

Note de présentation non technique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et au projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA MH)

----- Enquête publique pour la révision du PLUi et des PDA MH

1/ Note de présentation du projet de révision du PLUi

La Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) a décidé par délibération du conseil de communauté du 13 octobre 2022 de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin de disposer d'un document d'urbanisme unique couvrant la totalité du territoire communautaire.

Cette révision fait suite à l'élaboration d'un PLUi couvrant 30 des 31 communes membres de la Communauté Urbaine d'Alençon. La commune de Villeneuve en Perseigne a intégré la CUA en cours d'élaboration du PLUi et n'a pas pu être intégré à ce projet. Il a donc été décidé de mener une révision du PLUi afin de poursuivre ce projet pour intégrer Villeneuve en Perseigne.

La commune de Villeneuve en Perseigne dispose de documents d'urbanisme couvrant en partie son territoire communal en raison de la création d'une commune nouvelle. Les « communes historiques » de La Fresnaye sur Chédouet, de Lignières La Carelle et de Saint Rigomer des Bois disposent d'un Plan Local d'Urbanisme et Roullée est couverte par une carte communale. Le reste du territoire communal de Villeneuve en Perseigne est régi par le Règlement National de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un PLU à l'échelle du territoire intercommunal permettra de définir et de disposer d'un document d'urbanisme communautaire et opérationnel favorisant la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement à l'échelle communautaire et de poursuivre la démarche initiée d'aménagement du territoire avec la commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne.

Il s'agit de construire un projet de territoire partagé par l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable et de gestion foncière économe. Celui-ci devra notamment répondre aux problématiques de développement économique, d'habitat, d'environnement et de déplacement.

Plus précisément, les objectifs poursuivis par la Communauté Urbaine dans le cadre de la révision et d'élaboration d'un PLU communautaire sont :

- la définition d'un projet opérationnel à l'échelle de l'ensemble du territoire,
- l'attractivité du territoire,
- la définition d'orientations d'aménagement pour favoriser la réalisation d'opérations majeures,
- la définition de règles urbanistiques et architecturales au regard des nouvelles conceptions urbaines (densité, formes, etc.) et des nouvelles réglementations,
- la protection et la valorisation du patrimoine culturel et historique,
- la prise en compte de l'environnement, notamment la définition de la trame verte et bleue et la protection des espaces agricoles et naturels.

Les grandes orientations du projet s'articulent autour de deux grands axes:

- Un premier axe visant à développer un territoire attractif et rayonnant en confirmant la place et le rôle de la Communauté Urbaine d'Alençon au sein de l'espace interrégional,
- Un deuxième axe visant à construire un territoire solidaire et durable qui s'appuie sur la démarche de développement durable et les axes définis dans l'Agenda 21#2, les objectifs du Plan Climat Energie Territorial et le projet de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte.

L'axe 1 vise à affirmer le positionnement au sein de l'espace interrégional et une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire. L'axe 2 pose les bases de la construction d'un territoire solidaire et durable par une préservation et valorisation de la qualité du cadre de vie, une offre de logements attractive et adaptée aux besoins de la population et l'amélioration des conditions de mobilité.

Les dispositions réglementaires (Règlements écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles définissent les modalités de mise en œuvre de ces orientations.

Les principales évolutions par rapport au PLUi de 2020 portent sur :

- Des compléments et actualisations du diagnostic du territoire rendus nécessaires par l'intégration de la commune de Villeneuve-en-Perseigne,
- La mise à jour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour intégrer la commune de Villeneuve-en-Perseigne,
- La redéfinition du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne en application des orientations générales du PLUi,
- L'actualisation du règlement pour corriger des erreurs, améliorer la rédaction, clarifier des points de règlement et répondre à certaines demandes particulières ne remettant pas en cause les grandes orientations et les équilibres définis au PLUi,
- L'introduction de nouveaux outils pour traduire au PLUi les actions de la trame verte et bleue dont la détermination d'un coefficient de biotope de surface, une OAP trame verte et bleue.

Les orientations du projet sont transcrites dans un document graphique (Plan de zonage) et un règlement littéral.

Le projet comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques de « Composition urbaine » des secteurs d'habitat et économiques, une OAP « équipement commercial et artisanal » et une 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.

Par ailleurs, 46 OAP « sectorielles » sont définies sur chacune des zones à urbaniser immédiatement (1AU) à vocation habitat ou économique ou secteur de production d'énergie renouvelable.

La population, les personnes publiques ont été associées à l'élaboration du projet et ont pu exprimer leurs observations et propositions permettant ainsi de faire évoluer le projet qui est à présent soumis à enquête publique, dans le respect de la procédure fixée par le code de l'environnement.

2/ Note de présentation du projet de PDA MH

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 (ABF) 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.

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.

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. L'architecte des bâtiments de France sera consulté pour tout projet modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des abords. En revanche, le projet ne pourra être accepté sans l'accord de l'ABF. Tout projet non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une demande préalable au titre du code du Patrimoine.

Les cinq monuments historiques concernés sont les suivants : la maison au 110-112 avenue du Général Leclerc (maison « Richer ») et le bâtiment à Alençon, la cheminée et la machine à vapeur de l'ancienne scierie Prout à Alençon, le domaine de Lonrai à Lonrai, l'ancienne forge à Saint Denis sur Sarthon et l'église classée de Cerisé.

La surface du périmètre actuel de protection de la maison « Richer », Avenue du Général Leclerc de 96,7 ha serait réduite à 18,5 ha, entièrement circonscrite à l'intérieur de l'ancien périmètre de 500 m, sur les communes d'Alençon et de Saint Germain du Corbéis.

La surface du périmètre actuel de protection de l'ancienne machine à vapeur Prout, Avenue Rhin et Danube de 81,8 ha serait réduite à 11,9 ha, entièrement circonscrite à l'intérieur de l'ancien périmètre de 500 m, sur la commune d'Alençon.

La surface du périmètre actuel de protection de l'ancienne forge à Saint Denis sur Sarthon de 97 ha serait réduite à 93 ha dans l'option large ou 75 ha dans le périmètre restreint, sur les communes de Saint Denis sur Sarthon et de Gandelain, avec une extension partielle sur des espaces actuellement non couverts par l'ancien périmètre de 500 m.

La surface du périmètre actuel de protection du domaine de Lonrai de 119 Ha serait de 148,2 Ha avec l'option excluant la partie ancienne du centre bourg et de 214,5 Ha avec l'option couvrant la partie ancienne du bourg sur la commune de Colombiers, avec une extension partielle sur des espaces actuellement non couverts par l'ancien périmètre de 500 m.

La surface du périmètre actuel de protection de l'église de Cerisé, de 81,5 ha serait réduite à 36,4 ha, sur la commune de Cerisé, avec une extension partielle sur des espaces actuellement non couverts par l'ancien périmètre de 500 m.

De plus, la proposition de PDA pour les monuments historiques compris dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Alençon fait suite au vœu formulé par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture consulté sur ce SPR.

La présente proposition porte sur 32 des 34 monuments historiques de la commune d'Alençon compris dans le périmètre du SPR créé par arrêté ministériel du 22 juillet 2021.

Le PDA proposé a pour objectif de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère des abords qui forment l'environnement urbain autour des monuments historiques situés dans

l'actuel site patrimonial remarquable d'Alençon. Le PDA répond aux différents enjeux patrimoniaux de préservation du tissu ancien et du paysage ainsi que la préservation des vues et perspectives lointaines sur les monuments repères.

A ce titre, 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 scénographie 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.

Le SPR couvre 228,5 ha. Les périmètres automatiques de protection des abords au-delà du SPR couvrent 130,4 ha. La surface du périmètre de protection actuel est de 358,9 ha. La surface du PDA proposé est de 232,4 ha.

La Communauté Urbaine d'Alençon (CUA) a émis un avis favorable par délibération du conseil de communauté du 13 octobre 2022 à la proposition de six Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA MH), après avis des communes concernées.

Le projet étant instruit concomitamment à la révision du plan local d'urbanisme intercommunal, la CUA a diligenté une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de PLUi et sur le projet des périmètres délimités des abords.

Après enquête publique, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté. En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ou de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat.