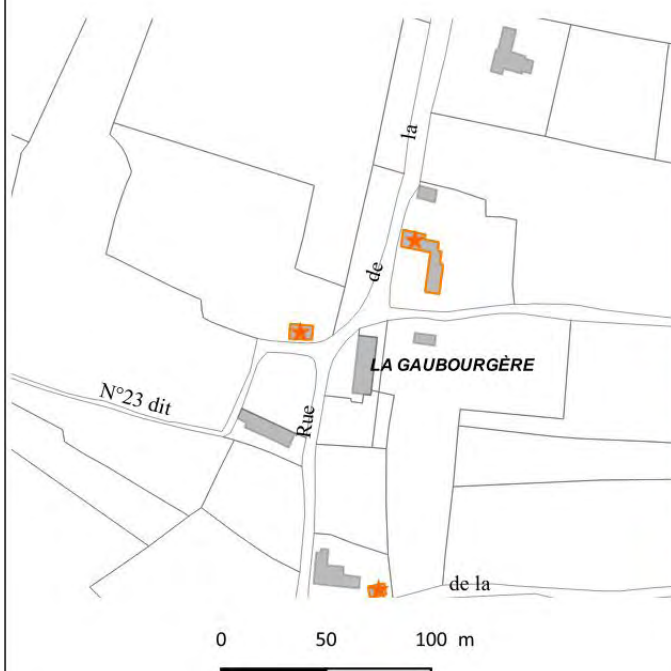
Parcelle : A0645



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Gaubourgère

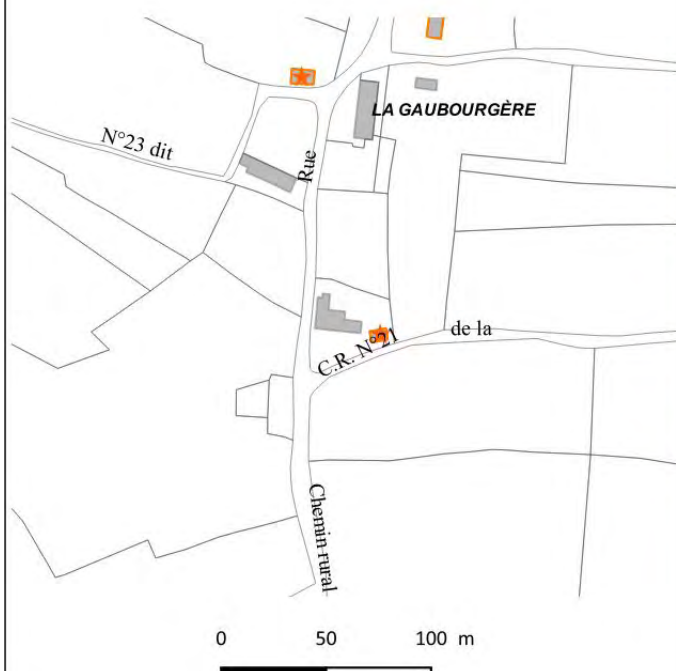
Parcelle : B0489, B0698



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Gaubourgère

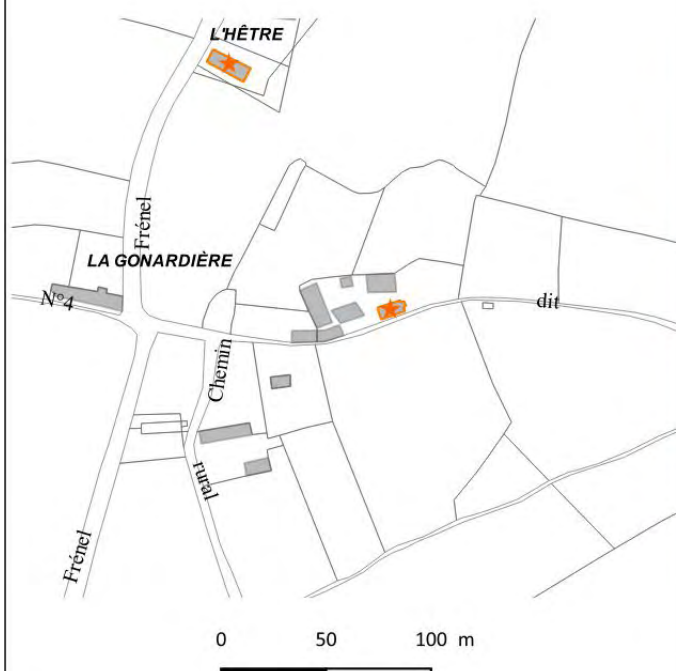
Parcelle : B0415



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Gonardière

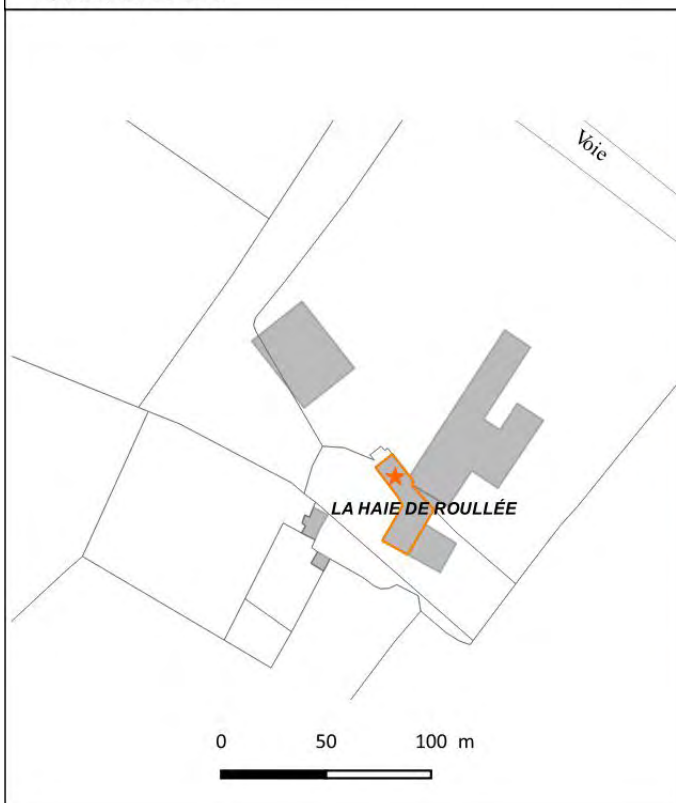
Parcelle : C0150



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Haie de Roullée

Parcelle : B0716



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Hirollière

Parcelle : A0590



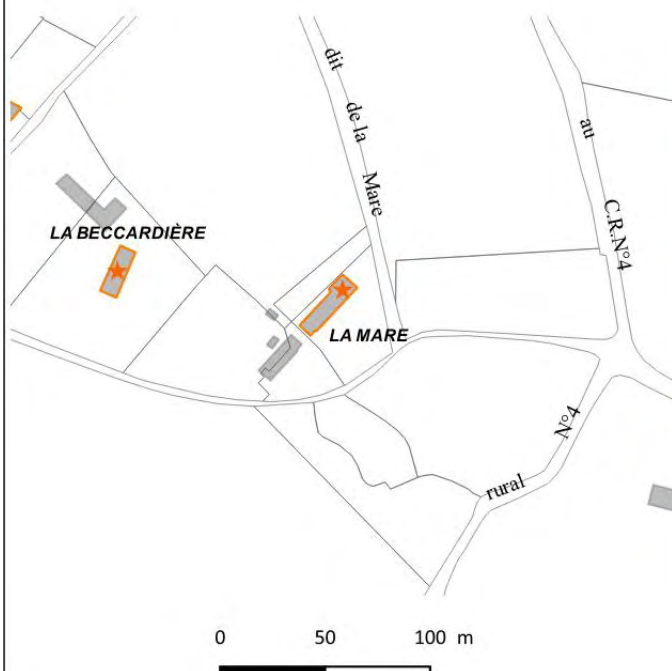
VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Loge
Parcelle : A0115



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

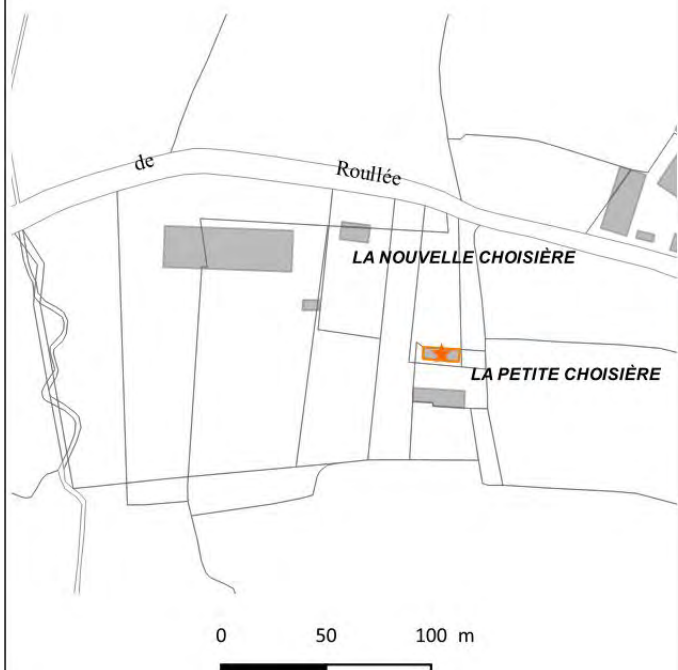
Lieu-dit : La Mare
Parcelle : A0677



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Petite Choisière

Parcelle : B0569



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Piroire

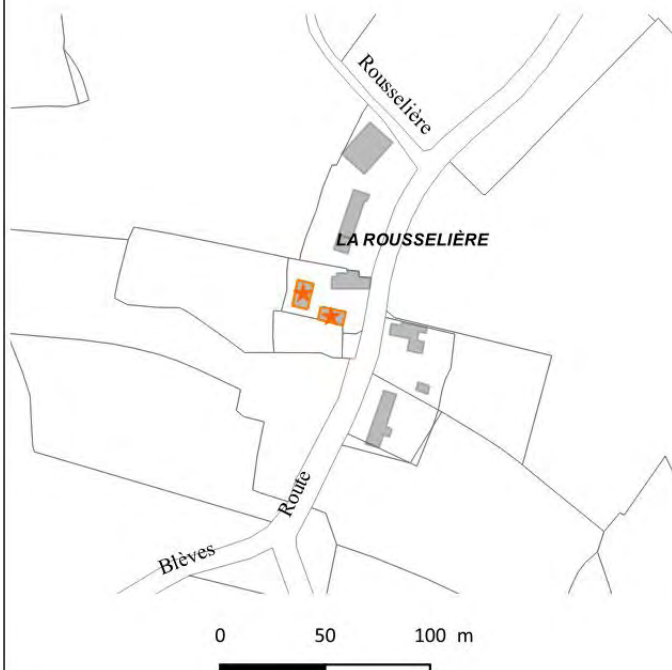
Parcelle : B0255



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Rousselière

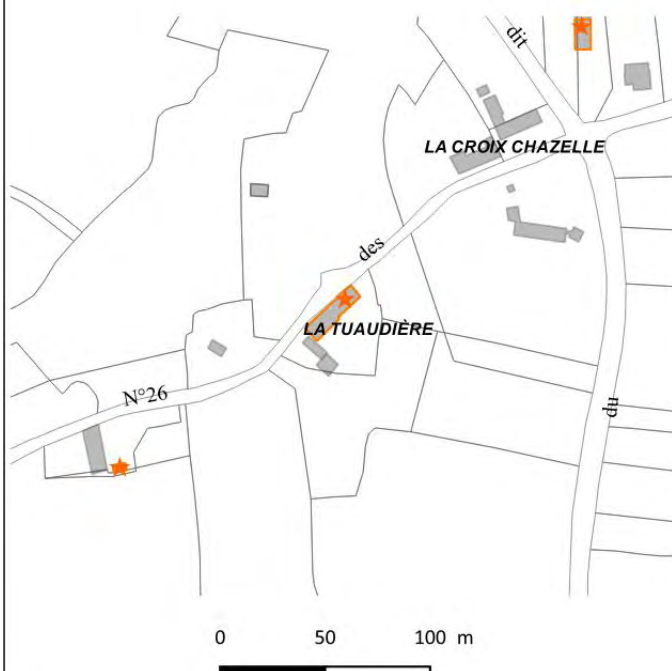
Parcelle : B0335



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Tuaudière

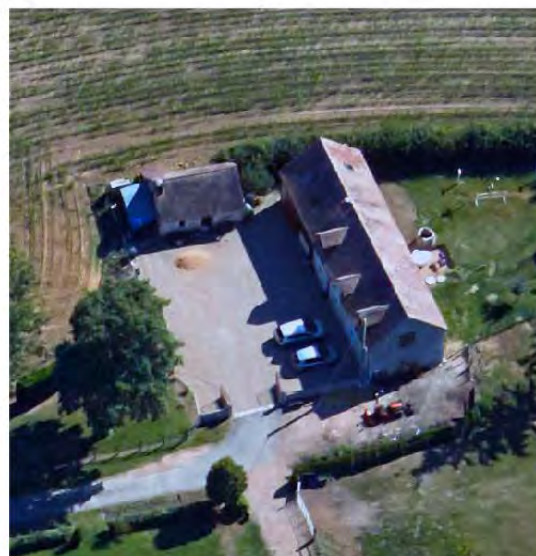
Parcelle : C0137



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Tuaudière

Parcelle : C0604



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : La Vente des trébuchets

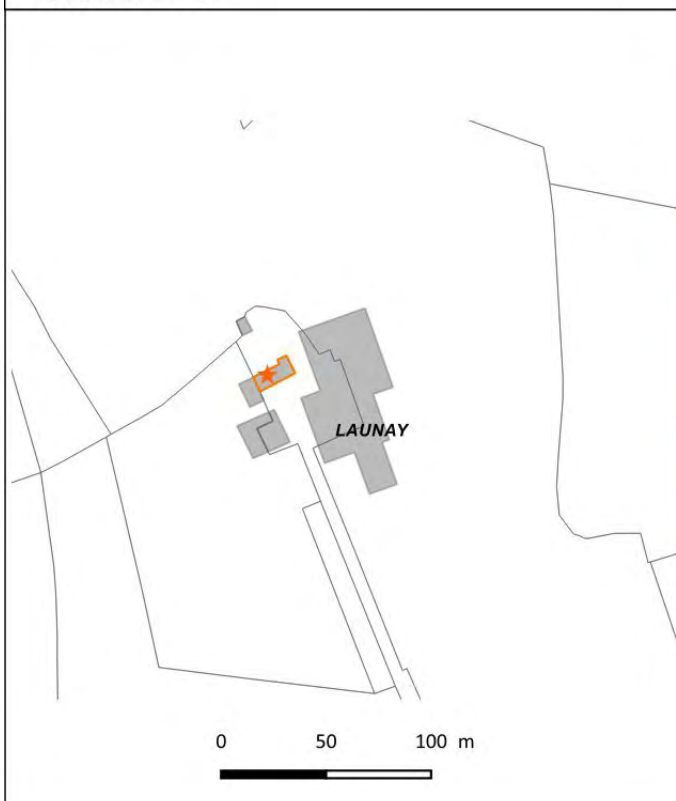
Parcelle : B0060



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Launay

Parcelle : B0137



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Le Gué du Bois

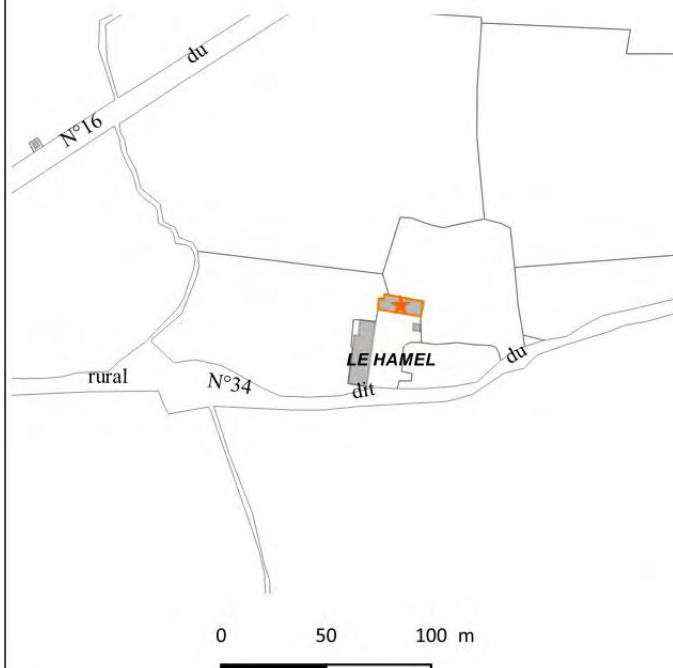
Parcelle : A0360, A0361, A0364



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Le Hamel

Parcelle : B0175



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Le Molier

Parcelle : A0711, A0714



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Le Moulin de Roullée

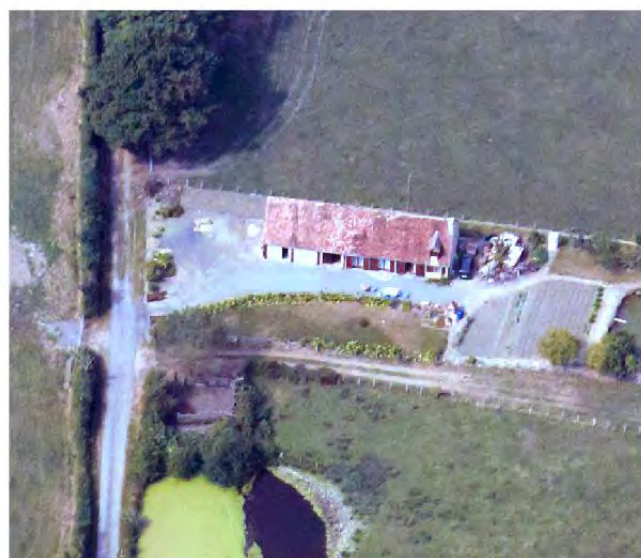
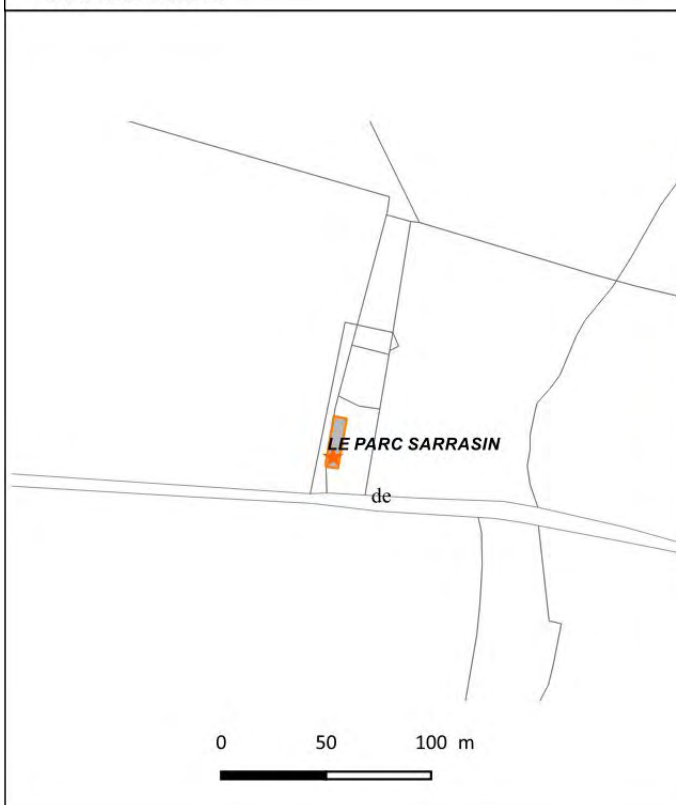
Parcelle : A0198



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Le Parc Sarrasin

Parcelle : A0143



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Les Bas Villiers

Parcelle : C0091



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Les Chantarots

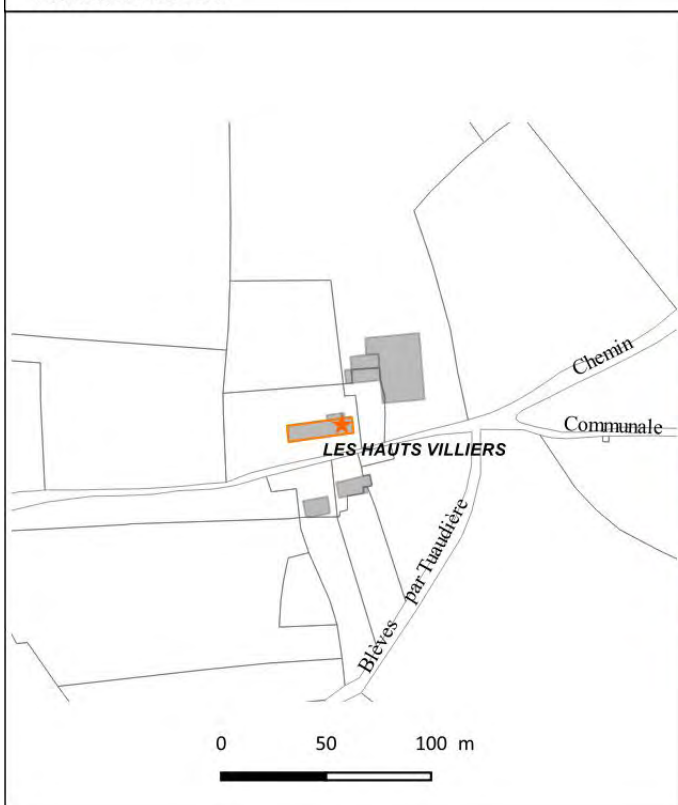
Parcelle : A0168



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Les Hauts Villiers

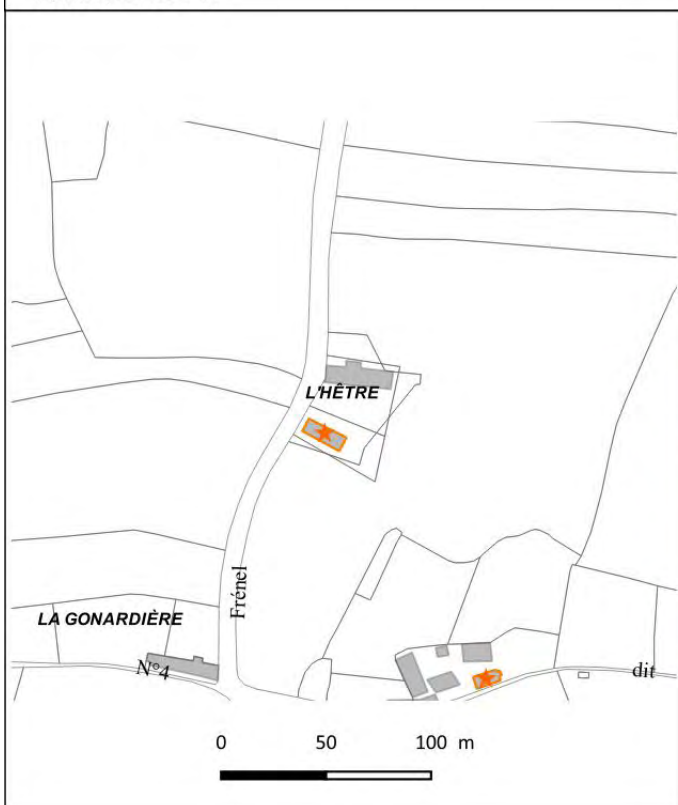
Parcelle : C0786



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : L'Hêtre

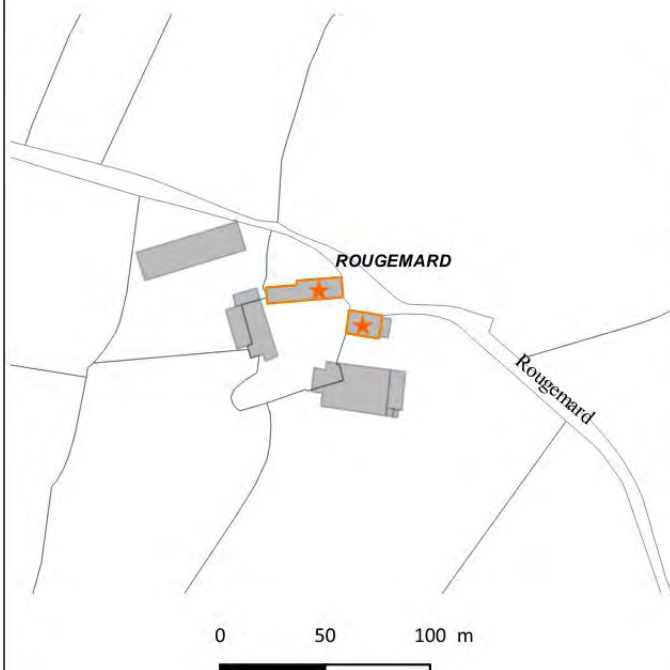
Parcelle : C0747



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Rougemard

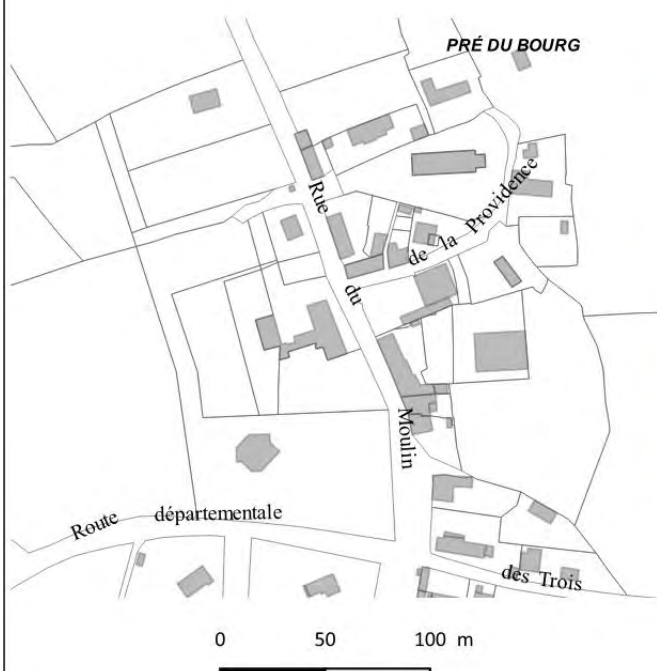
Parcelle : B0297



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Roullée)

Lieu-dit : Rue du Moulin

Parcelle : A0526



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Beaulieu

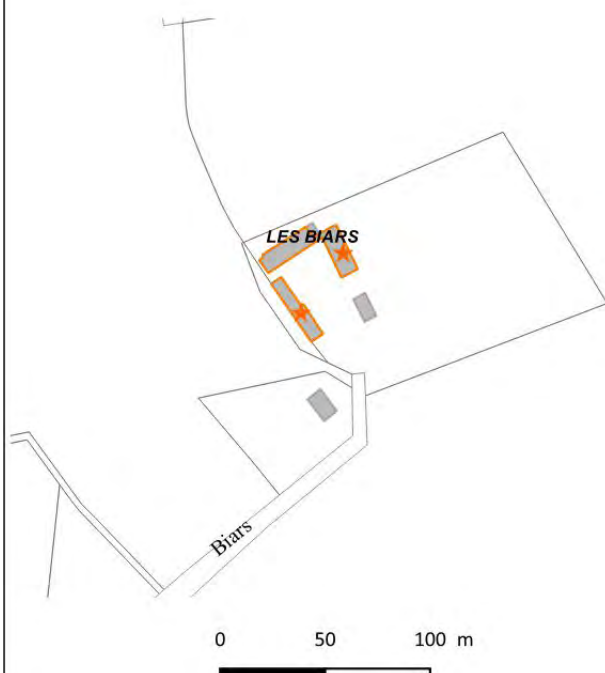
Parcelle : ZA0039



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Biars

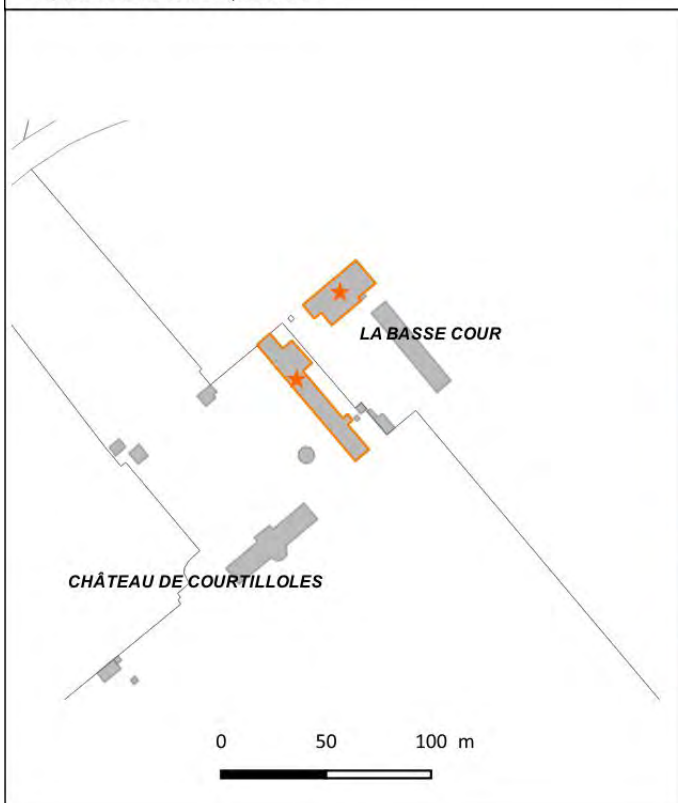
Parcelle : ZE0109



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Château de Courtilloles

Parcelle : ZI0013, ZI0015



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

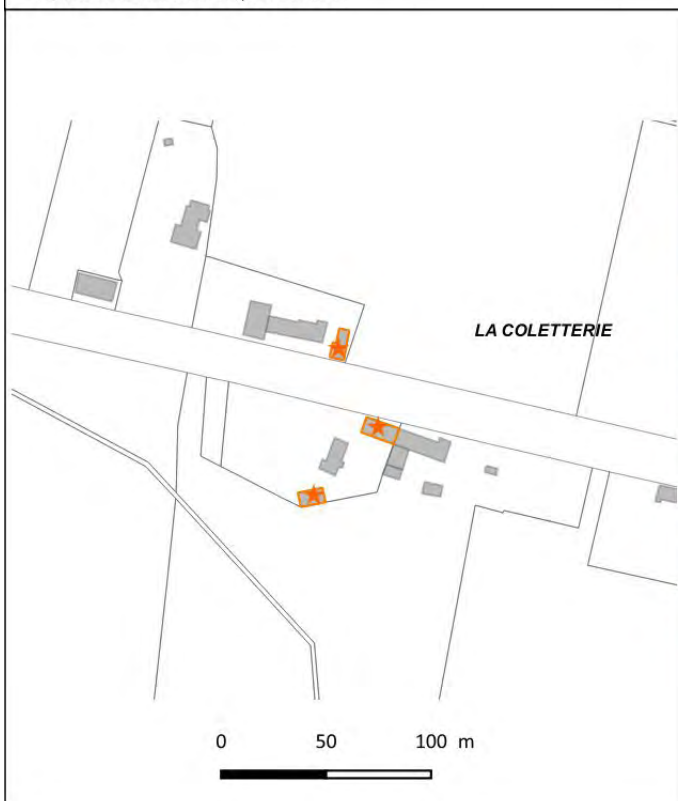
Lieu-dit : Château-Gaillard

Parcelle : ZA0015



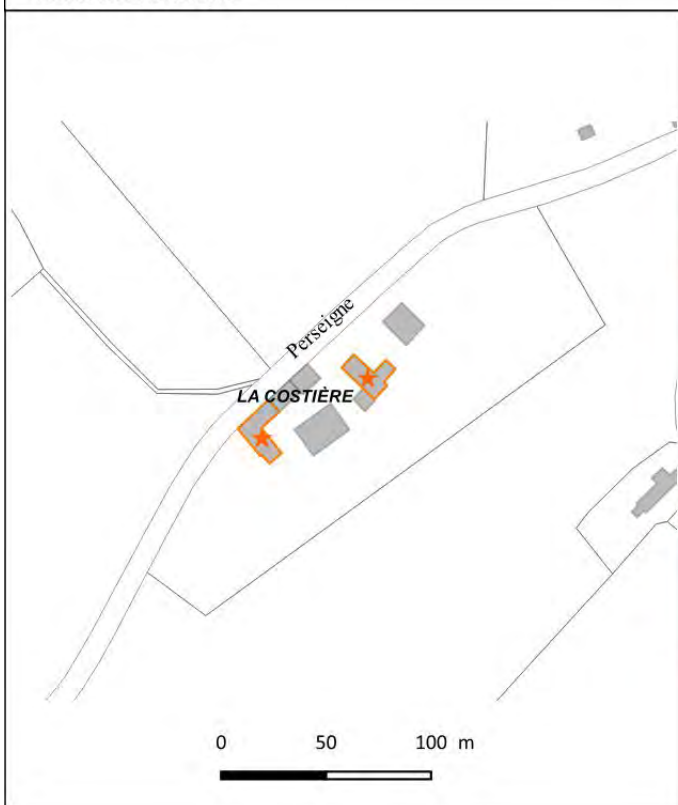
VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Coletterie
Parcelle : ZA0149, ZC0022



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

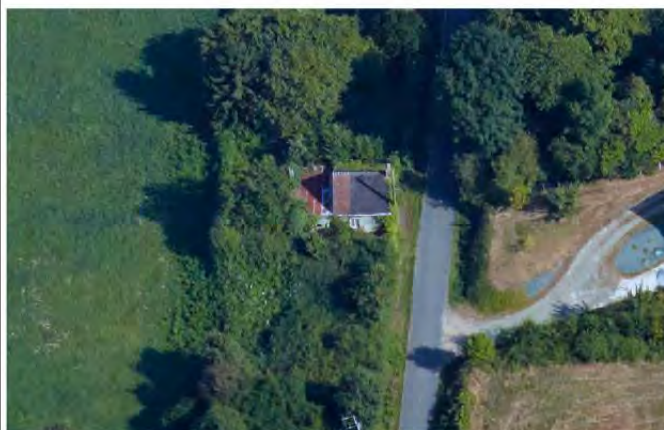
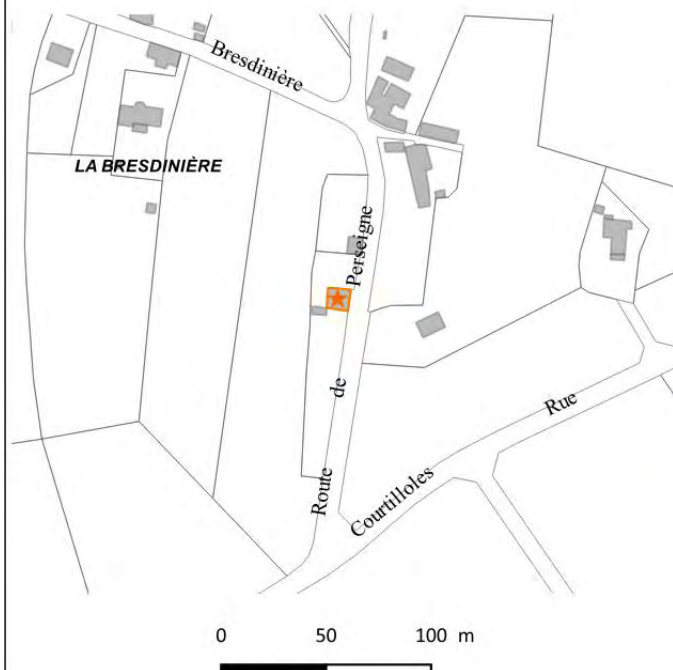
Lieu-dit : La Cotière
Parcelle : ZH0155



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Croix

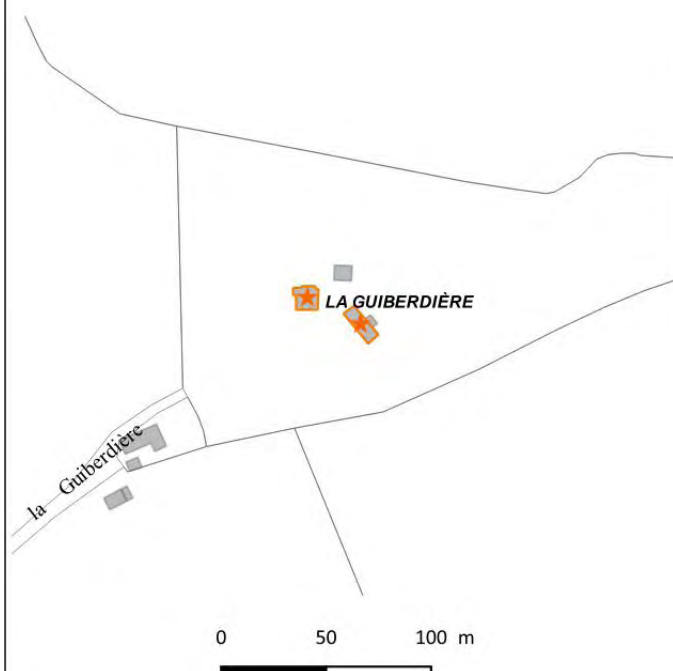
Parcelle : ZI0006



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Guiberdière

Parcelle : ZH0011



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Planche

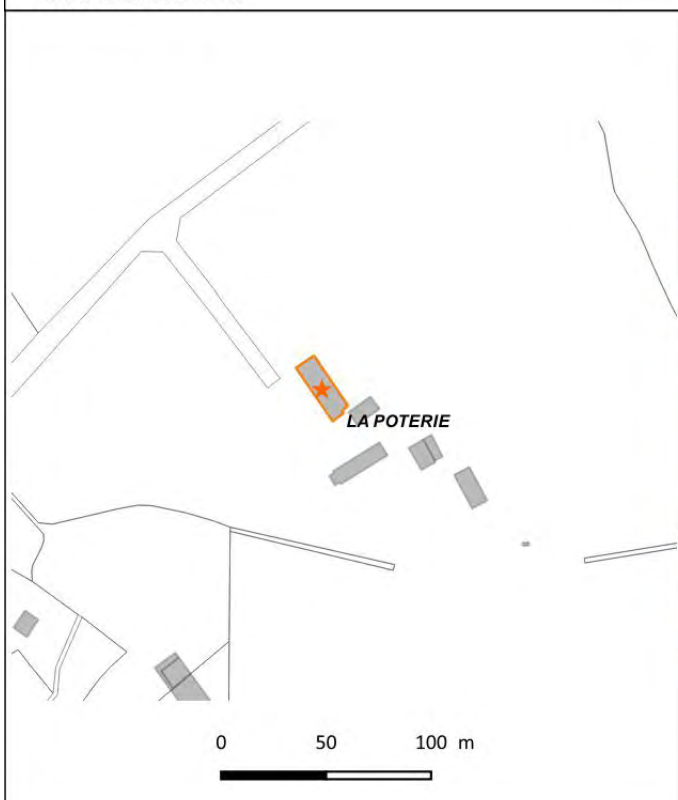
Parcelle : ZC0012



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Poterie

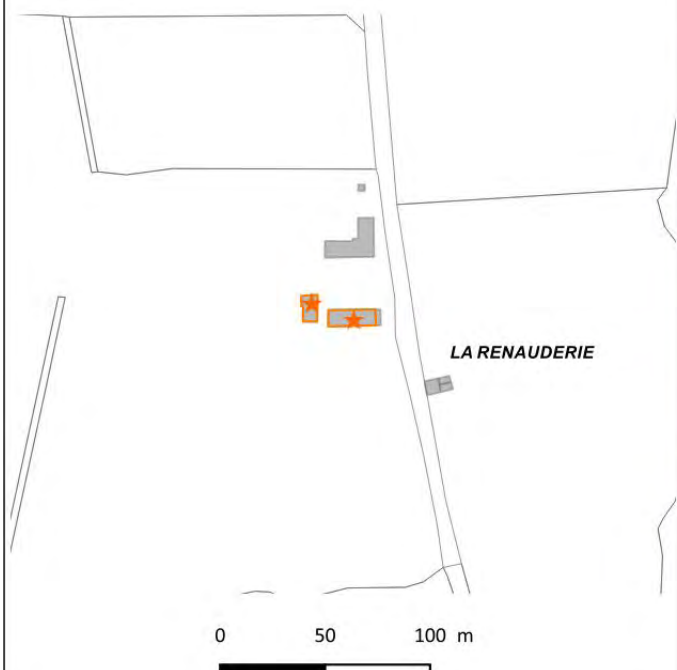
Parcelle : ZH0050



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : La Renauderie

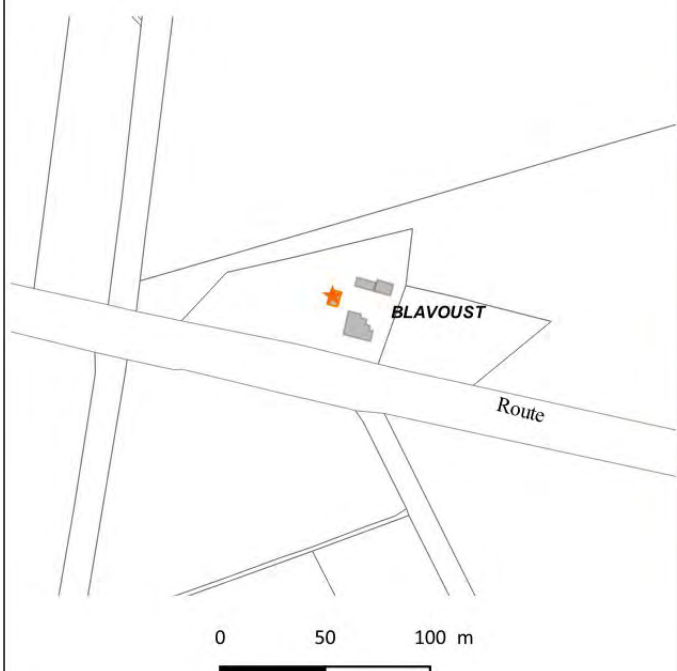
Parcelle : ZE0049



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Le Blavoust

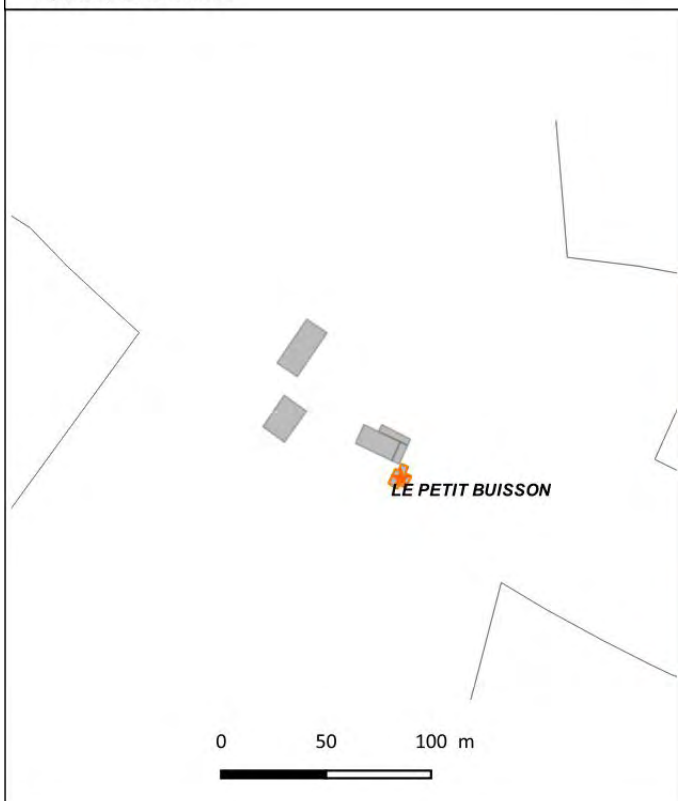
Parcelle : B0382



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Le Buisson

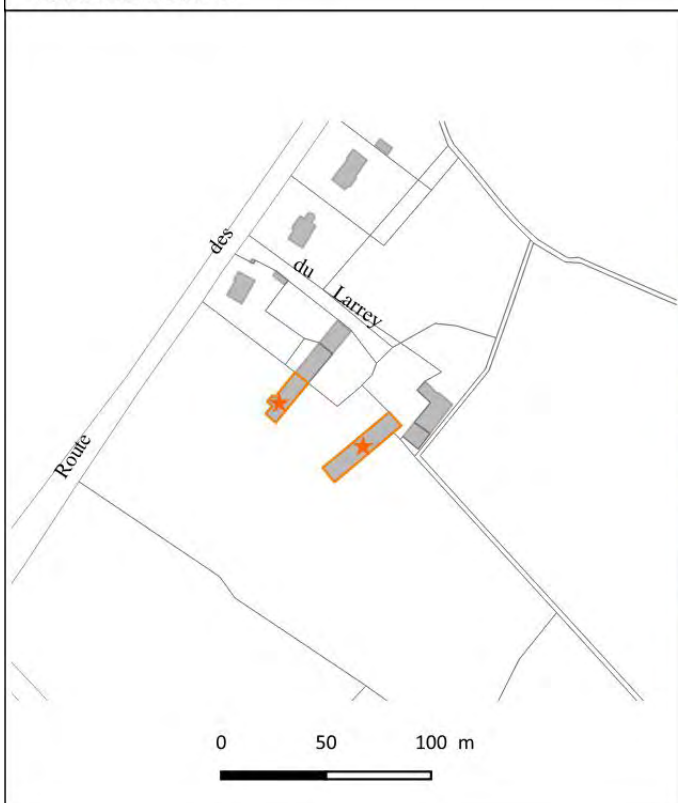
Parcelle : ZE0057



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Le Grand Larrey

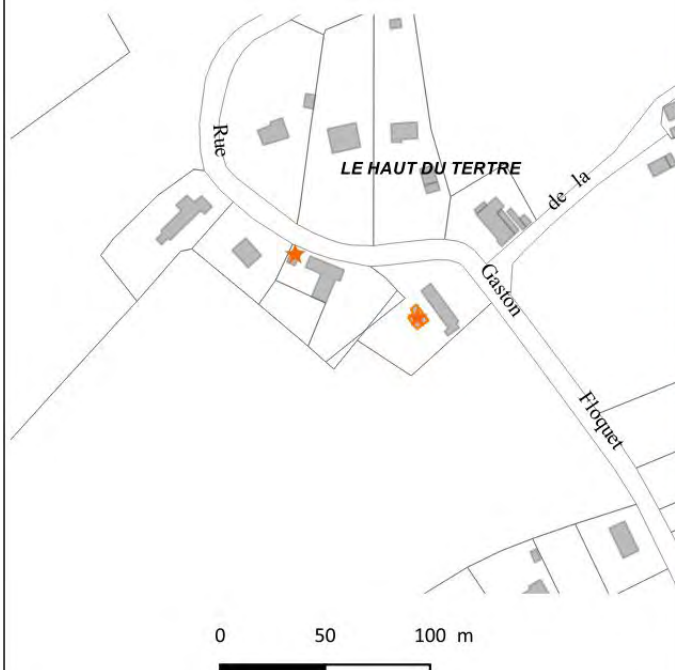
Parcelle : ZC0047



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Le Haut du Tertre

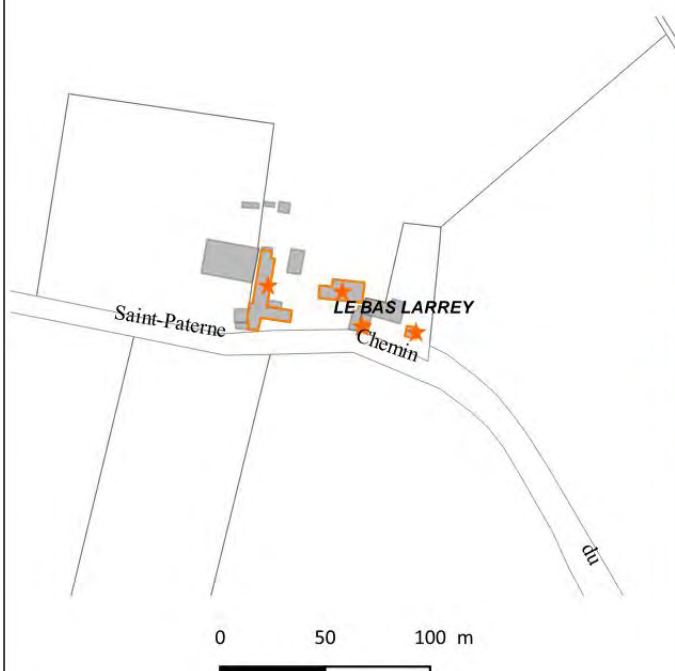
Parcelle : ZH0111, ZH0113



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Le Petit Larrey

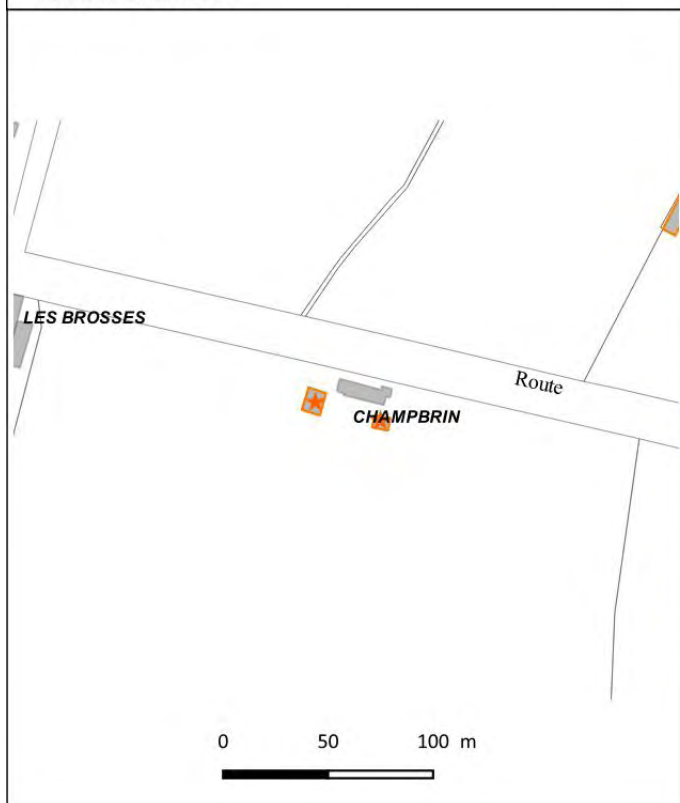
Parcelle : ZB0015, ZB0040



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Les Brosses

Parcelle : ZA0074



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Les Egremondières

Parcelle : ZA0015



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Les Granges

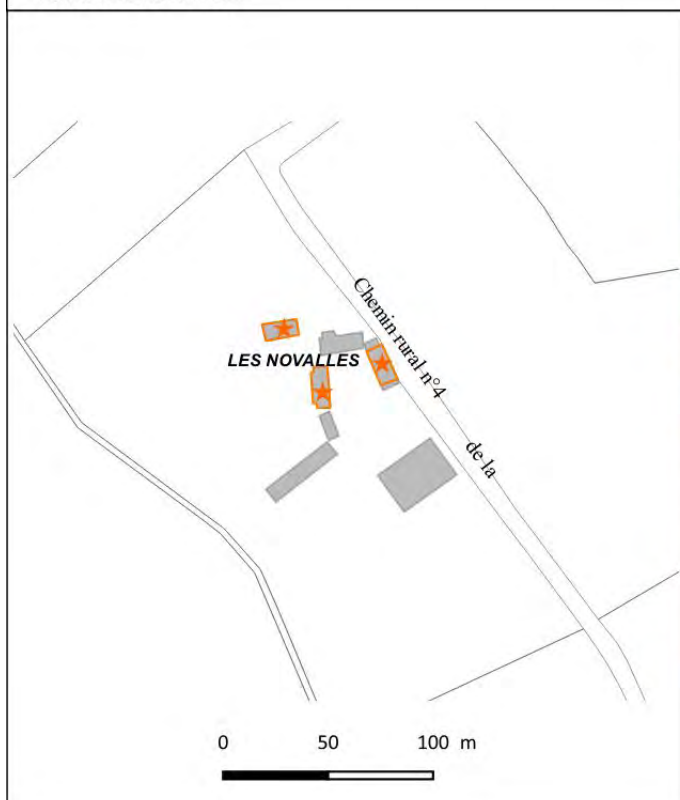
Parcelle : ZD0092



VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE (Saint Rigomer des Bois)

Lieu-dit : Les Novalles

Parcelle : ZE0111



Lieu-dit : Les Riaux

Parcelle : ZA0141, ZA0142

