



**Le Président  
du Conseil départemental**

**Dominique LE MÈNER**

Président du conseil d'administration du SDIS  
Député honoraire

Monsieur Joaquim PUEYO  
Président  
Communauté Urbaine d'Alençon  
4 place du maréchal Ferdinand Foch  
61000 ALENCON

Le Mans, le

16 FEV. 2023

Objet : PLUI CUA

Monsieur le Président,

*re Cher G. Pueyo,*

Vous avez bien voulu me faire parvenir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour avis.

Au terme de son étude, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

Dans le document P.A.D.D est utilisée la notion « d'offre locative sociale » que l'on retrouve dans le document résumé non technique sous le terme de « logements à vocation sociale » (accession ou location). Il me semblerait opportun d'employer la même dénomination dans les deux documents pour une meilleure compréhension des documents présentés.

Vous trouverez en pièce jointe les données statistiques sur les logements et la population Sarthoise qui vous permettront d'actualiser certaines des données présentes dans le document « rapport de présentation ».

S'agissant des accès sur des zones de développement urbain identifiés dans votre PLUI, je vous remercie de bien vouloir tenir compte des éléments suivants :

**Accès sur les routes départementales**

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD 16, 19, 55, 166, 166 B, 234, 311, 338 et 338B, voies du réseau structurant ou à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Je souhaiterais que cette interdiction soit mentionnée dans le règlement des zones concernées et apparaisse sur les plans de zonages. Vous trouverez en pièce jointe un plan vous permettant de les repérer facilement.

.../...

### Implantation des constructions

Le Règlement de la Voirie Départementale (RVD) définit des marges de recul à respecter en fonction du type de route et de la nature de la zone (urbaine, à urbaniser...). Vous trouverez, en annexe, l'extrait du RVD correspondant à ces prescriptions. Le règlement devra s'assurer que les marges de recul ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

### Règlement Local de Publicité

Selon l'article L.581-7 du Code de l'environnement, la publicité est interdite en dehors des agglomérations (excepté à l'intérieur de l'emprise des aéroports, des gares ferroviaires et routières et des grands équipements sportifs). Toutefois, le règlement local de publicité peut autoriser les dispositifs publicitaires à proximité immédiate des établissements des centres commerciaux exclusifs de toute habitation et situés hors agglomération.

Afin de ne pas concourir à la distraction des usagers, il apparaît souhaitable d'éviter l'implantation des publicités – tout particulièrement celles qui sont numériques et lumineuses – aux abords des axes et carrefours du réseau routier principal hors agglomération.

Je tiens également à vous rappeler les articles R.418-1 et suivants du Code de la route et en particulier l'article R.418-4, selon lequel : « Sont interdites la publicité et les enseignes, enseignes publicitaires et préenseignes qui sont de nature, soit à réduire la visibilité ou l'efficacité des signaux réglementaires, soit à éblouir les usagers des voies publiques, soit à solliciter leur attention dans des conditions dangereuses pour la sécurité routière. Les conditions et normes que doivent respecter les dispositifs lumineux ou rétro réfléchissants visibles des voies publiques sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'équipement et du ministre de l'intérieur ».

### Orientations d'aménagement

Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le Règlement de la Voirie Départementale (RVD). Ils devront disposer des caractéristiques géométriques suffisantes pour assurer la sécurité des usagers.

Sur les communes d'Alençon et de Saint Paterne-Le Chevalin :

- La Buchaille

Je note que l'accès à la zone se fera par la création d'un aménagement au carrefour de la RD 166 et de la rue du Gué-de-Sorre. Pour l'accès à cette zone, un aménagement de carrefour de type giratoire sera exigé. Cet aménagement, qui constituera l'accès unique à la zone, devra faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage par la commune ou la communauté urbaine et sera soumis à l'accord technique de la Direction des Routes. Il fera alors l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'Agence Technique Départementale Nord.

Sur la commune d'Arçonnay :

- Maieffre

Je note que les accès à la zone se feront par la rue François-Louveau. Aucun nouvel accès ne doit être créé sur la RD 338 conformément au Règlement de la Voirie Départementale (RVD). La zone devra être desservie par les voies communales existantes.

- Parc d'activité interdépartemental

Je note qu'aucun accès à la zone ne sera réalisé sur la RD 338. Je souhaite également qu'aucun accès ne soit réalisé sur la RD 338<sup>BIS</sup>. L'accès à la zone devra se faire par les voies internes existantes et par le giratoire existant sur la RD 338<sup>BIS</sup>.

Sur la commune de Saint Paterne-Le Chevalin

- Le Lavoir

Je note que l'accès à la zone se fera par la création d'une branche sur giratoire sur la RD 311. Cet aménagement, qui constituera l'accès unique à la zone, devra faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage par la commune ou la Communauté urbaine et devra être soumis à l'accord technique de la Direction des Routes. Il fera alors l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'Agence Technique Départementale Nord.

- La Fosse Fortin

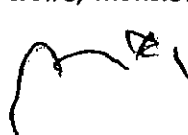
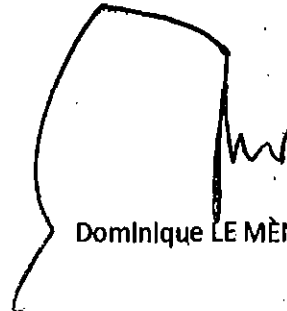
Un accès sur la RD 166 est envisagé pour accéder à la zone. Je vous informe ne pas y être favorable, cette voie étant très circulante. La création d'un accès ne maintiendra pas des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers comme pour les riverains. Il semble utile de privilégier les accès prévus sur la rue des Eglantiers, au nord de la zone.

Enfin et d'un point de vue plus général, je tiens à vous informer que le développement de l'urbanisation le long des routes départementales doit être accompagné par des aménagements urbains nécessaires à la préservation de la sécurité des différents usagers de la route (trottoirs, éclairage public...).

Par ailleurs, si des aménagements de carrefour sont nécessaires dans le cadre du développement de l'urbanisation, ceux-ci devront être à la charge de la commune. Dès lors, je souhaite que mes services soient associés lors de l'élaboration des projets, ainsi que pendant la réalisation des travaux.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

 C. P. Le Mèner  
  
Dominique LE MÈNER

# **Annexe 1**

## **Données statistiques**

PLUI - COMMUNAUTE URBAINE D'ALENCON - COMMUNES SARTHOISES

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>DEMOGRAPHIE (source: INSEE)</b>					
Population valeur légale au 01/01/2022 (RP 2019)	1 899	1 336	241	2 106	2 191
Evolution de la population (2013-2019)	2,6%	-4,6%	11,6%	-3,4%	-2,7%
Part des 75 ans ou plus (en 2019)	10,0%	9,8%	5,4%	10,7%	7,5%
Indice de jeunesse (en 2019)	0,73	0,77	1,41	0,67	0,89
Solde naturel (2013-2019)	33	-40	24	-3	59
<b>MENAGES (source: INSEE)</b>					
Nombre de ménages en 2019	831	521	85	920	881
Evolution du nombre de ménages (2013-2019)	12,4%	-0,6%	9,0%	0,1%	-3,5%
<b>Typologie des ménages en 2013</b>					
Personnes seules	169	104	10	257	211
Familles monoparentales	44	28	10	56	49
Couples sans enfant	305	168	34	354	335
Couples avec enfant(s)	221	208	20	253	298
Autres sans famille	0	16	5	0	20
<b>Typologie des ménages en 2019</b>					
Personnes seules	238	122	10	285	184
Familles monoparentales	61	25	5	70	40
Couples sans enfant	334	201	25	355	338
Couples avec enfant(s)	188	168	45	205	310
Autres sans famille	11	5	0	5	10
Taille des ménages en 2019	2,20	2,42	2,84	2,2	2,47
Taille des ménages en 2013	2,38	2,54	2,66	2,3	2,46
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (2019)	22 770 €	22 040 €	21 600 €	22 280 €	21 820 €
Taux de pauvreté en 2019	nc	nc	nc	nc	nc

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>Résidences principales du parc privé en 2019 (propriétaires occupants et locataires de logements loués vides) (source: INSEE)</b>					
Nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2019	620	426	80	685	739
Nombre de résidences principales occupées par leurs locataires privés en 2019	129	78	5	118	98
<b>Typologie des logements du parc privé (maisons et appartements)</b>					
1 pièce	0	0	0	6	0
2 pièces	20	14	0	20	19
3 pièces	73	61	3	76	84
4 pièces	214	176	19	230	226
5 pièces	245	148	32	279	247
6 pièces ou plus	196	104	31	192	260
<b>Résidences principales construites avant 2016 :</b>					
Nombre de logements (maisons et appartements) construits avant 1946 occupés par leurs propriétaires	68	60	14	102	254
Nombre de logements (maisons et appartements) construits après 1990 occupés par leurs propriétaires	150	132	36	127	229
Nombre total de logements (maisons et appartements) construits avant 2016 occupés par leurs propriétaires	620	423	74	672	737
Nombre de logements (maisons et appartements) construits avant 1946 occupés par des locataires privés	16	6	1	25	42
Nombre de logements (maisons et appartements) construits après 1990 occupés par des locataires privés	52	46	3	33	28
Nombre total de logements (maisons et appartements) construits avant 2016 occupés par des locataires privés	129	78	5	118	98

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>Constructions (source: STADEL)</b>					
Nombre de logements autorisés en 2018	4	1	1	4+vm	3+vm
Nombre de logements commencés en 2018	7	3	2	4+vm	13+vm
Nombre de logements autorisés en 2019	7	1	1	11+vm	6+vm
Nombre de logements commencés en 2019	4	2	2	5+vm	4+vm
Nombre de logements autorisés en 2020	4	2	vm	7+vm	2+vm
Nombre de logements commencés en 2020	2	0	vm	8+vm	5+vm
Nombre de logements autorisés en 2021	5	3	1	11+vm	4+vm
Nombre de logements commencés en 2021	7	2	1	7+vm	2+vm

\*vm\*: valeur manquante par défaut

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (source: CREHA QUEST)

Demandes locatives HLM en cours au 01/01/2022 (source: CREHA QUEST)

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune
Demandes locatives HLM	28	7	Aucune	6	9
Nombre de personnes concernées	68	15		22	23
Origine des demandes en cours					
EPCI (parties sarthoise et omalse)	16	2		1	3
Sarthe hors EPCI	9	3		3	2
Nombre de demandes en cours externes	15	4		4	7
Nombre de demandes en cours internes (locataires HLM)	13	3		2	2
Typologie des demandeurs					
Associations	0	0		0	0
Colocation	0	1		0	0
Colocations familiales	0	0		0	0
Couples	2	1		2	2
Familles	4	1		2	3
Personnes seules	10	2		0	3
Familles monoparentales	12	2		2	1
Taille des logements demandés					
T1	2	1		0	1
T2	8	3		0	1
T3	9	2		3	5
T4	9	1		1	0
T5	0	0		1	2
T6	0	0		1	0

PLUI - COMMUNAUTE URBAINE D'ALENCON - COMMUNES SARTHOISES

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>DEMOGRAPHIE (source: INSEE)</b>					
Population valeur légale au 01/01/2022 (RP 2019)	1 899	1 336	241	2 106	2 191
Evolution de la population (2013-2019)	2,6%	-4,6%	11,6%	-3,4%	-2,7%
Part des 75 ans ou plus (en 2019)	10,0%	9,8%	5,4%	10,7%	7,5%
Indice de jeunesse (en 2019)	0,73	0,77	1,41	0,67	0,89
Solde naturel (2013-2019)	33	-40	24	-3	59

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>MENAGES (source: INSEE)</b>					
Nombre de ménages en 2019	831	521	85	920	881
Evolution du nombre de ménages (2013-2019)	12,4%	-0,6%	9,0%	0,1%	-3,5%
Typologie des ménages en 2013					
Personnes seules	169	104	10	257	211
Familles monoparentales	44	28	10	56	49
Couples sans enfant	305	168	34	354	335
Couples avec enfant(s)	221	208	20	253	298
Autres sans famille	0	16	5	0	20
Typologie des ménages en 2019					
Personnes seules	238	122	10	285	184
Familles monoparentales	61	25	5	70	40
Couples sans enfant	334	201	25	355	338
Couples avec enfant(s)	188	168	45	205	310
Autres sans famille	11	5	0	5	10
Taille des ménages en 2019	2,20	2,42	2,84	2,2	2,47
Taille des ménages en 2013	2,38	2,54	2,66	2,3	2,46
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (2019)	22 770 €	22 040 €	21 600 €	22 280 €	21 820 €
Taux de pauvreté en 2019	nc	nc	nc	nc	nc



	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>Résidences principales du parc privé en 2019 (propriétaires occupants et locataires de logements loués vides) (source: INSEE)</b>					
Nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires en 2019	620	426	80	685	739
Nombre de résidences principales occupées par leurs locataires privés en 2019	129	78	5	118	98
<b>Typologie des logements du parc privé (maisons et appartements)</b>					
1 pièce	0	0	0	6	0
2 pièces	20	14	0	20	19
3 pièces	73	61	3	76	84
4 pièces	214	176	19	230	226
5 pièces	245	148	32	279	247
6 pièces ou plus	196	104	31	192	260
<b>Résidences principales construites avant 2016 :</b>					
Nombre de logements (maisons et appartements) construits avant 1946 occupés par leurs propriétaires	68	60	14	102	254
Nombre de logements (maisons et appartements) construits après 1990 occupés par leurs propriétaires	150	132	36	127	229
Nombre total de logements (maisons et appartements) construits avant 2016 occupés par leurs propriétaires	620	423	74	672	737
Nombre de logements (maisons et appartements) construits avant 1946 occupés par des locataires privés	16	6	1	25	42
Nombre de logements (maisons et appartements) construits après 1990 occupés par des locataires privés	52	46	3	33	28
Nombre total de logements (maisons et appartements) construits avant 2016 occupés par des locataires privés	129	78	5	118	98

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
<b>Constructions (source: SITADEL)</b>					
Nombre de logements autorisés en 2018	4	1	1	4+vm	3+vm
Nombre de logements commencés en 2018	7	3	2	4+vm	13+vm
Nombre de logements autorisés en 2019	7	1	1	11+vm	6+vm
Nombre de logements commencés en 2019	4	2	2	5+vm	4+vm
Nombre de logements autorisés en 2020	4	2	vm	7+vm	2+vm
Nombre de logements commencés en 2020	2	0	vm	8+vm	5+vm
Nombre de logements autorisés en 2021	5	3	1	11+vm	4+vm
Nombre de logements commencés en 2021	7	2	1	7+vm	2+vm

\*vm": valeur manquante par défaut

**DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (source: CREHA OUEST)**

**Demandes locatives HLM en cours au 01/01/2022 (source: CREHA OUEST)**

	ARCONNAY	CHAMPFLEUR	CHENAY	ST PATERNE LE CHEVAIN	VILLENEUVE EN PERSEIGNE
	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune	Logements sollicités sur le territoire de la commune
Demandes locatives HLM	28	7	Aucune	6	9
Nombre de personnes concernées	68	15		22	23
Origine des demandes en cours					
EPCI (parties sarthoise et omalse)	16	2		1	3
Sarthe hors EPCI	9	3		3	2
Nombre de demandes en cours externes	15	4		4	7
Nombre de demandes en cours Internes (locataires HLM)	13	3		2	2
Typologie des demandeurs					
Associations	0	0		0	0
Colocation	0	1		0	0
Colocations familiales	0	0		0	0
Couples	2	1		2	2
Familles	4	1		2	3
Personnes seules	10	2		0	3
Familles monoparentales	12	2		2	1
Taille des logements demandés					
T1	2	1		0	1
T2	8	3		0	1
T3	9	2		3	5
T4	9	1		1	0
T5	0	0		1	2
T6	0	0		1	0

**Annexe 2**

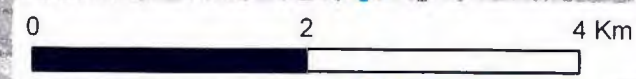
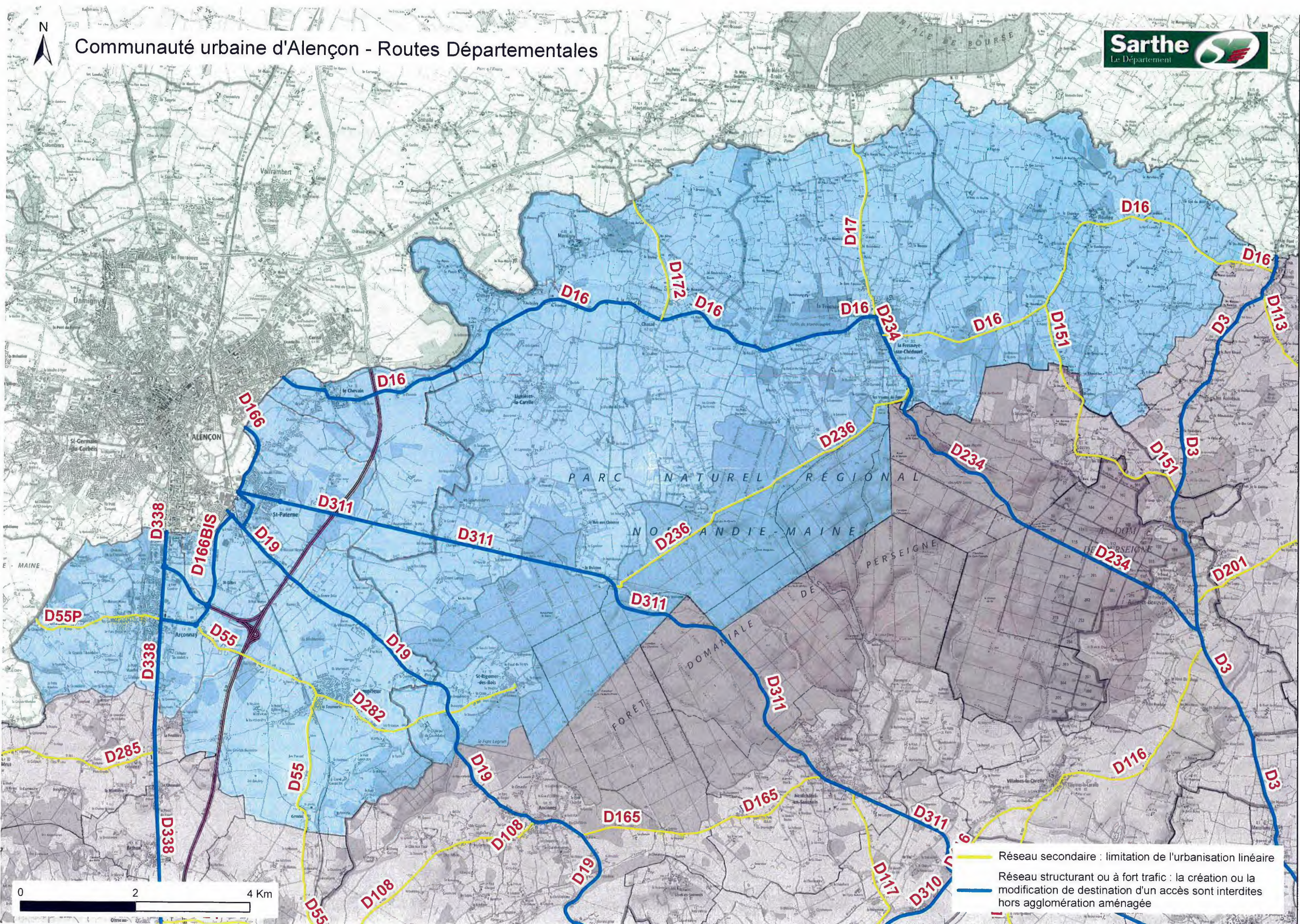
**Règlement de la Voirie**



**Départementale**





# Communauté urbaine d'Alençon - Routes Départementales



-  Réseau secondaire : limitation de l'urbanisation linéaire
-  Réseau structurant ou à fort trafic : la création ou la modification de destination d'un accès sont interdites hors agglomération aménagée





Conseil général  
de la Sarthe

# RÈGLEMENT DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE

## ANNEXE 5 – CRÉATION D'ACCÈS SUR LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER

### LE DOMAINE D'EMPLOI

Ces conditions concernent la création de tout accès sur le domaine public routier départemental, qu'il découle ou non d'une procédure d'urbanisme.

Elles ne concernent pas la signalisation à mettre en place aux intersections, liée à l'exploitation de la route, pour laquelle les règles de visibilité peuvent être différentes. Ces règles sont précisées:

- pour les carrefours hors agglomération, dans la guide «Aménagement des carrefours interurbains - carrefours plans» du SETRA de décembre 1998.
- pour les carrefours en agglomération, dans le guide «Carrefours urbains» du CERTU de janvier 1999.

Dans chaque situation, l'accès sera toujours, le cas échéant, créé sur la voie ouverte à la circulation publique la moins circulée.

### LES CONDITIONS DE VISIBILITÉ HORS AGGLOMÉRATION ET EN AGGLOMÉRATION NON AMENAGÉE

Un conducteur a besoin de temps pour anticiper les événements qui vont se produire sur sa route, il lui faut les percevoir, les analyser et modifier éventuellement son comportement pour s'y adapter. Ce temps nécessaire à l'anticipation se traduit par la nécessité de distances de visibilité parfois importantes.

Elles sont définies à partir de 2 ordres de temps basés sur les réactions d'un conducteur type :

- 8s dit d'ordre optimal.
- 6s dit d'ordre minimal.

#### Commentaires :

*Pour rendre compte des vitesses effectivement pratiquées par les usagers, on utilise conventionnellement et conformément aux pratiques internationales, la V85 en dessous de laquelle roulent 85% des usagers, en condition fluide.*

<b>Vitesse pratiquée par 85 % des usagers sur la voie principale en km/h</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>70</b>	<b>90</b>
<b>Distance minimum en m (T = 6s)</b>	<b>50</b>	<b>84</b>	<b>118</b>	<b>151</b>
<b>Distance conseillée en m (T = 8s)</b>	<b>67</b>	<b>112</b>	<b>157</b>	<b>202</b>



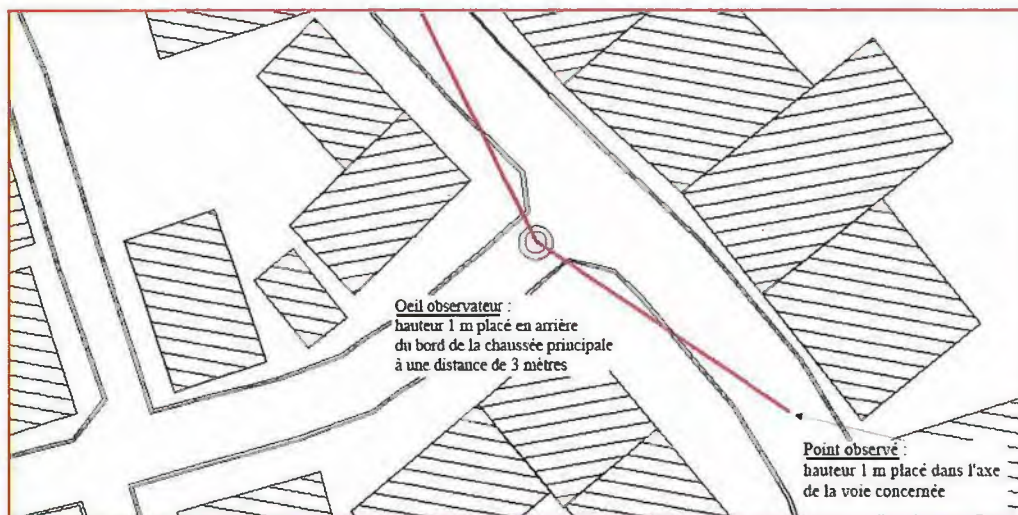
## LES CONDITIONS DE VISIBILITÉ EN AGGLOMÉRATION AMENAGÉE (TROTTOIRS, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Tout comme le cas hors agglomération, un conducteur a besoin de temps en agglomération pour anticiper les événements qui vont se produire sur sa route, il lui faut les percevoir, les analyser et modifier éventuellement son comportement pour s'y adapter.

<b>Vitesse pratiquée par 85 % des usagers sur la voie principale en km/h</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>70</b>
<b>Distance minimum en m</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>85</b>
<b>Distance minimum en m (en courbe)</b>	<b>26,5</b>	<b>55</b>	<b>95</b>

### LES CONDITIONS DE LA MESURE.

#### Accès d'une voie secondaire en agglomération sur une route départementale.



#### Accès privé sur une Route Départementale en agglomération.

