DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté Urbaine d'Alençon

ENQUETE PUBLIQUE

Révision n° 1 du PLUi

Abrogation de la Carte Communale de ROULLEE

Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques.

Document 1 RAPPORT

Commission d'enquête publique composée de Jean TARTIVEL Président

Odile MORON et Serge LAMY Membres

SOMMAIRE

1 GENERALITES 4

1.1 Objet de l'enquête 4

1.2 Le contexte de la CUA 4

1.3 La communauté urbaine d'Alençon 6

1.4 Son évolution 6

1.5 Les documents d'urbanisme de la CUA 8

1.5.1 Le SCoT 8

1.5.2 Etats des documents d'urbanisme de la CUA 9

1.5.3 AVAP des Alpes Mancelles 10

1.5.4 Règlement local de publicité 10

2 LE DOSSIER D'ENQUETE 10

2.1 Caractéristiques du projet 11

2.1.1 Le rayonnement du territoire 11

2.1.2 Le développement économique 12

2.1.3 L'environnement 12

2.1.4 Paysages et formes urbaines 12

2.1.5 Socio-démographique 12

2.1.6 Habitat 12

2.1.7 Déplacement 12

2.2 LES O.A.P. 13

2.3 Composition urbaine 14

2.3.1 Centre agglomération 14

2.3.2 Couronne urbanisée 14

2.3.3 La zone rurale 15

2.4 O.A.P. de secteurs à vocation économique 16

2.5 O.A.P. de secteurs à vocation de production d'énergie renouvelable 16

2.6 Le règlement 17

2.7 L'abrogation de la carte communale de Roullée 17

2.8 Périmètres des abords des monuments historiques 18

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE ..18

3.1 La commission 18

3.2 Entretien d'organisation 18
3.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête 18
3.4 Publicité et information du public 19
3.5 Les permanences 19
3.6 Clôture de l'enquête 20
4 LES OBSERVATIONS 20
4.1 Avis de Personnes Publiques associées 20
4.1.1 Avis de la MRAe 20
4.1.2 Avis des préfets de l'Orne et de la Sarthe 24
4.2 Recensement de la participation du public 25
4.2.1 Analyse par thèmes 25
4.2.2 Examen des observations 25
4.3 Recensement des observation du public 26
4.3.1 Zonage 26
4.3.2 Autres Thèmes 51
4.3.2.1 Changement de destination 51
4.3.2.2 Environnement 54
4.3.2.3 E.B.C. 55
4.3.2.4 Agriculture 55
4.3.2.5 O.A.P. 56
4.3.2.6 S.T. E.C.C.A.L. 58
4.3.2.7 Règlement écrit 59
4.3.2.8 Règlement graphique 61
4.3.2.9 Emplacements réservés 61
4.3.2.10 Ressources en eau 63
4.3.2.11 Patrimoine 63
4.3.2.12 P.D.A. 64
4.3.2.13 Divers 64
4.4 Observations de la commission d'enquête 65
4.4.1 Observations sur les O.A.P. 65
4.4.2 Observations sur le règlement graphique 66
4.4.3 Observations sur les services industriels et commerciaux 67
4.4.4 Commune de Villeneuve en Perseigne 75
4.4.5 Environnement Nord Sarthe 83

1 GENERALITES

Projet de révision N° 1 du PLUI de la Communauté urbaine d'Alençon, l'abrogation de la carte communale de la commune déléguée de Roullée et la mise en place de périmètres délimités des abords des Monuments Historiques

1.1 Objet de l'enquête

Par délibération N°20221013-021 du 13 octobre 2022 arrêtant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon,

Par décision E°23000028/14 du Président du Tribunal Administratif en date du 18 avril 2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Jean TARTIVEL, président, de Madame Odile MORON et de Monsieur Serge LAMY membres titulaires pour remplir les fonctions de commissaires enquêteurs et effectuer une enquête publique,

Vu la délibération n° 20221013-22 du 13 octobre 2022 relative au projet de mise en place de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA MH).

Par arrêté de la CUA n° DAD / AR CUA 2023-08 du 21 juin 2023. Il sera procédé à une enquête publique du 28 août 2023 au 29 septembre 2023 relative à la révision n° 1 du PLUI de la Communauté Urbaine d'Alençon, de l'abrogation de la carte communale de ROULLEE et la mise en place de périmètres délimités des abord des monuments historiques.

L'objectif est de gérer les besoins de man,ière plus globale, de concilier les différents enjeux du territoire, de valoriser la complémentarité des communes, d'éviter la concurrence entre ces communes et d'optimiser l'espace foncier disponible.

Suite au Plan Local d'urbanisme Communautaire approuvé le 13 février 2020, cette révision est engagée pour en élargir le périmètre avec la commune de Villeneuve en Perseigne qui a rejoint la CUA au 1er janvier 2017, modifier les périmètres délimités des abords des monuments historiques, abroger la carte communale de Roullée.

Cette révision du PLUI est élaborée par l'EPCI, compétent en matière d'urbanisme (article L.123-1 et 123-6 du code de l'urbanisme) à son initiative et sous sa responsabilité en concertation avec les communes membres

1.2 Le contexte de la CUA

Suite à plusieurs étapes d'extension de son périmètre et la création de communes nouvelles, le territoire de la CUA compte désormais 31 communes à caractère urbain, périurbain, rural et rassemble près de 56.600 habitants pour moitié concentrés autour du pôle urbain d'Alençon et 4 communes entre 2000 et 3000 habitants (Condé sur Sarthe, Damigny, Saint Germain du Corbéis et Saint Paterne-le-Chevain).

La tendance démographique est à la baisse depuis deux décennies avec une perte de 2000 habitants depuis 1999 notamment la ville centre. Une population jeune mais avec une tendance au vieillissement et une taille des ménages de 2.06.

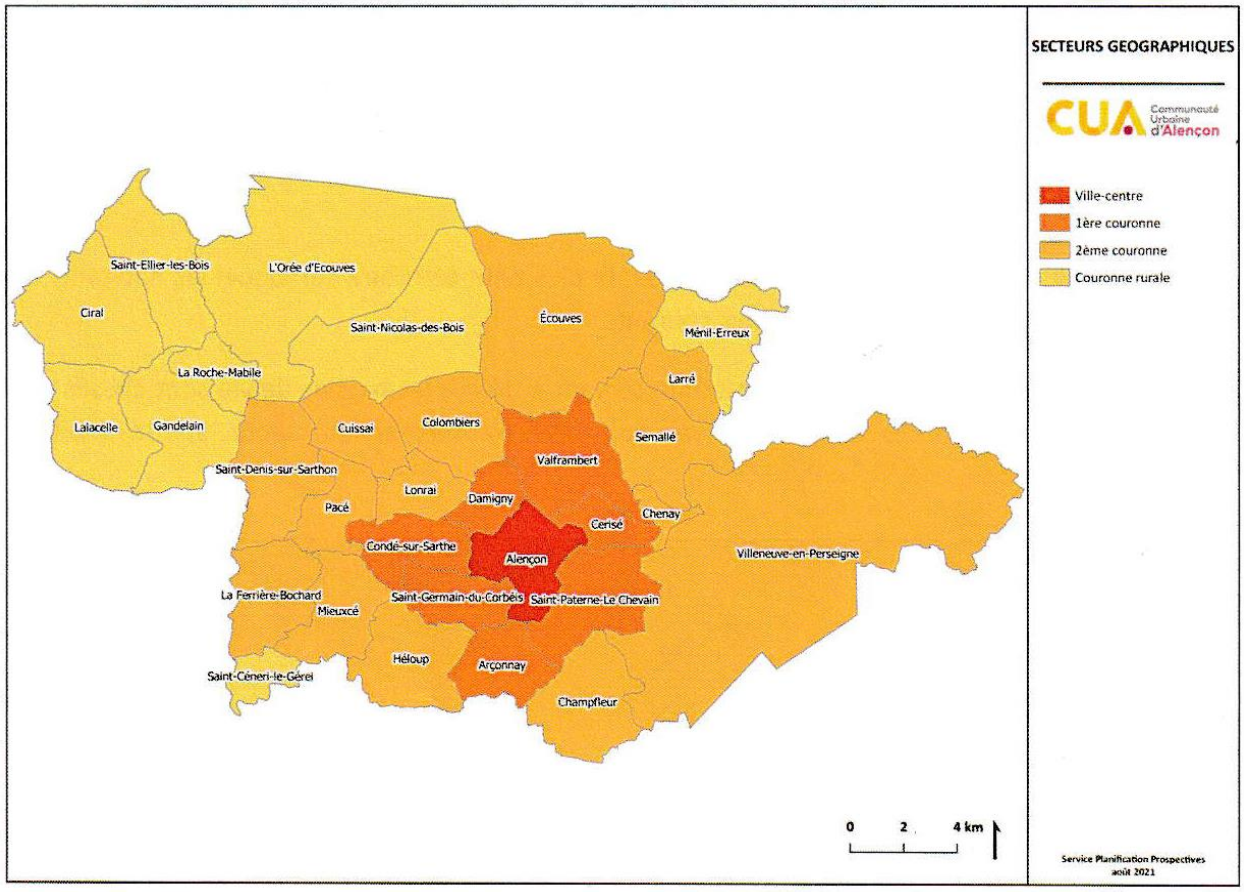
La CUA compte 25 773 emplois et constitue le pôle majeur au sein du département de l'Orne (126,4 emplois pour 100 actifs). Ces emplois relèvent à part égale de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et action sociale, du commerce, des transports et des services.

L'habitat de la CUA présente un nombre important de maisons individuelles dont une bonne partie assez ancienne (64% avant 1968) ainsi que des grands logements (63% T4 et plus).

En 2018, la CUA comptait 29 547 logements dont la moitié localisés sur la ville d'Alençon. (88 % en résidences principales, 2,4 % en résidences secondaires ou occasionnelles et 9,4 % en logements vacants).

La progression des logements est de +5,6 % entre 2008 et 2018 et du même ordre que le département de l'Orne malgré une baisse de population. Cela s'explique par le desserrement des ménages.

Selon la projection démographique, une surface de 202 ha sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUI doit répondre aux besoins en logements sur la période 2020-2035



1.3 La communauté urbaine d'Alençon

La ville d'Alençon est le siège de la CUA. Cette dernière a l'ambition d'accueil de plus de population corrélé à un développement économique et un renforcement du rayonnement du territoire dans son positionnement interrégional.

Le but est d'enrayer la décroissance démographique et la fragilisation du tissu économique en utilisant les atouts de la communauté et assurer son pôle urbain dans l'armature régionale.

1.4 Son évolution

Issue du district de l'agglomération alençonnaise créé le 07 novembre 1969, la communauté urbaine est née en 1996.

Progressivement rejointe par les communes périphériques, la CUA en compte 31 à l'heure actuelle, 26 dans l'Orne et 5 dans la Sarthe.

Commune	Position	Superficie Km²	Population 2020	Densité h/km²
Alençon	siège	10,68	25744	2410
Arçonnay	1ere couronne	7,85	1882	239
Cerisé	1ere couronne	4,42	876	198
Champfleur	2eme couronne	13,14	1332	101
Chenay	2eme couronne	2,16	247	114
Ciral	Couronne rurale	17,99	397	22
Colombiers	2eme couronne	12,34	331	27
Condé/Sarthe	1ere couronne	8,46	2494	295
Cuissai	2eme couronne	8,78	419	48
Damigny	1ere couronne	4,80	2436	506
Ecouves	2eme couronne	36,4	1656	45
La Ferrière Bochard	2eme couronne	10,82	733	68
Gandelain	Couronne rurale	15,31	421	28

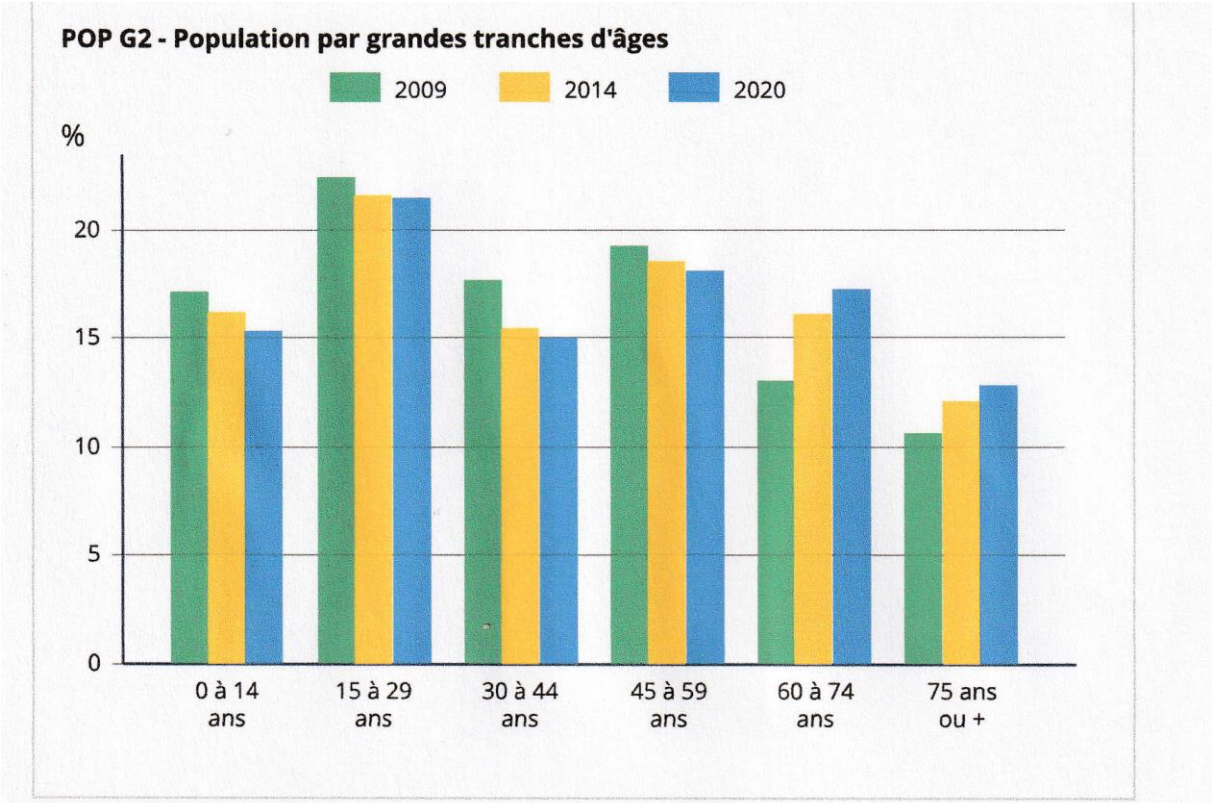
Héloup	2eme couronne	12,96	897	69
Lalacelle	Couronne rurale	13,37	270	20
Larré	2eme couronne	5.67	457	80
Lonrai	2eme couronne	6,14	1127	184
Menil-Erreux	Couronne rurale	11,05	202	18
Mieuxcé	2eme couronne	10,36	610	59
L'Orée d'Ecouves	Couronne rurale	44,45	773	17
Pacé	2eme couronne	7,56	419	55
La Roche-Mabile	Couronne rurale	5,21	161	31
St Ceneri le Gérei	Couronne rurale	3,86	112	29
St Denis/Sarthon	2eme couronne	13,81	1125	82
St Hélier les Bois	Couronne rurale	13,68	258	19
St Germain du Corbéis	1ere couronne	7,52	3738	497
St Nicolas des Bois	Couronne rurale	25,26	285	11
St Paterne le Chevain	1ere couronne	12,93	2103	163
Semallé	2eme couronne	14,04	333	24
Valframbert	1ere couronne	13,95	1760	126
Villeneuve en Perseigne	1ere couronne	86,70	2218	26

Source population : insee

Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	27 325	100,0	26 028	100,0	25 744	100,0
0 à 14 ans	4 677	17,1	4 222	16,2	3 974	15,4
15 à 29 ans	6 127	22,4	5 628	21,6	5 525	21,5
30 à 44 ans	4 839	17,7	4 024	15,5	3 861	15,0
45 à 59 ans	5 252	19,2	4 818	18,5	4 658	18,1
60 à 74 ans	3 541	13,0	4 192	16,1	4 431	17,2
75 ans ou plus	2 889	10,6	3 144	12,1	3 294	12,8

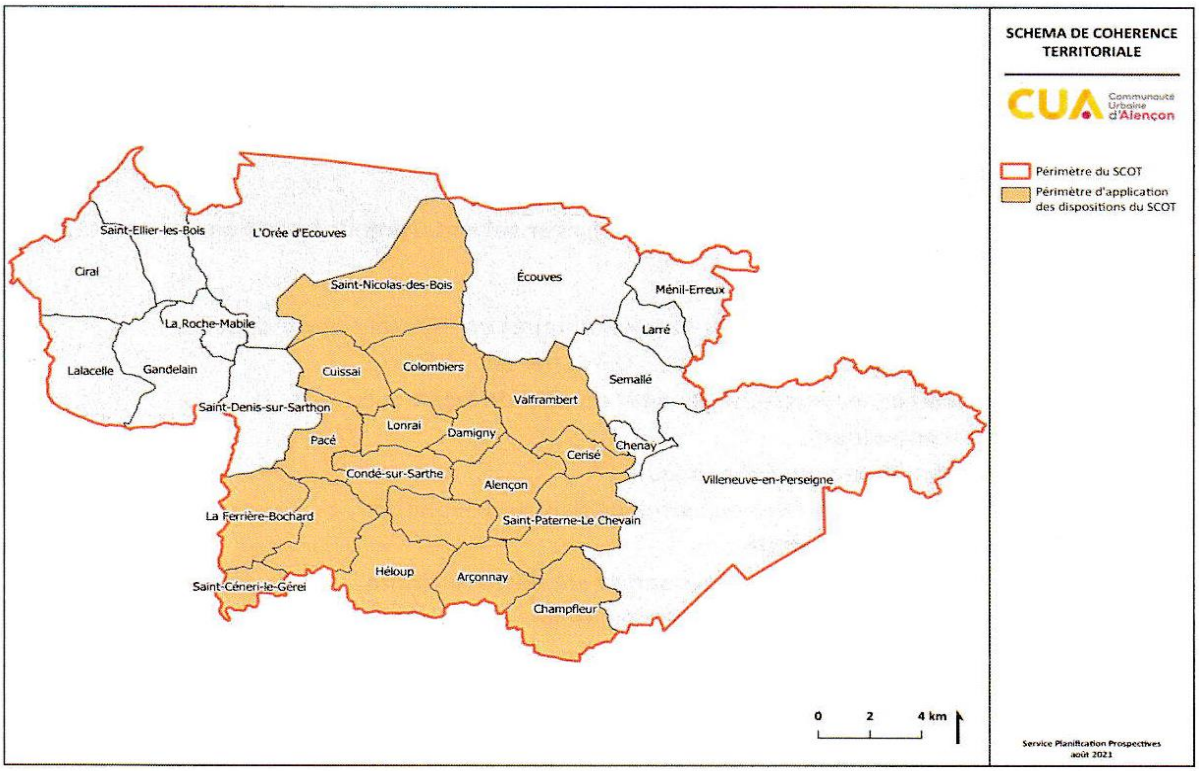
- *Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.*



ources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

1.5 Les documents d'urbanisme de la CUA

1.5.1 Le SCoT

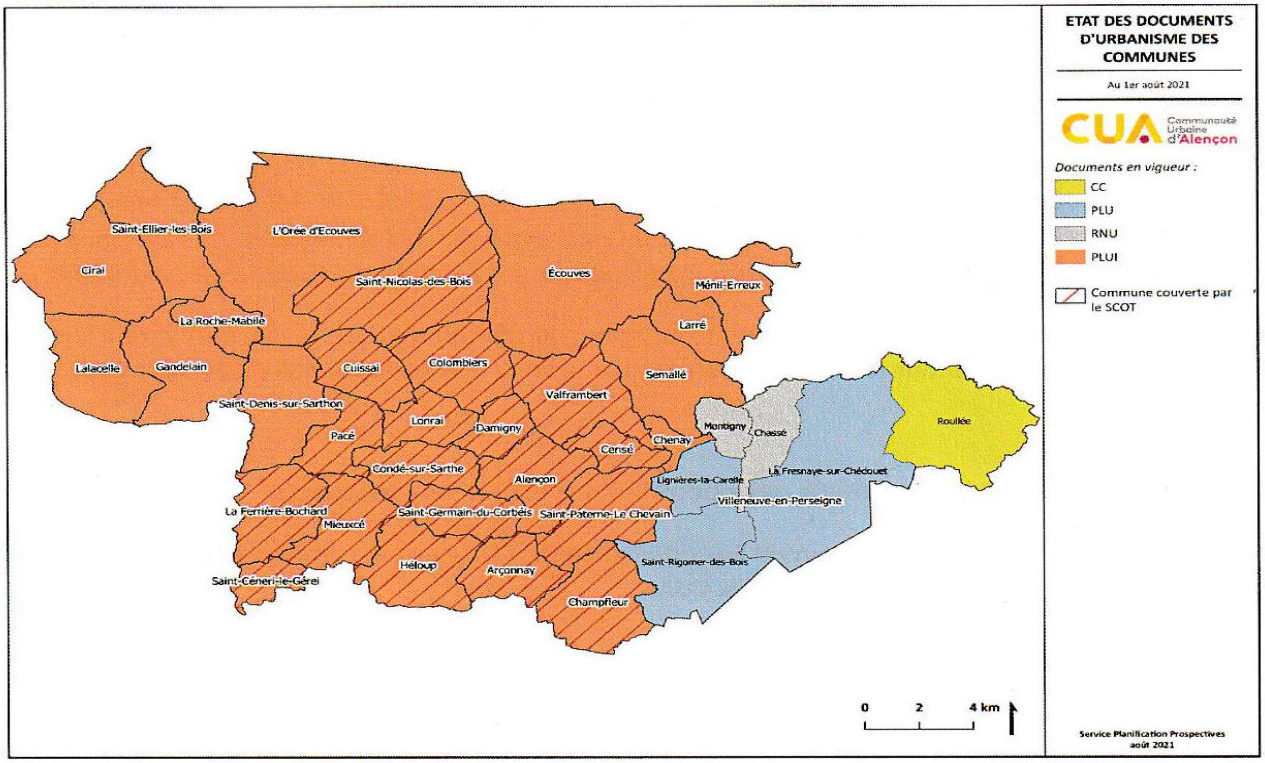


Source : rapport de présentation

Le SCOT de la CUA s'articule autour de quatre objectifs :

- L'affirmation d'une nouvelle structure urbaine et villageoise se fondant dans une armature verte et les centralités pour déterminer le développement futur du territoire.
- Une politique d'accueil valorisant de manière différenciée l'ensemble du territoire de la CUA.
- Une stratégie de développement s'appuyant sur les atouts du territoire et l'identification du nouvelles fonctionnalités.
- Vers une nouvelle mise en mouvement du territoire de la CUA.

1.5.2 Etats des documents d'urbanisme de la CUA



Source : rapport de présentation

1.5.3 AVAP des Alpes Mancelles

L'AVAP des Alpes Mancelles concerne 4 communes dont une seule appartient à la CUA : la commune de Saint Céneri le Gerei.

1.5.4 Règlement local de publicité

Autour de la ville centre, il concerne 10 communes de la CUA. Elles appartiennent toutes à la première et deuxième couronne.

2 LE DOSSIER D'ENQUETE

- Pièce n° 1 : **Le rapport de présentation**

Il est lui-même composé de 5 éléments essentiels :

- ✓ Résumé non technique
- ✓ Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
  - Eléments de contexte
  - Diagnostic territorial
  - Etat initial de l'environnement
- ✓ Justification du projet
- ✓ Evaluation environnementale
- ✓ Annexes

o Atlas des zones humides et des haies avec le PRIPR

o Atlas du potentiel de renouvellement urbain et identification des sièges agricoles

- Pièce n° 2 : **Projet d'Aménagement et de Développement durable**
- Pièce n° 3 : **Règlement écrit**

- Pièce n° 4 : **Règlement graphique-Atlas zonage**
- Pièce n° 5 : **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- Pièce n° 6 : **Annexes documentaires**

Pièces écrites

- ✓ Servitudes d'utilité publique
- ✓ AVAP des Alpes Mancelles
- ✓ Règlement local de publicité intercommunal
- ✓ Autres dispositions

Pièces graphique

- ✓ Atlas des Servitudes d'Utilité Publiques
- ✓ Atlas des risques et zones de protection
- ✓ Atlas des réseaux techniques

Carte communale de Roullée du 31 août 2012

1) Rapport de présentation
2) Plan de zonage du Bourg
3) Plan de zonage partie Sud
4) Plan de zonage partie Nord
5) Plan ZNIEFF et Sites Natura 2000
6) Délibération d'approbation
7) Arrêté Préfectoral du 09 novembre 2012

Périmètres délimités des abords des monuments historiques du 13 octobre 2012

Avis des CDPENAF, des Personnes Publiques Associées et délibérations des commune.

2.1 Caractéristiques du projet

2.1.1 Le rayonnement du territoire

- Affirmer la place de la CUA dans les échanges interrégionaux et au sein des deux régions Normandie et Pays de Loire.
- Développer un territoire d'innovation.
- Développer des conditions de desserte et d'accessibilité.

2.1.2 Le développement économique

- Renforcer et conforter le tissu économique du territoire de façon à répondre aux besoins des acteurs économiques et favoriser leur synergie.
- Pérenniser l'économie agricole.

2.1.3 L'environnement

- Concilier préservation de la richesse environnementale du territoire et développement du territoire.
- Anticiper les adaptations au changement climatique
- Préserver les ressources du territoire (l'eau, le foncier, les espaces agricoles et naturel).

2.1.4 Paysages et formes urbaines

- Organiser et structurer le développement urbain de demains, alors que des évolutions récentes tendent à montre un développement qui s'est inversé, partant désormais de la périphérie vers les espaces agglomérés.
- Favoriser l'intégration des extensions urbaines nouvelles dans le paysage avec des problématiques de confrontation avec des éléments paysagers identitaires ou avec des espaces de vocation différente tandis que certaines centralités montrent des signes de dévitalisation et de perte d'attractivité.
- Assurer des transitions et tisser des liaisons entre quartiers et entre les communes.
- Veiller au traitement des espaces publics et des transitions entre espaces public et privé.
- Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti ancien tout en laissant une place à la création architecturale contemporaine.

2.1.5 Socio-démographique

- Restaurer la vitalité démographique reposant sur un développement économique et une attractivité résidentielle renouvelés.
- Répondre aux besoins des habitants et anticiper les besoins futurs.

2.1.6 Habitat

- Assurer l'équation de l'offre de logements aux besoins de la population en privilégiant l'adaptation des logements aux attentes des ménages et en favorisant les parcours résidentiels.
- Affirmer la reconquête des centralités et la réhabilitation des logements du parc privé dans les centres anciens de la ville et les centres bourgs.
- Concevoir des formes urbaines et d'habitat favorisant la maitrise de la consommation foncière et la diversification de l'offre.

2.1.7 Déplacement

- Développer les conditions de desserte et d'accès au territoire.
- Développer les interconnexions de façon à donner une place à chaque mode de déplacement.
- Améliorer la sécurité de tous les déplacements.
- Ces trois enjeux sont tous reliés à un même enjeu transversal, celui de l'organisation et de la structuration urbaine du territoire communautaire.

2.2 LES O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles sont établies en cohérence avec le PADD et sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Le code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CUA comporte :

- sur 117.24 ha des Orientations d'Aménagement et de Programmation « composition urbaine » présentant les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.

- sur 78.98 ha des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, c'est-à-dire qui portent sur des secteurs à aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Ces OAP portent sur des deux types de secteurs, l'un à vocation d'habitat et l'autre à vocation d'activités économiques.

2.3 Composition urbaine

Les OAP « composition urbaine » comportent les objectifs généraux et communs à tous les secteurs d'aménagement. Ces OAP sont complétées par des OAP sectorielles.

2.3.1 Centre agglomération

Alençon Herté-rue Martin Luther King	1AUG	5.48
Alençon Rue Breblette-chemin des planches	1AUG	1.55
Alençon Saint Léonard-Koutiala	1AUG/2AUG	1.83
Alençon Hippodrome	UGC	1.08
Alençon Ilot Tabur	UGA2	2.34
Alençon- Chevain-Buchaille-Rue Chandon	1AUGc	1.74
Alençon Chemin des Chatelets	UGb	1.03
Arconnay-Les Perrieres	1AUGc/2AUG	4.60
Arconnay-Maleffre	1AUGc	2.00
Cerisé	1AUGc	1.11
Damigny Chemin de Maure	1AUG/2AUg	23.43
Damigny Montperthuis	1AUGc	0.69
Damigny Les Fournaux	1AUGc	0.97
	Soit une consommation de	**47.85 ha**

2.3.2 Couronne urbanisée

Les projets auront une gestion économe de l'espace en limitant la consommation foncière. Ils doivent prévoir une urbanisation progressive, par étape. La conception du projet et son éventuel phasage dans le temps doit veiller à une optimisation de l'utilisation du foncier

La composition urbaine permettra au travers d'une organisation parcellaire qui tiendra compte des caractéristiques du site d'offrir une diversité de taille de parcelles, et ainsi favoriser une mixité urbaine et sociale.

Chaque projet devra répondre aux objectifs de densité minimale de 15 logements par hectare et aux densités par couronne déterminées dans le PADD. Ces objectifs de densité minimale s'appliqueront pour tous les secteurs d'opération d'une surface minimale d'un hectare. Pour les secteurs dont une OAP sectorielle a été définie, les densités minimales seront rappelées.

Condé sur Sarthe La Boissiere	1AUGc	4.11
St Denis sur Sarthon Paillard	1AUGc	0.38
St Denis sur Sarthon Le Pré de Saint Denis	1AUGc	1.16
Saint Germain du Corbeis Le Petit Cassard	1AUGc/2AUg	9.58
Saint Germain du Corbeis Terres Blanches	1AUGc	0.89
Saint Paterne Le Chevain Le Lavoir	1AUGc/2AUg	3.21
Saint Paterne Le Chevain La Fosse Fortin	1AUGc	1.82
Saint Paterne Le Chevain Bel Air	1AUGc	0.90
Saint Paterne Le Chevain Ozé	1AUGc	0.63
Valframbert Les Malporées	1AUGc	3.66
Villeneuve en Perseigne St Rigomer des Bois Le Bourg	UGc	2.89
Villeneuve en Perseigne Lignière La Carelle rue des Platanes	1AUGc	0.82
Villeneuve en Perseigne La Fresnaye sur Chedouet Centre Bourg	UGc	0.91
Villeneuve en Perseigne La Fresnaye sur Chedouet Le Pigeon Blanc	1AUGc	2.20
Soit une consommation de		**33,16 ha**

2.3.3 La zone rurale

Champfleur Belle Epine	1AUGc/2AUg	4.08
Chenay Le Coudray	1AUGc	0.63
Colombier Grande Grouas Pré Hemmerie	1AUGc	0.80
Cuissai La Pelouse La Réunion	1AUGc/2AUG	3.51
Ecouves La Cartaufrie (Radon)	1AUGc	1.73
Heloup Chemin de l'Ardoisière	1AUGc	1.91
La Ferriere Bochard Les Champs	1AUGc/2AUG	7.59
La Roche Mabile La Grande Ouche	1AUGc	0.62
Larré Le Bourg	UGc	1.28
Lonré La Rangée	1AUGc	3.18

L'Orée d'Ecouves Le Bourg	1AUGc	0.50
Menil Erreux Le Haut Menil	1AUIGc	1.06
Mieuxcé La Palière	1AUGc/2AUg	2.75
Pacé Les Noës	1AUGc	0.41
Pacé Le Bourg	UGc/UGb	2.22
Saint Nicolas des Bois	1AUGc/2AUg	1.90
Semallé Le Bourg	1AUGc	1.54
Semallé Le Verger	1AUGc	0.52
	Soit une consommation de	**36.23 ha**

Les zones économiques sont logiquement concentrées sur les portes de l'agglomération, notons toutefois une sous exploitation du carrefour autoroutier d'Alençon sud , l'urbanisation étant restée axée sur l'ancienne nationale du Mans.

2.4 O.A.P. de secteurs à vocation économique

Arconnay Parc d'activité départemental & Le Grand Coudray	1AUEb	20.94
Champfleur Parc d'activités artisanales Bel Air	1AUEa	3.46
Condé sur Sarthe Portes de Bretagne	1AUEc	10.48
Damigny Parc d'activité d'Ecouves	UEa/USv	3.13
Lonrai Montperthuis	1AUEb	11.74
St Germain du Corbeis Le Petit Cassard	1AUEa	3.43
St Paterne Le Chevain Le Lavoir	1AUEc	3.85
Valframbert Parc d'activités	1AUEb	14.85
Villeneuve en Perseigne Parc Paumier	UEa	1.07
	Soit une consommation de	**72.95 ha**

2.5 O.A.P. de secteurs à vocation de production d'énergie renouvelable

St Paterne Le Chevain La Motte	N	6.03 ha

Le document définit des orientations d'aménagement pour l'ensemble des secteurs économiques selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux. Ces orientations s'articulent autour de la composition urbaine et paysagère, de traitement et qualification des

dessertes et des espaces publics. Il Envisage les pôles économiques dans une démarche durable : un aménagement durable des pôles d'activités économiques répondant à des principes fondamentaux de gestion économe du foncier et d'économie des ressources naturelles et énergétiques. Elles visent à favoriser une qualité du site et la pérennité de l'organisation et du fonctionnement global et à l'échelle de la parcelle.

Les OAP invitent à envisager la conception des secteurs d'accueil d'activités économiques en extension urbaine selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux

2.6 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est donc autant graphique (plan de zonage ou règlement graphique) qu'écrit (règlement écrit).

Le règlement délimite lez zones urbaines (U), les zones à urbaniser (UA), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles à l'intérieur de chacune de ces zones en déterminant l'affectation des sols et la destination des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les équipements, réseaux et emplacements réservés.

Afin de clarifier la lisibilité, les documents graphiques décomposent en 6 plans différents mais complémentaires le territoire de la CUA.

1 plan de zonage.
1 atlas du potentiel urbain et l'identification des sièges agricoles.
1 plan des servitudes publiques.
1 plan des risques et zones de protection.
1 plan des réseaux électriques.
1 cartographie des zones humides et des haies.

2.7 L'abrogation de la carte communale de Roullée

Dans un contexte règlementaire qui a évolué ces dernières années, la carte communale apparait comme un document d'urbanisme ancien, d'autant plus qu'il pose des difficultés sur les nouvelles orientations de développement du territoire concernant notamment la gestion économe de l'espace et les choix des sites d'urbanisation.

Le PLUI est un document stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme commun aux communes. Il remplace tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire communautaire.
A la différence de la carte communale, le PLUI fixe des règles et des orientations relatives à l'utilisation des sols.

C'est pourquoi la carte communale de ROULLEE est devenue obsolète et doit être abrogée.

2.8 Périmètres des Abords des Monuments Historiques.

Afin de conduire le projet patrimonial cohérent sur la Communauté Urbaine d'Alençon en complément de la révision du PLUI, le Conseil Communautaire a proposé la mise en place de périmètres délimités aux abords des édifices protégés au titre des monuments historiques conformément à la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000.

« Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ».

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Les périmètres proposés sont les suivants ;

- Maison au 110-112 avenue du Général Leclerc : Alençon et Saint Germain du Corbéis.
- Cheminée et machine à vapeur de l'ancienne scierie Prout à Alençon.
- Domaine de Lonrai : Colombiers
- Eglise classée de Cerisé.
- Ancienne forge à Saint Denis sur Sarthon et Gandelain.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 La commission

Par décision de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 18 avril 2023 sous le numéro E23000028/14, la commission d'enquête a été désignée :
Président : Jean TARTIVEL
Membres : Odile MORON, Serge LAMY

3.2 Entretien d'organisation

Le 10 mai 2023, la commission s'est réunie en présence de Monsieur Gérard LURCON Vice- Président de la CUA et de Madame Nathalie LURSON Chef du service planification et prospection. Au cours de cette réunion la commission a préparé le calendrier des permanences.
Le 31 juillet 2023 la commission s'est réunie avec des représentants des communes déléguées de Villeneuve en Perseigne et de son maire.

3.3 L'arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté DAD/ARCUA2023-08 du 21 juin 2023, Monsieur Le Président de la Communauté Urbaine a prescrit l'enquête publique qui se déroulera du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 soit 33 jours consécutifs.

3.4 Publicité et information du public

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine d'Alençon, l'enquête a fait l'objet de la publicité suivant

- Par affichage dans les 31 communes membres de la CUA et à l'hôtel de ville d'Alençon, siège de la CUA, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée dd celle-ci.
- Par publication dans la presse : l'avis publié en annonce légale quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans quatre journaux diffusés dans les départements de l'Orne et de la Sarthe (Ouest-France, le Maine Libre, l'Orne Hebdo).
- Par mise en ligne sur le site internet de la Communauté Urbaine d'Alençon et sur le site du registre dématérialisé (https://www.registredemat.fr/plui-pda-cua) quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

3.5 Les permanences

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le dossier était consultable dans les 14 lieux de permanence ci-dessous réparties sur l'ensemble du territoire :

Lieux	Dates	Horaires
ALENCON **Annexe de la Rotonde**	**Lundi 28 août 2023** **Lundi 11 septembre 2023** **Vendredi 29 septembre 2023**	**10h00 à 12h00** **15h00 à 17h00** **14h00 à 16h00**
L'OREE D'ECOUVES **(Mairie de Livraie)**	**Lundi 28 août 2023**	**14h00 à 16h00**
COLOMBIERS	**Lundi 28 août 2023**	**14h00 à 16h00**
ECOUVES **(Mairie de Radon)**	**Mardi 28 août 2023**	**14h30 à 16h30**
GANDELAIN	**Vendredi 01 septembre 2023**	**10h00 à 12h00**
CHAMPFLEUR	**Lundi 11 septembre 2023**	**10h00 à 12h00**
CERISE	**Vendredi 15 septembre 2023**	**16h00 à 18h00**
SAINT DENIS SUR SARTHON	**Lundi 18 septembre 2023**	**14h00 à 16h00**
SAINT GERMAIN DU CORBEIS	**Vendredi 22 septembre 2023**	**14h00 à 16h00**
VILLENEUVE EN PERSEIGNE **Mairie de Saint Rigomer des Bois** **Mairie de Chassé** **Mairie de Lignères La Carelle** **Mairie de Roullée** **Mairie de la Fresnaye sur Chedouet** **Mairie de la Fresnaye sur Chedouet**	**Mardi 28 août 2023** **Vendredi 01 septembre 2023** **Lundi 04 septembre 2023** **Lundi 04 septembre 2023** **Mercredi 06 septembre 2023** **Lundi 18 septembre 2023**	**17h00 à 18h00** **14h00 à 15h00** **11h00 à 12h00** **15h00 à 16h00** **10h00 à 12h00** **10h00 à 12h00**

Chaque permanence a été assurée par un commissaire enquêteur de la commission. Elles se sont déroulées sans incident dans des locaux adaptés à l'accessibilité PMR. Le public disposait d'un registre paraphé dans chaque permanence.

3.6 Clôture de l'enquête

Le 29 septembre 2023 à 16h00, le délai étant expiré, l'enquête publique a été close. Le 02 octobre 2023, Madame LURSON a remis à Jean TARTIVEL, président de la commission d'enquête, les quatorze registres récupérés dans les différentes Mairies aux heures de fermeture de celles-ci. Ces registres ont été clos et signés par le président de la commission d'enquête.

4 LES OBSERVATIONS

4.1 Avis de Personnes Publiques associées

4.1.1 Avis de la MRAe

Question 1

Thème : Scénario démographique

Quelles sont les dispositions envisagées par la CUA pour répondre aux recommandations de la MRAe sur le réexamen des scénarii démographiques, le calcul du besoin en logements et sa traduction en surfaces ouvertes à l'urbanisation afin d'engager une réduction de la consommation foncière compatible avec le SCoT de la CUA et des dispositions de la loi climat et résilience.

Mémoire en réponse du porteur de projet :

Le choix et la décision d'engager la révision du PLUi porte principalement l'objectif d'intégrer Villeneuve en Perseigne qui dispose de documents d'urbanisme divers et de génération différente (PLU, Carte communale, RNU).

Objectif de disposer d'un document d'urbanisme cohérent et harmonisé à l'échelle communautaire. Ce document partagé de la stratégie communautaire s'inscrit dans une étape intermédiaire, dans l'attente des objectifs fixés par les SRADDET en cours de modification et dans l'attente de la validation d'un périmètre de projet de SCOT élargi et plus pertinent.

Les orientations et objectifs définis dans le PLUi sont maintenus et reconduits en intégrant Villeneuve en Perseigne. Les objectifs de réduction foncière et la fixation des densités ont été maintenus dans le cadre de la révision du PLUi et appliqués à la commune de Villeneuve en Perseigne.

La loi Climat et Résilience fixe des échéances phasées des objectifs de réduction et de limitation de la consommation foncière à décliner territorialement par les Régions (SRADDET) puis dans

les documents d'urbanisme stratégiques (SCOT) et opérationnels (PLUi) qui devront être mis en compatibilité. La mise en œuvre des objectifs de cette loi nécessitera de revoir effectivement les objectifs dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les enveloppes territorialisées et donc après l'approbation des modifications des SRADDET de Normandie et des Pays de la Loire. La prise en compte de ces objectifs dans le cadre de la révision du PLUi ne s'impose pas encore mais mérite attention comme cela a été précisé par l'instruction du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires qui invitait à l'accompagnement et à la sensibilisation des territoires.

La CUA prend note des observations sur l'absence d'anticipation mais souligne le fait que les objectifs de territorialisation des objectifs de la loi Climat et résilience sont en cours de réflexion régionale dans le cadre de la modification des SRADDET qui devront ensuite être déclinés à l'échelle des SCOT puis des PLUi. La CUA entend définir ses objectifs au regard des orientations qui seront prochainement arrêtées et une anticipation aurait conduit à adapter à nouveau ces documents d'urbanisme.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE regrette la non pertinence de la réponse aux scénari démographiques alors qu'elle dispose d'orientations sur la démographie de son territoire depuis la dernière approbation du PLUi en 2020.

Question 2

Thème : Consommation d'espace

Quelles sont les dispositions envisagées par la CUA pour répondre aux recommandations de la MRAe sur le réexamen à la baisse de la part des ouvertures à l'urbanisation en extension et le nombre et l'ampleur des STECALS, renforcer la lutte contre la vacance et revoir la répartition des ouvertures à l'urbanisation entre centralités afin d'enrayer l'étalement urbain

Mémoire en réponse du porteur de projet :

Le projet a défini un objectif de développement dans l'enveloppe urbaine par couronne et un potentiel en zones d'extension, avec un échéancier avec des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) et un potentiel à plus long terme de zones à urbaniser nécessitant une évolution du document d'urbanisme. L'ouverture de nouvelles zones est effectivement conditionnée à la justification des besoins.

La programmation des besoins a été définie pour une période de 15 ans avec une temporalité de mise en œuvre selon 3 phases de 5 ans. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent au caractère opérationnel des 2 premières phases avec la définition d'OAP par zone.

Le développement dans l'enveloppe urbaine permet de mobiliser du foncier identifié, des opérations de renouvellement urbain sur la ville centre, une part du parc vacant. Toutefois, cette mobilisation nécessite des opérations publiques d'aménagement qui demandent des temps d'actions longs. Par ailleurs, l'action engagée sur la ville centre en matière de résorption de la vacance avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU a été prolongée jusqu'à fin 2024.

La CUA a décidé lors de son conseil communautaire du 9 février 2023 d'engager un PLH et une pré-étude opérationnelle d'OPAH. Ces décisions visent à définir une politique stratégique en matière d'habitat et de disposer des orientations pour d'une part poursuivre l'OPAH RU engagée sur la ville centre et d'autre part définir les modalités d'actions à l'échelle de la CUA. Cette réflexion doit permettre de cibler les objectifs et les modalités de mise en œuvre (les moyens).

La CUA prend note de la proposition d'une délimitation au plus près du bâti et de limiter le nombre de STECAL. Les STECAL, bien que de taille importante, correspondent à des secteurs construits ou sites où s'exercent des activités à maintenir. Ils encadrent le potentiel de construction ou d'extension dans ces secteurs. Pour certains STECAL, une délimitation plus réduite pourrait être analysée au regard de l'occupation réelle du site et de la réalité du projet. Il sera proposé après analyse des délimitations et réductions de STECAL (au cas par cas selon la réalité opérationnelle). Les STECAL qui ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF de la Sarthe ou du Préfet de la Sarthe seront revus.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE prend acte de l'engagement de révision des STECAL et de leur périmètre mais souhaiterait un engagement évalué.

Question 3

Thème : Environnement

Quelles sont les mesures envisagées pour répondre aux recommandations de l'AE de compléter le volet « 1.4 Évaluation environnementale » du dossier par la justification des choix retenus, notamment au regard des solutions de substitution raisonnables envisageables, l'analyse des limites du règlement du projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal et une analyse spécifique des mesures d'évitement, de réduction et de compensation relatives à ces choix.

L'AE recommande que l'évaluation environnementale du Plan d'aménagement et de développement durable soit également reprise pour améliorer sa cohérence interne, comme sa cohérence avec les autres volets du rapport de présentation, et mieux répondre aux exigences de l'article R. 151-3

Mémoire en réponse du porteur de projet :
En réponse à cette recommandation, le projet pourra être complété.
Le rapport de présentation pourra être complété en précisant la méthodologie employée des études environnementales, des enjeux environnementaux et de la justification des choix ainsi que des incidences environnementales, en lien et renvoi avec les autres pièces du projet.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

Question 4

Thème : Environnement

Quelles sont les dispositions envisagées pour répondre à la recommandation de l'AE sur la réduction des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en site Natura 2000, particulièrement ceux de La Lacelle et Héloup, et la transformation en zone Np de l'ensemble des sites Natura 2000 afin de garantir la préservation des éléments de patrimoine naturels tels que les bocages et les zones humides.

Mémoire en réponse du porteur de projet :

Les deux STECAL sur les deux communes mentionnées sont définies au PLUi en vigueur et sont maintenus dans le cadre du présent projet de révision. Pas d'évolution des STECAL existantes.

La CUA a opté pour un classement en zone naturelle protégée (Np) de la majorité des espaces naturels de biodiversité, notamment les sites identifiés et protégés tels que les sites de Biotope et Natura 2000. Par contre, le site Natura 2000 relatif au bocage sur la commune de Villeneuve en Perseigne couvrant une grande partie du territoire communal a été classé en zone agricole afin de prendre en compte les sièges d'exploitation agricole existants. Les conditions de préservation du maillage bocager sont définies par les dispositions réglementaires complétées de l'OAP relative à la TVB.

Avis de la Commission d'Enquête :Avis conforme

Question 5

Thème : Urbanisation

Quelles sont les dispositions prises pour réexaminer les ouvertures à urbanisation en extension et d'introduire dans le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal un phasage de l'ouverture à urbanisation des zones 1AU pour intégrer d'une part une hiérarchisation entre les constructions de logements propre à éviter la poursuite de l'étalement urbain et d'autre part la réalisation des aménagements nécessaires à un équipement satisfaisant en eau potable et en assainissement

Mémoire en réponse du porteur de projet :
La programmation des besoins a été définie pour une période de 15 ans avec une temporalité de mise en œuvre selon 3 phases de 5 ans. Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent au caractère opérationnel des 2 premières phases avec la définition d'OAP par zone.
La réalité opérationnelle notamment au regard des équipements de desserte en capacité suffisante en eau potable et en assainissement sera à confirmer.

Avis de la Commission d'Enquête :
La CE regrette que la capacité éventuelle des réseaux ne soit pas prise en compte dans la programmation.

Question 6

Thème : Biodiversité

Quelles dispositions sont envisagées pour répondre à la recommandation de l'AE de compléter le dossier par une orientation d'aménagement et de programmation Paysage arrêtant des orientations de préservation explicites des éléments paysagers.

Mémoire en réponse du porteur de projet :

Dans le présent projet, il n'a pas été défini d'OAP dite Paysage. La CUA a opté pour une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (OAP TVB) qui définit en appui du règlement (article 6.2) les modalités de préservation et de reconstitution des éléments constituant les continuités écologiques. Les haies identifiées au règlement graphique sont à préserver selon les conditions définies dans l'OAP TVB.
La définition de la zone naturelle protégée correspond aux espaces à protéger du fait de leur intérêt écologique et / ou paysager (périmètre de protection).

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme compte tenu de l'effort sur la trame verte et bleue

4.1.2 Avis des préfets de l'Orne et de la Sarthe

Le Préfet de l'Orne regrette que la CUA n'a pas saisi l'opportunité de cette révision pour procéder à une remise à niveau du PLUI approuvé en 2020 par rapport aux évolutions réglementaires.

Le Préfet de la Sarthe regrette que les enveloppes urbaines n'aient pas été resserrées sur Villeneuve en Perseigne.

4.2 Recensement de la participation du public.

4.2.1 Analyse par thèmes

Les registres d'enquête ont été réceptionnés du 29 septembre au 7 octobre 2023 . On compte sur le registre dématérialisé 361 visites et 87 téléchargements par le public. Au total 129 observations et 48 courriers ont été enregistrés. Ils se répartissent dans des thèmes suivants :

- ✓ Zonage : 81 observations – 34 courriers
- ✓ Changement de destination : 10 observations – 4 courriers
- ✓ Environnement : 3 observations – 2 courriers
- ✓ E.B.C. : 3 observations – 1 courrier
- ✓ Agriculture : 2 observations – o courrier
- ✓ OAP : 7 observations – 3 courriers
- ✓ STECAL : 1 observation – 0 courrier
- ✓ Règlement écrit : 6 observations – 3 courriers
- ✓ Règlement graphique : 2 observations – 1 courrier
- ✓ Emplacements réservés : 7 observations – 0 courrier
- ✓ Réseau eau : 1 observation – 0 courrier
- ✓ Patrimoine : 1 observation – 0 courrier
- ✓ P.D.A. : 1 observation – 0 courrier
- ✓ DIVERS : 4 observations – 0 courrier

4.2.2 Examen des observations

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations déposées lors de l'enquête publique ainsi que des pièces jointes associées à celles-ci avant de se positionner (registres papiers et registre dématérialisé).

La Commission d'enquête précise qu'elle n'a pas pu analyser la requête déposée sur le registre dématérialisé déposée par Lucie RETOUX enregistrée DEMAT 10 et concernant la ville d'ALENCON – sans précisions de thématiques.

La Commission d'enquête précise que les observations déposées par la commune de Villeneuve en Perseigne sont analysées dans la rubrique « Les questions de la commission d'enquête ». Il en est de même pour les avis et observations apportées par Environnement Nord Sarthe concernant les observations de la commune de Villeneuve en Perseigne.

Deux observations arrivées hors délai dans les services de la CUA ont été retenues dans les observations car elles ont fait l'objet d'une déposition sur le registre dématérialisé dans les délais d'ouverture de l'enquête avec impossibilité d'ouvrir les pièces jointes.

4.3 Recensement des observations du public

4.3.1 Zonage

ALENCON

Henri BENETON Référence : ALENCON R1 – C4

Demande que son terrain classé en N rue des Planches soit constructible.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le classement répond à l'objectif de préservation des espaces naturels en prenant en compte également le PPRI. La demande de classement en zone constructible conduirait à une extension de l'urbanisation.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ASSOCIATION SUPER U Référence : DEMAT 3 – C3

Demande modification zonage UGC pour faire un ensemble commerce et logements

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La zone urbaine générale (UG) correspond à un secteur qui se caractérise par la mixité de l'occupation et de sa forme urbaine. Elle correspond à une zone de mixité fonctionnelle urbaine où les activités complémentaires et compatibles avec la vocation d'habitat sont admises.

Cette demande sera analysée au regard des orientations et de la stratégie définie en matière de développement économique et d'équilibre de l'armature commerciale (SCOT, OAP commerces).

Avis de la Commission d'Enquête : La CE constate que sur le registre dématérialisé le gérant de super U a eu un échange en mairie pour présenter son projet en décembre 2021. Elle s'interroge sur la réponse de la CUA qui déclare qu'elle va l'examiner.

Mathieu GRANIER Référence : DEMAT 15

Demande modification parcelle 188 rue des Tisons de UGd en UGb

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Cette demande pourra être analysée au regard de la typologie urbaine pour vérifier l'adéquation du règlement.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Sté SHEMA Référence : DEMAT 22

Demande que le site de la Cité Mantelet (ancien MOULINEX) soit classé en UEa

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La zone urbaine générale (UGd) correspond à un secteur qui se caractérise par la mixité de l'occupation et de sa forme urbaine. Elle correspond à une zone de mixité fonctionnelle urbaine où les activités complémentaires et compatibles avec la vocation d'habitat sont admises.
La demande porte sur le classement en zone urbaine spécifique à vocation économique notamment pour conforter et permettre le développement des entreprises déjà installées sur le site à vocation industrielle, artisanale et d'entrepôts.
Le changement de classement de ce site correspondant à sa vocation économique actuelle apparaitrait cohérent et répondrait à l'objectif de développement et d'attractivité du territoire.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Amicale Alençonnaise des Avions Anciens Référence : ALENCON R 15 et C 11

Demande qu'une partie des parcelles 14-1-2 soient classées en UGd pour 5000 m² afin de permettre la construction d'un hangar avions

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Cette demande sera analysée en fonction des orientations fixées sur ce site et pourrait faire l'objet d'une proposition d'adaptation du règlement.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités du site.

ARCONNAY

Mrs DEME Louis père et fils Référence : CHAMFLEUR C1 et R1 – Planche O12

Demande que leur parcelle 183 soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande portant sur la parcelle ZB n°183 située à Arçonnay sera analysée au regard des orientations relatives à la politique d'accueil et d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage par la création d'un habitat adapté.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Maire ARCONNAY Référence : CHAMFLEUR C2

Appuie la demande de MM. DEME Louis père et fils

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande portant sur la parcelle ZB n°183 située à Arçonnay sera analysée au regard des orientations relatives à la politique d'accueil et d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage par la création d'un habitat adapté.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE prend acte de l'avis favorable du conseil municipal de la commune d'Arconnay.

Mohamed HAYDAR Référence : St Germain R6

Demande que la parcelle 212 passe en zone constructible UGc pour une superficie de 50 à 50 m² en limite de propriété.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle ZL n°212
Le classement en zone agricole répond à l'objectif de préservation des espaces agricoles, la parcelle étant intégrée à un ensemble agricole cohérent et fonctionnel.

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension de l'urbanisation en deuxième rang. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

CERISE

MME CHOISNET Référence : CERISE R9

Demande que la parcelle 2 soit classée en UGc

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le fond de la parcelle AA n°2 située à Cerisé est classée en zone 2AUG car elle permet la desserte de l'ensemble du secteur d'aménagement. Le classement de celle-ci en zone urbaine compromettrait à terme l'aménagement de ce secteur d'une part et celle-ci n'est desservie que par la rue de Bel Air. La desserte du fond de la parcelle n'est pas desservie par une voie publique. Ce classement a été confirmé lors de l'approbation de l'élaboration du PLUi en 2020 (Maintien du classement en l'absence de nouvelles dispositions).

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

CHAMPFLEUR

Martial LECHAT Référence : ALENCON R10 et C9

Demande que la Parcelle 269 B redevienne constructible (elle était en 2020)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle ZO n°269 constitue une parcelle en deuxième rang de l'urbanisation, sans desserte à une voie publique. La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension de l'urbanisation en deuxième rang. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

COLOMBIERS

Didier VANNIER Référence : COLOMBIERS R2 – Planche H 12

Demande qu'une partie de sa parcelle ZD 128 soit 1000m², soit constructible alors qu'elle se trouve en zone N

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension de l'urbanisation linéaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Stéphanie GASCONS Référence : COLOMBIERS R3 – I 11

Demande si sa parcelle13 a et b est constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle AM n°13 située à Colombiers est classée en zone agricole. Seules les extensions et annexes à l'habitation peuvent être autorisées.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Monique BLANDIN Référence : COLOMBIERS R4 – H 12

Demande si sa parcelle AD 42 route des landes est constructible ?

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle AD n°42 située à Colombiers est classée en zone Urbaine (UGc) à vocation principale d'habitat et correspond aux secteurs d'habitat individuel dominant. Les nouvelles constructions dont annexes, extensions des constructions existantes y sont admises sous réserve du respect de l'ensemble des règles d'urbanisme définies par le PLUi.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

CONDE SUR SARTHE

Emmanuel GIROU Référence : DEMAT 24

Demande que la parcelle AH 4 soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle AH n°4 située à Condé sur Sarthe est classée en zone agricole.
La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à définir un nouveau secteur de développement qui morcellerait l'espace fonctionnel agricole, à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine, il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission : Avis conforme

DAMIGNY

Alain LECLERC délégué à l'urbanisme Référence : CERISE R2 – Planche J12)

Demande que les parcelles 17 et 244 soient classées en zone UGa1

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : (parcelles AN n°244 et AN n°17)
Maintien des limites et enveloppes urbaines telles que définies au PLUi, limitation de l'extension urbaine en deuxième rang et protection de la vallée de la Briante, espaces naturels et d'expansion des crues.

Avis de la Commission : Avis conforme

Eric YVERNES CM Damigny Référence : ALENCON R9 et C8 – Planche J13)

Délibération CM du 25/09/2023 concernant une demande de permutation de la zone 1AUGc inconstructible (ancienne carrière fabrication brique) en faveur de la parcelle 50 en zone N

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le surcoût d'aménagement ou l'absence de réalité opérationnelle peut effectivement amener à réexaminer et reconsidérer le classement de ce secteur. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation du terrain classé actuellement en zone naturelle mérite une analyse au regard des capacités des réseaux et des potentiels de développement sur le territoire.
Au regard des avis de l'Etat émis sur le projet de révision, le choix du secteur à aménager et l'analyse de l'impact environnemental devraient être justifiés afin de recueillir la validation des services de l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête ***: Avis conforme***

Jean METAYER Référence : ALENCON R18 et C14 – Planche

Propose que les parcelles AK 17 et 45 prévues pour faire 12 logts. Il propose de faire construire une petite résidence constituée de 5 à 6 parcelles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les terrains sont classés en zone 1AUG, zone à urbaniser à vocation d'habitat à aménager sous forme d'une opération d'ensemble avec une densité minimale. Ces terrains constituent une partie de la zone 1AUG et s'inscrivent dans un secteur plus vaste. La densité déterminée sur les secteurs à aménager permet une gestion maitrisée du foncier. Le découpage en plusieurs lots (5 ou 6 parcelles) à bâtir pour du logement individuel par lot doit respecter la densité définie. La définition d'une opération sur ces terrains doit respecter la densité définie en menant une réflexion sur une forme/typologie urbaine permettant de l'atteindre (maisons de ville, petits collectifs ...).

Avis de la Commission : Avis conforme

ECOUVES

Didier CHEVALLIER 2e Adjoint Référence : St Germain R5

Demande que la parcelle 156 AP propriété de la commune soit classée en zone constructible. Un projet d'une construction de 6 à 8 logements de 30 m² environ chacun et un espace commun d'environ 80 m² pour des personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes est en cours d'étude. Besoin d'un terrain d'une superficie de 2500 m²

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Cette parcelle en lanière comprend une partie classée en zone urbaine et le fond de la parcelle en zone agricole. Le classement en zone urbaine pourrait impacter la zone agricole qui présente une configuration fonctionnelle.
A analyser au regard de l'état d'avancement de la réflexion et d'une étude de valeur permettant de justifier de la localisation, du besoin (foncier / programme de logements), de la réalité opérationnelle du projet.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Maire d'ECOUVES Référence : RADON R2 et DEMAT 21 et C7

Demande que la parcelle 28 au lieudit "La Casiquinerie" soit classée en zone permettant la création de gites

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Sté SHEMA Référence : DEMAT 22

Demande de classer en UEb le pôle d'activités d'Ecouves

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La demande porte sur le classement de l'ensemble du pôle d'activités d'Ecouves en zone urbaine à vocation économique UEb au lieu de UEa afin de permettre le développement de projets de petite logistique et d'augmenter la hauteur autorisée des constructions à 15 mètres.

Cette demande sera analysée et éclairer par les choix stratégiques et d'orientations des vocations économiques des pôles, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation logistique à compléter pour répondre à l'avis formulé par l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Didier et Benoît LECONTE - Référence : ALENCON R14 - Planche D15

Demandent que la parcelle 25 soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 509AB 25 Ecouves
La parcelle est classée en zone naturelle.
La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension de l'urbanisation au sein de cet espace. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de limiter l'étalement urbain.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

GANDELAIN

Simone CHARDON Référence : GANDELAIN R1-C1

Demande que la parcelle ZB 67 soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La parcelle ZB n°67 située à Gandelain est classée en zone agricole. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension linéaire de l'urbanisation. Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

LA FERRIERE BOCHARD

Yannick MARIE – ALENCON R8 et C7

Demande que la Parcelle 269 B redevienne constructible (elle était en 2020)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le classement répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension de l'urbanisation à partir d'une parcelle bâtie en diffus dans l'espace agricole. Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

LA LACELLE

Jean-Pierre FOURNIER Référence : St Germain R2 – C2 – et CCI PORTE DE NORMANDIE Référence : DEMAT 14 et C7

Demande extension de la zone UEa de 2 ha sur la parcelle 106 ou 107

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande porte sur le classement en zone UEa du site de production et de transformation de produits agricoles afin de permettre la continuité et l'adaptation de l'exploitation industrielle aux process industriels et règles environnementales. Le reste du site permettra de renforcer le verger.

L'extension du site répond aux orientations de pérenniser et conforter le développement économique endogène du territoire en répondant aux adaptations nécessaires aux évolutions réglementaires notamment environnementales.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités du site.

LARRE

Edith BOUILLON Référence : DEMAT 5 – Planche H 17
Demande modification zonage pour permettre le partage de la parcelle ZD 128

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle ZD n°21 ?
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à une extension linéaire de l'urbanisation.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

LONRAI

Mme Isabelle LETOURNEUR : CERISE R6 – Planche J9

Demande que la parcelle 27 lieudit Le Gué au Cheval soit classée en zone A soit classée en zone constructible. Précise l'existence d'un compteur électrique au pied du terrain

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AN n°27 Lonrai
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

L'OREE d'ECOUVES (Livaie)

Marius CHOTARD Référence : LIVAIE R1- Planche D7

Gérant du GAEC du Chêne demande une extension de la zone A vers le Nord sur 60 m environ et au Nord Est sur 50 m environ afin de permettre la construction d'une nouvelle stabulation D7 parcelles 198 et 21

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera examinée pour prendre en compte le développement et l'extension du site d'exploitation agricole en définissant un cône de développement au regard du contexte environnemental.
Le classement des parcelles ZH0021 et ZK 198 en zone naturelle prend en compte plusieurs périmètres de protection environnementale (Arrêté de Protection de Biotope, Natura 2000, ZNIEFF1 et zones humides.) Un cône de développement de 30 mètres au Nord et de 65 mètres vers l'Est a cependant été prévu autour du site agricole pour les extensions.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités du site.

Annick CHARPENTIER Référence : LIVAIE R2 – Planche I10
S'est assuré que l'emprise sur la parcelle 87 permet bien l'accès à la parcelle 71 qui est en zone UGc

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : parcelles AB n°87 et AB 71 Cuissai
Dont acte.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

MIEUXCE

Yoann LUIS Référence : DEMAT 30
Demande rendre constructible immédiatement l'OAP 26

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : zones 1AUg et 2AUG dans le centre bourg
Les secteurs de développement ont été définis pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle communautaire, avec une programmation de l'ouverture à urbaniser par phases et en fonction du caractère opérationnel (desserte par les réseaux, organisation générale en continuité des enveloppes urbaines…). Ces secteurs nécessitent une opération d'aménagement d'ensemble pour prendre en compte la réalisation des réseaux et un aménagement urbain cohérent.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

PACE

David DEBREE – Référence ALENCON R2 et C1
Demande que son terrain soit classé en UEv et UEa pour permettre la construction d'une station d'épuration

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La demande de l'entreprise Compagnie des Fromages et RicheMonts porte sur le classement de leur parcelle en zone urbaine à vocation économique permettant la construction d'une station d'épuration répondant aux prescriptions environnementales de l'arrêté préfectoral. La zone actuelle permet les aménagements et installations mais ne permet pas les constructions.
Le changement de secteur au sein de la zone dédiée aux activités économiques permettrait effectivement de répondre à un impératif d'adaptation de l'entreprise au regard de la réglementation environnementale. Elle répond aux orientations de pérenniser et conforter le développement économique endogène du territoire en prenant en compte les adaptations nécessaires aux évolutions réglementaires notamment environnementales.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités du site.

SEMALLE

A. LECOEUR – Référence ALENCON R11
Demande que sa parcelle AD 7 soit constructible UGC pour permettre la construction de bâtiments en lien avec l'habitation

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle AD n°7 est classée en zone constructible pour la partie située le long de la voie et insérée entre deux constructions existantes. La partie située en deuxième rang est classée en zone agricole et conduirait à un développement en deuxième rang de l'urbanisation.

Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Maire de SEMALLE (pour Aurélien MANOURY) – Référence DEMAT 19 et 20

demande que la parcelle 23 en zone agricole et appartenant à M. Manoury boucherie à la ferme soit classée en zone d'activité commerciale (laboratoire et magasin déjà construits)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le règlement de la zone agricole défini au PLUi reprend les dispositions nationales qui encadrent et permettent « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
Les constructions nécessaires à la transformation des produits issus de l'exploitation sont admises comme le prévoit la législation nationale. Le classement en zone d'activité commerciale serait de nature à compromettre le développement de l'exploitation agricole et ne respecterait pas le document d'aménagement commercial du SCOT et l'orientation d'aménagement et de programmation « commerces » du PLUi.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités du site.

ST DENIS SUR SARTHON

M. Mme Patrice BROSSE - Référence : St Denis R2 et St Germain R7

1 - Parcelle 803 lieu dit "La Croix Chappée" était constructible pour 3 pavillons alors qu'un seul pavillon était demandé. Le tribunal de Caen a validé cette demande (1 pavillon). La démarche a été tellement longue que l'acheteur s'est dédit. Demande que cette parcelle redevienne constructible comme le jugement l'a accepté. Précisions : un pavillon construit à côté ainsi qu'un chemin jouxtant le terrain pour desservir une grange transformée en habitation. Cette maison existée en même temps que l'octroi du PC.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle G 803

La demande conduirait à poursuivre un développement linéaire dans les écarts. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.
Les extensions urbaines ou nouvelles zones à urbaniser sont soumises à l'accord du préfet de l'Orne sur la dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet de révision du PLUi maintient les secteurs définis et accordés lors de l'approbation du PLUi en 2020.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Maire de St Denis sur Sarthon (Guillaume JULIEN) Référence : St Denis sur Sarthon R1 – C1

1 - Demande inscription en zone constructible parcelle AD 45 située entre la RN 12 et la voie verte

2 - Remettre la parcelle ZH 123 et G 803 en zone constructible comme elle l'était dans le précédent PLU

3 - Inscrire les parcelles en zone constructible : ZM 25 et ZM 137 (acquise par la commune pour permettre l'accès à un futur lotissement)

4 - Inscrire les parcelles en zone constructible à vocation économique : AA 102, 103, 53 pour permettre à une entreprise d'étendre ses activités. Cette entreprise envisage l'acquisition de la parcelle 102

5 - Classer en zone 2AUg la parcelle ZM 27 en vue d'une tranche 2 sur le projet de lotissement sur la parcelle du dessous

6 - Déclasser les parcelles AC77, 44 et 105 classées en UGc qui ne seront jamais constructibles (ancienne plateforme de déchets artisanaux - sondage 2022

7 - Déclasser la parcelle AB 328 qui est en UGc (trop près de l'étang et de la nouvelle salle des fêtes). Un projet ludo-éducatif est en préparation

8 - Déclasser la parcelle AA 5 actuellement en1AUGc. Problème de sortie accès sur RN 12. Les projets de construction sont donc compromis

9 - Déclasser la parcelle AE 15 en proximité avec le Sarthon. Tout projet de construction est compromis

10 - Déclassement de la parcelle AB 302 précédemment classés en zone UG ayant aucune vocation à l'habitat. La classer en zone US

11 - Déclassement des parcelles AE 16 et 17 en US ainsi que la parcelle AE 166

12 - Déclassement de la parcelle AE 147 en US

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Les demandes de classement en zone constructible ou à aménager ne peuvent être retenues car en l'absence d'application des dispositions du SCOT sur ce territoire communal, le préfet de l'Orne n'a pas donné d'accord à la dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet de révision du PLUi ne peut remettre en cause les secteurs définis au PLUi.
Concernant les demandes de changement de classement au sein de la zone urbaine (entre UG et US), celles-ci pourront être analysées et des adaptations pourraient être proposées ne remettant pas en cause le classement de la zone urbaine.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

M. Mme Pierre et Yvette SAGOT - Référence : St Denis R3

Demande que la parcelle 45 redevienne constructible. Terrain à proximité de la voie verte et doté de l'assainissement

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AD n°45

La demande conduirait à poursuivre un développement linéaire le long des voies de circulation.
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de limiter l'étalement urbain. Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.
Les extensions urbaines ou nouvelles zones à urbaniser sont soumises à l'accord du préfet de l'Orne sur la dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet de révision du PLUi maintient les secteurs définis et accordés lors de l'approbation du PLUi en 2020.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Monique JULLIEN - Référence : St Denis R7

Demande la sortie des parcelles AB 39, 47 et 48 de la zone inondable

Demande le classement des parcelles AB 39, 47 et 48 de USv vers U pour terrain à bâtir une maison

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Il pourra être réexaminé le classement des parcelles au regard du contexte urbain.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Cécile LECHERBONNIER - Référence : St Denis R8

Est concernée par la suppression de l'autorisation de construction sur son terrain et trouve surprenant que la commune ne soit pas libre d'autoriser des constructions

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Dominique TROUSSARD - Référence : St Denis R4Demande que la Parcelle25 (au cadastre 361 ?) redevienne constructible (UGc)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AB n°361

La parcelle était classée en zone à urbaniser (1AU) dans l'ancien PLUi qui n'est plus en vigueur depuis 2020. La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à définir un nouveau secteur de développement qui morcellerait l'espace fonctionnel agricole, à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine, il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Les extensions urbaines ou nouvelles zones à urbaniser sont soumises à l'accord du préfet de l'Orne sur la dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet de révision du PLUi maintient les secteurs définis et accordés lors de l'approbation du PLUi en 2020.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Loïc DUME - Référence : St Denis R5

Demande que la parcelle ZM 24 de 4060 m² lieudit "Les Pierre" classée en A. Cette parcelle est attenante aux parcelles 25 et 137 classées en 2AUg. Demande que la parcelle ZM 24 soit incorporée dans le zonage 2AUg. Un mail a été transmis dans ce sens à la CDPENAF de l'orne

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande de classement en zone à urbaniser impacterait l'espace économique agricole et conduirait à définir un nouveau secteur de développement et à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter et de réduire les zones d'extension urbaine, le classement en zone à urbaniser serait contraire à ces orientations et devrait être justifié au regard des besoins. Les extensions urbaines ou nouvelles zones à urbaniser sont soumises à l'accord du préfet de l'Orne sur la dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet de révision du PLUi maintient les secteurs définis et accordés lors de l'approbation du PLUi en 2020.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ST GERMAIN DU CORBEIS

SAS L'OMEL – Référence ALENCON R5
Demande que sa parcelle classée en zone N soit reclassée en zone A pour permettre construire un abri pour les chevaux.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les constructions d'abris pour animaux sont admises dans la zone agricole et naturelle lorsque celles-ci relèvent d'une exploitation agricole.
Les abris pour animaux sans lien avec un siège d'exploitation agricole ne peuvent être autorisés par application du code de l'urbanisme qui détermine les constructions et installations admises dans ces zones de protection des activités économiques agricoles. Le PLUi ne peut déroger à cette disposition nationale.
Le classement sera réexaminé pour vérifier l'existence d'un siège d'exploitation agricole. En zone naturelle, les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sur le siège d'exploitation sont admis.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Guillaume BARCELLO - Référence DEMAT 1 – C1
Demande que la parcelle AP0025 lieu-dit saint Barthélémy 5282 classée en A soit classée en U ou AU

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à définir un nouveau secteur de développement qui morcellerait l'espace fonctionnel agricole, à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu

correspond à la limite de l'enveloppe urbaine, il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ST NICOLAS DES BOIS

Emmanuel TRICERIE pour Françoise Germaine MOULIN Référence : ALENCON R7 – C6 DEMAT 18

Demande que la parcelle G 69 B redevienne constructible (elle était en 2020)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ST PATERNE LE CHEVAIN

Maire de St Paterne le Chevain (Joël Touchard) – Référence Cerisé R4 – Planche L14
Demande que la parcelle 266 soit mise en UGc pour permettre la création d'un lotissement locatif afin de maintenir les effectifs de l'école

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande de classement en zone à urbaniser de la parcelle 082AA n°266 afin d'aménager un quartier d'habitat locatif avec un bailleur social devra être validée par le conseil communautaire et les services de l'Etat, et prendre en compte le caractère opérationnel du secteur, au regard du maintien des équilibres à l'échelle communautaire des secteurs de développement. Cette demande pourra être éclairée de la demande portant sur les secteurs à urbaniser (OAP n°35 et n°36) dont le caractère opérationnel nécessite des aménagements.
Cette demande est en lien avec l'observation portée ci-après (Page 38 - OAP Secteur d'habitat).

Avis de la Commission d'Enquête : Sur le principe, la CE n'est pas favorable à la permutation de parcelles contenant des OAP qui ont fait l'objet de choix optionnels. Cette opération revient à développer l'enveloppe urbaine.

SAS SAGIR – Référence DEMAT 13 et 17 et ALENCON R20 et C16

Souhaite développer son entreprise sur la parcelle 17 située en zone agricole. Demande modifier cette zone en UEa

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande sera analysée au regard des besoins identifiés sur le territoire et devra répondre aux objectifs de développement économique et d'attractivité du territoire.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

SAGIR PROMOTIION – Référence ALENCON R16 et C12.

Demande que la zone IAUGc lieudit "Les Evaux" soit étalée sur 35 m supplémentaire en largeur pour son projet de lot. De 34 logements

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande sera analysée au regard de la faisabilité opérationnelle et de programmation entre la zone ouverte à l'urbanisation et la zone d'urbanisation à plus long terme.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Arlette DELAUNAY – Référence ALENCON R19 et C15

Demande que sa parcelle A183 soit constructible. Actuellement en NA

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le classement de la parcelle en zone à urbaniser est constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette demande de constructibilité au regard du contexte urbain et de desserte pourrait faire l'objet d'un réexamen et de la gestion économe du foncier.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VALFRAMBERT

Abdelnasser ELMOUTAOUKIL – Référence ALENCON R6 – C5 et DEMAT 4 et 6
Demande que sa parcelle classée en zone N soit reclassée en zone A pour permettre la construction d'un hangar

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AE n°72

Le terrain était classé en zone Agricole au PLU de Valframbert à la date d'acquisition en 2011. Lors de l'élaboration du PLUi adopté en 2020, le terrain a été classé en zone naturelle au motif de la présence de zones humides sur la moitié nord de la parcelle et de non existence de siège agricole. Le règlement d'urbanisme permet l'extension des sièges d'exploitation agricole et forestière existants en zone naturelle. Il n'a pas été identifié d'exploitation agricole sur ce terrain. Les constructions édifiées n'ont pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
Cette demande sera analysée au regard de la situation actuelle et des procédures en cours.

Avis de la Commission d'Enquête : Cette demande est cohérente avec les activités déclarées sur le site.

Mme BOZKURT Ulker – Référence Cerisé R3 et St Germain R7 et C3 – Planche I14
Demande que sa parcelle 120 classée en totalité en UGc

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le classement de ce secteur en zone naturelle prend en compte les caractéristiques du site dont la présence de vergers et de jardins contribuant à la qualité de l'environnement urbain et paysager de bâtis de qualité patrimoniale. Les objectifs de densification seraient de nature à compromettre la qualité de ce secteur résidentiel.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

MMme CEYLAN – Référence ALENCON R 17 et C13 et DEMAT 27 – Planche I14
Demande que sa parcelle AD34 "La Cloche" soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AD n°34 Valframbert
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Chassé)

Isabelle CAUTY Référence : CHASSE R1 – C1

Playdoyer pour création d'une zone R (Ruralité)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le projet prend en compte une organisation urbaine existante avec des pôles urbains et des centralités urbaines qui offrent une mixité des fonctions (activités économiques, services, équipements publics…).
L'organisation territoriale proposée s'appuie sur la complémentarité des pôles existants sur l'ensemble du territoire et l'équilibre en terme d'offres en habitat, de secteurs à vocation économique et la préservation des fonciers économiques agricoles et secteurs naturels et forestiers.
Le règlement de la zone urbaine correspondant aux centralités urbaines (ville et centres bourgs) à vocation mixte d'habitat mais aussi des activités économiques et services en lien avec la

vocation résidentielle. Les activités économiques y sont admises sous conditions de respecter le cadre de vie des habitants et en compatibilité avec cette vocation.
L'absence de commerces de proximité n'est pas liée au règlement d'urbanisme mais à l'absence de réalité économique. Les commerces de proximité dans l'espace rural sont bien souvent développés et pérennisés car accompagnés par les pouvoirs publics comme l'offre développée sur le pôle urbain de Villeneuve en Perseigne. Ce pôle s'inscrit dans l'armature urbaine et économique à l'échelle du territoire communautaire.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Isabelle CAUTY Référence : CHASSE R2– C2 – Planche K18

Demande le classement de sa parcelle A 597 en sa partie nord en A et non en UGc (voir plan)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera réexaminée pour adapter le classement et la répartition entre zone urbaine et zone agricole de l'espace ayant cette vocation pour assurer une cohérence et fonctionnalité du foncier et du bâti agricoles.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Jean-Pierre CHAPELAIN Référence : Lignieres la Carelle R1 – Planche L17)

Demande si ses parcelles 317 et 691 sont constructibles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 162B n°691 ET 162A n°317

Les deux parcelles sont classées en zone urbaine (UGc) au projet de PLUi.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Indivision MENARD Référence : CHASSE R3 – Planche K19

Demande le classement de sa parcelle 258 devienne constructible (UGc) car il y a un accès. Un CU positif a été délivré il y a quelques années

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 069A n°258 (Planche K18)
La parcelle est classée en zone agricole.
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire. Le classement en zone constructible conduirait à un développement en deuxième rang er impacterait l'espace agricole.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Jean-Marc MENARD Référence : CHASSE R4– Planche K19

Demande le classement de sa parcelle 216 devienne constructible (Ugc) car il y a un accès sur la VC 201 . Un CU positif a été délivré il y a quelques années

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 069A n°616 (planche K18)

Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire. Le classement en zone constructible conduirait à un développement en deuxième rang er impacterait l'espace agricole.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Sci Les Erables Référence : CHASSE R5

Demande que l'existant soit respecté et qu'il ne soit pas fait de découpage de ses parcelles qui est le même terrain (parcelles 674, 641,635)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 069A n°674, 648 et 635
Les parcelles 635 et 648 sont classées en zone urbaine (UGc) car elles prennent en compte les constructions existantes. La parcelle n°674 est classée en zone agricole et naturelle pour la préservation de l'espace économique agricole.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Paul JOUVIN Référence : CHASSE R6 - Planche K18

Demande que sa parcelle 673 soit constructible et non en A car il est propriétaire également de la parcelle 636

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 069A n°673
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire. Le classement en zone constructible conduirait à un développement en deuxième rang er impacterait l'espace agricole.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Bernard CHAUVIN Référence : La Fresnaye sur Chédouet R4 et C3

Parcelle 104 en Zone N à classer constructible ET la parcelle 106 à conserver en N (verger)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles A n°104 (planche K21)
La parcelle A n°104 est partiellement classée en zone urbaine comprenant la partie bâtie le long de la voie, la partie en deuxième plan est classée en zone naturelle. La partie identifiée en verger pourrait être ajustée au regard de l'existant. La parcelle A n°106 classée en zone N implantée de verger est à maintenir pour prendre en compte le verger et celui-ci pourrait être effectivement identifié.

Les classements correspondent à la prise en compte de l'existant, classement à maintenir au regard de ces éléments.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Lignières la Carelle)

Denis MENAGER – Référence ALENCON R3 – Planche L 13

Demande que sa parcelle 200 reste non constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 162A n°200 (Planche L17)
La parcelle est classée en zone agricole. Dont acte.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (MONTIGNY)

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R5

Demande de modification du règlement en zonage "A" pour l'extension d'habitation pour un logement de fonction lié à une activité agricole.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon
Les logements de fonction indispensables et nécessaires à l'activité agricole sont admis dans la zone agricole sur le siège d'exploitation. Le règlement ne précise pas de superficie à l'extension d'un logement de fonction existant, celle-ci étant déjà encadrée par le code de l'urbanisme et s'appliquant au PLUi.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Roullée)

M et Mme Claude BOURDAIN – Référence Roullée R1 et C1 – Planche I23
S'interrogent sur la constructibilité de la parcelle B288

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 258A n°268

La parcelle est classée en zone naturelle.
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (St Rigomer des Bois)

Gérard CONSONNI – Référence ST RIGOMER R1 – Planche P 16

Demande pourquoi sa parcelle jouxtant les parcelles 39 et 40 et classées en zone A constructible est classée en zone A

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318ZK n°39 et n°40.
Les deux parcelles sont classées en zone urbaine (UGc), la limite pourrait être ajustée aux limites cadastrales.

Avis de la Commission d'Enquête :Avis favorable

Jean-Marie FIRMESSE – Référence ST RIGOMER R2 et C1

Demande que les parcelles ZH 43 - 44 et voire 45 soient mises en zone constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : 318ZH n°43, 44 et 45

Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite l'accord du préfet de dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet a été défini au regard des orientations nationales, des orientations d'aménagement et du potentiel de développement dans les centralités, ainsi que des avis de l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Jean-Marie FIRMESSE – Référence ST RIGOMER R2 et C1

Demande que la parcelle H 3 soit constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318ZC n°3
La parcelle est classée en zone agricole correspondant à sa vocation. Elle est située en dehors des enveloppes urbaines. Le classement en zone constructible serait de nature à impacter l'espace agricole et contraire aux orientations nationales de maitrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Christian CAMUS – Référence ST RIGOMER R3 et C2 – Planche N 18

Demande que les parcelles ZE42, 48, 49, 52 et 54 soient classées en N et non en A (limite Natura 2000…..)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 318ZE n°42, 48, 49, 52 et 54
Cette demande sera examinée au regard des mesures de protections environnementales et des orientations générales retenues. Le classement au document d'urbanisme n'a pas vocation à déterminer les pratiques agricoles.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Christian CAMUS – Référence ST RIGOMER R4 et C3– Planche O 16

Demande que les parcelles ZH 43 - 44 soient mises en zone constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Se reporter à la réponse ci-dessus.
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite l'accord du préfet de dérogation à l'urbanisation limitée. Le projet a été défini au regard des orientations nationales, des orientations d'aménagement et du potentiel de développement dans les centralités, ainsi que des avis de l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Christian CAMUS – Référence ST RIGOMER R5

Conteste le classement en A des parcelles autour de la Renauderie classées auparavant en N

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 318ZE n°49
Cette demande sera examinée au regard des mesures de protections environnementales et des orientations générales retenues. Le classement au document d'urbanisme n'a pas vocation à déterminer les pratiques agricoles. A rapprocher de l'observation R3 ci-dessus.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Dominique QUENTIN – Référence ST RIGOMER R6

Souhaite que la maison située sur parcelle n° 5 en zonage A soit remise en zone permettant de la vendre. Pourquoi sa parcelle est en A alors qu'elle était auparavant constructible ?

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le classement en zone agricole prend en compte les constructions diffuses existantes dans l'espace qui ne sont pas regroupés dans un hameau ou secteur urbain constitué. Le classement en zone agricole ne remet pas en cause la destination de cette construction. Le règlement de la zone agricole encadre les nouvelles constructions telles que les extensions et les annexes à l'habitation avec notamment des règles de superficie et de distance pour les nouvelles constructions qui pourraient être édifiées.

Avis de la Commission d'Enquête Avis: conforme:

Demande que la parcelle ZH 43 soit mise en zone constructible.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Se reporter à la réponse ci-dessus.
Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de recentrer le développement sur les centralités (centres bourgs), à limiter l'étalement urbain dans les écarts (hameaux). Il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter le développement aux enveloppes urbaines existantes et au plus près du bâti, de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Françis LOISON Maire délégué de St Rigomer – Référence ST RIGOMER R7

A contrario de ce qui est demandé par Mrs Firmesse, Camus et Quentin souhaite conserver le zonage actuel (A) pour créer un parc pédagogique.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le projet prend en compte les projets d'équipements publics des communes et les orientations générales d'aménagement, la préservation du foncier économique agricole et des espaces naturels à protéger en raison de leur qualité environnementale. Le projet a été établi en concertation avec les élus de Villeneuve en Perseigne qui a émis un avis sur le projet arrêté.

Avis de la Commission :Avis conforme

Bruno BEDOUET – Référence ST RIGOMER R8 – Planche O 16 (parcelle 114) et Planche O 17 (parcelle 49)

Demande que les parcelles 49 et 114 soient mises en A car elles sont cultivées

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles 318ZH n°49 et 318ZH n°114
Il sera réexaminé cette demande au regard des orientations relatives aux mesures de protection environnementale. La parcelle est située en zone Natura 2000. Le classement en zone naturelle ne remet pas en cause les pratiques agricoles.

Avis de la Commission: Avis conforme

Jany QUAEYBEUR – Référence DEMAT 11 et ALENCON R13

S'oppose à ce que la moitié ou partie de ma parcelle soit classée en terrain agricole, j'ai acheté cette parcelle dénommée ZA ! Avec un COS défini dans un règlement. Cette parcelle m'a été vendue à l'époque en zone artisanale, je demande que ma parcelle soit classée en zone économique à 100% . S'oppose au classement de sa parcelle ZC 58 en A et qu'elle soit classée en zone économique en totalité

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle est classée en secteur Ae, secteur spécifique de la zone Agricole, pour prendre en compte les activités économiques, autre qu'agricole, situées en diffus sur le territoire et inséré dans l'espace agricole. Ce secteur Ae permet le maintien et le développement mesuré de l'activité existante.
Cette demande sera analysée et devra être justifiée en réponse à l'avis formulé par le Préfet de la Sarthe sur les STECAL.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

4.3.2 Autres Thèmes

4.3.2.1 Changement de destination

CERISE

Isabelle ROUSSEL Référence : CERISE R5

Vient vérifier qu'un bâtiment est en changement de destination

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

COLOMBIERS

Olivier COLOMBU Référence : COLOMBIERS R1 – Planche G et H 10

Demande transformation bâtiment agricole en habitation. Situé en zone N parcelle 124

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AA 124 (ancienne AA n°117)
Cette demande sera analysée au regard de la qualité patrimoniale du bâti et de l'existence de la desserte suffisante par les réseaux. A préciser que le règlement encadre les extensions et les annexes aux habitations.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

CONDE SUR SARTHE

Mme RIBOT Référence : CHAMFLEUR R1 –

Projette un aménagement et une réhabilitation d'une habitation et d'une écurie attenante sur sa parcelle 9

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Impossibilité d'identifier la parcelle objet de la demande.
En zone naturelle, les constructions existantes à vocation d'habitation peuvent faire l'objet de travaux de rénovation, extension mesurée et annexes. Le changement de destination est encadré.
Si identification de la parcelle, cette demande sera analysée au regard de la qualité patrimoniale du bâti et de l'existence de la desserte par les réseaux.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

DAMIGNY

Yannick et Diane BELDAME Référence : DEMAT 12 – C6 –

Demande changement destination en zone N lieudit La Hantelle - parcelles 164 et 94 et particulièrement les bâtiments A - D - F

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ECOUVES (Radon)

Arnaud LANDEMAINE Référence : ALENCON R4 - C 2 –

Demande que sa propriété sise Grand Champ section AH 78 - 79 soit reconnue en changement de destination

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera analysée au regard de la qualité patrimoniale du bâti et de l'existence de la desserte par les réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Maire ECOUVES Référence : RADON R2 et DEMAT 21 et C7

Demande que la parcelle 28 au lieudit "La Casiquinerie" soit classée en zone permettant la création de gites

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Voir remarque et réponse Référence Radon R2 et DEMAT 21 et C7
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

ST GERMAIN du CORBEIS

M. Mme DEROUINIOT-MONSALLIER Référence : CERISE R7 – Planche L11

Demande qu'un bâtiment agricole situé sur leur propriété au lieudit "La brousse" parcelle 93 soit classée en changement de destination pour permettre la réhabilitation en gite éco-tourisme

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : AS n°93 (Zone agricole)

Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Emilie PARIS et Vivien RENOU Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R2 - C 2 – Planche L20

Demande inscription en changement de destination pour permettre la réhabilitation de sa longère sur parcelle 112

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle C n°112
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Montigny)

FAVIER Patrice Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R5 –

Indique que le changement de destination d'un bâtiment "La Tournandière" sur parcelle AD 298 est errone. (pièce 1-3 page 310 et pièce 4 -K17)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 207 A n°298
Ce point sera rectifié.

Avis de la Commission d'Enquête :dont acte

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (St Rigomer)

HAVARD Gilles Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R3 Planche O16-O17

Demande inscription en changement de destination pour permettre la réhabilitation de sa longère sur parcelle 112

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318 ZH n°11
En zone naturelle, les constructions existantes à vocation d'habitation peuvent faire l'objet de travaux de rénovation, extension mesurée et annexes. Le changement de destination est encadré. Cette demande sera analysée au regard de la qualité patrimoniale du bâti et de l'existence de la desserte par les réseaux.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Bruno BEDOUET Référence : ST RIGOMER R7 - Planche N16

Demande que le bâtiment en pierre sur la parcelle 142 soit reconnu en changement de destination

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318ZA n°142
Cette demande sera analysée au regard de la qualité patrimoniale du bâti et de l'existence de la desserte par les réseaux. A associer à l'observation R5 ci-dessus.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

4.3.2.2 Environnement

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (CHASSE)

Isabelle CAUTY Référence : CHASSE R2 – C2 – Planche K18

Attire l'attention de deux haies répertoriées et n'existant pas (voir plan)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Après vérification, il sera procédé aux actualisations nécessaires au regard de la situation.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye-sur-Chédouet)

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R7 -C4

Les parcelles 248 et 249 sont bordées à l'est et à l'ouest par des chênes et non pas par une haie

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Après vérification, il sera procédé aux actualisations nécessaires au regard de la situation.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (Montigny)

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R7 – C4

Haie à l'ouest de la parcelle 41 ne doit pas être classée. Sera remplacée par lices blanches (clôture historique partie du haras de Montigny -MH)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Après vérification, il sera procédé aux actualisations nécessaires au regard de la situation.

Avis de la Commission d'enquête : Dont acte

4.3.2.3 E.B.C.

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye-sur-Chédouet)

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R7 – C4

La parcelle 208 pourrait être classée EBC comme les parcelles 210- 211- 315 entourant le château (MH)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Section 207 A
Après vérification, la parcelle est effectivement boisée et constitue une composante du parc et environnement immédiat du château.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R7 – C4

Demande que la parcelle 91 ne soit pas classée en EBC mais en A

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle B n°91
Après vérification, la parcelle se situe en limite du boisement. Il sera procédé aux actualisations nécessaires au regard de la situation.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

Antoine FAVIER Référence : La Fresnaye sur Chédouet R7 – C4

Le classement partiel des parcelles 132 et 135 en EBC est acceptable à condition que ce soit validé par le cadastre

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Après vérification, il sera procédé aux actualisations nécessaires au regard de la situation.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte. Mais la CE ne voit pas la relation avec le cadastre.

4.3.2.4 Agriculture

Christian ROUSSEL Référence St Germain R4

La révision du PLUi détermine des zones d'agriculture biologique. Ces zones sont-elles figées par le document

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Le document d'urbanisme n'a pas vocation à déterminer la typologie ou les pratiques agricoles. Il n'est donc pas identifié les terres où se pratiquent une agriculture biologique. Celles-ci ne relèvent pas du code de l'urbanisme. Le PLUi classe les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le classement en zone agricole prend en compte les terres à protéger pour cette activité économique.

Avis de la Commission : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (MONTIGNY)

Antoine FAVIER Référence La Fresnay sur Chédouet R7 et C4

Parcelle 316 - le château est siège d'une exploitation agricole

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 207A 316
Il sera vérifié et identifié le siège d'exploitation si nécessaire.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

4.3.2.5 O.A.P.

ARÇONNAY –
M. Corrigan - Référence DEMAT 32
Demande de permuter le phasage d'aménagement de la zone à urbaniser, pour maintenir le zonage de l'OAP tel que défini à l'approbation.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le phasage a été défini pour répondre à la programmation opérationnelle de l'aménagement du secteur, en réponse aux besoins de développement par étapes. Le classement répond à une définition opérationnelle d'aménagement (ensemble des équipements et réseaux à dimension pour l'ensemble de l'opération).

Avis de la Commission d'Enquête : La CE est favorable à la superposition des zonages et des limites cadastrales et à défaut que les limites séparatives soient fixées numériquement.

CONDE SUR SARTHE

Sarl PRESQU'ILE INVESTISSEMENT Référence : DEMAT 7-8 – C4 –

Demande modification périmètre de la zone 1AUGc (OAP 13) en incorporant la parcelle AO 137

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
A rapprocher de l'observation ci-dessous.
La zone 1AUG ne correspond plus à la limite parcellaire. Cette demande devra être validée par le conseil communautaire au regard des équilibres en terme de phasage des ouvertures à l'urbanisation et de la prise en compte du caractère opérationnel du secteur. Cette demande devra être validée par les services de l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE est favorable à la superposition des zonages et des limites cadastrales et à défaut que les limites séparatives soient fixées numériquement.

Maire de CONDE SUR SARTHE (Anne-Sophie LEMEE) Référence : Cerisé R8 et C1 – Planche K10 et L11

Le Conseil Municipal du 30/08/2023 demande le maintien des zones de développement urbain telles que définies au PLU communal adopté le 21/02/2013, à savoir, corrigé l'erreur matérielle de délimitation de la zone AUGc (OAP 13) en remettant les parcelles 3 et 138 en zone constructible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : A rapprocher de l'observation ci-dessus
La zone 1AUG est effectivement réduite dans sa partie Est et ne correspond plus à la limite parcellaire. Cette demande devra être validée par le conseil communautaire et prendre en compte le caractère opérationnel du secteur. Cette demande devra être validée par les services de l'Etat.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE est favorable à la superposition des zonages te des limites cadastrales et à défaut que les limites séparatives soient fixées numériquement.

DAMIGNY

Alain LECLERC Délégué à l'Urbanisme Référence : CERISE R1 – Planche K12

Demande que les zones 1AUg et 2AUG sur l'OAP 15 soient permutées à surface égale

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le conseil municipal de Damigny avait sollicité cette évolution en cours de réflexion du projet de révision. Celle-ci n'a pas été retenue en l'absence d'études de faisabilité et de programmation justifiant le caractère opérationnel et fonctionnel de l'ensemble de ce secteur.

Avis de la Commission d'Enquête : Sur le principe la CE qui ne dispose pas des critères de choix n'est pas favorable à la permutation de parcelles contenant des OAP qui ont fait l'objet de choix optionnels.

Pierre LE ROYER Référence DEMAT 9 – C5

Demande extension périmètre OAP 16

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AL n°25 – Damigny
La parcelle, objet de l'OAP n°16, est classée en zone à urbaniser avec un objectif de densité d'habitat. Elle vient fermer l'espace déjà urbanisé en continuité du hameau.
Le classement en zone de développement nécessite une justification au regard des besoins et ne doit pas compromettre l'activité agricole. La parcelle AL n°25 est classée en zone agricole car elle constitue avec l'ensemble des parcelles contigües une unité cohérente et fonctionnelle pour l'activité économique agricole. Le classement en zone à urbaniser serait de nature à poursuivre le développement en deuxième rang et à augmenter le potentiel de développement.
Le classement proposé répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et à l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et réduction de la consommation foncière au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

MIEUXCE

Yoann LUIS Référence : DEMAT 30

Demande que les terrains de l'OAP 26 soient constructibles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : La demande porte sur la zone 2AUg (OAP n°26) à Mieuxcé.
Voir réponse ci-dessus – Observation Mieuxcé - page 19
Les secteurs de développement ont été définis pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle communautaire, avec une programmation de l'ouverture à urbaniser par phases et en fonction du caractère opérationnel (desserte par les réseaux, organisation générale en continuité des enveloppes urbaines…). Ces secteurs nécessitent une opération d'aménagement d'ensemble pour prendre en compte la réalisation des réseaux et un aménagement urbain cohérent. Une construction seule (isolée) sur ces secteurs nécessitant un aménagement global et cohérent n'est pas admise (programmation des réseaux, maitrise de la consommation foncière avec une densité minimale de constructions).

Avis de la Commission d'Enquête :Sur le principe, la CE n'est pas favorable à des changements de zonage, (passage de 1 AUg en 2 AUg ou vice versa). La CE est favorable à une réflexion sur l'opportunité et les coûts d'aménagements liés aux extensions ou renforcement éventuel des réseaux pour déterminer les critères de choix.

ST PATERNE LE CHEVAIN

Maire de St Paterne le Chevain (Joël Touchard) – Référence Cerisé R4 – Planche M14
Demande de permuter l'OAP 36 sur la parcelle 266

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande de classement en zone à urbaniser de la parcelle 082AA n°266 devra être validée par le conseil communautaire et les services de l'Etat, et prendre en compte le caractère opérationnel du secteur, au regard du maintien des équilibres à l'échelle communautaire des secteurs de développement. Cette demande pourra être éclairée de la demande portant sur les secteurs à urbaniser (OAP n°35 et n°36) dont le caractère opérationnel nécessite des aménagements.

Avis de la Commission d'Enquête : Idem ci-dessus

Maire de St Paterne le Chevain (Joël Touchard) – Référence Cerisé R4 – Planche M 14
Propose de permuter l'OAP 35 (parcelles 171 et 177) sur la parcelle 266

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Voir réponse apportée ci-dessus – En lien avec la précédente demande et le maintien des équilibres au regard des modalités opérationnelles à mettre en œuvre.

Avis de la Commission d'Enquête :idem ci-dessus

4.3.2.6 S.T. E.C.A.L.

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (La Fresnaye sur Chédouet)

Emilie PARIS et Vivien RENOU Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R2 - C 2 – Planche L20

Projette la création d'un ensemble touristique sur parcelle 115 (véloscénie)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle C n°112
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

4.3.2.7 Règlement écrit

ALENCON

ROUX Joël Référence : St Denis R6 et La Fresnaye sur Chédouet R6

Refus permis construire sur terrain constructible. Demande modification du règlement (accès)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
En zone UGa, seules les annexes des constructions existantes peuvent être implantées en second plan. Effectivement, le projet de construction ne respectait pas toutes les dispositions du règlement de la zone UGa du PLUi.
Le règlement de la zone UGa a été adapté dans le cadre de la présente révision pour prendre en compte le contexte urbain.
La constructibilité de la parcelle sera analysée au regard de cette évolution du règlement, et pourrait être reprécisée si nécessaire.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

A.S. LEMEE Vice-Présidente CUA Référence : Alençon R12 et C10

Refus permis construire sur terrain constructible pour pose de panneaux photovoltaïques.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La demande porte sur la faisabilité d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les équipements publics dans toutes les zones ou d'adapter le règlement pour permettre le développement de ces dispositifs en réponse aux objectifs de la politique énergétique de la collectivité.
Le règlement permet la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable sous réserve d'une intégration urbaine. Article 5 du règlement : Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale. Leur implantation sera respectueuse du cadre de vie du voisinage.
Cette question devra être réexaminée au regard de la politique énergétique de la collectivité et des objectifs de protection du cadre de vie et patrimonial et d'attractivité du territoire.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

MESNIL ERREUX

LARCHEVEQUE Guillaume Référence : Radon R1 et DEMAT 2 – C2

Agrandissement logement de fonction. Demande avoir dérogation pour la surface - idem qu'un bâtiment agricole - parcelle 76

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les logements de fonction en zone agricole ne sont pas encadrés en terme de superficie (surface de plancher ou emprise au sol). Par contre, ils doivent être implantés à proximité des constructions agricoles préexistantes et être liés et nécessaires à l'exploitation.
Le projet ne nécessite pas de dérogation en terme de surface.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Territoire de la CUA

Association Bicyclette - Référence DEMAT 25

Demande modifier le règlement pour prévoir des parkings pour les vélos

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le règlement précise le stationnement minimal requis pour la réalisation de stationnement pour les cycles en fonction de la destination des constructions (logements, activités économiques et équipements d'intérêt collectifs ou publics (Article 7 relatif au stationnement). Il est spécifié pour les aires de stationnement de cycles que ceux-ci seront couverts et ce uniquement pour les constructions à vocation de logements. Pour les autres destinations, les modalités de réalisation ne sont pas encadrées.
Cette proposition nécessitera une validation du conseil communautaire.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (CHASSE)

Isabelle CAUTY Référence : CHASSE R1 – C1

Demande ajout d'une disposition en zone UGc **afin de rendre possible la construction d'un local professionnel quel que soit le secteur d'activité.**

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 069 A n°597
Le classement pourrait être revu au regard de l'existence d'un bâtiment à vocation agricole en partie Nord.
La zone urbaine admet les constructions à vocation d'habitation et les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Emilie PARIS et Vivien RENOU Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R2 - C 2 – Planche L20

Projette créer un ensemble touristique sur sa parcelle 115 (vélo-scénie)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle C n°112
Cette demande sera analysée au regard de la qualité du site, environnement et qualité patrimoniale du bâti, de la capacité des réseaux. Le changement de classement répond aux

orientations et objectifs de préservation du bâti patrimonial et de l'attractivité du territoire en développement une activité économique et touristique dans l'espace rural.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

4.3.2.8 Règlement graphique

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (MONTIGNY)

Antoine FAVIER Référence : LA FRESNAYE SUR CHEDOUET R7 et C4 – Planche J17
Les limites de zones ne coïncident pas avec les limites cadastrales. Une modification du cadastre est-elle prévue ?

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les limites de zones ne coïncident pas toujours ou systématiquement avec les limites cadastrales en raison des justifications de classement. Il sera vérifié les ajustements qui pourraient être effectués lorsqu'il s'agit d'erreurs matérielles.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE est favorable à la correspondance entre les limites de zone et les limites cadastrales et à défaut que la limite immatérielle soit déterminée par une géométrie précise et mesurée par rapport aux éléments disponibles du cadastre .

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (St Rigomer des Bois)

Jimmy JUQUIN Référence : St RigomerR15

Souligne qu'une grande mare sur la parcelle 13 (planche 16) n'est pas répertoriée

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Planche N16 –Parcelle 318ZC n°13

Après vérification, La mare existante sur la parcelle sera prise en compte.

Avis de la Commission d'Enquête : Don acte

4.3.2.9 Emplacements réservés

Territoire de la CUA

Association Bicyclette - Référence DEMAT 25

Demande développer des emplacements réservés pour les déplacements à vélo et modifier le règlement pour prévoir des parkings pour les vélos

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
L'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de voies cyclables notamment dans l'espace urbain nécessite une étude de faisabilité opérationnelle avant toute inscription. Dans le cadre de restructuration d'ilot ou de réaménagement urbain, les cheminements et liaisons douces sont désormais un élément d'aménagement. Les secteurs à urbaniser doivent prendre en compte et définir les connexions au réseau existant ou à développer afin d'assurer l'offre et la continuité des cheminements cyclables.

Avis de la Commission : Avis conforme

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (St Rigomer des Bois)

Christophe RAUBER - Référence : ST RIGOMER R10 – Planche P 16

Est contre le projet de création d'un chemin pédestre sur sa parcelle 7.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318 ZH n° 7 Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Anne JUPIN - Référence : ST RIGOMER R11 –

Est contre le projet de création d'un chemin pédestre sur sa parcelle 24.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Bruno BEDOUET - Référence : ST RIGOMER R12 – Planche O 16

Est contre le projet de création d'un chemin pédestre sur sa parcelle 114. Veut préserver la terre agricole

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle 318 ZH 114
Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Mylène BENAUD - Référence : ST RIGOMER R13–

Est contre le projet de chemin pédestre situé derrière leur parcelle (non précisé) ni emplacement réservé

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Myriam LEGENDRE - Référence : ST RIGOMER R14–

Est contre le projet de chemin pédestre situé derrière leur parcelle (non précisé) ni emplacement réservé

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

Tony BEHAUD - Référence : ST RIGOMER R16–

Est contre le projet de chemin pédestre situé derrière leur parcelle (non précisé) ni emplacement réservé

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif d'accompagner le développement touristique, de développer les cheminements doux. Ces emplacements permettent la création et la continuité entre ces cheminements. Ils répondent à la volonté de la commune de développer des circuits de découverte autour du bourg de Saint Rigomer des Bois.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

4.3.2.10 Ressources en eau

ECOUVES

Denis MAIGNAN Référence : St Germain R3

S'insurge sur le fait que la révision du PLUi semble valider le périmètre de protection du captage d'eau de la commune d'Ecouves et ce, sans concertation avec les propriétaires exploitants concernés

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le document d'urbanisme ne valide pas mais prend en compte les servitudes d'utilité publique (SUP) instituées. Le document sera actualisé et prendra en compte l'avis de l'Etat (ARS) sur les périmètres sensibles à protéger.
Les SUP instituées et communiquées par l'Etat à la CUA sont donc annexées au document, il n'appartient pas à la CUA de revoir ces SUP.
Après vérification, ce périmètre de protection du captage d'eau de la commune d'Ecouves n'est pas encore institué, en conséquence le document sera rectifié en ce sens. Le document sera actualisé et prendra en compte l'avis de l'Etat (ARS) sur les périmètres sensibles à protéger.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

4.3.2.11 Patrimoine

VILLENEUVE EN PERSEIGNE (ROULLEE)

Anonyme Référence : DEMAT 23

Demande que la parcelle 473 (manoir) et 646 (motte castrale) et 648 (reste des douves) soient reconnues en "Ensemble patrimonial de niveau 2"

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande sera analysée au regard des intérêts patrimoniaux du site. Le bâti est déjà identifié d'intérêt patrimonial.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

4.3.2.12 P.D.A.

ST DENIS SUR SARTHON

M. Mme Patrice BROSSE - Référence : St Denis R2 et St Germain R7

Propriété dans le périmètre PDA (proximité de la forge) alors qu'elle n'est pas visible de ce site. Demande à ne plus être dans ce périmètre.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le site de La Forge est situé à environ 200 mètres. Le terrain est situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Le projet est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France au regard d'une analyse du site et de son environnement.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme

4.3.2.13 Divers

TERRRITOIRE CUA

Christian ROUSSEL Référence : St Germain R4

Regrette la complexité des documents du PLUi et la superposition avec d'autres règles (Natura 2000 – Périmètre des monuments historiques – etc) qui se superposent et entrainent de fait des erreurs juridiques.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Dont acte. Les services de la collectivité peuvent accompagner les habitants dans leur démarche, dans le champ de compétence de la CUA.

Avis de la commission d'enquête : Dont acte

LAIR IMMOBILIER - Référence : DEMAT 26

Demande avis sur démolition bâtiment au 7 et 15 rue du 14e Hussard – parcelle AO 63 et 467

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Cette demande sera analysée au regard du contexte urbain, des objectifs de gestion économe de l'espace et de renouvellement urbain.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

LAIR IMMOBILIER - Référence : DEMAT 28

Demande avis d'exercer les activités artisanales et stockage sur la parcelle AO 63 et 467

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelles AO n°63 et AO n°467à Alençon – Rue du 14ème Hussard (zone UGb)
Cette demande sera analysée au regard des orientations retenues de stratégie du développement économique et d'attractivité du territoire, de l'équilibre entre quartier résidentiel et mixité des fonctions, de la desserte viaire et des trafics générés.

Avis de la Commission d'Enquête : conforme

LAIR IMMOBILIER - Référence : DEMAT -29

Demande avis d'exercer les activités artisanales et stockage sur la parcelle 183

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon : Parcelle AMn°183 au 133 rue d'Argentan à Alençon (zone UGd)
Cette demande sera analysée au regard des orientations retenues de stratégie du développement économique et d'attractivité du territoire, de l'équilibre entre quartier résidentiel et mixité des fonctions, de la desserte viaire et des trafics générés.

Avis de la Commission d'Enquête : Dont acte

4.4 Observations de la commission d'enquête

4.4.1 Observations sur les O.A.P.

OAP n°11 – CHENAY lieudit « Le Coudray »

C'est une emprise sur des terrains naturels et de plus dans un périmètre de protection de captage d'eau. Le document ne précise pas la capacité de desserte en eau potable et en électricité des futures constructions. Les documents présentés ne permettent pas de bien appréhender le problème des eaux usées.

La commission d'enquête s'inquiète sur l'opportunité de cette OAP.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Ce secteur de développement défini au PLUi est maintenu dans le cadre de la révision.
Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (Eau potable, eaux usées et électricité).

Avis de la Commission d'Enquête :

La CE regrette que la réponse ne soit pas argumentée et rien n'indique que la capacité des réseaux AEP et électricité sont suffisants.

OAP n°14 – CUISSAI lieudit « La Pelouse – la Réunion»

La commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité de cette OAP considérant que c'est une OAP sur deux secteurs dans une zone d'activité agricole avec des bâtiments d'exploitation qui risquent de générer des problèmes de voisinage.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le présent projet de révision du PLUi maintient les zones de développement déterminées au PLUi.

Avis de la Commission : Ce n'est pas une réponse sur l'opportunité.

OAP n°20 – LA FERRIERE BOCHARD lieudit « Les Champs »

La commission d'enquête s'interroge sur la zone 1AUGc enclavée qui ne peut être desservie que par des accès prévus dans la zone 2AUg dont l'aménagement est différé

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le présent projet de révision du PLUi maintient les zones de développement déterminées au PLUi. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation prend en compte la propriété communale. La zone 1AUG ainsi que la desserte prévue depuis la parcelle classée en zone urbaine sont propriété de la commune.

Avis de la Commission : Dont acte

OAP n°21 – LA ROCHE MABILE lieudit « La Grande Ouche»

La commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité de la zone 1AUGc considérant que la pente générale ramènera tous les écoulements (pollutions) vers la zone humide située à l'Ouest. D'autre part la zone est isolée par rapport aux zones habitat.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le présent projet de révision du PLUi maintient les zones de développement déterminées au PLUi. Le secteur de développement est en extension directe du bourg et des équipements publics (Ecole et salle communale notamment).

Avis de la Commission : Le dossier soumis à l'enquête est : Révision du PLUi la CE est donc en droit de s'attendre à des modifications qui pourraient lui paraitre pertinentes.

4.4.2 Observations sur le règlement graphique

La commission d'enquête regrette que les communes déléguées des communes nouvelles ne figurent pas sur le plan général parce que le cadastre peut comporter plusieurs fois le même numéro de parcelles. Ceci est valable pour les grandes communes où il conviendrait de faire figurer les sections cadastrales

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Les parcelles cadastrales des communes déléguées sont affectées d'un numéro permettant d'identifier la commune historique de rattachement. Il sera étudié la possibilité de faire apparaitre ces limites si cela ne compromet pas la lisibilité des documents.
Les sections sont identifiables sur le document numérique et le document disponible sur le SIG de la CUA permet une recherche et une navigation facilitée. Le document est consultable et les services peuvent accompagner les personnes dans leur recherche.

Avis de la Commission : Dont acte

4.4.3 Observations sur les services industriels et commerciaux

La commission d'enquête souhaite préciser la capacité de la CUA à assurer et faire évoluer les services industriels et commerciaux disponibles sur son territoire. Ces services concernent l'eau potable, les eaux usées, le SPANC, les eaux pluviales, les transports en commun, la collecte et le.

Par mail du 27 octobre(copie en annexe) la CE a sollicité un complément d'information concernant l'AEP et les EU que nous considérions insuffisantes. Les compléments de réponse de la CUA figurent ci-dessus en orange dans le document.

traitement des déchets ménagers et l'énergie.

En ce qui concerne l'eau potable, dans la pièce 1.2.3. Etat initial de l'environnement que la CUA assure la distribution de l'Eau Potable (AEP) sur 19 communes. La C.E souhaite donc disposer d'un document qui complèterai la Figure 78 (page 89 du document) comportant chaque unité d'exploitation avec les communes rattachées.

L'objectif de la commission est de s'assurer que la distribution de l'eau potable pourra être assurée à la fois en quantité et en qualité dans les zones constructibles envisagées. La C E demande donc de présenter une synthèse des rapports annuels du prix de l'eau et de la qualité du service **sur les trois dernières années**, contenant notamment les éléments ci-dessous par unité de production :

- ✓ Les capacités nominales de production
- ✓ Les volumes prélevés
- ✓ Les volumes mis en distribution
- ✓ Le rendement du réseau
- ✓ Les sommes affectées au renouvellement dans chaque budget
- ✓ Le nombre de branchements

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le rapport pourra être complété notamment des éléments suivants :

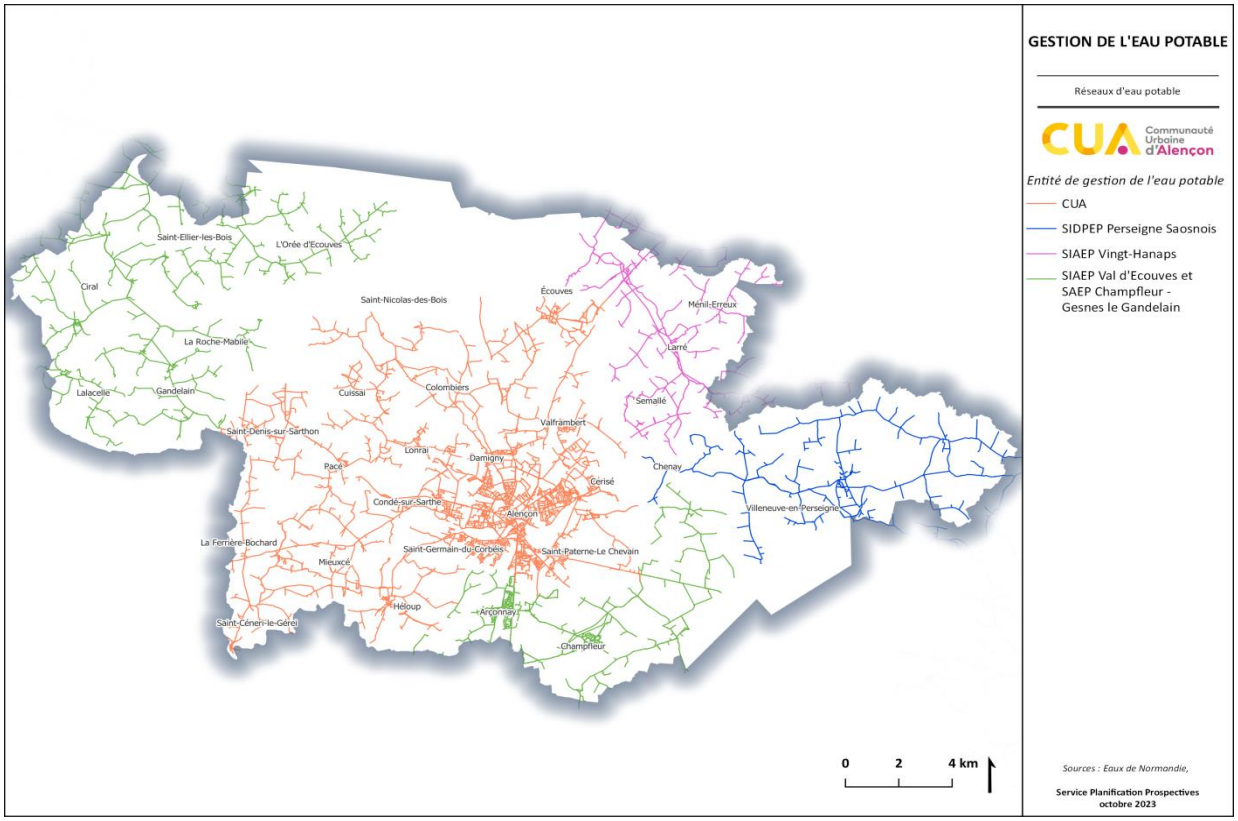


Figure 78bis : Gestionnaire du service public de l'eau potable sur le territoire de la CUA

Concernant la sécurisation des ressources en eau, le dernier forage mis en service est celui de La Cour à Cerisé. Il permet d'augmenter le taux d'eaux souterraines disponibles pour pallier à une quelconque pollution de la Sarthe.
La prise d'eau a également fait l'objet d'un grand programme de travaux au début des années 2010 pour d'une part déplacer la prise d'eau en amont de 2 sources potentielles de pollution que sont l'autoroute A28 (risque de déversement en cas d'accident d'un poids lourd) et le Londeau (risque de pollution via la zone d'activités de Cerisé) ; et d'autre part être alerté en amont en cas de pollution par la mise en place de 2 stations d'alerte (à Chenay et au droit de la prise d'eau).
Les arrêtés de DUP de ces différentes ressources permettent de pomper jusqu'à 1320 m3/h, ce qui est largement suffisant en cas de disponibilité de l'ensemble des ressources. En outre, le taux d'eaux de forage étant désormais d'environ 40%, cela permet à la CUA d'être moins dépendant de la Sarthe.
Avis de la commission d'enquête sur le complément : Ces informations sur la sécurité d'approvisionnement sont intéressantes et positives mais ne concernent pas Villeneuve en Perseigne

Eléments pour la distribution de l'eau potable gérée par la CUA :

	Volume prélevé en m³			Volume produit en m³		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Rivière Sarthe (Alençon)	3 506 219	3 097 628	2 779 178	3 488 949	3 757 848	3 716 376

Forages Usine et Peupleraie (Alençon)	851 601	1 014 865	1 193 652			
Captage l'Etang (Radon)	39 401	12 803	12 580	91 128	78 726	77 716
Forage Le Marais (Radon)	51 727	65 923	65 135			
Total	**4 448 948**	**4 191 219**	**4 050 545**	**3 580 077**	**3 836 574**	**3 794 092**

Volume mis en distribution en m³			**Rendement du réseau**			**Nombre de branchements**		
2020	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**	**2020**	**2021**	**2022**
3580077	**3831143**	**3785122**	**82,9**	**80,1**	**80**	**19121**	**19170**	**19258**

Branchements	2020	2021	2022
Nombre total des branchements	19 121	19 170	19 258
Nombre de branchements en plomb modifiés ou supprimés dans l'année	115	317	211
Nombre de branchements en plomb restants (en fin d'année)	1 951	1 526	1 345

Une mise à jour de la base clientèle est en cours car certains branchements plombs renouvelés les années précédentes n'avaient pas été requalifiés correctement. En outre, du fait de certains branchements dont le matériau avant compteur est inconnu, le nombre de branchements en plomb restants en fin d'année n'équivaut pas toujours au nombre restant en fin d'année précédente moins le nombre de branchements repris dans l'année.

Afin de connaître précisément les enjeux, les forces et faiblesses du réseau, la Communauté Urbaine d'Alençon a lancé une étude pour un Schéma Directeur de l'eau. Son approbation est prévue en 2024. En parallèle, une étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable à l'échelle du secteur de Radon / Forges est en cours. Celle-ci doit permettre un diagnostic précis de la ressource et des ouvrages et de définir un schéma directeur à l'échelle de ce territoire.
Ces éléments permettront notamment de prévoir les investissements en conséquence via un plan pluriannuel d'investissement afin d'adapter les infrastructures aux évolutions du territoire.

Un schéma Directeur de l'eau est prévu en 2024. En attente du plan pluriannuel d'investissement associé, les projets à l'étude et les montants estimés sont les suivants :

1 Projets à l'étude / en cours	**2 Montants prévisionnels en € HT**
3 Renouvellement des branchements plomb (travaux réalisés dans le cadre de la DSP)	4 Entre 350 et 500 000 € / an

5	Dotation du PPI pour les travaux de renouvellement de réseaux / Réhabilitation des réservoirs	6	800 000 € / an
7	Réhabilitation du réservoir La Garenne à La Ferrière Bochard	8	400 000 €

Avis de la commission d'enquête sur le complément : Ces informations sur la sécurité d'approvisionnement sont intéressantes et positives mais ne concernent pas Villeneuve en Perseigne

Avis de la Commission d'Enquête : La CE regrette que le schéma directeur n'ait pas été réalisé avant la révision du PLUi. Son seul souci est de s'assurer que l'ensemble des programmes d'aménagement soient réalisables en qualité et en quantité ce qui n'apparait pas dans le dossier ni totalement dans les informations complémentaires fournies.

En ce qui concerne les Eaux Usées il convient de compléter à partir du rapport annuel **sur les trois dernières années** le tableau qui figure page 102 dans la pièce 1.2.3. Etat initial de l'environnement pour les unités qui doivent recevoir de nouveaux abonnés dans le cadre du PLUi avec les éléments ci-dessous :

- ✓ La capacité nominale de l'unité de traitement en volume d'eau usée/jr
- ✓ Le volume moyen reçu chaque jour
- ✓ Le nombre de jours de dépassement de ce volume moyen sur l'année
- ✓ La nature du réseau
- ✓ Pour les réseaux qui ont plus de 10 ans les sommes affectées annuellement au renouvellement ou à leur réparation
- ✓ Les conclusions du SATESE sur le fonctionnement de l'unité de traitement.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le rapport pourra être complété notamment des éléments suivants :

	Site	Année de mise en service	Capacité de traitement (Eq. Hab.)	Capacité nominale (m3/jr)	Volume moyen (m3) reçu chaque jour en 2022	Nombre de jours de dépassement de ce volume moyen en 2022
ECOUVES		2000	1700	255	72	2
HELOUP		1973	1500	225	214	75
SAINT-DENIS-SUR-SARTHON		1994	1200	180	131	90
SAINT-PATERNE		2004	75000	12700	8001	3
VILLENEUVE-EN-PERSEIGNE	La Fresnaye sur Chédouet	1987	Travaux en cours			

Tableau 21 bis : Complément de l'inventaire des usines de traitement les plus importantes

En juin 2023, un schéma directeur sur les 5 principaux versants (Saint-Paterne, Ecouves, Saint-Denis-sur-Sarthon, Héloup et La Fresnaye sur Chédouet) a été approuvé, avec mise en place d'actions via un programme pluriannuel d'investissement d'un montant prévisionnel de 23 000 000 €HT sur les 10 prochaines années.

Son premier objectif est de stopper tout déversement d'eaux usées en milieu naturel, en créant notamment des bassins tampons pour pallier aux surcharges hydrauliques ponctuelles que subit le réseau de collecte (très fortes pluviométries et/ou nappes hautes). Le second objectif est d'entretenir le patrimoine tout en réduisant les volumes d'eaux claires parasites. Les travaux liés aux ouvrages d'assainissement hors schéma directeur y sont également intégrés.

Ainsi le programme de travaux sur les 10 ans à venir est estimé à près de 23 000 000 €HT

Parmi ces investissements,

- *1 200 000€HT sont prévus en 2023 et 2024 pour la reconstruction de la STEP de la Fresnaye-sur-Chédouet ainsi que la mise en séparatif de la branche unitaire située dans le bourg. Ainsi, la capacité plus importante de la STEP pourra tenir compte des extensions de réseaux faites ces dernières années et la totalité du réseau d'assainissement sur le territoire de la CUA sera séparatif*
- *1 040 000€HT sont prévus pour la création de bassins tampons à l'ouest d'Alençon pour répondre à la problématique des surcharges hydrauliques ponctuelles*
- *658 000€HT sont prévus pour des travaux divers sur les stations d'épuration des autres versants*
- *A partir de 2026, près de 1 800 000€HT sont prévus par an pour le renouvellement des réseaux anciens, tous secteurs géographiques confondus.*

Avis de la Commission d'Enquête : Les données sur les dépassements en volume sur les unités d'H éloup et de Saint Denis sur Sarthon laissent supposer une certaine obsolescence ou saturation des réseaux. Les extensions de zones constructibles sur ces communes sont donc à appréhender en fonction d'une analyse plus fine du fonctionnement de ces unités.
Le souci de la CE est de s'assurer que l'ensemble des programmes d'aménagement soient réalisables en qualité et en quantité ce qui n'apparait pas dans le dossier ni totalement dans les informations complémentaires fournies.

Avis de la commission d'enquête sur le complément : La CE regrette que le dossier ne traite pas les nombreuses unités de traitement qui couvrent le territoire de Villeneuve en Perseigne et surtout sur les évolutions du service collectif. Elle prend acte de la prise en compte des surcharges hydrauliques sur les unités de Heloup et Saint Denis sur Sarthon.

En ce qui concerne le SPANC, la pièce 1.2.3. Etat initial de l'environnement est très succincte, il convient donc de la compléter par les éléments ci-dessous et pour chaque SPANC à partir du rapport annuel **sur les trois dernières années** :

- ✓ Le nombre d'installations
- ✓ Le nombre d'installations conformes
- ✓ Le nombre d'installations contrôlées annuellement
- ✓ Le nombre annuel de mise en conformité

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le rapport pourra être actualisé notamment des éléments suivants :

Le SPANC, créé en 2005, dessert environ 6000 habitants en 2022 sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon. Le taux de couverture de l'assainissement non collectif (population desservie rapportée à la population du territoire couvert) est de 10,7 %. En 2022, environ 3 200 installations sont dénombrées. Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif a diminué à 79,3 % en 2019, pour ensuite remonter jusqu'à 82,03% en 2022.

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité	974	812	856	948	968
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	2988	3072	3101	3139	3189
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	1517	1623	1640	1615	1648
Taux de conformité en %	83,4	79,3	80,49	81,65	82,03
Nombre d'installations classées en **absence d'installation**	136	138	136	141	137

Tableau 22 : Conformité des installations autonomes (source : RPQS 2019)
Selon le RPQS 2022 du SPANC, aucun projet n'est à l'étude pour améliorer la qualité du service et les performances environnementales.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE regrette qu'aucun projet ne soit à l'étude pour améliorer la qualité du service.

En ce qui concerne les Transports en commun à partir du rapport annuel **sur les trois dernières années** :

- ✓ Le nombre de lignes
- ✓ Le nombre de voyages
- ✓ Les distances parcourues
- ✓ Le nombre d'abonnés à l'année, au mois
- ✓ La participation de la CUA au cout annuel

La commission d'enquête a noté durant l'enquête deux articles dans le quotidien Ouest-France intitulés : « Plan de bus un seul arrêt sauvé de l'hécatombe » et « remettez le bus » qui ne correspondent pas ce qui ne va pas dans le sens d'une optimisation évoquée dans le document 1.2.2. Diagnostic territorial dans les analyses du paragraphe 4 mobilité et déplacement.

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le rapport pourra être complété notamment des éléments suivants :

Le réseau Alto est composé de :
- *5 lignes urbaines principales*
- *9 lignes de Transport A la Demande*
- *25 lignes Scolaires*
- *Un service de TAD Access*

		2019	2020	2021	2022	Evolution 2021-2022
Passagers	Total	1 039 043	716 702	869 630	995 230	14,44%
	dont navette hyper-centre	9 065	4767	4864	5614	15,42%
Courses TAD *	Total	9 820	7154	7331	7778	6,10%
	dont TAD	7 353	5069	5107	5618	10,01%
	dont TAD Access	2 467	2085	2124	2160	1,69%
Km parcourus		997 808	894 075	947 638	1 006 389	6,20%
Ventes de titres	Tickets et carnets	299 481	176 769	248 965	301 566	21,13%
	Abonnements	10 223	8103	8303	9166	10,39%
Contribution CUA (€)		3 286 244	3 237 912	3 307 127	3 427 535	3,64%

Concernant les articles de presse, une nouvelle Délégation de Service Public a été mise en place à l'été 2023 avec une nouvelle offre de transport en commun sur le territoire de la CUA (refonte des lignes et des arrêts ainsi que du transport à la demande). Ces articles de presse récents se font ainsi l'écho de désaccords et de mécontentements inhérents à tout changement.

Avis de la Commission d'Enquête : La CE regrette cependant que le changement de délégataire et la refonte des lignes entraine un mécontentement des usagers. Ces modifications auraient pu être mentionnées dans le dossier.

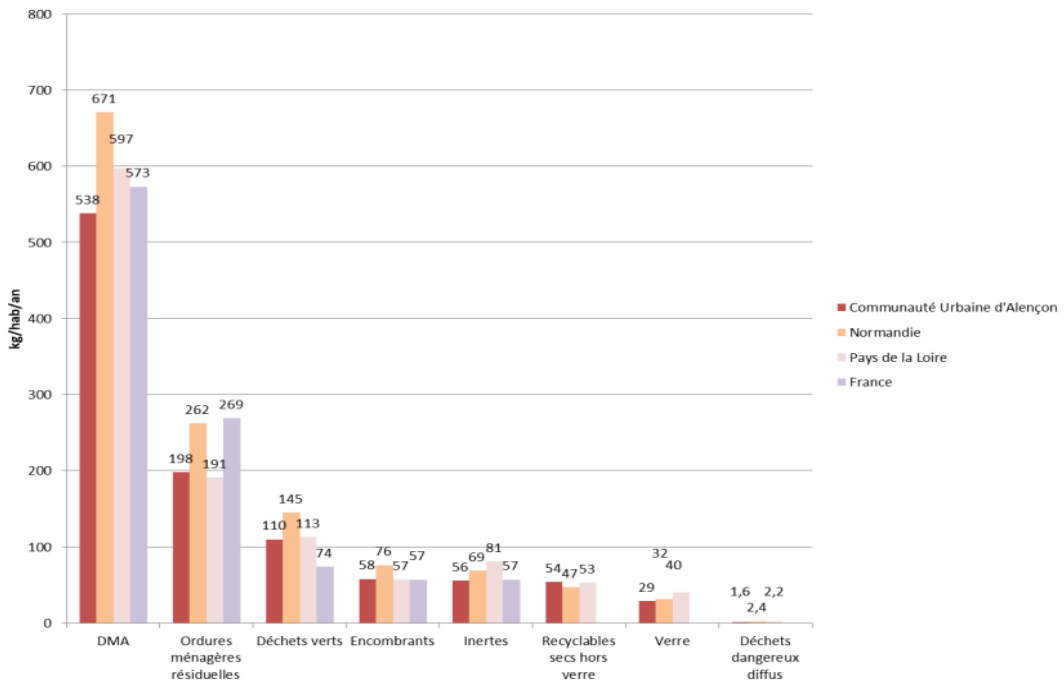
En ce qui concerne la collecte et le traitement des ordures ménagères, compléter page 179 de la pièce 1.2.3. état initial de l'environnement jusqu'à la dernière année connue le tableau 38, la figure 129 et le tableau 39 page 182.compléter

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le rapport pourra être complété notamment des éléments suivants :

Type de déchets	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2010/2022
OMA (kg/hab./an)	334,6	322,3	301,0	307,5	303,7	298,1	277,0	255,4	186,0	266,0	269,0	279,0	-16,6%
DMA (kg/hab./an)	554,1	593,7	552,0	586,1	561,8	565,3	521,0	525,0	520,0	479,9	503,2	466,7	-15,8%
Population	49151	47 809	50 013	50 026	50 026	50 060	58917	58699	57975	57774	57875	57610	17,2%

Tableau 38 : Évolution des quantités d'ordures ménagères et assimilées et des déchets ménagers et assimilés

Figure 12 : Graphique comparatif de la production des déchets en 2015 entre la Communauté Urbaine d'Alençon et les échelons régionaux et national. Communauté Urbaine d'Alençon, Service Déchets Ménagers de la CUA, Plans Régionaux de Prévention et de Gestion des Déchets de Normandie et « L'essentiel sur les déchets » de l'ADEME 2017.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Évolution du territoire		Agrandissement de la CUA entre 2013 et 2016						Agrandissement de la CUA en 2017			
Total de déchets ménagers collectés (t)	32 369	33 717	36 094	34 311	34 615	33 639	32 123	30 139	27 727	29 122	26 888
Taux de valorisation	56,8 %	51,9 %	53,6 %	51,65 %	54,36 %	-	81 %	80 %	39%	41,4%	40,7%

Tableau 39 : évolution de la valorisation des DMA (source : RPQS 2016, 2019 et 2022)

Avis de la Commission d'Enquête : La CE ne s'explique pas l'augmentation des OMA depuis 2021 et la baisse des DMA qui sont incompatibles avec les objectifs de développement durable précisés dans le dossier.

En ce qui concerne la maitrise de l'énergie, compléter les figures 81 et 82 page 107 et les figures 83 et 84 pages 109 et 110 de la pièce 1.2.3. état initial de l'environnement .

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le rapport pourra être complété notamment des éléments suivants

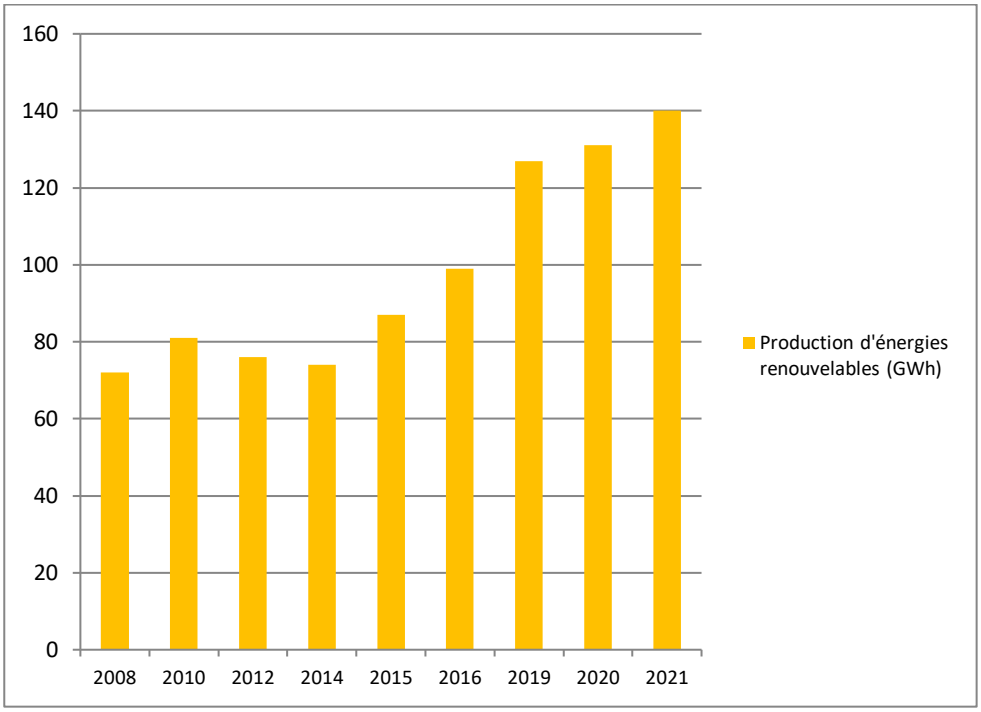


Figure 84 : évolution de la production EnR sur la CUA (source : d'après ORECAN et TEO)
Pour les autres figures, il n'existe pas de valeurs compilées Orne et Sarthe plus récentes que celles tirées du diagnostic du PCAET de 2019

Avis de la Commission d'Enquête : La CE regrette que le dossier ne contient aucun encouragement pour le développement des ENR

4.4.4 Commune de Villeneuve en Perseigne

La commission d'enquête recommande d'analyser point par point les remarques et interrogations du registre d'enquête de la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

Considère que les documents d'urbanisme actuels de nos communes allaient déjà dans le sens d'un contrôle du développement de l'urbanisme en limitant les surfaces destinées à la construction, pour préserver les zones agricoles et naturelles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Adaptation des documents d'urbanisme anciens, communaux par application des nouvelles législations (Loi Engagement National pour l'Environnement), nouvelles orientations en matière d'aménagement stratégique et des besoins à l'échelle communautaire, maitrise de la consommation foncière.

Avis conforme de la CE

Considère que les communes voient leur liberté limitée dans la chronologie des zones à urbaniser ce qui constitue une entrave à la gestion communale

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le document d'urbanisme doit répondre et justifier des zones de développement au regard des besoins de développement à l'échelle communautaire. Le projet est établi en concertation avec les communes.

Avis conforme de la CE

Considère que la protection des haies est insuffisante dans le PLUi, tout comme les contrôles et les sanctions, ne permettant pas de préserver ce patrimoine naturel. Demande ainsi d'avoir un interlocuteur unique pour ce contrôle et l'application des sanctions

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La CUA a opté pour une OAP TVB qui définit en appui du règlement (article 6.2) les modalités de préservation et de reconstitution des éléments constituant les continuités écologiques, notamment des haies identifiées.
Les arrachages de haies doivent faire l'objet d'un constat d'infraction par procès-verbal, transmises au Procureur de la République qui est seul compétent pour définir des suites à donner (jugement). La gestion des infractions et modalités d'intervention seront déterminées par les élus.

Avis conforme de la CE

Regrette que tous les Maires des communes déléguées n'aient pas été inclus dans le groupe de travail sur le PLUi
Pourquoi des parcelles classées initialement en zone N ont été reclassées en zone A ? Il n'en a pas été fait état au cours des réunions de groupe de travail

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La révision du PLUi a fait l'objet d'une concertation large, complète et avec des publics divers (élus, agriculteurs, grand public, etc.). Le projet a été mené en associant les élus représentant des communes déléguées dans le cadre de réunion de travail et choix d'orientations réglementaires.
Le projet prend en compte également les évolutions du code de l'urbanisme.
Les propositions de classement notamment la définition d'une zone naturelle protégée (Np) de la majorité des espaces naturels de biodiversité, notamment les sites identifiés et protégés tels que les sites de Biotope et Natura 2000 ont été explicitées. Par contre, le site Natura 2000 relatif au bocage sur la commune de Villeneuve en Perseigne couvrant une grande partie du territoire communal a été classé en zone agricole afin de prendre en compte les sièges d'exploitation agricole existants. Les conditions de préservation du maillage bocager sont définies par les dispositions réglementaires complétées de l'OAP relative à la TVB.
L'objectif de la révision était de disposer d'un document d'urbanisme cohérent et harmonisé à l'échelle communautaire.
Le projet est également soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées dont les services de l'Etat, Chambre d'agriculture, ….

Incompétence de la CE

En matière de changements de destination, constate que la majorité des avis des personnes publiques associées sont défavorables. La commune considère que cette appréciation est incohérente et n'est pas équilibrée. Villeneuve-en-Perseigne est particulièrement confrontée à cette question. C'est une bonne chose d'apporter une réponse encadrée dans le PLUi

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Avis conforme de la CE

Regrette que la Chambre d'Agriculture de la Sarthe :
- ne soit pas favorable au changement de destination de certains bâtiments
- ait émis des remarques non étayées et non vérifiées sur la demande d'extension de la zone artisanale du Parc Paumier
- une position ambigüe sur la protection des haies et le maintien des prairies naturelles, en diminuant régulièrement les aides dans le cadre des MAE Natura2000, encourageant de fait le développement de la culture céréalière et donc une régression de la biodiversité

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Avis conforme de la CE

Regrette la quasi-impossibilité pour une commune rurale de continuer à avoir une politique économique, artisanale ou industrielle (au regard de la difficulté de disposer d'une extension de la zone artisanale de 7000m²). La compétence économique a été transférée à l'intercommunalité. La commune dénonce cette orientation, car certaines dispositions du PLUi amorcent une recentralisation regrettable

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations. Relève des champs de compétences de la CU Alençon.

Avis conforme de la CE

Demande que Villeneuve en Perseigne soit qualifiée Pôle d'Equilibre, notamment sur plusieurs cartographies utilisées dans le PLUi

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Demande qui pourra être prise en compte selon la thématique analysée.

Avis conforme de la CE

Regrette la réduction du transport à la demande récente, qui remet ainsi en question le développement de la mobilité sociale et l'égalité de traitement des habitants du territoire de la CUA

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Relève de l'équilibre budgétaire de la DSP

Sujet traité ci-dessus dans les questions de la CE.

Souhaite que l'Atlas de la Biodiversité Communale ainsi que les inventaires faune et flore soient intégrés au PLUi

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Ces éléments de diagnostic contribuent à parfaire la connaissance du territoire. Ces études pourront contribuer à la sensibilisation et connaissance en la matière. Ils pourront être utilisés lors d'une évolution du document.

Avis conforme de la CE

1.2.2 Diagnostic territorial :

La densité bocagère importante de la commune n'apparaît pas sur la figure 62 (p.95)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Il s'agit d'une densité bocagère moyenne sur la commune, certaines zones du territoire ont un linéaire de haies faible.

Avis conforme de la CE

Domaine de Courtilloles est noté inscrit alors qu'il est classé ? (p.223)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Il est confirmé que le Domaine de Courtilloles est un monument inscrit au titre des Monuments Historiques

Avis conforme de la CE

Pas d'analyse détaillée pour la RD311 (p.265)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Est seulement étudié ici le trafic des axes routiers, la RD311 est analysée et classée dans la catégorie des axes de 4000 à 10000 véh./jour.

Avis conforme de la CE

Pas de zone de déchargement spécifique dédiée alors que déchargement des véhicules sur la voie publique, Zone du Londeau (p. 273)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Le document traite de problématiques générales.

Avis conforme de la CE

Demande que la modification récente de l'offre de transport urbain soit prise en compte car impact significatif (p.274)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Pas de recul suffisant pour analyser les effets de la modification du réseau de transport urbain à l'été 2023.

Avis conforme de la CE

Forte dégradation de la mobilité pour les personnes utilisant le TAD suite à la réorganisation récente (p.275)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Pas de recul suffisant pour analyser les effets de la modification du réseau de transport urbain à l'été 2023

Sujet traité ci-dessus dans les questions de la CE.

1.2.3 Etat initial de l'environnement :

La Vallée de la Sarthe n'est pas développée (Roullée, la Fresnaye sur Chédouet, etc.) (p.48)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. La Vallée de la Sarthe n'est pas classée Espace Naturel Sensible (ENS). Sont décrites ici des prairies de la Vallée de la Sarthe comme mesures compensatoires.

Avis conforme de la CE

Données concernant St Rigomer des Bois et Lignières la Carelle ne sont pas développées dans le SAEP Champfleur/Gesnes le Gandelin et il manque le réservoir d'eau implanté sur St Rigomer des Bois (p.94)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Des éléments supplémentaires seront apportés.

Cette observation conforte les interrogations de la CE sur les questions posées sur l'AEP

1.3 Justification :

L'intégration harmonieuse ne doit pas être un frein à l'innovation et à la diversité (p.79)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Avis conforme de la CE

Manque 2 jardins sur St Rigomer des Bois (le Morichon et le Gourtier) (p.138)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Analyse à réaliser pour justifier de l'intérêt d'intégrer ces 2 jardins au règlement graphique.

Avis conforme de la CE

4 Règlement graphique :

Prévoir une réserve pour chemin piétons section ZE318, parcelles 10 et 107 (St Rigomer des Bois)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle ZE318 10 est située en zone naturelle et la parcelle ZE318 107 est située en zones naturelle et agricole.

L'inscription d'un emplacement réservé doit être justifiée par une réflexion préalable et s'inscrire dans un projet global.

Avis conforme de la CE

Demande que les parcelles ZE318 : 48, 49, 50, 51, 52, 105 et 106 restent en zone N (St Rigomer des Bois)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Cette demande devra être analysée au regard des orientations générales retenues pour le classement des zones agricoles et naturelles. Le maintien du classement en zone naturelle devra être justifiée au regard de la préservation des milieux.

Avis conforme de la CE

Laisser la parcelle ZE318 114 en zone A (St Rigomer des Bois)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle ZE318 114 est située en zones naturelle et agricole.
Le classement en zone naturelle n'a pas évolué en comparaison avec le PLU actuel de la commune de Saint Rigomer des Bois.

Avis conforme de la CE

Conserver les parcelles communales ZH318 : 43 et 44 en zone constructible (St Rigomer des Bois)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les zones de développement ont été définis au regard des objectifs de développement, de la prise en compte de l'enveloppe urbaine et de la maitrise de la consommation foncière.
Cette demande devra être justifiée et analysée au regard des avis émis par les services de l'Etat et de l'accord du Préfet de la Sarthe en application de la règle de dérogation à l'urbanisation limitée.

Avis conforme de la CE Dont acte

5 OAP :

Actualisation de l'OAP Commerce Artisanat et Logistique pour intégrer Villeneuve en Perseigne

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
L'actualisation sera effectuée.

Dont acte

6.1.1 Servitudes d'Utilité Publique :

Montigny et Roullée concernées par les Servitudes Eau Potable

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Les périmètres de protection sont de la compétence du Préfet

6.2.1 Atlas Servitudes d'Utilité Publique :

Légendes A5 Assainissement et eau potable ne sont pas distinctes

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Les symboles utilisés sont ceux des standards.

Dont acte

6.2.2 Atlas Risques et zones de protection :

Besoin d'une analyse plus fine de l'aléa retrait des argiles pour classifier les zones avec plus de précision

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Donnée du BRGM la plus récente et précise tirée du site georisques.fr

Avis conforme de la CE

Risque de remontée de nappes (p.395)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Dont acte

6.2.3 Atlas réseaux techniques :

Couleurs réseau électrique et réseau eaux usées peu lisibles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. Les couleurs utilisées sont celles des standards (rouge pour réseau électrique et marron pour assainissement)

Dont acte

Commune déléguée de Lignières la Carelle

Peu de zones constructibles par rapport à notre PLU précédent.
CU accordé sur la parcelle 203"

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le PLUi répond à l'objectif de préservation des espaces agricoles et/ou naturels et forestiers, en lien notamment avec l'évolution de la réglementation nationale de maitrise et de réduction de la consommation foncière, au regard des besoins identifiés sur le territoire communautaire.
A noter que les certificats d'urbanisme de simple information portent sur l'information des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de la demande. Il est précisé dans ces CU que la collectivité peut émettre un sursis à statuer au regard du projet arrêté de révision du PLUi.

Avis conforme de la CE

3 plans d'eau non répertoriés sur les parcelles B448, ZA05 et ZA06 et ZD15

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La modification sera effectuée.

Dont acte

Demande s'il y a la possibilité d'ouvrir un hébergement (gîtes) en zone A pour des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination possible

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le règlement précise la nature des changements de destination admis pour les bâtiments identifiés sous réserve de la desserte par les réseaux. Ce changement est conditionné à l'accord de la CDPENAF si le projet ne compromet pas le développement d'un siège agricole.

Avis conforme de la CE

Commune déléguée de Roullée

La Carte Communale indiquait la possibilité de construire sur des parcelles attenantes au bourg, avec des réseaux arrivant à l'entrée de ces parcelles (270, 382, 710, 506, 551, 554, 617, 623)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les parcelles 258 A 551, 258 B 382, 258 B 617 et 258 B 710, sont situées en zone urbaine UGb ou UGc donc la construction d'habitations est admise.
Les parcelles 258 A 270, 258 A 554, 258 C 506 et 258 C 623 sont situées en zone agricole. La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis conforme de la CE

Demande la possibilité de construire des annexes (carport, garage, etc.) en dehors des bourgs

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les annexes aux constructions existantes, notamment habitations sont admises dans toutes les zones dont zones agricoles et naturelles, sous réserves de respecter les règles du PLUi (Distance, implantation, surface limitée ...).

Avis conforme de la CE

Voir possibilité pour changer la destination de l'habitation existante mobil home pour construire un chalet d'habitation, parcelle B0288 desservie par les réseaux

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle 258 A 288 est située en zone urbaine UGb, par conséquent la construction d'une habitation est admise sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du document d'urbanisme.

Avis conforme de la CE

Commune déléguée de Montigny

Erreur d'étoilage de bâtiment au LD La Tourmardière, il faut supprimer l'étoile sur le bâtiment ouest (habitation) et étoiler le bâtiment nord

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La modification sera effectuée au regard de la qualité patrimoniale du bâtiment.

Dont acte

S'interroge sur la localisation (Montigny ou Chassé) du site agricole de M. Teinturier

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. La localisation est correcte.

Dont acte

S'interroge sur la signification des hachures sur l'atlas Risques et zones de protection

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Il s'agit de la servitude liée aux périmètres de protection des points de captage d'eau, existant sur l'atlas des Servitudes d'Utilité Publique (cf légende en dernière page).

Dont acte

L'allée d'arbres derrière le château n'est pas comprise dans la zone de protection alors qu'elle est classée

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. La Servitude d'Utilité Publique monument historique du château de Montigny prend bien en compte l'ensemble des éléments déclarés dans l'arrêté en date du 01/09/2016.

Dont acte

Pas d'arrivée de réseau d'eau à la Rousselière

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas de modification. La donnée diffusée est obtenue auprès du gestionnaire de réseau.

Dont acte

Commune déléguée de la Fresnaye sur Chédouet

L'évaluation environnementale ne doit pas remettre en cause la constructibilité de ces parcelles (la mare et humidité n'ayant pas posé de problèmes lors des constructions du lotissement attenant, terrain en pente naturelle, avec accès routier et pédestre déjà réalisés et situé à proximité des réseaux)

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

En matière d'aménagement, la législation a évolué notamment de prise en compte de l'environnement. Le document d'urbanisme doit justifier des choix notamment au regard d'une évaluation environnementale et des critères Eviter/Réduire/compenser.

Dont acte

L'évaluation environnementale ne doit pas remettre en cause la constructibilité de ces parcelles (humidité limitée, impact de la mare surévalué car en relation avec le réseau d'eau pluviales) sur lesquelles un projet mené par Sarthe Habitat à destination des personnes âgées est déjà avancé

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Se reporter à la réponse ci-dessus

Dont acte

Commune déléguée de Chassé

Demande que la parcelle A674 soit mise en zone UGc

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle 069 A 674 est située en zone agricole et en zone naturelle.
La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace naturel et l'espace économique agricole et conduirait à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine, il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis conforme de la CE

Demande que les parcelles A258, A516, A562, A631, A673 soient mises en zone UGc car elles ne sont plus agricoles

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les parcelles concernées sont situées en zone agricole.
La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine.
Au regard des avis émis par l'Etat de limiter l'extension linéaire ou en deuxième rang, consommateur d'espace et d'impact pour l'agriculture, le classement répond à ces orientations.

Avis conforme de la CE

Demande que la parcelle A492 soit mise en zone UGc car il y a une construction dessus depuis plusieurs années

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
La parcelle 069 A 492 est située en zone agricole.
La demande de classement en zone constructible impacterait l'espace économique agricole et conduirait à augmenter le potentiel de zones à urbaniser qui a été déterminé pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire. Le secteur de développement retenu correspond à la limite de l'enveloppe urbaine, il répond à l'objectif de préserver l'espace économique agricole et limiter le développement de constructions en diffus (mitage).

Avis conforme de la CE

Demande que la parcelle A279 soit mise en zone UGc car il y a une construction dessus depuis plusieurs années

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :

Le classement en zone naturelle de la parcelle 069 A 279 prend en compte son caractère inondable.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme de la CE

4.4.5 Environnement Nord Sarthe

La commission d'enquête recommande d'analyser point par point les réponses faites par cette association à la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

Prévisions concernant les projets pour l'habitat sont à revoir au regard de l'évolution démographique depuis 1999

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le choix et la décision d'engager la révision du PLUi portent principalement l'objectif d'intégrer Villeneuve en Perseigne qui dispose de documents d'urbanisme divers et de génération différente (PLU, Carte communale, RNU).
Les orientations et objectifs définis dans le PLUi sont maintenus et reconduits en intégrant Villeneuve en Perseigne. Les objectifs de réduction foncière et la fixation des densités ont été maintenus dans le cadre de la révision du PLUi et appliqués à la commune de Villeneuve en Perseigne.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme de la CE

Prévision de consommation foncière d'espaces naturels et agricoles beaucoup trop importante

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Le projet a défini un objectif de développement pour répondre aux besoins futurs de développement à l'échelle communautaire, dans l'enveloppe urbaine et en potentiel en zones d'extension, avec un échéancier des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le développement dans l'enveloppe urbaine permet de mobiliser du foncier identifié, via des opérations de renouvellement urbain avec un objectif notamment de résorption de la vacance. Toutefois, cette mobilisation demande des temps d'actions longs.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme de la CE

Demande de prendre en compte l'Evaluation Environnementale remettant en cause les OAP Habitat 28, 31, 33, 44, 45, 46, Economique 9 et Energie Renouvelable 1, voire les OAP en remontées de nappe Habitat 2, 3, 6, 9, 12, 17, 18 et Economique 4

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les aménagements sur ces secteurs devront prendre en compte les études environnementales et faire l'objet d'une étude d'impact.

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme de la CE

Réduire les STECAL et leurs superficies (Héloup, Lalacelle, Mieuxcé) pour garder la protection des zones A et N et limiter les risques liés à l'eau

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Les STECAL sur Héloup et Lalacelle définies au PLUi en vigueur sont maintenus dans le cadre du présent projet de révision.
La CUA a opté pour un classement en zone naturelle protégée (Np) de la majorité des espaces naturels de biodiversité, notamment les sites identifiés et protégés tels que les sites de Biotope et Natura 2000. Les conditions de préservation du maillage bocager sont définies par les dispositions réglementaires complétées de l'OAP relative à la TVB.
Le STECAL à Mieuxcé prend en compte un équipement de loisirs existant (site du Golf).

Avis de la Commission d'Enquête : Avis conforme de la CE

Préciser dans le règlement les risques encourus (procédures judiciaires) pour les contrevenants à la protection des éléments de la TVB et mettre les moyens qu'il faut pour les faire respecter

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Il pourrait être précisé les risques encourus pour apporter de l'information.
Les infractions aux autorisations d'urbanisme doivent faire l'objet d'un constat d'infraction par procès-verbal, transmises au Procureur de la République qui est seul compétent pour définir des suites à donner (jugement).
Sur ces sujets, la collectivité mène une réflexion visant à sensibiliser, informer et définir les moyens adaptés à la préservation du cadre de vie.

Dont acte

Remise en question de la complexité et de la lourdeur du dossier de PLUi, décourageant sans doute des citoyens : problème de démocratie

Réponse en mémoire en réponse de la CUA Alençon :
Pas d'observations

Dont acte

Les dispositions du dossier d'enquête n'appelle pas d'observations particulières de la part de la commission d'enquête autres que celles développées dans le présent rapport. Dans ces conditions la CE peut sur ce projet émettre un avis fondé qui fait l'objet des conclusions et avis du document 2.

Flers le 7 novembre 2023

La Commission d'Enquête

Jean TARTIVEL Odile MORON Serge LAMY

PIECES ANNEXES

- ✓ Annexe 1 Parution dans la presse locale de l'avis d'enquête.
- ✓ Annexe 2 : Document de suivi du dossier après arrêt de projet

PIECES JOINTES

- ✓ Registres
- ✓ Demande de complément de réponse au PVS concernant les EU et l'AEP sur le territoire de Villeneuve en Perseigne.

pièce jointe

Pourriez-vous me faire part d'options de dates pour la remise de votre rapport et conclusions afin que je puisse solliciter M. Lurçon.
Je vous en remercie.
Cordialement

● **Nathalie LURSON**
Adjointe au directeur de département / Cheffe de Service

Département Aménagement et Développement
Service Planification prospectives
et Autorisations d'Urbanisme
Tél. : 02 33 32 41 61
nathalie.lurson@cu-alencon.fr

www.cu-alencon.fr

CUA Communauté Urbaine d'Alençon

De : jean tartivel <
Envoyé : vendredi 27 octobre 2023 12:20
À : GROLLIER Pierre <pierre.grollier@cu-alencon.fr>; LURSON Nathalie <nathalie.lurson@cu-alencon.fr>
Cc : 'MORON Odile ' ; Lamy Serg
Objet : RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour
Votre réponse concernant l'AEP et les EU est incomplète et ne répond pas notamment aux questions sur les unités de Villeneuve en Perseigne objet de la révision. Merci de les compléter.
Cordialement
Jean TARTIVEL

De : GROLLIER Pierre
Envoyé le :jeudi 26 octobre 2023 14:19
À : 'jean tartivel'; 'MORON Odile '; Lamy Serge
Cc : LURSON Nathalie; MOREAU Estelle
Objet :Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour,

Veuillez trouver en pièces jointes le PV de synthèse de l'enquête publique complété avec les réponses de la CUA, versions Word et PDF.

Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement,

De : LURSON Nathalie
Envoyé le :jeudi 2 novembre 2023 11:45
À : jean tartivel
Cc : M. Lurçon, Vice-Président; JAMBET Stéphane
Objet :Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande de complément, je vous prie de trouver le rapport complété pour l'AEP et les eaux usées (éléments mentionnés en orange).
Vous en souhaitant bonne réception.
Bien cordialement.

Nathalie LURSON
Adjointe au directeur de département / Cheffe de Service

Département Aménagement et Développement
Service Planification prospectives
et Autorisations d'Urbanisme
Tél. : 02 33 32 41 61
nathalie.lurson@cu-alencon.fr

www.cu-alencon.fr

De : jean tartivel <[redacted]
Envoyé : vendredi 27 octobre 2023 17:55
À : LURSON Nathalie <nathalie.lurson@cu-alencon.fr>
Cc : 'MORON Odile [redacted], Lamy Serge [redacted]
Objet : RE : RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour
Nous avions envisagé fin de semaine 44ou début de semaine 45. Nous nous réunissons le mardi 31, nous confirmerons la date de remise mardi soir.
Cordialement
Jean TARTIVEL

De : LURSON Nathalie
Envoyé le :vendredi 27 octobre 2023 14:41
À : Jean Tartivel
Objet :RE: RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Monsieur Tartivel,

pièce jointe

De : jean tartivel
Envoyé le :vendredi 27 octobre 2023 12:20
À : GROLLIER Pierre; LURSON Nathalie
Cc : 'MORON Odile '; Lamy Serge
Objet :RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour
Votre réponse concernant l'AEP et les EU est incomplète et ne répond pas notamment aux questions sur les unités de Villeneuve en Perseigne objet de la révision. Merci de les compléter.
Cordialement
Jean TARTIVEL

De : GROLLIER Pierre
Envoyé le :jeudi 26 octobre 2023 14:19
À : 'jean tartivel'; 'MORON Odile '; Lamy Serge
Cc : LURSON Nathalie; MOREAU Estelle
Objet :Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour,

Veuillez trouver en pièces jointes le PV de synthèse de l'enquête publique complété avec les réponses de la CUA, versions Word et PDF.

Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement,

Pierre GROLLIER
Géomaticien / Chargé d'études urbanisme

Service Planification Prospectives & SIG
Département Aménagement et Développement

Absent le vendredi
Tél. : 02 33 32 40 71
pierre.grollier@cu-alencon.fr

www.cu-alencon.fr

Communauté Urbaine d'Alençon

De : LURSON Nathalie
Envoyé le :jeudi 2 novembre 2023 11:45
À : jean tartivel
Cc : M. Lurçon, Vice-Président; JAMBET Stéphane
Objet :Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande de complément, je vous prie de trouver le rapport complété pour l'AEP et les eaux usées (éléments mentionnés en orange).
Vous en souhaitant bonne réception.
Bien cordialement.

Nathalie LURSON
Adjointe au directeur de département / Cheffe de Service

Département Aménagement et Développement
Service Planification prospectives
et Autorisations d'Urbanisme
Tél. : 02 33 32 41 61
nathalie.lurson@cu-alencon.fr

www.cu-alencon.fr

Communauté Urbaine d'Alençon

De : jean tartivel <[illegible]
Envoyé : vendredi 27 octobre 2023 17:55
À : LURSON Nathalie <nathalie.lurson@cu-alencon.fr>
Cc : "MORON Odile " [illegible] amy Serge <s[illegible]
Objet : RE : RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Bonjour
Nous avions envisagé fin de semaine 44ou début de semaine 45. Nous nous réunissons le mardi 31, nous confirmerons la date de remise mardi soir.
Cordialement
Jean TARTIVEL

De : LURSON Nathalie
Envoyé le :vendredi 27 octobre 2023 14:41
À : Jean Tartivel
Objet :RE: RE : Révision PLUi CU Alençon _ PV complété

Monsieur Tartivel,