



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 Résumé non technique

Prescription	:	28.03.2013
Approbation	:	13.02.2020
Mise à jour n°1	:	09.12.2020
Modification n°1	:	17.12.2020
Modification simplifiée n°1	:	01.04.2021
Mise à jour n°2	:	14.01.2022
Révision allégée n°1	:	30.06.2022
Mise à jour n°3	:	06.07.2022

ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
Communauté en date du 13.10.2022
Arrêtant 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. ELEMENTS DE CONTEXTE ET D'ANALYSE	4
1.1. Territoire et contexte.....	4
1.2. Les évolutions sociodémographiques.....	6
1.3. Rayonnement et attractivité.....	8
1.4. Activités et emplois.....	9
1.5. Habitat	11
1.6. Définition d'une armature du territoire.....	13
1.7. Organisation spatiale	15
1.9. Etat initial de l'environnement	23
2. JUSTIFICATION DU PROJET	30
2.1. Perspectives d'évolution.....	30
2.2. Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification	31
2.3. Les choix retenus pour établir le PADD : projet communautaire	40
2.4. Les choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation.....	52
2.5. Les choix retenus pour établir le règlement	59
2.6. Tableau des surfaces des zones au PLUI.....	85
3. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	91
3.1. L'analyse des incidences notables sur l'environnement et mesures prises	91
3.2. Rappel des principaux enjeux du territoire	94
3.3. L'évaluation environnementale du PADD.....	98
3.4. Évaluation environnementale des pièces réglementaires.....	98
3.5. Évaluation environnementale sur les secteurs de développement	103
3.6. Étude d'incidences Natura 2000.....	110
3.7. Articulation avec les documents supra-communaux.....	111
3.8. Conclusion générale.....	112
4. MODALITES D'EVALUATION	114

1. Éléments de contexte et d'analyse

1.1. Territoire et contexte

La Communauté urbaine d'Alençon s'étire sur deux départements, l'Orne et la Sarthe, et les régions Normandie et Pays de la Loire.

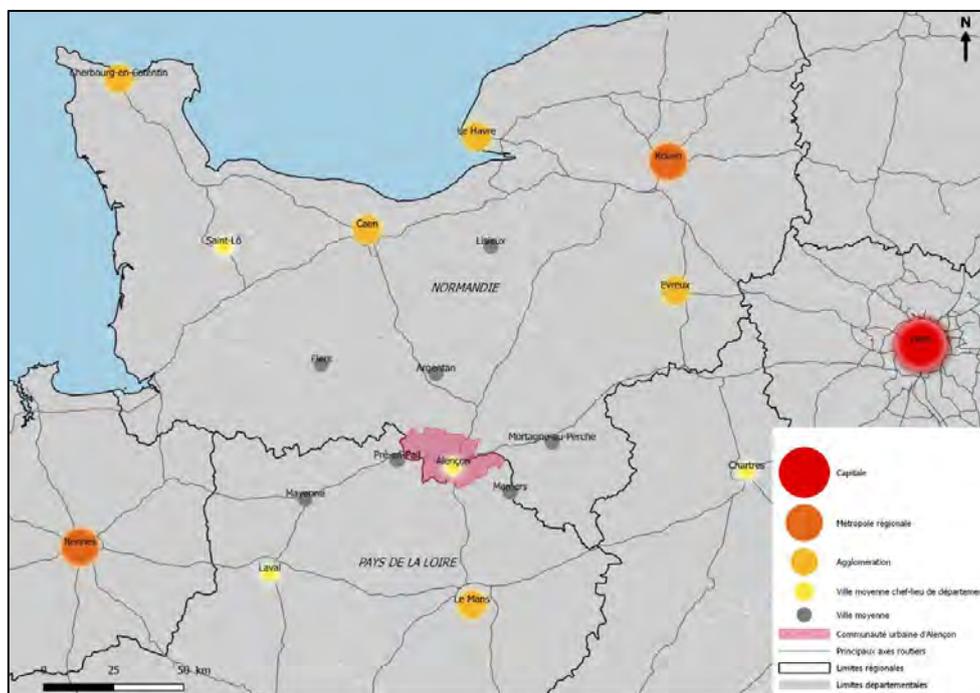


Figure 1 : Situation géographique du territoire de la CUA

La CUA rassemble une diversité de communes, certaines à caractère urbain, d'autres à caractère périurbain ou rural. Le territoire s'organise autour d'un pôle urbain, la ville centre, préfecture de l'Orne, qui concentre près de la moitié des habitants.

La Communauté Urbaine d'Alençon dispose de **services et d'équipements structurants de qualité qui rayonnent au-delà du territoire communautaire** notamment en matière d'équipements de santé, de formation et culturels.

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

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

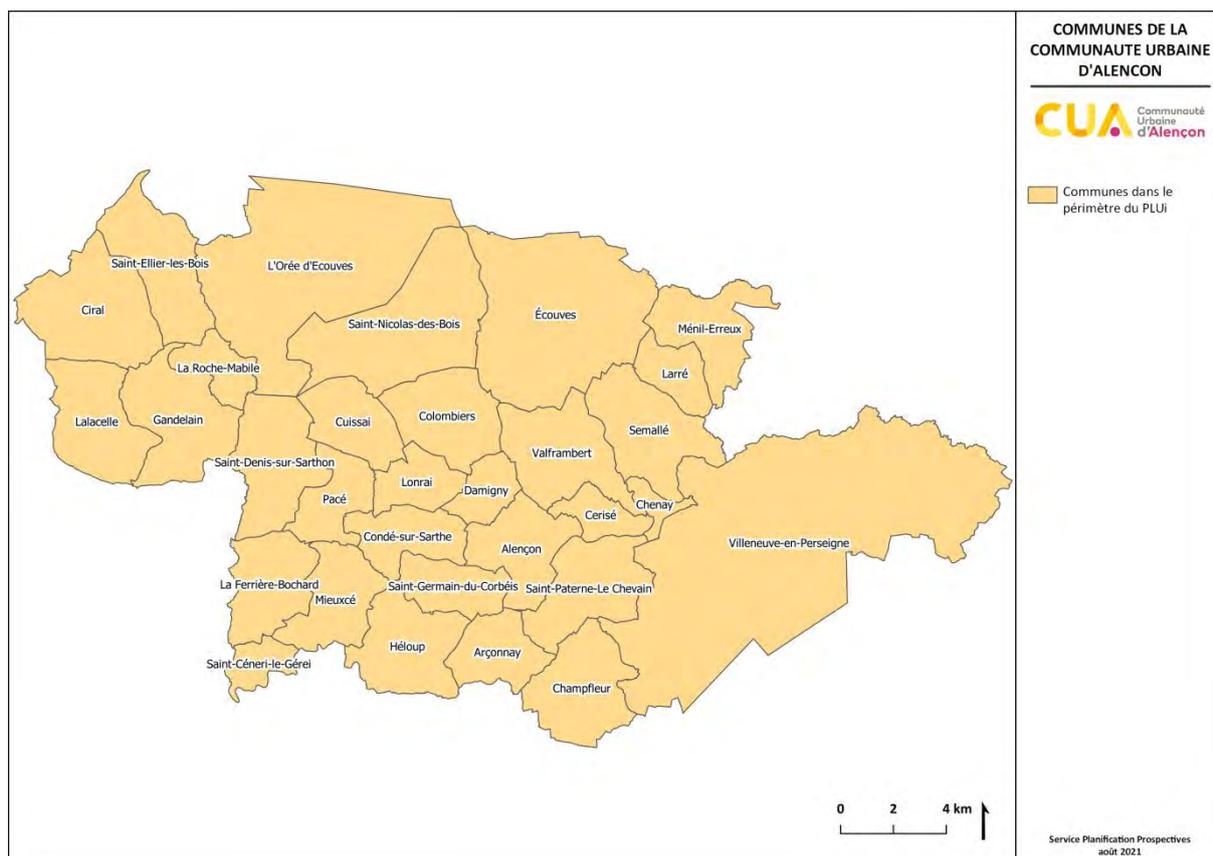


Figure 2 : Couverture du territoire par le PLUi en cours de révision

1.2. Les évolutions sociodémographiques

Le territoire se caractérise par **une baisse démographique sur les deux dernières décennies** avec une perte d'un peu plus de 2000 habitants depuis 1999. Cette faiblesse de la dynamique démographique est surtout constatée sur la ville centre.

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

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

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

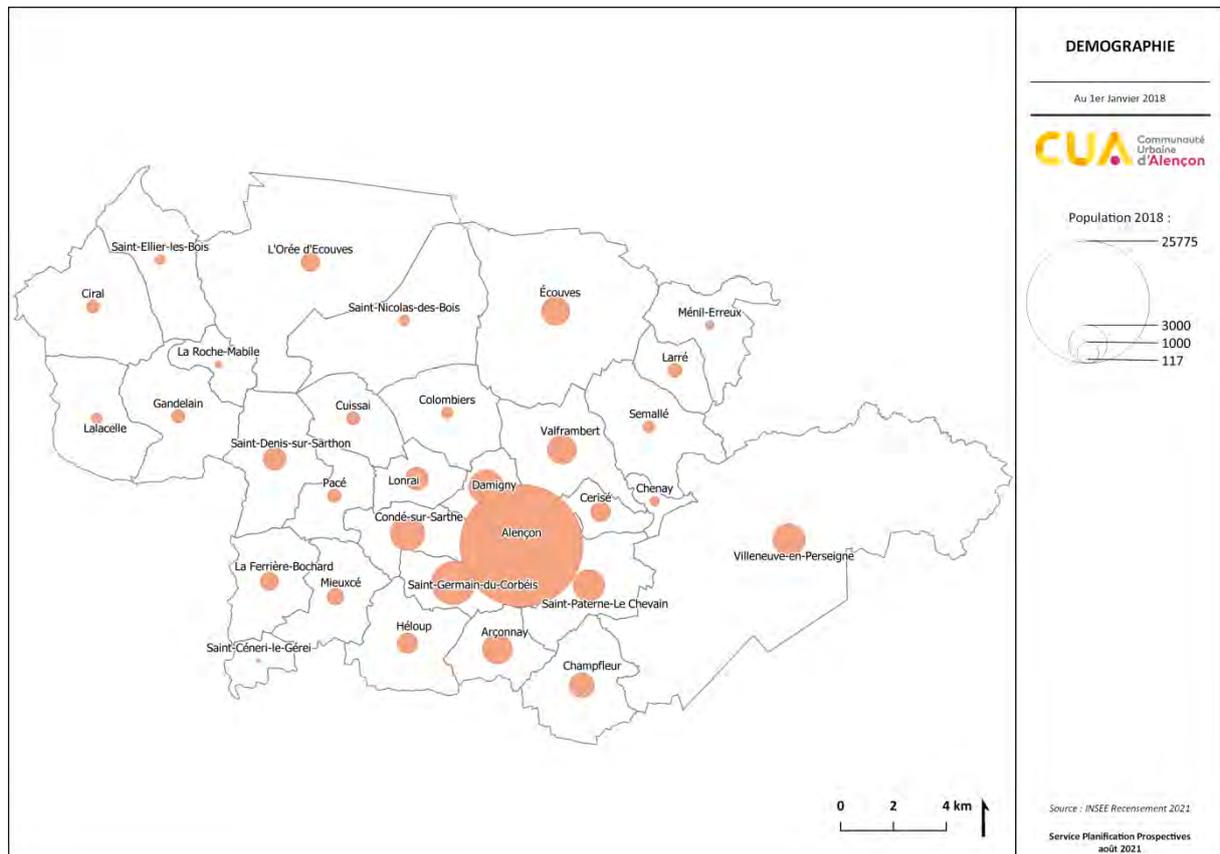


Figure 3 : Population des communes de la CUA en 2018

Source : INSEE

La CUA, dont la ville d'Alençon, se caractérise par une **population relativement jeune**, comparativement au département de l'Orne, mais avec **une tendance au vieillissement**, particulièrement sur les communes de 1^{ère} couronne.

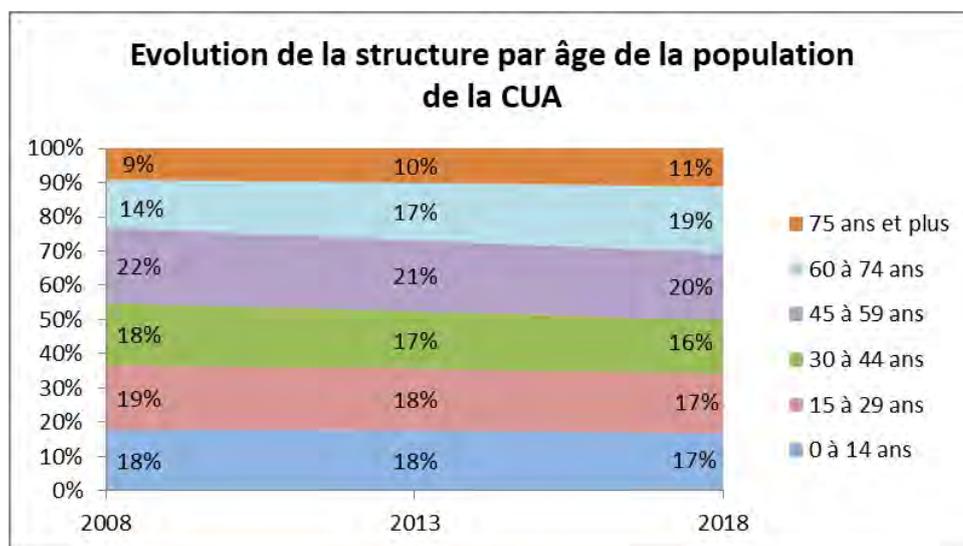


Figure 4 : Evolution de la structure par âge de la population de la CUA

Source : INSEE

La composition des ménages a évolué avec une **augmentation de la part des ménages d'une seule personne** : 36% des ménages en 2008 et 40% en 2018. Alors qu'en 2018, les couples avec enfants ne représentent plus que 21% des ménages, contre 25% en 2008. **La taille moyenne des ménages s'établit à 2,06 personnes par ménage en 2018.**

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

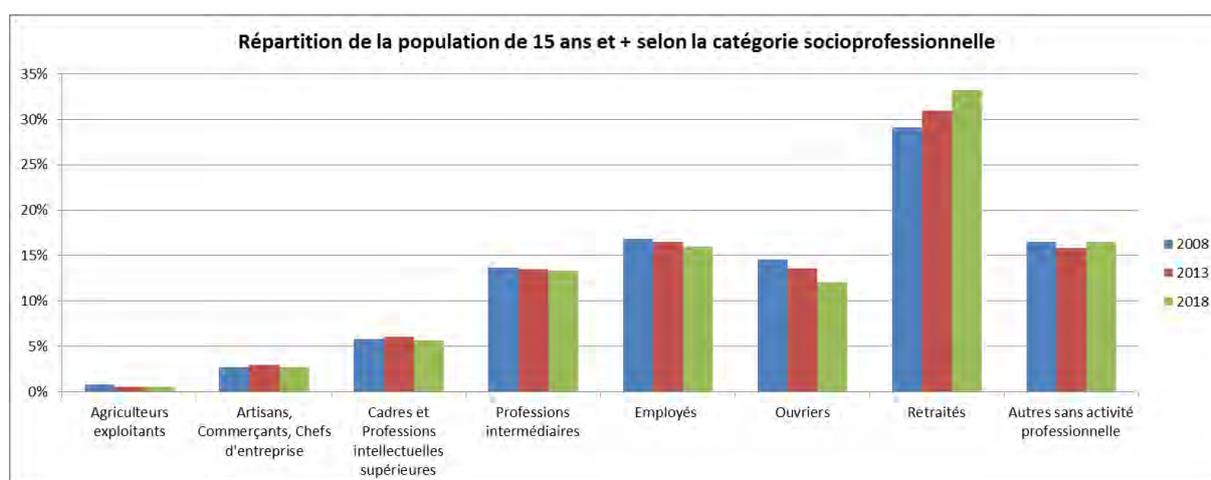


Figure 5 : Répartition de la population de la CUA par catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE

Secteurs géographiques	Éléments de diagnostic	Enjeux
Ville d'Alençon	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Forte proportion de jeunes adultes et de personnes âgées ➔ Prédominances de petits ménages, principalement des personnes seules 	<ul style="list-style-type: none"> • Etre + attractif auprès des familles avec enfants • Répondre aux besoins en petits logements • Accompagner le vieillissement de la population
1 ^{ère} couronne	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Forte décohabitation ➔ Un renouvellement de population qui n'est plus alimenté par l'accession à la propriété par de jeunes familles ➔ Vieillesse de la population ayant accédé à la propriété dans les années 70-80 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre de logements à l'évolution du profil des ménages (petits ménages, personnes seules, vieillissement) • Adapter les services et l'espace public au regard du vieillissement de la population • Retrouver une attractivité auprès des jeunes familles par une offre en accession abordable ou en locatif • Promouvoir une mixité générationnelle
2 ^{ème} couronne	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un profil de population très familial ➔ Une augmentation des personnes seules et couples sans enfants 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les phénomènes de décohabitation observés en 1^{ère} couronne par une offre de logements diversifiée
Couronne rurale	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un profil assez similaire à celui de la 2^{ème} couronne ➔ Une part importante de personnes seules et vieillissantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins en logements pour des personnes seules/vieillissantes, mais également pour des familles

1.3. Rayonnement et attractivité

Le territoire de la CUA bénéficie **d'une position de carrefour** entre la Normandie et les Pays de la Loire, à proximité de grandes agglomérations ou métropoles.

Elle assure un **rôle de « capitale de proximité »** et un rayonnement à l'échelle du bassin d'emploi en raison de son niveau d'offre en équipements structurants de qualité (Centres hospitalier et de santé, pôles de formation, équipements culturels et sportifs) et de l'aire d'attraction en matière d'emplois.

Une attractivité commerciale qui dépasse le territoire communautaire. Les commerces implantés sur la CUA rayonnent au-delà du territoire sur une aire d'influence d'environ 25 km. Celle-ci se trouve limitée par la concurrence des villes voisines et le développement du e-commerce. Au sein de la CUA, le tissu commercial s'articule sur plusieurs pôles qui nécessite d'être structurés et équilibrés entre commerces de cœur de ville, pôles de périphéries et commerces de proximité.

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

En 2018, l'effort particulier sur la reconquête des commerces vacants a été réalisé à travers la création d'une boutique test, d'une boutique éphémère ou l'acquisition de friches commerciales pour y réaliser des opérations connexes commerce/logements.

De plus, la Ville d'Alençon a institué un droit de préemption commercial (délibération du 14 Décembre 2015) afin d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part, et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces d'autre part.

Une attractivité touristique : issu de l'étude de stratégie de développement touristique de la CUA, un plan d'actions 2017/2020 a été établi pour la mise en œuvre de projets structurants pour le territoire mais également par l'office de tourisme notamment pour les actions de communication et de commercialisation qu'il aura à mettre en œuvre pour promouvoir et vendre la destination touristique.

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une offre appuyée sur la complémentarité ville / campagne ➔ Des éléments de patrimoine bâti et naturels remarquables ➔ Des éléments supports : voies vertes, musées, gamme diversifiée d'hébergements touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement des activités touristiques dans le respect des espaces naturels et des activités agricoles • Maîtriser la fréquentation de certains sites très reconnus (Saint-Céneri-le-Gérei)
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Des centralités commerciales traditionnelles en difficultés : centre ville d'Alençon, centres bourgs ➔ Une stratégie de redynamisation commerciale inscrite dans le dispositif Action Cœur de Ville ➔ Des zones commerciales en périphérie d'Alençon 	<ul style="list-style-type: none"> • Redynamiser les centralités par des actions sur l'espace public, l'habitat, le commerce • Maîtriser le développement commercial dans les zones périphériques

1.4. Activités et emplois

La CUA compte 25 773 emplois sur son territoire en 2018, représentant **24% des emplois du département de l'Orne** (chiffre stable depuis 2008). La CUA constitue le pôle d'emploi majeur au sein du département de l'Orne. Ainsi, on compte 126,4 emplois pour 100 actifs résidant dans la zone.

A l'échelle infra-communautaire, **les emplois se concentrent sur l'agglomération**, en corrélation avec la présence des établissements et des principaux parcs d'activités sur ce secteur. Ainsi, Alençon et la 1ère couronne concentrent 91% des emplois recensés dans la CUA en 2018. Près de 18 000 emplois sont localisés à Alençon, soit environ 70 % des emplois, et 21% des emplois en 1ère couronne de la CUA.

A l'échelle de la CUA, les emplois relèvent à part égale de **l'administration publique**, de **l'enseignement**, de la **santé et de l'action sociale** (soit 10 909 emplois) d'une part, et du **commerce, des transports et des services** divers d'autre part (soit 9 760 emplois), faisant du **secteur tertiaire le principal pourvoyeur d'emploi avec plus de 80% des emplois recensés en 2018 dans la CUA**.

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

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

En 2021, on dénombre **323 exploitations agricoles sur le territoire communautaire** réparties sur 239 sites principaux et 84 sites secondaires. **Le nombre d'exploitation a baissé de 13 %** entre 2010 et 2021. Parallèlement, **la surface moyenne des exploitations agricoles professionnelles est passée à 107 ha en 2010**, légèrement au-dessus de la moyenne de l'Orne (103 ha).

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

En 2016, 54% des chefs d'exploitations avaient plus de 50 ans, alors que ce chiffre était de 47% en 2010. Le vieillissement de la population active agricole se poursuit posant la question du maintien et de la transmission des exploitations.

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une forte concentration de l'emploi sur l'agglomération d'Alençon ➔ Une économie tertiaire et une sphère présentielle développée ➔ Une baisse du nombre d'emplois ➔ Des zones d'activités principalement concentrées autour d'Alençon 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement économique par une offre foncière et immobilière adaptées • Développer l'attractivité du territoire (cadre de vie, services,...) pour fixer les actifs
Economie agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une mutation des activités agricoles : réduction du nombre de sièges, augmentation des surfaces, adaptation des bâtiments ➔ Une perte de surfaces agricoles ➔ Une cohabitation parfois difficile entre activités agricoles et habitations ➔ Des activités d'élevage liées au bocage fragiles ➔ Des surfaces forestières importantes concentrées dans 2 forêts domaniales : Ecouves et Perseigne 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'urbanisation des terres agricoles • Concilier le développement des activités agricoles avec les autres activités présentes dans l'espace rural (tourisme, habitat, artisanat,...) • Protéger les activités agricoles inscrites dans le bocage, particulièrement les activités d'élevage • Protéger les espaces forestiers en équilibrant les usages productifs, de biodiversité et récréatifs

1.5. Habitat

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

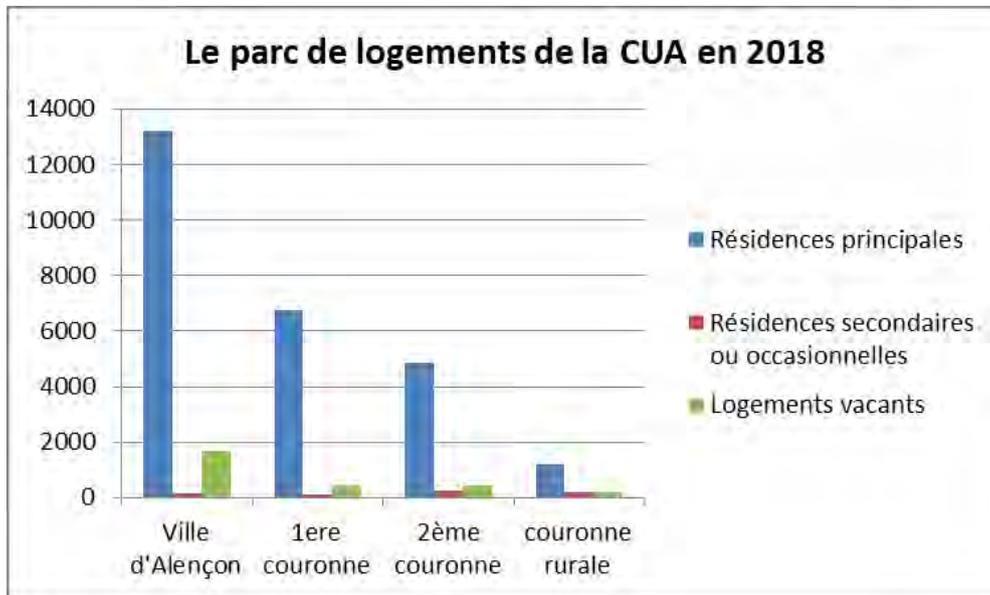


Figure 6 : Parc de logement de la CUA en 2018

Source : INSEE

Les logements vacants sont principalement localisés sur la ville d'Alençon (61% des logements vacants du territoire en 2018). Le taux de vacance affiché sur la ville d'Alençon suivant la définition INSEE est de 11,3% des logements en 2018. Mais le **taux de vacance est également important sur la couronne rurale** (12,1%), particulièrement sur les communes du nord-ouest du territoire.

Un parc composé majoritairement de maisons individuelles, et de grands logements : Un parc de grands logements important (64% des logements du parc communautaire sont des logements T4 et plus). Or la taille des ménages tend à diminuer (2.06 en 2018). Les petits logements sont principalement situés à Alençon (53% de résidences principales de 3 pièces ou moins). Sur les autres secteurs géographiques de la CUA, la part de ces petits logements est inférieure à 22%, alors que la taille des ménages est en forte réduction, notamment sur la 1^{ère} couronne.

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

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

Le nombre total de logements augmente alors que le territoire enregistre une baisse de population depuis 1999. Cette évolution s'explique par le desserrement des ménages (le taux moyen d'occupation des logements est passé de 2,18 personnes / logement en 2008 à 2,06 en 2018) et l'augmentation de la vacance des logements, qui est passée de 6,3% des logements en 2008 à 9,4% en 2018 (données INSEE).

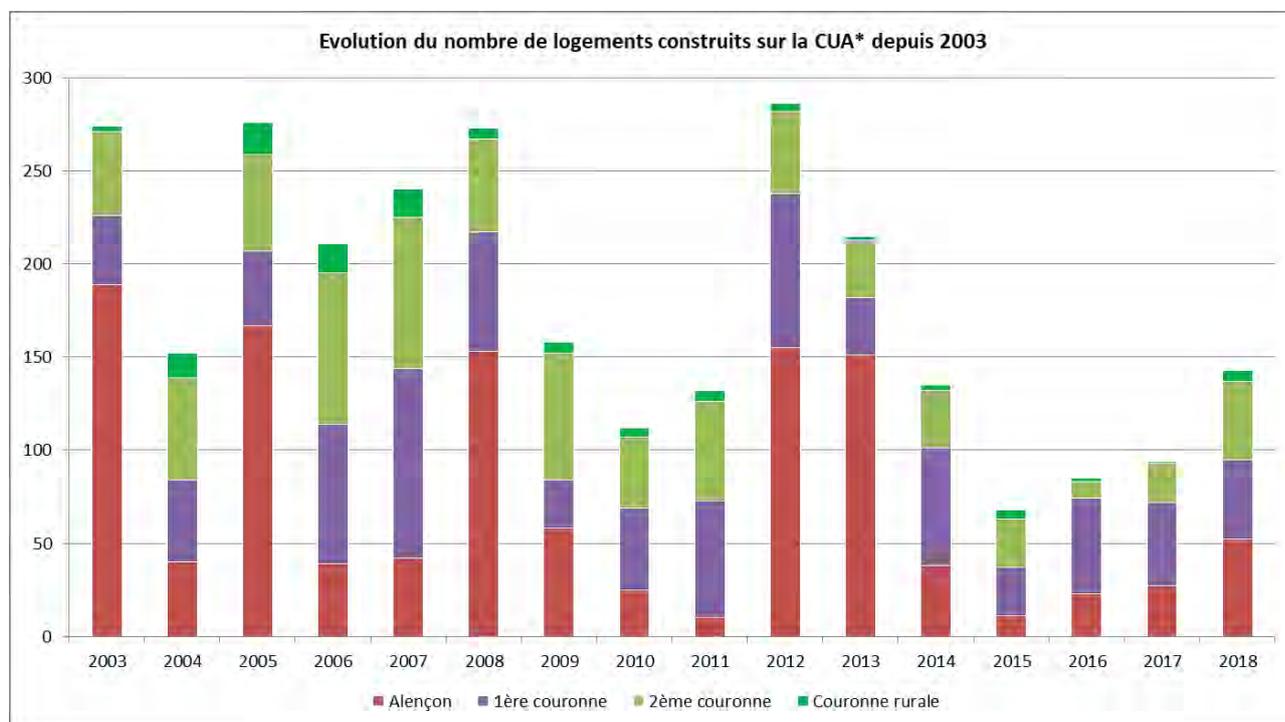


Figure 7 : Nombre de logements commencés sur la CUA entre 2003 et 2018

Source : SITADEL / CUA

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

Secteurs géographiques	Éléments de diagnostic	Enjeux
Ville d'Alençon	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Parc ancien, part importante de logements inadaptés (taille, confort, accessibilité, performances énergétique) ➔ Perte de dynamisme et d'attractivité de la ville, notamment auprès des actifs ➔ Taux de vacance des logements élevé 	<ul style="list-style-type: none"> • Réhabiliter / Résorber la vacance / Améliorations énergétiques • Mettre en valeur le patrimoine architectural et renforcer l'attractivité résidentielle de la ville • Renouvellement urbain
1 ^{ère} couronne	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Beaucoup de grands logements, tendance à une sous-occupation liée au vieillissement et à la décohabitation ➔ Vacance faible mais en augmentation 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre de logements à l'évolution du profil des ménages (petits ménages, personnes seules, vieillissement) • Développer une offre attractive auprès des jeunes familles (accession abordable ou locatif) • Promouvoir une mixité générationnelle

		<ul style="list-style-type: none"> Renouveler la population sans étalement urbain
2 ^{ème} couronne	<ul style="list-style-type: none"> → Une forte attractivité auprès des familles 	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements
Couronne rurale	<ul style="list-style-type: none"> → Taux de vacance des logements élevé → Une attractivité croissante auprès des familles 	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre la vacance des logements Redynamiser les cœurs de bourg Répondre aux besoins en logements pour des personnes seules ou vieillissantes, mais également pour des familles Valoriser le bâti rural sans fragiliser les activités agricoles
<i>Situation spécifique 1 : Pôles au sein de la 2^{ème} couronne ou de la couronne rurale (Radon, La Fresnaye SC, St Denis-sur-Sarthon)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Niveau d'équipement important et rôle de relais du pôle de services d'Alençon (scolaire, santé,...) → Taux de vacance des logements élevé 	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une offre de logements diversifiée Renouvellement urbain et redynamisation des cœurs de bourg
<i>Situation spécifique 2 : commune à forte fréquentation touristique (St Céneri-le-Gérei)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Forte fréquentation touristique → Taux important de résidences secondaires → Forte pression immobilière : résidences temporaires, commerces d'opportunité 	<ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'évolution du bâti (changements de destination)

1.6. Définition d'une armature du territoire

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

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

Elle distingue :

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

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

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

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

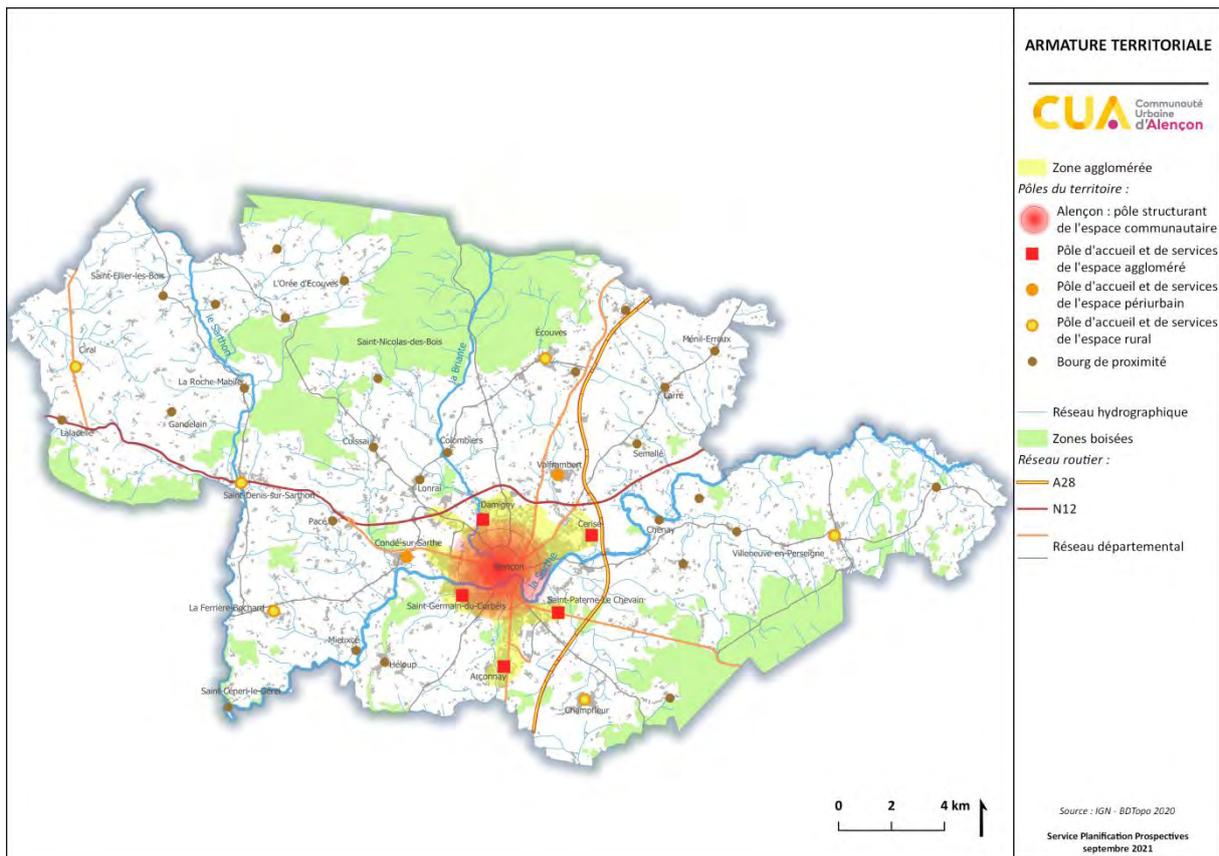


Figure 8 : Armature territoriale

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> → Des équipements et services concentrés sur l'agglomération d'Alençon → Des regroupements d'équipements en secteur rural, et notamment scolaires → Un déploiement des réseaux numériques à l'œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver une équité d'accès aux services pour la population • Maintenir un déploiement équilibré des services sur le territoire

Polarités	<ul style="list-style-type: none"> → Un pôle principal : agglomération d'Alençon → Des pôles équipés au sein de l'espace péri-urbain : Condé-sur-Sarthe, Valframbert → Des pôles équipés au sein de l'espace rural : Ciral, Saint-Denis-sur-Sarthon, La Ferrière-Bochard, Champfleur, Radon, La Fresnaye-sur-Chédouet → Des bourgs de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser le développement futur au regard des polarités
-----------	---	--

1.7. Organisation spatiale

1.7.1. Paysage et cadre de vie

Une diversité des paysages, facteur d'une richesse et d'une identité territoriale. 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 telles que les vallées, forêts, secteurs bocagers, etc. contribuent, par leur richesse naturelle, à la qualité du cadre de vie. Ces entités paysagères sont autant d'éléments identitaires de la CUA et constituent des atouts pour l'attractivité du territoire.

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 de ce cadre de vie et être le support de liaisons douces.

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 ou inscrits s'ajoute un patrimoine riche et diversifié, témoignant du passé industriel et agricole (fermes-manoirs, maisons de maître). Ce patrimoine, tant urbain que rural, s'étire sur une longue période historique, du Moyen-Age au XXème siècle.

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Paysages	<ul style="list-style-type: none"> → Des grands éléments paysagers identitaires : forêts, bocage, cours d'eau,... → Des identités paysagères multiples → De nombreux points de vue et une variété de perceptions des paysages → Des paysages en évolution, sous l'effet de l'urbanisation et des changements de pratiques agricoles → Des implantations singulières des bourgs (promontoire, vallée,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien et valorisation des grands éléments paysagers • Maintien des perceptions sur les éléments identitaires du territoire (qualité des vues, qualité d'intégration du bâti dans le paysage) • Des supports de liaisons douces entre les communes (itinéraires de randonnée) • Valorisation des situations paysagères des bourgs • Respect d'une identité locale (couleurs, matériaux, adaptation à la pente, transition public/privé)

Des entités urbaines diversifiées, éléments révélateurs de l'évolution de l'urbanisation. 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. Par conséquent, les constructions présentent une palette de couleurs et de teintes liées aux matières premières locales, influencées notamment par la géologie.

L'évolution de l'urbanisation :

- Une urbanisation ancienne : diffuse dans l'espace rural et plus dense dans certaines centralités, en particulier dans le centre ancien d'Alençon ;
- A partir des années 1970, une urbanisation importante des communes du pôle aggloméré ;
- Au début des années 2000, une urbanisation récente plus diffuse dans les communes de 2ème couronne et dans une moindre mesure dans les communes rurales, sous la forme de quartiers pavillonnaires, le long des voies ou par mitage de l'espace rural.

L'étalement urbain s'est traduit par un développement de quartiers pavillonnaires en périphérie et un habitat diffus.

Cette forme d'urbanisation, appelée périurbanisation, se déploie le plus souvent concentriquement autour du centre-bourg ou linéairement le long des routes, avec une perte d'harmonie entre l'implantation humaine et le paysage.

Les centres-bourgs	Constats : dégradation du bâti ; augmentation de la vacance des logements (notamment en raison de leur état dégradé)
	Enjeux : Valorisation du patrimoine et du cadre paysager, revitalisation et renforcement des cœurs de bourgs
Le centre-ville d'Alençon	Constats : richesse patrimoniale ; bâti ancien organisé en îlots denses et fermés ; cohabitation entre résidences, emplois, commerces
	Enjeux : valorisation du patrimoine, adaptation du bâti aux besoins actuels de la population et des acteurs économiques, mise en valeur de la présence de l'eau, place de la voiture
Les faubourgs	Constats : un bâti souvent accolé sur des parcelles en lanière qui impliquent une extension des constructions en profondeur
	Enjeux : Maitrise de l'évolution d'un tissu urbain présentant un potentiel d'urbanisation important
Les quartiers résidentiels récents	Constats : des extensions souvent éloignées des centralités ; un bâti implanté au milieu de la parcelle sans mitoyenneté, des parcelles de grande superficie ; un risque de banalisation des paysages urbains en raison de formes architecturales homogènes
	Enjeux : adaptation et évolution de ces formes bâties en intégrant des principes de développement durable (densité, consommation d'énergies, déplacements) ; prise en compte de l'espace public (traitement et place de la voiture)

Les quartiers d'habitat collectif	Constats : un tissu avec des caractéristiques propres : un rapport différent entre constructions et espace public (bâtiment implanté en retrait des rues) ; des constructions dont la taille rompt avec celles des quartiers anciens
	Enjeux : Entretien et fonctionnalité des espaces collectifs, place de la voiture
Les zones d'activités	Constats : espaces monofonctionnels qui se déploient le long des infrastructures de déplacements, caractérisés par une faible densité
	Enjeux : Attractivité des espaces existants, accessibilité, optimisation et densification du foncier, requalification des friches, traitement paysager, durabilité

Les effets du développement urbain récent :

- Un allongement des distances et des temps de déplacement, en raison d'un éloignement par rapport à l'emploi, aux services et équipements,
- Un recours à la voiture pour tous types de déplacements,
- Une consommation d'espaces naturels et agricoles, en raison de la faible densité de cette forme d'urbanisation,
- Une perte d'attractivité des centralités.

Elle génère également des confrontations entre espaces urbains et espaces agricoles et pose notamment la question du traitement des limites entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels.

Ces évolutions interrogent sur la structuration du développement urbain futur, le maintien et l'accessibilité des services et équipements ainsi que la pérennisation de la qualité du cadre de vie.

Repérage patrimonial :

Les sites et Monuments Historiques sont pris en compte dans le PLU au travers d'une Servitude d'Utilité Publique (AC1/ AC2) et à ce titre leur protection est dès à présent définie et mise en œuvre par l'Architecte des Bâtiments de France. Aucune recommandation supplémentaire n'est proposée.

L'AVAP des Alpes Mancelles permet une prise en compte fine du patrimoine. Elle comprend un règlement qui en assure la protection.

Il est proposé plusieurs niveaux de qualification patrimoniale :

Niveau 1 : le patrimoine exceptionnel

Niveau 2 : le patrimoine majeur

Niveau 3 : le patrimoine intéressant

Niveau 4 : les éléments ou sites d'intérêt historique, mémoriel ou identitaire

1.7.2. La consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire s'appuie sur les données mises à disposition par l'Etablissement Public Foncier Normandie (EPFN) dans le cadre de ses missions d'observation foncière. La méthode employée par l'EPFN a été définie conjointement avec les services de l'Etat et le CEREMA. La même méthode a été utilisée pour les 5 communes sarthoises de la CUA.

Cette méthode utilise plusieurs sources et fichiers, permettant de lier données géographiques et données fiscales :

- Fichiers Fonciers CEREMA en date du 31 décembre 2020
- Plan cadastral Informatisé vecteur en date du 1^{er} janvier 2021
- BDTPO de l'IGN, millésimes 2008 et 2021
- BD Ortho de l'IGN, millésimes 2000, 2008-2010, 2015-2016 et 2019-2020

Synthèse de ces analyses :

- Sur la période 2010 – 2020, **161,72 ha** ont été consommés, soit **16,17 ha par an en moyenne**.
- Net ralentissement de la consommation d'espace après 2012.
- Consommation foncière plus marquée en 1^{ère} couronne et 2^{ème} couronne (131 Ha, soit 81% de la consommation), confirmant le phénomène de périurbanisation.
- Consommation d'espace opérée par l'habitat a été de 87,2 ha, celle par les activités économiques de 46,85 ha.

1.7.3. La consommation foncière projetée

En compatibilité avec les orientations du SCoT, le projet définit une répartition territoriale des espaces de développement répondant aux objectifs équilibrée de maintien et d'accueil de population sur le territoire.

L'objectif de gestion économe du foncier s'appuie sur l'affirmation d'une armature urbaine recentrée sur les polarités urbaines et l'ossature verte et bleue du territoire.

Ainsi, les pôles de développement s'appuient sur les pôles urbains, prennent en compte les risques et les milieux naturels, l'économie agricole.

Le PADD, en compatibilité avec les orientations du SCOT, affirme cette armature urbaine respectueuse de son environnement, et fixe des densités par couronne.

	Densités territorialisées
Ville d'Alençon	Minimum 30 logements/ha
1ère couronne	20 logements/ha
2ème couronne	15 logements/ha
Couronne rurale	15 logements/ha

1.7.4. Etude des capacités de densification

L'étude de capacité de densification a été réalisée à partir d'un repérage de terrains non occupés dans l'enveloppe urbaine, correspondant à la zone urbaine. Ce travail d'analyse et de terrain en collaboration avec les élus a permis d'opérer un tri et d'exclure les parcelles non appropriées ou déjà affectées à une autre occupation, ou non mobilisables.

Le diagnostic de ce potentiel est représenté dans l'atlas cartographique du rapport de présentation (pièce 1.5.2.).

Potentiel disponible en zone urbaine à vocation d'habitat

L'identification théorique du foncier mobilisable ou de densification en zone urbaine correspond à la recherche de foncier correspondant à des parcelles non bâties ou partiellement bâties, non enclavées, situées dans les zones urbaines du règlement du PLUi. A l'issue de cette analyse, le potentiel identifié a été classé selon cinq catégories :

1. Le potentiel de lots à bâtir : correspond aux lots viabilisés et disponibles
2. Le potentiel en « dents creuses » : correspond aux parcelles comprises entre deux bâtis et desservies par une voie.
3. Le potentiel « d'opération » : correspond à des unités foncières qui nécessiteraient une opération d'ensemble au regard de la dimension du foncier.
4. Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière.
5. Les opérations de démolition/reconstruction (renouvellement urbain)

Bilan du potentiel disponible en renouvellement/réinvestissement

<i>Estimation du nombre de logements créés</i>					
	<i>En réinvestissement du potentiel urbain</i>	<i>Programmation urbaine multi-sites</i>	<i>Logements vacants remis sur le marché (2020-2035)</i>	<i>Bâtis ayant fait l'objet d'un changement de destination (2020-2035)</i>	<i>Total du nombre de logements pouvant être mobilisés</i>
Ville d'Alençon	220	583	250	0	1053
1^{ère} couronne	340	-	20	10	370
2^{ème} couronne	481	2	20	10	513
Couronne rurale	172	-	10	20	202
CUA	1213	585	300	40	2138

Tableau 1 : Estimation du potentiel de nombre de logements pouvant être créés en réinvestissement des espaces bâtis

Potentiel disponible en zone à vocation d'activités économiques

L'étude de capacité d'accueil de constructions à vocation économique a été réalisée à partir d'un repérage de terrains au sein des parcs d'activités existants et aménagés dédiés aux activités économiques industrielles, artisanales, de bureaux et de services, ainsi que des terrains hors parc d'activités.

A l'issue de cette analyse, le potentiel identifié a été classé selon quatre catégories :

- Le potentiel de terrains disponibles : correspond aux terrains disponibles (comprenant les terrains réservés et les projets d'extension de zones) au sein des zones d'activités aménagées.
- Le potentiel en « dents creuses » : correspond aux parcelles non occupées comprises entre deux bâtis et desservies par une voie.
- Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière d'une parcelle occupée actuellement par une entreprise.
- Les friches : correspond à des terrains abandonnés, nécessitant une remise en état, mais présentant un potentiel d'accueil d'activités.

A noter que l'inventaire des lots à bâtir comprend des terrains situés en extension des zones d'activités économiques existantes, actuellement classés en zone AU (à urbaniser) au PLUi compte tenu de leur importante superficie. Ces terrains sont relevés ici dans le potentiel compte tenu de leur immédiate disponibilité et facilités d'aménagement. **L'ensemble de ces superficies inscrites en zones AU au PLUi représente près de 31 ha.**

Bilan du potentiel disponible en renouvellement/réinvestissement à vocation économique

Estimation des surfaces mobilisables pour le développement économique en renouvellement urbain (en ha)				
	<i>Terrains disponibles</i>			
	<i>Potentiel en lots à bâtir (terrains en commercialisation dans les ZA ou en extension immédiate)</i>	<i>Potentiel en « dents creuses »</i>	<i>Potentiel en densification</i>	<i>Reconversion de friches</i>
Ville d'Alençon	0,11	0,94	3,60	0,92
1^{ère} couronne	45,36	2,50	3,30	0,82
2^{ème} couronne	16,37	0	2,82	2,88
Couronne rurale	0	0	0	0
CUA	61,84	3,44	9,72	4,62

Tableau 2 : Estimation du potentiel de réinvestissement du tissu urbain pour le développement économique

Potentiel disponible en zone urbaine à vocation commerciale

L'approche méthodologique adoptée est identique à celle utilisée pour les activités économiques artisanales, industrielles ou de services.

Les potentiels identifiés sont inventoriés suivant les mêmes typologies que pour les activités économiques « générales », à la nuance près qu'il n'a pas été relevé de dent creuse commerciale.

On relève donc ici :

- Le potentiel de lots à bâtir : correspond aux terrains en vente au sein des zones d'activités aménagées.
- Le potentiel en densification : correspond aux parcelles qui pourraient être mobilisées par densification suite à une division foncière d'une parcelle occupée actuellement par une entreprise.
- Les friches : correspond à des terrains abandonnés, nécessitant une remise en état, mais présentant un potentiel d'accueil d'activités.

Bilan du potentiel disponible en renouvellement/réinvestissement à vocation commerciale

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 3 : Estimation du potentiel de réinvestissement du tissu urbain pour le développement commercial

Les zones d'activités commerciales sont toutes situées au sein de la première couronne. Le potentiel total s'élève à près de 4 ha, mais avec l'essentiel de l'offre disponible en « potentiel de densification ».

1.8. Mobilités et déplacements

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. Les infrastructures, trois axes structurants (A28, A88 via l'A28, RN12 permettent au territoire de bénéficier de bonnes conditions d'accessibilité depuis et vers les grandes agglomérations et la capitale.

Le territoire communautaire est situé à proximité de plusieurs grandes agglomérations (Rennes, Caen, Le Mans, Rouen) et de Paris, grâce à un réseau d'infrastructures de transports (gare, autoroute). L'axe Ferré Caen-Le Mans-Tours et Paris via Le Mans ou Surdon offre des conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle régionale et nationale.

Des flux majoritairement intra-communautaires

9 déplacements sur 10 s'effectuent au sein du territoire, tous motifs confondus. Le territoire compte plus d'emplois que d'actifs. Ainsi, les flux domicile-travail ont majoritairement pour départ et destination le territoire communautaire. Les flux quotidiens sont donc essentiellement tournés vers le pôle aggloméré (92%). Les flux entrant sont plus importants que les flux sortants du territoire.

Une part prépondérante de la voiture dans les modes de déplacements

Le développement urbain récent, principalement sous la forme de quartiers pavillonnaires, génèrent des déplacements en véhicule individuel. 87% des ménages sont multimotorisés et 72% des déplacements quotidiens sont effectués en voiture particulière (étude ménages de 2015). 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.

Une part des modes doux et transports en commun à optimiser :

La part modale des modes doux est de 23%, avec une majorité des déplacements réalisés à pied plutôt qu'en vélo.

Les transports en commun tous types confondus ne représentent que 3,6% des déplacements. (données ITEM 2015).

Une structuration du réseau de transports urbain autour de 3 lignes régulières qui connaissent une baisse de fréquentation. L'offre de desserte régulière est concentrée sur le pôle aggloméré, car elle dépend de la densité de la population. En dehors du pôle aggloméré, une offre de transport à la demande (TAD) est proposée.

Thèmes abordés	Éléments de diagnostic	Enjeux
Pratiques de mobilité	<ul style="list-style-type: none">➔ Une forte attractivité du pôle aggloméré➔ Une part importante des déplacements se font à l'intérieur de la ville d'Alençon➔ Une prédominance de la voiture pour les déplacements➔ Des problématiques de stationnement automobile	<ul style="list-style-type: none">• Limiter les obligations de déplacements par le maintien d'une armature d'activités économique et de services équilibrée• Favoriser un report modal de l'automobile vers d'autres modes (vélo, covoiturage, marche à pied,...)• Développer l'intermodalité

	principalement dans le centre-ville d'Alençon	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le stationnement en centre-ville d'Alençon
Infrastructures et offres de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Des infrastructures insuffisamment adaptées pour le développement des modes doux et davantage tournés vers les usages touristiques ➔ Une faiblesse des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture : covoiturage, autopartage, transport en commun 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement d'infrastructures dédiées aux modes doux • Adapter l'espace public aux différents modes de déplacement et notamment les modes doux • Proposer une offre de mobilité multiple, adaptée aux diversités des besoins (actifs/captifs, rural/urbain,...)

1.9. Etat initial de l'environnement

1.9.1. L'environnement du territoire

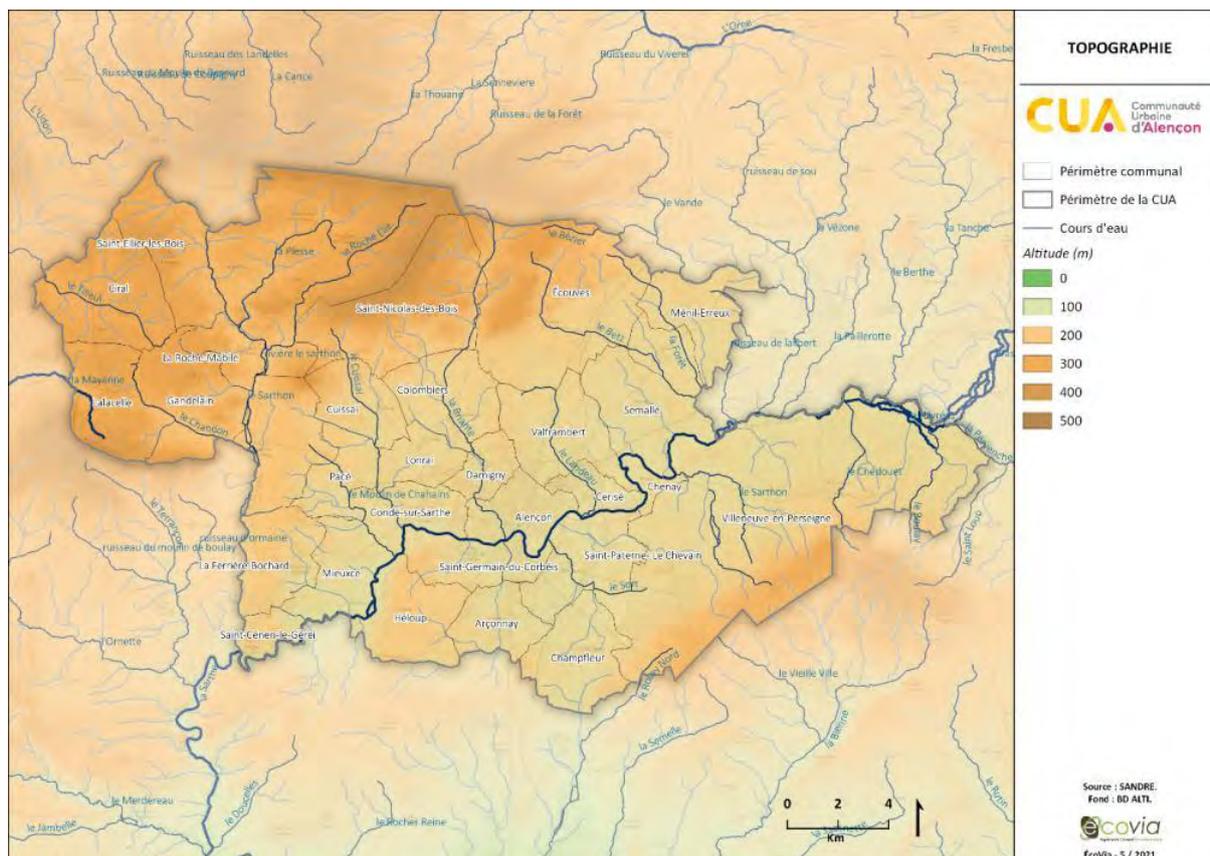


Figure 9 : Carte topographique de la CUA

Thèmes abordés	État initial	Enjeux pour le PLUI
Climat	Un climat océanique doux et tempéré, influencé par des facteurs océaniques et parfois facteur de risques naturels (inondation, tempêtes). Des activités agricoles dynamiques liées à ce climat.	Prise en compte des évolutions du climat : <ul style="list-style-type: none"> • Anticiper sur les risques naturels liés aux conditions climatiques changeantes ; • Pérenniser l'activité agricole en place ; • Mettre en place une stratégie énergétique sur la CUA ; • Limiter et réduire les facteurs aggravant les impacts (impermeabilisation des sols, dégradation du bocage et des zones humides)
Changement climatique	Augmentation des températures, de l'irrégularité et de l'intensité des pluies. Les fortes chaleurs engendrent des risques pour la santé, l'agriculture et la biodiversité. L'irrégularité et la violence des précipitations provoquent des inondations et des conflits d'usage en période estivale.	
Géologie, hydrogéologie, pédologie	Un territoire aux frontières du bassin sédimentaire parisien et du Massif armoricain. Des ressources en eaux souterraines moyennement abondantes, des eaux de surfaces abondantes, mais vulnérables aux pollutions. Un sol favorable à une agriculture performante.	Gestion durable des ressources du sol et du sous-sol : <ul style="list-style-type: none"> • Des caractéristiques pédologiques et un relief qu'il convient de prendre en compte pour adapter au mieux les projets urbains à leur environnement ; • Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...); • Protection des abords des captages d'eau dans les nappes souterraines, amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires).
Contexte hydrologique	Un réseau hydrographique centré sur la Sarthe faisant l'objet de divers usages (eau potable, biologie), mais très sollicité et exposé à des pollutions d'origine agricole, urbaine et industrielle. Des eaux souterraines moyennement abondantes et peu exploitées.	Protection et mise en valeur du réseau hydrographique : <ul style="list-style-type: none"> • Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine ; • Maitrise des prélèvements et des rejets dans la Sarthe ; • Mise en valeur du réseau hydrographique (naturelle, touristique...).

1.9.2. Les entités naturelles

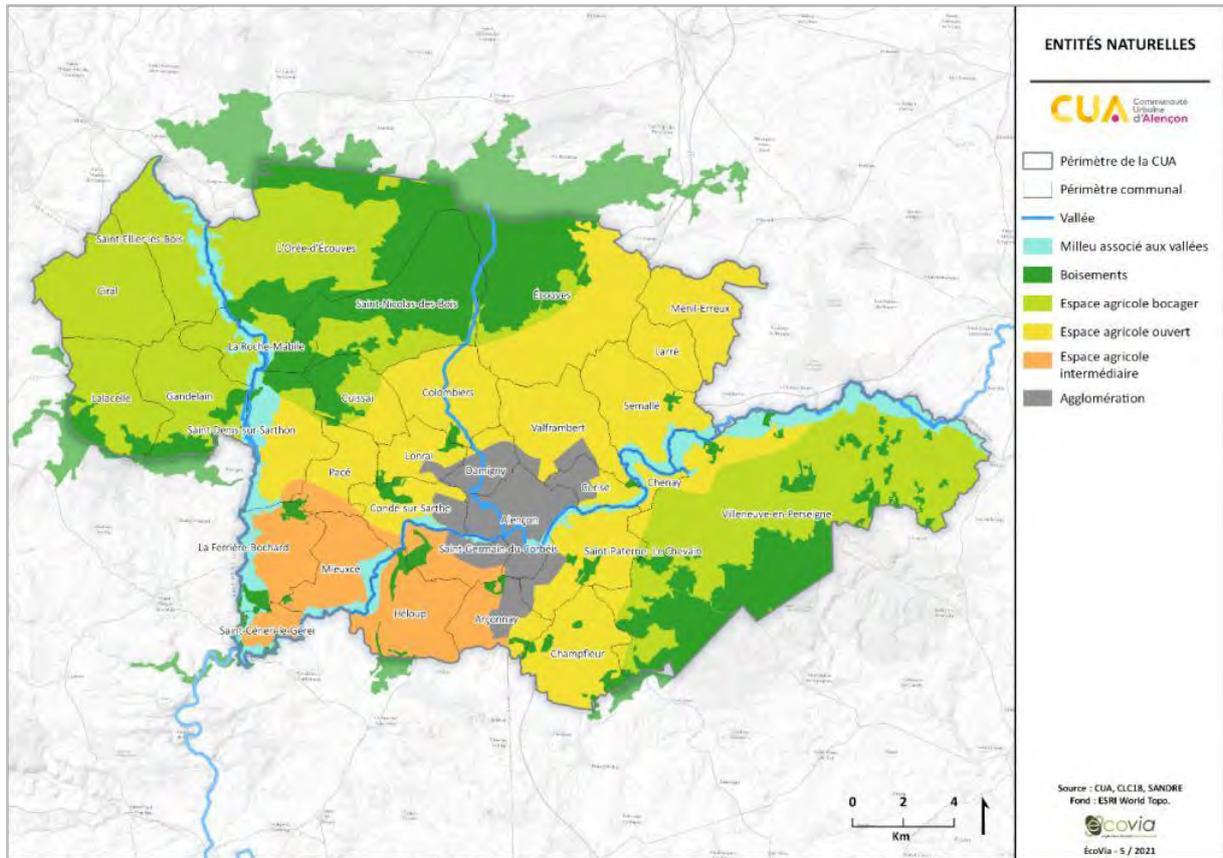


Figure 10 : Les entités naturelles sur le territoire de la CUA

Thèmes abordés	État initial	Enjeux pour le PLUI
Les vallées et milieux humides associés	La vallée de la Sarthe constitue un corridor écologique d'importance régionale, voire nationale, mais parfois artificialisée en zone urbaine. De nombreux milieux humides présentant des faciès différents, dont une majorité de prairies humides.	Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...) Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine Préservation des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement
Les grands ensembles boisés	Deux grands boisements constitués essentiellement de feuillus : la forêt domaniale d'Écouves au Nord et celle de Perseigne à l'est.	Préserver les continuités entre les massifs et les boisements épars
Les zones agricoles	Des zones agricoles intermédiaires se composent d'une mosaïque de milieux (cultures, prairies, bosquets, haies, vergers et zones humides)	Protection des haies bocagères et des continuités avec les boisements Protection des zones agricoles intermédiaires

	ponctuelles) tandis que d'autres sont intensément cultivés. Développement de zones peu denses consommatrices d'espace et génératrices d'étalement urbain.	
--	---	--

1.9.3. Le patrimoine naturel

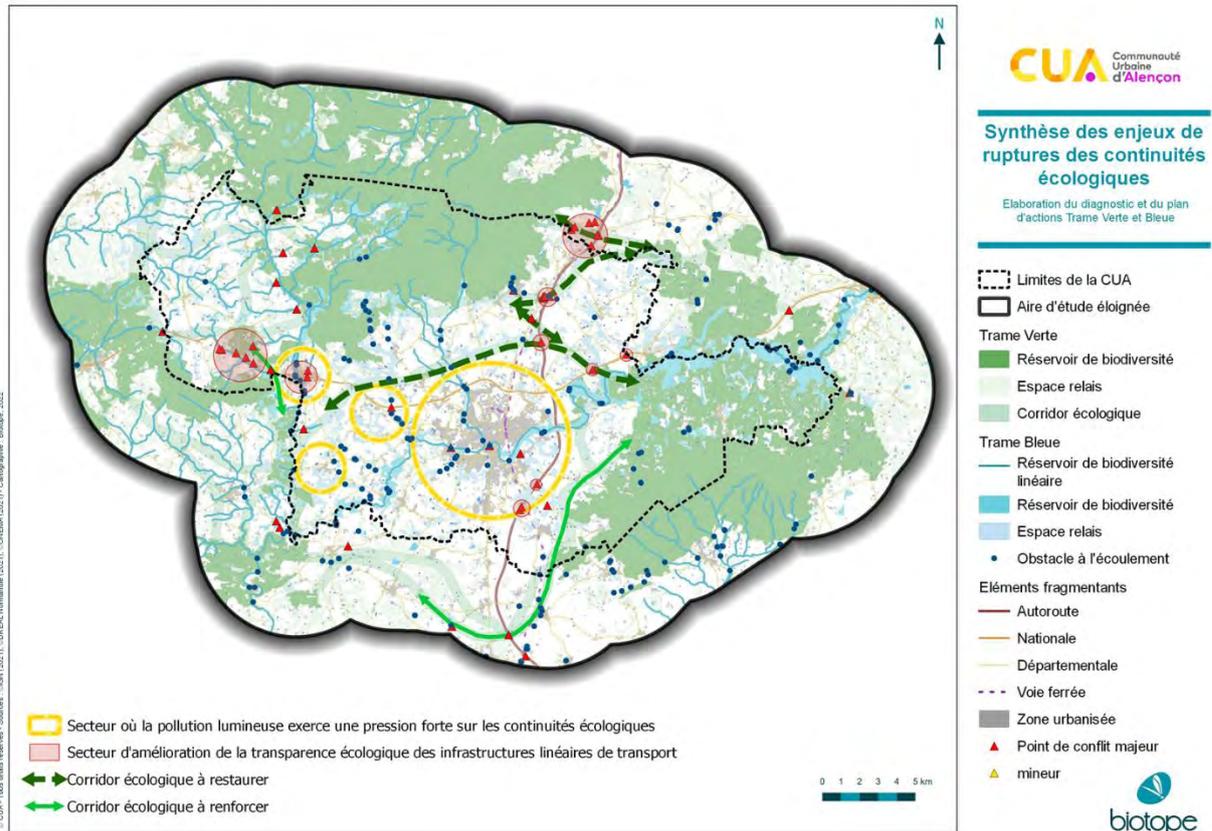


Figure 11 : Synthèse des enjeux de la trame verte et bleue

Thèmes abordés	État initial	Enjeux pour le PLUI
Patrimoine naturel et biodiversité	Des espaces favorables à la migration des espèces animales et au déplacement des espèces végétales.	Maintenir leur continuité autant que possible et ne pas les interrompre par des barrières infranchissables pour les espèces visées (exemple : une autoroute pour des cervidés, un barrage pour des poissons...).
	L'imbrication entre zones boisées, zones prairiales et agricoles permet à de nombreuses espèces animales et végétales de se développer	Maintenir la diversité des milieux naturels et lutter contre leur fragmentation
	Certains secteurs offrent un cadre privilégié pour le maintien	Assurer une protection renforcée ciblée sur les espaces à enjeux majeurs de biodiversité

	de populations relictuelles d'espèces rares et fortement menacées. Des cours d'eau majeurs en termes de biodiversité.	
	Grands réservoirs de biodiversité des trames boisée et cours d'eau (forêts d'Écouves et de Multonne, vallées du Sarthon, de la Briante et de la Sarthe). Les trames ouvertes, bocagère, milieux humides et des ruisseaux et chevelus de la trame cours d'eau présentent un caractère diffus et morcelé sur le territoire.	Préserver les espaces naturels et le foncier agricole de l'urbanisation Préserver ces trames diffuses Poursuivre le développement territorial tout en recentrant l'urbanisation sur les pôles.
Parcs et jardins en zone urbaine	Des parcs et jardins supports de nature en ville et îlots de fraîcheur. Ils peuvent également permettre la gestion des eaux pluviales.	Préserver des espaces de nature en ville fonctionnels et servant d'îlots de fraîcheur Valoriser le rôle de continuité écologique des parcs et jardins le long des cours d'eau Limiter l'artificialisation des sols pour conserver leur rôle filtrant au sein des espaces urbains
Trame verte et bleue	Une trame verte appuyée sur deux grands massifs forestiers et ensembles bocagers à l'ouest et à l'est du territoire Une trame bleue structurée par la Sarthe, le Sarthon, les mares et zones humides Des ruptures continuité : axes routiers, ferroviaires et pollution lumineuse	Restaurer et renforcer les corridors écologiques suivant des axes ouest-est Améliorer la transparence écologique des infrastructures de transport Réduire la pollution lumineuse sur les réservoirs de biodiversité

1.9.4. Les ressources et la maîtrise des énergies

Thèmes abordés	État initial	Enjeux pour le PLUI
Carrières	Aucune carrière en activité.	Gestion économe et durable des ressources du sol : <ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...),

Ressources, alimentation en eau potable	<p>Plusieurs captages d'eau potable sur le territoire, majoritairement de surface (Sarthe).</p> <p>Ressource abondante et de bonne qualité pour la Sarthe (dépassements ponctuels des seuils de qualité).</p> <p>Ressource de la Sarthe exposée aux pollutions accidentelles et diffuses rendant vulnérable l'approvisionnement de la CUA, notamment en l'absence de sécurisation par une autre ressource.</p> <p>Production d'eau potable non sécurisée (concentration géographique des sites de captage)</p> <p>13 % de branchements en plomb sur le réseau à fin 2016.</p>	<p>Gestion économe et durable de la ressource en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Économie de la ressource et maîtrise des consommations ; • Lutte contre les pollutions diffuses et souterraines ; • Optimisation des équipements ; • Mise en cohérence des politiques locales
Énergies	<p>Un habitat individuel consommateur d'énergie.</p> <p>Un habitat collectif ancien, avec un important renouvellement et de nouveaux programmes.</p> <p>Des énergies renouvelables peu valorisées, hormis le solaire et la biomasse.</p>	<p>Mise en place d'une stratégie énergétique sur la CUA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie de la CUA ; • Anticipation de l'épuisement des ressources fossiles actuellement exploitées, optimisation de cette exploitation ; • Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques, notamment au niveau des secteurs habitats et transports (développement des transports en commun pour éviter les véhicules particuliers...).

1.9.5. Gestion des risques, nuisances et pollutions

Thèmes abordés	État initial	Enjeux pour le PLUi
Assainissement	<p>Réseau d'assainissement au fonctionnement parfois mauvais (branchements non conformes, perméabilité)</p> <p>Mise en place d'un SPANC et d'un SDEP par la CUA</p>	<p>Réseau plus performant à mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les fuites et pertes du réseau par une maintenance et un entretien régulier ; • Meilleure gestion des eaux de pluie
Gestion des déchets	<p>Tri et collecte sélective en place permettant de baisser les tonnages d'ordures ménagères à incinérer et enfouir et d'améliorer la valorisation matière (hausse des matériaux récupérés).</p>	<p>Gestion durable des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérennisation du réseau de collecte, limitation de l'habitat diffus • Valorisation des ordures ménagères.

	<p>Un potentiel de valorisation des déchets encore important. Aucun équipement de traitement sur le territoire : déchets ménagers acheminés au centre d'incinération du Mans</p> <p>Un objectif de territoire zéro déchet, zéro gaspi</p>	
Risques naturels	<p>Plusieurs risques identifiés sur le territoire (inondations de la Sarthe, mouvements de terrain liés aux cavités, risque climatique)</p>	<p>Protection contre les risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques) ; • Lutte contre les facteurs générant ces risques ; • Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements
Risques technologiques	<p>Présence de risques technologiques : transport de matières dangereuses, risque industriel</p>	<p>Protection contre les risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat
Sites et sols pollués	<p>Quelques sites identifiés correspondant à des sites d'activités polluantes qui connaissent une pollution potentielle ou avérée.</p>	<p>Prise en compte de la pollution des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la dépollution et une requalification des sites ; • Maîtrise de l'urbanisation à proximité.
Nuisances sonores	<p>Plusieurs axes routiers avec des zones d'urbanisation à proximité. Un aérodrome dont le plan d'exposition au bruit concerne la CUA.</p>	<p>Protection contre les nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise du développement de l'habitat dans les secteurs impactés par les nuisances sonores ; • Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit.
Qualité de l'air	<p>Qualité de l'air satisfaisante sur la CUA Quelques pics de pollution constatés (générés notamment par les transports)</p>	<p>Amélioration de la qualité de l'air ambiant sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction du trafic (pas suffisante à elle seule) ; • Limiter les besoins en déplacements ; • Permettre l'adaptation des habitations ou activités.

2. Justification du projet

2.1. Perspectives d'évolution

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

Le PLU communautaire exprime l'ambition de redynamisation démographique portée par la Communauté urbaine. Aussi, avec une projection de **croissance démographique de 0.3% par an**, l'objectif visé est d'accueillir **2 664 nouveaux habitants dans une perspective de 15 à 20ans**.

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

- 50% pour la Ville centre Alençon
- 30 % pour la 1ère couronne
- 15 % pour la 2ème couronne
- 5% pour la couronne rurale.

Cette ambition d'accueil de la population se traduit par une production de nouveaux logements estimée à **6444 logements à l'échelle communautaire pour la période 2020-2035** pour permettre à la fois le maintien et mais aussi l'accueil de nouveaux habitants. Cet objectif doit être atteint par la production de logements neufs et par la mobilisation du parc existant.

Cet objectif de modération de la consommation foncière s'appuie sur une gestion économe de la ressource foncière avec la fixation d'objectif de **densité moyenne minimale de 15 logements/hectare** par opération (avec les espaces communs) et des densités territorialisées comme suit :

- Ville centre Alençon : Minimum de 30 logements/hectare
- 1ère couronne : 20 logements/hectare
- 2ème couronne : 15 logements/hectare
- Couronne rurale : 15 logements/hectare.

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.

Objectif 2035 croissance en nb d'habitants	TOTAL BESOIN EN LOGEMENTS	Répartition extension / réinvestissement				Surfaces nécessaires pour logements en extension	
		Extension	Nombre de logements en extension	Réinvestissement	Nombre de logements en réinvestissement	Densités	Surfaces nécessaires par couronne pour 15 ans (2020-2035)
2664							
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 4 : Synthèse des besoins en logements

Soit un besoin total de 202 ha sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi pour répondre aux besoins en logements sur la période 2020-2035.

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

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 12 : Schéma simplifié de la hiérarchie des normes

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.

2.2.1. Articulation avec le SCoT

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 composant 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 ; celles-ci sont rappelées ci-après.

1. Une trame verte et bleue cadrant durablement les projets de développement 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	<u>PADD du PLUI</u> : protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
1.1.2. Pérenniser et renforcer les liaisons écologiques recensées tant en milieu rural qu'en milieu urbain	
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	<u>PADD du PLUI</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
1.2.2. Articuler la ville avec les espaces de nature ordinaire	<u>PADD du PLUI</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
1.3. La trame agricole comme support d'un équilibre territorial	
1.3.1. Assurer la protection de l'espace agricole	<u>PADD du PLUI</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
1.3.2. Gérer les espaces agricoles et permettre leur évolution qualitative	

2. Une politique du logement géographiquement maîtrisée 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	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
2.1.2. Maîtriser l'extension urbaine résidentielle	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <p>S'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain</p> <p>Objectifs de production en extension</p> <p>Alençon : 40%</p> <p>1^{ère} couronne : 85%</p> <p>2^{ème} couronne et couronne rurale : 90%</p> <p>Objectif de densités moyennes minimales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ville d'Alençon : 30 logements/ha - 1^{ère} couronne : 20 logements/ha - 2^{ème} couronne : 15 logements/ha - Couronne rurale : 15 logements/ha
2.1.3. Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et le patrimoine bâti identitaire	<p><u>PADD du PLUI :</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.</p>
2.1.4. Définir les limites nettes entre espaces urbains et espaces agri-naturels, et soigner les transitions	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
2.2. Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social	
2.2.1. Augmenter et équilibrer spatialement le volume du parc de logements sociaux	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

3. Une stratégie économique renforçant 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	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser et qualifier le potentiel économique - Réhabiliter les espaces vacants - Développer une gestion économe du foncier à vocation économique - Répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des zones d'activités structurantes.
3.1.2. Les parcs de proximité	Délimitation des secteurs de développement économique en continuité des parcs existants
3.2. Favoriser l'émergence des pôles stratégiques au cœur du tissu urbain	
3.2.1. Le quartier de la gare d'Alençon	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
3.2.2. Les pôles relais de la zone agglomérée	<p><u>PADD du PLUI :</u></p> <p>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.</p>

3.2.3. Les autres quartiers	<p><u>PADD du PLUI</u> :</p> <p>Le PLU affirme une armature urbaine qui s’attache à recentrer et structure le développement urbain sur les centralités, 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.</p>
<p>3.3. Développer les communications numériques en articulant le Schéma local d’Aménagement Numérique et le SCOT</p> <p><u>PADD du PLUI</u> : Développer un territoire d’innovation : assurer en lien avec les documents sectoriels la desserte des nouveaux quartiers en infrastructures numérique.</p>	
<p>3.4. Une stratégie commerciale au service d’un développement «équilibré de la CUA</p> <p><u>PADD du PLUI</u> : Une stratégie de développement économique s’appuyant sur les atouts du territoire : affirmer les centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle ; maitriser les équilibres de l’armature commerciale du territoire.</p>	
3.4.1. Le centre-ville d’Alençon	<p><u>PADD du PLUI</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d’Alençon. - 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.
3.4.2. Les pôles de concentration commerciale	
3.4.3. Les pôles intermédiaires, assurant un maillage de réponses aux besoins courants de la population, de manière diversifiée.	<p><u>PADD du PLUI</u> : Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires.</p>
3.4.4. Les pôles de proximité, de quartier et de centre bourg	<p><u>PADD du PLUI</u> : Définir une armature commerciale complémentaire et équilibrer à l’échelle du territoire, favoriser le développement des polarités commerciales de proximité.</p>

4. Des déplacements vecteurs d'une politique de développement territorial	
4.1. Prioriser la performance des transports publics	
4.1.1. Développer une structure urbaine et villageoise optimisant le développement des transports publics	<u>PADD du PLUI</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.
4.1.2. Anticiper sur la 1ère couronne agglomérée des secteurs de développement urbains multimodaux	<u>PADD du PLUI</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	<u>PADD du PLUI</u> : - Valoriser les pôles multimodaux existants (gare d'échange de bus du Champ Perrier) et futur (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.
4.3. Mieux circuler à la périphérie de la ville centre	
4.3.1. Pérenniser les fonctions d'échanges depuis les grandes infrastructures routières.	<u>PADD du PLUI</u> : Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs et améliorer la sécurité des déplacements.
4.3.2. Assurer une desserte optimale à l'Ouest de l'agglomération	<u>Rapport de présentation</u> : Cf. volet déplacement et l'analyse sur les flux et déplacements estimés au regard des prévisions du projet.
4.3.3. Assurer une meilleure articulation et fluidité entre les pôles structurants	
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	<u>PADD du PLUI</u> : Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements Affirmation d'une armature urbaine recentrer 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	<u>Le règlement</u> 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 compatibles avec la qualité de l'environnement 4.5.2. Développer un réseau de cheminements doux interurbains	<u>Règlement</u> : délimitation d'emplacements réservés dédiés à la mise en œuvre de liaisons ou continuité douce.
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	<u>PADD du PLUI</u> : favoriser le développement des constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques.
5.1.2. Économiser les énergies	<u>PADD du PLUI</u> : Favoriser le développement de constructions économe en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques et favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel
5.1.3. S'inscrire dans une dynamique de territoire à énergie positive	<u>PADD du PLUI</u> : Favoriser le développement de constructions économe en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques et favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel
5.2. Une exploitation durable de la ressource en eau	
5.2.1. Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau	<u>PADD du PLUI</u> : Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque inondation.
5.3. Une exploitation durable des matériaux du sous-sol	
-	Aucun gisement.
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	<u>PADD du PLUI</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.
6.2. Lutter contre les pollutions	
-	<p><u>PADD du PLUi</u> : l'affirmation d'une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement (concept « de ville des courtes distances », réinvestissement urbain, amélioration du parc résidentiel) vise à modérer les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Au-delà du PLUi, la CUA a engagé l'élaboration d'un plan local de prévention des déchets ménagers et le programme « Zéro déchets, zéro gaspillage ».</p>

2.2.2. 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.

2.3. Les choix retenus pour établir le PADD : projet communautaire

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

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

Le premier axe, « développer un territoire attractif et rayonnant », se décline en deux orientations :

- Un positionnement au sein de l'espace interrégional ;
- Une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire.

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

Thématique: Rayonnement et attractivité		
Objectifs: Affirmer le rôle de la ville préfecture et des pôles d'équilibre		
Éléments de diagnostic	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.	Répondre aux objectifs de rayonnement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 :	Fluidité des déplacements internes à la CUA	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Renforcement du positionnement de la desserte ferroviaire et développement du secteur de la gare	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et développer le secteur de la gare comme un lieu d'intermodalité, de mixité des fonctions.
---	---	--

Thématique: Développement économique		
Objectifs : Développer un territoire d'innovation		
Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>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.</p>	Accompagner des projets expérimentaux, innovants et des acteurs économiques	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins des habitants. • Assurer en lien avec les documents sectoriels la desserte des nouveaux quartiers en infrastructures numériques (support/fourreau).

Thématique: Développement économique		
Objectifs: Affirmer les centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle		
Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales

<p>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. 80% des emplois sont dans le tertiaire.</p> <p>Au sein des 22 sites d'accueil dédiés à l'activité économique regroupant 400 entreprises ou enseignes, la CUA dispose d'une offre en foncier et immobilier pour l'accueil et l'installation d'entreprises.</p> <p>Les mutations de certains secteurs économiques nécessitent la requalification des friches ainsi qu'une adaptation et une valorisation des sites existants.</p> <p>Les centralités urbaines qui présentent une certaine mixité fonctionnelle jouent également un rôle d'accueil de l'activité économique.</p>	<p>Complémentarité des centralités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
	<p>Mixité des fonctions de la ville et des centres bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer la « ville des courtes distances » en favorisant la mixité fonctionnelle dans la ville et les centres-bourgs.
<p>Objectifs: Affirmer/renforcer les pôles structurants d'activités</p>		
<p>(Diagnostic précédent)</p>	<p>Conforter les pôles d'activités économiques existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir aux acteurs économiques les conditions d'installation et d'accueil adaptées aux besoins. • Optimiser et qualifier le potentiel économique.
	<p>Structurer l'offre foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réhabiliter les espaces vacants • Développer une gestion économe du foncier à vocation économique

Thématique : Développement économique

Objectifs: Maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire

Éléments de diagnostic	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.	Conforter l'offre pour éviter l'évasion commerciale	<ul style="list-style-type: none">Favoriser le développement des polarités commerciales de proximité
	Contribuer à la restauration et à la restructuration du tissu commercial existant	<ul style="list-style-type: none">Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d'Alençon.Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires.

Thématique: Développement économique

Objectifs: Pérenniser l'économie agricole

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
Les espaces agricoles représentent 74% du territoire. Le secteur agricole représente 2% des emplois de la CUA (2010). 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.	Préservation des ressources et des richesses du territoire	<ul style="list-style-type: none">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.

Thématique: Développement économique		
Objectifs: Accompagner l'économie touristique		
Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Préservation et valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et valoriser le patrimoine naturel. • Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel et architectural.
	<p>Favoriser le développement de l'offre touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement de l'offre touristique : aménagement de voies douces, liaisons intercommunales et autres équipements de loisirs en lien avec l'eau notamment.

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

- Préservation et valorisation du cadre de vie
- Offre de logements attractive et adaptée aux besoins
- Amélioration des conditions de mobilité.

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

Thématique: Environnement

Objectifs: Faire de la Trame Verte et Bleue le socle de l'organisation du territoire

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>Les milieux naturels et aquatiques représentent près de 2 920ha et constituent une richesse écologique importante pour le territoire. De nombreux milieux naturels sont déjà identifiés et protégés pour leur intérêt écologique.</p> <p>De plus, le territoire est couvert par un réseau hydrographique dense. La vulnérabilité du territoire aux risques inondation est essentiellement liée aux crues. Un PPTI de la Sarthe définit les zones de vulnérabilité et de préservation des zones d'expansion des crues.</p> <p>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.</p>	<p>Maintenir et préserver les espaces constitutifs de la TVB</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	<p>Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque d'inondations</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	<p>Développer la présence de la nature en ville</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.

Thématique: Paysage et cadre de vie

Objectifs: Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>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.</p>	<p>Maîtriser et définir les limites urbaines dans une démarche d'intégration paysagère et d'économie d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	<p>Recentrer et structurer le développement urbain sur les centralités</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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
	<p>Favoriser des formes d'urbanisation nouvelles</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.

Thématique: Paysage et cadre de vie

Objectifs: Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle

Éléments de diagnostic	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.	Créer des espaces de vie de qualité	<ul style="list-style-type: none">• Créer des espaces de vie s'appuyant/valorisant les ressources paysagères du territoire
	Préserver des coupures vertes et traiter les franges d'urbanisation	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser un urbanisme et une qualité architecturale contemporaine• Favoriser les énergies renouvelables• Favoriser les formes architecturales novatrices.

Thématique: Habitat et solidarités

Objectifs: Affirmer une politique d'accueil équilibrée et différenciée

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
La CUA observe une baisse démographique. Parallèlement à cette baisse, le nombre de ménages augmentent. 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 augmentent. 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.	Développer une offre adaptée et territorialisée	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Modération du rythme de consommation foncière : gestion économe de la ressource foncière avec un objectif de densité minimale de 15 logements/ha.

Thématique: Habitat et solidarités

Objectifs: Diversifier et raisonner une offre en complémentarité

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>La population est jeune mais tend au vieillissement. Un parc ancien à adapter aux besoins actuels et futurs : avec 64% de logements construits avant 1974, le parc est relativement ancien. Ce constat soulève des enjeux d'adaptation des logements et de confort. Les logements vacants représentent 7% du parc de logements (2010). Leur nombre a fortement augmenté (+49% entre 1999 et 2010) 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 (64%) et de propriétaires occupants (54%).</p> <p>Le parc est dominé par la présence de grands logements, sauf à Alençon où les petits logements prédominent. La part du parc social représente 22% du parc de logements, dont l'offre est concentrée sur la ville-centre (85%).</p>	<p>Adapter les offres aux profils et attentes des ménages, favoriser les parcours résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	<p>Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	<p>Lutter contre la précarité énergétique et agir pour la rénovation énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none">• Amélioration du parc existant

	Rééquilibrer l'offre locative sociale neuve	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	--	--

Thématique: Mobilités		
Objectifs: Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements		
Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>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.</p> <p>Le secteur de la gare a une stabilité de fréquentation depuis 6 ans. Il est conforté par le développement à venir d'un pôle d'échange multimodal.</p>	Valoriser les pôles multimodaux	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les pôles multimodaux existants et futurs. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation optimisée des espaces de stationnement sur voirie publique. • Anticipation du stationnement privé et public dans les opérations d'aménagement futures.
	Développer le covoiturage	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement du covoiturage

Thématique: Mobilités

Objectifs: Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
<p>Les flux domicile-travail ont majoritairement pour départ et destination le territoire communautaire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>23% des déplacements tous motifs confondus s'effectuent en modes doux.</p>	<p>Tendre vers un urbanisme des courtes distances</p>	<ul style="list-style-type: none">• Limiter la dépendance à la voiture• A long terme, proposer une desserte en transports collectifs efficiente.
	<p>Garantir la fluidité des déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none">• Garantir la fluidité des déplacements• Améliorer la qualité des espaces partagés et les cheminements.

Thématique: Mobilités

Objectifs: Améliorer la sécurité de tous les déplacements

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations générales
	Sécuriser les entrées et traversées de bourgs/de ville	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Connexion des nouveaux quartiers aux réseaux existants.
	Prendre en compte le schéma directeur déplacements doux	<ul style="list-style-type: none">• Encourager le développement des déplacements en modes doux
	Organiser le réseau viaire en fonction des usages souhaités	<ul style="list-style-type: none">• Hiérarchiser le réseau routier

2.4. Les choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1. 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 et artisanal »
- 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
Gestion économe de l'espace	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> 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>	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> • 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Aménagement des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Trame paysagère	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Traitement des lisières et des limites de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au traitement qualitatif des franges, afin de limiter l'impact paysager • Traiter les lisières avec les éléments existants • Créer des franges exclusivement paysagères

PADD :

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

Règlement :

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 indique que le traitement qualitatif à suivre pour traiter les clôtures avec l'espace naturel ou agricole.

L'article 1AUG 6.2 (plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs) en imposant des obligations de planter montre l'intérêt d'offrir des espaces de qualité.

La partir 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...)

Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnement	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none">• 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> <ul style="list-style-type: none">- 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> <p>L'article 1AUG 7 pose les règles de stationnement, l'article 1AUG 8 celles concernant la desserte en voies publiques ou privées</p>
Maitrise des ressources (<i>uniquement en OAP habitat</i>)	
<u>Gestion de l'eau</u>	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none">• Mutualiser les équipements• Valoriser les milieux humides présents• Utiliser des matériaux en partie perméables selon l'usage des lieux

<u>Gestion de l'énergie</u>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p><u>PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement - Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle <p><u>Règlement :</u></p> <p>L'article 1AUG 6.2 (plantations, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs) impose des seuils de non imperméabilisation des sols pour les espaces communs.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	

OAP « équipement commercial et artisanal »

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

- De revitalisation du pôle commercial du centre-ville d'Alençon
- De complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires
- De développement des polarités commerciales de proximité

Elle 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.

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.

2.4.2. 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.

OAP « Habitat »			
N° de l'OAP	Secteurs	Communes	Zonage
1	Du Hertré-rue Martin Luther King	Alençon	1AUG
2	Rue de la Brebiette-chemin des Planches	Alençon	1AUG
3	Saint Léonard / Koutiala	Alençon	1AUG – 2AUg
4	Hippodrome	Alençon	UGc
5	Îlot Tabur	Alençon/Saint Paterne	UGa2
6	La Buchaille Rue de Chandon	Alençon/Saint Paterne	1AUGc
7	Les Perrières	Arçonnay	1AUGc – 2AUg
8	Maleffre	Arçonnay	1AUGc
9	Les grandes Ouches	Cerisé	1AUGc
10	Belle épine	Champfleur	1AUGc – 2AUg
11	Le Coudray	Chenay	1AUGc
12	La Grande Grouas Pré Hemmerie	Colombiers	1AUGc
13	La Boissière	Condé sur Sarthe	1AUGc
14	La Pelouse - La réunion	Cuissai	1AUGc – 2AUg
15	Chemin de Maure	Damigny/Alençon	1AUG – 2AUg
16	Montperthuis	Damigny	1AUGc
17	Les Fourneaux	Damigny	1AUGc
18	La cartaufrie (Radon)	Ecouves	1AUGc
19	Le Clos - chemin de l'ardoisière	Hesloup	1AUGc
20	Les Champs	La Ferrière Bochard	1AUGc - 2AUg
21	La grande Ouche	La Roche Mabile	1AUGc
22	Le Bourg	Larré	UGc
23	La rangée	Lonrai	1AUGc
24	Le Bourg (Saint Didier sous Ecouves)	L'Orée d'Ecouves	1AUGc
25	Le Haut Ménil	Ménil Erreux	1AUGc
26	La Palière	Mieuxcé	1AUGc-2AUg
27	Les Noës	Pacé	1AUGc
28	Le Bourg	Pacé	UGc - UGb
29	Paillard	Saint Denis sur Sarthon	1AUGc
30	Le Pré Saint Denis	Saint Denis sur Sarthon	1AUGc
31	Le Petit Cassard	Saint Germain du Corbéis	1AUGc – 2AUg
32	Terres Blanches	Saint Germain du Corbéis	1AUGc
33	Le bourg	Saint Nicolas des Bois	1AUGc – 2AUg

34	Le Lavoir (Saint Paterne)	Saint Paterne le Chevain	1AUGc – 2AUg
35	La Fosse Fortain (Saint Paterne)	Saint Paterne le Chevain	1AUGc
36	Bel Air (Le Chevain)	Saint Paterne le Chevain	1AUGc
37	Ozé (Saint Paterne)	Saint Paterne le Chevain	1AUGc
38	Le Bourg	Semallé	1AUGc
39	Le Verger	Semallé	1AUGc
40	Les Malporées	Valframbert	1AUGc
41	Le bourg (Saint Rigomer des Bois)	Villeneuve en Perseigne	UGc
42	Mairie (Lignièrès la Carelle)	Villeneuve en Perseigne	UGb et 1AUGc
43	Rue des Platanes (Lignièrès la Carelle)	Villeneuve en Perseigne	1AUGc
44	Centre bourg (La Fresnaye sur Chédouet)	Villeneuve en Perseigne	UGc
45	Le Pigeon Blanc (La Fresnaye s/ Chédouet)	Villeneuve en Perseigne	1AUGc
46	Chemin des Châtelets	Alençon	UGb et 2AUg

OAP « Economie »			
N° de l'OAP	Secteurs	Communes	Zonage
1	Parc d'activités interdépartemental	Arçonnay	1 AUEb
2	Parc d'activité artisanal Bel Air	Champfleurl	1 AUEa
3	Portes de Bretagne	Condé sur S	1 AUEc
4	Pôle d'activité d'Ecouves	Damigny	UEa USv
5	Montperthuis	Lonrai	1 AUEb
6	Le Petit Cassard	Saint Germain du C	1 AUEa
7	Le Lavoir	Saint Paterne le Che	1 AUEc
8	Parc d'activités	Valframbert	1 AUEb
9	ZA du Parc Paumier	Villeneuve en Perseigne	UEa

OAP « Production d'énergie renouvelable »			
N° de l'OAP	Secteurs	Communes	Zonage
1	La Motte	Saint Paterne le Chevain	N

2.5. Les choix retenus pour établir le règlement

2.5.1. Les différentes zones

Les zones urbaines

Selon l'article R151-18 du Code de l'urbanisme, « les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines à vocation d'habitat

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 fixés par le règlement.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des formes urbaines et densités 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. Le règlement vise à la préservation de leur forme urbaine et en particulier au maintien des cœurs d'ilot qui leur donnent un cadre de vie de qualité.

Objectifs du secteur : réserver leur forme urbaine 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. 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.

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

Objectifs du secteur : maintenir leur forme urbaine générale tout en favorisant la mixité fonctionnelle pour plus d'intensité urbaine.

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

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

Objectifs du secteur : faciliter leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.

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

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
	Equipements 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

Zone UG: zone urbaine à vocation d'habitat	
Principales règles	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p><u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m (alignement) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le prolongement des fronts bâtis <p>Retraits partiels possibles sous conditions</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>UGa</p> <p>Dans une bande de 15m (UGa1) ou 20m (UGa2) (alignement ou alignement de fait des bâtiments) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limites séparatives ✓ Retrait < 3m si continuité du bâti (porche) <p>Au-delà de cette bande (15 ou 20m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limites séparatives (si hauteur dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite n'excède pas un niveau Recul > 3m)
	<p>UGb</p> <p>Constructions ou extensions de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<p>UGc</p> <p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, si dans bande de 3m, <ul style="list-style-type: none"> • h<4,5m (égout ou acrotère) ou • h<7m (faitage) - Mini 3m pour le reste
	<p>UGd</p> <p>D= ½ de la différence d'altitude. Mini 3m</p>
Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> • Dans une bande de 15m (UGa1-UGb) ou 20m (UGa2): pas d'emprise • <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 <p><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 d'emprises UGdv : densité des constructions limitée à 0,25</p>
Hauteur des constructions	<p>UGa1-UGb-UGc</p> <p>Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m</p>
	<p>UGa2</p> <p>Hauteur droite max = 10m - au faitage ou acrotère = 14m</p>
	<p>UGd</p> <p>Hauteur droite max = 13m - au faitage ou acrotère = 17m</p>

Les zones urbaines à vocation économique

La **zone UE** est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec cette vocation dominante.

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.

Objectifs du 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

Zone UE : zone urbaine à vocation économique	
Principales règles	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m (alignement) <u>Autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : règlement graphique
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.
Emprise au sol	-
Hauteur des constructions	Hauteur max à l'égout ou à l'acrotère de 10m Hauteur totale inférieure à 12m – Sauf en UEb : max 15m

Les zones urbaines à vocation d'intérêt collectif

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.

Secteurs 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.

Secteurs 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.

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

Zone US – secteurs USv	
Principales règles	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p><u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement)</p> <p><u>Berges des cours d'eau</u> : les constructions : mini 10m (alignement), les installations : mini 5m</p> <p><u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement)</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : possible en alignement si compatibilité</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><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 = minimum 3m Possible en limite séparative sauf si limite de zone.</p> <p>Dispositions non applicables : <u>aux infrastructures, installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>, ni aux constructions de moins de 5m de hauteur totale et de moins 20m² d'emprise au sol.</p>
Emprise au sol	<p>US et USx : pas de dispositions</p> <p>USv : Inférieure à 5% de celle de l'unité foncière dans la zone</p>
Hauteur des constructions	Non réglementée

Les zones à urbaniser

Selon l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

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 qui suit.

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 ;

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
	Equipements 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

Zone 1AUG		
Principales règles		
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - <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) <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif</p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - <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 <p>Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
Emprise au sol	<p>35% de la superficie totale de l'unité foncière (constructions à usage d'habitation)</p> <p>Piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur) ou les terrasses surélevées (de moins d'un niveau), ne sont pas prises en compte dans les décomptes.</p>	
Hauteur des constructions	1AUG	Hauteur droite max = 13m - au faitage ou acrotère = 17m
	1AUGc	Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m Equipements publics ou d'intérêt collectif = niveau droit supplémentaire possible, hauteur max = 14m.
	Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif	

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.

Pour la lisibilité du projet, on distingue :

Secteurs 2AUG : ayant vocation à accueillir des quartiers d'habitat

Secteurs 2AUE : ayant vocation à accueillir des parcs d'activités

Zone 2AU	
Principales règles	
Ce qui est autorisé	<p>Tout ce qui n'est pas explicitement interdit</p> <p>Sont interdits tous les usages, constructions et destinations susceptibles de compromettre la destination future de la zone (notamment les activités de camping et d'hébergement de loisirs).</p> <p>Sont autorisés, les constructions, aménagements et installations nécessités par des infrastructures publiques d'intérêt collectif compatibles avec la destination à venir de la zone.</p>

Les zones à urbaniser à vocation économique

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 dispose les O.A.P. 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 (en application du DAC).

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
	Equipements 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

Zone 1AUEa	
Principales règles	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<u>Chemins et pistes cyclables</u> : mini 2m (alignement) <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 5m (alignement) <u>Autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m) <u>Voies ferrées</u> : mini 3m (alignement) <u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : règlement graphique
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.
Emprise au sol	<u>Constructions</u> : au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur des constructions	Aucune disposition spécifique

La zone agricole

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 ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole (en application de l'article L151-23) sont donc autorisées dans les conditions fixées par le règlement ci-après.

Par exception, y sont aussi autorisées :

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

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

Zone A		
Principales règles		
	<u>Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exercice des activités qui sont liées à l'exploitation agricole</u> (aire naturelle de camping, accueil à la ferme, vente ou transformation des productions de l'exploitation..)	Sous réserve qu'ils soient implantés au sein ou à proximité du site d'exploitation et qu'ils contribuent à la valorisation de son patrimoine et de son environnement.
	<u>Les logements</u> nécessaires à l'exploitation agricole	Sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de constructions agricoles préexistantes appartenant au même site d'exploitation, à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants de l'exploitation mesurée en tout point.

	<p>Les constructions, aménagements et installations <u>nécessaires à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif</u></p>	<p>Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
	<p>Les annexes et les extensions des logements existant lors de l'approbation du PLUI</p>	<p>Sous réserve que la capacité des réseaux, des voies et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité. Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les annexes</u> : 50m2 d'emprise au sol totale - <u>Pour les extensions</u> (horizontale ou verticale): 30% ou 50m2 de surface de plancher supplémentaire
	<p><u>Les aménagements et objets mobiliers</u> qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu rural et à l'accueil du public (voie verte ou cyclable, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aire de pique-nique, etc.)</p>	
	<p><u>Le changement de destination :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au profit d'une occupation agricole - Au profit de logement, de restauration ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier ou touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - Même si le bâti n'est pas identifié au règlement graphique - Uniquement sur les bâtiments étoilés au règlement graphique

<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p><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).</p> <p>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.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>-</p>
<p>Hauteur des constructions</p>	<p>Les constructions = max R+2+C</p> <p>Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m</p> <p>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.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation = un niveau droit max.</p> <p>Non applicables ni équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles.</p>

Les zones naturelles et forestières

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière, 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 :

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.

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

Zone N

Rappel caractéristiques : la zone N comprend notamment :

- les zones de risques,
- les zones rouges du PPRI,
- les zones inondables de l'atlas DREAL,
- les zones humides identifiées,
- les massifs forestiers,
- les fonds de vallée,
- les ensembles patrimoniaux bâtis et les parcs.

La zone Np correspond aux secteurs de protection réglementaire :

- ZNIEFF 1
- Natura 2000 (à l'exception du site Natura 2000 Bocage à Osmoderma Eremita de Perseigne)
- Arrêté de Biotope
- Périmètre de captages rapprochés et immédiats

Principales règles		
Ce qui est autorisé	Constructions et installations <u>nécessaires aux exploitations forestières</u> (Sauf en Np)	Implantées à proximité des sites d'exploitation
	<u>Annexes et extensions des exploitations agricoles</u> (Sauf en Np)	Implantées à au plus 100m des constructions existantes
	Les constructions, aménagements et installations <u>nécessaires à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif</u>	Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Extension des équipements de superstructure existant, publics ou d'intérêt collectif (Sauf en Np)	
	<u>Les aménagements et objets mobiliers</u> qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu rural et à l'accueil du public (voie verte ou cyclable, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aire de pique-nique, etc.) En Np, ils devront être réversibles	
	Les ouvrages et aménagements <u>nécessaires à la protection contre les risques (dont les inondations)</u>	Sous réserve du respect de la réglementation du PPR et d'aménagements qui assureront leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants
	<u>Le changement de destination</u> (sauf en Np) : <ul style="list-style-type: none"> - Au profit d'une occupation agricole - Au profit de logement, de restauration ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier ou touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - Même si le bâti n'est pas identifié au règlement graphique - Uniquement sur les bâtiments étoilés au règlement graphique

	Les annexes et les extensions des logements existant lors de l'approbation du PLUI (sauf en Np	<p>Sous réserve que la capacité des réseaux, des voies et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité. Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les annexes : 50m² d'emprise au sol totale - Pour les extensions (horizontale ou verticale): 30% ou 50m² de surface de plancher supplémentaire
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : plan de voirie annexé au règlement graphique</p> <p><u>Berges des cours d'eau</u> : mini 10m (alignement),</p> <p><u>Voies ferrées</u> : mini à 3m (alignement)</p> <p><u>Chemins, pistes cyclables, autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m)</p> <p>Dispositions non applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p><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).</p> <p>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.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p>	
Emprise au sol		-
Hauteur des constructions	<p>Les constructions = max R+2+C</p> <p>Hauteur droite max = 7m - au faitage ou acrotère = 11m</p> <p>Cette hauteur pourra être augmentée jusqu'à concurrence de trois niveaux droits si elle est compatible avec la hauteur des constructions contiguës et si la construction s'insère harmonieusement dans le paysage.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation = un niveau droit max.</p> <p>Non applicables ni équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions et installations agricoles ou forestières.</p>	

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

Il est défini au sein de la zone agricole 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, il est délimité des **secteurs Nh** permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services.

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

Zone Nh – Ah	
Principales règles	
Ce qui est autorisé	<p><u>Pour la zone Ah</u> : tout ce qui est autorisé en A <u>Pour la zone Nh</u> : tout ce qui est autorisé en N Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des équipements de superstructure existant - les annexes et extensions des logements existants <p>Dans ces STECAL uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le logement et l'hébergement, - Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité d'habitat, - l'hébergement hôtelier ou touristique, la restauration, et les activités de services accueillant une clientèle, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitat ; - Les bureaux ; - Les salles d'arts et de spectacles ; - le changement de destination au profit des destinations précédentes ;
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : plan de voirie annexé au règlement graphique <u>Berges des cours d'eau</u> : mini 10m (alignement), <u>Voies ferrées</u> : mini à 3m (alignement) <u>Chemins, pistes cyclables, autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m)</p> <p>Dispositions non applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p><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).</p> <p>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.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p>
Emprise au sol - densité	Densité des constructions limitée à 0.25

Hauteur des constructions	<p>Les constructions = max R+2+C</p> <p>Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m</p> <p>Hauteur au faitage limitée à 11m ou au point le plus haut.</p> <p>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.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.</p>
----------------------------------	--

Les STECAL à vocation économique

Il est défini au sein de la zone agricole 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.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		Ne (STECAL)	Ae (STECAL)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Asc	Asc
	Exploitation forestière	A	A
Habitation	Logement	Asc	Asc
	Hébergement	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	Asc
	Restauration	Asc	Asc
	Commerce de gros	Asc	Asc
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	Asc
	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	Asc	Asc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Asc	Asc
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Asc	Asc
	Salles d'art et de spectacle	I	I
	Equipements sportifs	Asc	Asc
	Autres équipements recevant du public	Asc	Asc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Asc	Asc
	Entrepôt	Asc	Asc
	Bureau	Asc	Asc
	Centre de congrès et d'exposition	I	I

Zone Ne - Ae	
Principales règles	
Ce qui est autorisé	<p><u>Pour la zone Ae</u> : tout ce qui est autorisé en A <u>Pour la zone Ne</u> : tout ce qui est autorisé en N</p> <p>Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'extension des équipements de superstructure existant • les annexes et extensions des logements existants <p>Dans ces STECAL uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, - Les activités de restauration, d'artisanat (non assimilés à du commerce de détail), de commerce de gros, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt, sous autorisées dans les constructions existantes ou de nouvelles constructions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat le cas échéant et la préservation de la qualité des paysages et de l'environnement ;
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile</u> : plan de voirie annexé au règlement graphique</p> <p><u>Berges des cours d'eau</u> : mini 10m (alignement),</p> <p><u>Voies ferrées</u> : mini à 3m (alignement)</p> <p><u>Chemins, pistes cyclables, autres emprises publiques</u> : ½ différence d'altitude (minimum de 2m)</p> <p>Dispositions non applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p><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.</p>
Emprise au sol	Densité des constructions limitée à 0.35

Hauteur des constructions	<p>Les constructions = max R+2+C</p> <p>Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m</p> <p>Hauteur au faitage limitée à 11m ou au point le plus haut.</p> <p>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.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.</p>
----------------------------------	--

Les STECAL à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Au sein de la zone naturelle, il est défini 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.

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

Zone Ns	
Principales règles	
Ce qui est autorisé	<p>Tout ce qui est autorisé en N</p> <p>Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'extension des équipements de superstructure existant • les annexes et extensions des logements existants <p>Dans ces STECAL uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'hébergement ; - Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité d'hébergement (le cas échéant) ; - L'hébergement hôtelier ou touristique, et les activités de services (dont celles à vocation touristique ou récréative), y compris le camping et l'hébergement léger de loisirs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'hébergement et que des aménagements en assurent l'insertion dans l'environnement et les paysages ; - le changement de destination au profit des destinations précédentes ;
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><u>Logements (dont annexes et extensions), hébergements et services recevant une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p><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).</p> <p>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.</p> <p>Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p>
Emprise au sol	Densité des constructions limitée à 0.25
Hauteur des constructions	<p>Les constructions = max R+2+C</p> <p>Hauteur à l'égout ou à l'acrotère limitée à 7 m</p> <p>Hauteur au faitage limitée à 11m ou au point le plus haut.</p> <p>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.</p> <p>Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.</p>

2.5.2. Motivations des autres délimitations et dispositions réglementaires

Prise en compte des risques et 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 l'échelle d'interprétation possible de chaque donnée.

➤ Zones inondables (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.

➤ 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.

➤ 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, 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.

➤ 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, (règles attachées à ces servitudes qui s'appliquent). Cependant, la source Roxane, exploitée pour la production d'eau potable destinée à l'usine d'embouteillage de la Ferrière Bochard, ne fait pas 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. Pour répondre à ces recommandations, des espaces sont définis au règlement graphique.

➤ 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.

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

➤ Secteurs de centralité commerciale :

Dans ces secteurs 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.

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, 9324 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.

Concernant **les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés**, l'objectif de préserver un maillage bocager, suite à l'identification, s'applique sur 2063 Kilomètres linéaires pour les haies, 19km pour les alignements d'arbres et 462 arbres remarquables.

Les boisements identifiés et constituant des éléments de la trame verte sont également concernés par cette protection soit 262 ha.

Les mares identifiées, soit 749 mares.

Une OAP trame verte et bleue précise les modalités de protection de ces éléments en complément de l'article 6.3. relatif à la protection et mise en valeur des sites et des éléments d'intérêt paysager et écologique est le suivant.

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.

Enfin, des secteurs de « prairies, parcs ou jardins » permettent de protéger certains espaces de l'urbanisation, en ne permettant que la construction d'annexes ou d'extensions sous conditions.

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 (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'ordonnement 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 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 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.

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.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Naturelle ou Agricole :

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme dispose que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites».

Ainsi, les bâtiments identifiés au règlement graphique dans l'ensemble des zones A et N, sont également soumis à permis de démolir et peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Dans l'objectif de préserver ce patrimoine, le changement de destination est encadré notamment dans les capacités d'extension afin de respecter l'identité du bâti et pour limiter la consommation foncière en espace agricole ou naturelle.

396 bâtiments sont identifiés au règlement graphique par une étoile, permettant (sous conditions) leur changement de destination.

Les emplacements réservés :

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour répondre 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, 48 emplacements réservés ont été créés.

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).

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.

Les reculs sont appréhendés différemment selon les zones concernées.

2.6. Tableau des surfaces des zones au 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	318.66
UGc: zones urbaines où l'habitat pavillonnaire est dominant	1 610.23
UGd: zones urbaines à mixité d'occupation et de formes urbaines	218.13
UGdv : aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage	5.18
UEa: zones urbaines à vocation économique (principalement activités industrielles)	294.45
UEb: zones urbaines à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	111.10
UEc: zones urbaines à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	114.87
UEv: secteurs réservés à des aménagements paysagers	7.21
US: zones urbaines réservées à des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif	180.27
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	94.84
Total : Zones Urbaines	3 220.74
1AUG: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	21.32
1AUGc: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	56.66

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	240.80
A: zones agricoles	20 317.34
Ae: zones agricoles à vocation principale économique	11.21
Ah: zones agricoles à vocation principale d'habitat	5.42
Total : Zones agricoles	20 333.97
N: zones naturelles	15 584.66
Ns: zones naturelles pour équipements publics ou d'intérêt collectif	31.09
Np: zones naturelles protégées	6 915.95
Ne: zones naturelles à vocation principale économique	2.44
Nh: zones naturelles à vocation principale d'habitat	36.41
Total : Zones naturelles	22 570.55
Total surfaces	46 366.06

Tableau 5 : Tableau des superficies des zones du PLUi

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.

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	15,05	28,87	18,47	43,17	33,52
1ère couronne	27,4	35,9	54,8	40,03	82,2	75,93
2ème couronne	19,3	23,86	38,6	24,91	57,9	48,77
Couronne rurale	6,5	3,17	13	5,52	19,5	8,69
CUA	67,5	77,98	135,27	88,93	202,77	166,91

Tableau 6 : 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 (77,98 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 166,91 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 7 : 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.

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 8 : 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.

3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

3.1. L'analyse des incidences notables sur l'environnement et mesures prises

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche.

3.1.1. Le contexte

Conformément aux articles L.123-1 et L123-6 de Code de l'Urbanisme, la Communauté Urbaine d'Alençon étant l'Établissement Public de Coopération Intercommunal compétant en matière d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de celui-ci, en concertation avec les communes membres, couvrira l'intégralité du territoire.

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), certaines communes étant au RNU. La commune de Villeneuve-en-Perseigne ayant rejoint la CUA en cours d'élaboration du PLUi le 1er janvier 2017, la démarche engagée n'a pas été interrompue et son intégration dans le projet reportée. A ce jour, 30 communes sont donc couvertes par un PLUi et la commune de Villeneuve-en-Perseigne dispose de ses propres documents communaux. Ainsi, la révision du PLUi s'inscrit en complémentarité de l'élaboration du PLUi et permet d'achever la démarche engagée en 2013, visant à doter l'ensemble du territoire de la CUA à 31 communes d'un document unique.

La mise en place d'un document de planification unique permettra de mettre en œuvre les objectifs d'attractivité en lien avec l'évolution des politiques nationales d'aménagement et de développement durables. Il s'agit de construire un projet de territoire partagé par l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable et d'utilisation économe de l'espace. 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 l'élaboration de ce document sont :

- La définition d'un projet opérationnel à l'échelle de la nouvelle intercommunalité,
- L'attractivité du territoire,
- La détermination de secteurs stratégiques de développement et 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, forme, etc.) et de nouvelles réglementations,
- La protection et la valorisation du patrimoine culturel et historique,
- La prise en compte de l'environnement, notamment au travers des inventaires environnementaux et de la définition et préservation de la trame verte et bleue.

3.1.2. L'évaluation environnementale du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon

Dans le cas présent, l'évaluation environnementale de la révision du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon consiste en une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU communautaire de 2019 sur le périmètre élargi à 31 communes au regard de l'évolution des dispositions du PLU communautaire dans le cadre de sa révision et de la présence de plusieurs sites Natura 2000 désignés sur le territoire au titre de la directive habitat (Zone Spéciale de Conservation) :

- Alpes Mancelles,
- Bocage à *Osmoderma eremita* au nord de la forêt de Perseigne
- Forêt de Multonne, corniche de Pail en limite de la CUA
- Haute Vallée de la Sarthe
- Vallée du Sarthon et ses affluents
- Vallée du Rutin, coteau de Chaumiton, étang de Saosnes et forêt de Perseigne (majoritairement hors du territoire)

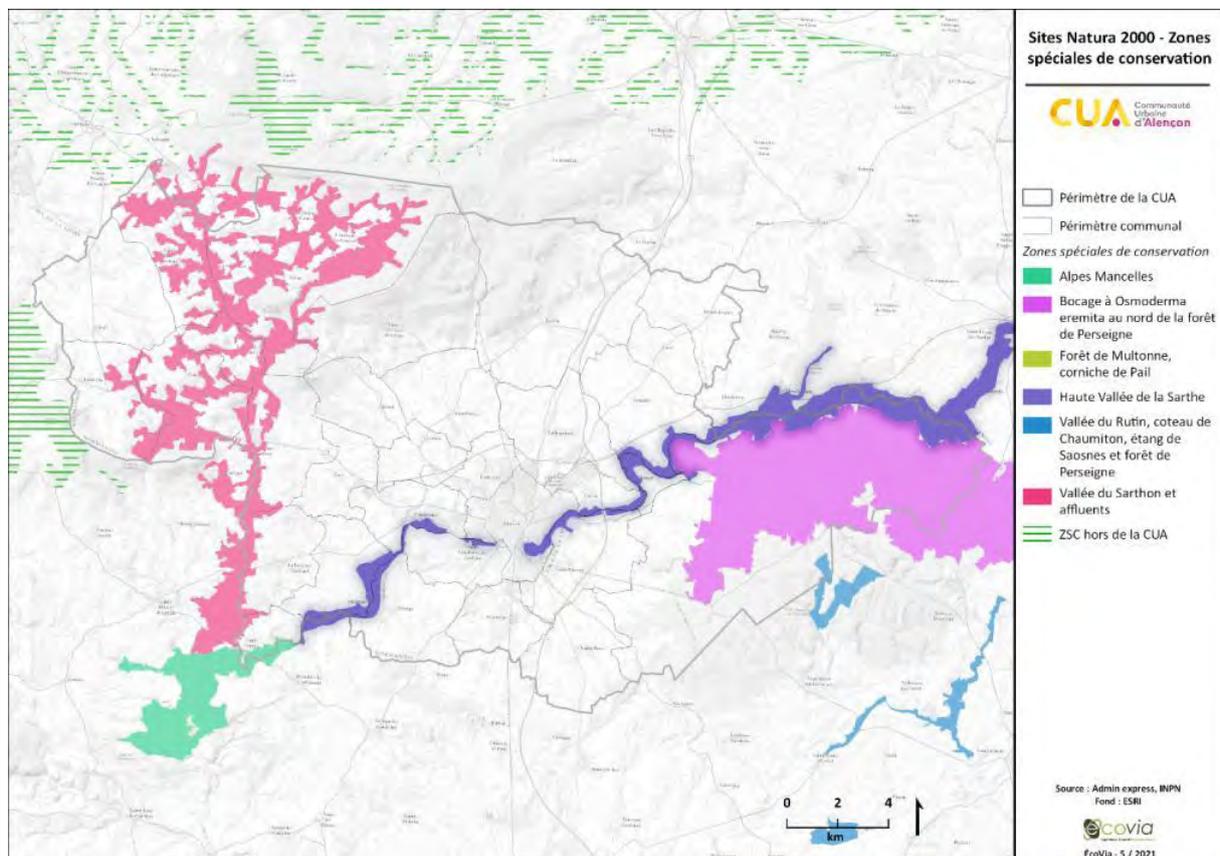


Figure 13 : Sites Natura 2000

3.1.3. Contenu de l'évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.151-3 et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ;
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou intercommunal, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées » ;
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération » ;
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » ;
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation » ;
- Un « résumé non-technique ».

3.1.4. Approche Méthodologique générale

Le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale a collaboré avec l'équipe projet en charge de la révision du PLUi.

A ce stade, le premier travail du bureau d'études fut de :

- S'approprier l'évaluation environnementale précédente et ses méthodes ainsi que les différents documents et études déjà produits pour comprendre et compléter le travail déjà effectué. Ce travail d'appropriation a donné lieu à la mise à jour de l'état initial de l'environnement en collaboration avec la collectivité ;
- Affiner le regard déjà porté sur le projet de territoire de 2019 suite à la validation du PADD. Là aussi, cette analyse a été formalisée puis validée par les services de la CUA avant de trouver une place dans le rapport d'évaluation final.

Dans un second temps, le bureau d'études a travaillé de manière itérative avec les services de la CUA lors de la phase de traduction réglementaire (OAP et zonage) sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne et jusqu'à la finalisation du PLUi.

Cette approche a permis une démarche itérative et continue où l'évaluation environnementale a pu émettre des avis à différents moments (ex. OAP TVB, zonage). A ce titre, le travail d'évaluation environnementale a fourni des analyses et des recommandations pouvant être intégrée ou non après échange avec les élus de la CUA.

3.2. Rappel des principaux enjeux du territoire

Les éléments développés ci-dessous mettent en exergue plusieurs enjeux environnementaux spécifiques au territoire couvert par la Communauté Urbaine d'Alençon.

Parmi ceux-ci, certains enjeux apparaissent comme prégnants et prioritaires pour assurer un développement durable du territoire.

3.2.1. L'eau : source de richesse et de vulnérabilité

La bonne gestion de la ressource en eau apparaît comme cruciale. Les vallées (la Sarthe, le Sarthon, la Briante) forment des réservoirs de biodiversité reconnus (Natura 2000, APPB) dont la richesse et la fonctionnalité dépendent pour une majeure partie de la quantité (maintien des débits d'étiage) et de la qualité de l'eau.

À ce titre, la qualité de l'eau constitue un bon indicateur de la « santé environnementale » du territoire.

L'enjeu « eau » ne s'explique pas uniquement par les richesses paysagères et écologiques qui en découlent mais aussi par :

- La vulnérabilité de cette ressource, soumise à de multiples pressions (prélèvements, pollutions diffuses...)
- La dépendance du territoire à cette ressource pour faire face à son développement futur (prélèvements pour l'eau potable essentiellement dans la rivière Sarthe)
- Le risque d'inondations présent sur le fond de vallée de la Sarthe, au niveau de la ville d'Alençon notamment.

À l'échelle du territoire, la protection de la ressource renvoie à des enjeux différents selon les espaces mais étroitement liés dans une logique « amont-aval » :

- A l'amont, la préservation des têtes de bassin nécessite une attention particulière de maintien des zones humides et de protection / restauration des petits cours d'eau qui ont subi des pressions multiples par le passé (drainage, rectification...). Là encore, les situations sont variées. L'amont du Sarthon bénéficie d'une situation plus favorable et d'une protection accrue du fait de la présence du site Natura 2000. Il en est de même pour les cours d'eau qui prennent leur source sur les hauteurs boisées comme la Briante par exemple. A l'inverse, la vulnérabilité des ruisseaux qui s'écoulent depuis le plateau de Ciral est plus grande. Notons que la protection des têtes de bassin ne concerne pas uniquement les rus mais aussi les espaces en lien, sur lesquels le maintien des éléments de paysage jouant un rôle hydraulique (zones humides, haies...) doit permettre une régulation des débits et une filtration naturelle favorable à la bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource ;
- En secteur de plaine agricole, les pressions exercées (actuelles ou passées) sur les cours d'eau et les milieux humides sont plus importantes. Le passage des cours d'eau les plus importants (la Sarthe, la Briante) reste perceptible dans le paysage du fait de la ripisylve, de la bande enherbée, voire de surface en herbe. Néanmoins, le rôle de « corridor vallée » des cours d'eau peut être renforcé sur certains tronçons. Les prélèvements d'eau et les pollutions diffuses liées à l'activité agricole impactent de manière directe la quantité, la qualité et donc la disponibilité de l'eau qui s'écoule dans la Sarthe (en aval). Il en résulte un enjeu de gestion concertée de la ressource pour limiter les conflits d'usage autour d'une ressource convoitée et limitée. Au sein de la plaine, la préservation de la ressource en eau pourra se traduire notamment par une protection stricte des zones humides inventoriées au PLUi, pour leur rôle de filtre naturel.

- Au niveau des secteurs urbanisés, les enjeux sont multiples et peuvent se résumer comme suit :
 - o Une maîtrise des consommations (prélèvements) et des rejets (eaux usées domestiques, industrielles... et eaux pluviales) ;
 - o Une gestion intégrée, dès l'amont, de l'eau en ville (gestion à la parcelle, traitement des espaces publics, hydraulique douce...) ;
 - o Une prise en compte du risque d'inondation au niveau de la Sarthe, à la fois par une volonté de reconquête des zones d'expansion et par la non-exposition des personnes et des biens.

3.2.2. Une richesse paysagère et naturelle reconnue, à conforter et à valoriser (cf. carte « diagnostic TVB de la Communauté Urbaine d'Alençon »)

La protection des milieux naturels et leur mise en lien constituent un autre enjeu fort du territoire. Pour rappel, les milieux naturels et aquatiques représentent près de 9 419 ha. Outre la surface concernée, la diversité des milieux (forestiers, humides...) et des espèces associées confère une grande richesse écologique au territoire, reconnue par des zonages divers d'intérêt européen pour certains avec 5 sites Natura 2000.

Les vallées jouent le rôle à la fois de réservoirs et de corridors structurant la trame verte et bleue locale, même si leur continuité est parfois contrariée par des ouvrages hydrauliques ou le passage dans la ville d'Alençon (vallées de la Sarthe et de la Briante notamment). Ces vallées sont connectées entre elles et permettent en outre de relier, via la plaine, les grands secteurs boisés situés en périphérie du territoire, eux même concernés par des ZNIEFF (de type 1 ou 2).

Est ici entendue par « vallée » à la fois les cours d'eau, leurs abords (prairies humides, ripisylve, boisements de versant...) et les têtes de bassin parcourues par tous les petits affluents.

La protection des espaces remarquables ne passe pas par une « mise sous cloche » mais bien par la mise en œuvre ou la pérennisation de modes de gestion qui sont garants du maintien de leur richesse et de leur fonctionnalité. A ce titre, le PLUi pourra permettre ou ne pas interdire, selon les espaces, des installations ou des aménagements favorables à la pérennité des équilibres en place.

La « bonne santé » des espaces naturels remarquables passe aussi par une réflexion sur les milieux « naturels » plus « ordinaires » qui s'inscrivent en continuité et en complémentarité. A ce titre, la protection des éléments de trame verte et bleue au sein des espaces agricoles et urbains est également un enjeu.

Dans la plaine agricole et sur le plateau de Ciral, les petits boisements et les linéaires arborés constituent des éléments de nature pouvant recouvrir une fonction d'habitat, de repos ou de déplacements pour plusieurs espèces (grande faune, oiseaux...). Une réflexion sur une protection ciblée de ces éléments pourra donc être portée dans le cadre de la démarche PLUi. Rappelons que le passage de grandes infrastructures routières et ferroviaires dans la plaine impacte les possibilités de circulation des espèces.

En secteur urbanisé, les enjeux portent à différentes échelles sur :

- Le rapport au cours d'eau (la Sarthe et la Briante) : accès, visibilité, aménagement des abords, continuité...
- La place du végétal en ville (traitement des espaces publics, articulation avec les espaces de jardins privés, protection de certains îlots de verdure, mise en lien des parcs et autres espaces verts...).

Globalement, le territoire pourra s'appuyer sur ses richesses paysagères et environnementales pour valoriser son image, conforter la qualité du cadre de vie et développer le tourisme vert.

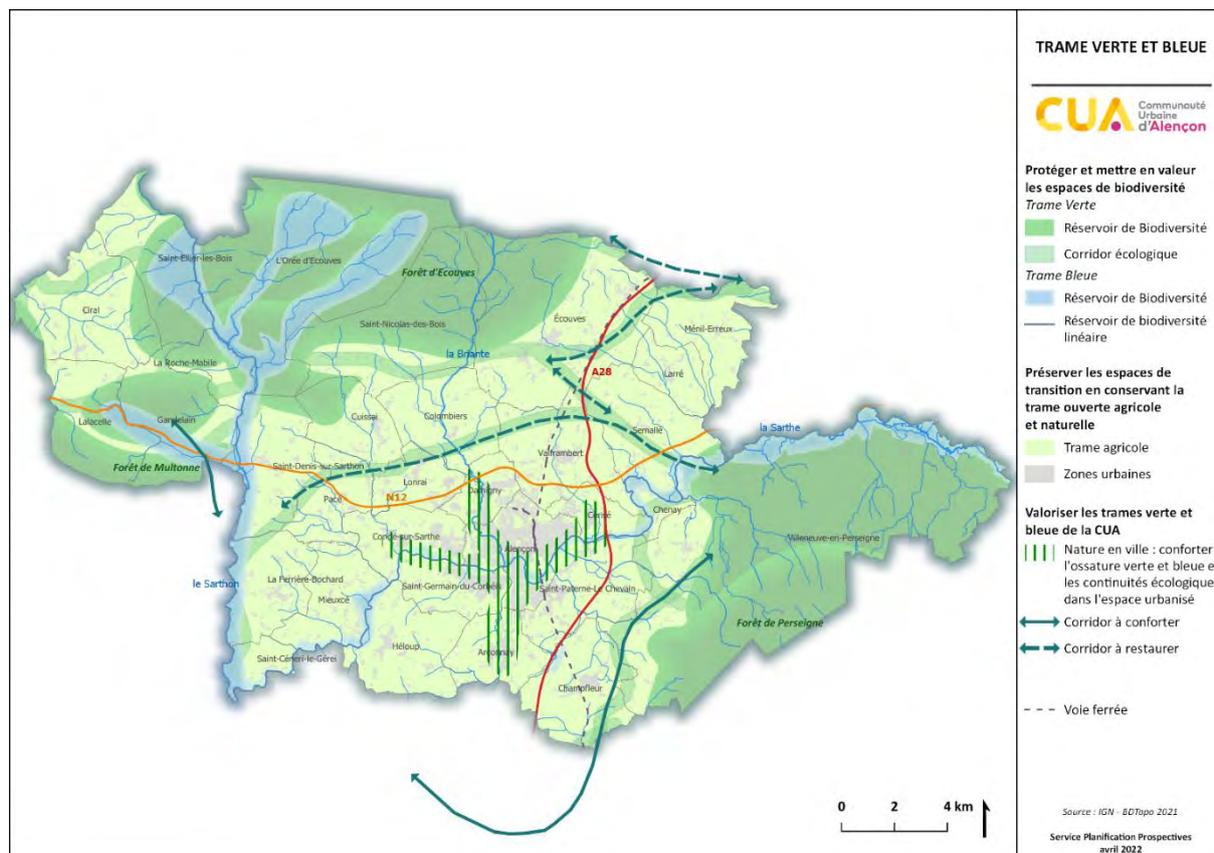


Figure 14 : Trame vert et bleue de la CUA

3.2.3. Un rôle majeur de l'activité agricole dans le maintien des équilibres environnementaux

En dehors des espaces « naturels » et forestiers évoqués ci-dessus, le territoire est majoritairement occupé par des espaces cultivés (près de 34 100 ha de terres agricoles), notamment au sein de la plaine d'Alençon.

L'activité agricole, selon les endroits, est à la fois source de pressions sur l'environnement et garante de l'entretien des paysages et des éléments de « nature » qui concourent à la fonctionnalité des milieux naturels.

A ce titre, un enjeu fort est de conforter l'activité agricole (-42 % du nombre d'exploitations au cours de ces 20 dernières années, phénomène de concentration des exploitations avec l'augmentation des superficies exploitées) et d'accompagner sa mutation vers des pratiques plus en adéquation avec les enjeux environnementaux.

Le PLUi ne peut influencer directement sur les pratiques culturales mais dispose de leviers pour protéger et conforter l'activité agricole, notamment par :

- Une gestion économe des sols avec :
 - o Une armature territoriale polarisante qui rééquilibre la production de

- logements sur Alençon et sa première couronne, tout en garantissant le maintien d'une vitalité des espaces ruraux ;
- Une réflexion sur l'existant (patrimoine bâti en centre-ville, espaces libres ou peu denses, renouvellement des friches...);
- Le choix de secteurs recouvrant un enjeu agricole moindre pour le développement urbain en extension (faible qualité agronomique, enclavement des parcelles...); protection des parcelles AOC ;
- Une limitation des contraintes et du risque de conflits d'usage avec des tiers (interdiction du mitage, respect des périmètres de réciprocité...);
- Une réflexion sur la place d'une agriculture dite urbaine sur certains secteurs proches ou inclus dans le pôle aggloméré d'Alençon ;
- Une sensibilisation des acteurs sur les enjeux environnementaux locaux (en lien avec la ressource en eau notamment).

L'enjeu d'économie d'espace ne renvoie pas uniquement à la nécessité de protéger l'activité agricole mais fait écho à l'important potentiel de renouvellement du pôle aggloméré d'Alençon, dont l'exploitation doit participer au dynamisme et au rayonnement futur du territoire.

3.2.4. Un rôle central et moteur du pôle Alençonnais, aujourd'hui et demain...

Les éléments de diagnostic mettent en valeur, à la fois :

- Le rôle central du pôle Alençonnais dans le fonctionnement au quotidien du territoire (flux de mobilité professionnelle orientés principalement vers Alençon et sa première couronne, principale zone d'emplois) ;
- L'important potentiel de renouvellement et de réinvestissement du pôle aggloméré (vacance, espaces libres...).

Il en ressort un enjeu global visant à conforter / renforcer le pôle aggloméré dans son rôle moteur pour le développement durable du territoire. L'idée étant de :

- Maîtriser la consommation de foncier sur les espaces agricoles et naturels ;
- Maintenir le dynamisme (commercial notamment) et le rayonnement de la ville d'Alençon
- Valoriser le patrimoine bâti et réduire la précarité énergétique ;
- S'inscrire dans un urbanisme « innovant » qui doit répondre aux défis de demain (changement climatique) par une réflexion sur les mobilités du futur, la performance environnementale des nouvelles opérations... ;
- Conserver un cadre de vie de qualité en conciliant renforcement des fonctions urbaines du pôle aggloméré, limitation des nuisances, maintien d'espaces de respiration et de « nature » en ville...

3.3. L'évaluation environnementale du PADD

L'évaluation environnementale du PADD s'est faite sous deux angles pour répondre à un double objectif :

- Juger de la cohérence du PADD par rapport aux enjeux environnementaux définis précédemment. Il s'agit là de faire ressortir en quoi les orientations déclinées dans le PADD apportent (ou non) une réponse aux enjeux environnementaux spécifiques au territoire
- Evaluer quelles peuvent être les incidences positives ou négatives des objectifs affichés au PADD sur l'environnement au sens large.

Il ressort de l'évaluation du PADD :

- Une bonne traduction des enjeux environnementaux définis précédemment en orientations dans le projet ;
- Une absence d'incidence négative forte de nature à remettre en cause le projet d'ensemble.

L'incidence des orientations du PADD est globalement positive ;

- Un effort en matière de limitation de la consommation foncière pour répondre au développement démographique ;
- Une cohérence d'ensemble avec des orientations qui apparaissent comme compatibles entre elles, voire complémentaires ;
- Une cartographie qui vient spatialiser les orientations en matière de préservation / restauration de la trame verte et bleue, et de déclinaison de l'armature territoriale ;
- Des orientations de portée générale qui tendent à gommer, parfois, les enjeux spécifiques à différents espaces, mais qui ouvrent la porte à des traductions réglementaires ciblées et spatialisées, adaptées aux différentes caractéristiques du territoire ;
- Peu de place accordée à la protection de la ressource en eau qui recouvre des enjeux forts et multiples sur le territoire.

L'analyse des pièces réglementaires doit apporter une réponse à ce dernier point.

3.4. Évaluation environnementale des pièces réglementaires

3.4.1. Préambule

L'évaluation environnementale des règlements graphique et écrit a consisté à :

- Analyser les incidences du PLUi sur l'environnement, et ce sur l'ensemble du territoire de la CUA à 31 communes ;
- Mettre en exergue les leviers mobilisés pour répondre aux incidences potentielles ;
- Proposer, en cas d'incidence résiduelle, des mesures selon la doctrine « éviter – réduire – compenser »
- Souligner des points de vigilance à prendre en compte lors de la mise en œuvre du projet afin de s'assurer de la préservation de l'environnement.

Pour faciliter la compréhension du travail, l'analyse des règlements écrit et graphique s'est faite par thème. La synthèse de chaque analyse thématique est reprise ci-dessous.

3.4.2. Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)

En premier lieu, l'évaluation environnementale souhaite mettre en valeur le travail intéressant de la définition de la trame verte et bleue locale (inventaires des zones humides, des haies...) qui trouve une traduction réglementaire dans le PLUi.

Globalement, le projet de PLUi tel qu'il est conçu répond très bien aux enjeux écologiques qui sont issus du diagnostic, de par notamment :

- Une protection des espaces les plus riches et sensibles (Natura 2000) par un zonage adapté ;
- Une préservation des grandes continuités écologiques (vallées, corridors boisés...) via le zonage et le règlement ;
- Une protection des éléments naturels (haies, mares...) qui participent à la TVB locale via notamment l'OAP Trame verte et bleue. La « non protection directe » des zones humides par un outil dédié (L 151-23 du CU) se trouve compensée par le dimensionnement des zones N qui protègent les milieux humides ;
- Un développement qui prend en compte la qualité de secteurs impactés dans une logique d'évitement (cf. analyse des secteurs de développement) ;
- Une place laissée à la nature en ville et dans la conception des futures opérations d'aménagement.

3.4.3. Paysage et patrimoine

Globalement, le PLUi répond bien aux enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire, et ce à différentes échelles, avec :

- Une préservation / valorisation du grand paysage par :
 - Un étalement urbain maîtrisé et le choix des terrains à urbaniser qui intègre, dans la mesure du possible, l'impact paysager des futurs aménagements (à relativiser avec l'analyse des OAP et de la consommation foncière) ;
 - Une gestion des transitions entre secteurs bâtis et agricoles, entre espaces boisés et cultivés... ;
 - Une protection des vues depuis les points hauts (sur la plaine, sur les vallées depuis les hauts de versants...);
 - Un zonage qui traduit bien les entités paysagères définies dans le diagnostic (agricoles, naturelles, urbaines...);
 - Une protection des espaces boisés et du bocage qui jouent un rôle important dans la structuration du paysage et dans l'intégration du bâti en secteur ouvert...
- Une préservation / valorisation des paysages urbains et du patrimoine :
 - Un effort réalisé sur les secteurs à forts enjeux comme le centre-ville d'Alençon ;
 - L'identification des bâtiments remarquables avec une traduction à 3 niveaux selon l'enjeu ;
 - La protection du petit patrimoine (murs, clôtures patrimoniales).
 - Une traduction réglementaire (aspect extérieur, implantations, hauteurs, emprises...)

qui porte un soin à la cohérence d'ensemble en :

- Favorisant la continuité du front bâti
- Préservant certains îlots verts sur les arrières
- Portant un soin particulier au traitement des limites d'emprise publique.

Dans l'ensemble, l'évaluation environnementale porte un regard positif sur la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le projet de PLUi de la Communauté Urbaines d'Alençon.

3.4.4. Gestion de la ressource en eau

Globalement, le projet de PLUi prend bien en compte la nécessaire protection de la ressource en eau au regard des enjeux locaux. Cela se traduit par :

- Une protection des éléments de paysage recouvrant une fonction pour la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement
- Une protection des espaces sensibles aux pollutions diffuses (périmètres AEP, abords des cours d'eau...);
- Un développement démographique et une répartition des logements cohérents avec les capacités d'accueil du territoire, que ce soit en matière d'assainissement ou d'alimentation en eau potable. Ce constat doit néanmoins être relativisé au regard des biais méthodologiques présentés dans le rapport et des conséquences de l'évolution de la pluviométrie avec le changement climatique ;
- Une gestion des eaux pluviales en amont par des obligations en matière de surfaces perméables à la parcelle, mais aussi par une volonté de mieux concevoir les futures opérations d'aménagement (cf. OAP « composition urbaine ») ;
- Un « fléchage » du développement prioritairement sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif pour mieux maîtriser l'impact des rejets. A noter toutefois que deux secteurs, représentant un potentiel d'environ 20 logements sont prévus en secteur en assainissement autonome. Une attention forte quant à la gestion des eaux usées sur ces espaces est demandée ainsi que sur les secteurs où les STEP sont confrontées à des problématiques de surcharge due aux eaux parasites ;

Ainsi, au regard des capacités du territoire en termes d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement, une vigilance sera de mise lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement dédiés à l'accueil de nouvelles populations.

3.4.5. Risques et nuisances

L'évaluation environnementale porte un regard positif sur la prise en compte des risques et des nuisances dans le PLUi, principalement sous 3 aspects :

- Une intégration des risques en présence dans le choix des secteurs de développement et la conception des opérations (cf. analyse des OAP) ;
- Un règlement adapté sur les secteurs déjà urbanisés soumis à des risques (remontées de nappe, zones inondables...);

- Une préservation des secteurs soumis au risque d'inondations, à la fois pour limiter l'exposition des personnes et des biens, mais aussi pour optimiser le rôle tampon de ces espaces ;
- Une gestion en amont des eaux pluviales (infiltration, lutte contre le ruissellement, stockage...) pour réduire le risque d'inondations en aval (dans un contexte de changement climatique qui renforce les événements météorologiques extrêmes).

3.4.6. Mobilités/déplacements

Dans le projet de PLUi, la nécessaire évolution des pratiques de mobilité vers une dépendance moindre à la voiture et une utilisation facilitée des modes de déplacements alternatifs se traduit de la manière suivante :

- Une intensification des centralités (densification, renouvellement...) et une mixité fonctionnelle qui concourent à rapprocher les lieux et à réduire la dépendance à la voiture,
- Une armature territoriale qui doit favoriser la concentration des flux et la mise en place d'alternatives à la voiture (transports en commun, covoiturage...) pour les habitants de la 2ème couronne ou de la couronne rurale,
- Des OAP et un règlement écrit incitatifs en matière de mobilité douce.

3.4.7. Climat / air / énergie

Plusieurs réflexions ont conduit à répondre dans le PLUi à l'objectif global de lutte contre le changement climatique et de limitation des rejets de gaz à effet de serre :

- Les efforts consentis en matière de réduction de la consommation foncière (cf. partie dédiée) doivent également permettre de limiter les dégagements de gaz à effet de serre générés par les futures opérations (décaissement du carbone contenu dans les sols en phase de terrassement notamment) ;
- Les dispositions du PLUi relatives à la mobilité s'inscrivent en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour une limitation de la pollution atmosphérique générée par le trafic automobile ;
- L'ensemble des dispositions qui ont été évoquées dans la partie relative à la trame verte et bleue (protection des haies avec possibilité de coupes d'entretien ou d'exploitation, protection des boisements...) doivent permettre de :
 - o Valoriser énergétiquement le bois bocage ou le bois forestier ;
 - o Maximiser la captation du carbone par les plantes ;
 - o Filtrer les polluants atmosphériques par les végétaux ;
 - o Laisser une place aux espaces verts et végétalisés en ville pour lutter contre la formation d'îlots de chaleur.
- L'objectif de lutte contre la vacance doit avoir comme effet positif indirect l'amélioration du parc de logements existant, potentiellement économe.
- Pour les futures opérations, un effort est également souhaité au travers de l'OAP « composition urbaine » pour « concevoir des projets répondant à la maîtrise et à la sobriété énergétique » (cf. analyse des OAP).

Par ailleurs :

- Les dispositions du PLUi permettant de lutter contre la pollution de l'air doivent être perçues comme une réponse aux enjeux sanitaires, au regard des problèmes de santé publique imputables à la pollution atmosphérique.
- Les dispositions du PLUi favorables à une meilleure maîtrise énergétique et à une diversification des sources d'énergie visent aussi à réduire la vulnérabilité des ménages face à une augmentation générale du coût de l'énergie.

3.4.8. Consommation foncière

Globalement et au regard des documents d'urbanisme en vigueur et de l'évolution du zonage, le PLUi traduit une intention de réduction de la consommation foncière.

Néanmoins, la consommation foncière permise dans le PLUi ne réduit pas le rythme observé sur la période précédente (2010-2020). Si l'on s'en tient aux vocations « habitat » et « économie » (extension et densification), elle de 16,17 ha/an sur la période précédente contre 16,05 ha/an sur la période du PLUi, en décalage avec les objectifs généraux de réduction par deux de la consommation foncière à l'horizon 2030 et du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Sont donc soulevés dans le cadre de l'évaluation environnementale les points de vigilance suivants :

- Un rythme annuel de consommation important projeté sur les 15 prochaines années en comparaison de la période précédente qui ne permet pas de répondre aux objectifs réglementaires ;
- Des OAP sectorielles posant question quant à leur délimitation et connexion à l'existant.

Pour relativiser ces constats, notons que:

- Le scénario de développement démographique est ambitieux comparativement au scénario « au fil de l'eau » de perte notable d'habitants sur le territoire. A ce titre, il ressort que le foncier mobilisé est cohérent avec les besoins pour l'habitat notamment (ce qui est moins vrai pour le secteur économique).
- Certaines zones 1AU s'inscrivent en densification, limitant ainsi les impacts sur la consommation de terres agricoles ou naturelles,
- Les extensions tendent à baisser sur la 2ème couronne particulièrement touchée par le phénomène de périurbanisation les années précédentes. L'approche spatialisée et qualitative de la consommation foncière met en avant une volonté de recentrer le développement, en lien avec les objectifs du PADD sur la ville centre et la première couronne,
- La consommation passée est effective alors que la consommation projetée est potentielle. A ce titre, notons que plus de la moitié (53 %) des zones comptabilisées pour le résidentiel sont zonées en 2AU, urbanisables uniquement dans le cadre d'une justification au regard de l'évaluation des besoins. La mobilisation d'outils de phasage permet de différer / adapter l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en fonction de l'évolution des besoins,
- La densité prévue sur les futures opérations est notablement supérieure à celle observée sur les opérations récentes. Ceci doit être entendu comme un « gain relatif » en foncier (rapporté au nombre de logements construits).

3.5. Évaluation environnementale sur les secteurs de développement

L'évaluation des secteurs de développement s'est faite en trois temps principaux :

- L'évaluation des OAP thématiques « composition urbaine », « commerce et artisanat » et « Trame verte et bleue » ;
- L'évaluation des OAP propres à chaque secteur, intégrant à la fois la sensibilité des terrains et les réponses apportées dans l'OAP ;
- L'évaluation des secteurs pouvant faire l'objet d'évolutions à plus ou moins long terme (hors zones U) et n'ayant pas fait l'objet d'une OAP, à savoir : zones 2AU et STECAL.

Les principales conclusions de cette analyse sont reprises ci-après :

3.5.1. Les OAP thématiques

Les OAP « Composition urbaine habitat et économie »

Globalement, cette OAP thématique qui comporte un volet habitat et un volet économique apporte une plus-value certaine pour limiter les impacts et proposer des avancées positives en comparaison aux documents d'urbanisme antérieurs. Elle aborde plusieurs thématiques imposant des réflexions en matière de développement durable pour les futurs projets d'aménagement :

En matière de consommation foncière, l'OAP prévoit une gestion économe de l'espace avec :

- Une urbanisation progressive, avec certains projets respectant des principes de phasage dans le temps,
- Une gestion rationnelle du foncier et une meilleure lisibilité des lieux par une conception des aménagements adaptés aux usages supportés et à la vocation souhaitée,
- Une mutualisation des usages favorable à l'appropriation de certains espaces.

En matière de prise en compte des paysages et plus largement du cadre de vie, l'OAP composition urbaine permet :

- L'intégration du végétal dans la plupart des thèmes déclinés, témoignant ainsi d'une intégration paysagère des nouveaux aménagements et permettant l'accueil d'une biodiversité ordinaire en secteur urbain,
- Une réflexion sur l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement proche et lointain avec une gestion des franges des opérations d'aménagement, une prise en compte des espaces verts existants, de la topographie, des caractéristiques paysagères...
- Une optimisation des bienfaits environnementaux des espaces verts (essences locales et clôtures perméables pour la petite faune).

En matière de mobilité, l'OAP prévoit :

- Une réflexion de la couture avec l'existant dans une logique d'accessibilité aux modes actifs,
- Un traitement adapté pour une meilleure lisibilité des lieux et une gestion rationnelle du foncier par un dimensionnement des voies et des espaces de stationnement en fonction des usages supportés.

En matière de maîtrise des ressources et de gestion des eaux pluviales, elle permet :

- De proposer des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales tout en intégrant une réflexion sur les plantations, la mutualisation des usages,
- Une réflexion bioclimatique sur l'accès au soleil, la prise en compte des masques et la promotion des formes bâties plus compactes et donc moins énergivores,
- D'intégrer l'objectif global de lutte contre le changement climatique par une place laissée au végétal, recouvrant des fonctions multiples de puits carbone, filtration de l'air et de lutte contre la formation d'îlots de chaleur.

L'OAP « Commerce et artisanat » :

Globalement, cette OAP thématique est une plus-value certaine pour limiter les impacts et proposer des avancées positives en comparaison aux documents d'urbanisme antérieurs. Elle concerne ainsi plusieurs thématiques imposant des réflexions en matière de maintien et de développement des activités commerciales et artisanales:

- En matière de consommation foncière, avec une limitation des possibilités d'extension et la délimitation de pôles et polarités,
- En matière de structuration et dynamisation des bourgs, avec le maintien des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée entraînant une valorisation du patrimoine bâti et une plus grande attraction des centres favorable aux opérations de renouvellement urbain. On note également des orientations favorables à la mixité fonctionnelle, réduisant ainsi les déplacements motorisés,
- En matière de mobilités avec une réflexion sur le rapprochement des lieux (implantations commerciales dans les pôles structurants identifiés) favorisant les déplacements doux de proximité.

Cette OAP thématique s'appuie sur le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT et va permettre de poser des orientations et règlementations en matière de commerce sur les communes du territoire non couvertes par le SCoT. Elle va spécifiquement permettre d'éviter l'évasion commerciale en contribuant à la restauration et restructuration du tissu commercial existant.

L'OAP « trame verte et bleue »

Globalement, cette OAP thématique apporte une plus-value certaine pour limiter les impacts sur les continuités écologiques et les éléments naturels participant à leur fonctionnalité. Elle aborde les enjeux associés à chaque sous-trame imposant des mesures pour assurer leur préservation pour les futurs projets d'aménagement.

L'OAP définit les quatre sous-frames suivantes :

- 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

Elles sont complétées par une trame noire, définissant les principes de préservation des continuités écologiques permettant aux espèces nocturnes de se déplacer et d'assurer leur cycle de reproduction naturelle.

Elle vient définir, en appui du règlement (article 6.2), les modalités de préservation et de reconstitution des éléments constituant les continuités écologiques (principes de compensation à appliquer en fonction des éléments impactés).

3.5.2. Les OAP sectorielles

D'une manière générale, la majorité des OAP sectorielles (en complément de l'OAP « composition urbaine » et du règlement écrit) intègre des dispositions pour répondre aux enjeux environnementaux locaux. Ce constat ne signifie pas l'absence d'impact mais traduit une volonté de réduction des incidences par une prise en compte des sensibilités in situ.

Certaines OAP posent néanmoins question dans leur globalité ou sur une partie de la zone, au regard de sensibilités environnementales, notamment des zones humides, ou paysagères :

OAP Habitat

- N°28 de Pacé : du fait de son étendue en comparaison d'un bourg peu étendu ;
- N°30 de Saint-Denis-sur-Sarthon : 15% de l'N°étant en site Natura 2000 ;
- N°31 de Saint-Germain-du-Corbéis : projetée sur une zone humide ;
- N°33 de Saint-Nicolas-des-Bois en limite de zone humide (passage d'une partie de l'N°en 2AU) ;
- N°44 de Villeneuve en Perseigne –La Fresnaye sur Chédouet / Centre bourg : caractère humide de toute la partie ouest du secteur
- N°45 de Villeneuve en Perseigne –La Fresnaye sur Chédouet / le Pigeon blanc : caractère humide de toute la partie ouest du secteur
- N°46 d'Alençon - Chemin des Châtelets : caractère humide potentiel

OAP EnR

- N°1 de Saint Paterne le Chevain – La Motte : présence de chiroptères, zone humide. Précisions que cette OAP concerne un secteur de développement pour les EnR.

OAP économique

- N°9 de Villeneuve en Perseigne –La Fresnaye sur Chédouet / ZA du Parc Paumier : caractère humide de la prairie

Synthèse des OAP Habitat

N° de l'OAP	Secteur	Commune	Synthèse
1	Du Hertré-rue Martin Luther King	Alençon	

2	Rue de la Brebiette-chemin des Planches	Alençon	
3	Saint-Léonard	Alençon	
4	Hippodrome	Alençon	
5	Ilôt Tabur	Alençon	
6	La Buchaille Rue de Chandon	Alençon/Saint Paterne	
7	Les Perrières	Arçonnay	
8	Maleffre	Arçonnay	
9	Les grandes Ouches	Cerisé	
10	Belle épine	Champfleurl	
11	Le Coudray	Chenay	
12	La Grande Grouas Pré Hemmerie	Colombiers	
13	La Boissière	Condé sur Sarthe	
14	La Pelouse - La réunion	Cuissai	
15	Chemin de Maure	Damigny/Alençon	
16	Montperthuis	Damigny	
17	Les Fourneaux	Damigny	
18	La cartaufrie	Ecouves (Radon)	
19	Le Clos - chemin de l'ardoisière	Heloup	
20	Les Champs	La Ferrière Bochard	
21	La grande Ouche	La Roche Mabile	
22	Le bourg	Larré	
23	La rangée	Lonrai	
24	Le Bourg (Saint-Didier-sous-Ecouves)	L'Orée d'Ecouves	
25	Le Haut ménil	Ménil Erreux	
26	La Palière	Mieuxcé	
27	Secteur des Noes	Pacé	
28	Le Bourg	Pacé	
29	Paillard	Saint Denis sur Sarthon	
30	Le Pré Saint-Denis	Saint-Denis-sur-Sarthon	
31	Le Petit Cassard	Saint Germain du Corbéis	
32	Terres blanches	Saint Germain du Corbéis	
33	Le bourg	Saint Nicolas des Bois	
34	Le Lavoir	Saint Paterne le Chevain	

35	La Fosse Fortain	Saint Paterne le Chevain	
36	Pré du trou (Le Chevain)	Saint Paterne le Chevain	
37	Ozé	Saint Paterne le Chevain	
38	Le Bourg	Semallé	
39	Le verger	Semallé	
40	Les Malporées	Valframbert	
41	Bourg, Saint Rigomer des Bois	Villeneuve en Perseigne	
42	Lignières la Carelle / Mairie	Villeneuve en Perseigne	
43	Lignières la Carelle / Rue des Platanes	Villeneuve en Perseigne	
44	La Fresnaye sur Chédouet / Centre bourg	Villeneuve en Perseigne	
45	La Fresnaye sur Chédouet / le Pigeon blanc	Villeneuve en Perseigne	
46	Alençon / Chemin des Châtelets	Alençon	

Synthèse des OAP EnR

N° de l'OAP	Secteur	Commune	Synthèse
1	La Motte	Saint Paterne le Chevain	

Synthèse des OAP économiques

N° de l'OAP	Secteur	Commune	Synthèse
1	Parc d'activités interdépartemental	Arçonnay	
2	Parc d'activités artisanal Bel Air	Champfleury	
3	Portes de Bretagne	Condé sur Sarthe	
4	Pôle d'activité d'Ecouves	Damigny	
5	Montperthuis	Lonrai	
6	Le Petit Cassard	Saint Germain du Corbéis	
7	Le Lavoir	Saint Paterne le Chevain	
8	Parc d'activités	Valframbert	
9	ZA du Parc Paumier	La Fresnaye sur Chédouet	

3.5.3. L'évolution du zonage graphique

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, on assiste à une évolution du zonage de 172 ha :

Evolution du zonage avec les documents en vigueur (PLUi + documents d'urbanisme sur VEP)	Nombre de zones concernées	Superficie en ha
Zone 1AU définitive	46	136,1
Zone 1AU passée en 2AU	5	4,5
Zone 1AU passée en zone A ou N	23	19,1
Zone 1AU passée en zone U	45	12,0
Total général	119	171,7

L'utilisation du 2AU (cf. partie dédiée à la consommation foncière) offre une sécurité par un conditionnement de l'urbanisation sur plusieurs secteurs. L'urbanisation de ces secteurs devra pouvoir se justifier (via une procédure de modification du PLUi) au regard des dynamiques en cours, des besoins, du potentiel urbanisable restant, des capacités d'accueil... Si les conditions ne sont pas réunies, le code de l'urbanisme prévoit un « déclassement » de ces zones 2AU qui seront restituées à l'espace agricole ou naturel au bout de 6 ans. Ainsi, il est vraisemblable qu'une part des espaces visés ne soit pas urbanisée à terme, réduisant de fait les impacts associés (artificialisation, impacts paysagers...).

L'évaluation environnementale souhaite néanmoins porter les points de vigilance suivants suite à l'analyse des OAP sectorielles :

- Le découpage de plusieurs secteurs en extension induit un important linéaire de contact avec les espaces agro-naturels, et/ou un positionnement en des lieux exposés (ouverts à des vues proches et lointaines, en bord de route...). Il en ressort une grande sensibilité pour l'intégration des futures opérations, voire parfois une difficulté à réussir la couture avec l'existant (même si des réponses sont apportées dans le dessin des OAP). Le règlement écrit du PLUi répond néanmoins en partie à ce point de vigilance par des dispositions participant à la bonne couture des zones de développement avec les espaces agro-naturels puisqu'« en limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies, doublées ou non de grillage ou lisses normandes pour assurer la transparence écologique » et « en limite avec l'espace agricole ou naturel les clôtures sont écologiquement perméables. » Cette perméabilité reste obligatoire seulement en limite avec les zones A ou N.
- L'urbanisation en densification présente l'avantage de limiter la consommation de foncier agricole et les impacts induits. Pour autant, le nombre d'espaces visés recouvrent un enjeu paysager et patrimonial (présence d'arbres remarquables, de vergers, parc...) notable que les OAP n'intègrent pas toujours précisément. À ce titre, l'OAP « composition urbaine » apporte des réponses génériques qui doivent obliger les porteurs de projet à intégrer ces enjeux en phase opérationnelle.
- La présence de milieux humides est avérée sur plusieurs OAP. Certaines parcelles ayant nécessité la réalisation de sondage pédologique pour confirmer le caractère humide, la collectivité devra être particulièrement vigilante à leur préservation au cours de l'instruction des projets.

Globalement, les zones 2AU ne se situent pas sur des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental. Les principaux éléments pouvant poser question quant aux impacts du développement de ces zones sont la présence d'un secteur en Natura 2000, des risques de remontées de nappes phréatiques ou la proximité directe de zones humides :

- N°8 à Alençon en bordure du site Natura 2000
- N°30 à Gandelain avec la présence d'un site Natura 2000 sur plus de la moitié du secteur,
- N°31 à la Fresnay-sur-Chedouet en site Natura 2000 (aucune OAP définie)

Rappelons à ce stade que l'urbanisation des zones 2AU demande une procédure de modification du PLUi avec les justifications que cela implique, notamment une étude d'incidence Natura 2000.

3.5.4. 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.

Le PLUi définit trois types de STECAL :

- à vocation d'habitat :
 - **secteurs Ah** permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat et d'activités ou d'équipements compatibles avec cette destination.
 - **secteurs Nh** permettant l'accueil de nouvelles constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services.
- à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif : **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.
- à vocation économique : **secteurs Ae et secteurs Ne** permettant l'accueil de nouvelles constructions, installations et aménagements à des activités économiques implantées dans l'espace rural.

Globalement les STECAL prennent en compte la présence des zones humides par des mesures d'évitement mises en place par la communauté urbaine.

Deux STECAL ajoutés tardivement présentent des intérêts au regard des zones humides et milieux aquatiques (zone Ae à Larré – Les Bassières et zone Ns à Saint-Germain du Corbéis) qui nécessiteront de préciser la localisation et la nature des projets envisagés.

Trois STECAL sont concernés par des zones inondables :

- La zone Ns d'Alençon de 4,1 hectares concernée par 1,9 hectare de zone inondable,
- La zone Ns de Saint-Nicolas-des-Bois de 4,33 hectares,
- Le STECAL de Saint-Denis-sur-Sarthon lié à un projet public de 1,98 ha.

La zone Ah au château de Radon de 3,31 hectares trouve dans un périmètre de protection rapprochée de captage.

Sept STECAL sont situés sur des sites Natura 2000 ou en limite directe, pour une superficie représentant 10,9 hectares.

Certains STECAL présentent une superficie plutôt étendue sur des zones naturelles ou des parcelles agricoles ou encore des EBC :

- STECAL de Mieucxé (Ns) d'une surface de 4 hectares en vue d'encadrer le golf,
- STECAL de Hélop (Nh) d'une surface de 20 hectares, à cheval sur un EBC,
- STECAL de la Lacelle (Ns) au lieudit du Tapis Vert de 5,8 hectares. Rappelons que celui-ci est

situé en secteur Natura 2000.

Ces secteurs correspondent à l'encadrement d'activités existantes, un zonage aurait été plus adapté ou bien de réduire la superficie du STECAL.

3.6. Étude d'incidences Natura 2000

L'étude d'incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 s'est appuyée sur :

- Une présentation relativement exhaustive des enjeux, des sensibilités, des menaces... liés aux différents sites, appuyés par endroit des données naturalistes relativement précises
- L'analyse au regard des enjeux et des incidences, plus particulièrement au droit des secteurs à l'intérieur desquels le PLUi ouvre un droit à construire (zones AU et STECAL).

Est reprise ci-dessous la synthèse des incidences directes et indirectes du PLUi sur les sites Natura 2000 :

- Alpes Mancelles
- Bocage à *Osmoderma eremita* au nord de la forêt de Perseigne
- Forêt de Multonne, corniche de Pail en bordure du territoire
- Haute Vallée de la Sarthe
- Vallée du Rutin, coteau de Chaumiton, étang de Saosnes et forêt de Perseigne
- Vallée du Sarthon et affluents

L'analyse du zonage du projet de PLUi, des activités et des installations existantes, des projets urbains, démontre que la Communauté Urbaine d'Alençon a initié, à travers son projet de PLUi, une démarche de protection et de limitation des impacts potentiels sur les espaces naturels et notamment des sites Natura 2000 délimités sur son territoire ou en bordure et qui lui confèrent un intérêt patrimonial et paysager non négligeable.

Les périmètres Natura 2000 sont désignés en zone naturelle (65% en zones N et Np) ou en zone A (35%) et les sites de présence potentielle d'espèces protégées sont tous pris en compte, que ce soit par la limitation des projets d'urbanisme ou par l'inscription des éléments fixes du paysage.

La nature et la localisation des autres projets de constructions (zones à urbaniser ou dents creuses, ponctuellement zones réservées et UZ) ne devraient pas nuire à l'intégrité écologique des entités naturelles du territoire, leur développement spatial étant d'une part limité et d'autre part adjacent aux zones urbaines existantes.

La présence de STECAL au sein de la zone N (Ne, Nh, Ns) est globalement peu impactante. Un projet (commune de La Lacelle) peut cependant engendrer des impacts localisés sur les habitats, la faune et la flore des espaces concernés. Des mesures adaptées (éviter et/ou compenser) seront à étudier dans l'hypothèse où le développement de ces secteurs viendrait à être effectif. Ils ne remettent cependant pas en cause le fonctionnement global des sites Natura 2000 qu'ils jouxtent, du fait notamment de leur étendue limitée au regard des périmètres des SIC concernés.

Il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLUi ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

3.7. Articulation avec les documents supra-communaux

Au regard du rôle intégrateur du SCoT, l'analyse de la compatibilité du PLUi avec les documents de portée supérieure a pris en compte les documents suivants. Les résultats sont synthétisés dans la colonne de droite.

Documents relevant du SCoT intégrateur	Articulation du PLUi avec le document	Résultat de l'analyse
SAGE Mayenne, approuvé le 10/12/2014	Compatibilité	
SAGE Sarthe Amont, approuvé le 16/12/2011	Compatibilité sur le périmètre concerné	
Documents approuvés après le SCoT		
SCoT de la CUA approuvé le 19/12/2014	Compatibilité	
SRADDET Loire-Bretagne	Compatibilité avec les règles, prise en compte des objectifs sur le périmètre concerné	
SRADDET Seine-Normandie		
SDAGE et PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	Compatibilité sur le périmètre concerné	
SDAGE et PGRI Seine Normandie 2022-2027	Compatibilité sur le périmètre concerné	
SAGE Orne Amont, approuvé le 24/11/2015	Compatibilité	
SRC Pays de la Loire	Compatibilité	

Il ressort de cette analyse les principales conclusions suivantes :

Certaines orientations sont inscrites dans le SAGE et dans le SDAGE ne relevant pas des compétences du PLUi. Cependant, ces schémas ne contraignent pas l'aménagement permettant de valoriser ou préserver des espaces naturels et la ressource en eau.

Les prescriptions du SCoT sont bien prises en compte dans le PLUi en matière :

- De prise en compte de la TVB, avec une protection des réservoirs, corridors et milieux supports du territoire par un zonage N et Np étendu, des classements EBC et des prescriptions relatives aux haies, mares et éléments d'intérêt écologique,
- De maîtrise de l'extension urbaine résidentielle, par une répartition territorialisée de la production de logements en accord avec les prescriptions du SCoT,
- De préservation et valorisation paysagère et patrimoniale, par une prise en compte des impacts visuels issus des projets d'aménagement et du traitement des interfaces entre espaces urbains et agri-naturels,
- De priorisation donnée aux modes de déplacements alternatifs, notamment les transports en commun et les liaisons douces dans les principes d'aménagement du PLUi,
- De préservation de la ressource en eau, notamment par une protection (via les OAP, le règlement et le zonage) des points d'AEP, des cours d'eau et d'une majorité des zones humides du territoire,

- De prise en compte du risque naturel, au regard de la sensibilité du territoire en termes d'inondations.

Les objectifs des SRADDET sont pluriels et hétérogènes. Certains renvoient aux politiques de mobilité, d'énergie, de l'eau, des déchets ou de l'urbanisme. Concernant les objectifs qui concernent de manière directe le PLUi et sans répéter les conclusions établies pour l'articulation avec le SCoT et qui restent valables, notons les points de vigilance suivants :

- Les objectifs de consommation foncière du projet de PLUi ne s'alignent pas avec les objectifs de réduction de l'artificialisation, notamment du zéro artificialisation nette, malgré l'effort consenti.
- Les objectifs concernant la transition énergétique, les émissions de GES et la qualité de l'air demeurent en filigrane dans le projet et auraient pu se traduire par des dispositions dans le règlement ou une OAP thématique « transition énergétique ».
- Les objectifs concernant les ressources minérales pourraient trouver une déclinaison dans le projet de PLUi afin de s'assurer de l'accessibilité aux gisements potentiels et favoriser les matériaux bas-carbone.

Le PLUi s'articule bien avec les objectifs des documents de gestion de l'eau (SDAGE et SAGE) qui peuvent se traduire au niveau des documents d'urbanisme. Pour autant, plusieurs zones humides ont été identifiées dans des secteurs d'OAP habitat et économique et STECAL. Au regard des enjeux relevés par le SDAGE Normandie qui concernent les documents d'urbanisme, le PLUi répond à travers la préservation d'éléments naturels et de périmètres liés à la préservation des ressources en eau par les OAP et le règlement graphique et écrit.

Globalement, au regard des tableaux d'analyse présentés dans la partie dédiée et de l'évaluation environnementale, le projet de PLUi est compatible avec les documents de rang supérieur.

3.8. Conclusion générale

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLUi :

- Répond bien aux problématiques environnementales et paysagères du territoire par des réponses précises mobilisant l'ensemble des leviers réglementaires de la planification ;
- Offre des plus-values par rapport aux documents actuels grâce à :
 - Une organisation du territoire à une échelle élargie permettant de répondre à des logiques de hiérarchisation (armature territoriale) et de mutualisation (fléchage du développement sur des secteurs équipés),
 - Une harmonisation de la prise en compte de plusieurs enjeux forts comme le bocage
- La mise en œuvre de nouveaux outils comme les OAP (thématique et sectorielles),
- Préserve les grands équilibres environnementaux par une préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue locale, dont les implications sont multiples (paysagères, protection de la ressource en eau...)
- Est compatible avec les documents de portée supérieure et cohérent de par la bonne déclinaison entre enjeux, orientations et traduction réglementaire,

- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons règlementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulés pour l'environnement,
- N'aura pas d'impact significatif sur le réseau Natura 2000 même si l'évolution de certains sites (zonage 2AU) devra se faire au regard des sensibilités locales,
- Répond, à son échelle et selon les compétences de la CUA, à l'enjeu global de lutte contre le changement climatique de par les réflexions portées sur la valorisation du bâti existant, la limitation de la consommation foncière, la valorisation du patrimoine végétal et de son rôle de puits carbone ;
- S'inscrit dans une logique « éviter - réduire - compenser ». Cette doctrine a guidé le choix des secteurs de développement en suivant le raisonnement suivant :
 - o Priorité donnée à l'intensification urbaine en valorisant l'existant ou par investissement de terrains en densification ou en renouvellement recouvrant des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles... généralement moindres (logique d'évitement),
 - o Sur les secteurs en extension a été suivie une analyse multicritère (logique urbaine, visibilité, nuisances induites ou subies, présence ou non d'habitats naturels remarquables, enjeux agricoles...) visant à sélectionner « globalement » le secteur le moins impactant (logique d'évitement). Notons que **plusieurs secteurs sont néanmoins pointés par l'évaluation environnementale au regard notamment de la présence de zones humides avérées ;**
 - o Sur les secteurs retenus, les OAP cadrent l'aménagement à la fois pour optimiser le foncier mobilisé, mais aussi pour limiter au maximum les impacts induits (logique de réduction). **Une réflexion plus poussée en phase opérationnelle et sur les secteurs en extension de moins d'un hectare est néanmoins souhaitable ;**
 - o Le règlement vient aussi limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques sur les secteurs urbanisables.

En conclusion, notons que le projet de développement démographique ambitieux porté par la collectivité induit nécessairement des incidences qui sont inhérentes à la mise en œuvre opérationnelle des différents projets d'aménagement tels qu'ils sont prévus dans le PLUi. Néanmoins, la qualité de la démarche et sa traduction dans le document permettent de minimiser au maximum les impacts induits par des choix qui ont intégré la question environnementale en amont. À ce titre, le PLUi répond, sur le fond et sur la forme à la majorité des enjeux environnementaux spécifiques au territoire. Un point de vigilance reste de mise quant à la consommation foncière de manière à inscrire le projet dans la trajectoire du zéro artificialisation nette.

4. Modalités d'évaluation

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans). La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLUi, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLUi sur le court à moyen terme. **Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.**

Ainsi, le choix des indicateurs s'est opéré à partir des indicateurs établis pour le PLUi approuvé en 2020 sur le périmètre de 30 communes et revus à l'aune du projet actuel et de l'expérience de la collectivité. Dans la mesure du possible, trois niveaux sont privilégiés pour assurer le suivi :

- **Indicateur d'état** : généralement il s'agira de données brutes, chiffrées, proposées en valeur absolue, facilement accessibles et représentatives. Il permettra de définir l'évolution de la variable observée dans le temps.
- **Indicateur de pression** : il montre des évolutions, les grandes tendances qui pèsent sur l'environnement du territoire et ses composantes. Il s'agira dans la majorité des cas de ratios, voire d'indices qui caractériseront la pression qui s'exerce sur les milieux et le territoire au sens large.
- **Indicateur de réponse** : il évalue la bonne réussite de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire. Il pourra s'agir d'objectifs globaux, chiffrés ou bien qualitatifs. Il s'agit d'une sorte de synthèse des deux premiers types d'indicateurs : un indicateur de performance globale du PLUi sur la thématique considérée.

Sont listés dans le tableau (page suivante) les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement. Notons qu'il ne s'agit pas uniquement d'indicateurs « environnementaux », mais d'indicateurs de suivi du projet, traitant des questions d'habitat, d'économie...

Abréviations des services « source » en interne :

SPP (service planification prospectif)

SAU (service autorisations d'urbanisme)

SDD (service développement durable)

MDE (mission développement économique)

DPP (département patrimoine public)

Thématique	Indicateurs		Type d'indicateur	Suivi PLUi ou autre	Enjeux / incidences	Source	Périodicité	Valeur de référence/données
Habitat	1	Evolution de la population	état		Vérifier sur la durée de vie du PLUi : - La bonne mise en œuvre du scénario démographique - La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi - La corrélation entre le nombre de logements produits et la progression démographique - La réalisation des objectifs en résorption de vacance, renouvellement, densification...	INSEE	1an	INSEE 2018 = données 2015
	2	Nombre total de logements	état			INSEE	1an	INSEE 2019 = données 2015 (avec la déclinaison de l'INSEE : logements principaux, vacants ou résidences secondaires).
	3	Nombre de logements construits	réponse	PLUi		SAU	1an	Extractions logicielles NETADS – 2020 Instruction des autorisations d'urbanisme
	4	Permis d'aménager et permis de construire groupés à vocation habitat	réponse	PLUi		SAU	1an	Extractions logiciel NETADS -2020 Instruction des autorisations d'urbanisme

	5	Changement de destination vers vocation habitat	réponse	PLUi	Évaluer si le projet (en fonction des zones) permet ou non l'évolution des logements en fonction des besoins (modes de vie, desserrement...)	SAU	1an	Extractions logiciel NETADS -2020 Instruction des autorisations d'urbanisme
	6	Nombre de logements vacants	état		Évaluer à la fois : - La dynamique en matière de vacance (ralentissement, inversement...) - La traduction concrète des objectifs portés par le PLUi	INSEE	1an	INSEE 2019 = données 2015 Donnée qui peut recouper avec l'indicateur 2 « Logements »
Consommation foncière	7	Nombre de logements produits en renouvellement (de manière globale et selon les typologies de communes)	réponse	PLUi	Appréhender à la fois : - La part globale de la production de logements plus ou moins à l'avantage du renouvellement - La contribution de ce type de projet pour la réalisation du scénario démographique prévu - La cohérence entre les orientations du PADD et la réalité	SAU	1an	Extractions logiciel NETADS -2020 Analyse de la consommation foncière Atlas du RU avec mesure du nb de logements construits dans ces enveloppes et indicateurs OPAH

	8	Artificialisation effective et consommation foncière	pression	PLUi	- Mesurer l'artificialisation effective d'espaces agricoles et naturels - Appréhender la plus ou moins bonne adéquation entre besoins exprimés dans le cadre de la démarche PLUi et la concrétisation dans le temps	SAU	1an	Base de référence : observatoire national de l'artificialisation Analyse de la consommation foncière
	8 bis	Artificialisation effective dans les zones d'habitat (1AUG)	réponse	PLUi	Afin de voir l'évolution de la consommation des espaces en extensions, et de pouvoir comparer avec les chiffres en renouvellement (indicateur 7)	SAU	1an	Zones inscrites dans le PLUi à sa date d'approbation (2020) et instruction des autorisations d'urbanisme
	8 ter	Artificialisation effective dans les zones économiques (zones 1AUe)	réponse	PLUi	Mesurer la consommation effective des espaces à vocation économique	SAU	1an	Extractions logiciel NETADS -2020 Instruction des autorisations d'urbanisme
Emplois et attractivité	9	Nombre de commerces de proximité au niveau des centres-villes ou des bourgs	réponse		- Vérifier dans le temps le dynamisme des commerces de proximité - Essayer d'évaluer dans quelles mesures les choix faits dans le cadre du PLUi ont un impact positif en la matière	MDE	1an	Dernières données disponibles, pour prendre référence
	9 bis	Nombre de commerces vacants	état			MDE	1an	Dernières données disponibles, pour prendre référence

	10	Nombre de changements de destinations d'un local commercial ou agricole	réponse	PLUi		SAU	1an	Extractions logiciel NETADS -2020 Instruction des autorisations d'urbanisme
Agriculture	11	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur le territoire	état		- Suivi de l'activité agricole pour regarder l'adéquation avec la définition des zones A et N - Suivi de l'activité agricole pour étudier son évolution (+ etude 17/16, avec intérêt d'étudier typologie en bio (Surfaces - gdes, conso locale) car accompagnement CUA)	CA	3ans	Dernières données disponibles : nombre de sièges repérés dans le diagnostic du PLUI (repérage cartographique)
	12	Typologie de la SAU (Surface Agricole Utile)	état			CA	3ans	Fiche annuelle avec récap de l'activité agricole du territoire Données du RPG
Continuités écologiques	13	Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et/ou linéaires concernés	réponse	PLUi	- Suivre l'évolution du linéaire bocager et les impacts induits - Appréhender les éventuelles incidences	SAU	3ans	Linéaire inscrit dans le PLUI
	13 bis	Linéaires replantés en compensation	réponse	PLUi	Vérifier la mise en œuvre effective des mesures compensatoires	SAU	3ans	
	14	Evolution du nombre d'obstacles aux continuités écologiques	pression		Evaluer les impacts des aménagements sur l'hydromorphologie	GEMAPI	3ans	Base ROE

	14 bis	Linéaire des projets de restauration écologique sur les cours d'eau	réponse		Suivre l'évolution du réseau hydrographique	GEMAPI	3ans	Programme d'actions en cours de définition, avancée par rapport à celui-ci.
	15	Superficie des espaces naturels (Forêts + prairies permanentes et temporaires)	état	PLUi	- Suivre l'évolution des superficies naturelles pouvant stocker du CO2 - Suivre l'évolution de l'emboisement et les choix faits par le PLUi	RPG	1an	
Mobilité	16	Linéaire de cheminements aménagés pour les modes actifs (marche, vélo)	réponse	PLUi	Permet d'avoir un suivi sur : - Le développement des mobilités douces sur le territoire - La politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces	DPP	3ans	Dernières données disponibles, pour prendre référence -2020
	17	Mesure de la réalisation des projets inscrits en emplacements réservés "cheminements" au PLUi	réponse	PLUi		DPP	3ans	Dernières données disponibles, pour prendre référence -2020
	18	Fréquentation des transports en commun	état		Permet d'identifier : - L'attractivité du réseau de transport en commun - Les trajets les plus utilisés (sous-utilisés)	Mobilité	3ans	Données de référence à prendre / bilans annuels de gestionnaire de la DSP (2020)

	19	Part modale des modes de déplacements	état			Mobilité	3ans	Données de référence à prendre / bilans annuels de gestionnaire de la DSP (2020)
Énergie	20	Production d'énergies renouvelables par typologie (photovoltaïque, éolien, etc.)	état		Évaluer à la fois : - La traduction des enjeux globaux et locaux de maîtrise énergétique par des actions concrètes - Le contexte plus ou moins favorable à la mise en œuvre des différents types de dispositifs - Les impacts associés (sur le paysage notamment) - Les éventuelles contraintes générées par le PLUi pour favoriser le DVP des énergies renouvelables	SDD	3ans	Dernières données disponibles, pour prendre référence -2020
	21	Nombre de déclarations de travaux pour isolation par l'extérieur de logements privés	réponse		Permet d'évaluer le niveau d'engagement de la collectivité et des habitants dans la transition énergétique.	SAU	3ans	Dernières données disponibles, pour prendre référence -2020
	22	Nombre de constructions / abonnés connectés aux réseaux de chaleur	état					ENEDIS ou responsables du réseau de chaleur

Ressources en eau	23	Nombre de STEP jugées conformes en équipement	pression		Définir les investissements à faire pour améliorer la situation.	EPCI	3ans	Dernières données disponibles par STEP (budget alloué / capacités restantes)
	23 bis	Nombre de STEP jugées conformes en performance	pression				3ans	
	24	Capacité épuratoire restante (sommées des STEP) en équivalents habitants	état				3ans	
	25	Nombre ou proportion de systèmes ANC contrôlés conformes	état		Permet de suivre la situation sur les portions de territoire non couvertes par le collectif	EPCI	6ans	Dernières données disponibles sur le nombre de systèmes en ANC et systèmes conformes
Risques et nuisances	26	Nombre de constructions autorisées au sein d'une zone à risques	pression	PLUi	Suivre la vulnérabilité plus ou moins accrue des personnes et des biens	Interne	1an	Dernières données disponibles (permis de construire en PPR)
	27	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle (par commune et par type pour qualifier l'analyse)	état		Permet d'appréhender de manière générale la vulnérabilité d'un territoire face aux risques	Géorisques.com	1an	Dernières données disponibles d'arrêtés de catastrophe de l'année précédente pour référence