COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE D'

ALENÇON

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

RAPPORT DE PRESENTATION	1

SERVICE URBANISME de la Communauté Urbaine d'Alençon
Hôtel de ville – BP 362 – 61014 ALENÇON cedex – 02 33 32 40 00

Publication	le : 17 - 01 - 1977
Approbation	le : 25 - 01 - 1979
1ère Révision	le : 14 - 12 - 1988
2ème Révision	le : 25 - 03 - 1993
Mise à jour	le : 08 - 09 - 1993
4ème Modification	le : 25 - 01 - 1996
Mise à jour	le : 30 - 09 - 1999
Mise à jour	le : 28 - 08 - 2001
Mise à jour	le : 12 - 10 - 2001
5ème Modification	le: 28 - 02 - 2002
Mise en compatibilité le : 23 - 03 - 2006	

APPROBATION de la 6ème MODIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du **30 mars 2006**
approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'ALENÇON.

Pour la Présidente de la Communauté urbaine d'Alençon,
Le Conseiller Communautaire délégué,

Pierre VIELLE

- RAPPORT DE PRESENTATION -

PREAMBULE

- qu'est-ce-qu'un P.O.S. ?
- les objectifs du P.O.S.

INTRODUCTION

- le rapport de présentation

I - LES DONNEES DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 - Présentation du site d'Alençon
I-2 - La naissance de la ville - le tissu urbain
I-3 - Analyse typologique
I-4 - La dynamique actuelle

II - LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

II-1 - L'évolution de la population
II-2 - La population active
II-3 - Les activités
II-4 - Structure du parc du logement
II-5 - Les équipements

III - LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

III-1 - Les réflexions
III-2 - La traduction des objectifs en zonage
III-3 - Les modifications intervenues au cours de la révision
III-4 - Autres dispositions prises en compte dans le Plan d'Occupation des Sols

IV - LES CHANGEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA REVISION

IV-1 – La mise à jour en date du 8 septembre 1993
IV-2 – La modification en date du 25 janvier 1996
IV-3 - La mise à jour en date du 30 septembre 1999
IV-4 - La mise à jour en date du 28 août 2001
IV-5 – La mise à jour en date du 12 octobre 2001
IV-6 – La modification approuvée le 28 février 2002
IV-7 – La mise à jour en date du 14 octobre 2005
IV-8 – La mise en compatibilité du 23 mars 2006
IV-9 – La présente modification.

P R E A M B U L E

PREAMBULE

QU'EST-CE QU'UN P.O.S. ?

Il s'agit d'un document d'urbanisme qui permet de réglementer les constructions et d'harmoniser l'aménagement sur le territoire d'une commune. Le P.O.S. est un outil de planification urbaine. Ce territoire est découpé en zones, chaque zone présente des caractéristiques propres. Il existe deux divisions principales :

U URBAINES : Zones immédiatement constructibles car déjà équipées ou en voie de l'être. Pour les déterminer, on tient compte des parties construites sur la Commune mais aussi des perspectives et objectifs de développement ainsi que de la qualité des terres, des paysages et des risques.

N NATURELLES : Zones équipées ou non, où la construction est interdite, limitée ou soumise à des conditions spéciales (par exemple, réalisation d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble).

On ajoute à ces divisions des lettres ou des chiffres afin de les différencier en fonction de leur affectation.

Depuis la décentralisation, les communes et groupements de communes décident en matière d'élaboration ou de révision de P.O.S. Les Services de l'Etat sont associés à cette démarche.

La loi du 7 Janvier 1983 fait ainsi de l'urbanisme une responsabilité communale ou intercommunale .

L'évolution récente et les tendances de ce P.O.S. ont été dégagées par l'examen des demandes de permis de construire et autres autorisations déposées. Les projets d'opérations publiques ont permis de revoir la délimitation des emplacements réservés. Le P.O.S. est donc un outil évolutif de gestion de l'espace susceptible d'intéresser à un titre ou à un autre, tout habitant de la commune.

BORDEREAU DE PIECES		
Pièces écrites	Plans	échelle
1 – Rapport de présentation		
2 – Règlement		
2 – Documents graphiques	Découpage en zones : 2a VILLE D'ALENÇON 2b ALENÇON CENTRE 2c ALENÇON NORD 2d ALENÇON SUD 2e ALENÇON OUEST 2f ALENÇON EST	 1/5000 1/2000 1/2000 1/2000 1/2000 1/2000
3 – Emplacements réservés : Liste des emplacements réservés	(voir plan de découpage en zones)	
4 – Annexes sanitaires Notice explicative	4a Alimentation en eau potable 4b Réseau d'assainissement	1/5000 1/5000
5 – Servitudes d'utilité publique 5a – Liste des servitudes	5b Plan de repérage des servitudes	1/5000
6 – Document graphique	6 Périmètres de protection du patrimoine archéologique	1/5000
7 – Document graphique	7 Périmètre de droit de préemption urbain	1/5000

LES OBJECTIFS DU P.O.S.

Le P.O.S. traduit les choix d'urbanisme de la Commune et les règles qui en découlent, tout en voulant :

- gérer le territoire de façon économe dans le respect de grands équilibres communaux ;
- organiser et favoriser un développement harmonieux visant à améliorer la vie quotidienne des habitants (loisirs, sécurité, déplacements) en maîtrisant les éléments gênants (déchets, risques, et bruit) ;
- préserver le patrimoine (naturel, culturel, urbain) ;
- assurer la sauvegarde du patrimoine de la Commune et l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux ;
- anticiper les besoins futurs (logements, équipements, espaces verts...).

Documents et études d'urbanisme antérieurs au P.O.S.

SUR L'ENSEMBLE D'ALENÇON		SUR CERTAINS SECTEURS D'ALENÇON	
* - Plan Directeur du Groupement d'Urbanisme d'ALENÇON	30/06/1964	Plan de la Z.U.P. de PERSEIGNE Plan du Secteur C. de COURTEILLE Plan d'aménagement du CENTRE VILLE	28-11-60 16-12-60 08-04-70
* - S.D.A.U. d'ALENÇON	non approuvé	Plan de rénovation du Quartier Saint Léonard	06-06-62
* - P.O.S. d'ALENÇON	approuvé le 25/01/1979	Plan d'Urbanisme, de détail ALENÇON-CERISE	-01-69
- Règlement Districal applicable à la PUBLICITE, aux enseignes et aux préenseignes	en cours	Plan d'Urbanisme de détail du secteur NORD/OUEST	30-06-71
		Zone Industrielle Nord – Extension	29-12-18
		Plan de la Zone d'Activité Tertiaire EST du LONDEAU	21-01-71
		Contrat VILLE MOYENNE	01-07-75
		O.P.A.H. SAINT LEONARD	06-77 au 30-12-80
		O.P.A.H. MONTSORT	01-04-83 au 31-03-86 1981

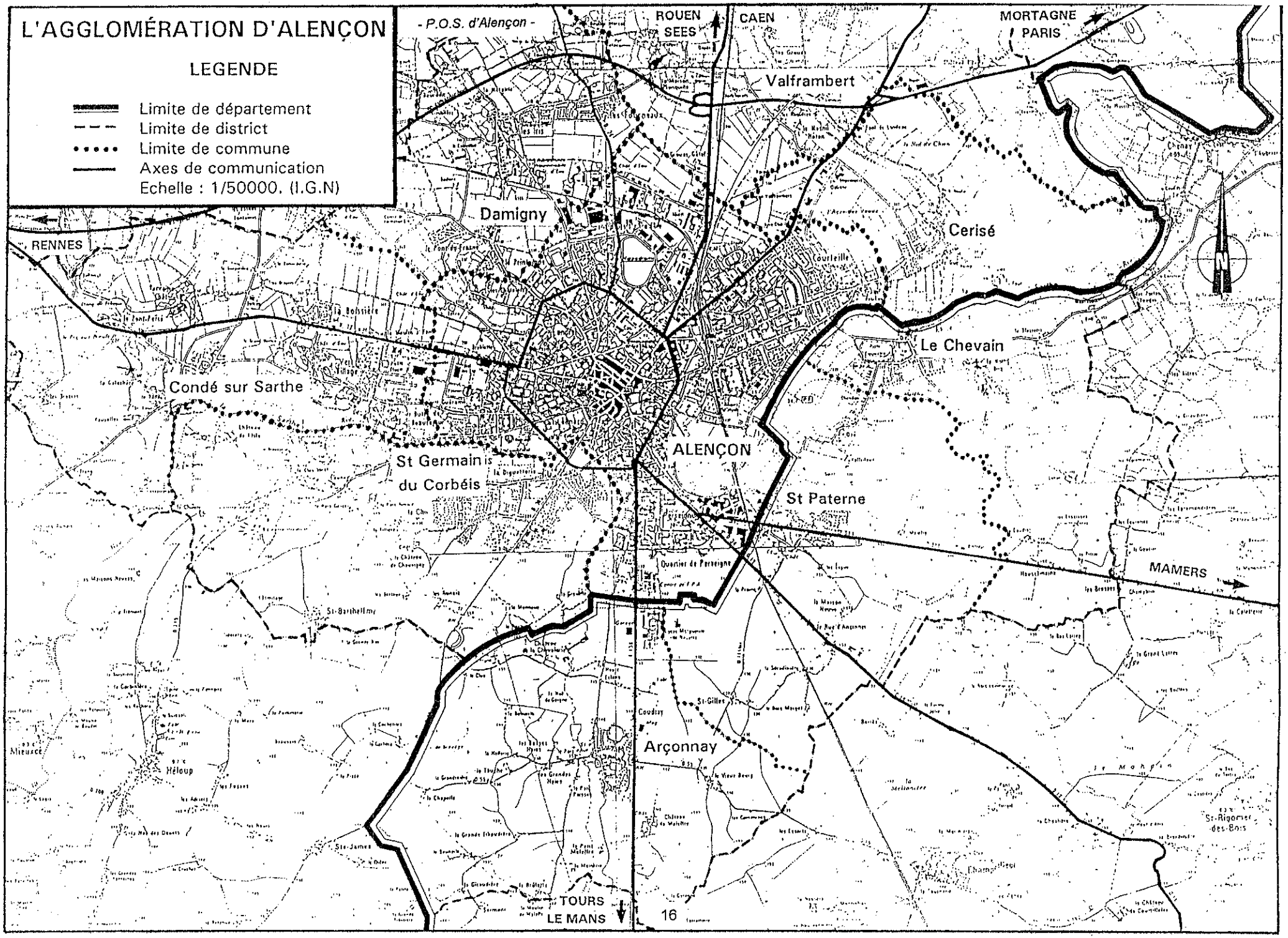
SUR L'ENSEMBLE D'ALENÇON		SUR CERTAINS SECTEURS D'ALENÇON	
		PLAN DE REFERENCE	1981-1982
		DEVELOPPEMENT SOCIAL DE QUARTIER D.S.Q. DE PERSEIGNE	1989
		PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	1990-1991
		ETUDE CENTRE VILLE (C.E.U.)	1991
		PRE-ETUDE CONTRAT DE QUARTIER COURTEILLE	1991-1992
		O.P.A.H. CENTRE VILLE	1992
		ACTIONS FONCIERES	
		- Périmètre ZAD EST	29-09-70
		- Périmètre ZAD OUEST	15-12-73

* documents caduc

- le Plan d'Occupation des Sols, a été approuvé le 25 Janvier 1979, 1ère révision approuvée le 14 Décembre 1988 par arrêté districal.

La seconde révision du P.O.S. a été prescrite par Arrêté Districal du 4 Avril 1990.

INTRODUCTION


L'AGGLOMÉRATION D'ALENÇON
LEGENDE
Limite de département
Limite de district
Limite de commune
Axes de communication
Echelle : 1/50000. (I.G.N)
- P.O.S. d'Alençon -
ROUEN
SEES
CAEN
MORTAGNE
PARIS
Valframbert
Damigny
Cerisé
RENNES
Le Chevain
Condé sur Sarthe
ALENÇON
St Germain
du Corbéis
St Paterne
MAMERS
Arçonnay
TOURS
LE MANS

INTRODUCTION

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le but de ce rapport est de contribuer à une meilleure compréhension des choix d'urbanisme de la Commune à travers l'inventaire de différents thèmes :

- éléments naturels ou historiques importants
• à préserver pour l'avenir

- éléments à caractère gênant (nuisances, pollution...)
• à réduire ou à supprimer

- éléments à caractère esthétique ou attractif
• à mettre en valeur

- éléments à caractère fonctionnel (déplacements, cycle de l'eau...)
• à organiser

I - LES DONNEES DE L'ENVIRONNEMENT

SITUATION ET DESSERTE
Axes de communication

- P.O.S. d'Alençon -

LEGENDE

- Route Principale
- Route Secondaire
- Déviation
- Voie de Chemin de Fer

Echelle: 1/250000 (I.G.N)

ARGENTAN
GACE
Sées
CARROUGES
FORÊT D'ÉCOUVES
RN 138
DOMFONT
RN 12
RENNES
PARIS
ALENCON
NOGENT LE ROTROU
St. Céneri le Gérei
ALPES
Villaines-la-Juhel
St. Leonard des Bois
MANCELLES
Fresnay sur Sarthe
LE MANS
Vivoin

BASSE NORMANDIE DÉPARTEMENTS

Cherbourg
Rouen
MANCHE
Caen
CALVADOS
St Lo
ORNE
ALENCON
Mayenne
Rennes
Le Mans

0 50 100 150 200 Kms

INFRASTRUCTURE ROUTIERES

0 50 100 Kms

Amiens
Cherbourg
Le Havre
A13
Rouen
Caen
PARIS
RN158
RN138
N12
RN12
ALENCON
A11
A81
Rennes
A71
Orléans
Le Mans
RN165
A10
Tours
Nantes
A83

I. LES DONNÉES DE L'ENVIRONNEMENT

I-1. PRESENTATION DU SITE D'ALENÇON

SITUATION ET DESSERTE

La ville d'ALENCON, Préfecture du Département de l'ORNE, est située au Sud-Est de la Région administrative de la Basse-Normandie. D'un point de vue géomorphologique, elle est un élément de la "Plaine d'ALENCON" se trouvant dans le prolongement des Plaines de SEES, ARGENTAN, FALAISE et CAEN, composant avec elles "le croissant fertile" de la NORMANDIE.

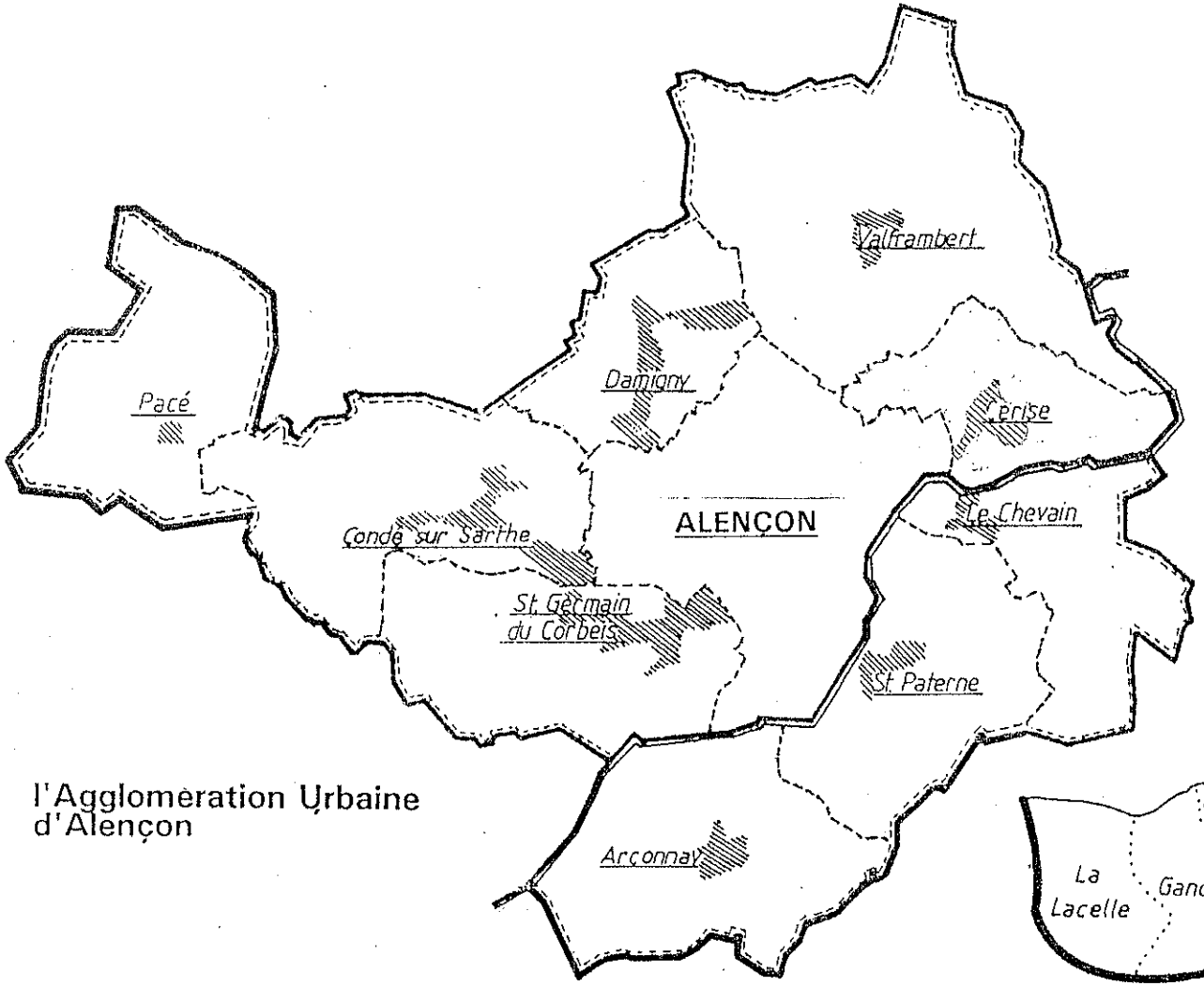
Ayant eu à assumer par le passé un rôle de frontière aux confins de provinces de tutelle différente, la Cité des Ducs se retrouve aujourd'hui dans une position totalement excentrée à la fois par rapport à sa région et à son département. Cette situation géographique particulière à environ 100 kms de CAEN capitale régionale, explique les difficultés d'intégration de la ville dans l'économie Bas-Normande ,mais à l'inverse elle jouit d'une ouverture vers les Pays de Loire et la BRETAGNE.

Située à l'intersection de deux axes routiers de moyenne importance : axe Est-Ouest (PARIS-RENNES) et axe Nord-Sud (CAEN-LE MANS), la ville dispose d'une zone d'influence qui ne recouvre pas la totalité de l'ORNE et déborde sur les départements voisins de la MAYENNE et de la SARTHE. La liaison entre PARIS et la BRETAGNE se trouve maintenant améliorée avec la mise en service (dernier trimestre 1985) de la déviation au Nord de l'Agglomération. La réalisation d'un contournement de l'agglomération par l'Est renforcera également l'accessibilité à la ville (déviation de la RN 138, axe CALAIS-BAYONNE, intégrant un tronçon d'autoroute). Cet aménagement représente un enjeu important en faveur du désenclavement de l'agglomération.

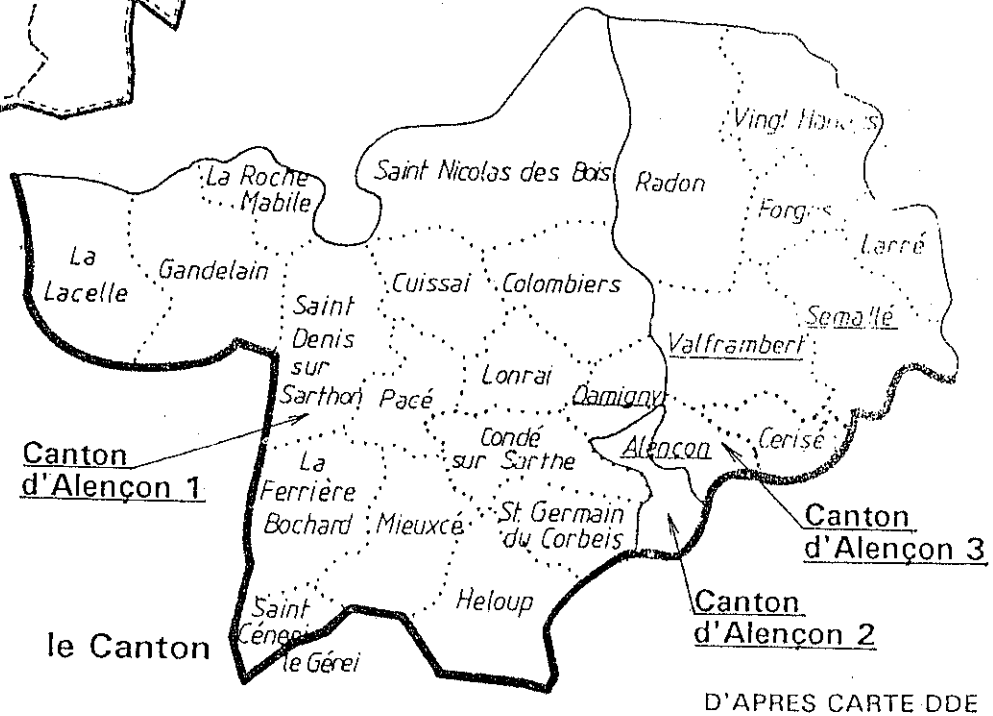
En ce qui concerne le réseau ferré, les travaux effectués dans la gare ont permis d'améliorer l'accueil du public et la qualité des services offerts. Néanmoins, l'absence d'une ligne directe vers PARIS est souvent ressentie comme un handicap pour de nombreux voyageurs, de même que pour la gestion du trafic de marchandises.

COMMUNE D'ALENÇON

Contexte Administratif



l'Agglomération Urbaine d'Alençon



le Canton

LEGENDE :

- Limite communale.
- Limite districale.
- CERISE commune du district d'Alençon.
- Limite départementale.

D'APRES CARTE DDE

PRESENTATION DE L'AGGLOMERATION

Le développement urbain depuis les années soixante a gagné progressivement les communes périphériques, constituant ainsi une agglomération qui ne se limite pas au territoire d'Alençon, ni même au territoire des communes qui la jouxtent immédiatement.

- L'agglomération institutionnelle :

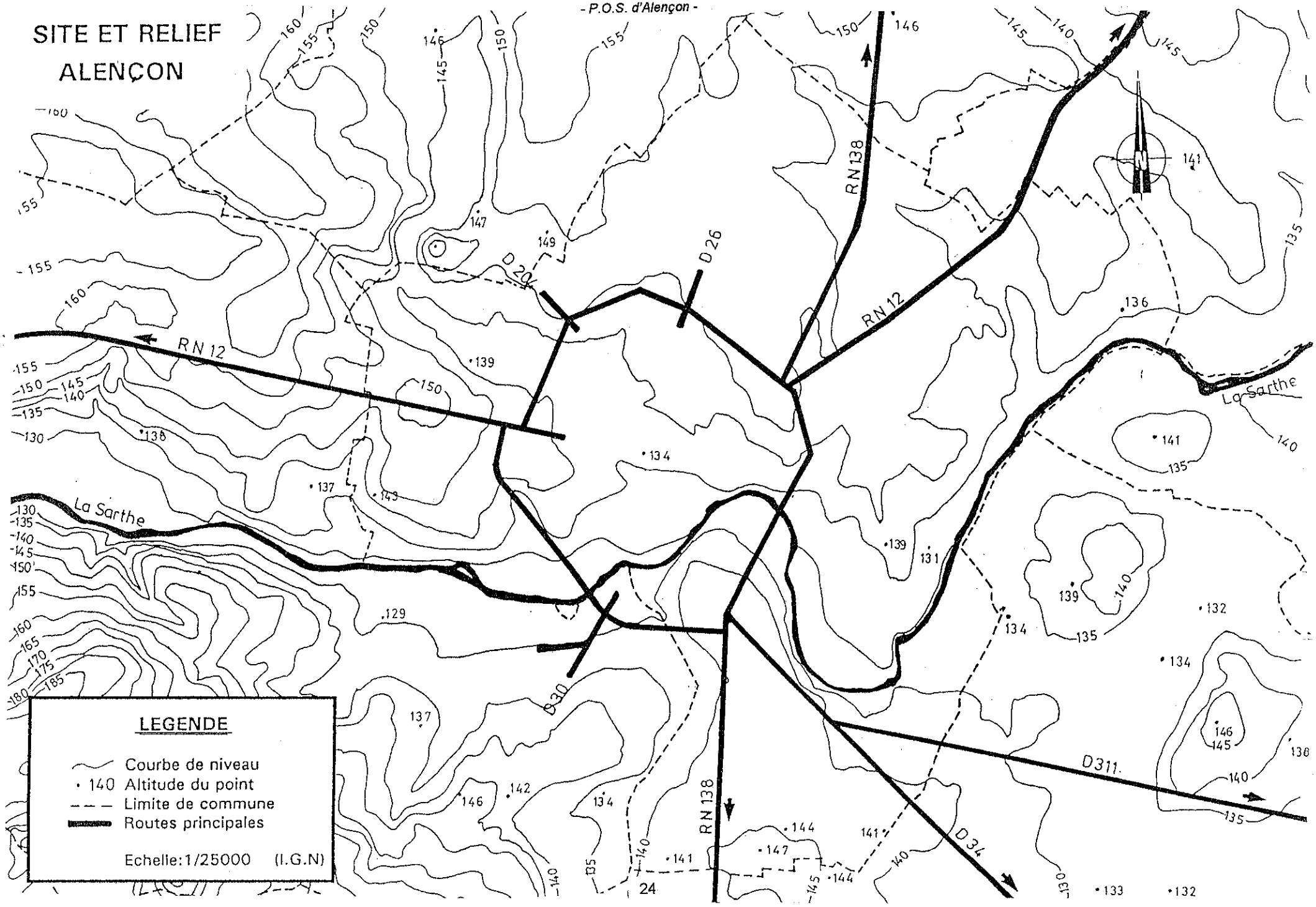
Elle se traduit par la création du District en 1970. A ce jour, il comprend 10 communes dont sept situées dans l'ORNE et en BASSE-NORMANDIE : Alençon, Saint-Germain-du-Corbéis, Damigny, Condé-sur-Sarthe, Valframbert, Cerisé, Pacé, et trois situées dans le Département de la SARTHE et dans les PAYS DE LA LOIRE : Le Chevain, Arçonnay et Saint Paterne.

A cette entité spatiale correspond un organisme aménageur et décideur, le District, dont la vocation est de coordonner les actions des communes dans différents domaines d'intervention comme l'urbanisme, la gestion de réseaux ou encore l'action foncière.

- Le bassin d'habitat :

Les notions classiques de l'agglomération tendent à s'élargir au bénéfice d'une approche plus globale des problèmes d'habitat, d'emploi, de déplacement...

SITE ET RELIEF ALENÇON



RELIEF

Localisé dans la plaine alluviale de la rivière "La Sarthe", à sa confluence avec la rivière "La Briante" dont la source se trouve en forêt d'Ecouves, le site de la Ville est marqué par un relief "doux", qui donne en première approche l'impression d'un ensemble urbain plat, sans accident topographique notable, susceptible de créer des points de repère significatifs dans le paysage.

Encadrée au Nord-Ouest par le massif forestier d'Ecouves (d'altitude moyenne d'environ 340m) et au Sud-Est par le massif forestier de Perseigne (d'altitude moyenne d'environ 250m), la Plaine d'Alençon est exiguë. Sa largeur ne dépasse jamais plus de 25kms. Plus précisément, deux parties peuvent être distinguées, de part et d'autre d'une ligne constituée par la Briante et le Gué de Gesnes : à l'Est, le relief est peu accentué avec des courbes de niveau espacées et des pentes faibles. A l'Ouest de cette ligne, au contraire, il s'accentue en donnant deux versants encadrant la Sarthe et présentant une dénivellation d'une trentaine de mètres. Le versant Sud se trouve d'ailleurs sur la commune de Saint-Germain-du-Corbéis.

Cette configuration particulière permet de souligner l'importance des quelques points culminants suivants :

- le point de cote 166 près de Montperthuis (commune de Lonrai), le point de cote 161 sur le C.D. n°315 (Saint-Germain-du-Corbéis), le point de cote 177 sur la RN138 (Bérus), le point de cote 145 sur la RN121, au droit du Mesnil-Haton, et le point de cote 146 à Grouas-Gâtel (Valframbert) qui permettent tous, de par leur position relativement dominante, d'avoir une vision globale de l'ensemble du site de la ville.

PAYSAGES

Plusieurs facteurs expliquent la variété des paysages de la région d'Alençon qui bénéficie d'un environnement tout à fait privilégié.

Le site, bien que très modérément vallonné sur le territoire même de la commune d'Alençon, présente un relief plus accentué aux abords immédiats de celle-ci et notamment dans la direction des Alpes Mancelles (situées au Sud-Ouest). Des secteurs de bocage se rencontrent ainsi à proximité de la ville, dans lesquels l'espace est plus ou moins cloisonné par la végétation existante sous toutes ses formes. L'échelle visuelle est réduite par la présence des haies, des bosquets, des vergers auxquels s'ajoute la dispersion du bâti. Cependant, les vues sont tout à fait changeantes pour l'observateur qui se déplace du fait de la succession de plans multiples. Parfois, quelques échappées visuelles sont possibles à la faveur d'une situation topographique favorable ou de trouées dans le couvert végétal. Ces paysages de bocage se retrouvent également à l'approche des massifs forestiers, là où les prairies et les vergers constituent une part encore importante de l'occupation du sol.

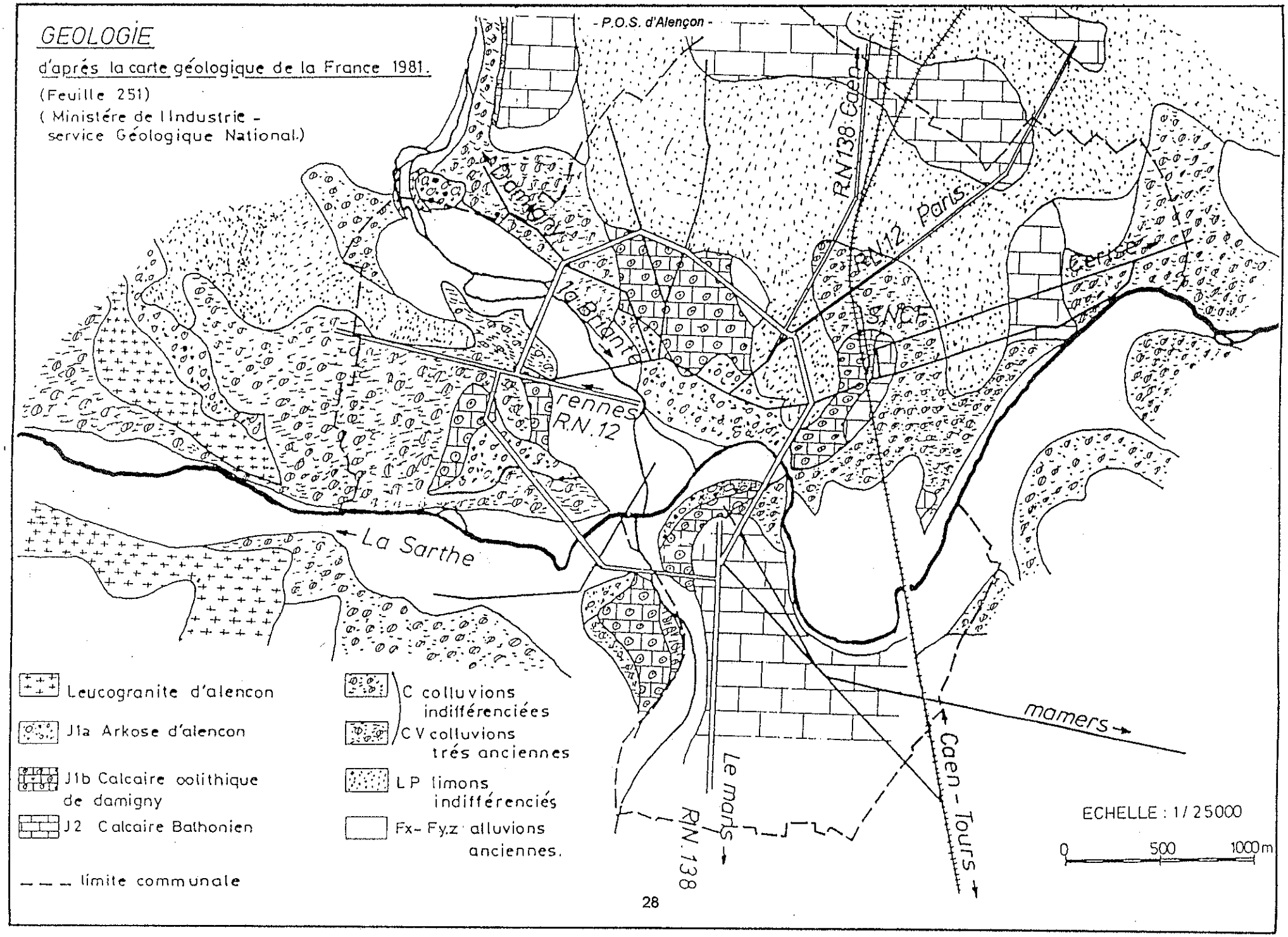
Les secteurs de plaine, localisés dans la partie N - N.E, ont, au contraire, des champs de vision étendus. La vue porte parfois assez loin. A titre d'exemple, aux abords de la Zone Industrielle Nord, la Butte Chaumont et la foret d'Ecouves font partie intégrante du paysage alençonnais. Il en est de même à la sortie d'Alençon, en direction de Mamers, ou encore dans le parc urbain de Perseigne, en ce qui concerne la forêt de Perseigne.

Ces massifs forestiers, situés en position dominante sur des crêtes rocheuses, sont des ensembles paysagers fortement perçus et leur présence, enrichit le cadre de vie de la cité.

Enfin, la rivière "La Sarthe" et ses nombreux affluents donnent des paysages de fonds de vallée plus ou moins humides, en fonction du drainage réalisé. Une végétation spécifique borde ces cours d'eau (saules, aulnes, peupliers...) formant des rideaux d'arbres qui soulignent les méandres. Cet aspect est particulièrement sensible dans le secteur de la Fuie des Vignes.

Dans son parcours à travers la ville, la rivière est perceptible en plusieurs points : sur les ponts, le long de quelques parties de berges accessibles au public sous forme de promenades qui permettent d'avoir un couloir de vision plus ou moins ample.

Dernier élément fort du paysage, le coteau boisé qui d,limite la vallée de la Sarthe sur la Commune de Saint-Germain-du-Corbéis. Situé en opposition par rapport au coteau de Villeneuve, il valorise le lieu qui est très urbanisé du coté d'Alençon.


GEOLOGIE
d'aprés la carte géologique de la France 1981.
(Feuille 251)
(Ministére de l'Industrie - service Géologique National.)
- P.O.S. d'Alençon -
Damigny
la Briante
rennes
R.N.12
R.N138 Caen
R.N12 Paris
S.N.C.F.
Cerisé
La Sarthe
mamers
Le mans
R.N.138
Caen - Tours
Leucogranite d'alencon
J1a Arkose d'alencon
J1b Calcaire oolithique de damigny
J2 Calcaire Bathonien
C colluvions indifférenciées
C V colluvions trés anciennes
L P limons indifférenciés
Fx- Fy.z alluvions anciennes.
limite communale
ECHELLE : 1/25000
0
500
1000 m

GEOLOGIE

L'histoire géologique de la région d'Alençon est marquée par le contact entre deux ensembles géomorphologiques bien distincts, d'une part le Massif Armoricain qui représente le socle paléozoïque, ici dans sa terminaison orientale, et d'autre part le Bassin Parisien qui constitue une couverture de terrains d'origine sédimentaire. Sur ce dernier, l'alternance de transgressions marines et de régressions à l'ère secondaire entraîne la formation de dépôts en couches plus ou moins horizontales. L'accumulation de ces roches compose un plateau effondré entre des failles "la campagne d'Alençon" occupée par des herbages et des cultures.

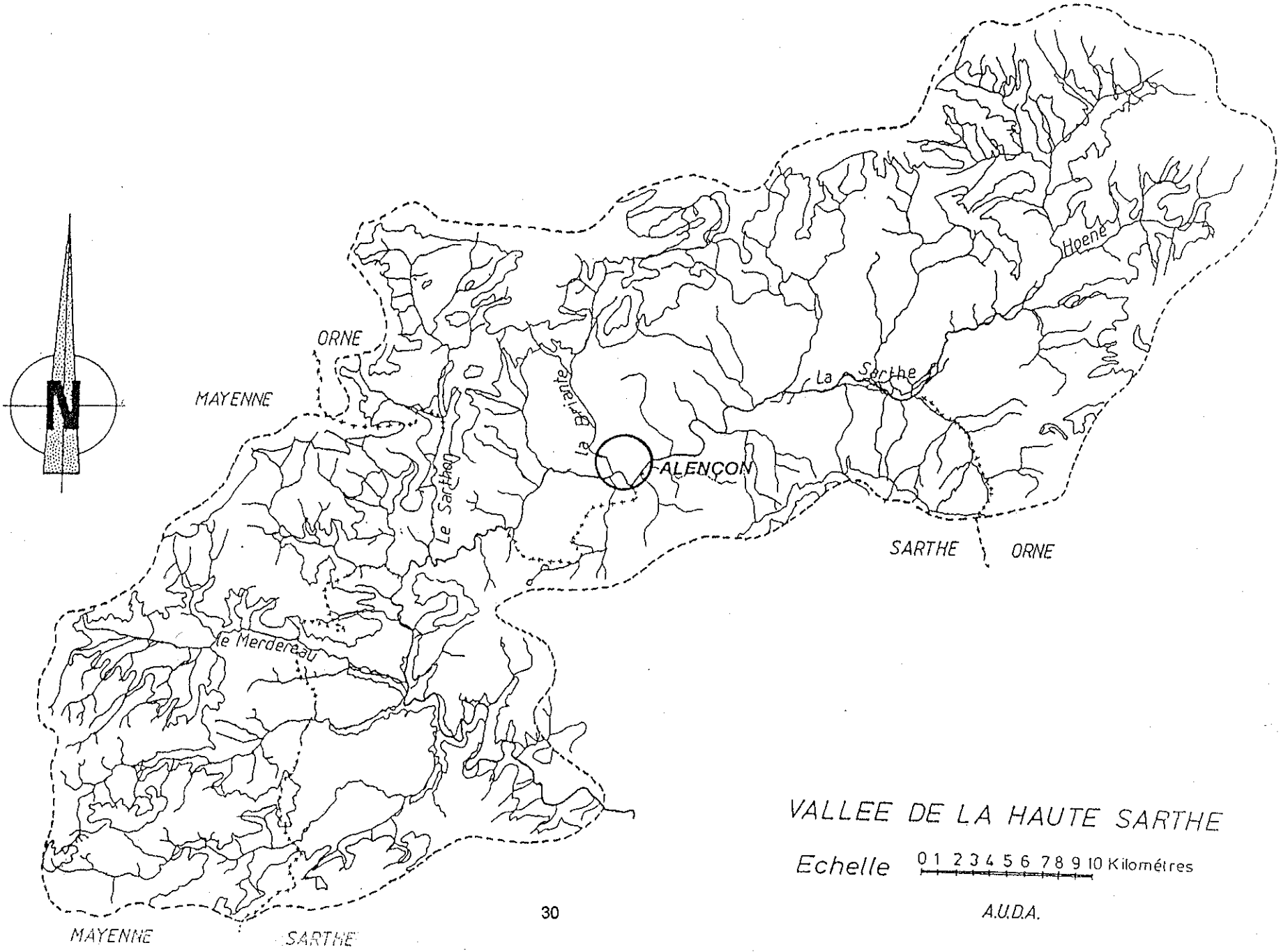
Dans le déroulement de cette histoire géologique, les phénomènes les plus marquants sont les suivants :

- l'orogenèse hercynienne qui voit la mise en place du granite d'Alençon vers 280 millions d'années que l'on rencontre à une profondeur de 5 à 8 m au Centre-Ville et de 11 à 12 m dans la Zone Industrielle Nord.

- à l'ère secondaire :
Le jurassique, composé de calcaires (aalénien = arkose d'Alençon : grès grossier ; bajocien : calcaire oolithique de Damigny ; bathonien : calcaires sablo-gréseux et calcaire de Valframbert) servant de support à la Plaine d'Alençon.
Au callovien, la région est largement submergée. Une sédimentation argileuse se produit à l'oxfordien (avec des oolithes ferrugineuses...) comportant des peuplements variés de mer ouverte.

- à l'ère quaternaire :
Les rivières s'encaissent dans les massifs (comme la Briante ou la Sarthe qui abandonne ses alluvions anciennes sur des terrasses de plus en plus basses au cours de son enfoncement). Lors de la dernière glaciation, des loëss sont apportés par les vents dominants d'Ouest et du Sud-Ouest et se déposent principalement sur les terrains secondaires entre les massifs anciens à fort relief.

Ces substrats perméables du jurassique inférieur donnent des sols de type "rendzine" occupés par des terres labourables. Les substrats très argileux de l'oxfordien et du cénomanien restent utilisés en prairies.


N
ORNE
MAYENNE
Le Sarthon
la Briante
ALENÇON
La Sarthe
Hoene
SARTHE
ORNE
le Merdereau
MAYENNE
SARTHE
VALLEE DE LA HAUTE SARTHE
Echelle 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Kilomètres
A.U.D.A.

HYDROLOGIE

De surface

Les vallées de la Sarthe et de ses affluents (Briante, Londeau, ...) s'intègrent dans un bassin versant, qui depuis la source jusqu'à la sortie des Alpes Mancelles, comprend 129 communes (périmètre de la Haute Vallée de la Sarthe).

La Sarthe est une rivière à régime océanique de type pluvial caractérisée par de basses eaux estivales sans étiage contenues dans un lit mineur atteignant localement 25 à 30 m de large et de hautes eaux hivernales avec crues débordant périodiquement de celui-ci et recouvrant alors les prairies riveraines.

La platitude du relief en amont d'Alençon est un facteur primordial pour expliquer les limites d'extension des crues dans cette partie du bassin versant. La cote des plus hautes eaux atteinte à cet égard par la Sarthe en crue au droit du site est de 132,58 m (avec un débit estimé de 150 m3/s pour une crue décennale).

Dans la traversée d'Alençon, le lit de la rivière présente une opposition entre un versant Est en pente douce voué aux herbages et un versant Ouest urbanisé, de pente plus marquée. La Sarthe a ainsi creusé son lit dans les sédiments calcaires secondaires déposés par les mers jurassiques sur les reliefs résiduels du socle primaire armoricain.

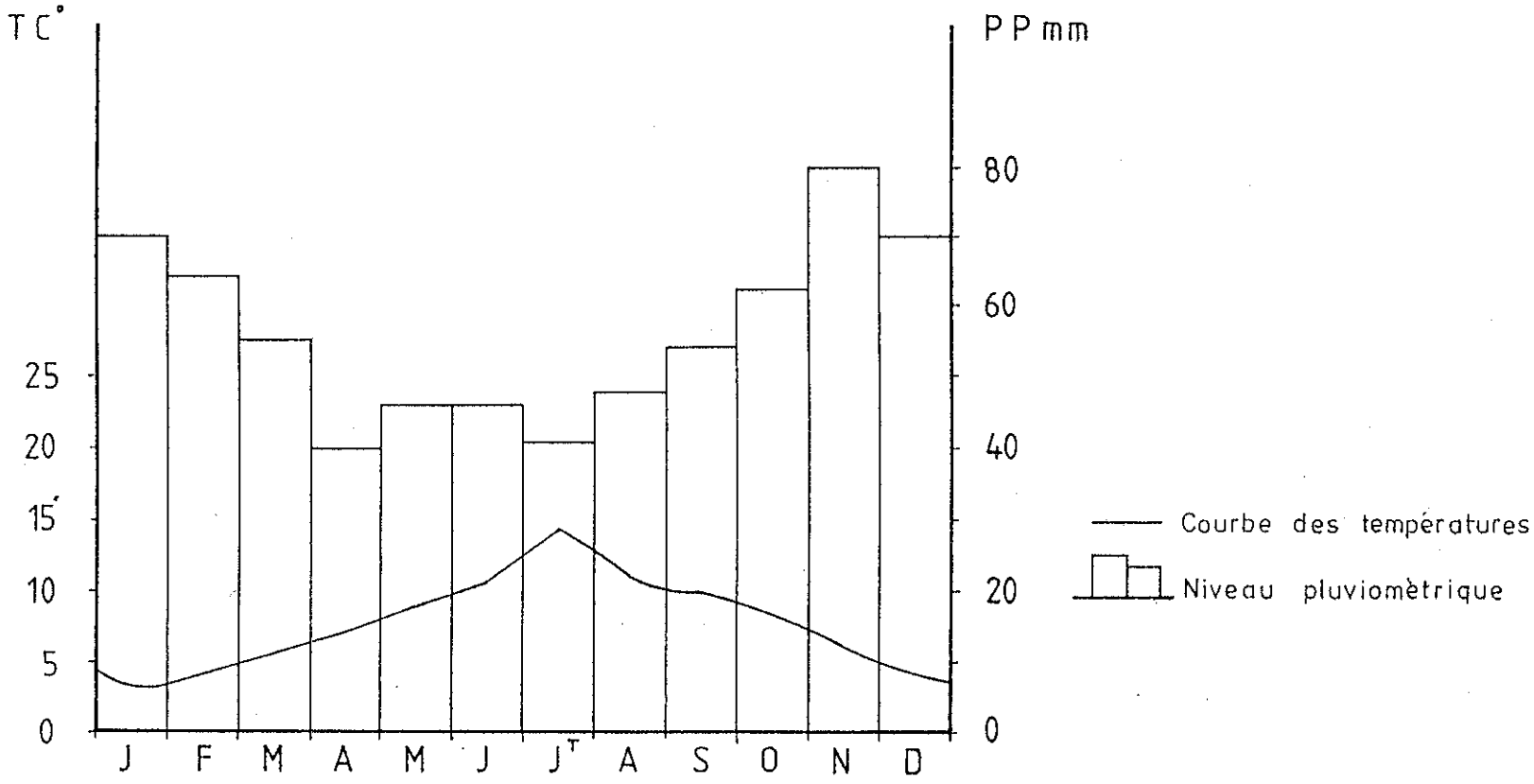
Pour prendre en compte les risques naturels découlant de la situation particulière de la Sarthe (et notamment suite aux crues de 1966) un plan des surfaces submersibles a été défini par arrêté ministériel du 29 Juin 1976. Depuis cette date, des travaux importants de recalibrage, de régularisation du cours d'eau ont été entrepris dans le cadre d'un syndicat intercommunal regroupant l'ensemble des communes concernées. Sur Alençon, la totalité du cours de la rivière a fait l'objet de tels réaménagements, menés en plusieurs phases (reconstruction d'un barrage près du Pont de Sarthe, recalibrage dans la Fuie des Vignes, consolidation des ouvrages d'art...). La réalité actuelle des zones inondables se trouve donc aujourd'hui différente de celle qui a été officialisée en 1976.

Par délibération en date du 30 Octobre 1985, le Conseil de District d'Alençon a donné son accord pour la réalisation d'une étude en vue de réactualiser les données concernant l'emprise des zones inondables (reposant sur la définition d'un modèle mathématique destiné à calculer pour différents débits la hauteur de la ligne d'eau).

L'intérêt de cette démarche est de pouvoir disposer d'une base sérieuse permettant de préciser localement l'impact du développement du tissu urbain en fonction de l'influence de la rivière sur les propriétés foncières.

DIAGRAMME OMBROTHERMIQUE

Moyennes mensuelles 1951 / 1980 Alençon



Climat océanique de type tempéré

Source: Station météorologique d'Alençon

En souterrain

Une nappe aquifère draine la campagne d'Alençon. Elle est alimentée par des eaux infiltrées dans les alluvions de la Briante ou de la région de Radon - Vingt-Hanaps. Elles circulent en profondeur au contact de la surface imperméable du massif ancien et se dirigent vers Condé/Sarthe, Damigny, Alençon et même vers la forêt de Perseigne et le Mêle/ Sarthe.

L'alimentation en eau est assurée au niveau de l'agglomération par une prise au fil de l'eau (station de pompage d'Alençon-Courteille sur la Sarthe).

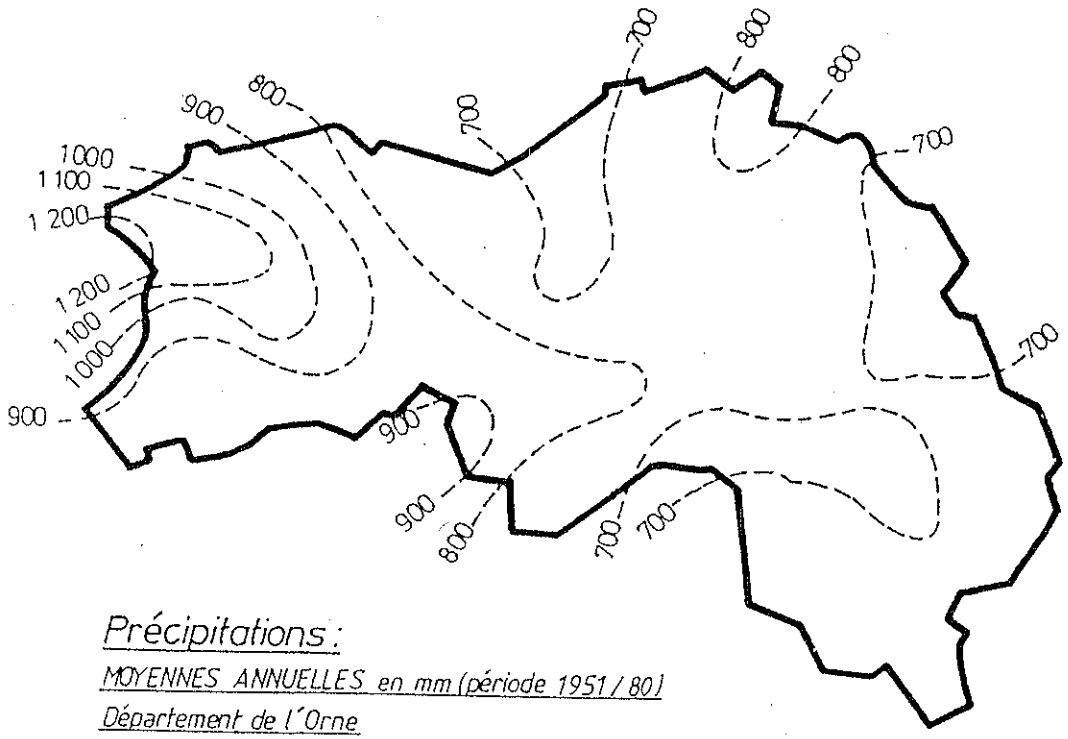
OBJECTIFS DE QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES DU DEPARTEMENT DE L'ORNE

Par arrêté préfectoral du 8 Juillet 1985, ces objectifs ont été définis, en vue de permettre de lutter d'une façon coordonnée contre la pollution des eaux et de tenter de concilier les besoins des collectivités, des industries et de l'agriculture, avec la qualité des rivières.

En amont d'Alençon, la Sarthe a des eaux de bonne qualité (cat. 18). Depuis la station des eaux à Courteille jusqu'à Condé/Sarthe (confluence avec le ruisseau de Cuissai), la qualité est acceptable .

La Briante, elle, est de bonne qualité.

DONNEES CLIMATIQUES



Précipitations :

MOYENNES ANNUELLES en mm (période 1951 / 80)

Département de l'Orne

Extrait des "Chiffres et des Lettres" (CEDO Orne)

CLIMAT

Alençon se situe dans une zone bénéficiant d'un climat océanique de type tempéré dont la caractéristique est une faible amplitude thermique. La station météorologique communique les données suivantes (période d'observation sur 30 ans - 1951- 1980) :

- précipitations : 727 mm en moyenne par an. Il en résulte 168 jours de pluie et 14 jours d'orage, 4 jours de grêle, ainsi que 14 jours de neige.

- brouillard : La ville se trouve dans une zone de brouillards fréquents (81 jours).

- gel : 67 jours de gelée.

- vents :Sur la rose des vents, ceux qui dominent soufflent du N.E. suivant l'orientation de la Plaine d'Alençon (entre les massifs d'Ecouves et de Perseigne), mais surtout ce sont des vents faibles ($V \leq 16$ m/s). Par contre, les vents d'Ouest et de Sud-Ouest se partagent la prédominance des vents forts .

VEGETATION

La végétation du territoire communal se présente sous de multiples aspects. C'est un élément du patrimoine naturel, qu'il est important de saisir dans sa diversité, au même titre que l'eau, le sol ou la faune sauvage. Le végétal est présent dans tous les interstices du bâti, c'est un élément de la composition urbaine.

LES PARCS ET JARDINS

Ils comprennent à la fois des espaces ayant un statut public et des espaces ayant un statut privé. Ces derniers sont pour la grande majorité d'entre eux fermés au public.

Les premiers sont gérés par la ville d'Alençon. De tailles très diverses, ils sont répartis de manière assez inégale selon les quartiers. Les principaux d'entre eux sont répertoriés sur la carte ci-contre. Les plus importants en surface sont : le parc des Promenades en centre-ville (ancien parc du château des Ducs, comprenant des arbres âgés de plus d'un siècle et demi) ; le Parc Courbet en bordure de Sarthe et le Parc de Perseigne, aménagés dans les dix dernières années ; enfin, le Champ de Foire (situé à l'emplacement de l'ancienne Chapelle Saint-Blaise et dont les vieux arbres d'origine ont été remplacés depuis par un mail composé d'une double rangée d'érables). Le service Espace Vert a recensé un certain nombre d'espèces intéressantes dont :

PROMENADES

- 1 SEQUOIA GIGANTEA
- 1 PIN DE L'HIMMALAYA
- 2 CEDRES DE L'ATLAS
- 1 PEUPLIER YUNANENSIS
- 1 CHENE PEDONCULE FASTIGIE
- PLUSIEURS HETRES ET PLATANES

ROSERAIE

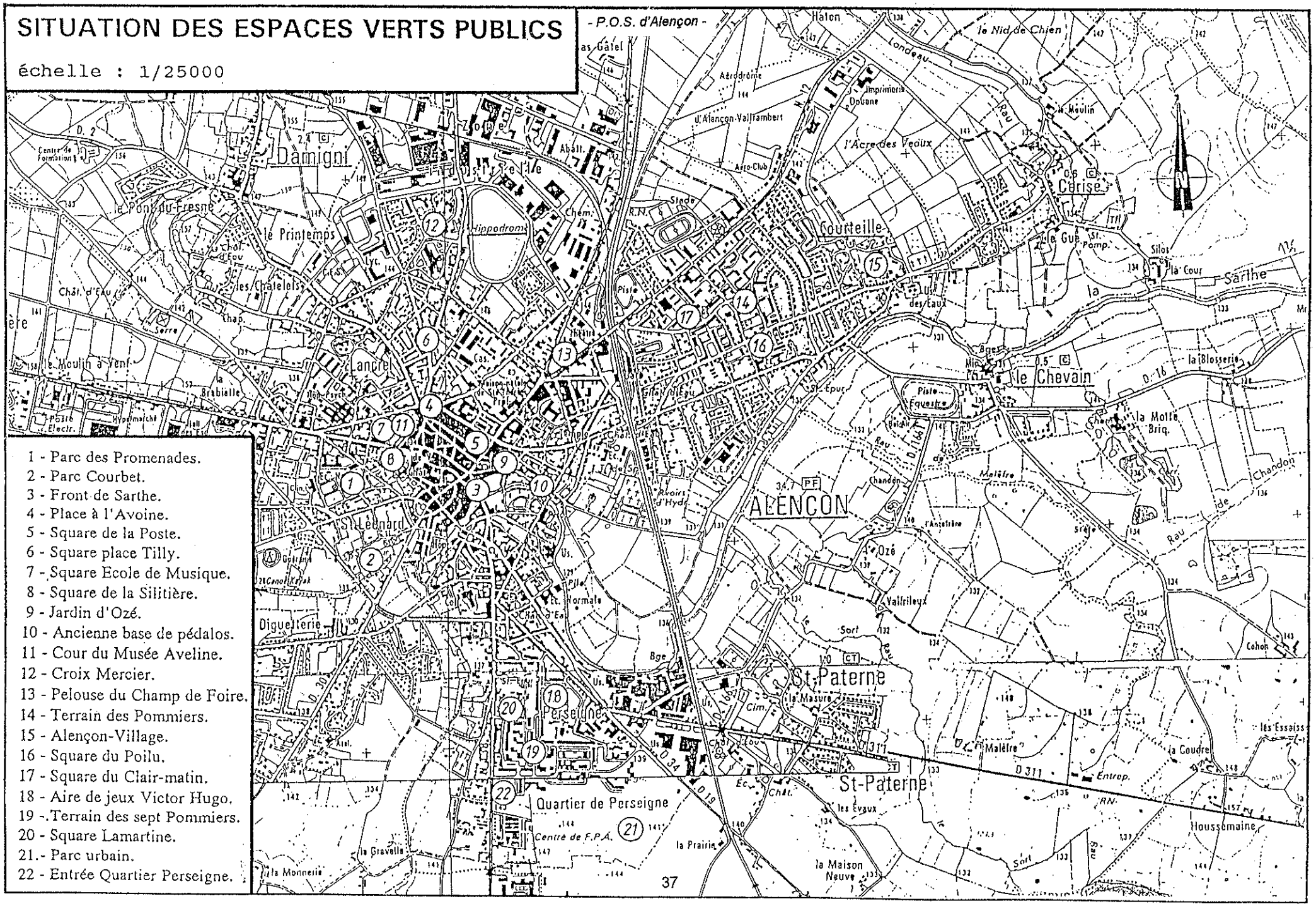
- 1 SEQUOIA GIGANTEA
- 1 TILLEUL DE HOLLANDE
- 1 ARAUCARIA

PONT DE LA BRIANTE

- 1 IF COMMUN

SITUATION DES ESPACES VERTS PUBLICS

échelle : 1/25000



SQUARE DE LA SICOTIERE

- 1 CHENE VERT (remarquable)
- 1 FRENE COMMUN.

ILOT AVELINE

- 1 SOPHORA JAPONAIS

QUARTIER DE PERSEIGNE : Rue Alfred de Musset

- 1 ARBRE AUX 40 ECUS (GINKGO BILBOA)

SQUARE DU POILU

- 1 ARAUCARIA ARAUCANA

Des rues ou avenues plantées sont à signaler : la Rue de Bretagne (en partie), la Rue de Fresnay, le Cours Clémenceau, la Rue du 14e Hussard, la Rue de Cerisé, le Boulevard de la République, le Boulevard Koutiala, l'Avenue de Courteille et une partie de l'Avenue du Général Leclerc. Dans le quartier de Perseigne, la plupart des rues a également fait l'objet de plantations d'alignement, donnant au quartier une image verte (mais dont la rigidité des plantations répond à celle des bâtiments).

D'autres parcs et jardins qui sont parsemés dans le tissu urbain appartiennent à des collectivités publiques (tel le Parc de la Préfecture) ou à des personnes privées (Parc de la Clinique Candie, jardins d'agrément des propriétés du quartier de la patte d'oie ou de Lancrel).

LES BORDS DE RIVIERE

Il s'agit des abords de la Briante, de la Sarthe ou du Gué de Gesnes. Plusieurs possibilités de promenade existent en bordure de ces rivières qui présentent des formes de vie sauvage et notamment une végétation de type hygrophile.

A titre indicatif, dans le secteur de la Fuie des Vignes, Zone inondable, on observe les essences arborescentes suivantes : Aulne glutineux, Bouleau pubescent, Frêne commun, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Saule blanc, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule marsault.

L'avifaune trouve en ces lieux un refuge plus paisible qu'en plein centre-ville. 37 espèces d'oiseaux y ont été observées par des naturalistes dont le faucon crécerelle, le martin pêcheur, des columbidés, les piverts, épeiche et épeichette ainsi que divers passereaux : trois espèces de mésanges, la sitelle torchepot, le grimpereau des jardins, les tarins des aulnes, de passage l'hiver.

DES HAIES CHAMPETRES subsistent en certains endroits de même que quelques bosquets. (Fuie des Vignes, le long du chemin des planches, dans le secteur des Châtelets).

Les essences rencontrées sont :

- pour la strate arbustive : Aubépine monogyne et Aubépine à 2 styles, Clématite des haies, Cornouiller sanguin, Eglantier, Epine-vinette, Fusain d'Europe, Lierre, Houx, Prunellier, Sureau Noir, Troène, Viorne Obier et Viorne Lantane,
- pour la strate arborescente : Charme, Erable champêtre, Robinier faux-accacia, Frêne, Merisier, Noisetier, Orme champêtre, Hêtre, Chênes pédonculé et sessile.

Enfin, LES VEGETATIONS INTERSTITIELLES qui, de manière plus ou moins spontanée, occupent les murs de clôture en pierre, les pignons des constructions, les friches de toutes sortes, participent aussi à la qualité du patrimoine naturel.

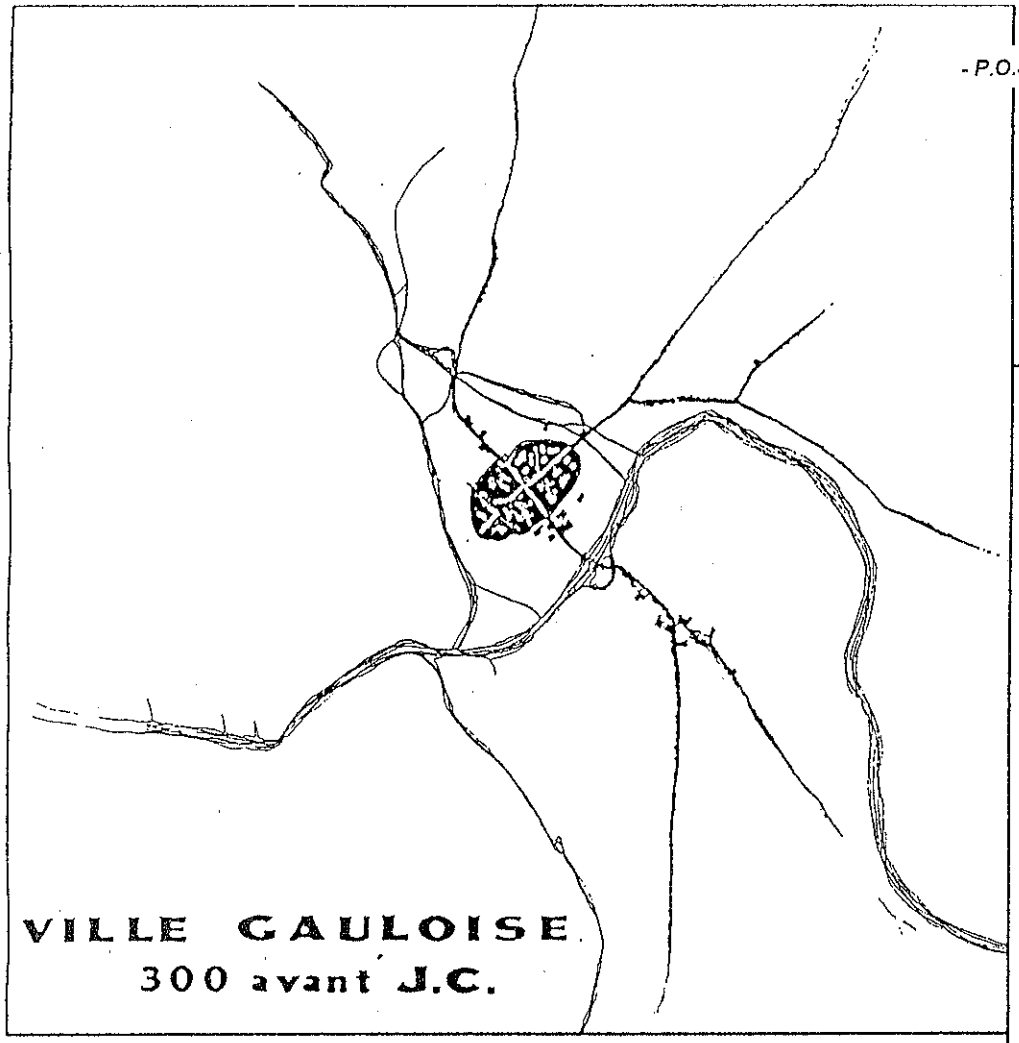
STRUCTURES AGRICOLES

La superficie agricole utilisée (S.A.U.) sur la commune d'Alençon est de 133 ha, soit 12,5 % de la superficie totale et l'on dénombrait 3 sièges d'exploitation (recensement agricole de 1988).

Cette prise en compte permet de les protéger dans le cadre de la révision du P.O.S., au titre du classement en zones naturelles, qu'il s'agisse :

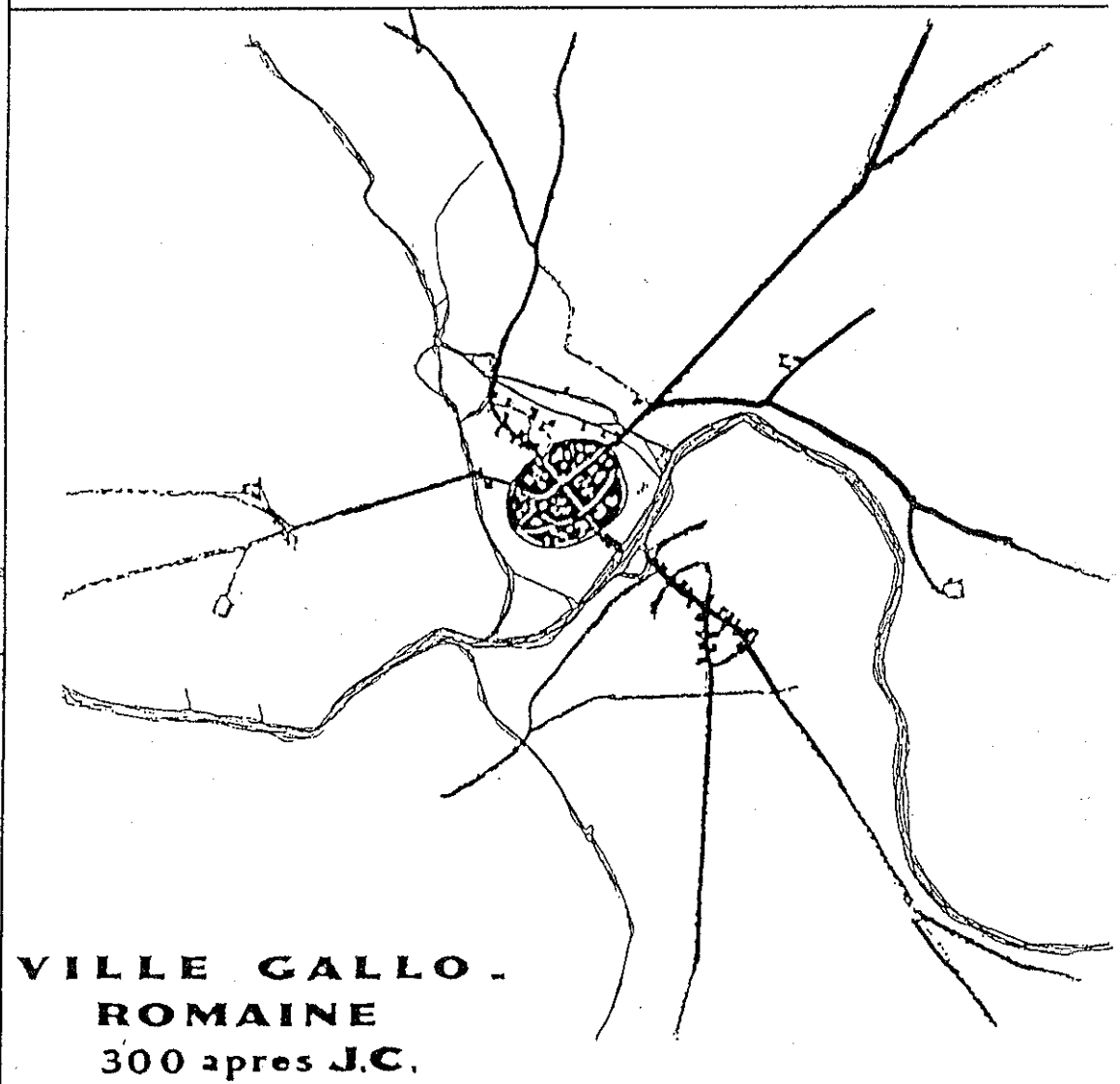
- d'une zone de protection agricole (NC)
- d'une zone de protection du site ou de zone exposée à des risques naturels (OND)
- ou encore d'une zone de détente et de loisirs (1ND).

Les terrains agricoles qui ont été retenus comme nécessaires à l'extension de l'urbanisation sont classés sous forme d'opérations d'ensemble (1NA) ou réservés strictement au développement urbain à long terme (NA).



UN GUE:LA NAISSANCE D'UNE VILLE

ENTRE LES BRAS DE LA BRIANTE



I-2 - LA NAISSANCE DE LA VILLE : LE TISSU URBAIN

Le site, l'histoire, l'organisation de la trame viaire et du parcellaire, enfin l'architecture du bâti, sont les fils conducteurs de l'évolution d'une ville, soumise à une lente sédimentation au cours des siècles.

L'analyse de plans d'époques différentes permet d'en retracer les phases chronologiques et les plus significatives.

UN GUE : LA NAISSANCE D'UNE VILLE

Point de passage obligé à la frontière de plusieurs régions naturelles (Bocage Normand, Haut et Bas-maine, Perche) sur l'antique route commerciale de l'Angleterre vers l'Espagne (étape sur la route du fer), la ville d'Alençon s'est installée primitivement sur un ilôt déterminé par la confluence de plusieurs bras de la Briante avec la Sarthe.

Elle s'est développée sur un terrain sain et stable entouré de zones marécageuses. Elle était reliée à la rive gauche par un passage à gué.

Le noyau ancien s'est organisé autour d'un carrefour en croix (disposition classique où les rues principales reprennent des directions cardinales : cardo-Nord.Sud, décumanus-Est.Ouest). Ce carrefour existe toujours dans le quartier Saint-Léonard. La première enceinte palissadée de pieux de bois se retrouve dans le tracé ovoïde des rues (Bonette, des Granges, des Marais...).

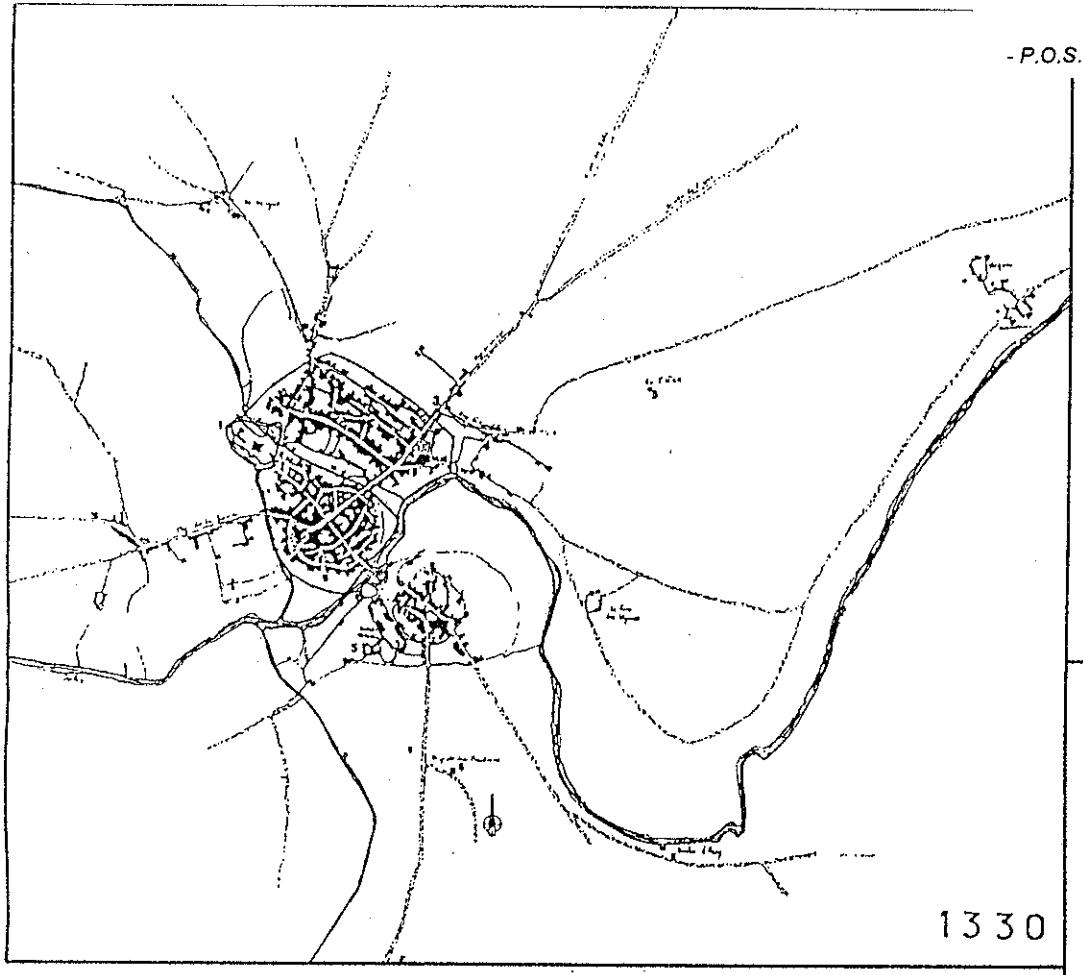
LE MOYEN-AGE

Au Xe siècle, la ville est incorporée au Duché de Normandie. Elle remplit alors un rôle défensif et stratégique de protection et de surveillance aux confins des provinces différentes.

A la fin du Haut Moyen-Age, la ville est à l'étroit et s'avance vers le Nord-Est en franchissant la Briante.

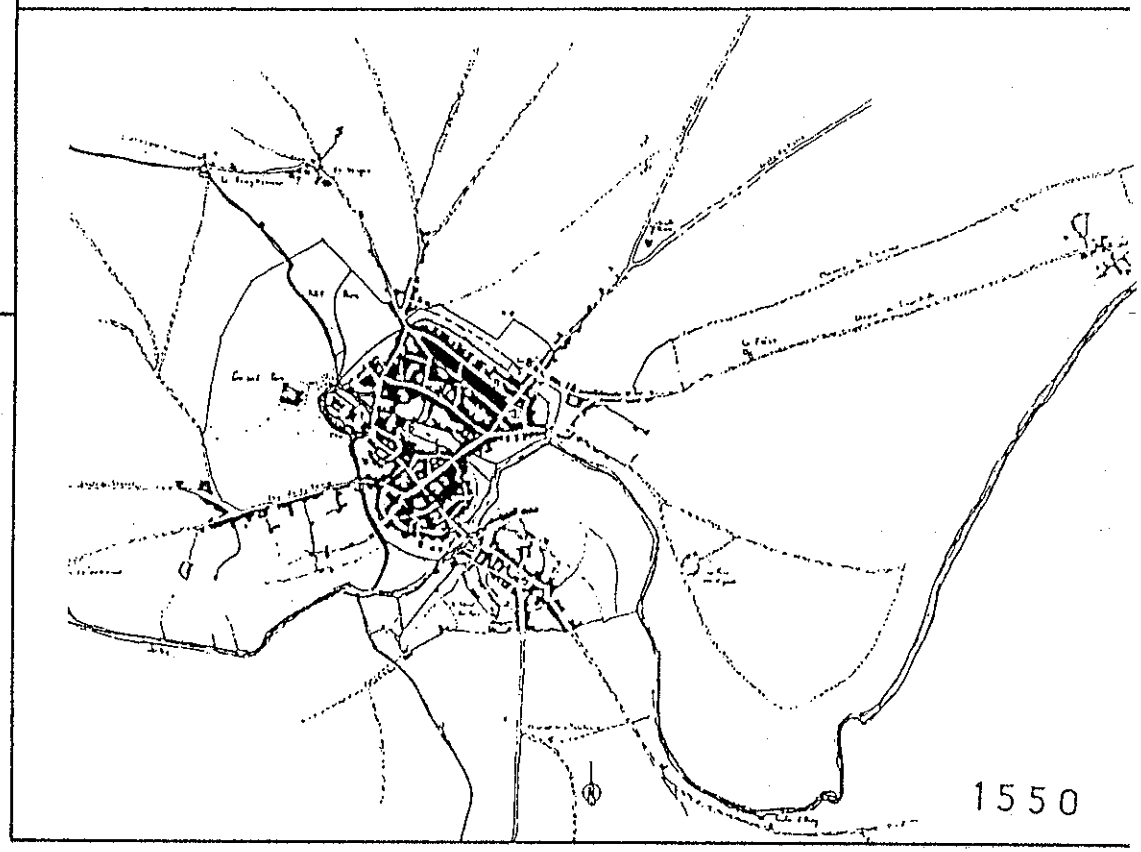
Au XIIe siècle, la Normandie est rattachée à la couronne de France. La cité d'Alençon s'étend résolument en dehors de son site originel pour coloniser "la colline Notre-Dame". Elle devient une place forte et s'entoure fin XIIe début XIIIe siècle d'une ceinture de remparts. Des portes fortifiées s'ouvrent sur les principales voies de communication (Porte de Lancrel, Porte de Sées, Porte de Sarthe, Porte de la Barre). Un ancien donjon est transformé en château fort.

La ville va se développer à l'intérieur de ses remparts durant l'occupation anglaise, la Guerre de Cent Ans, et les guerres de religion (1562-1598).



1330:FIN DU HAUT MOYEN-AGE.
CREATION D'UNE CEINTURE DE REMPARTS

1550:GUERRE DE CENT ANS
REPLIEMENT A L'INTERIEUR DES REMPARTS ET CONCENTRATION DU TISSU EXISTANT.



LES FAUBOURGS DU XVIIe SIECLE

En 1636, Louis XIII fait d'Alençon le siège d'une généralité. La cour des Ducs d'Alençon contribue à la prospérité de la Dentelle. Colbert crée des manufactures de toile et de dentelle (création du "Point d'Alençon"). Le commerce : foires, artisanat, industrie (toileries, poteries, huileries, tanneries) et la fonction administrative se développent.

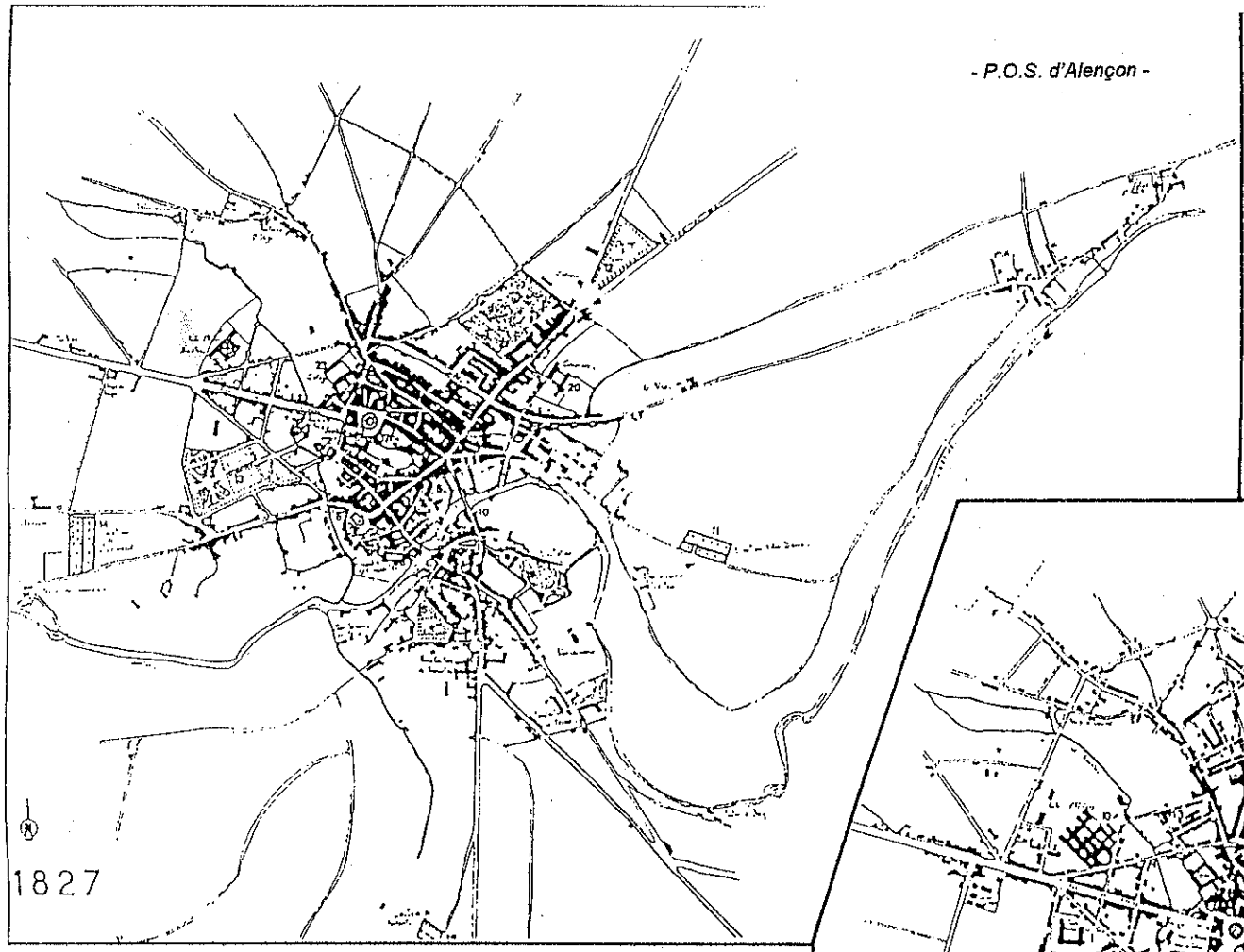
La ville s'étend hors des murs le long des voies de communication, créant les faubourgs St Blaise, de la Barre, de l'Ecusson et de Lancrel. Ceux-ci sont caractérisés par un parcellaire en lanière et une trame serrée. Il faut noter le cas particulier du faubourg de Montsort qui a toujours concurrencé le développement de la ville intramuros et dont l'existence remonte bien avant le XVIIe siècle.

L'INSPIRATION CLASSIQUE DU XVIIIe SIECLE

L'initiative des transformations urbaines revient essentiellement à deux intendants royaux. Les remparts et les portes sont détruits, les fossés comblés et plantés.

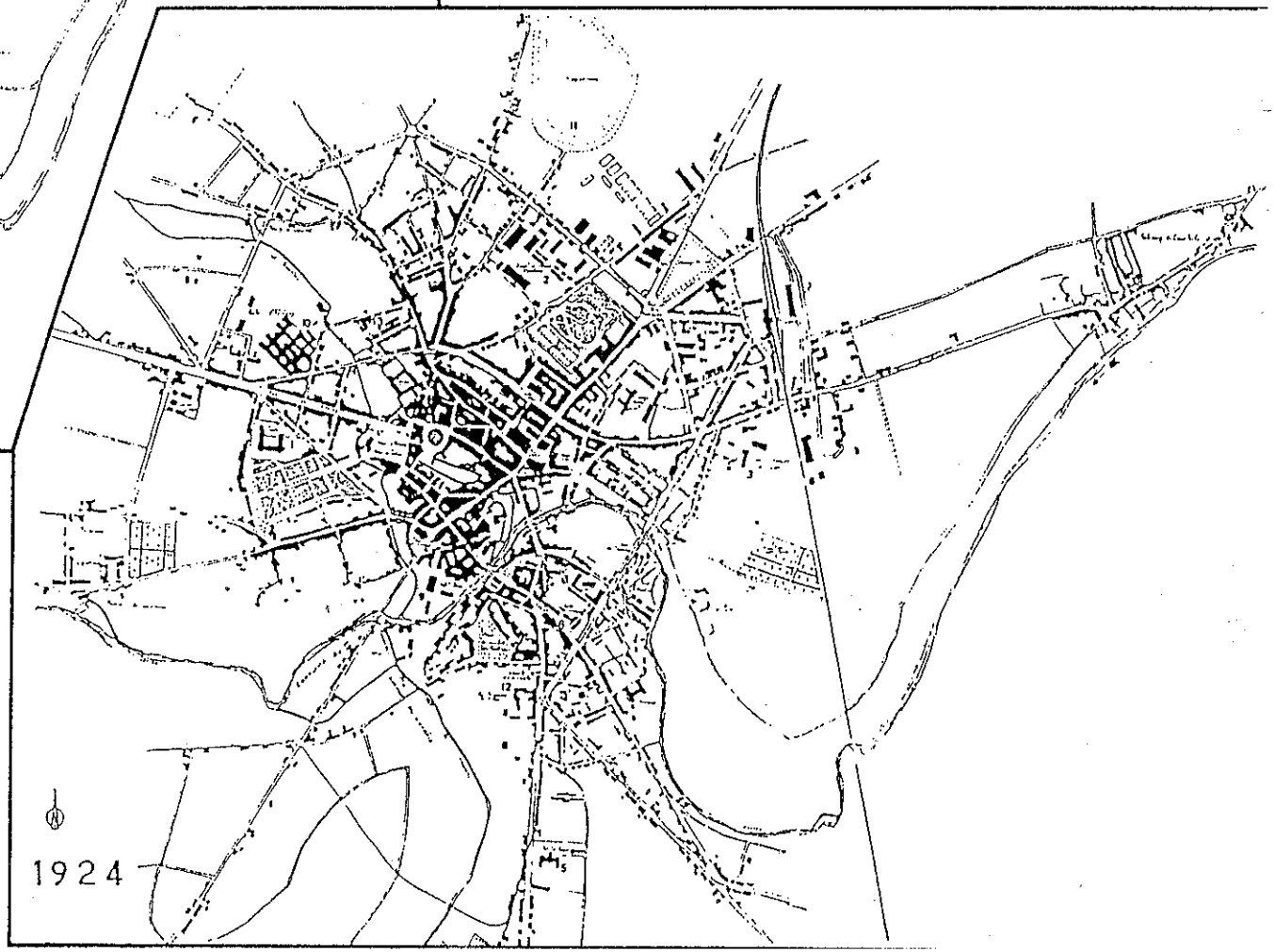
Le Pont Neuf est construit, doublant le pont primitif de la Ville du Haut Moyen-Age. En 1740, un plan très volontaire organisa l'urbanisation dans l'ancien parc du Château des Ducs, autour d'une percée monumentale ("la patte d'oie") caractéristique des embellissements du XVIIIe siècle.

Celle-ci débouche sur la Place d'Armes, encadrée plus tard par le nouvel Hôtel de Ville (1783) et le Palais de Justice (1827). De cette époque datent également l'aménagement du Parc des Promenades ainsi que la construction du Bicêtre (centre Psychotérapique actuel) et de l'hôpital.



1827: L'INSPIRATION CLASSIQUE DU XVIII EME SIECLE
LES EMBELLISSEMENTS D'APRES LE PLAN D'URBANISME DE 1740.

1924: CONSTITUTION D'UNE TRAME SERREE DE "MAISONS DE TISSERAND" DANS LE VIEUX BOURG DE COURTEILLE, CENTRE IMPORTANT DE TISSAGE JUSQU'AU MILIEU DU XIX EME SIECLE.



MUTATION INDUSTRIELLE ET TRANSFORMATIONS URBAINES

Après les troubles de la Révolution et la Chouannerie, la situation économique se redresse à la fin du 1er Empire (négoce du drap : construction de la Halle aux Toiles en 1827).

Dans le tissage, les techniques traditionnelles restent en place. Le type des habitations de tisserand n'a pas changé non plus : une ou deux pièces surélevées auxquelles on accède par un perron en pierre, une cour semi-enterrée où est installé le métier. On peut voir encore des alignements caractéristiques de ces constructions dans le quartier de Courteille et dans le bourg voisin de Damigny.

La création de la voie ferrée CAEN-LE MANS (1856) va entraîner une nouvelle expansion de la Ville. Un quartier résidentiel occupe progressivement l'espace libre résiduel entre la gare et la ville. Il est composé de "maisons de maîtres" (Bourgeoisie du négoce) présentant une architecture typique de la fin du XIXe siècle. Certains édifices en centre-ville datent également de cette époque (café de la Renaissance, Hôtel du Grand Cerf, Hôtel Loutreuil...).

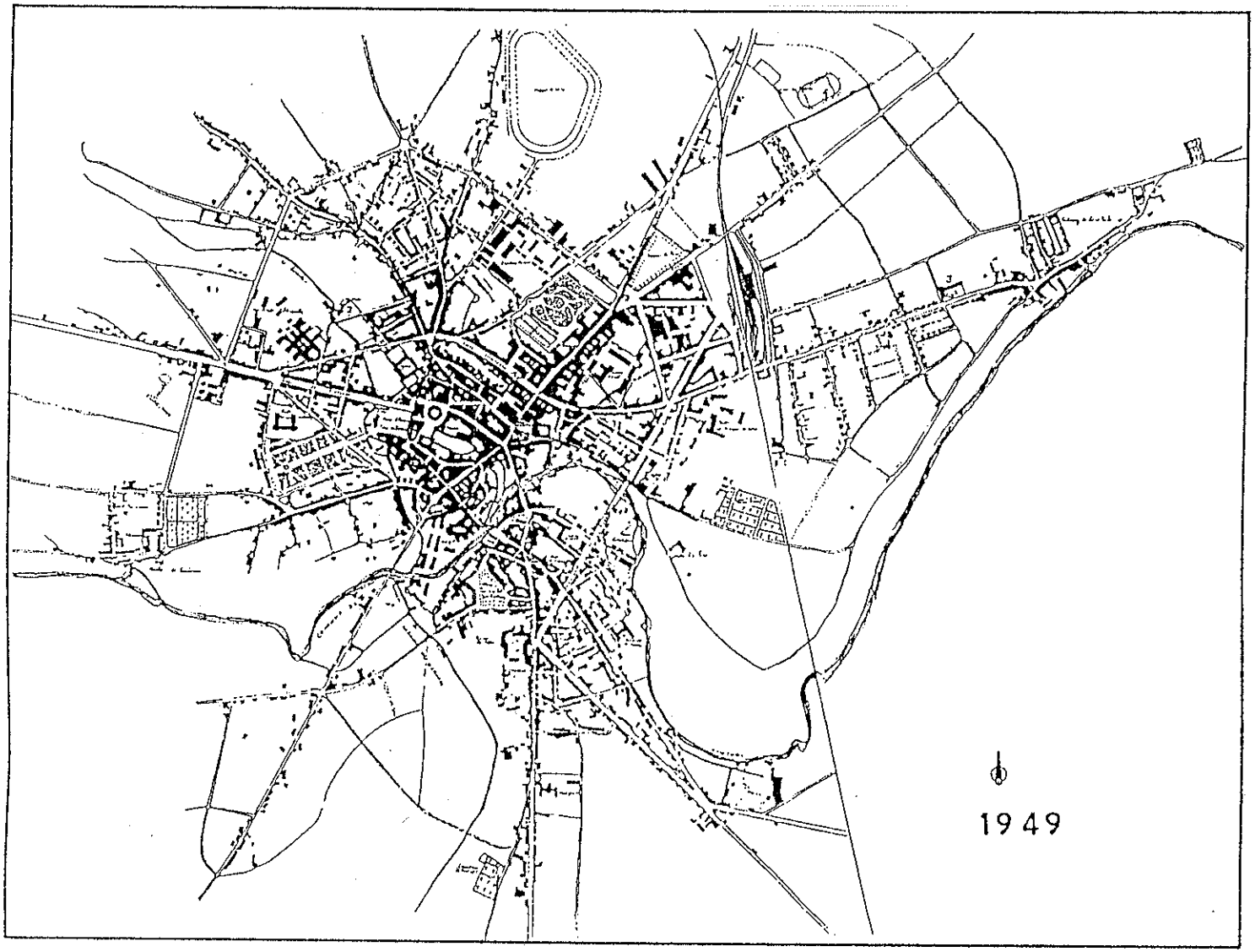
Les rues du Cours , Cazault et surtout le faubourg Saint-Blaise sont les supports de la construction d'immeubles bourgeois (d'habitations, d'hôtels et de banques).

Des voies nouvelles sont créées :

- le percement de la route de Fresnay en 1840 a pour but de faciliter les échanges du commerce traditionnel de la toile,

- les boulevards Colbert, Mézeray, de Strasbourg et de la République relient entre elles les grandes voies de communication.

La ville évolue à l'intérieur de cette ceinture de boulevards jusqu'aux alentours de 1930.



LE DECOLLAGE ECONOMIQUE

1938: INSTALLATION D'UNE FABRIQUE DE MOULINS A LEGUMES A ALENCON (MOULINEX)

1960: CREATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE NORD PROGRAMMATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS A COURTEILLE ET REALISATION D'UNE ZUP A PROXIMITE DE MOULINEX (1964) : 1ère TRANCHE DE 3 000 LOGEMENTS DE BARRES ET TOURS

LE DECOLLAGE ECONOMIQUE DE L'APRES-GUERRE

L'évolution spatiale de la ville s'effectue par grandes entités spécialisées : zones industrielles, quartiers résidentiels, cités scolaires.

Les activités industrielles se développent selon deux pôles :

- au Sud : MOULINEX (ancien "Moulin à légumes") devient une entreprise de taille nationale ;

- au Nord : la création de la Zone Industrielle Nord favorise l'installation de la petite métallurgie de transformation, de l'imprimerie et des entreprises de travaux publics.

Des programmes de logement sont décidés à l'Est et au Sud.

Dans le quartier de COURTEILLE, la construction de lotissements prévus pour les cheminots s'effectue pendant la période de l'entre-deux-guerres. Suivront l'opération de logements de sous-officiers en 1930, Avenue de Courteille, la cité-jardin en 1933 sur l'avenue de Paris (20 logements H.B.M.).
L'urbanisation s'amplifie de 1953 à 1968 avec la construction d'immeubles collectifs et de pavillons individuels.

La procédure de Z.U.P. (Zone à Urbaniser en Priorité) est engagée, au Sud, à PERSEIGNE, afin de faire face à des perspectives de forte croissance démographique et de création d'emplois importante à MOULINEX (3000 logements collectifs en barres et tours).

La construction de deux grands lycées à l'extérieur des boulevards périphériques répond à l'accroissement de la population scolaire.

Le tissu urbain ancien connait également des transformations (1955 à 1965) :

- par occupation des espaces libres : construction des tours du Champ Perrier -à Montsort- et de la Cité Administrative (sur l'emplacement de l'ancienne caserne des Capucins).

- par des opérations de rénovation : démolition de 350 logements et reconstruction de 660 logements, bureaux et commerces. La création d'une rue nouvelle : la rue de Lattre de Tassigny, accentuera la séparation des quartiers Notre Dame et Saint Léonard. La mobilisation des habitants du quartier contre cette politique de démolition a contribué à la modification du plan de rénovation et à son abandon partiel.

QUARTIERS D'ALENCON

ECHELLE : 1/25000

LEGENDE :

1 CENTRE
2 LANCREL ECUSSON
3 MONTSORT
4 GARE
5 COURTEILLE
6 PERSEIGNE
7 SUD-OUEST
8 VILLENEUVE
9 BRIANTE
10 NORD
11 MOULINEX - La FUIE des VIGNES
12 Z.I.N.

LE CONTRAT VILLE MOYENNE

Le malaise causé par les perturbations suivantes :

- opération de rénovation brutale dans le centre ;

- éclatement de la ville : rejet en périphérie des équipements et des logements sociaux sans souci d'équilibre de l'agglomération, mauvaise liaison des quartiers entre eux ;

a contribué à mettre en place une autre politique d'intervention urbaine.

Cette volonté va se concrétiser par la signature d'un contrat Ville Moyenne entre l'Etat et la ville en 1975 qui illustrera de manière décisive ce changement d'orientation.

Visant à revitaliser les quartiers centraux (et en particulier le quartier Notre-Dame) le contrat comporta les actions suivantes :

- l'aménagement d'une aire piétonnière ;

- l'organisation de la circulation (mise en oeuvre d'un nouveau plan de circulation), du stationnement (création du parking du Plénitre) et des transports collectifs (mise en place de deux lignes de bus) ;

- la promotion d'une action culturelle (restauration de bâtiments anciens de l'ex-collège des jésuites pour l'installation du musée et de la bibliothèque).

LA REHABILITATION DES QUARTIERS ANCIENS

Dans la foulée du contrat Ville Moyenne, était engagée une opération groupée de restauration immobilière sur le quartier Saint-Léonard (1976) qui sera ensuite transformée en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - O.P.A.H. - (1977-1980).

MONTSORT

EXTRAIT DU BILAN : l'O.P.A.H. en quelques chiffres

logements : 94 logements anciens améliorés par des propriétaires privés, dont 52 logements occupés par leur propriétaire et 42 locatifs

15 logements anciens locatifs améliorés par des propriétaires institutionnels

travaux: Un montant total approximatif de 6 895 000 F de travaux de réhabilitation dans des logements anciens "à statut privatif".

Un montant total approximatif de 3 395 000 F de travaux de réhabilitation dans des logements anciens "à statut social".

aides financières au logement :
. un montant de 550 000 F environ sous forme d'aides de l'Etat (primes)

. un montant de 1 800 000 F environ sous forme de subventions de l'A.N.A.H.

COURTEILLE

logements : 15 logements anciens améliorés par leur propriétaire

travaux : un montant de travaux de 711 159 F

aides financières au logement : un montant de 150 331 F sous forme d'aides de l'Etat.

Le succès remporté par cette action d'ensemble a conduit les élus, soutenus dans cette voie par la Directeur Départementale de l'Equipement et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, à étudier le lancement d'une seconde O.P.A.H. sur le quartier de Montsort.

Les études préalables ont été faites dans le cadre du Plan de Référence. Une étude de réalisation confiée à l'Atelier d'Urbanisme du District, a ensuite été financée débouchant sur la signature d'une convention entre la Ville, l'Etat et l'A.N.A.H. à compter du 1er Avril 1983, pour une durée de trois ans.

Les actions d'accompagnement ont porté sur la réhabilitation du patrimoine immobilier municipal, sur la réalisation d'aménagements publics tels que la promenade en bord de Sarthe et la réfection de rues à usage semi-piétonnier, rues du Change et Neuve du Change, enfin sur la contribution à l'étude préalable d'aménagement d'un terrain en vue d'y effectuer une opération greffe (construction de 30 logements locatifs sociaux en tissu ancien).

Les quartiers de St Léonard et de Montsort n'ont pas été les seuls à bénéficier de mesures d'incitation liées au patrimoine ancien. Le secteur du Vieux Courteille a également fait l'objet d'un P.I.G. - Programme d'Intérêt Général - (20 Février 1985 - 1er Février 1988), afin de poursuivre la mise en valeur de ce hameau, survivance d'un lieu habité jadis par des tisserands.

LA RESTRUCTURATION D'UN QUARTIER D'HABITAT COLLECTIF : le quartier de Perseigne

Depuis une quinzaine d'années, des efforts importants ont été entrepris par la commune pour modifier l'image du quartier de Perseigne et améliorer les conditions de vie de ses habitants.

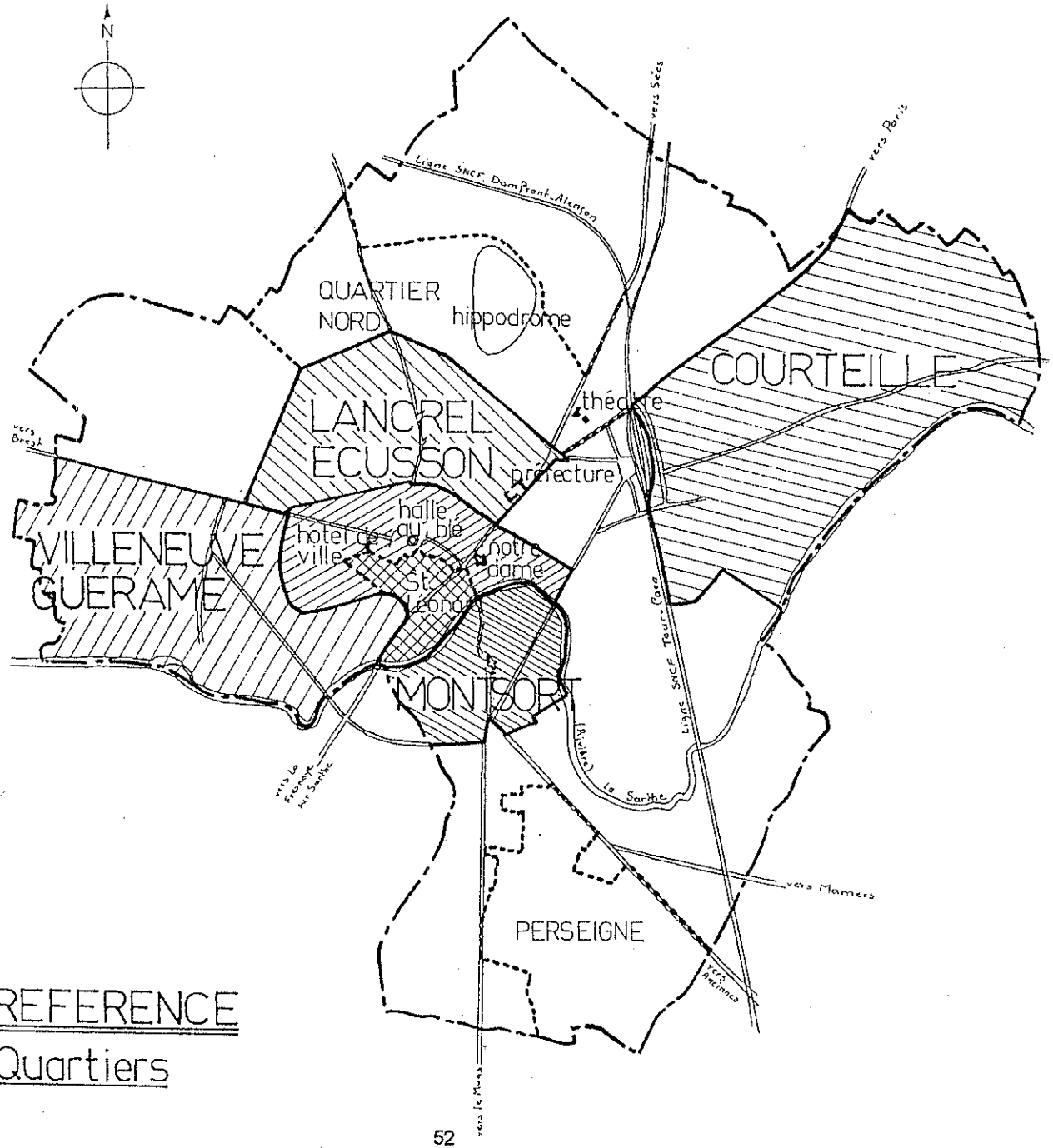
La réhabilitation des logements est donc une action prioritaire dans le programme d'interventions de la collectivité et des organismes logeurs.

Celle-ci peut se résumer par :

- remédier à l'étanchéité des immeubles ainsi qu'à leur isolation ;

- modifier les caractéristiques des immeubles par des interventions variées (ouvertures dans la façade, bardages de teintes différentes...) ;

- éviter la mise aux normes systématique quand elle aboutit à renforcer et conforter la rigidité et l'orthogonalité des bâtiments .



PLAN DE REFERENCE

Etude des Quartiers

LE PLAN DE REFERENCE

Mis à part les études urbaines effectuées sur le centre et sur le quartier de Perseigne, il n'existait rien de similaire sur les autres quartiers d'Alençon.

Cet état de fait justifiait le lancement du Plan de Référence, dont le principe de base fut d'axer la réflexion au niveau des quatre quartiers de Montsort, Lancrel, Courteille et Villeneuve.

L'originalité de la démarche reposait sur la prise en charge de ce travail par quatre équipes d'architectes-urbanistes ainsi que sur la méthodologie en trois phases : constat, diagnostic, propositions. Ces phases étaient entrecoupées de réunions publiques sur les dits quartiers permettant de confronter le regard extérieur des techniciens avec les pratiques quotidiennes des habitants. Tous les aspects de la vie et du fonctionnement de ces quartiers ont été passés au peigne fin, débouchant sur un plan d'interventions à court et moyen terme.

ANALYSE TYPOLOGIQUE : DETERMINATION DE SECTEURS HOMOGENES
LE CENTRE VILLE

Le centre d'Alençon correspond au noyau originel de la ville où est concentré un grand nombre de monuments anciens.

Il englobe l'hypercentre organisé autour d'axes privilégiés du développement commercial (maillage de rues piétonnières dans le quartier Notre-Dame ; Grande Rue dans le quartier St Léonard).

Ce coeur historique, caractérisé par un cadre architectural de grande qualité, fait l'objet de plusieurs mesures de protection : sites inscrits, sites classés, monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Les Monuments Historiques et les sites inscrits ou classés.

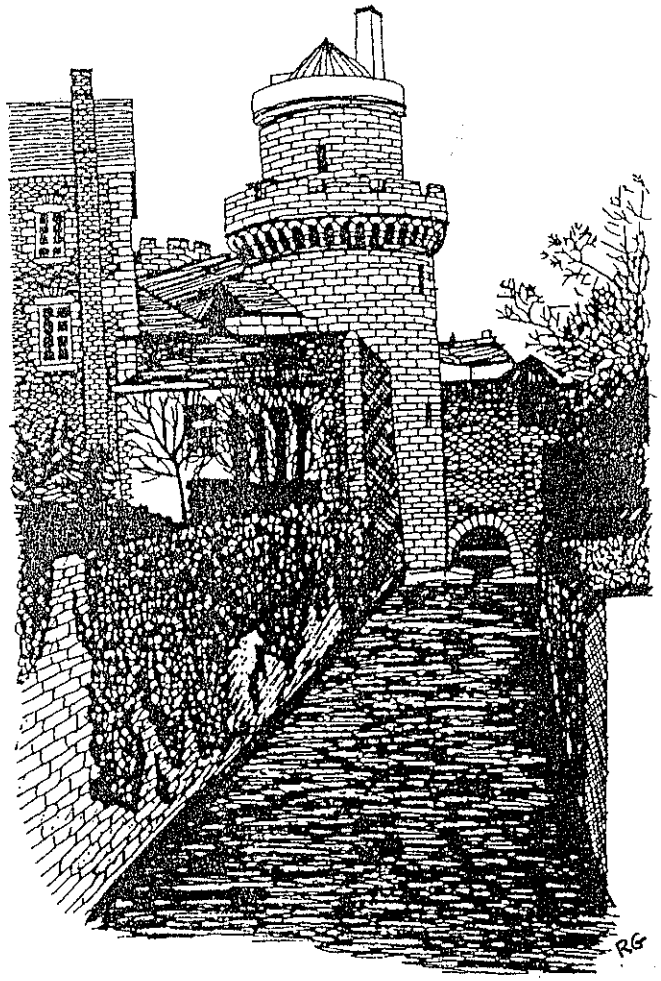
L'ensemble urbain formé sur la commune d'Alençon par le centre ville est protégé au titre de SITE INSCRIT. Il est délimité comme suit :

- la rue Jullien (côté pair)
- la limite nord de la place du Commandant Desmeulles
- le Cours Clémenceau
- la rue Cazault (côté impair)
- la rue du Docteur Becquembois (côté pair)
- la place du Plénitre (côté Est et Sud)
- le chemin de l'Abreuvoir (limite Ouest des parcelles AY N° 268 et 269)
- la rive gauche de la Sarthe jusqu'au pont prolongeant la rue de Fresnay, le pont compris en entier
- la rue de Fresnay (côté pair)
- la rue des Fossés de la Barre (côté pair)
- la rue Honoré de Balzac (côté impair)
- la rue Albert 1er (côté impair)
- la limite Nord de la place Candie
- la rue Candie (côté pair) jusqu'au carrefour.

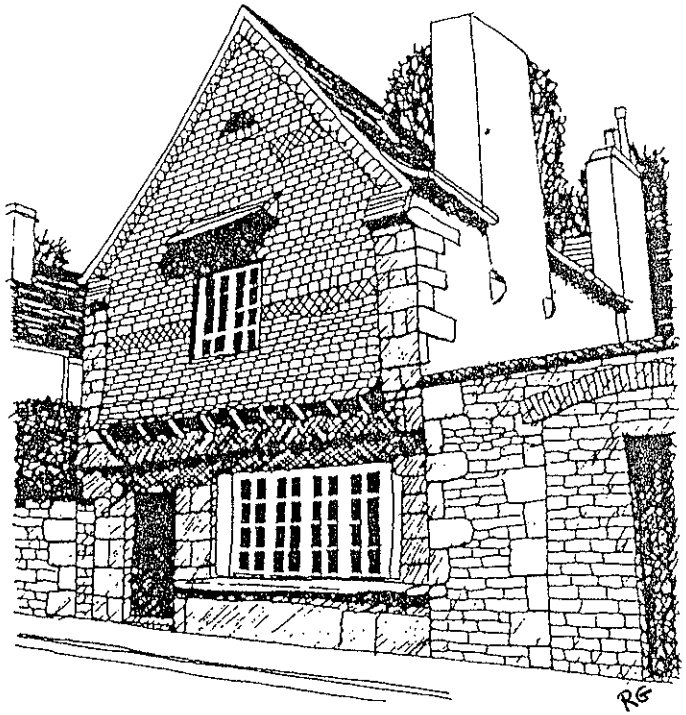
Les autres sites caractéristiques sont les suivants :

- la Fuie de Courteille : Site Classé (1943)
- le Champ de Foire : Site Inscrit (1933)
- le Square de la Sicotière : Site Inscrit (1933).

D'autre part, les abords immédiats des monuments inscrits ou classés peuvent être assimilés respectivement aux sites inscrits ou classés. Il s'agit des terrains et immeubles placés dans le champ de visibilité des monuments historiques, avec une distance maximum de 500 m (cf tracé indicatif sur le plan ci-joint).



Tour vestige de l'ancien château



Maison à l'état, 10 rue Porte de la Barre
Quartier Saint Léonard.

Sur la commune d'Alençon, en effet de nombreux monuments sont classés (cl. MH) ou inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques (Inv MH).

- Eglise Notre-Dame	Cl. MH (1862)
- Chapelle Notre-Dame de Lorette, façades, toitures, portails	Cl. MH (1975)
- Restes de l'ancien Château (prison)	Cl. MH (1862)
- Hôtel de Guise (Préfecture)	Cl. MH (1904)
- Maison d'Ozé	Cl. MH (1903)
- Tribunal de Commerce - 6 rue du Bercail - aile droite	Cl. MH (1913)
- Tour du XVè s	Cl. MH (1958)
- Hôtel Libert - 1 rue du Cygne, façades, toitures, bibliothèque, salle de conférence, cage d'escalier, jardin et puits	Cl. MH (1947)
- Hôtel de Ville - façade	Inv. MH (1926)
- Halle au Blé	Inv. MH (1975)
- Hôtel Radigue - 15 rue du Bercail, façades, toitures, boiseries des salons	Inv. MH (1960)
- Bibliothèque Municipale, ancienne Chapelle des Jésuites	Inv. MH (1926)
- 55 rue du Collège - 1 et 3 rue Marcel Palmier façades, toitures sur rue, statue de la Vierge de Lancrel	Inv. MH (1975)
- Maison de la Franc-Maçonnerie - façades, toitures	Inv. MH (1965)
- 125 à 129 Grande Rue - façade et toiture sur rue	Inv. MH (1975)
- 33 rue des Grandes Poteries - façade et toiture sur rue	Inv. MH (1975)
- Vestiges des remparts	Inv. MH (1971)
- 31 et 33 rue du Jeudi - façade et toiture sur rue	Inv. MH (1975)
- 40 rue du Jeudi - façades et toitures sur rue et sur cour	Inv. MH (1975)
- 42-44 rue du Jeudi - façades et toitures sur rue et sur cour	Inv. MH (1975)
- Ancien presbytère de Montsort - 25 rue du Mans façade et versant de toiture sur rue, portail	Inv. MH (1958)
- Logis Saint Léonard, 28-30 rue des Marais - 15 rue de Fresnay	Inv. MH (1975)
- Maison du XVè s. - 10 rue Porte de la Barre	Inv. MH (1926)
- Hôpital psychiatrique, chapelle , façades et toitures des bâtiments du XVIIIè s. sur rue, cour d'honneur et cour intérieure	Inv. MH (1974)
- Pharmacie du Château -intérieurs	Inv. Supp MH (1987)
- 8-12 rue des Marcheries	Inv. Supp MH (1989)

ELEMENTS HISTORIQUES : datation de bâtiments ou actions d'urbanisme connus

1592	- Henri IV déclasse la place forte d'Alençon et démantèle le Château.
1630	- Construction de l'Hôtel de Frosmont de la Besnardière (Préfecture actuelle).
1675	- Début de la construction de la Chapelle du Collège des Jésuites (bibliothèque Municipale actuelle).
1676	- La Duchesse de Guise acquiert et transforme l'Hôtel de Frosmont.
1683	- Construction du couvent de la Visitation à Montsort (Caserne Ernouf).
1692	- Plantation du cours ouvert sur les anciens remparts -Ormes.
1693	- Construction de la Chapelle de l'Hôpital.
1725	- Début des travaux de l'Hôpital Général.
1737/1747	- Reconstruction du transept, du choeur et du clocher de Notre Dame par Perronnet.
1740	- Ordonnance d'édilité pour le réalignement de la Grande Rue, Côté Nord et Nord Ouest.
1740/1770	- Série de plans d'urbanisme ayant pour objet : - création d'une voie nouvelle allant vers la Bretagne - amélioration des relations entre la Ville et le Faubourg de Montsort - percement de la rue du Pont Neuf et projet d'un pont, après canalisation de la Sarthe en cet endroit.
1775	- Sous la Place d'Armes, arrivée de la route de Bretagne, canalisation de la Briante. - Lotissement du Grand Parc du Château, Monsieur MAZIER, entrepreneur, construit la rue de Bretagne et la rue Saint-Blaise.
1780	- Construction du Pont Neuf.
1781	- Construction du Bicêtre (Hôpital psychiatrique actuel).
1782	- Construction du Grenier à Sel (rue du Dr Becquembois).
1783/1792	- Construction du nouvel Hôtel de Ville, place d'Armes par Delarue, architecte.
1784	- Plantation de la Promenade Publique (Promenades Actuelles).
1792	- Transformation de la Chapelle du Collège en Bibliothèque Municipale par Delarue, architecte.

1807 - Transformation du Couvent de la Visitation en Palais Sénatorial par Chalgrin, architecte.

1812 - Construction de la Halle aux Blés.

1827 - Construction du Palais de Justice par Delarue, architecte. Construction de la Halle aux Toiles (Salle des Fêtes actuelle).

1865 - Couverture de la Halle aux Blés par un dôme métallique, par Arnoult, (architecte départemental).

1910 - Construction d'un nouvel Hôtel des Postes, Place du Palais, par Mézen, architecte.

PERSONNALITES ET ARCHITECTES AYANT MARQUE ALENÇON

Il ne nous semble pas nécessaire de considérer les actions d'urbanisme, et éventuellement leurs auteurs, qui ont précédé le XVIIè siècle, étant donné le peu d'éléments de datation qui nous sont parvenus.

DUCHESSE DE GUISE - Elisabeth de Lorraine : en Alençon, de 1676 à 1696

La duchesse permet aux Jésuites d'étendre leur Collège sur le petit parc du Château.
Elle fait raser le grand parc, notamment les bâtiments construits par Marguerite d'Angoulème.
Elle rachète et agrandit l'Hôtel de Frosmont de la Besnadière.
Elle fait construire la Chapelle de l'Hôpital Général et autorise la démolition de la Chapelle Saint Louis bâtie en 1298.

LES INTENDANTS

L.F. LALLEMANT, Comte de Lévignen, de 1684 à 1767.
JULLIEN, de 1715 à 1794.
Ces deux intendants sont à l'origine des grands travaux étudiés et réalisés à Alençon, de 1730 à 1830.

J.B. PERRONNET, Ingénieur du Roi, de 1737 à 1747 à Alençon

Ingénieur en Chef de la Généralité, il a reconstruit l'église Notre Dame.
Il a inspiré ou dessiné les plans d'embellissement de la Ville.
Il a fait prendre ordonnance pour le réalignement de la Grande Rue et déterminé le nouveau gabarit.

CHALGRIN

Architecte en Chef de la Maison de Monsieur, Comte de Provence, futur Louis XV, il travaille sous l'Empire à l'aménagement du Palais Sénatorial, dans le couvent de la Visitation.

DELARUE, Architecte, intervient à Alençon de 1783 à 1827

Architecte, d'origine sans doute Rouennaise, a appartenu à la Maison de Monsieur Comte de Provence Frère du Roi, Duc d'Alençon.
Il est nommé à Alençon par le Comte de Provence, pour diriger les travaux d'embellissement de la ville, commandés par Monsieur.
Il a très certainement travaillé sous la tutelle de Chalgrin, Architecte en Chef de la Maison de Monsieur.

Il construit, de 1783 à 1792, l'Hôtel de Ville, et il a certainement inspiré le plan des plantations de la Promenade Publique.
En 1792, il transforme la Chapelle du Collège des Jésuites, en Bibliothèque Municipale.
Nommé, en 1802, Architecte Départemental, il a très certainement dessiné le Palais de Justice.

Ce palais, commandé par Napoléon 1er en 1802, est inauguré, en 1827. Une gravure datée de 1827, signée DELARUE, représente la place Bourbon en l'état projeté: Hôtel de Ville, Palais de Justice et un 3ème bâtiment, faisant pendant à l'Hôtel de Ville par rapport au Palais de Justice.

BARON MERCIER, intervient à Alençon de 1801 à 1815

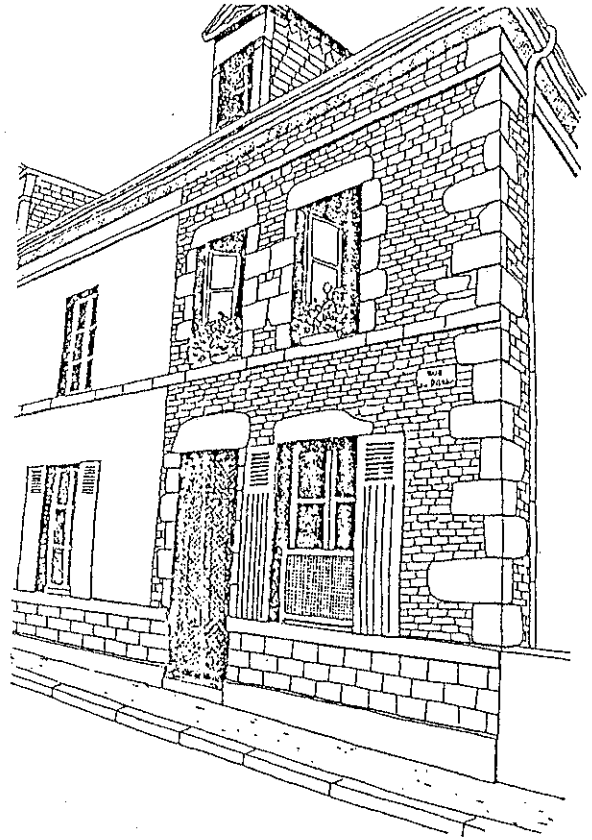
Il a été le promoteur de la construction de la Halle aux Blés et de l'aménagement de la place qui la borde, sur le terrain de l'ancien couvent des Filles Notre-Dame.

MEZEN, architecte, intervient à Alençon de 1910 à 1939

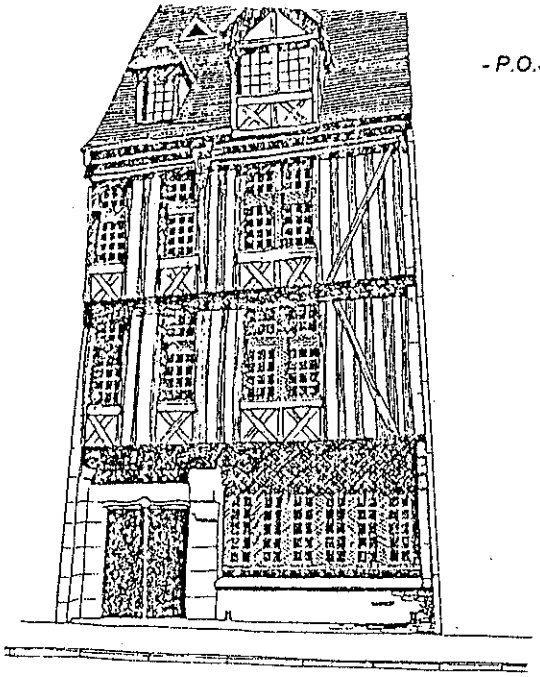
Il a beaucoup construit à Alençon, et on lui doit notamment l'Hôtel des Postes (1910) et de nombreux hôtels particuliers, rue Saint-Blaise et dans le quartier de la gare.

SOURCE : ETUDE AUTHEMAN
Centre-Ville

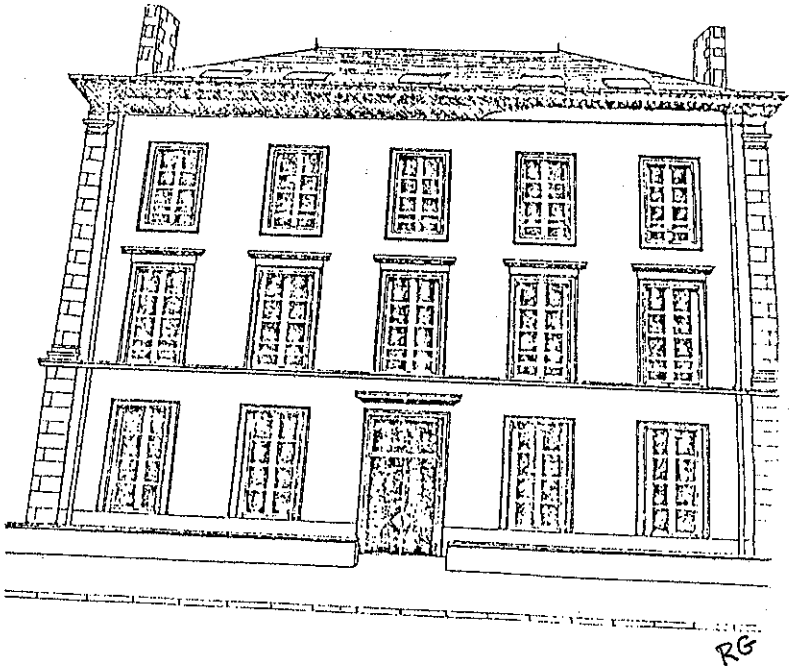
FAMILLE	% BATI	CARACTERISTIQUES	PARCELLAIRE	QUARTIER PREDOMINANT	HAUTEUR
1	30,67	Construction à caractère modeste, sans recherche particulière de décoration, mais présentant un intérêt urbain et local du point de vue de l'ordonnancement des ouvertures, de la continuité bâtie constituée et de l'emploi des matériaux (chaînage, piédroits et linteaux en granit).	Moyennement dense	Montsort (58,84 %)	R + 1 + C
2	4,43	Immeubles à caractère bourgeois pré-classique (gothique et pré-renaissance), remarquables par leurs proportions, la qualité et la mise en œuvre de leurs matériaux (baies à menaux, linteaux de pierre monolitithique à accolades avec blason, arcature). Bâtiments à pan de bois apparent ou recouvert d'essentage d'ardoises ou de tuiles plates	Très dense	Saint Léonard (16,29 %)	R + 1 + C R + 2 + C
3	1,03	Edifices exceptionnels, tant par leur qualité architecturale que par leur décoration (ex : façade à bossage) ; styles médiéval, renaissance et classique. Monuments classés et inscrits	Dense à moyennement dense		
4	3,80	Edifices de grande qualité, hôtels particuliers représentatifs d'une classe noble ou bourgeoise. Composition classique des façades : travées régulièrement rythmées, corniches à modillons, pilastres, linteaux plate-bandes	Peu dense	Notre Dame (50 %)	R + 1 + C R + 2 + C
5	6,78	Bâtiments fin XVII à fin XVIIIè siècle de bonne qualité architecturale et composant des ensembles homogènes. Immeubles bourgeois type hôtel particulier ou immeuble de rapport comportant possibilité de commerces au rez-de-chaussée	Dense	Notre Dame XVIIè S. (13,95 %)	R + 1 + C R + 2 + C



2-4 Rue des Filles Sainte Claire

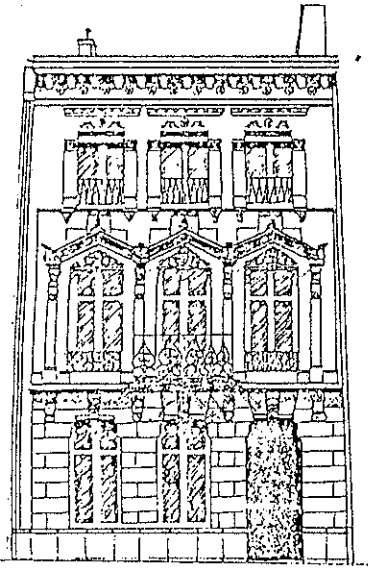


125 Grande Rue

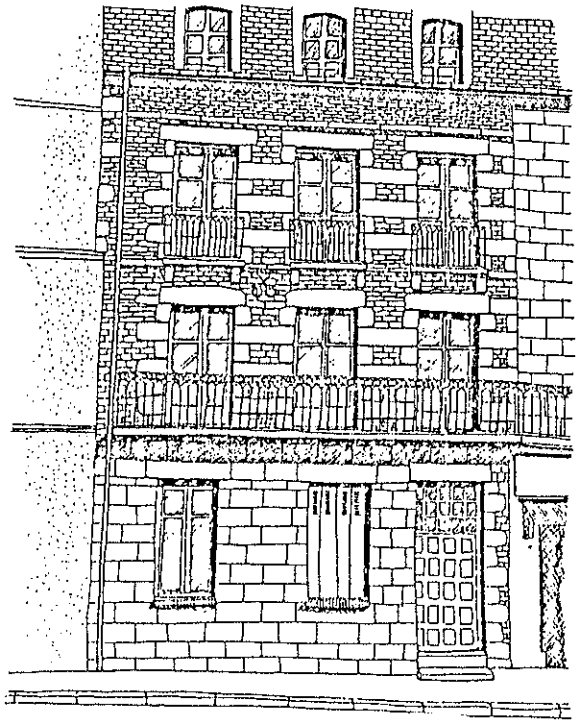


RG

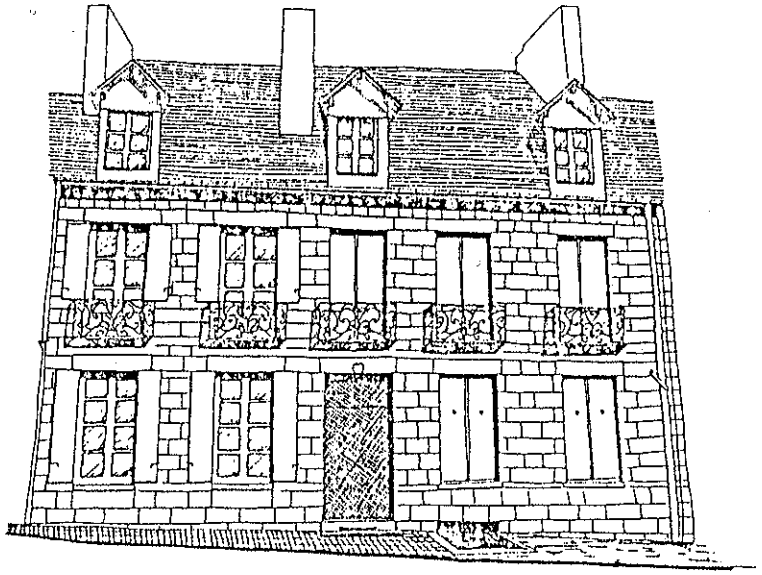
9 Rue Alexandre 1er



38 Cours Clémenceau



153 Grande Rue



6 Place du Plénitre

FAMILLE	% BATI	CARACTERISTIQUES	PARCELLAIRE	QUARTIER PERDOMINANT	HAUTEUR
5	6,78	Lucarnes à fronton en bois, pierre appareillère en harpe (piedroits), linteaux en arc, balcons de fer forgé, murs moëllons primitivement enduits	Dense	Notre Dame XVIIè S. (13,95 %)	R + 1 + C R + 2 + C
6	12,39	Immeubles de rapport. Un seul type de bâti de base avec deux variantes de composition de façade et de décoration : - milieu XVIIIè début XIXè S. : mouluration horizontale : bandeaux en corniches - début XIXè : fenêtres plus hautes, appuis de fenêtre reposant sur des modillons ornés d'une arche, d'un cœur ou de cannelures	Dense	Saint Léonard (19,10 %) Notre Dame (18 %)	R + 2 + C
7	_	Bâtiments de qualité architecturale à caractère utilitaire (écurie, remise) et intégrés à une suite homogène (place de la halle au blé) ; habitat avec ou sans commerce au rez-de-chaussée. Style 1er empire : 1800 - 1912	Dense	Notre Dame	R R + 2
8	18,69	Immeubles de rapport construits au XIXè. Baies encadrées de moulures, pilastres, bandeaux composés de trygliphes et de métopes. Période éclectique : 1850 - 1880	Dense	Notre Dame (20,41 %) Clémenceaux - St Blaise (40 %) Gare (24,71 %)	
9	4,40	Constructions typiques de 1850 à 1900 et représentatives par la qualité de l'architecture et du soin de leur mise en œuvre	Dense	Gare (15,16 %)	R + 2 R + 3
10	16,90	Bâtiments plus récents 1880-1950 d'architecture et de matériaux plus médiocres. Utilisation de briques en piedroit et en linteau. Style « normand » (faux pans de bois).	Dense	Localisation ponctuelle	_

I-3 - ANALYSE TYPOLOGIQUE

Dans le cadre de l'étude du contrat Ville-Moyenne, une analyse architecturale a été menée dans différents secteurs et a conduit à distinguer plusieurs familles-types de construction ainsi que leur répartition spatiale, débouchant sur la délimitation de secteurs homogènes.

1 - SAINT-LEONARD

Ce quartier s'est développé, autour de deux axes de voiries perpendiculaires (anciens Cardo et Decumanus). Le bâti est dominé par la famille n° 6 et caractérisé par les familles 2 et 5 (voir tableau précédent).

Ces trois familles regroupent 44,94 % du bâti du secteur.

2 - NOTRE-DAME

La période de construction des immeubles de ce quartier commence certainement très tôt au Moyen-Age, mais la majeure partie des immeubles actuels remonte au XVIIè siècle.

La voirie de ce secteur garde l'organisation viaire du XIIIè siècle (rue aux Sieurs, rue du Bercail, rue du Jeudi).

Le bâti du XIXè siècle domine (famille 8) surtout sur les deux axes commerciaux (Grande Rue et rue aux Sieurs).

Ailleurs, les familles 5 et 6 créent l'unité et la qualité architecturale du secteur.

3 - RUE DE BRETAGNE

Ce quartier s'est développé en dehors de la ville intra-muros à partir de la seconde moitié du XVIIIè siècle.

C'est très certainement sous l'influence des intendants LALLEMANT et JULLIEN que le tracé des voiries et des axes des bâtiments ont été déterminés. Peut-être furent-ils dessinés par PERRONNET présent à ALENCON de 1734 à 1744 ?

Cet ensemble urbain est remarquable par la forme du tracé des voiries et par les angles des voiries entre elles (carrefour de la rue de Bretagne réglant les axes de composition des Promenades Publiques, de l'Hôpital Psychiatrique, et des bâtiments de l'ancien collège). La Place Foch est composée perpendiculairement à la Rue de Bretagne.

Dans ce quartier résidentiel, le bâti a été régulièrement mis au goût du jour. La famille 8 est majoritaire, suivie par la famille 10. L'esprit et l'homogénéïté du quartier sont dûs à. la qualité générale des constructions, d'une part et à la similitude des programmes architecturaux, d'autre part. Ainsi les familles 4, 5 et 6 représentent ensemble 26,57 % du bâti et complètent efficacement son caractère résidentiel.

4 - CLEMENCEAU - SAINT-BLAISE

Ce quartier a été bâti en grande partie après 1850. Bien que tracé dès le XVIIIè siècle, il comporte une majorité d'immeubles dans la famille 8, tandis que la famille 10 conforte son caractère architectural.

5 - GARE

La voirie s'organise selon deux axes en privilégiant la perspective de la Gare (Boulevard Lenoir Dufresne et Avenue du Président Wilson). Caractéristique de l'expansion urbaine du XIXè siècle et de son architecture bourgeoise, il est dominé par la famille 9 et dans une moindre mesure 10 et 8.

Le paysage urbain du centre-ville, au delà des particularités de chaque secteur, est caractérisé par :

- un tissu bâti assez homogène ;

- un parcellaire serré et une emprise au sol du bâti importante ;

- une continuité bâtie le long des rues marquée par l'ordonnancement des façades. Pour les ilôts plus aérés du secteur de la rue de Bretagne, cette continuité est assurée par de hauts murs de clôture en maçonnerie de moëllons et granit ;

6 - LE QUARTIER DE MONTSORT

Le bâti

L'urbanisation de l'ancien faubourg de Montsort s'est faite de manière progressive et étalée dans le temps. Il en résulte une grande diversité des formes du bâti et une graduation entre des unités typiquement urbaines vers des groupements de maisons de faubourg d'un caractère plus rural. Le tissu urbain est ainsi constitué de :

- immeubles de ville datant du XVIII et XIXè siècles, principalement de part et d'autre de la rue du Mans qui est l'artère structurante du quartier (R + 1 + C, R + 2 + C, en moëllons et pierre de granite, ou pierre calcaire).

Egalement rue des Tisons

- Maisons de faubourg (R + C, R + 1 + C) alignées le long des rues du Change, place du Champ du Roi, rue des Fabriques, rue Saint Gilles, … entourant des coeurs d'ilöts occupés par des jardins potagers.

- Maisons ouvrières ou maisons de tisserands sur un parcellaire très étroit (rue de l'Ecole Normale, avenue du Général Leclerc...) avec rez-de-chaussée et combles, sur l'arrière, un petit potager, avec souvent des extensions diverses nécessaires à l'amélioration progressive du confort.
- Enfin les immeubles collectifs et équipements (toutes constructions d'après guerre). L'homogénéité du quartier a ainsi été rompue notamment par les tours du Champ Perrier (O.P.D.H.L.M.), la Résidence des Quatre Saisons (pour personnes âgées), l'Ecole d'Infirmières de la Croix Rouge, le Collège Racine. La réalisation plus récente de 150 logements locatifs H.L.M. dans l'ilôt Ernouf traduit de ce point de vue une plus grande volonté d'intégration architecturale et urbaine.

7 - LE QUARTIER DE LANCREL

Le bâti

Une urbanisation progressive et étalée dans le temps est à l'origine d'une grande diversité des formes du bâti. Depuis les traces de l'ancien hameau rural jusqu'aux immeubles collectifs récents, en passant par :

- les maisons de faubourg (R + C, R + 1 + C) alignées le long des rues de Lancrel et de l'Ecusson et entourant des coeurs d'ilôts réservés aux jardins potagers et où l'on accède parfois par d'étroits passages,
- les maisons ouvrières des anciens tisserands ou des ouvriers des anciennes fonderies, alignées en lotissements serrés le long des rues qui ont servi de support à l'urbanisation des espaces intersticiels (rue Godard, rue Biroteau, rue de l'Adoration, rue Saint Isige). Construites sur un parcellaire étroit, à rez-de-chaussée avec comble, avec sur l'arrière un petit potager qui a supporté des extensions diverses nécessaires à l'amélioration du confort.
- des immeubles de ville bâtis au XIXè siècle lors de la reconstruction du faubourg Saint Blaise en liaison avec la construction du quartier de la Gare et qui donnent ce caractère urbain au carrefour Clémenceau / Saint Blaise.

8 - LE QUARTIER DE VILLENEUVE

Le bâti

- Le bâti ancien se rencontre dans les franges Nord (rue de Bretagne) et Est (rue Balzac, place Candie) du quartier, ainsi qu'autour de la rue des Hameaux et ses branchements sur la rue de Villeneuve et la rue de Guéramé.

  Il se caractérise par une implantation à l'alignement des voies et en ordre continu. La hauteur des constructions dépasse très rarement 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble aménagé.

- Les immeubles de logements collectifs ou de bureaux sont tous localisés au nord de la rue de Villeneuve. On distingue des immeubles isolés dans des ilôts (résidence du Parc, résidence Candie) ou en bordure de rue (résidence de la Roseraie) et des groupes d'immeubles organisés selon un plan de masse (cité Duchamp et SEMIDAL).

Les hauteurs varient de 1 rez-de-chaussée + 3 étages à R + 5 étages. On rencontre des immeubles avec toiture (résidence Candie par exemple) et des immeubles à toiture terrasse (SEMIDAL, bureaux E.D.F., bureaux de gendarmerie). La plus grande densité se situe dans l'opération de la SEMIDAL qui comporte près de 100 logements à l'hectare.

- Les lotissements d'habitation et les pavillons hors lotissement sont en grande partie localisés au sud de la rue de Villeneuve. La plupart d'entre eux sont des lotissements traditionnels avec implantation des constructions au milieu des parcelles. Le plus grand et le plus récent lotissement de ce type est celui du "Pré au Gué" (51 lots réalisés par le C.I.L.O.).
  On rencontre des lotissements avec maisons groupées, à proximité des immeubles. Ce sont la cité Delarue et la résidence du Parc. Le lotissement du Hameau (impasse du Sabotier), qui comporte également des maisons groupées, est remarquable par le traitement de la voirie (type "cour urbaine") et par la recherche d'intégration des constructions au tissu urbain ancien de la rue des Hameaux.

- Les équipements de superstructure sont, au niveau du bâti, de deux types :

. des équipements dont les constructions s'intègrent par les formes et les volumes aux habitations environnantes : groupe scolaire Robert Desnos, bureau et sanitaires du camping de Guéramé, haras, clinique Saint Joseph, etc...
. des équipements dont les constructions se distinguent du tissu urbain environnant par leurs formes et leurs volumes très importants : Parc Elan, Patinoire, CM 35.

Bon nombre de ces équipements occupent des grands terrains (2 à 3 hectares) qui selon leur degré d'accessibilité, constituent des obstacles pour les liaisons dans le quartier.

9 - QUARTIER NORD

Ce quartier est situé entre Lancrel et la Zone Industrielle Nord. Le bâti existant est de nature hétérogène, étant composé des franges du Centre-Ville, de gros équipements et de pavillonnaire :

- Les maisons de faubourg (R + C, R + 1 + C) datant du début du siècle, alignées le long des boulevards et des rues transversales (rues d'Argentan, du 33è R.I.T., du 14è Hussard et de Basingstoke). La continuité, bâtie est assurée par des murs de clôture en maçonnerie. Les coeurs d'ilôts sont consacrés aux jardins potagers (lotissement-jardin), pépinières et friches.

- Les gros équipements entraînent une rupture dans le tissu urbain existant (O.A.O., Lycée Alain, Collège Balzac) par la hauteur de leurs bâtiments et leur implantation et occupent de grandes emprises.

- Les opérations de collectifs sont également "hors d'échelle" : rue du 14ème Hussard (R + 3 à R + 7), boulevard de Strasbourg (R + 9, R + 6 et R + 3), la Croix Mercier (R + 5).

- Les pavillonnaires en rupture d'alignement et de continuité avec le bâti existant.

- Quelques opérations d'habitat groupé en bande, très ponctuelles.

Ce secteur a fait l'objet également de réflexion sur l'évolution de son urbanisation. Les terrains en friche actuellement constituent des potentialités non négligeables pour l'extension du Centre-Ville. Des opérations d'ensemble coordonnées sont indispensables à la réalisation d'un aménagement cohérent et harmonieux du secteur.

10 - QUARTIER DE COURTEILLE

Au début du siècle, Courteille est un faubourg ouvrier, habité par les tisserands, les journaliers et les employés de la Compagnie de l'Ouest.

Dans une première période (1914-1948), le quartier s'est développé essentiellement au sud de la rue de Cerisé. Les constructions s'implantent de l'avenue de Courteille (maisons de sous-officiers) à la Sarthe, faisant ainsi la liaison entre le hameau et la ville.

Après la seconde guerre mondiale, l'urbanisation du quartier est d'Alençon s'amplifie de 1953 à 1968 avec la construction d'immeubles collectifs et de pavillons. Après 1963, le parcellaire se comble soit par de petites opérations, soit au gré des demandes. La dernière opération importante en date est celle d'Alençon-Village, au nord du vieux bourg (1975-1978).

Courteille fut touché par plusieurs phases d'urbanisation de la fin du XIXème siècle et au XXème siècle. Il est donc constitué d'un tissu urbain hétérogène, puzzle d'opérations remplissant progressivement les espaces résiduels :

- Le Vieux Bourg, constituant une entité bien affirmée dans l'ensemble du quartier actuel, caractérisé par des alignements de maisons de tisserands, en particulier rue Lhotellier, rue Marchand Saillant et rue de l'Eglise.
- L'habitat groupé d'après guerre (maisons de sous-officiers, cité de cheminots, cité jardin...).
- Alençon-Village : opération d'habitat groupé plus récente.
- Les collectifs (Place du Point du Jour, rue Guynemer, route de Paris).

I-4 - LA DYNAMIQUE ACTUELLE

LA REHABILITATION DU CENTRE-VILLE

Coeur de la cité, le centre-ville connait une dégradation du bâti, vacance des logements vétustes, perte de population.

La municipalité, consciente de ces problèmes, veut lancer une O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) dont les objectifs sont de sauvegarder ces immeubles et logements anciens en y apportant les éléments du confort moderne, nécessaires pour assurer le maintien sur place des habitants et en accueillir de nouveaux, par la réhabilitation de logements vétustes inoccupés, notamment au dessus des boutiques .

En accompagnement de la réhabilitation des immeubles, des aménagements sont réalisés (réfection des rues piétonnes, ...) dans le but d'inciter les piétons à retrouver le goût de la flanerie .

LA RESTRUCTURATION D'UN QUARTIER D'HABITAT COLLECTIF : LE QUARTIER DE PERSEIGNE

Situé au Sud de la Ville et encadré par deux axes de circulation importants : Avenue du Général Leclerc (RN 138) et Avenue Rhin et Danube (CD 311), le quartier de Perseigne est le type même du Quartier d'habitat collectif bâti sous la procédure "Zone à Urbaniser en Priorité" entre les années 1967 et 1977. La décision d'engager, à l'époque, cette opération d'urbanisme d'envergure s'appuyait sur une croissance démographique en partie liée à l'expansion de l'usine Moulinex implantée à proximité.

Des équipements ont été créés pour répondre aux besoins quotidiens des habitants de ce nouveau quartier : un centre commercial, des écoles maternelles et primaires, des équipements sportifs et un centre médico social. De nouveaux équipements ont ensuite complété cet ensemble .à partir des années 1980 : collège, maisons de quartier, parc urbain, de même des activités sont venues atténuer le côté "cité dortoir" de Perseigne.

Le quartier de Perseigne représente encore aujourd'hui la plus forte concentration de logements locatifs sociaux et la plus forte densité de population sur l'Agglomération Alençonnaise.

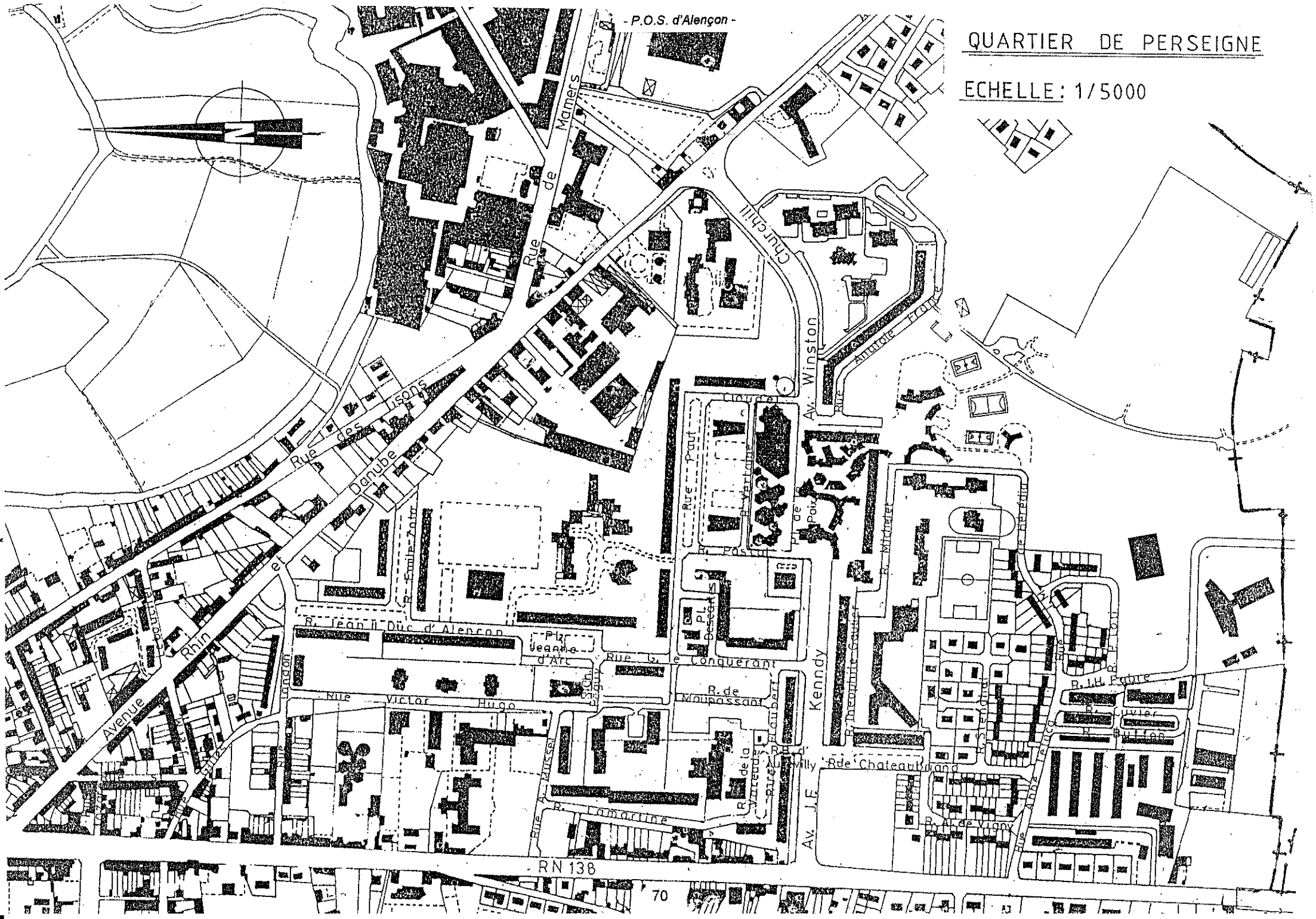
Ce quartier cumule certains dysfonctionnements, la ville d'Alençon a donc depuis quelques années, entrepris des actions d'aménagement . Celles-ci s'accompagnent de réhabilitations des logements, menées par les organismes logeurs présents sur le quartier .

La ville d'Alençon entend poursuivre la requalification de Perseigne en recherchant une cohérence dans la démarche et la coordination des actions à entreprendre tant sur le plan du cadre de vie que de la vie sociale.

C'est pourquoi une convention entre l'Etat, la Région et le District a été élaborée pour concentrer les effets au sein de la démarche "Développement Social des Quartiers" (D.S.Q.).

Des orientations prioritaires ont été retenues dans deux grands domaines particuliers :

- promouvoir le Développement Social (par exemple grâce au renforcement et au soutien de la vie associative, par un soutien spécifique pour certaines familles, ...),
- améliorer l'image du quartier tant de l'extérieur que de l'intérieur : restructuration de la place Descartes, réhabilitation de logements.


QUARTIER DE PERSEIGNE
ECHELLE: 1/5000
- P.O.S. d'Alençon -
Rue de Mamers
Churchill
Av. Winston
Rue Anatole France
Rue des Lisons
Danube
Rhin
Avenue
Rue Paul
Pl. de Paix
R. Pasteur
R. Jean II Duc d'Alencon
Pl. Jeanne d'Arc
Rue G. le Conquerant
R. de Maupassant
Rue Victor Hugo
Kennedy
R. Theophile Gautier
R. Michelet
R. Stendhal
R. J.H. Fabre
R. Cuvier
R. Buffon
Rue Chateaubriand
R. A. de Vigny
Av. J.F.
R. Lamartine
R. de la Varende
Rue A. Musset
RN 138
70

REHABILITATION DU QUARTIER DE COURTEILLE

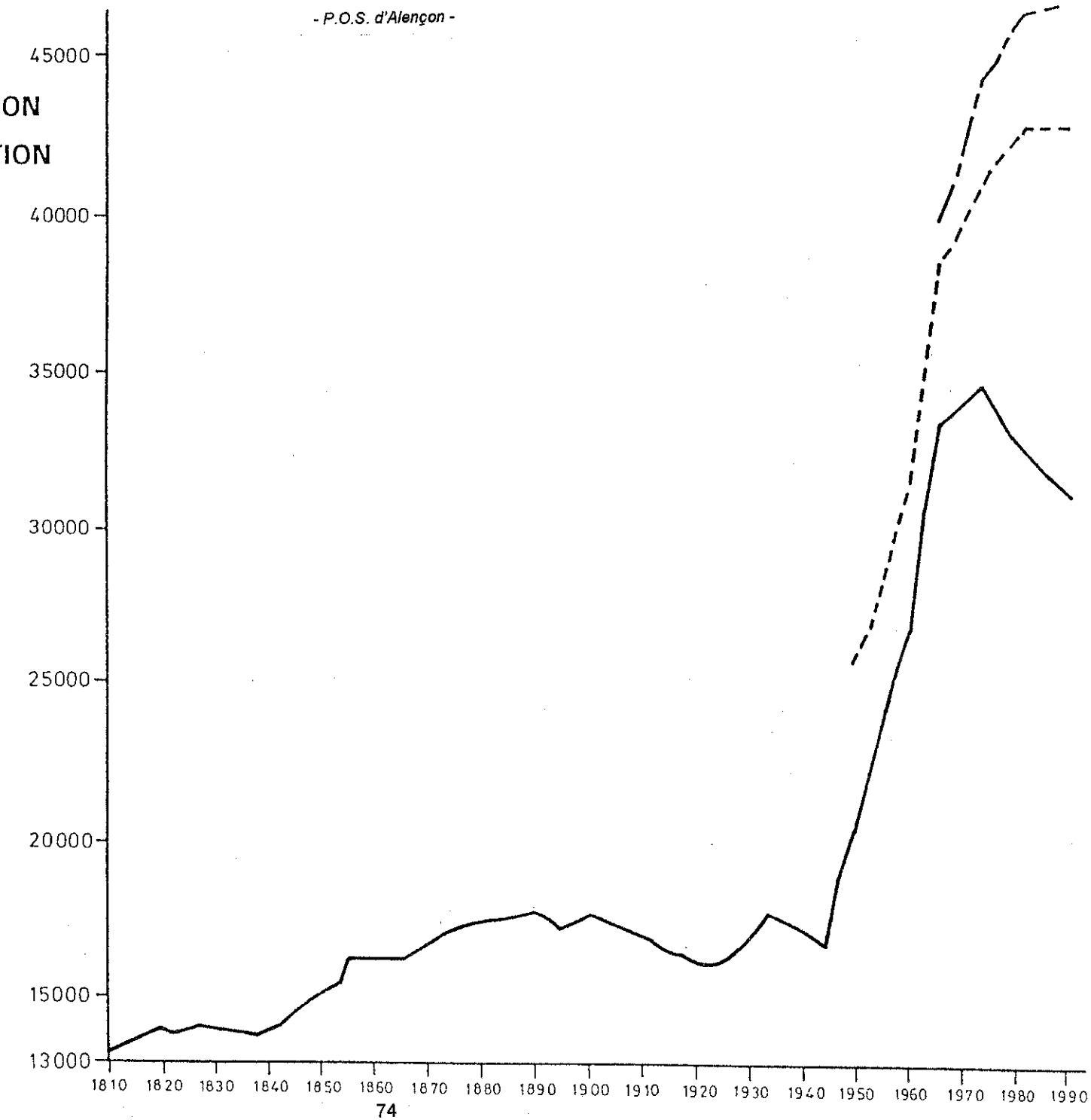
Les deux principaux quartiers qui regroupent des logement sociaux sur Alençon sont ceux de Perseigne et de Courteille. Le premier cité fait l'objet d'une démarche de Développement Social de Quartier (D.S.Q.).

La commune d'Alençon souhaite que le quartier de Courteille bénéficie à son tour d'une attention particulière pour éviter tout déséquilibre entre ces 2 pôles. Cette démarche se fera au travers "d'un contrat de quartier" dont le but est de :

- traiter les dysfonctionnements sociaux et physiques du quartier,
- définir les potentialités de développement local.
- procéder à la réhabilitation des logements .

II - LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

ÉVOLUTION DE LA POPULATION A ALENÇON ET DANS SON AGGLOMÉRATION



LEGENDE

—— ALENÇON

– – – DISTRICT

—— – AGGLOMÉRATION + ARÇONNAY et St PATERNE

II - LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

II-1 - L'EVOLUTION DE LA POPULATION

EVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1962

Année	1962	1968	1975	1982	1990
Population	24 444	30 372	32 939	30 990	30 001

La population d'Alençon a connu une croissance continue jusqu'en 1975. Elle a régressé depuis cette date.

En résumé de 1962 à 1990, la variation de la population est de 22,75 % en vingt ans, correspondant à + 5557 habitants, soit en moyenne + 278 habitants/an.

Cependant la régression actuelle (-9 % depuis 1975) ne manque pas de soulever un certain nombre d'interrogations pour l'avenir.

Tranches d'âge	Hommes RGP 75	Femmes	Total	Hommes RGP 82	Femmes	Total	Hommes RGP 90	Femmes	Total
Moins de 5 ans	1567	1497	3064	1200	1140	2340	953	874	1827
5-9 ans	1601	1496	3097	1580	1180	2760	1062	1030	2092
10-14 ans	1465	1396	2861	1440	1260	2700	985	982	1967
15-19 ans	1488	1419	2906	1160	840	2000	1237	1160	2397
20-24 ans	1512	1866	3379	1340	1900	3240	1263	1386	2649
25-29 ans	1906	1775	3581	1600	1760	3360	1256	1379	2635
30-34 ans	1057	996	2081	1740	1240	2980	1112	1139	2251
25-39 ans	944	995	1729	900	900	1800	1038	1184	2222
40-44 ans	933	966	1899	620	560	1180	1016	1082	2098
45-49 ans	881	973	1854	600	800	1400	712	727	1430
50-54 ans	904	919	1723	840	960	1800	591	669	1260
55-59 ans	509	613	1122	760	1020	1780	685	783	1468
60-64 ans	516	703	1219	560	640	1200	598	793	1391
65-69 ans	451	570	1021	240	360	600	533	814	1347
70-74 ans	294	535	929	420	740	1160	368	568	936
75 ans et +	359	936	1295	580	1180	1760	641	1381	2022
TOTAL	16087	17544	33631	15580	16480	32060	14050	15951	30001

Classe d'âge	1968		1975		1982		1990	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0 - 19 ans	11713	37,0	11928	25,5	9800	30,5	8283	27,6
20 – 64 ans	16968	53,7	18558	55,2	18740	58,5	17740	58
65 ans et plus	2952	9,3	3145	9,3	3520	11	4305	14,4

REPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'AGE

Depuis 1968, on assiste à une baisse significative des classes d'âge jeune (de 37 % à 27,6 %) et à une légère augmentation des classes âgées (de 9,3 % à 14,4 %) avec une prépondérance de la population féminine.

Dans le même temps, la proportion des adultes a d'abord augmenté jusqu'en 1982 pour diminuer depuis cette date.

La base de la pyramide ne cesse de se rétrécir témoignant d'une diminution du nombre des naissances.

II-2 - POPULATION ACTIVE

1990

	Nombre d'habitants	Nombre d'actifs	Taux d'activité
HOMMES	14050	7103	64,3
FEMMES	15951	6749	51,7
TOTAL	30001	13852	57,4

Le nombre d'actifs ne cesse de diminuer depuis 1968.

Cependant, pour la même période, le taux d'activité n'a cessé de croître, traduisant une progression de l'activité professionnelle.

Les actifs alençonnais ayant un emploi, résident et travaillent pour 19 % d'entre eux sur le territoire de la commune d'Alençon.

Ce pourcentage n'a cessé de diminuer depuis 1975. En effet, en 1975, 1 314 actifs ayant un emploi à ALENCON, résidaient à l'extérieur de la commune. En 1982, ils étaient 1 868 et en 1990, ils sont 2 158.

Selon l'étude P.L.H., la commune d'Alençon tente les jeunes décohabitants (20-29 ans) et les personnes âgées très probablement attirés par un parc social important mais elle perd de nombreuses familles avec enfants qui correspondent aux tranches d'âge des actifs.

	ANNEE 1982	ANNEE 1990
TOTAL	31 480	30 015
Agriculteurs exploitants	52	60
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	788	788
Cadres, Professions intellectuelles supérieures	888	1144
Professions intermédiaires	2 552	2 604
Employés	4 684	4 668
Ouvriers	5 148	4 169
Retraités	3 728	4 876
Autres sans activité professionnelle	13 640	11 706
Dont élèves ou étudiants de 15 ans ou plus	2 168	2 568
Actifs ayant un emploi	12 680	11 681
Chômeurs	1 736	2 032

POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR SEXE, AGE, STATUT ET CONDITION D'EMPLOI

	ENSEMBLE		HOMMES				FEMMES			
CONDITION D'EMPLOI		%	TOTAL	15-24 ans	25-49 ans	50 ans ou plus	TOTAL	15-24 ans	25-49 ans	50 ans ou plus
ENSEMBLE	11 715	100,0	6 099	822	4 271	1 006	5 616	820	3 817	979
SALARIES	10 674	91,1	5 463	801	3 848	814	5 211	800	3 550	861
- Apprentissage	170	1,5	112	106	5	1	58	55	2	1
- Contrat d'adaptation, de qualification	134	1,1	68	36	28	4	66	46	19	1
- Contrat à durée déterminée	664	5,7	327	131	181	15	337	138	183	16
- Intérim	104	0,9	88	31	53	4	16	7	8	1
- Stagiaires en entreprises	69	0,6	28	16	11	1	41	20	19	2
- Stagiaires en centre de formation	205	1,7	94	43	49	2	111	67	44	-
- T.U.C.	102	0,9	30	24	4	2	72	64	7	1
- Autres	9 226	78,8	4 716	414	3 517	785	4 510	403	3 268	839
NON SALARIES										
- Indépendants ou employeurs	743	6,3	541	8	361	172	202	5	133	64
- Aides familiaux	298	2,5	95	13	62	20	203	15	134	54

CHOMEURS SELON L'ANCIENNETE A LA RECHERCHE D'UN EMPLOI

Sexe et Age	Ensemble		Ancienneté non précisée		Moins de 3 mois		3 mois à 1an		1 an à 2ans		2ans ou plus	
		%		%		%		%		%		%
ENSEMBLE	2 015	100,0	107	100,0	422	100,0	537	100,0	295	100,0	654	100,0
%	100,0	-	5,3	-	20,9	-	26,7	-	14,6	-	32,5	-
15 à 24 ans	521	25,9	26	24,3	149	35,3	202	37,6	72	24,4	72	11,0
25 à 49 ans	1249	62,0	51	47,7	253	60,0	304	56,6	200	67,8	441	67,4
50 ans ou plus	245	12,2	30	28,0	20	4,7	31	5,8	23	7,8	141	21,6
HOMMES	882	100,0	49	100,0	203	100,0	232	100,0	130	100,0	268	100,0
15 à 24 ans	206	23,4	11	22,4	68	33,5	79	34,1	30	23,1	18	6,7
25 à 49 ans	555	62,9	24	49,0	127	62,6	138	59,5	89	68,5	177	66,0
50 ans ou plus	121	13,7	14	28,6	8	3,9	15	6,5	11	8,5	73	27,2
FEMMES	1 133	100,0	58	100,0	219	100,0	305	100,0	165	100,0	386	100,0
15 à 24 ans	315	27,8	15	25,9	81	37,0	123	40,3	42	25,5	54	14,0
25 à 49 ans	694	61,3	27	46,6	126	57,5	166	54,4	111	67,3	264	68,4
50 ans ou plus	124	10,9	16	27,6	12	5,5	16	5,2	12	7,3	68	17,6

Dans l'ensemble, la population féminine reste plus longtemps à la recherche d'un emploi que la population masculine.

Le taux d'activité féminin est supérieur à la moyenne nationale (35 %). Il s'agit, bien sûr, de conséquences des spécificités de l'emploi local.

On constate sur la période 1982-1989, une stabilisation du taux de chômage sur le long terme. Mais le taux masculin a fléchi alors que celui des femmes est en forte progression (+ 2,9 points entre 1983 et 1989 - source P.L.H.).

Les chômeurs de longue durée sont de plus en plus nombreux . Ainsi la proportion de demandeurs d'emploi de plus de 50 ans reste stable malgré la mise en place de procédures de retraite anticipée.

On assiste à un gonflement des classes d'âge médianes susceptibles de travailler et à une progression des taux moyens d'activité ; d'autre part, le volume des emplois offerts diminue chaque année. Il en résulte un déficit migratoire qui s'est creusé entre les deux dernières périodes intercensitaires 1975-1982 et 1982-1990.

LES ACTIVITES

Alençon est une ville à vocation tertiaire et administrative. Sur la période 1980-1988, on constate (1) :

- une baisse importante du secteur industriel dans toutes les branches, hormis celle de la production d'équipement industriel.
- une forte expansion du secteur tertiaire plus particulièrement entre 1980 et 1983, mais qui ne compense pas entièrement la perte d'emplois dans le secteur secondaire.

Entre 1980 et 1988, on assiste à un bouleversement de la répartition des effectifs salariés par secteur d'activité. La part des emplois dans l'industrie passe de 47 % en 1980 à 33 % en 1988. Ainsi, si en 1980 le secteur tertiaire ne représentait qu'à peine plus de la moitié des emplois des grandes entreprises, il fournit en 1988 près de 2/3 des emplois de l'agglomération.

(1) source : étude P.L.H.

Les principaux employeurs de ce secteur sont :

* le Centre Hospitalier (776 emplois)
* la Caisse régionale du Crédit Agricole (659 emplois)
* le Centre Psychothérapeutique de l'Orne (546 emplois)
* la Commune d'Alençon (523 emplois)
* le District Urbain (262 emplois)

Exemple d'entreprises installées dans la Zone Industrielle Nord :

NOM	NOMBRE DE SALARIES	ACTIVITE
SPAFAX	290	Outillage mécanique
GOAVEC	250	Agro-alimentaire
STAO	175	Transports routiers voyageurs et agence de voyages
MAILLARD	106	Commerce de gros quincaillerie
MAXIMO	97	Distribution alimentaire à domicile

L'usine Moulinex, située de part et d'autre de la rue de Mamers, constitue le principal site industriel d'Alençon en employant 2070 salariés . En 1990 et 1991, cette entreprise a été classée au 107ème rang (sur 1000 entreprises classées) des entreprises françaises en fonction de son chiffre d'affaire . 64 % de celui-ci est réalisé à l'étranger ; en 1991, Moulinex a racheté l'entreprise allemande Krups .
Moulinex modernise régulièrement son outil de production sur Alençon. Actuellement, il est produit plus de mille cafetières par jour .

LES POLES DE DEVELOPPEMENT

- Le plastique : la ville s'honore de la présence d'un Institut Supérieur de Plasturgie de grande renommée, apte à polariser l'intérêt d'éventuels investisseurs.

- SARL La Moderne : entreprise d'unité de préparation de commande (secteur du surgelé) destinée à approvisionner 36 points gel (unité de moindre importance couvrant un secteur de distribution). Cette entreprise a prévu de créer à terme 400 emplois.

II-4 - STRUCTURE DU PARC DU LOGEMENT

CONFORT DES LOGEMENTS

RESIDENCES PRINCIPALES ayant en %	1968	1975	1982	1990
un WC intérieur	74,5	88,7	92,9	97,2
une baignoire ou douche	65,6	83,5	92,2	96,8
le chauffage central	58,4	75,1	86,1	92,8
tout le confort		70	80,6	89,8
ménage disposant d'une voiture	60,3	68,6	72,3	72,4

Le confort des logements a considérablement évolué dans le sens d'une amélioration au cours des 20 dernières années.

89,8 % des résidences principales recensées avaient les trois éléments de confort (WC intérieur, douche ou baignoire, chauffage central) soit 10 969 logements.

47 % des logements sont des logements sociaux. 87,8 % des logements sociaux sont des logements collectifs. 6,5 % des logements sont vacants. (1)

(1) : source P.L.H.

COMPOSITION DU PARC DES LOGEMENTS

	1968/1975	1975/1982	1982/1990
ALENCON	2359	2264	547

Le nombre total de logement a très peu augmenté: 547 logements en 8 ans.

II-5 - LES EQUIPEMENTS

LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Les quartiers "anciens" et "neufs" sont beaucoup plus équipés que les quartiers "résiduels" (1). Ils regroupent la quasi-totalité des administrations et des services publics avec une exception pour le quartier Nord.

Les services sociaux semblent mieux répartis mais le schéma précédent se renouvelle pour les équipements culturels et sportifs. En dehors du Centre, les quartiers de Perseigne et de Courteille sont les mieux équipés en matière d'action sociale, d'équipements culturels et sportifs.

Le bon niveau de l'équipement des trois quartiers du Centre, de Lancrel et de Montsort, du moins en matière de services, est le résultat direct de l'urbanisation.

La vitalité démographique des quartiers neufs et les problèmes sociaux liés à cet afflux de population ont nécessité, en matière d'équipements, comme en matière de services et de commerces, un effort considérable, aujourd'hui à peu près réalisé à Perseigne mais encore inachevé à Courteille.

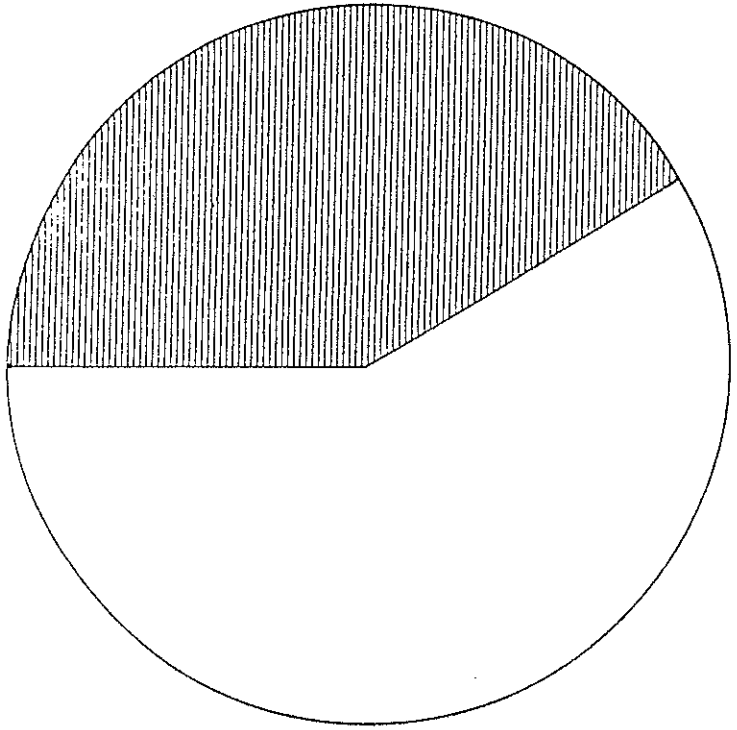
Le quartier de la Gare, de par sa proximité, bénéficie des équipements du Centre.

Les quartiers "nouveaux" ou résiduels, de par leur situation excentrée et leur urbanisation toute récente souffrent en revanche d'un manque de services de proximité.

(1) d'après étude générale sur l'agglomération - Plan de référence.

ORIGINE DES ENFANTS SCOLARISÉS SUR ALENÇON

ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES

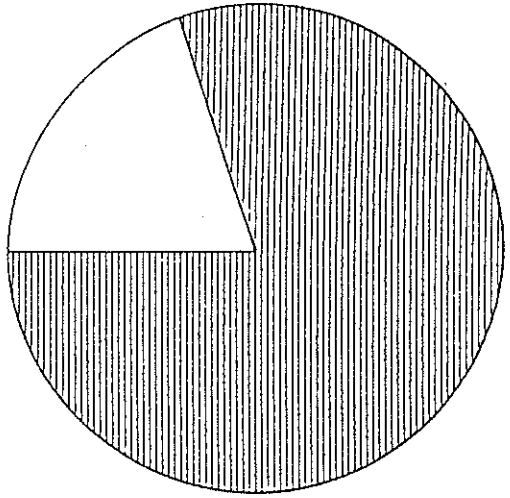


Nombre total d'élèves : 5626

ENFANTS ORIGINAIRES D'ALENÇON : 41.5 %

ENFANTS ORIGINAIRES D'AUTRES COMMUNES : 58.5 %

ÉCOLES PRIMAIRES

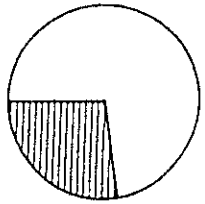


Nombre total d'élèves : 4560

ENFANTS ORIGINAIRES D'ALENÇON : 80.6 %

ENFANTS ORIGINAIRES D'AUTRES COMMUNES : 19.4 %

ENSEIGNEMENT TECHNIQUE



Nombre total d'élèves : 1663

ENFANTS ORIGINAIRES D'ALENÇON : 30.8 %

ENFANTS ORIGINAIRES D'AUTRES COMMUNES : 69.2 %

ENSEIGNEMENT SPÉCIALISÉ

Nombre total d'élèves : 474

ENFANTS ORIGINAIRES D'ALENÇON : 13.1 %

ENFANTS ORIGINAIRES D'AUTRES COMMUNES : 86.9 %

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Son statut de chef-lieu de Département de l'Orne permet à Alençon de rassembler un nombre important d'administrations (Mairie, Préfecture, Cité Administrative, ...) et de services (médecins spécialistes, banques, assurances, etc...).
L'activité tertiaire demeure en effet l'activité prédominante d'Alençon.

EQUIPEMENTS SOCIO-SANITAIRES

Des études sont en cours pour l'implantation de nouvelles résidences de personnes âgés à Alençon.
Alençon bénéficie d'un centre hospitalier, d'une clinique, d'un centre psychothérapique.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

On trouve sur le territoire de la Commune d'Alençon :

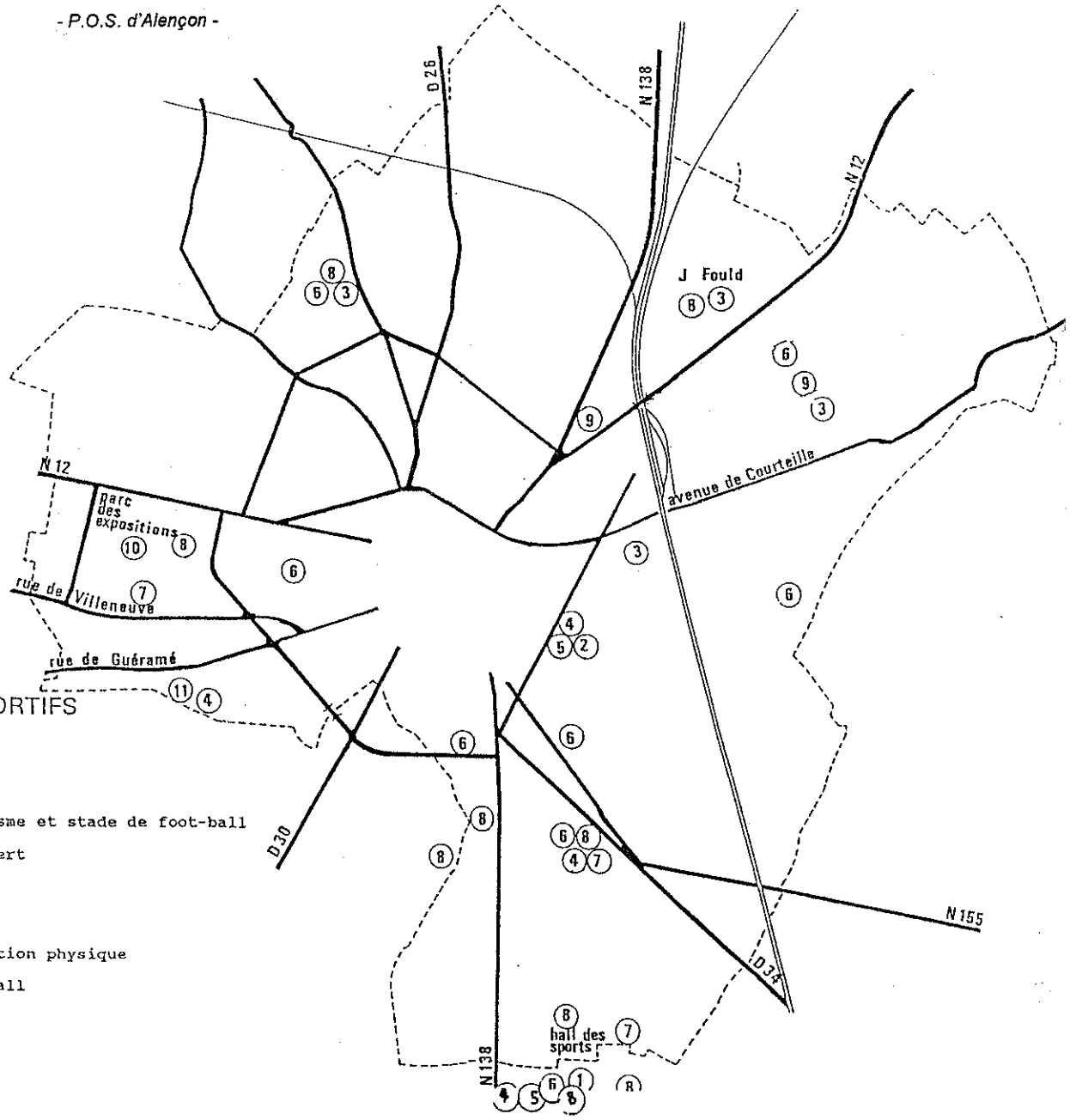
- 18 écoles maternelles et 21 écoles primaires (publiques et privées)
- 9 collèges et 6 lycées (publics et privés).

A ceux-ci s'ajoute un certain nombre d'établissements d'enseignement spécialisé :

- école d'infirmières
- groupe d'aide psycho-pédagogique
- centre de formation d'apprentis.

Sur le plateau de Montfoulon (Damigny), se développe un complexe d'enseignement supérieur :

- institut supérieur de formation
- institut supérieur de plasturgie
- à la rentrée de 1991, une première année de DEUG Droit.



EQUIPEMENTS SPORTIFS

1-Stade de rudby

2-Tennis couvert

3-Piste d'athlétisme et stade de foot-ball

4-Tennis non couvert

5-Piscine

6-Gymnase

7-Plateau d'éducation physique

8-Stade de foot-ball

9-Pétanque

10-Patinoire

LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Il existe une disparité entre le Nord et le Sud de la Ville. La plupart des équipements culturels est concentrée au Centre-Ville (Musée, Bibliothèque, Salle des Fêtes, ...). Une partie de ces équipements est regroupée dans le secteur de la Pyramide (Théâtre, Archives, M.J.C. Pyramide, ...) mais à l'écart du pôle d'animation du centre ancien.

Les principaux quartiers périphériques sont dotés d'un équipement socio-culturel : Centre Social et Culturel à Courteille, Maison Pour Tous à Perseigne, et maison de quartier à Villeneuve.

Les équipements liés aux loisirs et au tourisme mériteraient d'être renforcés.

Le site des bords de Sarthe à l'Ouest, dans le quartier de Villeneuve, présente notamment des potentialités intéressantes (camping de Guéramé à proximité de la base de canöe-kayak) de même que la Fuie des Vignes. Maintenir une continuité d'accès le long des berges de la Sarthe est donc une condition essentielle pour la mise en valeur de cet axe de loisirs et de détente privilégié.

III - LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

LES DISPOSITIONS DE L'ANCIEN P.O S - LES PROBLEMES D'APPLICATION

On peut noter en particulier :

- une difficulté de construction au delà de la bande des 20 mètres dans l'hypercentre notamment en raison de la faible hauteur permise (3,5 m)
- un C.O.S. contraignant dans l'hypercentre qui limite les projets de construction .

Ces deux points ont été revus dans le nouveau P.O.S..

III-1 - LES REFLEXIONS

Le constat des inconvénients apparus lors de la gestion de l'ancien document a permis de dégager progressivement les éléments ayant guidé l'élaboration du présent P.O.S. de la Commune d'ALENCON.

LES REFLEXIONS RECENTES OU EN COURS

Si elle possède un acquis non négligeable dans le domaine de l'aménagement des quartiers, la ville d'Alençon doit continuer de valoriser ses atouts tout en tenant compte des mutations actuelles.

On peut ainsi résumer les orientations majeures qui ont guidé les choix arrêtés dans le P.O.S. :

- offrir à tous les habitants des conditions d'habitat correctes en favorisant, en particulier la réhabilitation des constructions en tissu ancien et des logements locatifs sociaux dans les quartiers périphériques. C'est l'objectif recherché par la mise en place d'actions telles que D.S.Q. (Perseigne), contrat de quartier (Courteille), O.P.A.H. (Centre Ville) ;

- poursuivre le développement des services offerts en matière d'équipements à caractère social, sportif et culturel afin de proposer des activités variées aux citadins. Ces activités sont fondamentales pour assurer la cohésion et la solidarité sociales dans la mesure où elles constituent le lieu de rencontre de personnes ou groupes différents par leur âge, leur origine ou leur mode de vie ;

- prendre en compte les conclusions de l'étude P.L.H. : lutter contre la vacance, revaloriser le parc de logements...

- intégrer les principes de la L.O.V., notamment la diversité en matière d'habitat ;

- continuer l'amélioration du paysage et des espaces urbains afin de rendre la Ville plus agréable et plus attractive ;

- favoriser l'accueil en matière de tourisme pour une image dynamique du centre ville (manifestations commerciales), pour une richesse historique et une qualité architecturale du bâti ;

- créer les conditions nécessaires pour un redéploiement de l'économie locale. La recherche de nouvelles activités et l'implantation d'entreprises supposent un contexte propice :
  - de nouveaux terrains viabilisés et bien situés,
  - de bonnes conditions d'accès,
  - un personnel qualifié et un savoir-faire local,
  - un cadre de vie attractif pour les personnes venant de l'extérieur.

L'extension des zones d'activités et des zones industrielles dépasse le cadre strict du territoire communal alençonnais compte tenu de son exiguïté. Aussi ce problème est-il abordé en liaison avec le District et en particulier les Communes de Damigny, Valframbert, Cerisé et Condé Sur Sarthe.

LES CHOIX D'AMENAGEMENT

Les volontés exprimées lors de la réflexion ayant conduit à la révision du P.O.S. d'Alençon sont les suivantes :

- RENDRE PLUS CLAIRES LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

- simplification de règles complexes difficilement applicables
- adoption de règles simples dans un objectif de développement et de préservation du patrimoine.

- ORGANISER LES ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE

- favoriser l'urbanisation en centre-ville afin de la rendre plus dynamique par une réglementation adaptée (construction en coeur d'ilôt) .
- ménager l'avenir par la localisation des zones 1NA réservées à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble par un schéma d'aménagement cohérent du secteur .
- prendre en compte à moyen-terme un programme d'équipements publics (emplacements réservés) .

- PROTEGER LES ZONES NATURELLES

- ménager des secteurs non bâtis (zones de détente ou de loisirs ou à caractère paysager) .
- préserver l'activité agricole existante sur les zones naturelles de la commune en ne permettant que les constructions liées à cette activité .
- prendre néanmoins en compte l'existant et rendre possible l'extension des activités déjà installées.

III-2 - LA TRADUCTION DES OBJECTIFS EN ZONAGE

Ces orientations s'expriment dans deux principaux types de zone :

- LES ZONES URBAINES (ou zones U) correspondant au tissu urbain existant et à l'intérieur duquel peuvent s'insérer des opérations de construction sur certains espaces disponibles appropriés. Elles correspondent en principe à des zones équipées (notamment dessertes voirie, réseaux d'eau et d'assainissement).

2 familles :

- d'une part, celles qui sont destinées principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les commerces, bureaux, services, équipements et activités ne présentant pas de nuisances pour l'habitat (zones UA, UB, UL, UP) ;
- d'autre part, celles qui sont exclusivement réservées à certaines activités non compatibles avec l'habitation (zones UZ, UZf).

- LES ZONES NATURELLES (ou zone N) dont la vocation est de rester à l'état naturel et que la commune ne prévoit pas d'équiper.

Ces dernières se divisent en deux grandes familles :

- les zones de protection du milieu (OND, 1ND, NC) : sites naturels ou terrains agricoles ;

- les zones réservées à l'urbanisation future (NA, 1NA destiné,es à l'habitat, NAX, 1NAX destinées aux activités).

Il n'est pas envisagé de les aménager dans l'immédiat dans le cadre de ce présent document.

Il est néanmoins possible de construire dans les zones 1NA et 1NAX, sous forme d'opération d'ensemble, afin d'organiser des possibilités d'extension cohérentes bien localisées.

LES ZONES URBAINES

LA ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale la plus dense de la ville. Elle correspond au CENTRE VILLE et rassemble, outre l'habitat, des fonctions tertiaires dominantes : commerce de détail, activités de services et de bureaux, administrations publiques et privées ainsi que des équipements sociaux, culturels et de loisirs.
Elle constitue le noyau urbain ancien où est concentré un grand nombre de monuments historiques, qu'ils soient classé,s ou inscrits. Elle est caractérisée par une continuité bâtie en bordure de rue, dont la hauteur est limitée en moyenne à : "R+2+Combles" et des ilôts assez denses.

Afin de préserver le caractère urbain existant et l'homogénéïté des volumes construits, les constructions devront être implantées de façon continue et à l'alignement des bâtiments existants. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 étages + combles sur rez-de-chaussée. Elle pourra atteindre exceptionnellement 3 étages + combles, s'il existe une construction contigüe à cette hauteur.

Le secteur UAh correspond au secteur de l'hôpital.

LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine péricentrale intermédiaire de moyenne densité située entre le centre ancien et des secteurs d'habitat collectif ou individuel de plus faible densité. Elle correspond en particulier aux quartiers des Faubourgs :

- Lancrel,
- Montsort,
- Villeneuve,
- Courteille (Avenues de Courteille et de Quakenbruck, Alençon-Village).

Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable, notamment les services, commerces, bureaux et équipements publics.

D'autre part, la zone UB comprend un sous-secteur UBp qui correspond aux noyaux anciens des Faubourgs :

- Vieux Courteille,
- rue des Hameaux (Villeneuve-Guéramé),
- Montsort,
- Lancrel : rues du Moulin de Lancrel, d'Argentan, de l'Adoration, St Isige, de Tilly, Godard et Biroteau.

Ils sont caractérisés par une certaine homogénéïté du tissu bâti tant dans les gabarits, les ouvertures, que dans les matériaux.

LA ZONE UL

Il s'agit de zones occupées par des bâtiments de type "collectifs" ("tours", "barres", gros équipements) : opération d'habitat collectif et implantations d'équipements importants localisés le plus souvent à cette même époque en périphérie, ou de façon ponctuelle et "accidentelle" dans le tissu urbain.

Ces zones sont , en général, en grande partie construites en abandonnant le système de l'ilôt et en ne respectant pas les volumes du tissu urbain existant.

LA ZONE UP

Cette zone correspond à des zones urbaines périphériques d'habitat individuel discontinu, pour la plus grande part sous forme de lotissements déjà réalisés.

Les seules exceptions sont relatives à quelques terrains non encore bâtis destinés à des opérations d'ensemble ou à quelques parcelles et qui ne posent pas de problème quant à la desserte VRD.

LA ZONE UZ

La principale de ces zones correspond au Pôle d'Activité d'Ecouves.

Trois autres zones de dimensions plus restreintes prennent en compte :

- au Sud : les installations déjà existantes des Etablissements MOULINEX situées de part et d'autre de la route de MAMERS, ainsi que d'autres activités à proximité (Etablissements PROUT et chaufferie de PERSEIGNE) ;

- à l'Est : la prolongation sur Alençon de la Zone d'Activité Tertiaire du LONDEAU qui s'étend pour sa plus grande partie sur la Commune de CERISE ;

- à l'Ouest : la prolongation de la Zone Artisanale et Commerciale de Condé-sur-Sarthe .

D'une manière générale, il est souhaitable d'améliorer l'environnement de celles-ci, que ce soit par des interventions paysagères (clôtures, haies, plantations), ou par le traitement architectural des bâtiments.

Elles doivent valoriser leur image afin de rendre ces pôles plus attractifs.

LES ZONES NATURELLES

Ces zones naturelles sont protégées pour divers motifs.

LA ZONE NA

Elle comprend des terrains non équipés réservés strictement à l'urbanisation future à long terme. Elle est préservée à l'aide d'un règlement de protection absolue.

LA ZONE 1NA

Cette zone comprend des terrains non équipés et réservés à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble. Elle se distingue de la zone NA par un règlement alternatif qui autorise les constructions groupées et les lotissements sous certaines conditions.

Elle a pour but de mieux maîtriser l'urbanisation et d'intégrer les opérations projetées à l'environnement bâti et naturel par une étude d'ensemble.

LA ZONE NAX

Elle comprend des terrains non équipés et strictement réservés à l'urbanisation future à long terme pour des activités.

LA ZONE 1NAX

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future pour des activités diverses.

LA ZONE NC

C'est une zone agricole naturelle.

Toute construction qui n'est pas directement liée à une exploitation agricole existante y est interdite.

LA ZONE OND

Cette zone comprend les terrains exposés aux risques naturels ou boisés, ou protégés en raison du site dont ils font partie.

Aucune construction nouvelle n'est admise, exceptée celle liée à l'exploitation agricole et certaines installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Elle correspond à des sites privilégiés dont il est important de préserver l'intégrité et la continuité paysagère, l'écosystème et la dynamique :

- les Vallées de la Sarthe et de la Briante et la rive Ouest du Ruisseau du Gué de Gesnes ;
- le secteur de la FUIE DES VIGNES, particulièrement bien placé à proximité du CENTRE VILLE.

LA ZONE 1ND

C'est une zone de protection partielle des sites et des paysages.

Elle a vocation à recevoir des activités liées aux loisirs ou au sport, à l'exclusion de toute autre occupation du sol et à condition que les installations envisagées soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux.

Elle est localisée sur des terrains correspondant aux équipements sportifs ou de loisirs existants et à leurs extensions ainsi que sur des secteurs d'un certain caractère.

III-3 - LES MODIFICATIONS INTERVENUES AU COURS DE LA REVISION

Les éléments les plus significatifs sont les suivants :

- DU POINT DE VUE DU ZONAGE

Il a été rééxaminé dans son ensemble afin de mieux prendre en compte le bâti existant : création de la zone UL (locatif) en remplacement de la zone UC pour éviter des confusions avec les autres zones UC du District dont le caractère présente une faible densité.

La zone UA a été étendue de façon à prendre en compte l'évolution actuelle de certaines constructions à proximité du centre ancien,

UAa : secteur de la tour des archives
UAh : secteur de l'hôpital
UAl : secteur Lyautey

La zone 1NA a été étendue dans le secteur Nord (Chemin des Planches) et dans le secteur Sud (Perseigne) pour tenir compte des projets dans ces deux secteurs.

Il a été créé une zone 1NAX pour affecter ultérieurement un terrain à une activité commerciale, artisanale, de bureaux, ou de services.

La zone 1ND a été réduite pour mieux tenir compte de l'existant.

Compte tenu de la diminution de l'activité agricole et en accord avec la Chambre d'Agriculture de l'Orne, les zones NC ont été réduites.

L'hippodrome a été classé en zone NA. Dans le cas où cette activité viendrait à disparaître, son aménagement serait conçu de façon à préserver de nombreux espaces libres dans lesquels s'insérerait de l'habitat.

- DU POINT DE VUE DU REGLEMENT

Les règles d'implantation par rapport aux voies, la bande de 20m, ont été revues en zone UA et UB de façon à mieux s'harmoniser avec les besoins actuels de la construction et pour redynamiser la construction en centre ville.

La rédaction de l'article 11 a été revue. Elle pourra être complétée par un cahier de recommandations architecturales.

Les hauteurs maximales ont été revues (zone UA, UP, 1NA) pour permettre une densité supérieure des nouvelles constructions.

III-4 - AUTRES DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE DANS LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Cette procédure permet à la puissance publique de réserver les emplacements nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics et ainsi d'éviter qu'une parcelle prévue à cet effet fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Parmi les emplacements retenus dans le P.O.S. de 1979, il en subsiste certains qui n'ont pas encore été réalisés. D'autres, par contre, reprenaient des options anciennes qui ne sont plus d'actualité aujourd'hui : ils ont été abandonnés.

Les emplacements réservés déjà existants et repris dans le présent P.O.S. sont les suivants :

N°1, 2, 3, 4, 8	sentier piéton en bordure de Sarthe
N°5	cour Dauphin
N°6, 7, 13	sentier piéton
N°9	piste cyclable
N°10	aménagement d'un square
N°11	équipements sportifs
N°12	liaison automobile
N°14	places de stationnement

Par ailleurs, une liste de nouveaux emplacements réservés a été arrêtée dans le cadre de cette révision du P.O.S., il s'agit de :

N°15	rond-point rue de Bretagne - rue Martin Luther King
N°16	rond-point Boulevard Colbert - Boulevard Mezeray
N°17	cheminement en limite Sud de la Commune
N°18	liaison automobile entre avenue de Quakenbr ck et avenue de Basingstocke.

LES PLANS D'ALIGNEMENT DE VOIRIE sont repris au titre des servitudes d'alignement

A - Elargissement du Chemin des Planches
B - Elargissement de la rue de la Brebiette
C - Elargissement de la rue de Villeneuve entre la rue Martin Luther King et la limite communale avec Condé Sur Sarthe
D - Création de places de stationnement rue des Châtelets
E - Elargissement de la rue de Haut-Eclair

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit des servitudes :

- pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (A5)

- pour la protection des sites et monuments (AC1 et AC2)

- applicables aux zones submersibles (EL2) - décret du 29 Juin 1976. Elles concernent les vallées de la Sarthe et du Gué de Gesnes. Une étude détaillée est en cours de réalisation qui pourra déboucher sur une remise à jour de ces zones.

- pour l'établissement des canalisations électriques (I4)

- pour les chemins de fer (T1)

- pour le dégagement des aérodromes civils et militaires (T5)

- pour la protection du voisinage des cimetières (Int1)

- d'alignement (EL1)

- pour les transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés	P.O.S. ACTUEL	P.O.S. FUTUR

Parc des promenades, Roseraie.	4 ha 83 a	4 ha 88 a
Parc de la Clinique Saint Joseph	00ha76 a	00ha70 a
Parc de la Préfecture	03 ha 21 a	3 ha 21 a
Ilot rue d'Argentan, rue du Gal. Maupetit	01 ha 00 a	00ha82 a
Allée des Tilleuls	00ha19 a	00ha19 a
SURFACE TOTALE	09 ha 99 a	09 ha 80 a

PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

De nombreux sites archéologiques sont recensés sur la commune d'Alençon; ils définissent deux zones archéologiques particulièrement sensibles, sur lesquelles des travaux de terrassements sont susceptibles de mettre au jour des vestiges d'époques protohistoriques, gallo-romaines ou médiévales.

Ces deux zones se définissent ainsi :

- pour le centre ville : place du commandant Desmeulles (limite Nord), cours Clémenceau (côté pair), la traversée de la rue Saint-Blaise, la rue cazault (côté impair), la rue du Docteur Becquembois (côté pair), la place du plénitre (côté est et sud), le chemin de l'abreuvoir et les berges de la Sarthe (côté est) jusqu'au pont prolongeant la rue Fresnay, la rue des Fossés de la Barre (côté pair), la traversée de la rue Eugène Lecointre, la rive gauche de la Briante jusqu'à la rue Julien, la rue Julien (côté pair) jusqu'à la Place du commandant Desmeulles.
- pour la Z.A.C. des Grouas, la rue Lazare Carnot, la R.N.138 et les limites communales du côté des communes de Damigny et Valframbert.

Au 30 Septembre 1992, ces deux zones n'ont pas encore été approuvées par arrêté préfectoral.

C O N C L U S I O N

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. AVANT LA REVISION

	ZONE	CARACTERISTIQUES	SUPERFICIE en HA
ZONES URBAINES	UA	Zone ayant un caractère de centre avec une densité assez élevée.	141
	UB	Zone intermédiaire ou péricentrale de moyenne densité (Faubourg, opération groupée).	211
	UBp	Secteur de protection en zone UB.	50
	UC	Zone occupée par des bâtiments de type « collectif » (tours, barres, gros équipements).	113
	UP	Zone d'habitat individuel discontinu de faible densité.	111
	UZ	Zone artisanale ou industrielle.	139
		TOTAL DES ZONES URBAINES	765
ZONES NATURELLES	1NA	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (habitation).	31
	1NAb	Zone réservée à l'urbanisation du secteur Emmaüs (terrain des gens du voyage).	1
	NA	Zone réservée strictement à l'urbanisation future (habitation).	14
	NC	Zone de protection agricole.	50
	OND	Zone de protection du site ou liée à des risques naturels.	128
	1ND	zone de détente et de loisirs.	77
		TOTAL DES ZONES NATURELLES	303
		SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1 066

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. APRES LA REVISION

	ZONE	CARACTERISTIQUES	SUPERFICIE en HA
ZONES URBAINES	UA	Zone ayant un caractère de centre avec une densité assez élevée.	141 ha 37
	UAa	Zone correspondant à l'emprise actuelle et future des archives départementales.	1 ha 26
	UAh	Zone correspondant à une partie de l'emprise de l'hôpital.	4 ha 00
	UAl	Zone correspondant à l'emplacement de l'ancienne caserne Lyautey.	6 ha 43
	UB	Zone intermédiaire ou péricentrale de moyenne densité (Faubourg, opération groupée).	207 ha 43
	UBh		1 ha 50
	UBp	Secteur de protection du tissu de bourg ancien.	48 ha 24
	UL	Zone occupée par des bâtiments de type « collectif » (tours, barres).	113 ha 00
	UP	Zone d'habitat individuel discontinu de faible densité.	111 ha 00
	UZ	Zone industrielle ou artisanale ou commerciale.	105 ha 91
		TOTAL DES ZONES URBAINES	740 ha 14
ZONES NATURELLES	1NA	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (habitation).	56 ha 76
	1NAX	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (activités).	4 ha 14
	NA	Zone réservée à l'urbanisation future (habitation).	37 ha 05
	NAX	Zone réservée à l'urbanisation future (activités).	4 ha 00
	NC	Zone de protection agricole.	41 ha 37
	1ND	Zone de détente et de loisirs.	41 ha 37
	OND	Zone de protection du site ou liée à des risques naturels.	120 ha 62
		TOTAL DES ZONES NATURELLES	305 ha 31
	ZAC	Zone d'Aménagement Concerté	22 ha 29
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE			1 067 ha 74

IV - LES CHANGEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA REVISION

IV- 1 - LA MISE A JOUR EN DATE DU 8 SEPTEMBRE 1993

La mise à jour porte sur les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Alençon-Valframbert.

IV- 2 - LA MODIFICATION APPROUVEE LE 25 JANVIER 1996

La modification porte sur le plafonnement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) dans l'article 15 des zones UA, UB, UL et UP du règlement.

Il a été ajouté dans le règlement, à l'article UA 15, deux cas supplémentaires où le dépassement de C.O.S. est autorisé, dans le souci d'harmonisation avec la rédaction des autres zones concernées.

IV- 3 - LA MISE A JOUR EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 1999

La mise à jour porte sur le classement des infrastructures terrestres conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

IV-4 - LA MISE A JOUR EN DATE DU 28 AOUT 2001

La mise à jour porte sur la servitude relative au plan de prévention du risque naturel d'inondations de la rivière LA SARTHE, conformément à l'arrêté interpréfectoral en date du 22 mai 2001.

IV-5 - LA MISE A JOUR EN DATE DU 12 OCTOBRE 2001

La mise à jour porte sur les servitudes de protection des monuments historiques. Elle concerne l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de la maison située au 8 à 12 rue des Marcheries et de la machine à vapeur de l'ancienne scierie Prout, située 2 routes d'Ancinnes.

IV-6 - LA MODIFICATION APPROUVEE LE 28 FEVRIER 2002

La modification porte sur le classement d'une faible partie de la zone NA, zone naturelle non équipée et réservée strictement à l'urbanisation future, en zone UB, zone urbaine péricentrale intermédiaire de moyenne densité réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel (services, commerces, équipements publics…). Le règlement applicable à la zone UB est également modifié.

La modification porte sur une partie de la zone NA située rue de la Fuie des Vignes. La surface concernée est d'environ 1200 m².

Le changement du contour de la zone UB correspond à la volonté de la collectivité de permettre l'implantation d'un équipement présentant un intérêt collectif. Ce changement de classement au Plan Local d'Urbanisme vise à la réalisation d'un établissement de pompes funèbres, en remplacement d'un équipement existant qui ne peut être maintenu.

Le classement en zone UB de ce secteur est rendu possible par l'existence des réseaux rue de la Fuie des Vignes. Les parcelles concernées sont raccordables aux réseaux eau potable, eaux usées, eaux pluviales et à la voirie communale.

La zone UB autorise les services et les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Le choix de la localisation de cet établissement est justifié par la proximité immédiate du cimetière, l'accès facile aux édifices cultuels et aux établissements hospitaliers et sanitaires. L'implantation de cette structure sur ce terrain est également motivée par la volonté de permettre aux familles le recueillement dans un site calme et agréable.

Les plantations existantes sur le terrain, vu leur état ou les essences concernées, seront remplacées par de nouvelles plantations qui seront gérées lors des autorisations d'urbanisme.

La collectivité porte un intérêt particulier à une bonne insertion de ce bâtiment dans le secteur de la Fuie des Vignes. L'article UB 6 modifié permet des dispositions différentes de l'implantation des constructions en alignement des voies existantes pour les équipements et établissements publics ou privés d'intérêt général ou collectif (transformateur, château d'eau, établissements scolaires, …) en fonction des contraintes spécifiques liées à la gestion de ces établissements.

Le règlement de la zone UB est modifié afin de permettre une implantation du bâtiment en milieu ou en fond de parcelle afin de créer un mur en façade avec un aménagement paysager en avant du bâtiment pour assurer une meilleure insertion de la construction dans le paysage.

IV-7 - LA MISE A JOUR EN DATE DU 14 OCTOBRE 2005

La mise à jour porte sur le classement des infrastructures terrestres conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

IV-8 – LA MISE EN COMPATIBILITE EN DATE DU 23 MARS 2006

NOTICE EXPLICATIVE

1 - JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La Communauté Urbaine d'Alençon souhaite engager l'urbanisation des terrains situés au Nord de la rue de Bretagne et délimités par la RD 112, le chemin des Planches, la rue de la Brebiette, et la rue du Moulin à Vent. Il s'agit de créer une zone d'activités, de loisirs et d'habitat répondant aux besoins de la population de la CUA.

Ces terrains sont situés pour partie sur la commune d'Alençon et pour partie sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

Ce site a été retenu en raison de sa position stratégique car il répondait aux critères suivants :

- Position à l'entrée Ouest de l'agglomération,
- Continuité urbaine, et proximité du centre ville et des quartiers Ouest de l'agglomération,
- Proche de la future centrale pénitentiaire, génératrice de nouveaux habitants et d'une nouvelle population active,
- Position centrale et de transition entre le site universitaire et le centre ville,
- Rééquilibrage des pôles d'animation et de chalandise entre le Sud et l'Ouest de l'agglomération.
- Qualité de la desserte du site : existence des divers réseaux, réseau viaire de proximité, et accessibilité lisible et rapide depuis l'Ouest et le Nord de l'agglomération,
- Desserte du site par les transports en commun,
- Projet dans la continuité de l'inscription de ce secteur aux documents d'urbanisme en zone d'urbanisation future depuis les années 80 permettant une mixité des fonctions,
- Accompagnement et sécurisation dans le cadre du projet de requalification de la rue de Bretagne,
- Disponibilité foncière favorisant un aménagement global et cohérent.

Sur Alençon, le POS opposable distingue dans ce secteur le zonage suivant :

- une zone 1NA à vocation d'habitat dès à présent urbanisable dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- une zone 1NAX à vocation d'accueil d'activités elle aussi dès à présent urbanisable dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- une zone NA stricte, sans corps de règles, réservée pour l'urbanisation future (habitat et activités compatibles avec l'habitation),
- une zone NAX stricte, sans corps de règles, réservée pour l'urbanisation future, à destination d'activités.

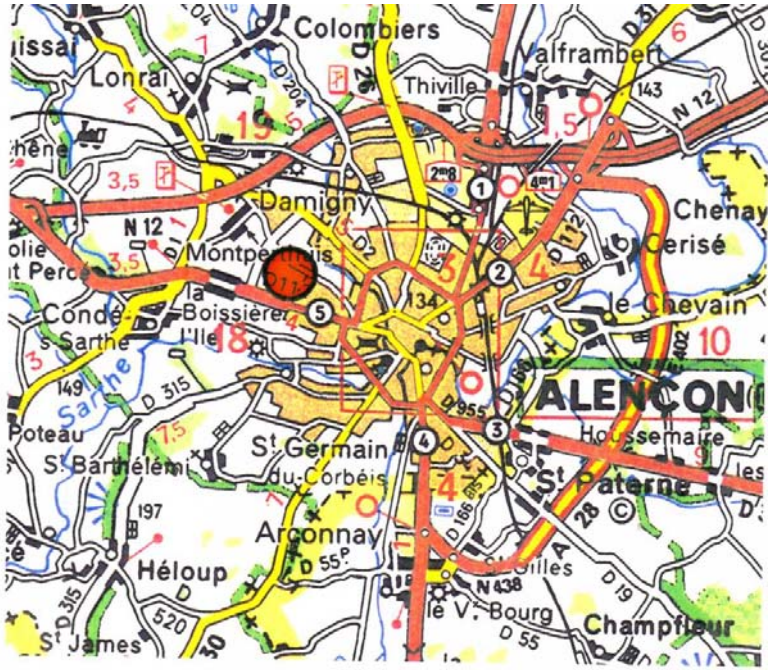
Sur Condé-sur-Sarthe, le POS opposable classe le secteur en NAX, zone stricte sans corps de règles, réservé pour l'urbanisation future, à destination d'activités.

Pour engager l'urbanisation de ces zones NA et NAX sur Alençon, NAX sur Condé-sur-Sarthe, et dans le but de réaliser un projet global défini ci-après, il est proposé de mettre les POS en compatibilité avec l'opération projetée en application de l'article L.123.16 du code de l'urbanisme.

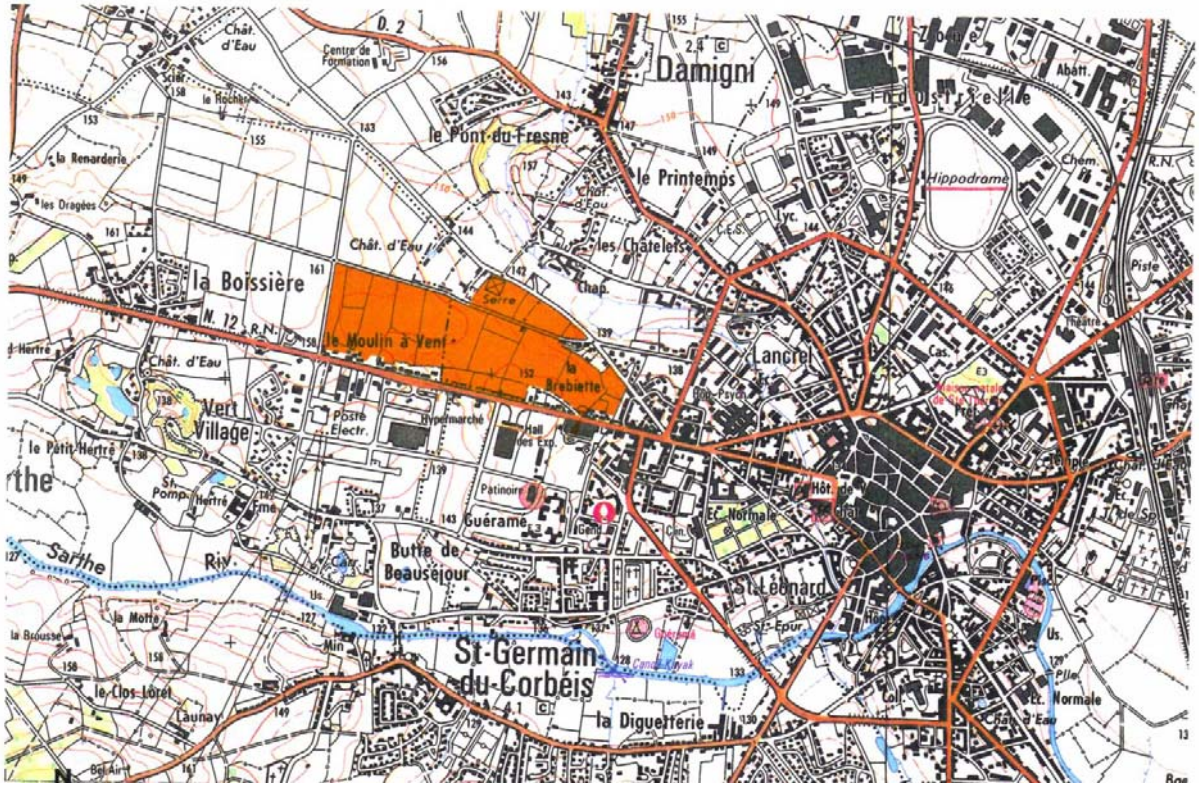
La mise en compatibilité s'avère nécessaire pour permettre une cohérence des règlements d'urbanisme sur ce secteur situé sur deux communes. Cette procédure apparaît être la seule possible en raison de la multiplicité des propriétaires, qui ne permet pas la réalisation d'un projet cohérent.

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), cette procédure apparaît adaptée en application de l'article L.123-16 et R.123-23 du code de l'urbanisme, pour garantir dans le temps et dans l'espace une totale adéquation entre le périmètre de DUP et l'application du droit des sols correspondant.

Cette procédure est présentée, sous forme de deux dossiers distincts, un pour chacune des communes. Le présent dossier concerne en conséquence exclusivement Alençon.



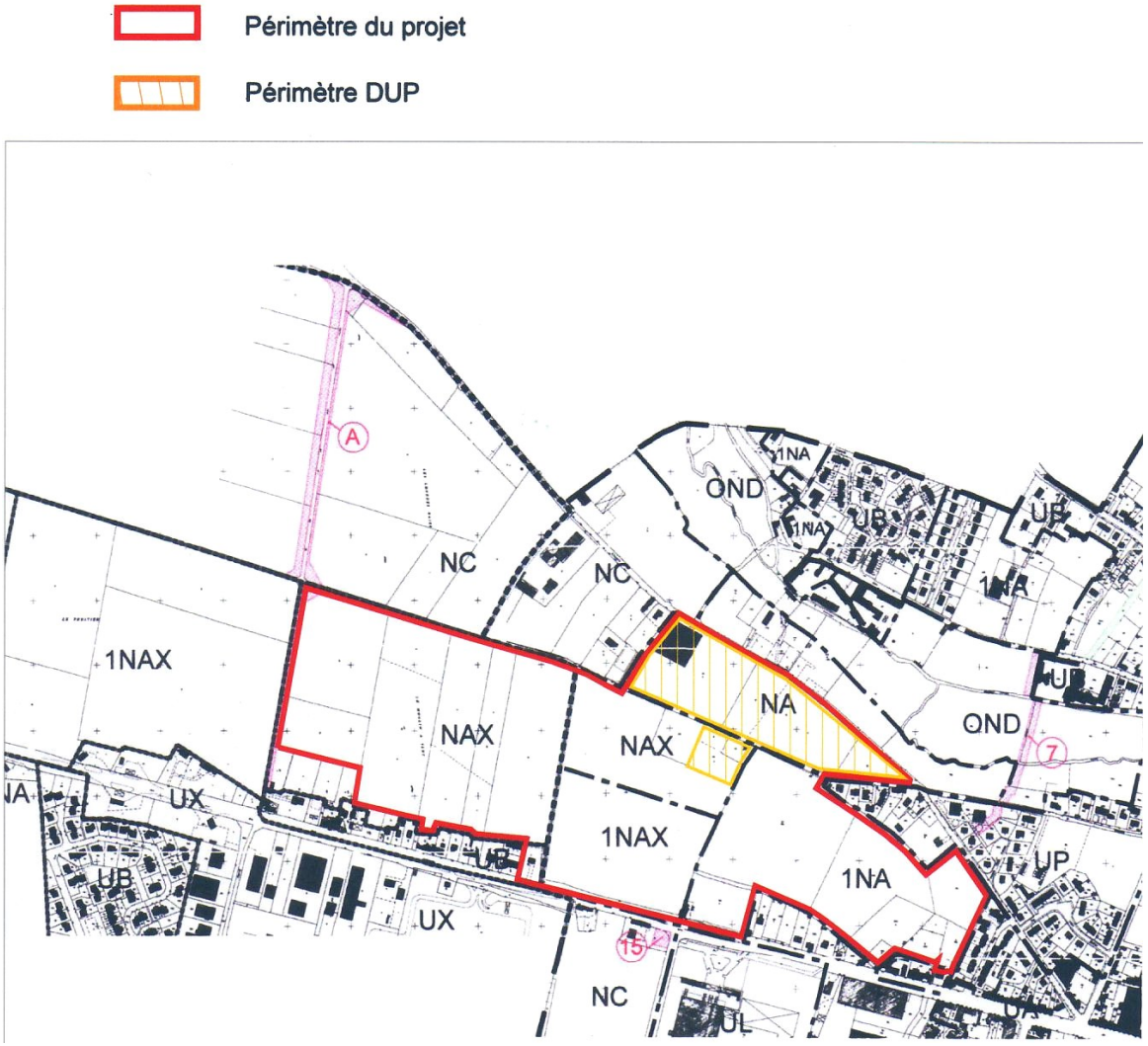
Extrait de l'étude d'urbanisation préalable à l'aménagement de zones d'urbanisation futures sur les communes d'Alençon et de Condé sur Sarthe
(Etude François RAYMOND 8 rue Juge, 75015 PARIS)
- Janvier 2000 –



ZONAGE DU P.O.S – Extrait

AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Version sur cadastre numérisé CUA

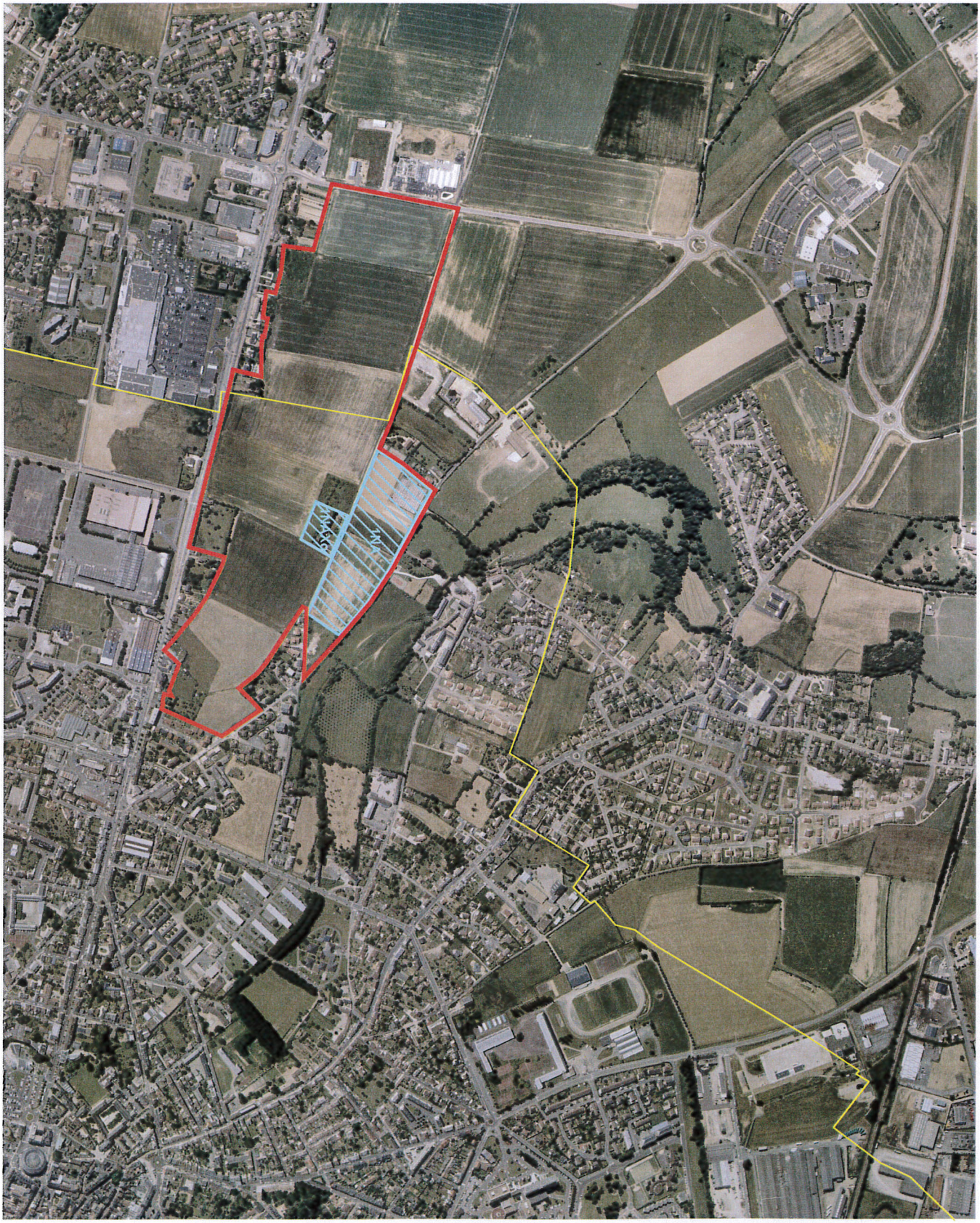


N

PERIMETRE DU PROJET

PERIMETRE DE MISE EN COMPATIBILITE

Orthophotoplan CUA mai 1999



POS d'Alençon - Mise en compatibilité

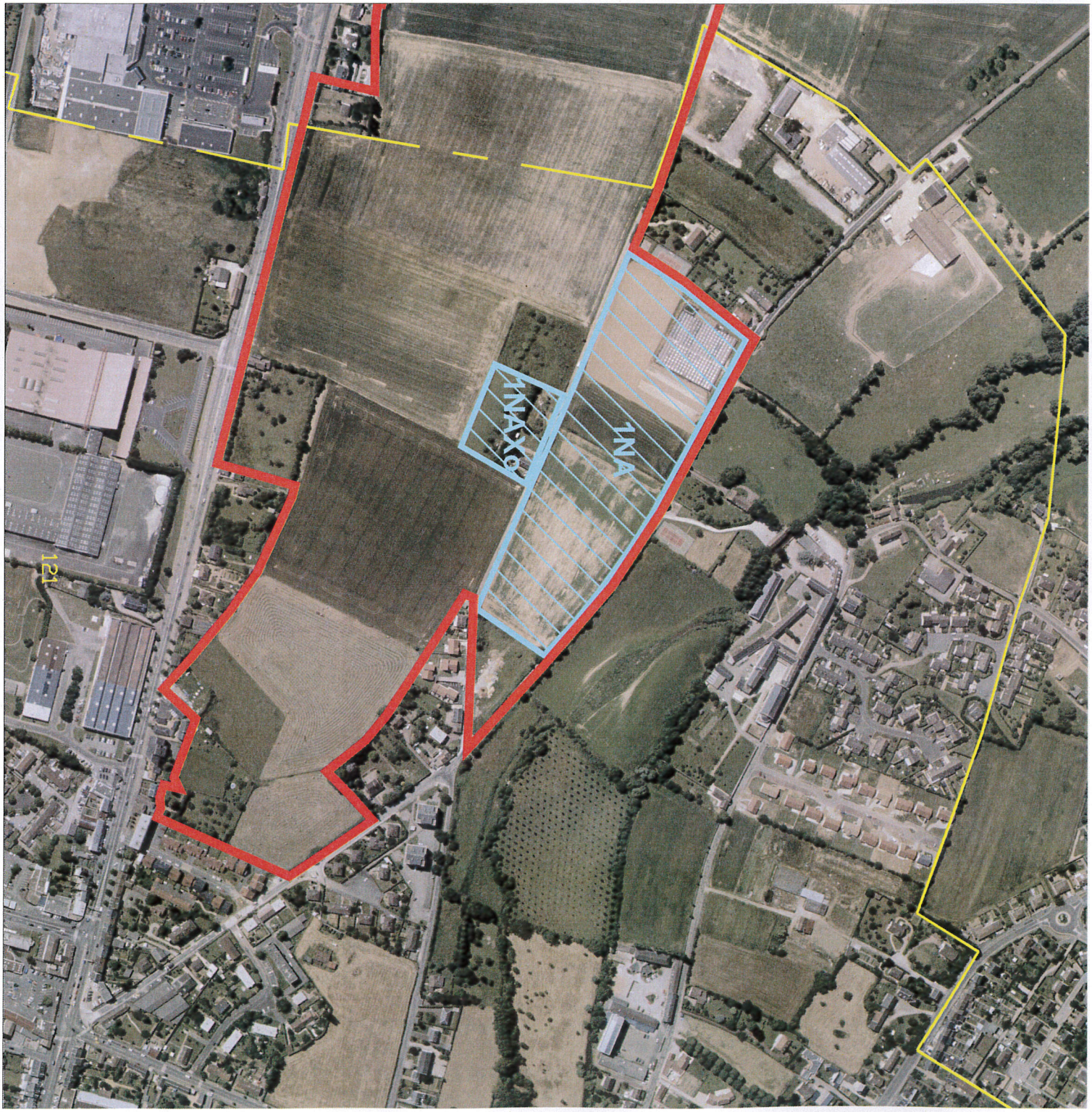
PERIMETRE DU PROJET

PERIMETRE DE MISE EN COMPATIBILITE

N

POS d'Alençon - Mise en compatibilité

Orthophotoplan CUA mai 1999



2 - OBJET DES MODIFICATIONS PROPOSEES

Les modifications proposées portent essentiellement sur les points suivants :

- additif au rapport de présentation expliquant l'opération projetée,
- modification du classement des zones NA et NAX,
- création d'un règlement spécifique à l'opération projetée.

Un schéma de principe indique les conditions d'aménagement, notamment en ce qui concerne les accès, des zones ouvertes à l'urbanisation (1NA et 1NAXo).

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Afin de garantir la bonne insertion dans leur environnement des zones ouvertes à l'urbanisation, le dossier modificatif complète et actualise le contenu du rapport en ce qui concerne les points suivants :

- analyse du territoire : les espaces naturels et urbanisés, l'environnement, les paysages,
- analyse les données relatives à la démographie, à l'aspect socio-économique, à l'habitat et au logement, aux équipements, aux déplacements, ainsi que les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Cette note constitue le constat de l'état initial justifiant le projet de développement commercial, de loisirs et de l'habitat.

Le dossier modificatif actualise par ailleurs le contenu du rapport en ce qui concerne la justification des dispositions du POS, définition des zones, caractéristiques de la réglementation, tableau des surfaces et comparatif avant et après mise en compatibilité.

A ce titre, il constitue un additif au rapport de présentation du POS approuvé.

PLAN DE ZONAGE

Des extraits précisent le zonage avant et après mise en compatibilité dans le secteur concerné :
- extrait du zonage du POS opposable,
- transcription informatique du POS opposable avant mise en compatibilité,
- zonage du POS après mise en compatibilité.

REGLEMENT

Le projet urbain établi par la Communauté Urbaine conduit à substituer au règlement des zones NA et NAX une nouvelle réglementation de zone 1NA et 1NAXo.

Un nouveau corps de règle (1NAXo) est créé pour tenir compte de la spécificité du projet d'aménagement de la zone Ouest. Le règlement de la zone 1NAXo s'inspire des dispositions existantes pour les zones d'activités économiques d'Alençon dans un souci d'harmonisation.

Les règles de la zone 1NA sont celles qui s'appliquent sur les autres zones 1NA d'Alençon. Elles ne sont pas modifiées. De ce fait, cela permet d'obtenir une cohérence de règlement avec la zone 1NA existante dans l'emprise du projet.

Pour une bonne compréhension au stade de l'enquête publique, le dossier comporte dans chaque cas, in extenso, le règlement applicable avant et après mise en compatibilité.

ANNEXES

Les annexes du POS approuvé ne sont pas modifiées dans le cadre de cette procédure.

3 - CONFORMITE DE LA PROCEDURE

La présente procédure de mise en compatibilité du POS d'Alençon s'inscrit dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

L'orientation retenue par la Communauté Urbaine est de développer sur la partie Ouest du site une zone à vocation essentiellement commerciale et de loisirs complémentaire de la zone existante au Sud, l'ensemble étant susceptible de constituer à terme un puissant pôle commercial et de services à l'échelle de l'agglomération. La partie Est de cette zone est destinée à recevoir de l'habitat. Le programme souhaité sur cette zone est de diversifier l'offre de logements : habitat individuel, petits collectifs, logement étudiant, logement pour personnes âgées.

La mise en compatibilité du POS d'Alençon doit permettre de réaliser une opération cohérente qui respecte un schéma d'aménagement général. Compte tenu du schéma de principe d'aménagement annexé au règlement qui illustre les principes d'accès, de desserte interne par une liaison centrale, d'organisation des constructions autour d'une coulée verte et d'éléments de traitement paysager, la mise en compatibilité du POS permettra d'avoir une uniformité et une cohérence de la réglementation sur l'ensemble du site.

La procédure se déroule selon les articles L.123-16 et R.123-23 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan d'occupation des sols.

- L'examen conjoint prévu au b de l'article L.123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L.121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au Préfet.

- L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R.11-14.1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Le dossier de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis, pour avis, par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

- Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan d'occupation des sols lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »

RAPPORT DE PRESENTATION

1 - ETAT INITIAL DU TERRITOIRE CONCERNE

LE TERRITOIRE CONCERNE

Sur la commune d'Alençon le périmètre concerné est délimité au Nord par la zone protégée OND de la vallée de la Briante, au Sud par la rue de Bretagne, à l'Ouest par la limite de commune.

Les parcelles bâties en périphérie ont été exclues du périmètre, étant entendu que ces terrains, dont l'occupation définit l'environnement immédiat de la zone d'étude doivent être très largement intégrés au territoire objet des investigations préalables.

Sur la commune d'Alençon, l'environnement est constitué :

- Au Nord de la rue de Bretagne par un habitat à dominante individuel. On trouve toutefois en bordure de la rue des Planches une petite opération de deux plots collectifs, ainsi qu'une opération de maisons de villes assez dense contiguë au périmètre d'étude.

- Au Sud de la rue de Bretagne, on trouve divers grands équipements d'agglomération dont le Parc des Expositions et la patinoire. En vis-à-vis de ces implantations, le long de la rue Martin Luther King, une bande de terrains constitue un prolongement de la coulée verte, classée en zone agricole.

CARACTERISTIQUES DU SITE

Consacré à la grande culture, ou à l'état d'herbage dans sa partie Est, le site ne fait l'objet d'aucune occupation du sol « parasite », et s'inscrit dans un contexte géographique caractéristique des franges d'espace agricole, au contact direct avec une zone urbanisée, dont la limite mérite toutefois d'être réexaminée afin de mieux prendre en compte la structure foncière et l'usage effectif du sol.

TOPOGRAPHIE

Le site se rattache à deux bassins versants distincts :

- La partie Ouest présente une pente générale vers le Sud-Est. Elle est drainée par un thalweg très faiblement marqué franchissant la rue de Bretagne à l'Est du magasin de bricolage pour rejoindre la Sarthe aux abords du pont de Saint-Germain-du-Corbéis. Les altitudes varient de 161m NGF au carrefour du Moulin à Vent à 145m au point bas sous la route, soit une dénivelée de 16m.

- La partie Nord et Est présente elle aussi des pentes douces, mais orientées vers la vallée de la Briante. Les altitudes varient ici entre 150 et 139m NGF.

HYDROGRAPHIE

Le traitement de l'assainissement, notamment en ce qui concerne les eaux pluviales, nécessitera des solutions différenciées scindant le site en deux secteurs :

- secteur Est sur Alençon, rattaché au bassin versant de la Briante,

- secteur Ouest (terrains en façade sur la rue de Bretagne), rattaché au bassin versant de la Sarthe, dépendant pour leur assainissement de la dépression située entre le centre commercial et le Hall des expositions.

PAYSAGES

Les paysages sont essentiellement déterminés par la topographie du site, par son environnement bâti, accessoirement par la végétation présente aux abords ou perceptible dans les lointains.

Venant d'Alençon, la rue de Bretagne (prolongée par la rue d'Alençon à Condé-sur-Sarthe) offre plusieurs séquences visuelles bien individualisées :

- une séquence urbaine jusqu'au droit du Hall des expositions,

- une séquence ouverte, du carrefour Martin Luther King jusqu'au magasin de bricolage. La « fenêtre » Sud très ouverte sur le vallon transversal en limite de commune, laisse découvrir le cadre bocager de la vallée de la Sarthe, au-delà de la piscine. La « fenêtre » Nord offre une vue du site, avec à l'horizon la Butte Chaumont,

- une séquence bâtie à caractère suburbain avec au Nord un habitat résidentiel mixte (petit immeuble collectif et maisons individuelles), au Sud l'hypermarché prolongé par l'espace commercial du Hertré, sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

Depuis le Chemin des Planches, le site est perçu à une échelle plus restreinte, enserré dans des extensions résidentielles d'un quartier tourné vers la coulée verdoyante de la Briante.

La rue du Moulin à Vent offre une vue générale sur le site, depuis le point haut, dans toute sa profondeur.

A l'Ouest de cette voie, plusieurs implantations, dont une importante jardinerie, constituent l'amorce d'une urbanisation à vocation commerciale.

ZONAGE DU POS AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Le POS d'Alençon classe en zone urbaine les terrains contigus au périmètre de mise en compatibilité :
- UA le long de la rue de Bretagne, jusqu'au-delà de la rue du Chapeau Rouge,
- UB au-delà jusqu'au droit du hall des expositions,
- UL pour l'ensemble des terrains du parc des expositions,
- UP pour le quartier de la rue des Planches.

Seuls les terrains situés entre le parc Elan et la limite de commune, au Sud de la rue de Bretagne sont en NC, marquant ainsi la volonté de conserver une zone de discontinuité urbaine entre la ville et les activités commerciales situées sur la commune voisine.

Les terrains inclus dans le périmètre de mise en compatibilité sont respectivement classés en :
- NAX (urbanisation à long terme, vocation activités) pour les terrains situés plus en arrière.
- NA (urbanisation à long terme, vocation habitat) entre la rue de la Brebiette et le Chemin des Planches. Cette zone NA se prolonge plus au Nord, jusqu'à la vallée de la Briante classée en zone naturelle protégée OND.

BILAN DIAGNOSTIC - POTENTIALITES DU SITE

Au terme de ces analyses relatives à l'état initial du site et de son environnement, le bilan suivant peut être établi.

Bien que non directement reliées aux voies de contournement de l'agglomération et à leurs échangeurs, les zones d'urbanisation futures d'Alençon, objet de la modification, bénéficient d'atouts importants liés à leur position sur un axe historique de développement, assurant des liaisons faciles avec l'hyper centre. Le site se situe à une position stratégique : en entrée de ville, accessible rapidement depuis le Nord de l'agglomération par la RN12, accessible depuis la RD112, à proximité du site universitaire, du centre ville, et en continuité de secteurs déjà urbanisés.

La présence d'un hypermarché jouant le rôle de « locomotive » confirme une forte vocation commerciale et de services marchands. Les équipements de loisirs existants confirment également la vocation de pôle d'animation de ce secteur situé entre le site universitaire et le centre ville, et son attractivité pour de l'habitat.

L'importance des superficies réservées pour l'urbanisation future au POS actuel (NA et NAX) favorise un aménagement global et cohérent et facilite le renforcement du pôle préexistant. Le classement au POS en zone d'urbanisation future confirmait déjà la vocation de ce secteur et l'intention d'un développement à terme de l'agglomération vers l'Ouest.

Les handicaps sont essentiellement les suivants :

- l'image dégradée de l'environnement de la rue de Bretagne, traitée actuellement comme un axe routier de rase campagne,
- l'isolement du secteur, au Nord de cette voie, par rapport aux implantations déjà en place au Sud,
- le faible linéaire de façade offert par le site sur cette voie, critère primordial pour toute implantation commerciale.

Toutefois, la requalification de l'entrée Ouest de l'agglomération par l'aménagement d'un giratoire, le recalibrage des voies, l'aménagement de liaisons douces et le traitement paysager conforteront la sécurité sur cet axe et amélioreront l'image de cette entrée de ville.
Par ailleurs, la création de ce nouveau pôle viendra confirmer la vocation d'activités commerciales et de loisirs de ce secteur et contribuera à dynamiser les activités présentes au Sud de cette voie.

Dans le cadre des orientations générales d'affectation du sol des deux communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe, l'objectif a été de fixer les principes d'aménagement à retenir :

- stratégie d'investissement du site d'activité situé au Nord des rues de Bretagne et d'Alençon,
- organisation du secteur résidentiel de la rue des Planches.

L'orientation retenue par la Communauté Urbaine est de développer sur la partie Ouest du site une zone à vocation essentiellement commerciale et de loisirs complémentaire de la zone existante au Sud, l'ensemble étant susceptible de constituer à terme un puissant pôle commercial et de services à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, le site de la zone Ouest est proche à la fois du pôle universitaire de Montfoulon, de la zone commerciale située au sud de la rue de Bretagne et du centre ville, ce qui en fait une zone propice à la construction de logements, dans le prolongement des habitations situées à l'est de la zone.

Compte tenu des éléments développés ci-avant, le site apparaît stratégique et réunit les conditions nécessaires à la mise en oeuvre d'un projet cohérent.

2 - DONNEES ET BESOINS SOCIO-ECONOMIQUES

Depuis l'approbation du POS d'Alençon actuellement opposable, les données socio-économiques ont assez largement évolué et justifient une réactualisation.

DEMOGRAPHIE - HABITAT

L'évolution démographique de l'ensemble de l'agglomération montre qu'Alençon doit répondre à une demande de logements indispensables à la fois pour l'accueil de l'accroissement démographique au niveau de la commune centre, ainsi que pour assurer les besoins en mobilité de la population résidente, condition indispensable à l'objectif de mixité sociale. Des besoins nouveaux sont apparus en matière de logements pour étudiants compte tenu de la proximité du pôle universitaire de Montfoulon.

ECONOMIE
Le projet d'un pôle économique et commercial Ouest en limite d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe, s'inscrit dans un objectif plus large de rééquilibrage des zones d'activités déjà existantes, sur l'agglomération au Nord-Est (zones d'activités d'Ecouves et du Londeau) et au Sud (zones d'Arçonnay).

EQUIPEMENTS
Le projet de zone commerciale développe une forte connotation loisirs et activités culturelles. Le centre aquatique et la salle de concerts « La Luciole » sont à proximité.
Il répond à un besoin complémentaire de l'équipement du centre ville, en lien direct avec les installations de la foire d'exposition toute proche.

DEPLACEMENTS
Le projet de développement greffé sur la rue de Bretagne conforte un axe traditionnel de circulations et de pénétrations au cœur de la ville, aujourd'hui en grande partie dégagé des contraintes liées au trafic de transit, du fait de la déviation de la RN12.

3 - LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MISE EN COMPATIBILITE

LE ZONAGE MODIFIE
Les zones NA et NAX du POS approuvé d'Alençon identifiaient bien le secteur comme une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à plus ou moins long terme.

Le classement en zone NA stricte exprimait dans l'un et l'autre cas la volonté d'un aménagement cohérent pour chaque zone. Cet aménagement suppose la réalisation préalable des équipements et des infrastructures dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le classement NA de part et d'autre du chemin des Planches, était justifié par le fait que la viabilisation de cet axe, support des différents réseaux, conditionne l'aménagement de cette zone dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.

Le POS mis en compatibilité maintient cette obligation de cohérence globale, et de financement des équipements propres dans le cadre des projets en affectant un classement 1NA. Il confirme au travers du schéma de principe annexé l'affectation habitat pour la partie Est du site, commerce et activités économiques pour la partie Ouest.
Il introduit une échelle de réflexion plus large dans le cadre d'une harmonisation entre les deux communes territorialement concernées par le projet.

On notera que ce zonage va dans le sens d'une certaine mixité du tissu préconisée par la loi SRU, tout en exploitant au mieux les contraintes du site, l'habitat étant localisé dans la partie du site la moins soumise aux nuisances phoniques de la rue de Bretagne, et orientée vers la coulée verte de la vallée de la Briante.

LE SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT
Sur la base du zonage modifié, le schéma de principe d'aménagement illustre essentiellement :
- les conditions d'accès à partir de la rue de Bretagne,
- le principe général de desserte et d'organisation du stationnement,
- les principes d'implantation des constructions,
- la volonté d'organisation autour d'une coulée verte Nord-Sud élément d'une vaste liaison paysagère entre vallée de la Briante et vallée de la Sarthe.

La zone d'activité commerciale

A partir d'un vaste carrefour giratoire situé sur la rue de Bretagne, une voie de desserte pénètre vers le Nord pour irriguer la zone d'activités commerciales. Cet axe voit son tracé s'infléchir ensuite vers l'Ouest pour rejoindre sur la commune de Condé-sur-Sarthe, après avoir traversé l'ensemble de la zone dans sa partie médiane, la rue du Moulin à Vent avec un débouché à aménager en liaison avec le gestionnaire de la voie.

Les parkings s'organisent en position centrale de part et d'autre de cette voie de desserte. Ils font l'objet d'un paysagement et de plantations.

Les constructions commerciales ou de loisirs s'organisent en retrait par rapport à ce vaste mail consacré au stationnement, avec desserte de service et livraisons par l'arrière.

La zone d'habitation

La zone d'habitation est elle aussi desservie à partir du carrefour giratoire de la rue de Bretagne, par une voie rejoignant la rue des Planches.
Son tracé en bayonnette est destiné à casser la vitesse des véhicules.

Le programme de cette zone prévoit :
- des habitations individuelles sous forme d'opérations de logements groupés,
- des habitations sur lots libres,
- des logements en petit collectif,
- des logements pour étudiants,
- une maison de retraite pour personnes âgées,
- un établissement hôtelier.

Les habitations individuelles groupées ou sur lots libres sont localisées dans la partie Est du secteur, au contact direct de l'habitat existant en périphérie du site.

L'habitat collectif, logements étudiants, maison de retraite et hôtel, s'organisent le long d'une coulée verte Nord Sud assurant la transition avec la zone d'activités commerciale.

LE STATUT DE LA RUE DE BRETAGNE

La construction de la déviation Nord de l'agglomération a permis le déclassement de la rue de Bretagne, ex RN12. L'importance des trafics enregistrés par cet axe traditionnel justifie toutefois le maintient de son classement comme voie à grande circulation.

Actuellement, sur cet axe seul le carrefour rue de la Charité/rue du Moulin à Vent est aménagé en giratoire.

Au droit de la rue Martin Luther King, la création d'un nouveau giratoire d'accès au site est possible, la rue de Bretagne étant à cet endroit de niveau avec le site.

Un tel aménagement est prévu dans le cadre du schéma de principe exposé ci-avant, inscrit dans le cadre d'un objectif plus large poursuivi par la Communauté Urbaine d'Alençon de requalification de cet axe d'entrée de ville.

L'ENVIRONNEMENT DE LA RUE DE BRETAGNE

L'environnement de la rue de Bretagne à Alençon, et de la rue d'Alençon à Condé-sur-Sarthe, est dès à présent très urbain.

Le traitement actuel de la voie, avec 2 x 2 voies sans terre plein central continu sauf aux carrefours, et l'importance des ouvrages d'accès à l'hypermarché, des voies d'insertion latérales et des tourne-à-gauche avec stockage central sur deux voies conduisent à des emprises considérables.

L'importance des superficies revêtues de noir, et l'absence de plantations, créent un cadre urbain très agressif.

Un recalibrage est prévu avec récupération d'emprise pour plantations, piste ou bande cyclable, et traitement sécurisé du stationnement et des accès riverains.

NUISANCES

L'affectation des terrains des zones 1NAXo et 1NA en façade sur la rue de Bretagne, à des activités commerciales et à un projet hôtelier correspond à une utilisation judicieuse du site. Ces implantations sont en effet moins sensibles aux nuisances de bruit engendrées par le trafic routier.

Ce parti permet de reporter sur l'arrière l'habitat, celui-ci bénéficiant alors d'un certain éloignement et de l'effet écran phonique joué par les constructions de premier rang.

L'incorporation des terrains non commerciaux en façade sur la rue de Bretagne à la coulée verte Nord-Sud, conduira à maintenir des marges de recul non négligeables, notamment pour l'établissement hôtelier. Le paysagement de ces marges, avec masses arbustives et plantations viendra atténuer sensiblement les nuisances phoniques.

Les constructions projetées, notamment l'hôtel, resteront en tout état de cause soumises aux obligations d'isolement phonique résultant de la réglementation applicable aux abords des infrastructures de transport terrestre.

SECURITE

Tout accès direct à des terrains de la zone 1NA et 1NAXo à partir de la rue de Bretagne est interdit par le règlement du POS mis en compatibilité.

Les accès se feront exclusivement à partir du carrefour giratoire aménagé aussi bien pour la zone d'activités commerciales et de loisirs que pour la zone d'habitat et d'équipement, y compris l'hôtel.

QUALITE ARCHITECTURALE

Les dispositions figurant aux règlements des zones 1NA et 1NAXo, après mise en compatibilité, sont propres à assurer une certaine harmonisation architecturale des volumes construits, notamment en façade sur la rue de Bretagne ou visibles depuis cet axe :

- prescriptions d'aspect extérieur,
- limitation des hauteurs,
- recul par rapport aux voies,
- adaptation au sol,
- aspect des matériaux,
- rythme des ouvertures,
- harmonie des couleurs,
- traitement des espaces libres et plantations,
- rappel des dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme relatif à la possibilité de refus du permis de construire pour des motifs d'aspect de constructions susceptibles de porter atteinte aux paysages naturels ou urbains, article d'ordre public qui en tout état de cause reste opposable.

Ces dispositions sont renforcées par le fait que le projet sera mis en œuvre dans des opérations d'ensemble, ce qui favorisera la coordination de l'ensemble des ouvrages, des infrastructures, des voiries, des parkings banalisés et du paysagement.

Le schéma de principe incorporé au dossier de mise en compatibilité préconise une harmonisation de l'implantation des différents volumes.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les nouvelles dispositions introduites dans le cadre de la mise en compatibilité sont propres à assurer la qualité urbaine et paysagère du projet. Certaines constituent des règles dès à présent applicables à ces mêmes zones (1NA) qui sont limitrophes au projet, et qui permettent ainsi une harmonisation et une cohérence d'ensemble sur les deux communes :

- règle de hauteur ,
- implantation en retrait par rapport à l'axe de la rue de Bretagne,
- recul par rapport aux voies,
- obligation de créer des espaces verts communs (30m2 par logement en 1NA, 10 % de la parcelle en 1NAXo),
- conservation ou remplacement des plantations existantes.

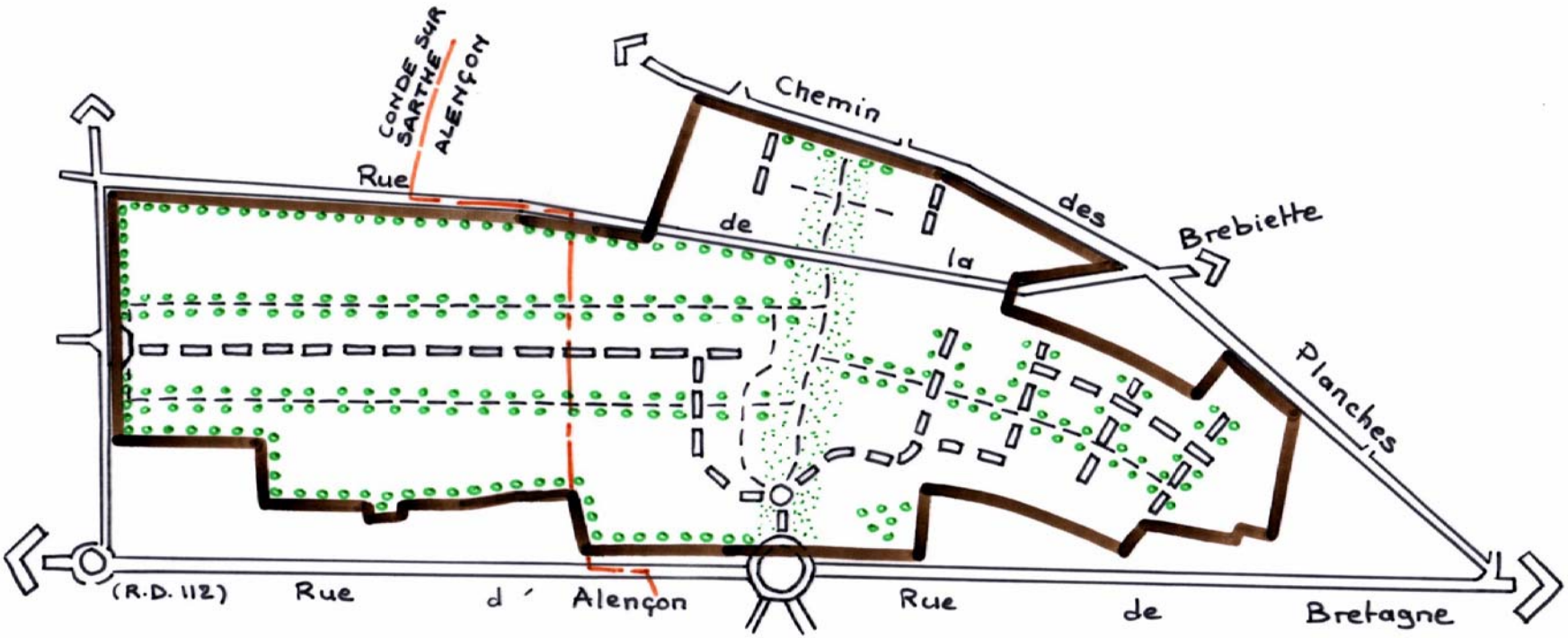
Pour la zone d'habitat, la hauteur est limitée à R+4+C. Il s'agit de permettre, dans un objectif de mixité, des collectifs de petite emprise et ainsi de concevoir un espace paysager aéré. L'impact de ces bâtiments est minimisé par l'existence d'un front urbain le long de la rue de Bretagne.

Pour la zone d'activités et de loisirs, la hauteur est limitée à 12 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres sur 20 % de l'emprise de chaque bâtiment. La différenciation de la hauteur des bâtiments autorisée sur une partie de l'emprise des bâtiments s'explique par la volonté de permettre une véritable composition architecturale avec des éléments de construction qui créent une animation des façades.

Un recul est imposé par rapport aux voies pour favoriser un aménagement paysager en façade des rues. Ce recul par rapport à la rue de Bretagne est plus important, compte tenu des caractéristiques de la voie, et ce, afin d'aménager l'entrée du site et de créer des percées visuelles.

L'impact du projet dans son environnement est limité par l'existence d'un front bâti le long de la rue de Bretagne et par les différents aménagements paysagers prévus : espaces tampons à l'arrière des constructions existantes , végétalisation des stationnements, création de mails plantés pour les circulations douces et traitement de l'entrée du site.

Le schéma de principe incorporé au présent dossier prévoit une coulée verte au centre de la zone Ouest Alençon Condé et des voies de circulation douce.



LEGENDE :

- Limite d'emprise
- Voies de desserte indicatives
- Liaisons douces de principe
- Plantations à créer
- Coulée verte

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

CUA / SU / 05-2005

CONCLUSIONS

Le projet défini par la Communauté Urbaine d'Alençon est bien conforme aux exigences qualitatives voulues par le législateur. Il permet de garantir une bonne insertion dans son environnement des zones ouvertes à l'urbanisation.

La mise en compatibilité du POS d'Alençon est justifiée compte tenu des éléments suivants :
- une qualité d'aménagement garantie par un schéma qui indique les principes d'aménagement de la zone, et qui est intégré au règlement.
- des règles justifiées et motivées, au regard des différents critères : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité urbaine et paysagère,
- un règlement adapté à la spécificité du projet ,
- une harmonisation des règlements par la reprise des règles qui s'appliquent sur les zones contiguës et situées dans l'emprise globale du projet.

4 - TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DE ZONAGE

POS AVANT MISE EN COMPATIBILITE		**POS APRES MISE EN COMPATIBILITE**		
ZONE	SUPERFICIE (ha)	ZONE	SUPERFICIE (ha)	OBSERVATIONS
UA	141,37	UA	141,37	
UAa	1,26	UAa	1,26	Non modifiée
UAh	4,00	UAh	4,00	Non modifiée
UAl	6,43	UAl	6,43	Non modifiée
UB	207,55	UB	207,55	Non modifiée
UBh	1,50	UBh	1,50	Non modifiée
UBp	48,24	NBp	48,24	Non modifiée
UL	113,00	UL	113,00	Non modifiée
UP	111,00	UP	111,00	Non modifiée
UZ	105,91	UZ	105,91	Non modifiée
Total zones Urbaines	**740,26**		**740,26**	
1NA	56,76	1NA	61,02	Incorporation de 4,26 ha de Zone NA
1NAX dont 1NAXo	4,14 *0,00*	1NAX dont 1NAXo	4,74 *0,60*	Incorporation de 0,60 ha de Zone NAX
NA	36,93	NA	32,67	Suppression de 4,26 ha en Zone NA
NAX	4,00	NAX	3,40	Suppression de 0.60 ha en Zone NAX
NC	41,37	NC	41,37	Non modifiée
1ND	41,37	ND	41,37	Non modifiée
OND	120,62	OND	120,62	Non modifiée
Total zones naturelles	**305,19**		**305,19**	**Non modifiée**
ZAC	22,29		22,29	Non modifiée
	1 067,74		1 067,74	Non modifiée

IV-9 - LA PRESENTE MODIFICATION

La Communauté Urbaine d'Alençon souhaite engager l'urbanisation des terrains situés au Nord de la rue de Bretagne et délimités par la RD 112, le chemin des Planches, la rue de la Brebiette, et la rue du Moulin à Vent. Il s'agit de créer une zone d'activités, de loisirs et d'habitat répondant aux besoins de la population de la CUA.

Les modifications proposées portent essentiellement sur les points suivants :

- additif au rapport de présentation expliquant l'opération projetée,
- modification du classement des zones NA et NAX
- modification du classement de la zone 1NAX,
- création d'un règlement spécifique à l'opération projetée.

Un schéma de principe indique les conditions d'aménagement, notamment en ce qui concerne les accès des zones ouvertes à l'urbanisation (1NA et 1NAXo).

1. ETAT INITIAL DU TERRITOIRE CONCERNE

LE TERRITOIRE CONCERNE

Sur la commune d'Alençon le périmètre concerné est délimité au Nord par la zone protégée OND de la vallée de la Briante, au Sud par la rue de Bretagne, à l'Ouest par la limite de commune.

Les parcelles bâties en périphérie ont été exclues du périmètre, étant entendu que ces terrains, dont l'occupation définit l'environnement immédiat de la zone d'étude doivent être très largement intégrés au territoire objet des investigations préalables.

Sur la commune d'Alençon, l'environnement est constitué :

- Au Nord de la rue de Bretagne par un habitat à dominante individuel. On trouve toutefois en bordure du chemin des Planches une petite opération de deux plots collectifs, ainsi qu'une opération de maisons de villes assez dense contiguë au périmètre d'étude.

- Au Sud de la rue de Bretagne, on trouve divers grands équipements d'agglomération dont le Parc des Expositions et la patinoire. En vis-à-vis de ces implantations, le long de la rue Martin Luther King, une bande de terrains constitue un prolongement de la coulée verte, classée en zone agricole.

CARACTERISTIQUES DU SITE

Consacré à la grande culture, ou à l'état d'herbage dans sa partie Est, le site ne fait l'objet d'aucune occupation du sol « parasite », et s'inscrit dans un contexte géographique caractéristique des franges d'espace agricole, au contact direct avec une zone urbanisée, dont la limite mérite toutefois d'être réexaminée afin de mieux prendre en compte la structure foncière et l'usage effectif du sol.

TOPOGRAPHIE

Le site se rattache à deux bassins versants distincts :

- La partie Ouest présente une pente générale vers le Sud-Est. Elle est drainée par un thalweg très faiblement marqué franchissant la rue de Bretagne à l'Est du magasin de bricolage pour rejoindre la Sarthe aux abords du pont de Saint-Germain-du-Corbéis. Les altitudes varient de 161m NGF au carrefour du Moulin à Vent à 145m au point bas sous la route, soit une dénivelée de 16m.

- La partie Nord et Est présente elle aussi des pentes douces, mais orientées vers la vallée de la Briante. Les altitudes varient ici entre 150 et 139m NGF.

HYDROGRAPHIE

Le traitement de l'assainissement, notamment en ce qui concerne les eaux pluviales, nécessitera des solutions différenciées scindant le site en deux secteurs :

- secteur Est sur Alençon, rattaché au bassin versant de la Briante,

- secteur Ouest (terrains en façade sur la rue de Bretagne), rattaché au bassin versant de la Sarthe, dépendant pour leur assainissement de la dépression située entre le centre commercial et le Hall des expositions.

PAYSAGES

Les paysages sont essentiellement déterminés par la topographie du site, par son environnement bâti, accessoirement par la végétation présente aux abords ou perceptible dans les lointains.

Venant d'Alençon, la rue de Bretagne (prolongée par la rue d'Alençon à Condé-sur-Sarthe) offre plusieurs séquences visuelles bien individualisées :

- une séquence urbaine jusqu'au droit du Hall des expositions,

- une séquence ouverte, du carrefour Martin Luther King jusqu'au magasin de bricolage. La « fenêtre » Sud très ouverte sur le vallon transversal en limite de commune, laisse découvrir le cadre bocager de la vallée de la Sarthe, au-delà de la piscine. La « fenêtre » Nord offre une vue du site, avec à l'horizon la Butte Chaumont,

- une séquence bâtie à caractère suburbain avec au Nord un habitat résidentiel mixte (petit immeuble collectif et maisons individuelles), au Sud l'hypermarché prolongé par l'espace commercial du Hertré, sur la commune de Condé-sur-Sarthe.

Depuis le Chemin des Planches, le site est perçu à une échelle plus restreinte, enserré dans des extensions résidentielles d'un quartier tourné vers la coulée verdoyante de la Briante.

La rue du Moulin à Vent offre une vue générale sur le site, depuis le point haut, dans toute sa profondeur.

A l'Ouest de cette voie, plusieurs implantations, dont une importante jardinerie, constituent l'amorce d'une urbanisation à vocation commerciale.

ZONAGE DU POS AVANT MODIFICATION

Le POS d'Alençon classe en zones urbaine et d'urbanisation future les terrains contigus au périmètre de modification :
- UA le long de la rue de Bretagne, jusqu'au-delà de la rue du Chapeau Rouge,
- UB au-delà jusqu'au droit du hall des expositions,
- UL pour l'ensemble des terrains du parc des expositions,
- UP pour le quartier du chemin des Planches,
- 1NA pour les terrains situés entre la rue de Bretagne et la rue de la Brebiette,
- 1NAX le long de la rue de Bretagne.

Seuls les terrains situés entre le parc Elan et la limite de commune, au Sud de la rue de Bretagne sont en NC, marquant ainsi la volonté de conserver une zone de discontinuité urbaine entre la ville et les activités commerciales situées sur la commune voisine.

Les terrains inclus dans le périmètre de modification sont respectivement classés en :

- NAX (urbanisation à long terme, vocation activités) pour les terrains situés plus en arrière.
- 1NAX (urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, vocation activités).
- NA (urbanisation à long terme, vocation habitat) entre la rue de la Brebiette et le Chemin des Planches. Cette zone NA se prolonge plus au Nord, jusqu'à la vallée de la Briante classée en zone naturelle protégée OND.

BILAN DIAGNOSTIC - POTENTIALITES DU SITE

Au terme de ces analyses relatives à l'état initial du site et de son environnement, le bilan suivant peut être établi.

Bien que non directement reliées aux voies de contournement de l'agglomération et à leurs échangeurs, les zones d'urbanisation future d'Alençon, objet de la modification, bénéficient d'atouts importants liés à leur position sur un axe historique de développement, assurant des liaisons faciles avec l'hyper centre. Le site se situe à une position stratégique : en entrée de ville, accessible rapidement depuis le Nord de l'agglomération par la RN12, accessible depuis la RD112, à proximité du site universitaire, du centre ville, et en continuité de secteurs déjà urbanisés.

La présence d'un hypermarché jouant le rôle de « locomotive » confirme une forte vocation commerciale et de services marchands. Les équipements de loisirs existants confirment également la vocation de pôle d'animation de ce secteur situé entre le site universitaire et le centre ville, et son attractivité pour de l'habitat.

L'importance des superficies disponibles et la maîtrise du foncier par des collectivités publiques facilitent le renforcement du pôle préexistant. Le classement au POS en zone d'urbanisation future confirmait déjà la vocation de ce secteur et l'intention d'un développement à terme de l'agglomération vers l'Ouest.

Les handicaps sont essentiellement les suivants :

- l'image dégradée de l'environnement de la rue de Bretagne, traitée actuellement comme un axe routier de rase campagne,
- l'isolement du secteur, au Nord de cette voie, par rapport aux implantations déjà en place au Sud,
- le faible linéaire de façade offert par le site sur cette voie, critère primordial pour toute implantation commerciale.

Toutefois, la requalification de l'entrée Ouest de l'agglomération par l'aménagement d'un giratoire, le recalibrage des voies, l'aménagement de liaisons douces et le traitement paysager conforteront la sécurité sur cet axe et amélioreront l'image de cette entrée de ville.
Par ailleurs, la création de ce nouveau pôle viendra confirmer la vocation d'activités commerciales et de loisirs de ce secteur et contribuera à dynamiser les activités présentes au Sud de cette voie.

Dans le cadre des orientations générales d'affectation du sol des deux communes d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe, l'objectif a été de fixer les principes d'aménagement à retenir :
- stratégie d'investissement du site d'activité situé au Nord des rues de Bretagne et d'Alençon,
- organisation du secteur résidentiel du chemin des Planches.

L'orientation retenue par la Communauté Urbaine est de développer sur la partie Ouest du site une zone à vocation essentiellement commerciale et de loisirs complémentaire de la zone existante au Sud, l'ensemble étant susceptible de constituer à terme un puissant pôle commercial et de services à l'échelle de l'agglomération.

Par ailleurs, le site de la zone Ouest est proche à la fois du pôle universitaire de Montfoulon, de la zone commerciale située au sud de la rue de Bretagne et du centre ville, ce qui en fait une zone propice à la construction de logements, dans le prolongement des habitations situées à l'est de la zone.

Compte tenu des éléments développés ci-avant, le site apparaît stratégique et réunit les conditions nécessaires à la mise en oeuvre d'un projet cohérent.

2. DONNEES ET BESOINS SOCIO-ECONOMIQUES

Depuis l'approbation du POS d'Alençon actuellement opposable, les données socio-économiques ont assez largement évolué et justifient une réactualisation.

DEMOGRAPHIE – HABITAT

L'évolution démographique de l'ensemble de l'agglomération montre qu'Alençon doit répondre à une demande de logements indispensables à la fois pour l'accueil de l'accroissement démographique au niveau de la commune centre, ainsi que pour assurer les besoins en mobilité de la population résidente, condition indispensable à l'objectif de mixité sociale. Des besoins nouveaux sont apparus en matière de logements pour étudiants compte tenu de la proximité du pôle universitaire de Montfoulon.

ECONOMIE

Le projet d'un pôle économique et commercial Ouest en limite d'Alençon et de Condé-sur-Sarthe, s'inscrit dans un objectif plus large de rééquilibrage des zones d'activités déjà existantes, sur l'agglomération au Nord-Est (zones d'activités d'Ecouves et du Londeau) et au Sud (zones d'Arçonnay).

EQUIPEMENTS

Le projet de zone commerciale développe une forte connotation loisirs et activités culturelles. Le centre aquatique et la salle de concerts « La Luciole » sont à proximité.
Il répond à un besoin complémentaire de l'équipement du centre ville, en lien direct avec les installations de la foire d'exposition toute proche.

DEPLACEMENTS

Le projet de développement greffé sur la rue de Bretagne conforte un axe traditionnel de circulations et de pénétrations au cœur de la ville, aujourd'hui en grande partie dégagé des contraintes liées au trafic de transit, du fait de la déviation de la RN12.

3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE MODIFICATION

LE ZONAGE MODIFIE

Les zones NA et NAX du POS approuvé d'Alençon identifiaient bien le secteur comme une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à plus ou moins long terme.

Le classement en zone NA stricte exprimait dans l'un et l'autre cas la volonté d'un aménagement cohérent pour chaque zone, cet aménagement, équipements et infrastructures, étant pris en charge par un aménageur ou par des constructeurs privés ou publics.

Le classement NA de part et d'autre du chemin des Planches, était justifié par le fait que la viabilisation de cet axe, support des différents réseaux, conditionne l'aménagement de cette zone dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.

Le POS modifié maintient cette obligation de cohérence globale, et de financement des équipements par l'aménageur ou les constructeurs en affectant un classement 1NA. Il confirme au travers du schéma de principe annexé l'affectation habitat pour la partie Est du site, commerce et activités économiques pour la partie Ouest.
Il introduit une échelle de réflexion plus large dans le cadre d'une harmonisation entre les deux communes territorialement concernées par le projet.

On notera que ce zonage va dans le sens d'une certaine mixité du tissu préconisée par la loi SRU, tout en exploitant au mieux les contraintes du site, l'habitat étant localisé dans la partie du site la moins soumise aux nuisances phoniques de la rue de Bretagne, et orientée vers la coulée verte de la vallée de la Briante.

LE SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Sur la base du zonage modifié, le schéma de principe d'aménagement illustre essentiellement :
- les conditions d'accès à partir de la rue de Bretagne,
- le principe général de desserte et d'organisation du stationnement,
- les principes d'implantation des constructions,
- la volonté d'organisation autour d'une coulée verte Nord-Sud élément d'une vaste liaison paysagère entre vallée de la Briante et vallée de la Sarthe.

La zone d'activité commerciale

A partir d'un vaste carrefour giratoire situé sur la rue de Bretagne, une voie de desserte pénètre vers le Nord pour irriguer la zone d'activités commerciales. Cet axe voit son tracé s'infléchir ensuite vers l'Ouest pour rejoindre sur la commune de Condé-sur-Sarthe la rue du Moulin à Vent, après avoir traversé l'ensemble de la zone dans sa partie médiane.

Les parkings s'organisent en position centrale de part et d'autre de cette voie de desserte. Ils font l'objet d'un paysagement et de plantations.

Les constructions commerciales ou de loisirs s'organisent en retrait par rapport à ce vaste mail consacré au stationnement, avec desserte de service et livraisons par l'arrière.

La zone d'habitation

La zone d'habitation est elle aussi desservie à partir du carrefour giratoire de la rue de Bretagne, par une voie rejoignant le chemin des Planches.
Son tracé en bayonnette est destiné à casser la vitesse des véhicules.

Le programme de cette zone prévoit, à titre indicatif et non limitatif :
- des habitations individuelles sous forme d'opérations de logements groupés,
- des habitations sur lots libres,
- des logements en petit collectif,
- des logements pour étudiants,
- une maison de retraite pour personnes âgées,

- un établissement hôtelier.

Les habitations individuelles groupées ou sur lots libres sont localisées dans la partie Est du secteur, au contact direct de l'habitat existant en périphérie du site.

L'habitat collectif, logements étudiants, maison de retraite et hôtel, s'organisent le long d'une coulée verte Nord Sud assurant la transition avec la zone d'activités commerciale.

LE STATUT DE LA RUE DE BRETAGNE

La construction de la déviation Nord de l'agglomération a permis le déclassement de la rue de Bretagne, ex RN12. L'importance des trafics enregistrés par cet axe traditionnel justifie toutefois le maintient de son classement comme voie à grande circulation.

Actuellement, sur cet axe seul le carrefour rue de la Charité/rue du Moulin à Vent est aménagé en giratoire.

Au droit de la rue Martin Luther King, la création d'un nouveau giratoire, en cours de réalisation, permettra un accès sécurisé au site.

Un tel aménagement est prévu dans le cadre du schéma de principe exposé ci-avant, inscrit dans le cadre d'un objectif plus large poursuivi par la Communauté Urbaine d'Alençon de requalification de cet axe d'entrée de ville.

L'ENVIRONNEMENT DE LA RUE DE BRETAGNE

L'environnement de la rue de Bretagne à Alençon, et de la rue d'Alençon à Condé-sur-Sarthe, est dès à présent très urbain.

Le traitement actuel de la voie, avec 2 x 2 voies sans terre plein central continu sauf aux carrefours, et l'importance des ouvrages d'accès à l'hypermarché, des voies d'insertion latérales et des tourne-à-gauche avec stockage central sur deux voies conduisent à des emprises considérables.

L'importance des superficies revêtues de noir, et l'absence de plantations, créent un cadre urbain très agressif.

Un recalibrage est prévu avec récupération d'emprise pour plantations, piste ou bande cyclable, et traitement sécurisé du stationnement et des accès riverains.

NUISANCES

L'affectation des terrains des zones 1NAXo et 1NA en façade sur la rue de Bretagne, à des activités commerciales et à un projet hôtelier correspond à une utilisation judicieuse du site. Ces implantations sont en effet moins sensibles aux nuisances de bruit engendrées par le trafic routier.

Ce parti permet de reporter sur l'arrière l'habitat, celui-ci bénéficiant alors d'un certain éloignement et de l'effet écran phonique joué par les constructions de premier rang.

L'incorporation des terrains non commerciaux en façade sur la rue de Bretagne à la coulée verte Nord-Sud, conduira à maintenir des marges de recul non négligeables, notamment pour l'établissement hôtelier. Le paysagement de ces marges, avec masses arbustives et plantations viendra atténuer sensiblement les nuisances phoniques.

Les constructions projetées, notamment l'hôtel, resteront en tout état de cause soumises aux obligations d'isolement phonique résultant de la réglementation applicable aux abords des infrastructures de transport terrestre.

SECURITE

Tout accès direct à des terrains de la zone 1NA et 1NAXo à partir de la rue de Bretagne est interdit par le règlement du POS modifié.

Les accès se feront exclusivement à partir du carrefour giratoire aménagé aussi bien pour la zone d'activités commerciales et de loisirs que pour la zone d'habitat et d'équipement, y compris l'hôtel.

QUALITE ARCHITECTURALE

Les dispositions figurant aux règlements des zones 1NA et 1NAXo, après modification, sont propres à assurer une certaine harmonisation architecturale des volumes construits, notamment en façade sur la rue de Bretagne ou visibles depuis cet axe :
- prescriptions d'aspect extérieur,
- limitation des hauteurs,
- recul par rapport aux voies,

- adaptation au sol,
- aspect des matériaux,
- rythme des ouvertures,
- harmonie des couleurs,
- traitement des espaces libres et plantations,
- rappel des dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme relatif à la possibilité de refus du permis de construire pour des motifs d'aspect de constructions susceptibles de porter atteinte aux paysages naturels ou urbains, article d'ordre public qui en tout état de cause reste opposable.

Ces dispositions sont complétées par le fait que le projet sera mis en œuvre par un aménageur unique qui assurera la coordination de l'ensemble des ouvrages, infrastructures, voiries, parkings banalisés, paysagement.

Le schéma de principe incorporé au rapport garantit une harmonisation de l'implantation des différents volumes.

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les dispositions retenues dans le cadre du projet doivent assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des aménagements projetés, sur des bases harmonisées entre les deux communes.

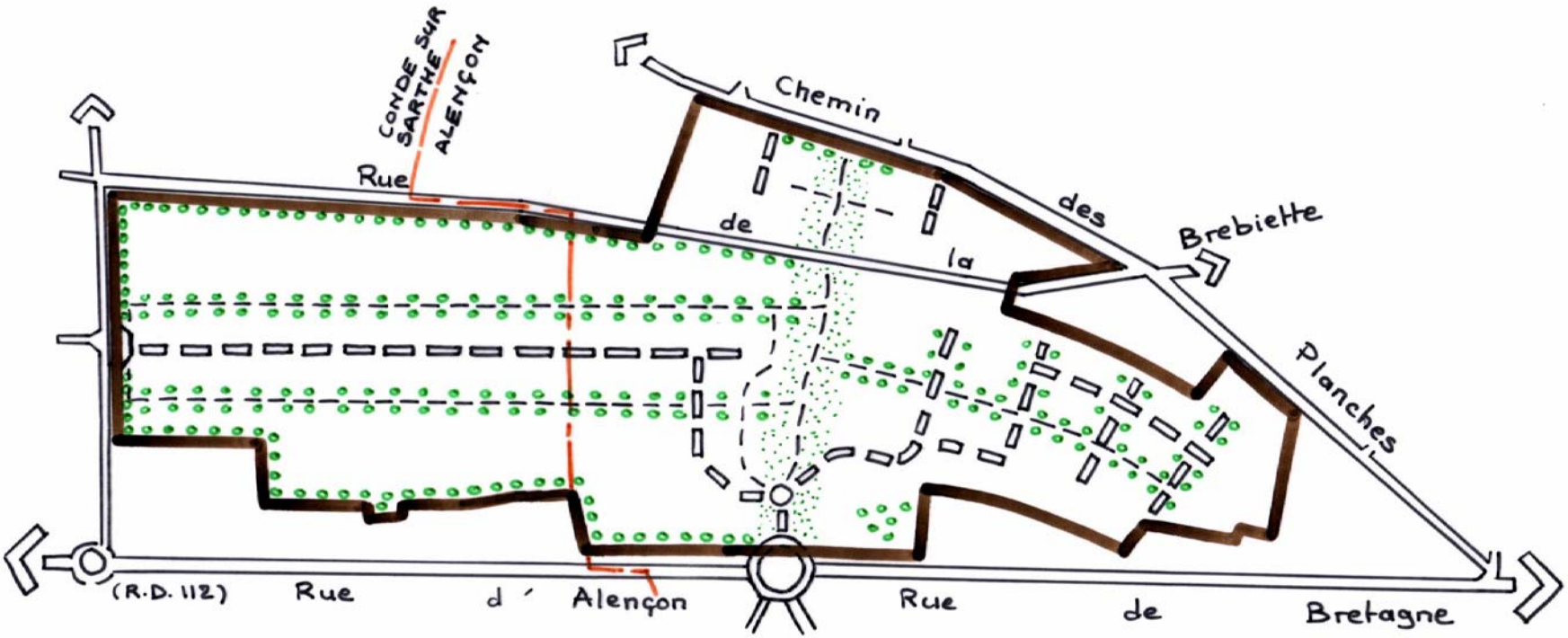
Certaines dispositions constituent l'extension aux zones 1NA et 1NAXo nouvellement créées des règles dès à présent applicables à ces mêmes zones :

- obligation de créer des espaces verts communs (30m2 par logement en 1NA, 10 % de la parcelle en 1NAXo),
- conservation ou remplacement des plantations existantes.

Des dispositions nouvelles complémentaires ont été introduites dans le cadre de la modification, propres à assurer la qualité urbaine du projet :

- implantation par rapport à l'axe de la rue de Bretagne,
- recul par rapport aux voies.

Le schéma de principe incorporé au présent dossier prévoit une coulée verte au centre de la zone Ouest Alençon Condé et des voies de circulation douce.



LEGENDE :

- Limite d'emprise
- Voies de desserte indicatives
- Liaisons douces de principe
- Plantations à créer
- Coulée verte

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

CUA / SU / 05-2005

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. AVANT ET APRÈS LA MODIFICATION

	ZONE	CARACTERISTIQUES	Superficie en HA Avant modification	Superficie en HA Après modification
ZONES URBAINES	UA	Zone ayant un caractère de centre avec une densité assez élevée.	141 ha 37	141 ha 37
	UAa	Zone correspondant à l'emprise actuelle et future des archives départementales.	1 ha 26	1 ha 26
	UAh	Zone correspondant à une partie de l'emprise de l'hôpital.	4 ha 00	4 ha 00
	UAl	Zone correspondant à l'emplacement de l'ancienne caserne Lyautey.	6 ha 43	6 ha 43
	UB	Zone intermédiaire ou péricentrale de moyenne densité (Faubourg, opération groupée).	207 ha 55	207 ha 55
	UBh		1 ha 50	1 ha 50
	UBp	Secteur de protection du tissu de bourg ancien.	48 ha 24	48 ha 24
	UL	Zone occupée par des bâtiments de type « collectif » (tours, barres).	113 ha 00	113 ha 00
	UP	Zone d'habitat individuel discontinu de faible densité.	111 ha 00	111 ha 00
	UZ	Zone industrielle ou artisanale ou commerciale.	105 ha 91	105 ha 91
		TOTAL DES ZONES URBAINES	740 ha 26	740 ha 26
ZONES NATURELLES	1NA	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (habitation).	56 ha 76	57 ha 23
	1NAX	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (activités).	4 ha 14	7 ha 54
	1NAXo	Zone réservée à l'urbanisation (activités commerciales, de loisirs)	0 ha 00	7 ha 54
	NA	Zone réservée à l'urbanisation future (habitation).	36 ha 93	36 ha 46
	NAX	Zone réservée à l'urbanisation future (activités).	4 ha 00	4 ha 00
	NC	Zone de protection agricole.	41 ha 37	41 ha 37
	1ND	zone de détente et de loisirs.	41 ha 37	41 ha 37
	OND	Zone de protection du site ou liée à des risques naturels.	120 ha 62	120 ha 62
		TOTAL DES ZONES NATURELLES	305 ha 19	305 ha 19
	ZAC	Zone d'Aménagement concerté	22 ha 29	22 ha 29
		SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1 067 ha 74	1 067 ha 74