



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE



## VILLE D'ALENÇON

### Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal

#### SEANCE DU 5 DÉCEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le cinq décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Ville d'Alençon, sur convocation adressée le 29 novembre 2022 et sous la présidence de Monsieur Joaquim PUEYO, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville d'Alençon.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

M. Romain BOTHET qui a donné pouvoir à Mme Nathalie-Pascale ASSIER, Mme Sophie DOUVRY qui a donné pouvoir à M. Philippe DRILLON, Mme Stéphanie KOUKOUGNON qui a donné pouvoir à M. Thierry MATHIEU, M. David LALLEMAND qui a donné pouvoir à M. Ahamada DIBO, Mme Odile LECHEVALLIER qui a donné pouvoir à M. Emmanuel TURPIN, M. Pascal MESNIL qui a donné pouvoir à Mme Marie-Noëlle VONTHRON, M. Johny PELLUET qui a donné pouvoir à Mme Fabienne MAUGER.

Mme Sandrine POTIER, excusée.

**Secrétaire de séance : LEVAUX Marie-Béatrice**

**N° 20221205-019**

### **URBANISME**

#### **Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Avis sur l'arrêt projet**

##### ***Planification, Prospectives***

NL/SJ/GC/CT

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-15, L153-33 et R153-5,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 octobre 2022 arrêtant le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est consulté pour émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement qui la concernent directement.

Les dispositions réglementaires (Règlements écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de « composition urbaine » et sectorielles définissent les modalités de mise en œuvre des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal du 27 juin 2022.

Il est précisé que les principales dispositions réglementaires proposées pour la mise en œuvre du projet sur le territoire alençonnais sont maintenues au regard des dispositions du PLUi actuellement applicables. La révision du PLUi a pour principal objet d'élargir le PLUi à la commune de Villeneuve en Perseigne.

## **1/ Attractivité résidentielle et économique**

Les objectifs d'accueil de population pour la Ville correspondent à 50 % des objectifs visés à l'échelle communautaire. Les capacités d'accueil résidentiel sont réparties entre renouvellement urbain et mobilisation du potentiel existant (réhabilitation des logements vacants, densification, foncier) pour 60 % et une production dans les opérations en extension urbaine pour 40 %.

Les dispositions réglementaires favorisent la mixité des fonctions et occupations dans les secteurs urbains. Au regard des spécificités urbaines, le règlement propose une déclinaison des dispositions selon les typologies urbaines afin de préserver cette qualité et cohérence urbaine. Pour les secteurs urbains mixtes, le règlement vise à faciliter leur évolution. Les secteurs d'équipements structurants (de santé, d'enseignement, sportifs, culturels) sont identifiés par un règlement spécifique favorisant leur maintien et leur évolution. Le règlement prévoit également des dispositions permettant la valorisation des espaces de nature, récréatifs, de loisirs ou paysagers de l'espace urbain.

L'attractivité économique est affirmée par la mixité des fonctions urbaines favorisant l'accueil d'activités économiques diversifiées de services, de commerces, d'équipements publics (de santé, d'enseignement, sportifs et culturels) complémentaires à la vocation résidentielle. Les parcs d'activités économiques mixtes ou spécialisés existants sont identifiés par un règlement spécifique affirmant les orientations économiques (ex : industrielle, commerciale, ou mixte).

En matière d'équilibre de l'armature commerciale et de complémentaire de l'offre, le projet affirme la vocation commerciale et les capacités d'accueil des pôles structurants existants, dont le pôle de cœur de ville. Pour ce secteur de « centralité commerciale », il est défini des conditions de maintien des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Les dispositions favorisant le maintien et la préservation des commerces de cœur de ville ou de centralités (commerces de quartiers) et le recentrage sur les pôles structurants s'inscrivent en cohérence avec les actions engagées par la Ville (opération cœur de ville, droit de préemption commerciale).

Les dispositions réglementaires déclinées selon les typologies urbaines, la qualité architecturale et patrimoniale identifiée visent à favoriser la préservation ou la restauration des éléments patrimoniaux ou identitaires, dans un objectif de valorisation du cadre de vie, facteur d'attractivité résidentielle, économique et touristique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générales et sectorielles visent à définir des principes d'aménagement des secteurs de développement d'habitat à court et moyen terme. Ces orientations définies sur sept secteurs déterminent des densités attendues d'habitat, une diversité et une mixité de l'habitat, des principes de composition urbaine et paysagère, d'organisation de dessertes et de stationnement, et de gestion des ressources en eau et en énergie. D'autre part, les sites de projet sur lesquels la collectivité mène actuellement des études de programmation sont classés en secteurs de projet dans l'attente des résultats de ces études.

## **2/ Préservation et valorisation du cadre de vie**

Le projet définit plusieurs mesures de protection et de valorisation des espaces bâtis et naturels, notamment de :

- protection et de préservation des espaces naturels ou de nature en ville et des secteurs à risque (ex : inondation),
- préservation des secteurs de jardins ou de cœurs d'îlots, favorisant la qualité du cadre de vie,
- préservation de l'identité architecturale et patrimoniale, avec des dispositions de préservation des éléments naturels ou ensemble bâtis identifiés, facteurs d'attractivité résidentielle, économique et touristique.

## **3/ Mobilité et déplacements**

La mixité des fonctions urbaines (activités économiques, services, résidentielles) et le renouvellement urbain visent à favoriser les déplacements de courtes distances et l'accessibilité aux différents modes de déplacements, notamment à proximité des pôles d'échanges multimodaux.

De plus, le projet prévoit des emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics ou voies publiques.

Vu les principales adaptations apportées par la révision n° 1 du PLUI portant spécifiquement sur le territoire de la commune d'Alençon, à savoir :

- une réorganisation du phasage des ouvertures à l'urbanisation au regard de la réalité opérationnelle d'aménagement entre le secteur boulevard Koutiala et le parc Gustave Courbet et le secteur des Châtelets, évolution du classement entre les zones 1AU et 2AU,
- la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue,
- la définition d'un Coefficient de Biotope de Surface au règlement des zones urbaines et à urbaniser destiné à limiter l'imperméabilisation des sols,
- la définition d'un secteur USx spécifique aux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein de la zone urbaine destinée aux équipements publics (Zone US),
- l'ajustement du règlement pour clarifier et sécuriser l'application juridique dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Vu le projet arrêté de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable sur le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tel qu'il est présenté, sous réserve que puissent être réétudiées les dispositions relatives à la surface minimale des cellules commerciales en périphérie afin de porter celle-ci à 300 m<sup>2</sup> au lieu de 150 m<sup>2</sup>, pour concilier l'attractivité commerciale du territoire dans son ensemble et la protection du commerce de coeur de ville en cohérence avec les actions Coeur de Ville,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son délégué à signer tous documents utiles relatifs à ce dossier.



**Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué,**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the logo.

**Armand KAYA**