COMMUNAUTE URBAINE D'ALENÇON
DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE D'

ALENÇON

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NOTICE JUSTIFICATIVE	1a

SOREPA 99 rue de Vaugirard
75 006 PARIS - Tel : 01 42 22 61 22

SERVICE URBANISME de la Communauté Urbaine d'Alençon
Hôtel de Ville - BP 362 - 61014 ALENÇON Cedex
Tel : 03 33 32 40 00

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
- 4 OCT. 2006

APPROBATION de la 7ème MODIFICATION

Vu pour être annexé la délibération du Conseil de Communauté
en date du **28 septembre 2006**

approuvant la modification du Plan d'Occupation des Sols
de la commune d'Alençon.

Pour le Président de la communauté urbaine d'Alençon,
Le Conseiller communautaire délégué,

Pierre VIELLE

Communauté Urbaine Alencon

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
6ème Modification	le	:	30-03-2006

SOMMAIRE

PREAMBULE ___ ***3***

1) OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ___ ***5***

2) DIAGNOSTIC GENERAL SUR ALENCON ___ ***6***

- **Alençon : position stratégique :** ___ **6**
- **Analyse socio-démographique :** ___ **6**
  - La population ___ 6
  - L'habitat ___ 8
  - Mécanisme de consommation des logements : ___ 10
  - Besoin en terme de logement d'ici 2015 : ___ 12

3) PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION ___ ***15***

- **Site J.Mantelet ou site dit ex. Moulinex** ___ **15**

  Localisation : ___ 15
  Réseau viaire : ___ 15
  Environnement naturel : ___ 16
  Occupation du sol : ___ 16
  Servitudes d'utilité publique : ___ 20
  enjeux sur le site jean mantelet : ___ 26

- **Site de la gare** ___ **27**

  Localisation : ___ 27
  Environnement naturel: ___ 27
  Occupation du sol : ___ 28
  Servitudes d'utilité publique ___ 31
  enjeux sur le site de la gare: ___ 31

- **Site Fuie des Vignes** ___ **32**

  Localisation : ___ 32
  Réseau viaire : ___ 32
  Environnement naturel: ___ 32
  Occupation du sol : ___ 33
  Servitude d'utilité publique ___ 36
  enjeux sur le site fuie des vignes : ___ 36

4) REGLEMENTATION DU POS OPPOSABLE AVANT MODIFICATION ___ ***37***

- **zonage** ___ **37**

  Zone UZ : ___ 37
  Zone 1NA : ___ 37
  Zone UA : ___ 38
  Zone UB : ___ 38
  Zone UP : ___ 39
  Zone OND : ___ 39
  Zone 1ND : ___ 39

- **règlement** ____ **43**

5) LA MODIFICATION ____ ***45***

- **SITE n°1 jean mantelet** ____ **45**
- **SITE n°2 de la gare** ____ **50**
- **SITE n°3 dit du fuie des vignes** ____ **53**

6) MESURES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ____ ***54***

- **Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, eau et air) 54**
- **Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain** ____ **57**
- **Impacts et mesures de compensation sur l'habitat** ____ **58**
- **Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole** ____ **59**
- **Impacts et mesures de compensation des acces et dessertes** ____ **59**
- **Impacts et mesures de compensation sur le paysage** ____ **60**
- **Impacts et mesures de compensation sur le stationnement** ____ **61**
- **l'assainissement et les reseaux divers** ____ **62**

7) TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. AVANT ET APRÈS LA MODIFICATION ____ ***63***

PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols d'Alençon a été approuvé le 25 janvier 1979.

Ce POS a fait l'objet d'une révision le 25 mars 1993 et de trois modifications en date du 25 janvier 1996, du 28 février 2002, et du 30 mars 2006.

La commune d'Alençon a lancé plusieurs mises à jour : le 08/09/1993, le 30/09/1999, le 28/08/2001, le 12/10/2001, le 14/10/2005 et une mise en compatibilité le 23/03/2006.

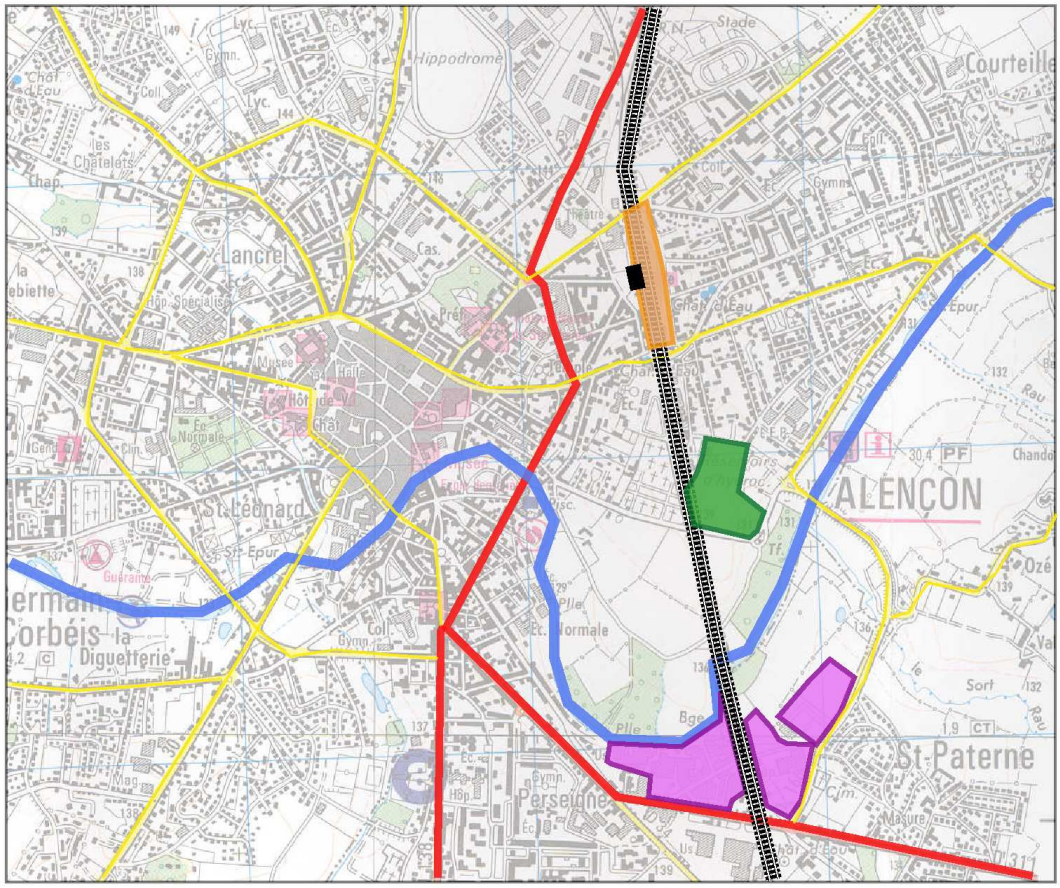
L'objet de la présente procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Alençon concerne trois zones correspondant à des secteurs classés en zones UZ (activités) et 1NA (zone d'urbanisation future) et ce afin de permettre la restructuration et la requalification urbaine en vue d'accueillir de l'activité et/ou de l'habitat et équipements publics.

Les sites concernés sont les suivants:

- Site Jean Mantelet (anciennement Moulinex pour partie) , situé au sud-est du territoire
- Site de la Gare (rue de Verdun), situé à l'Est de la commune
- Site de la Fuie des Vignes, situé à l'Est d'Alençon :

Cf : carte de localisation des trois zones

LOCALISATION DES ZONES D'ETUDES



LEGENDE

- Site Gare
- Site Fuie des Vignes
- Site Jean Mantelet
- Routes principales
- Routes secondaires
- Rivière la Sarthe
- Voie férrée
- Gare SNCF

source: carte IGN 1/25000ème

N

Sorepa

1) OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du POS envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale, n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification du Plan d'Occupation d'Alençon entraînant la modification de zonage concerne des zones UZ et 1NA et répond à plusieurs ambitions de la part de la commune et de la communauté urbaine :

- Zones de mixité :

Assurer une mixité de l'espace par l'accueil, selon les sites, de logements, d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires, d'équipements.

- Poursuivre une politique de développement durable:

Pour parler de développement durable, trois axes doivent être pris en compte : les volets économiques, environnementaux et sociaux. Concernant le volet économique, les projets permettront de redynamiser l'activité économique de l'agglomération. Côté environnemental, les aménagements des zones vont permettrent de mettre en valeur les abords de la rivière la Sarthe, de valoriser les entrées de ville et du centre ville, de créer des espaces verts et ainsi participer à l'amélioration de la qualité de vie des Alençonnais. La municipalité souhaite également prendre en compte la problématique sociale. Il s'agit ici de permettre la venue d'une nouvelle population ainsi que le maintien de celle en place et de répondre à la demande en logements dans un cadre de qualité.

- Densifier le tissu urbain existant.

La réalisation de ces opérations doit permettre de rentabiliser les espaces laissés vides et ainsi de limiter les extensions en marge de l'agglomération actuelle, extensions qui grèvent l'espace naturel.

- Renforcer les équipements sportifs

L'objectif est de répondre aux besoins des habitants.

- Traiter les entrées de ville.

Le projet de renouvellement urbain répond également à une problématique de revitalisation de l'entrée de ville en provenance de Saint Paterne et de l'entrée en centre ville à partir de la gare SNCF.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION NE CONCERNE QU'UNE PARTIE DES ZONES UZ ET 1NA, MAIS ELLE S'INTEGRE DANS UNE REFLEXION PLUS GLOBALE.
CONSCIENTE DES ENJEUX LIES A L'HABITAT ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ALENÇON SOUHAITE S'INSCRIRE LE PLUS VITE POSSIBLE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

2) DIAGNOSTIC GENERAL SUR ALENCON

Afin de mieux cerner les enjeux et les objectifs de la modification du POS d'Alençon, concernant le site « Jean Mantelet », « la Gare » et « la Fuie des Vignes », il convient de présenter en amont une analyse socio-démographique de la commune d'Alençon.

Cette étude permettra d'analyser les problématiques liées au territoire et les solutions apportées par la requalification urbaine des trois zones urbaines.

- **ALENÇON : POSITION STRATEGIQUE :**

Alençon est la troisième ville de Basse Normandie par sa taille. Elle est la ville centre d'une agglomération de 19 communes regroupant 52 000 habitants.
La ville bénéfice d'une position géographique stratégique au sein du territoire et se situe au carrefour de plusieurs routes majeures : RN 12, RN 138, A28, qui conduisent de Paris à la Bretagne et de la Belgique aux Pays de Loire ainsi que vers l'Espagne.

- **ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE** :

L'analyse du milieu socio-économique est réalisée à partir des données INSEE issues des derniers Recensements Généraux de la Population de 1982, 1990 et 1999.

- La population

Evolution de la population d'Alençon :

	Population sdc*	Taux de variation annuel (%)	Taux de variation dû au mouvement naturel (%)	Taux de variation dû au solde migratoire (%)
1982	31608	-0,90%	+1,31%	-2,21%
1990	29988	-0,66%	+0,97%	-1,62%
1999	28935	-0,40%	+0,75%	-1,15%

** population sans double compte*

Depuis 1982, la population d'Alençon a perdu prés de 2600 habitants. Ce phénomène s'explique par un solde migratoire négatif qui n'est pas compensé par un excédent naturel en diminution.

A titre comparatif, le niveau de population de l'agglomération a progressé entre 1990 et 1999 de 1,86%.

La commune d'Alençon a donc perdu une certaine attractivité, au profit de communes situées en péri-urbanisation.

Structure de la population :

Structure par âge - Alençon

Alençon	1990		1999	
	nbr	*%*	*nbr*	*%*
0-19 ans	8283	27,6%	7291	25,2%
20-39 ans	9757	32,5%	8447	29,2%
40-59 ans	6265	20,9%	6949	24,0%
60-74 ans	3674	12,2%	3630	12,6%
+ de 75 ans	2022	6,8%	2600	9,0%

La population d'Alençon est relativement jeune : près de 55% de la population a moins de 40 ans. Cependant le pourcentage de personnes âgées est assez important : 21,6% des habitants à plus de 60 ans.

Aujourd'hui, faute de renouvellement de la population, cette dynamique risque de s'épuiser et le vieillissement de la population est latent, même si les indices de jeunesse restent supérieurs aux moyennes départementales.

Ce vieillissement de population est due aux forts départs des jeunes (15-29 ans) de l'ensemble des communes de la communauté urbaine vers l'extérieur (peu d'arrivées sur Alençon) pour des raisons scolaires, universitaires et économiques.

A contrario, la commune accueille de nombreuses personnes âgées, notamment très âgées (+80 ans) du fait sans doute des établissements d'accueil spécifiques.

Population active :

	Actif ayant un emploi	Taux d'activité* %	Taux de chômage %	Actifs travaillant dans la commune
Alençon	10516	44,3%	17,8%	76,1%
Orne	-	43,7%	11,7%	43,4%

** part de la population active sur la population totale*

Alençon est un pôle d'emploi important puisque le taux d'activité est supérieur aux moyennes départementales avec un taux de plus de 44% .

Les actifs habitant et travaillant sur Alençon sont nombreux (76,1%) ce qui implique des déplacements domicile-travail quotidien moins importants que la moyenne départementale.

Cependant le taux de chômage est élevé dans la ville centre avec près de 18% de chômage en 1999 *(d'après une estimation réalisée en 2001, le taux serait descendu à 12,8%)*.

- L'habitat

Caractéristiques du parc de logement :

	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alençon							
1990	13474	12216	90,7%	384	2,8%	874	6,5%
1990/99	*+4,2%*		*+5,4%*		*-18,4%*		*-1,9%*
1999	14040	12870	91,7%	313	2,2%	857	6,1%

Le parc de logement d'Alençon a augmenté entre 1990 et 1999 de +4,2% (13474 à 14040 logements), avec 91,7% de résidences principales.

Le taux de vacance d'Alençon est de 6,1% en 1999. Ce chiffre est suffisant pour assurer le renouvellement urbain puisqu'on estime un taux équivalent à 6% du parc de logements pour permettre une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Ce taux est de 2,8% dans le reste de l'unité urbaine en 1999. Ce taux est en diminution depuis 1990. C'est un signe de tension du marché, un manque de fluidité des mouvements qui l'animent. Ce parc de logement vacant ne peut jouer un rôle de réserve.

	Résidence principale 1999	Propriétaires		Locataires		Logés gratuitement	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alençon	12870	4295	33,4%	8235	64,0%	340	2,6%

Les locataires sont majoritaires (64,0%).

Taux d'occupation :

Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale. A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale diminue. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population et la diminution de la taille des familles.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales

	1982	1990	1999
Alençon	2,5	2,4	2,2
Orne	2,8	2,6	2,4

Ce mécanisme de décohabitation, engendrant une réduction du taux d'occupation, est nettement marqué dans la commune d'Alençon ainsi qu'au niveau départemental.

Ancienneté du parc de résidences principales :

	Avant 1949	1949/1974	1975/1989	1990/1999
Alençon	27,3%	54,9%	15,0%	2,8%
Orne	45,4%	27,2%	02,8%	6,7%

Sur la commune d'Alençon, le parc immobilier est relativement ancien, près de 82% des logements datent d'avant 1974. Le rythme de construction a diminué à partir de 1990 avec 2,8% de construction (1990-99). Ce rythme de construction est inférieur à celui de l'Orne.

Typologie des résidences principales en 1999 :

	Maison individuelle		Immeuble collectif		Autre	
Alençon	4928	38,3%	7490	61,7%	452	3,5%
Orne	77,2%		19,7%		3,1%	

Le parc des résidences principales est majoritairement composé d'immeubles collectifs : 61,7%.

Nombres de pièces (résidences principales) :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 et plus
Alençon	7,6%	17,6%	26,9%	47,9%
Orne	3,5%	11,1%	22,9%	62,5%

Les logements sont de grande taille : près d'un logement sur deux a au moins 4 pièces.

Logements sociaux :

Il est recensé (*données INSEE 1999 et DDE pour Alençon*) une part de logements HLM de 41,0%, soit 5350 logements.

Le taux est de 33% pour l'unité urbaine d'Alençon, alors qu'au niveau national, ce taux pour des unités urbaines comparables est de 20%.

Le parc de logements sociaux est donc très important. La ville centre abrite 87% du patrimoine locatif social.

On y trouve deux grands ensembles collectifs :
. Perseigne
. Courteille

La restructuration du parc de logements social est en cours, par le biais de l'ANRU.

L'objectif est de mieux répartir les logements sociaux au sein de la Communauté Urbaine, compte tenu de la densité sur Alençon.

- MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS :

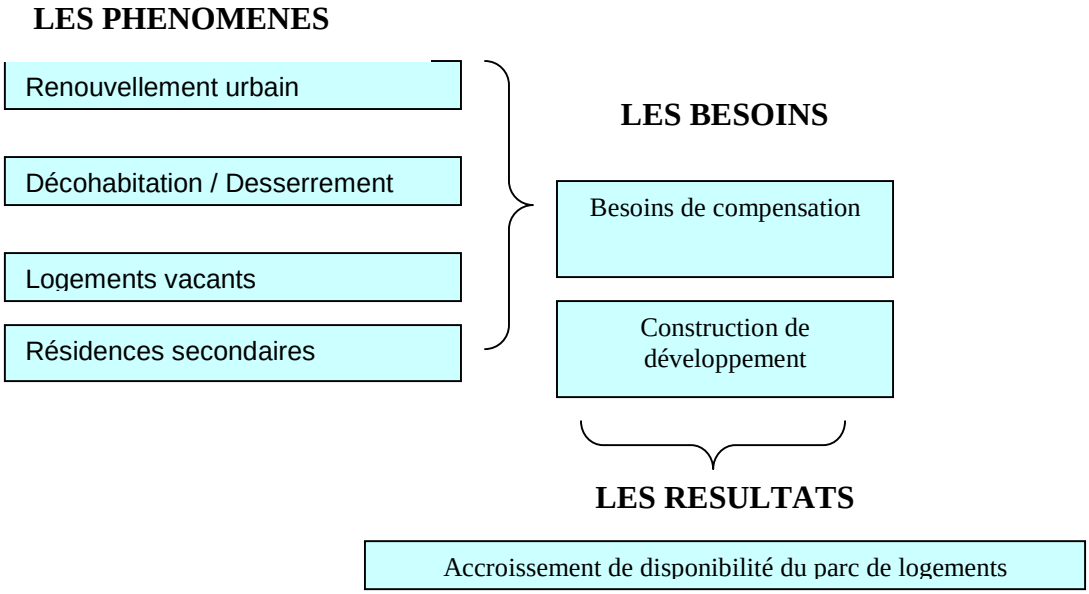
La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,

et dans une moindre part :

- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.



Le phénomène de renouvellement :

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le phénomène de desserrement :

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.
En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.…
Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

	Alençon		CUA	
Evolution du parc de logement	82/90	90/99	82/90	90/99
1. résidences principales construites	308	386	1411	1639
par an	39	43	176	182
2. renouvellement	-199	180	-290	-3
par an	-25	20	-36	0
3. variation des résidences secondaires	-123	71	-147	115
par an	-15	8	-18	13
4. variation des logements vacants	417	17	465	92
par an	52	2	58	10
5. desserrement	-1017	-1160	-1223	-1887
… par an	-127	-129	-153	-210
6. besoins à population constante = (2+3+4+5)	-922	-892	-1195	-1683
Construction neuve disponible pour accroissement de population -= (1-5)	-614	-506	216	-44
par an	-77	-56	27	-5

source : diagnostic du PLH 2001 – données INSEE 1982-1990-1999

Cette approche de l'évolution du parc marque la production insuffisante de logements pour maintenir la population en place sur la communauté urbaine et Alençon**.**

Ainsi sur Alençon, entre 1990 et 1999 :

. 892 logements nouveaux étaient nécessaires pour maintenir la population en place
. 386 nouvelles constructions ont été réalisées
. soit un différentiel de 506 logements non réalisés qui auraient été nécessaires au maintien de cette population

- BESOIN EN TERME DE LOGEMENT D'ICI 2015 :

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Alençon, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

A partir des phénomènes de consommation enregistrés sur les dernières décennies, le calcul des besoins théoriques de logements peut être approché sur la période 1999-2015.

a). Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition…) devrait se poursuivre. Il peut toutefois être estimé un taux de renouvellement du parc identique à celles des dernières périodes intercensitaires.

Il peut donc être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 0.15 % par an pendant 16 ans.

14040 (parc total de logements en 1999) x 1.03 (intérêt composé : 0.15 % sur 16 ans) = 14461
14461 - 14040 = <u>421 logements issus du renouvellement.</u>

b). La poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2015 :

Les besoins liés au desserrement pour loger la population déjà en place ont été prédominants et ont consommé l'essentiel des logements produits durant la dernière décennie.

D'après le diagnostic du PLH de tels besoins ne devraient pas se maintenir à un niveau aussi élevé à l'avenir. C'est à dire, une décohabitation qui devrait être moins forte.

Ainsi, l'hypothèse retenue est une légère diminution du nombre de personne par ménage (perte de 0.1 point), soit 2,1 pour Alençon.

27700 (population des résidences principales en 1999) / 2.10 = 13190 résidences principales

13190 – 2870 (résidences principales en 1999) = 320 résidences principales nécessaires.

c). Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici. Une évolution nulle des résidences secondaires est donc ici retenue.

d). Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 6% à Alençon.

12870 (résidences principales en 1999) + 421 (renouvellement) + 320 (desserrement) + 313 (résidences secondaires) = 13924 (parc total sans logement vacant en 2015)
13924 / 0.94 = 14813 (parc total avec les logements vacants en 2015)
14813 X 0.06 = 889 logements vacants en 2015
857 - 889 = + 32 logements vacants

e). Récapitulatif

Alençon	
Renouvellement	+421
Desserrement	+320
Logements vacants	+32
Résidences secondaires	-
TOTAL	+773

Ainsi, d'après ces premières hypothèses :

Entre 1999 et 2015, 770 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 1999, soit 48 logements par an.

Sur la période 1990-99, il en manquait 506.

Soit 1376 logements d'ici 2015 afin de revenir au niveau de population de 1990.

L'évolution du marché de la construction depuis 1999 sur le territoire alençonnais doit être prise en considération :

. 1999-2005 : 600 permis de construire délivrés
. lots restants sur les lotissements en cours : 18 lots
. projets en cours (lots ou groupes d'habitations) : 707 logements

Soit 1325 nouveaux logements réalisés et à venir.

Ainsi, d'ici 2015, 1376 – 1325 = 51 logements à construire (en plus des projets prévus) pour revenir au niveau de la population de 1990 habitant à Alençon.

Synthèse

- Perte importante de la population au profit de communes péri-urbaines.
- Vieillissement de la population malgré un nombre important de personnes jeunes.
- Un pôle d'activité majeur mais le taux de chômage est en augmentation constante.
- Augmentation du parc de logement entre 1990 et 1999 mais production insuffisante pour maintenir la population urbaine d'Alençon.
- Taux de vacance insuffisant pour permettre le renouvellement urbain.
- Majorité de locataires.
- Taux d'occupation par résidence principale en diminution.
- Parc de résidence principale majoritairement constitué par des immeubles collectifs.
- Parc de logement sociaux très important.
- Logements pour les familles insuffisants.

Conclusion :

Depuis quelques années, Alençon connaît une perte de sa population.

La commune est caractérisée par un vieillissement de sa population et les jeunes habitants quittent la commune pour aller vivre ailleurs.
Cette perte de population est la conséquence d'un manque de logement et d'une insuffisance en activités engendrant un taux de chômage en constante évolution.

Afin de palier à ces problèmes, il est nécessaire de revitaliser l'activité économique de la commune et de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements, d'emplois.

Pour cela, deux des trois secteurs d'étude représentent un potentiel de développement certain L'aménagement de ces derniers permettra d'assurer le renouvellement urbain de ces sites.

3) PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION

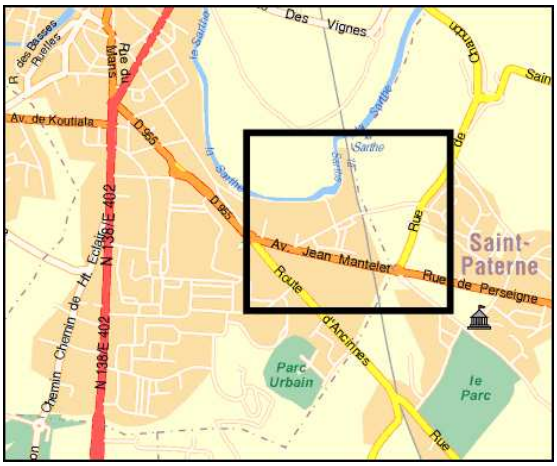
- **SITE J.MANTELET OU SITE DIT EX. MOULINEX**

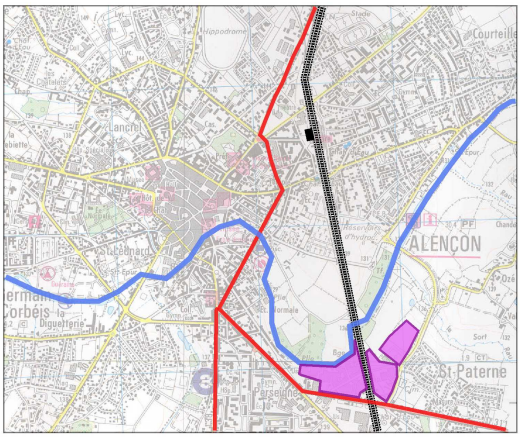
LOCALISATION :

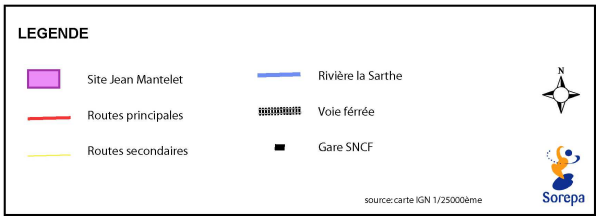
Le site J.Mantelet est situé au sud-est d'Alençon, délimité à l'est par la limite communale de Saint Paterne. Le territoire est très circonscrit, il est défini par des limites physiques fortes, qui permettent de l'identifier clairement dans la ville.

Le territoire est compris entre l'avenue Jean Mantelet au sud, à l'est la départementale 166 (reliant le quartier de Courteille à la route du Mans), au nord la Sarthe. La zone est traversée par la voie de chemin de fer (axe Nord-Sud).

Le site est donc clairement délimité par la Sarthe et les infrastructures routières et ferroviaire. Il constitue en outre une entrée de ville importante dans la commune.







RESEAU VIAIRE :

Le secteur est organisé autour de deux grands axes :

-l'avenue Jean Mantelet (Départementale 955)
-la rue de Chandon (Départementale 166)

L'avenue Jean Mantelet est une voie au « profil routier », elle est large à double sens. La rue est bordée par de larges trottoirs qui accueillent à certains endroits des places de stationnements.

La départementale 166 présente également un « profil routier », c'est une voie à double sens. Le trafic est important et peu sécuritaire pour les piétons.

Il existe un passage souterrain sous la voie ferrée, réservé aux piétons - actuellement condamné.

ENVIRONNEMENT NATUREL :

Le site Jean Mantelet bénéficie d'un environnement naturel important puisqu'il est bordé au nord par la rivière la Sarthe.

La Sarthe a façonné l'implantation spatiale des usines, qui s'ouvrent sur la rivière. En effet, à l'origine les usines appartenaient à la Société Textile Alençonnaise qui utilisait les eaux de la rivière pour le fonctionnement du moulin.
La rivière était alors exploitée sur un bras mort, qui n'existe plus.
Ce lien à la Sarthe a disparu avec les usines Moulinex et leurs extensions. Les bâtiments étaient alors implantés en tournant le dos à la rivière mais le bâti se rapprochait des berges jusque dans le lit inondable.

La destruction des bâtiments de l'usine Moulinex situés aux bords des berges a permis de dégager la vue vers la Sarthe et de faciliter son accès.

La rivière est donc un élément fort du paysage qui structure le site.
Cependant, on remarque que les berges ne sont pas mises en valeur, les bords du cours d'eau ne sont pas assez bien entretenus et les aménagements urbains sont quasi inexistants. L'accès à la rivière est donc limité, il n'existe pas de cheminements sur les bords des berges.

La Sarthe constitue un élément naturel important et de qualité pour la ville d'Alençon mais au niveau du site Jean Mantelet, elle est peu mise en valeur et peu accessible.

OCCUPATION DU SOL :

Le territoire peut-être divisé en trois zones distinctes :

1ere zone : ancienne usine Moulinex

Le site est compris entre l'avenue Jean Mantelet au sud, à l'est la voie ferrée, à l'ouest la rue des Tisons et au nord la Sarthe.

Le parcellaire est caractéristique des zones à vocation industrielle avec des parcelles larges et lâches accueillant des bâtiments industriels.

L'usine Moulinex comprenait 6,4 hectares de surfaces bâties dont un peu moins de la moitié à été détruit. Parmi les bâtiments conservés, on compte les locaux occupés par Adiamix et Action Plastic, la cathédrale (surnommée ainsi à cause de son toit) un

pavillon à l'entrée du site (appelée « maison du contremaître ») et les Grands bureaux, qui longent l'avenue Jean Mantelet.
Les choix de conservation ont été liés à la mémoire du site : la maison du directeur est un édifice ancien qui évoque la mémoire de Jean Mantelet ; les Grands Bureaux constituent un élément fort et structurant de l'entrée de ville et la maison du contremaître présente des atouts pour accueillir une activité de service.

2ième zone : zone UZ à l'est de la voie ferrée

La zone est limitée au sud par l'avenue Jean Mantelet, à l'est par RD166, à l'ouest par la voie ferrée, au nord par une voie en impasse (rue du Gué de Sorre).

La trame urbaine est constituée d'une grande parcelle lâche où se trouve l'ancien magasin Leclerc et son parking. Aujourd'hui ce site est une zone en friche, le bâtiment et les parkings dégradés sont abandonnés, ce qui nuit fortement à l'image d'entrée de ville.

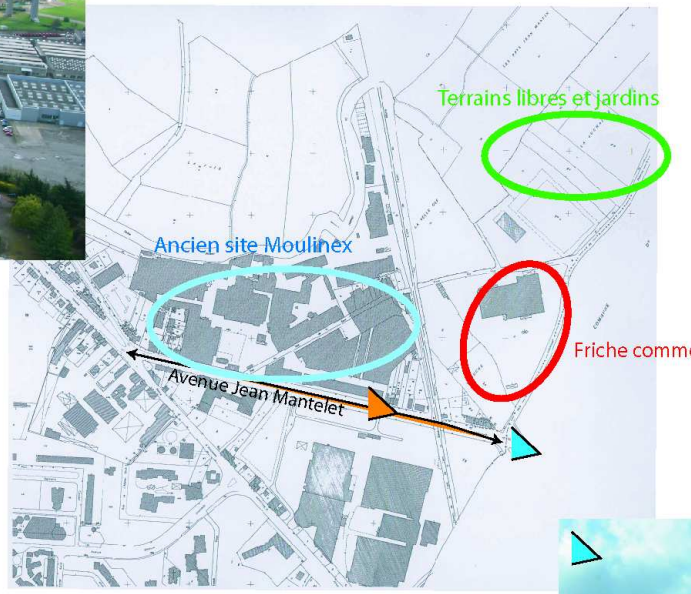
3ième zone : zone 1NA

La zone est délimitée au sud par une impasse (rue du Gué de Sorre), face à la friche commerciale et à l'est par la RD166, à l'ouest et au nord par la Sarthe.

La parcelle est de forme rectiligne, et occupée au centre par des jardins privatifs.

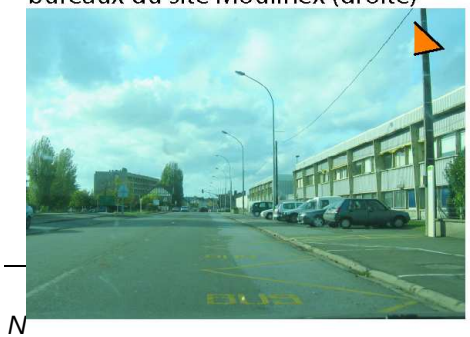
L'accès vers la route départementale 166 est peu sécurisé.

ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES
- Site Jean Mantelet -



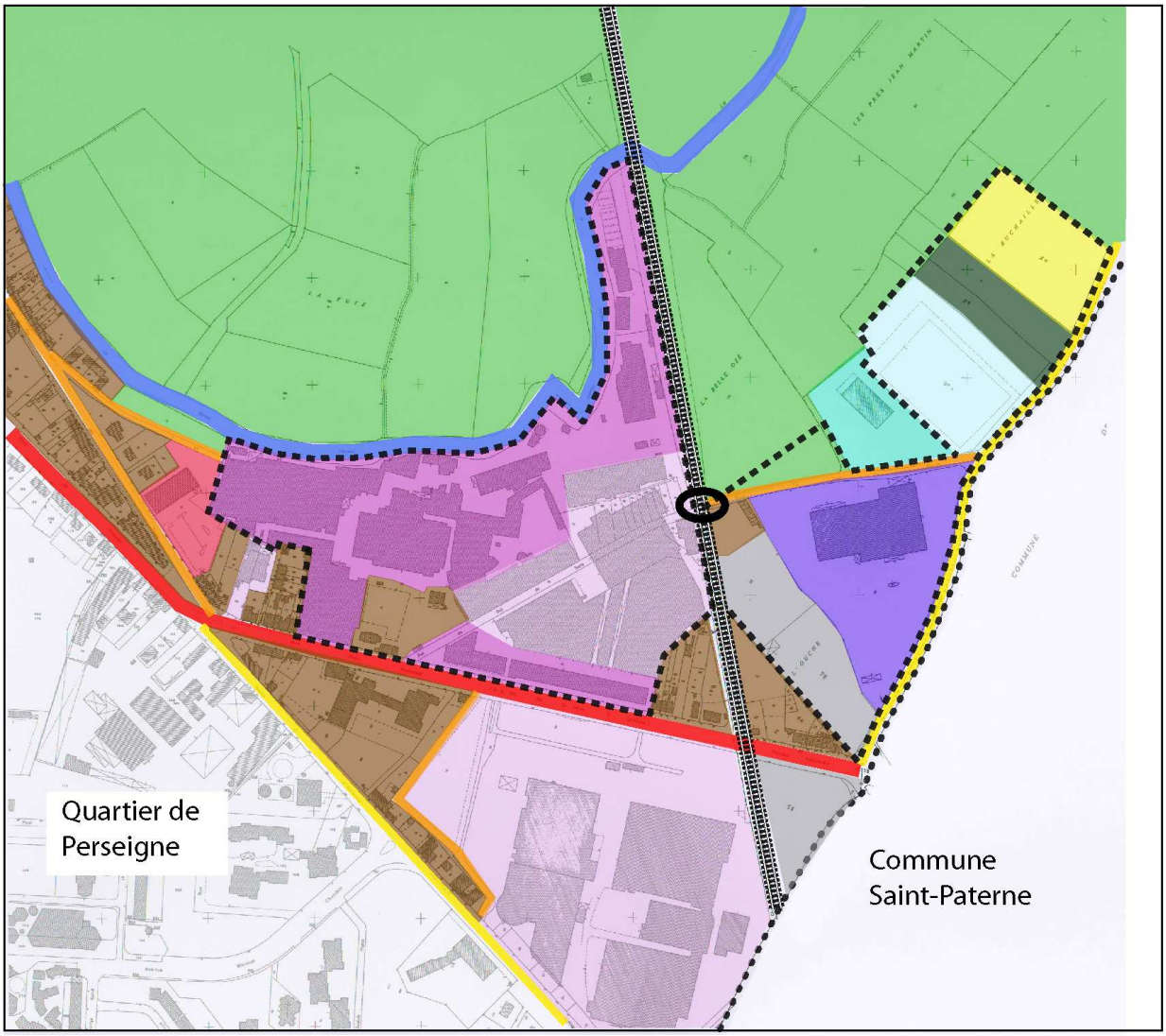
Ancien site Moulinex après démolition

Avenue Jean Mantelet - voie au profil routier
bureaux du site Moulinex (droite)



Entrée de ville d'Alençon

SITE JEAN MANTELET
OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Routes principales
- Routes secondaires
- Routes tertiaires
- Rivière la Sarthe
- Voie férrée
- Passage piéton souterrain
- Espaces naturels
- Activités
- Activités désaffectées
- Grande surface commerciale
- Habitat
- Quartier de Perseigne
- Limites communales
- Friches commerciales
- Ancien gymnase
- Terrain de foot
- Jardins
- Espaces libres
- Terres agricoles

source: fond cadastral

N

Sorepa

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Le site Jean Mantelet est soumis à plusieurs servitudes d'utilité publique :

a) Servitude T1

La zone est soumise à la servitude T1 : « Servitude ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer. »

Plusieurs servitudes sont relatives aux chemins de fer et propriétés riveraines de la voie ferrée :

- Servitudes de voirie.

-alignement ;

- occupation temporaire des terrains en cas de réparation ;

- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés ;

- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières ;

- Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non
- Servitudes de débroussaillement.

b) Servitude AC1 :

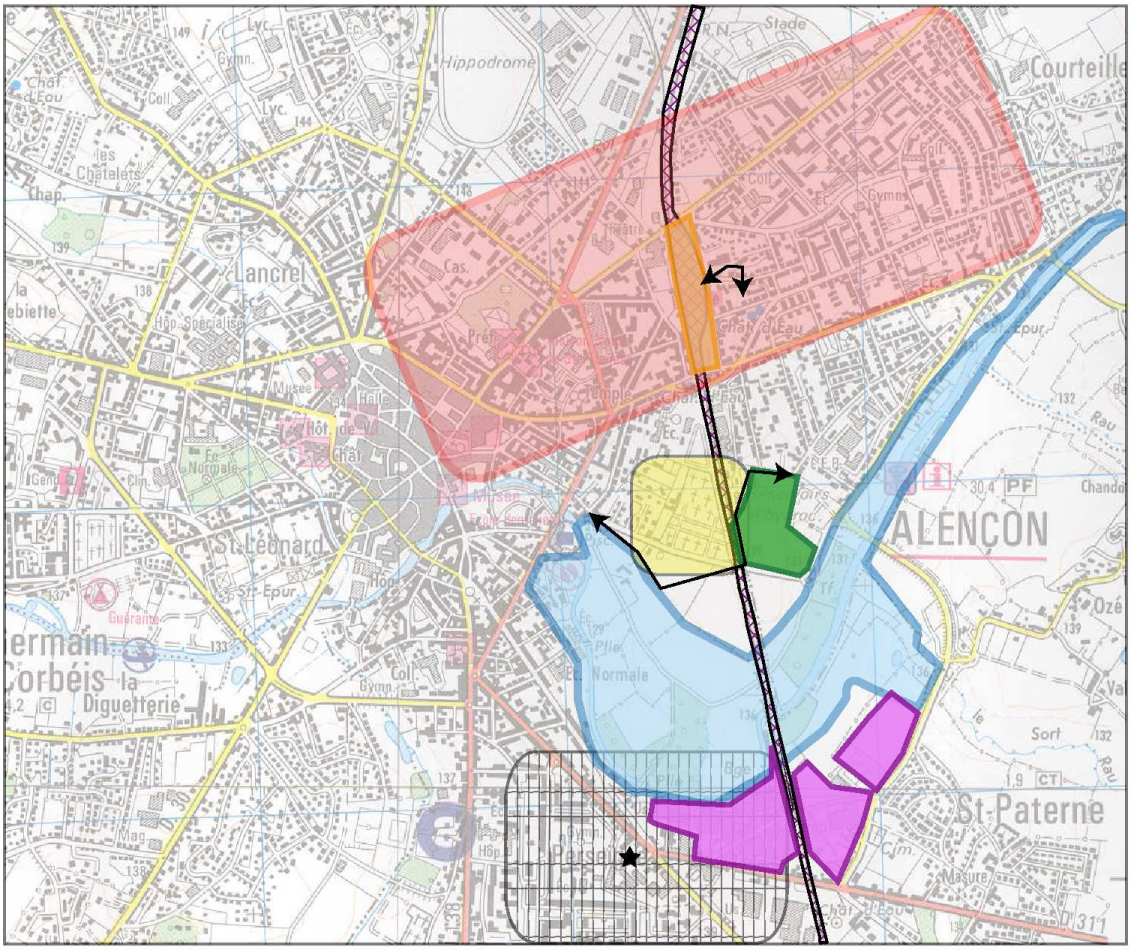
La zone est comprise dans le périmètre de protection (500 m) du monument historique inscrit n°31 : Machine à vapeur de l'ancienne scierie Prout inscrit le 15 novembre 1995. Les parties protégées concernent le générateur-alternateur, le moteur Moddaac-Krupp, le tableau électrique, la chaudière et ses équipements, ainsi que le bâtiment qui l'abrite et la cheminée.

Par définition, dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

Dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (article R. 421-38-6 du code de l'urbanisme).

c). L'institution d'une servitude liée aux mesures de dépollution du site ex-Moulinex est projetée.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LES TROIS ZONES D'ETUDES



LEGENDE

- **Site Gare**
- **Site Fuie des Vignes**
- **Site Jean Mantelet**
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer
- Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)
- Servitudes en zones submersibles
- Servitudes au voisinage des cimetières
- Servitudes de protection des monuments historiques inscrits
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

N

Source: Plan des SUP - POS opposable - carte IGN 1/25000ème
Périmètre indicatif

Sorepa

d) Servitude EL2

Le secteur se trouve en grande partie dans la zone inondable de la Sarthe. La rivière prend sa source à Saint Aquilin de Corbion dans le département de l'Orne à 256 mètres d'altitude. D'une longueur totale de 318 kilomètres, cette rivière traverse le département de l'Orne sur une longueur de 87 kilomètres, le département de la Sarthe sur une longueur de 202 kilomètres, pour se jeter dans la Maine, département du Maine et Loire.

Le site Jean Mantelet est donc couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPRI).

Définition du PPRI :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations se substitue à différents plans : le Plan d'Exposition aux Risques (PER) et le Plan des Surfaces Submersibles (PSS).

Le PPRI définit les zones directement exposées aux risques d'inondations et celles qui le sont indirectement , mais dont les aménagements peuvent contribuer à aggraver le risque. Dans ces zones, il réglemente l'urbanisation future, en limitant, voire en interdisant, les constructions. Il définit les mesures applicables au bâti existant, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, incombant notamment, aux particuliers et aux collectivités locales. Le PPRI est une servitude d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU/POS). Il a une valeur réglementaire et est opposable aux tiers.

Raison du PPRI a Alençon :

La vallée submersible de la Sarthe, concernant l'agglomération alençonnaise, était soumise à un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par décret ministériel en date du 29 juin 1976. Il était le plus ancien document de prise en compte des zones inondables, créé par décret-loi d'octobre 1935. La loi du 2 février 1995 a imposé une refonte de la réglementation en agglomération alençonnaise. Le PPRI a une partie élargie et s'applique à l'ensemble de la vallée de la rivière La Sarthe depuis l'agglomération du Mêle sur Sarthe jusqu'à la sortie du département de l'Orne.

Risques : les crues

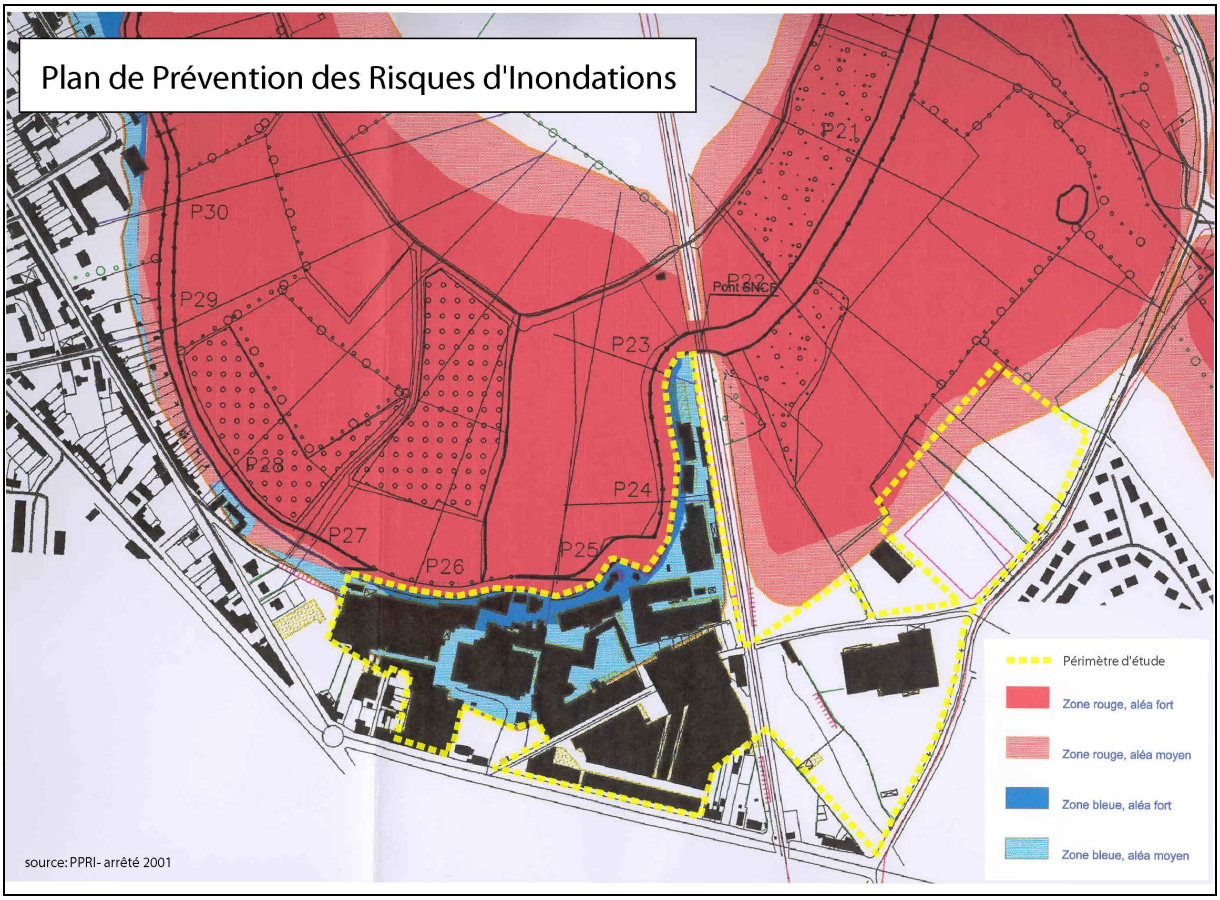
Le site est soumis à deux niveaux de risques :
-la crue trentenale, la hauteur d'eau maximale sur le site est fixée à 132 NGF (qui correspond à l'altitude par rapport au niveau de la mer)
-la crue centennale, la hauteur d'eau maximale sur la zone est fixée à 135 NGF.

Dans la zone de crue trentenale aucune construction et équipement ne seront aménagés.

Les différentes zones inondables sur le site :

Les anciens terrains Moulinex, le long de la Sarthe, sont situés en partie, en zones bleue foncée aléa fort et bleu clair aléa moyen, c'est à dire une zone qui correspond « à des secteurs inondables, construits, où le caractère urbain prédomine et qu'il convient de préserver des crues ».

L'arrière des jardins et espace libre classé au POS en 1NA ainsi que les terrains au nord de la Sarthe classés en zone OND au POS se situent en zones rouges d'aléas fort et moyen, c'est à dire une « zone de préservation du champ d'expansion des crues ». Il s'agit d'une zone non constructible, un « secteur à préserver de toute urbanisation nouvelle ».



e). ZNIEFF et site d'intérêt communautaire (Natura 2000)

La zone d'étude se trouve à proximité de deux ZNIEFF et un site natura 2000.

. ZNIEFF de type II N°0104-0000 « Haute Vallée de l a Sarthe »

La zone de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifié ou qui offrent des potentialités importantes) s'étend sur plus de 50km, des têtes de bassin de la Sarthe et de ses affluents jusqu'aux Alpes Mancelles en aval d'Alençon. Dix-huit espèces rares y sont citées dont : 2 protégées au niveau national (la gratio officinale et la renoncule à feuilles d'ophioglosse) et 4 protégées au niveau régional (la sanguisorbe, l'inule britannique, la renouée douce, le myriophylle verticillé).

Concernant l'avifaune, les fiches ZNIEFF ne citent nommément que 4 espèces d'oiseaux : 2 nicheurs (le courlis cendré et la pie-grièche écorcheur) et 2 migrateurs ou visiteurs d'hiver (la bécassine des marais et la bécassine sourde).

Au niveau piscicole, sont cités la truite fario et le brochet, concerné par le caractère inondable des prairies (frayère). Le chabot est cité en population importante pour la partie amont de la vallée.

. ZNIEFF de type I N°0104-0007 « La Fuie aux Vignes »

Cette zone se situe en amont du projet en rive gauche de la Sarthe. Les Znieff de type 1 sont des « secteurs de territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquable ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ». Pour la fuie aux Vignes, une seule espèce est citée : la sanguisorbe officinale, plante rare et protégée au niveau régional.

. Site d'intérêt communautaire (Natura 2000)

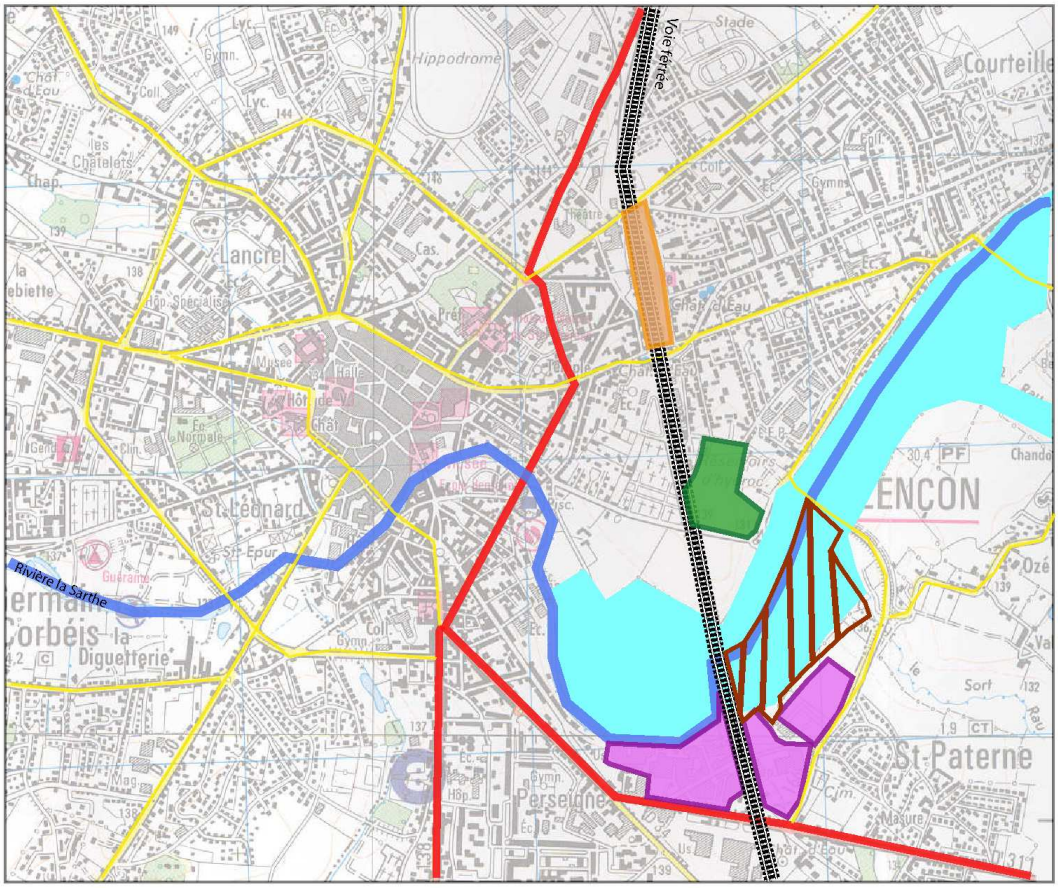
Le site à réhabiliter jouxte le site d'intérêt communautaire N°FR5500107 « Haute Vallée de la Sarthe ».

Pour ce site qui s'étend sur plus de 45km de longueur des sources de la Sarthe aux Alpes mancelles, il est mentionné la présence de 6 types d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont un prioritaire (*en italique*) : Prairies maigres de fauche (50%), Prairies para tourbeuses à mouline (5%), Fossés eutrophes naturels (1%), Rivières à renoncules flottantes (1%), Mégaphorbiaies hygrophiles (1%), *Forêts alluviales à aulnes* (1%). En outre, est mentionnée la présence de 8 espèces animales d'intérêt communautaire dont deux prioritaires : *Pique-prune*, Lucarne cerf-volant*, Ecaille chinée*, Damier de la Succise, Loutre, Chabot, Triton crêté, Capricorne du chêne.

Les objectifs de conservation durable de cette zone sont :

- la préservation des intérêts biologiques du site et notamment des prairies humides et des zones tourbeuses,
- favoriser le maintien des pratiques agricoles extensives,
- préserver le caractère inondable de la vallée,
- privilégier le maintien en l'état des prairies naturelles,
- contrôler la dynamique végétale des secteurs à hautes herbes,
- maintien de la qualité des eaux.

Le patrimoine naturel protégé



LEGENDE

N

- Site Gare
- Site Fuie des Vignes
- Site Jean Mantelet
- ZNIEFF et site Natura 2000 "Haute Vallée de la Sarthe"
- ZNIEFF "Prairies humides de la Fuie aux Vignes"

Source: carte IGN 1/25000ème
Données Diren Basse Normandie

Sorepa

ENJEUX SUR LE SITE JEAN MANTELET :

- **restructuration de friches industrielles**
- **renouvellement urbain d'un site anciennement commercial**
- **potentiel d'accueil d'une mixité d'usage (activités, habitat, espace vert)**
- **aménagement de l'entrée de ville**
- **conditions d'accès au site, notamment vers l'avenue Jean Mantelet**
- **mise en valeur du potentiel environnemental lié à la Sarthe**
- **prise en compte de la zone inondable et du site d'intérêt communautaire**
- **prise en considération du classement du secteur en ZFU**

➢ SITE DE LA GARE

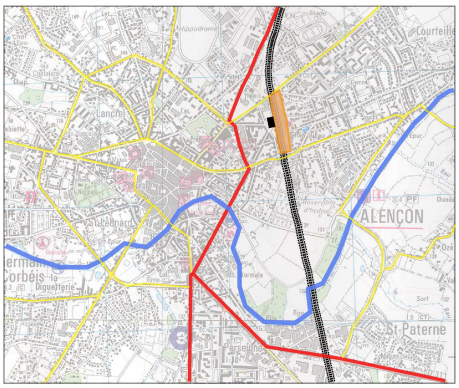
LOCALISATION :

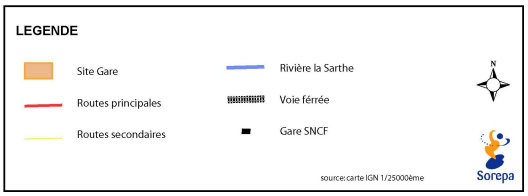
La zone d'étude est située au centre de la commune d'Alençon, à proximité du quartier Courteille.

Il forme un « rectangle » sur l'emprise ferroviaire, délimité au nord par l'avenue de Quakenbruck (voie départementale, en surplomb), à l'ouest par les voies SNCF, à l'est par la rue Verdun et au sud par une voie en impasse.

La zone est implantée à l'arrière de la gare SNCF, à proximité du centre ancien. Il constitue une entrée vers le centre ville d'Alençon.

Source : carte Michelin





Réseau viaire :

L'espace ferroviaire concerné longe la rue de Verdun, voie reliant deux voies structurantes d'accès au centre ville : avenue de Quadenbruck et avenue de Courteille.

La rue de Verdun est en outre connectée à deux autres voies desservant le quartier de Courteille : rue du Dr. Laennec et route de Cerisé.

ENVIRONNEMENT NATUREL:

La zone est située sur un espace ferroviaire, au cœur de l'espace urbain. Le secteur revêt un aspect minéral.
L'environnement naturel y est peu présent.

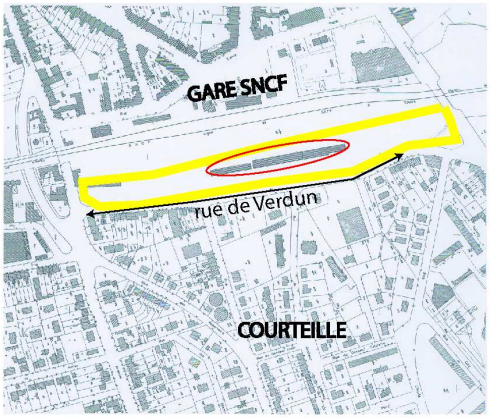
OCCUPATION DU SOL :

Le territoire est occupé par les voies ferrées, dont une partie d'entres elles sont désaffectées ainsi qu'un bâtiment lié à l'activité ferroviaire dont la démolition est envisagée d'ici la fin de l'année 2005.

Le terrain est en dénivelé par rapport à la rue de Verdun.
De l'autre côté de cette voie, se trouvent des maisons d'habitations implantées à l'alignement, formant un front bâti continu.

Occupation du sol du site

ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES



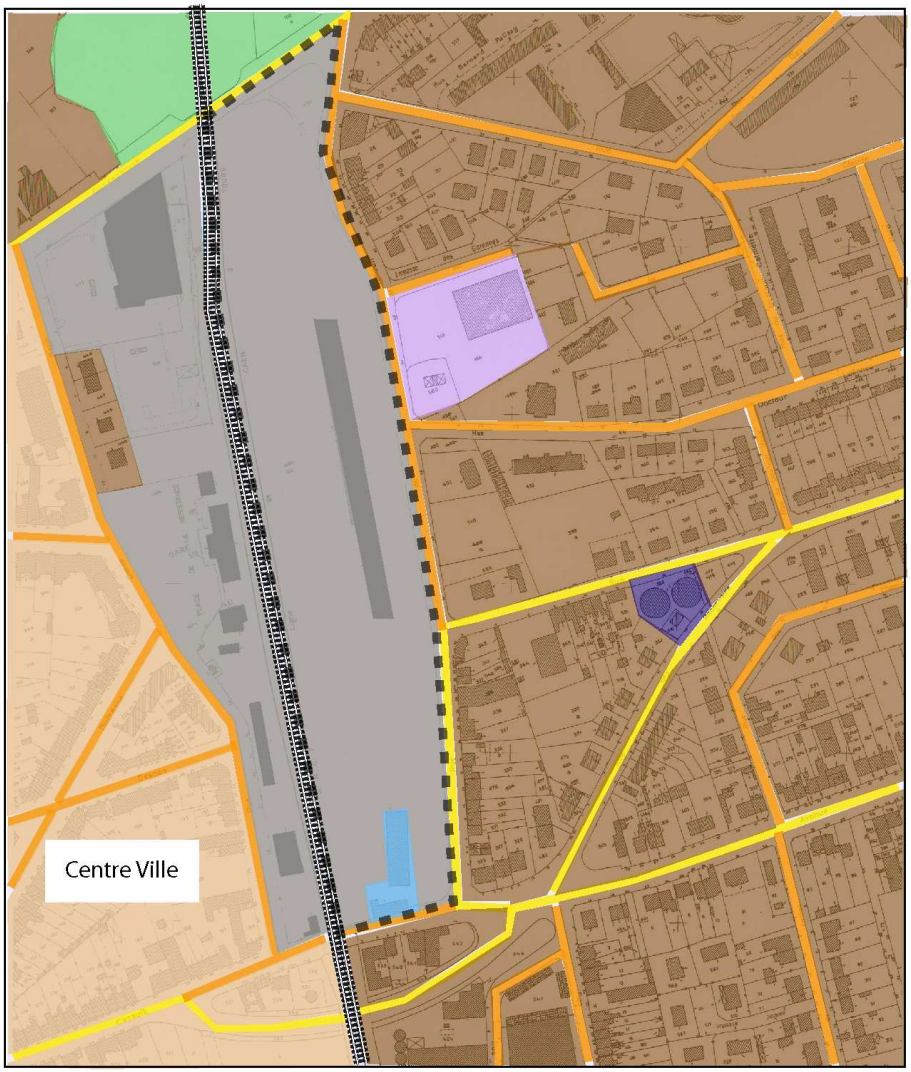
Point de repère (bâtiment ferroviaire voué à la démolition)

Périmètre d'étude

Profil de la rue de Verdun

Vue aérienne

SITE GARE
OCCUPATION DU SOL



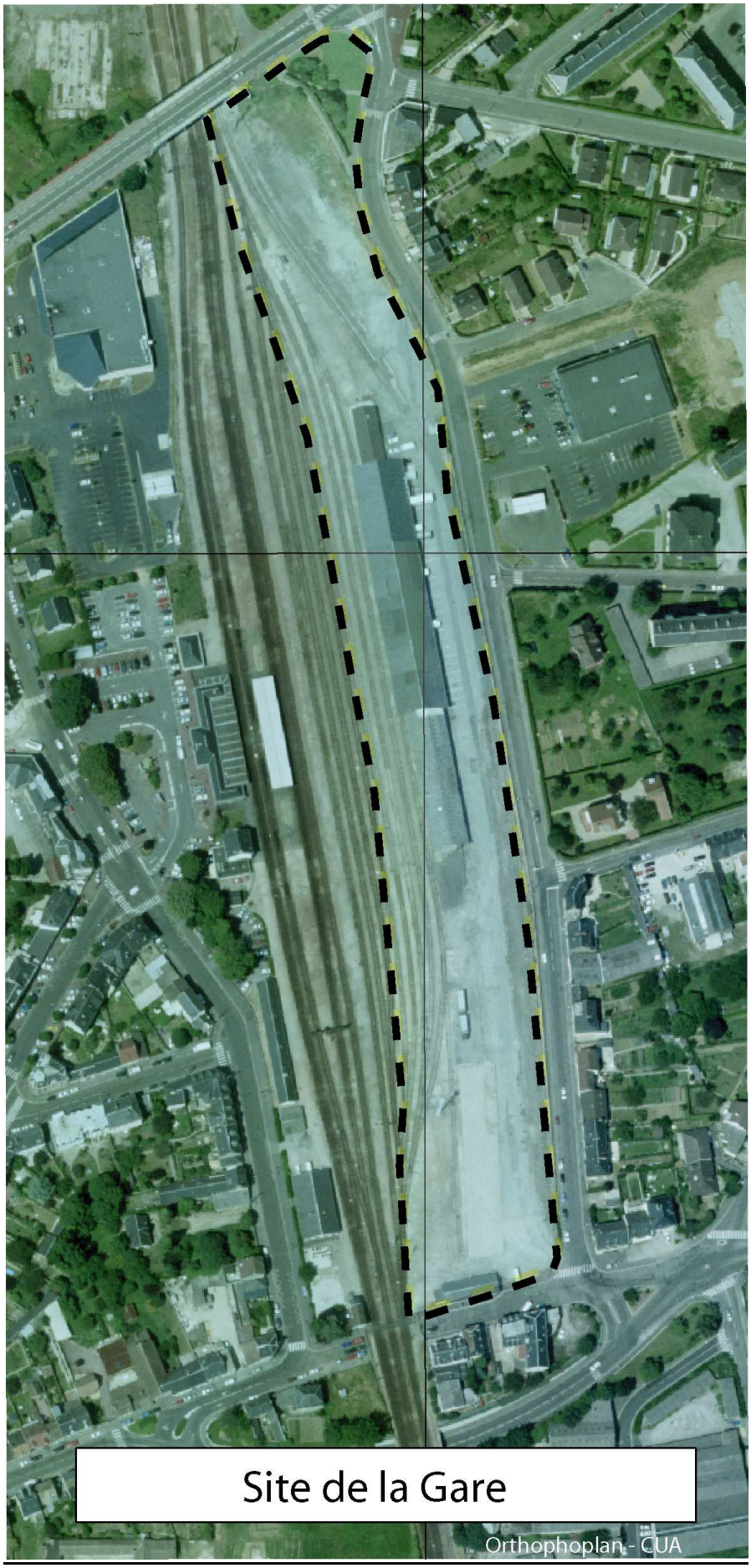
LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Routes secondaires
- Routes tertiaires
- Voie férrée
- Emprise ferroviaire
- Bâtiment SNCF
- Espace naturel
- Habitat
- Quartier Centre Ville
- Espace commercial
- Boulodrome et bureaux
- Equipement

N

Sorepa

source: fond cadastral


Site de la Gare
Orthophoplan - CUA

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le site de la gare est soumis à deux servitudes d'utilité publique.

- servitude T1 : zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

- servitude T5 : aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires). Cette servitude a été instituée pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement.

ENJEUX SUR LE SITE DE LA GARE:

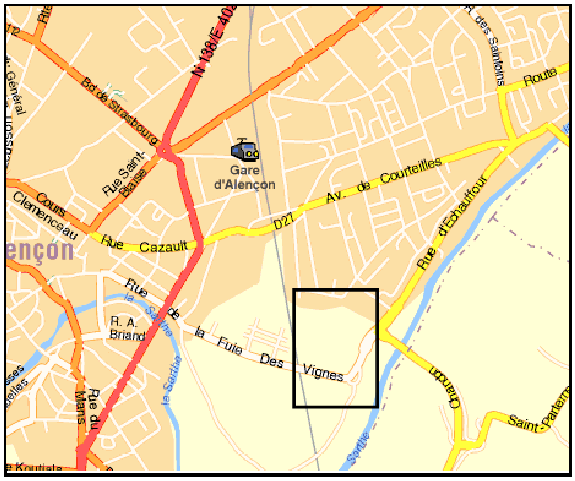
- **restructuration de délaissé ferroviaire**
- **aménagement qualitatif d'entrée de ville au niveau de la rue de Verdun**
- **quartier central ayant un potentiel d'accueil d'activités mixtes : habitat, artisanat, équipement public…**
- **proximité de la gare : équipement attractif en terme de flux de population**
- **accès vers la rue de Verdun : un terrain en dénivelé**
- **valorisation du secteur et aménagements urbains à mettre en place**
- **lien entre les quartiers de Courteille et le centre ville**
- **prise en considération du classement du secteur en ZFU**

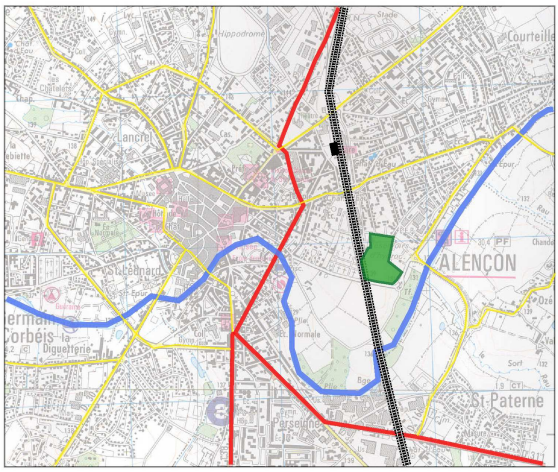
➢ SITE FUIE DES VIGNES

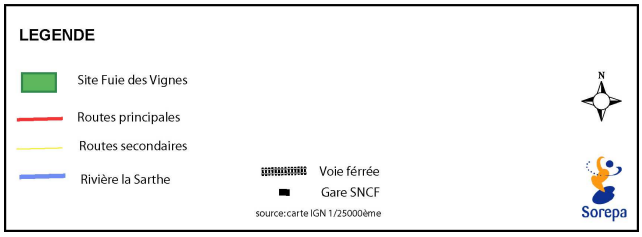
LOCALISATION :

Le site est situé à l'est de la commune, le long de la voie ferrée, entre les deux sites précédemment décrits.

Le territoire est bordé au nord et à l'est par un secteur résidentiel (Courteille), à l'ouest par la voie ferrée (et quelques activités industrielles et tertiaires réhabilitées) et au sud par de l'espace naturel, lié à la zone inondable de la Sarthe (Fuie des Vignes).







RESEAU VIAIRE :

Le site est accessible par des voies de type résidentiel, et est relié non loin de là, à la voie départementale RD166.

ENVIRONNEMENT NATUREL:

L'environnement occupe une place importante sur le site puisque la zone est située au nord de l'espace naturel Fuie des Vignes et plus au sud, coule la rivière la Sarthe. L'espace concerné est actuellement libre. Il est compris entre un groupe d'habitations récemment construit et la voie ferrée.

OCCUPATION DU SOL :

La parcelle concernée est une parcelle en friche, à l'est de la zone 1NA.

La zone 1NA est actuellement un espace non urbanisé. Elle est implantée entre plusieurs secteurs distincts :

- Au Nord :

-nord-ouest : zone d'activités avec des bâtiments récemment rénovés. On peut noter à proximité de la zone la présence de cuves désaffectées liées au dépôt de combustibles.

-nord-est : un quartier résidentiel

- Au Sud :

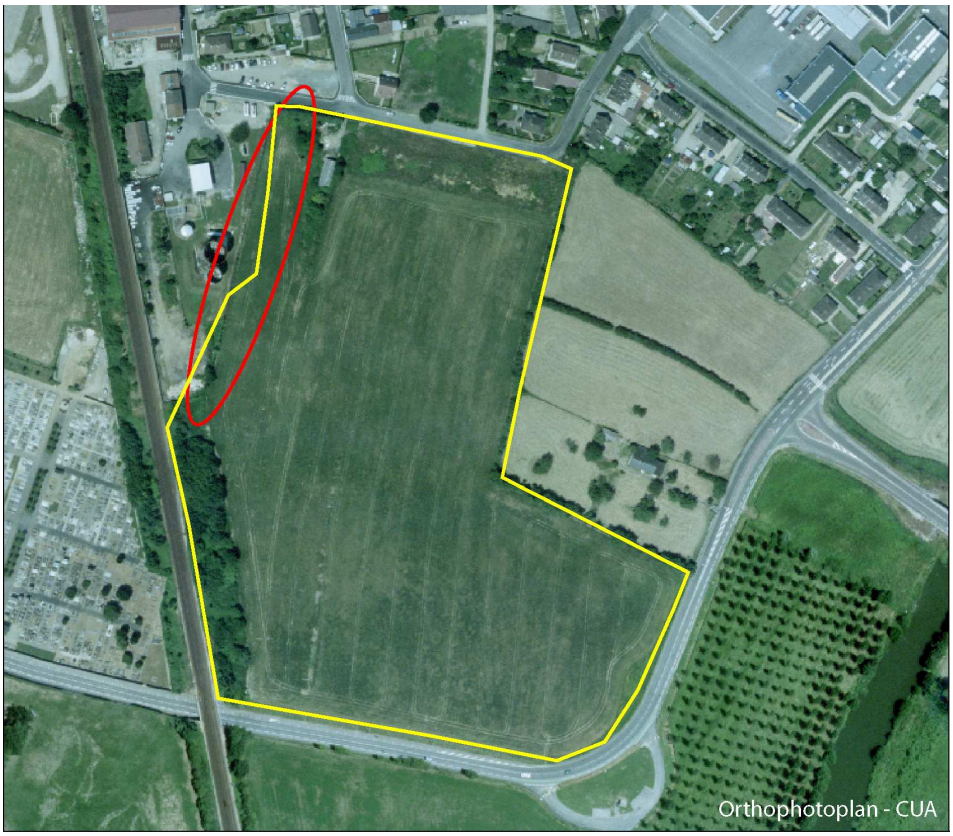
-l'espace naturel : Fuie des Vignes et la rivière la Sarthe

- A l'Est :

-un groupe d'habitations récemment construit

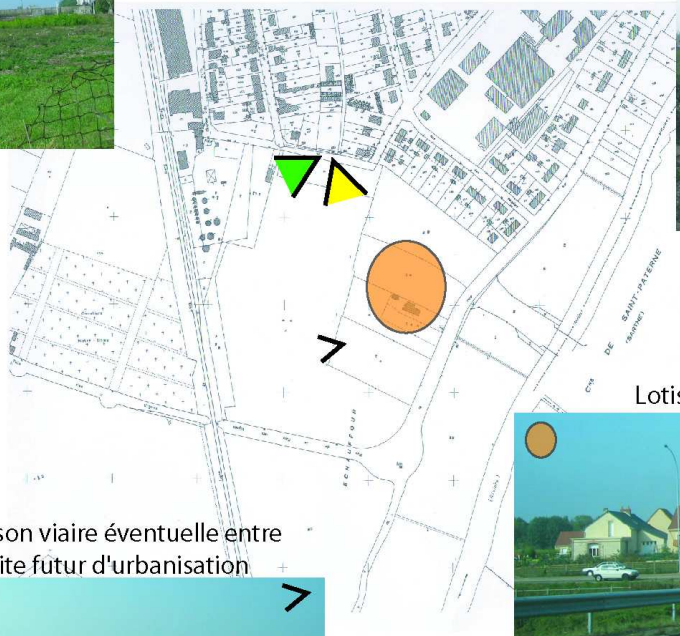
- A l'Ouest :

-la voie de chemin fer qui sépare la zone 1Na du cimetière



Site Fuie des Vignes

Site d'étude



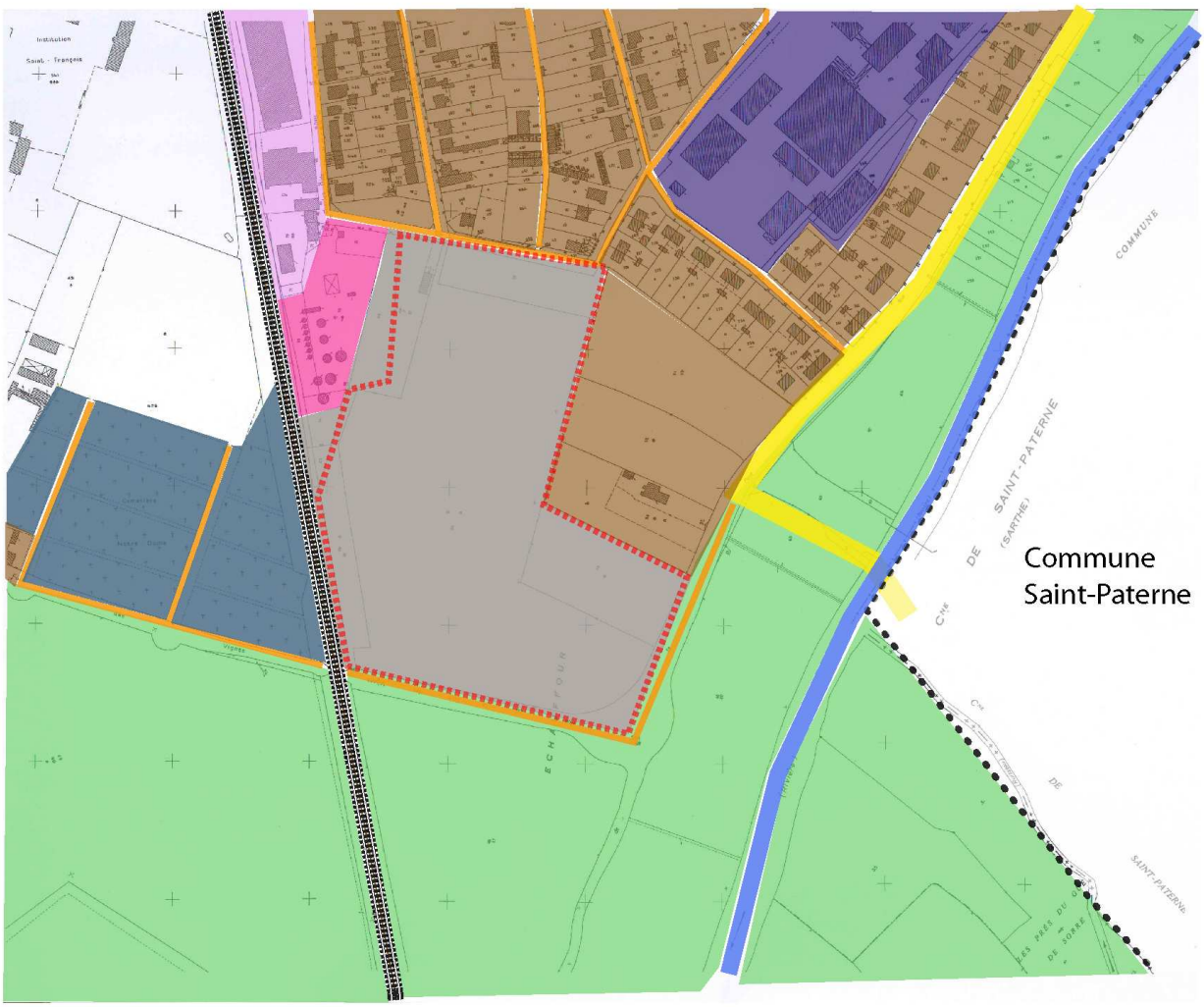
Espace vierge - zone future à urbaniser

Lotissement récent en limite de la zone d'étude

Ouverture visuelle et future liaison viaire éventuelle entre le lotissement limitrophe et le site futur d'urbanisation

ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES
- Site Fuie des Vignes -

SITE FUIE DES VIGNES
OCCUPATION DU SOL



LEGENDE

- Routes secondaires
- Routes tertiaires
- Voie férrée
- Espace libre
- Cimetière
- Espace naturel
- Habitat
- Activités
- Equipements
- Activités désaffectées
- Limites communales
- Rivière la Sarthe
- Périmètre de la zone d'étude

N

source: carte IGN 1/25000ème

Sorepa

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Le site concerné est soumis à deux servitudes d'utilité publique.

- servitude T1 : zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.

- servitude Int1 : relative au voisinage des cimetières.
  Cette servitude de voisinage frappe les terrains non bâtis, sur une distance de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés :

  -servitude *non aedificandi*
  - servitudes relatives aux puits

ZONE NATURELLE PROTEGEE

Le site se trouve à proximité du site d'intérêt communautaire de la Haute Vallée de la Sarthe (voir descriptif précédent).

ENJEUX SUR LE SITE FUIE DES VIGNES :

- **aménagement cohérent de la zone 1NA**
- **redéfinition du zonage sur les limites parcellaires**

4) REGLEMENTATION DU POS OPPOSABLE AVANT MODIFICATION

- **ZONAGE**

Les trois sites concernés par la modification sont classés au présent POS soit en zone UZ soit 1NA.

Afin de permettre les réaménagements de ces sites, il est nécessaire de modifier certaines dispositions du zonage et du règlement.

LES ZONES DU POS CONCERNEES SONT LES SUIVANTES :

SITES	ZONAGE
SITE JEAN MANTELET	UZ ET 1NA
SITE GARE	UZ
SITE FUIE DES VIGNES	UZ ET 1NA

ZONE UZ :

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).

Les zones UZ sont exclusivement réservées à certaines activités non compatibles avec l'habitation.

ZONE 1NA :

Les zones NA d'urbanisation future.

La zone 1NA 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.

A proximité des trois sites, on recense d'autres zones :

SITES	ZONES A PROXIMITE
SITE JEAN MANTELET	-OND -1ND
SITE GARE	-UA -UB -UZ
SITE FUIE DES VIGNES	-UB -UP -UZ -OND

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 classés 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 îlots assez denses.

Afin de préserver le caractère urbain existant et l'homogénéité 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 contiguë à cette hauteur.

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.

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.

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.

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 Fuie des Vignes, particulièrement bien placé à proximité du Centre Ville.

ZONE 1ND :

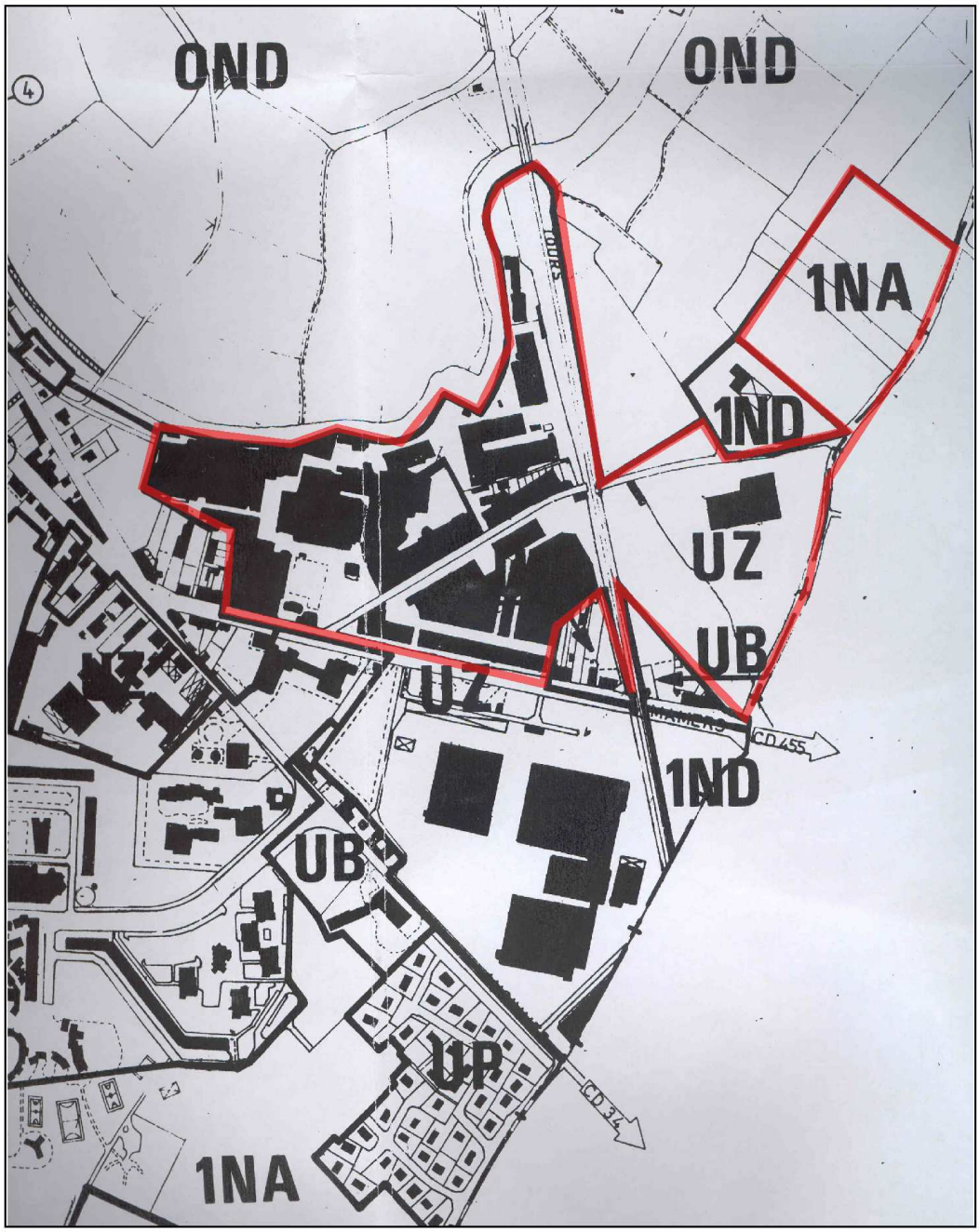
C'est une zone de protection partielle des sites et des paysages.

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.

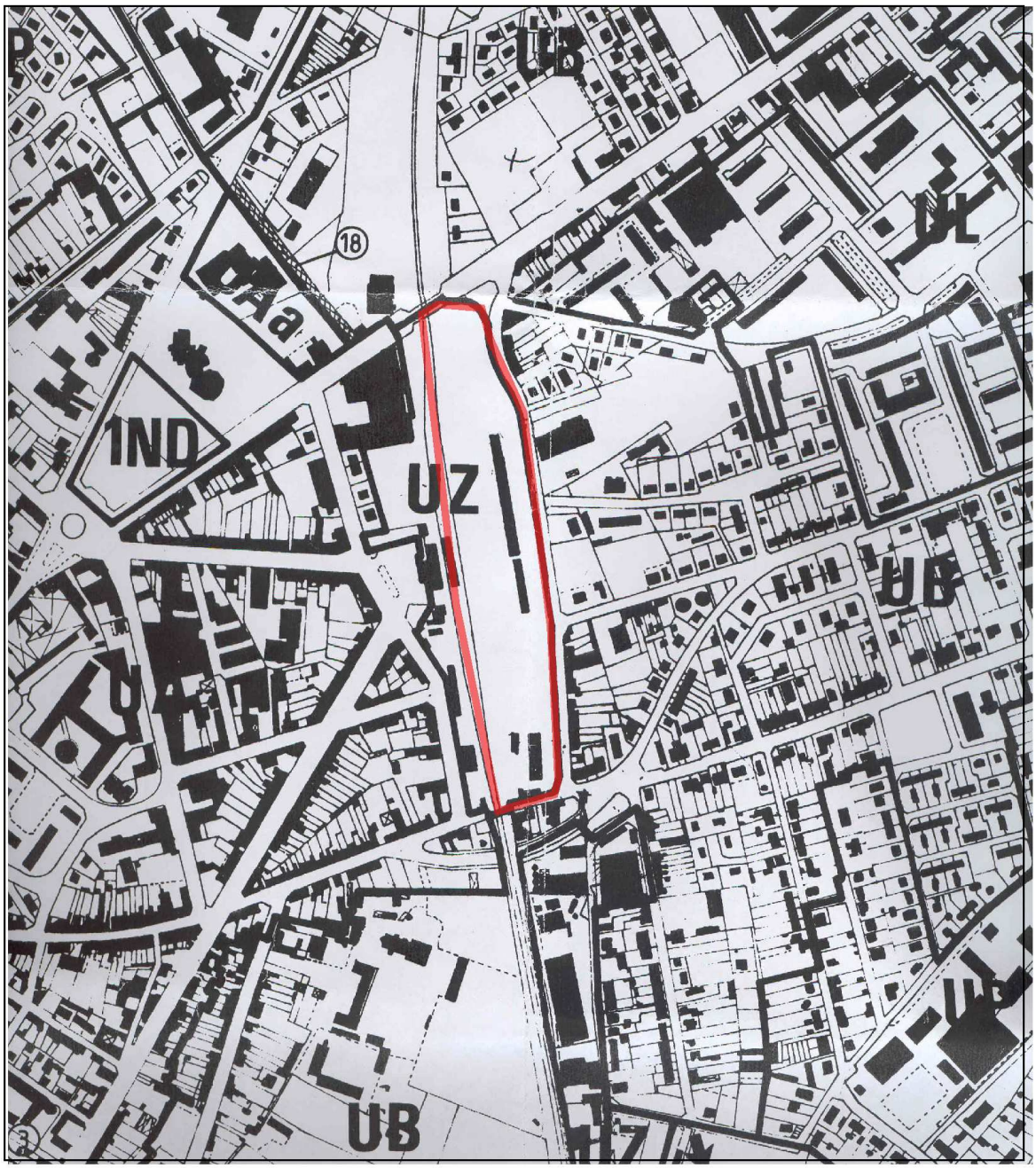
Elle est localisée sur des terrains correspondant aux équipements sportifs ou de loisirs existants et à leurs extensions ainsi que sur des secteurs d'un certain caractère.

cf. Cartes du zonage avant modification

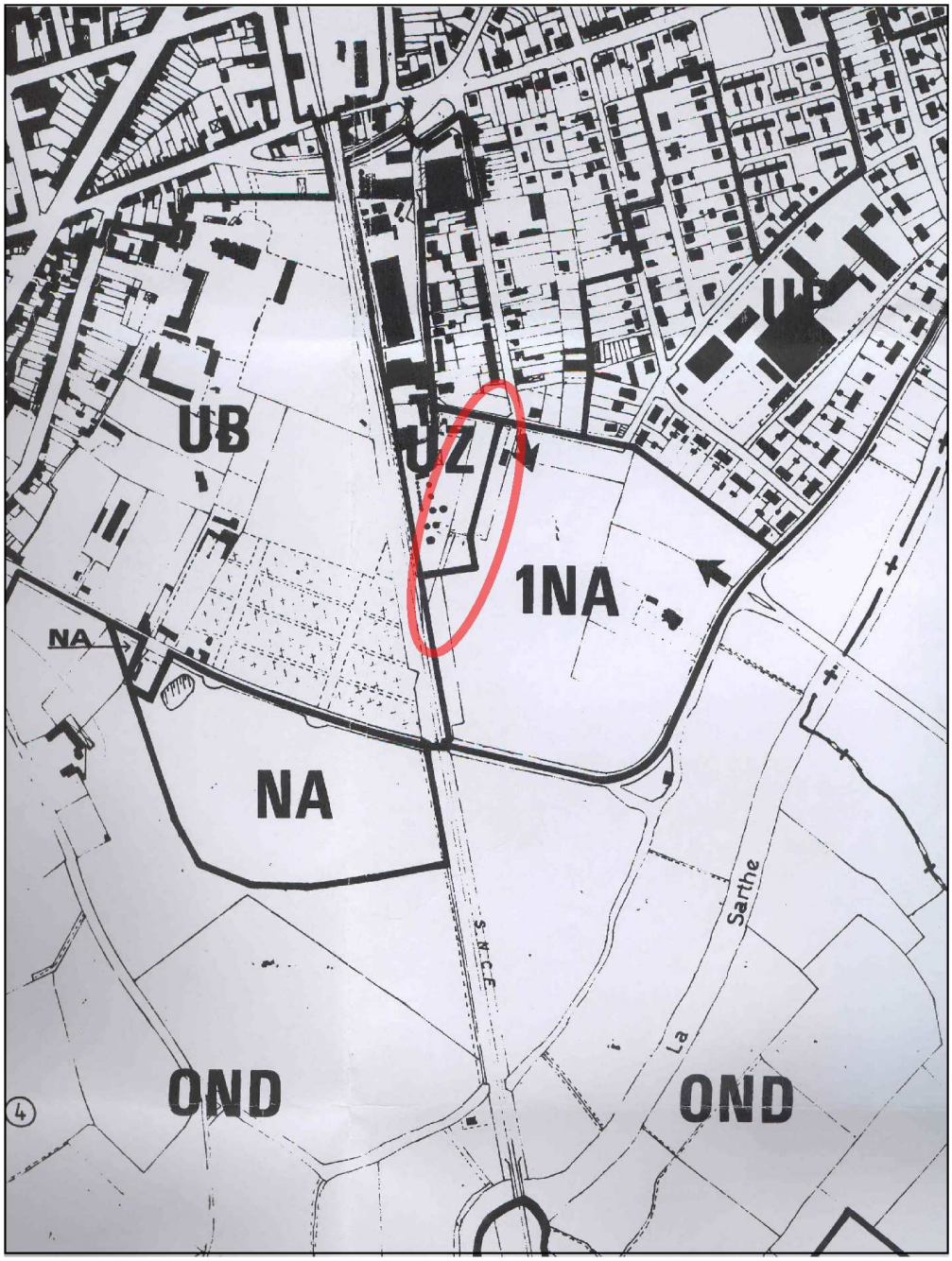
SITE JEAN MANTELET
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU POS



SITE GARE
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU POS



SITE FUIE DES VIGNES
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU POS



➢ REGLEMENT

Tableau récapitulatif des règles principales de construction des zones du site d'étude

Zone UZ	Activités autorisées	Les constructions sous forme individuelle, groupée, ou de lotissement, liées aux activités secondaires et tertiaires (industrie, artisanat, services, etc...) ; les installations classées, les équipements d'intérêt général et les installations et travaux divers (aires de stationnement, exhaussement et affouillements du sol).
	Activités interdites	Les lotissements à usage d'habitation : les constructions à usage d'habitation sauf liées à l'activité; l'ouverture et l'exploitation de carrière, les terrains de camping et de caravaning et le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
	Implantation par rapport aux voies	Retrait 10 m. Exceptions 5 m : constructions telles que pavillons de gardien, bureaux, services sociaux, à condition que les constructions ne créent pas, par leur implantation, une gène pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics. Pour les terrains situés hors agglomération et en bordure des routes à grande circulation : retrait de 35 m ou à dans certains cas 25 m.
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Possibilité d'implanter en limite séparative ou en retrait (minimum 3 m). Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.
	Hauteur maximum	Pas plus de 12 m sauf exceptions.
	Stationnement	Logement individuel : 2 places Activités (commerces/bureaux) : 60% SHON Activités (artisanat/industrie) : 1 pour 60m² SHON Restaurant : 1 place par 10 m² de salle de restaurant. Hôtel : 1 place par chambre
	Espaces libres / plantations	Représenter au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Un arbre de haute tige pour 100m² de terrain non construit.
	COS	Le rapport du volume maximum des constructions mesuré en mètres cubes, à la surface de l'unité foncière mesurée en mètres carrés sera au plus égal à 5.

Zone 1NA	Activités autorisées	Les lotissements ou ensembles de constructions à usage : d'habitation, de commerce, d'artisanat, de services, hôtelier et de bureaux (sous condition de traitement des VRD et équipements d'infrastructures) et les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.
	Activités interdites	ICPE, carrières, camping, dépôts de ferrailles…. Toutes activités incompatibles avec l'habitat
	Implantation par rapport aux voies	Retrait 5m Exceptions : sur la base d'un plan masse (en bordure des voies internes)
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Possibilité d'implanter en limite séparative ou en retrait (minimum 3m) Cet article ne s'applique pas aux équipements général.
	Hauteur maximum	R+4+C
	Stationnement	Logement collectif : 1,5 places Logement individuel : 2 places Activités bureaux/commerces : 60% SHON Activités artisanales : 1pl par 60m² de SHON Restaurant : 1 place par 10 m² de salle de restaurant. Hôtel : 1 place par chambre Lotissement : en plus, 1 place par parcelle privative sur les espaces communs.
	Espaces libres	Espaces communs plantés : minimum 30m² par logement.
	COS	0,60

5) LA MODIFICATION[1]

- **SITE N°1 JEAN MANTELET**

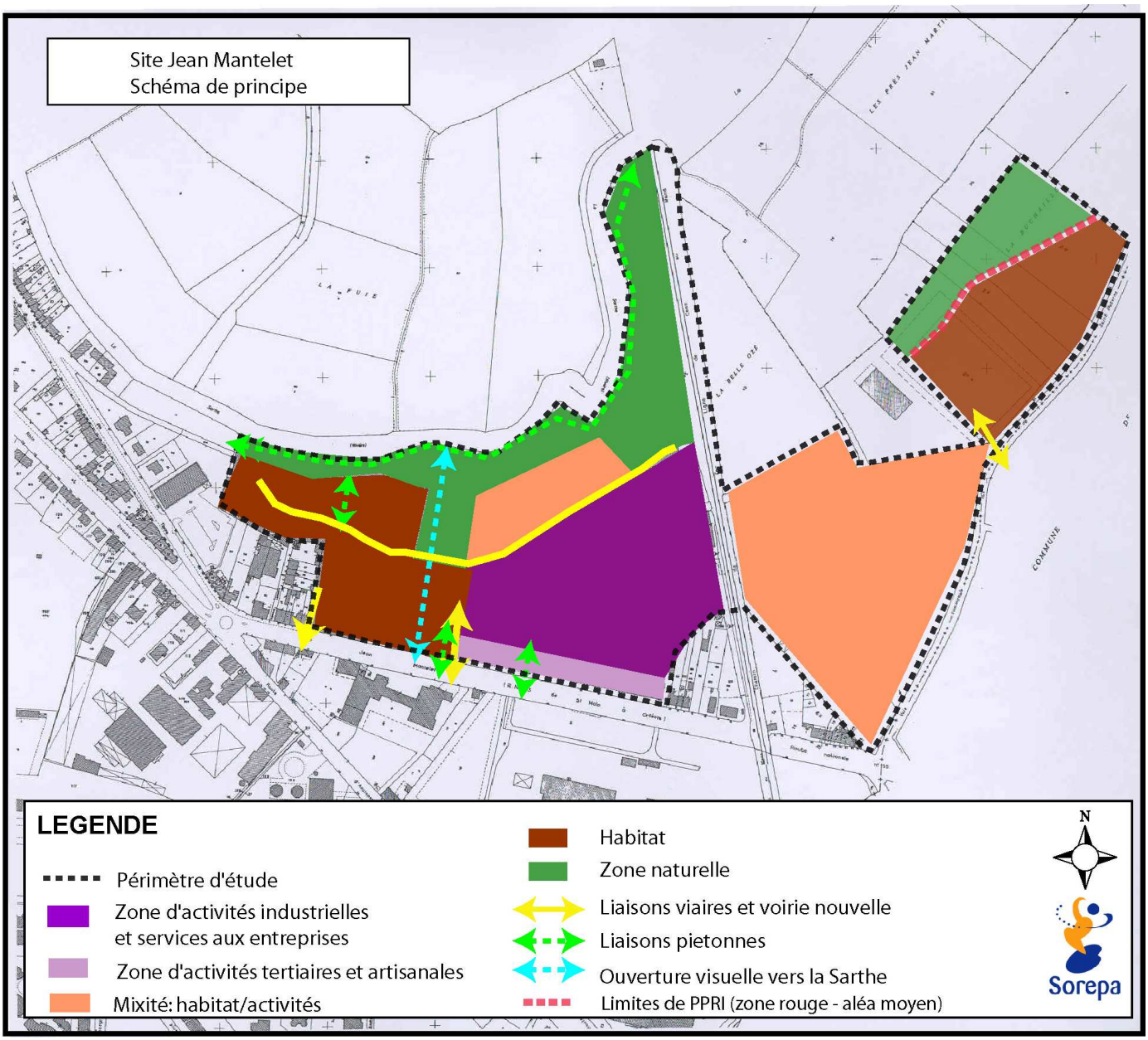
Zones	Synthèse et justification des modifications	
UZ	UZ est maintenu au niveau des activités industrielles existantes, à l'est du terrain. Les règles actuelles permettent l'aménagement tel qu'il est prévu dans le projet de réhabilitation de l'ex-site Moulinex.	
UB	Création de trois nouveaux sous-secteurs de la zone UB: correspondant aux sites de requalification urbaine . friche d'activités : UBx pour l'est de la voie ferrée, UBn pour le site Moulinex (et UBg pour le site de la gare traité dans le parag.2) - <u>le secteur UBx</u> correspond à une zone à vocation mixte dont l'objectif est l'urbanisation de friches (présence d'un supermarché désaffecté), notamment en entrée de ville. Afin d'y apporter un aménagement qualitatif, le règlement est complété avec des obligations de retrait, de traitement en espaces vert et plantations… Ce secteur représente 4,36 hectares. - <u>le secteur UBn</u> correspond à la requalification d'une partie de l'ancien site Moulinex en zone d'habitat et activités compatibles. Ce secteur mérite une réglementation particulière compte tenu des contraintes liées au site (zone inondable et prise en compte du PPRI). Ce secteur représente 4,68 hectares.	
	UB1	<u>Pour le secteur UBx</u> : - alors que la zone UB n'autorise que les commerces de proximité et uniquement les lotissements à vocation d'habitat, le secteur UBx autorise : . les opérations d'ensemble à vocation d'activités artisanales, de services ou bureaux . seuls les commerces de moins de 250m² de SHON sont autorisés (pour être conforme au schéma de développement commercial) -les installations classées soumises à déclaration sont en outre admises en UBx (interdites en UB), et celles soumises à autorisation restent interdites.
		<u>Pour le secteur UBn</u> : Il est rappelé l'obligation de respect des règles du PPRI.

[1] *Seuls les articles concernés par des modifications figurent dans le tableau ci-dessus.*

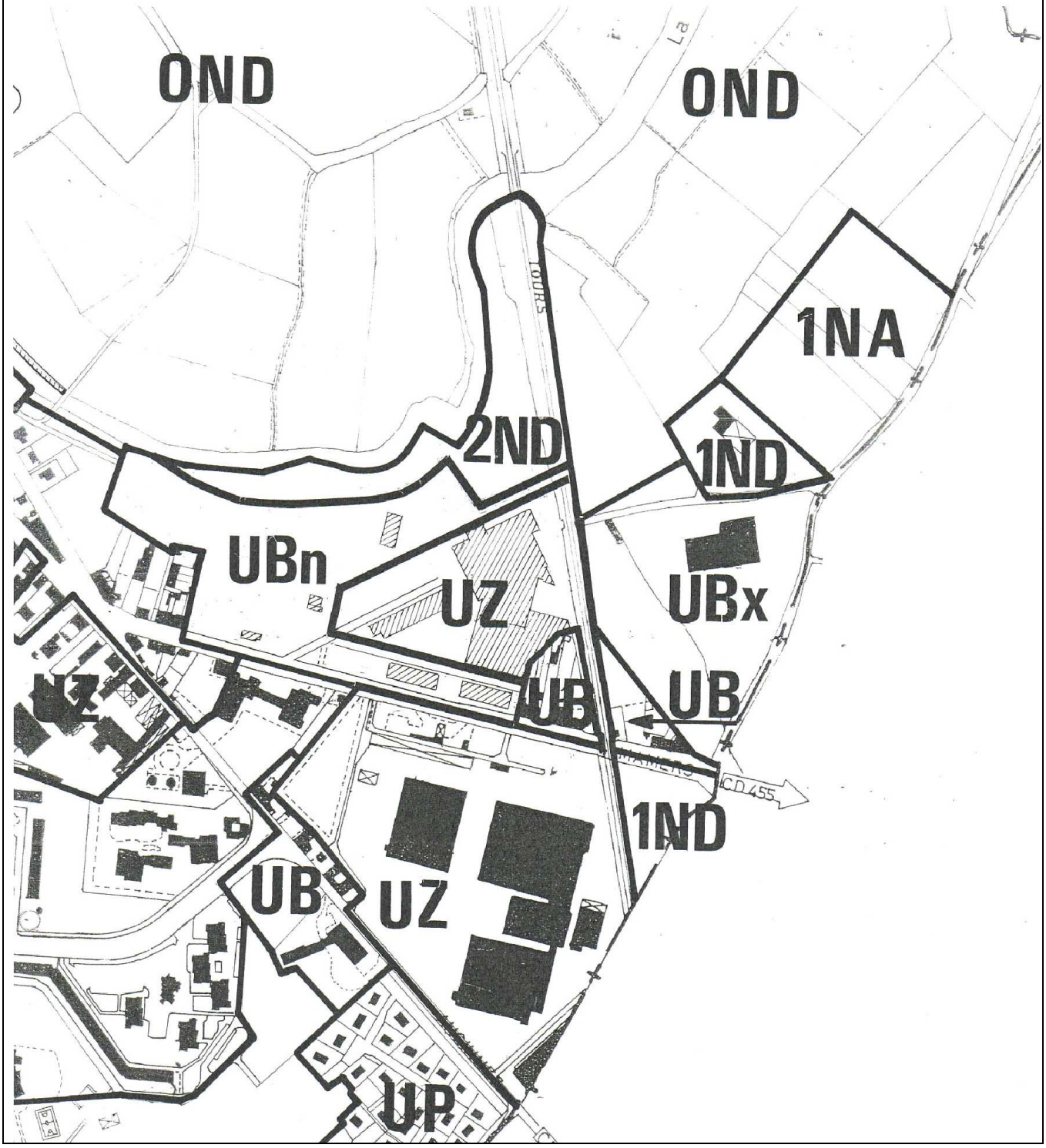
	UB2	Seules les Installations classées (ICPE) soumises à autorisation sont interdites en UBx (et UBg).
	UB6	Pour le secteur UBn : La règle reste identique : implantation à l'alignement par rapport aux voies sachant que des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les opérations d'ensemble. Pour le secteur UBx: Obligation d'un retrait de 5 mètres par rapport à la RD166 (article 6), à traiter en espace vert et plantations (article 13).
	UB7	L'implantation par rapport aux limites séparatives : la règle applicable en zone UB (hors UBn) distingue une bande de 20m à partir des voies publiques où des implantations à l'alignement sont admises (ce qui correspond aux bureaux le long de l'avenue Jean Mantelet) et l'obligation de retrait au delà de cette bande de 20m ainsi que tout le secteur UBn.
	UB10	La règle de hauteur dans la zone UB est R+1+C voire R+2+C en cas d'harmonisation. Pour le secteur UBx : Compte tenu de la volonté de requalification, il peut être institué une densité plus importante et ainsi une hauteur plus élevée. Afin de préserver un tissu homogène (zone résidentielle à proximité, sur la commune de Saint-Paterne, présence d'une zone 1NA, extrémité communale…) il est prévu une hauteur de R+2+C. Pour le secteur UBn : La hauteur retenue est R+3+C (constructible en attique). L'espace réservé au stationnement sous le rez-de-chaussée comptant pour un niveau.
	UB11	La règle reste la même.
	UB12	Les règles de stationnement sont maintenues. . 1,5 places de stationnement par logement collectif . 60% de la SHON pour les bureaux . des places supplémentaires dans le cadre de lotissement . Il est ajouté la mention d'un minimum de 0,5 places par logements dans le cadre d'une résidence spécialisée pour personnes âgées. Cette évaluation a été retenue compte tenu de l'analyse des besoins dans de telles structures.

	UB13	La règle reste la même Hormis la mention de traitement de la bande de retrait de 5 mètres en espace vert le long de la RD166 afin d'avoir une entrée de ville plus accueillante (secteur UBx).
	UB14	La règle de COS dans la zone UB est : 1 (1,40 pour UBp zone plus dense) <u>Pour le secteur UBx</u> : La règle de UB est maintenue : COS de 1. <u>Pour le secteur UBn</u> : Le secteur UBn est exonéré de COS. La forme urbaine sera définie dans le cadre d'un projet d'ensemble. Les règles de retrait, de hauteur, de stationnement, des espaces verts encadrent la densité du projet.
2ND	Ce classement répond à la volonté de mise en valeur des berges de la Sarthe et de la prise en compte de la zone inondable. Il s'agit d'une zone naturelle, proche de la zone OND, permettant l'accueil de bâtiments légers ou de faibles emprises (sous réserve des prescriptions liées au PPRI) afin de permettre la prise en compte des aménagements liés aux bords de la Sarthe, parcours cyclables et sentes piétonnes. Ainsi, seules les constructions, les installations et leurs annexes liées aux loisirs en lien avec la mise en valeur du patrimoine peuvent être autorisées à condition que leur insertion dans le site soit particulièrement étudiée. La hauteur des constructions n'est pas réglementée sous réserve que leur proportion soit compatible avec le caractère du site environnant. La surface du secteur 2ND représente 2,90 hectares.	
1NA	Compte tenu du peu de sécurité en terme d'accès au niveau de la départementale sur le site Jean Mantelet soumis à l'étude, il est ajouté la mention suivante (ou qui suit) à l'article 1NA3 : « Aucun accès direct sur la RD166 en dehors des carrefours existants » n'est autorisé.	

cf. Cartes du parti d'aménagement retenu et zonage modifié


Site Jean Mantelet
Schéma de principe
LEGENDE
Périmètre d'étude
Zone d'activités industrielles et services aux entreprises
Zone d'activités tertiaires et artisanales
Mixité: habitat/activités
Habitat
Zone naturelle
Liaisons viaires et voirie nouvelle
Liaisons pietonnes
Ouverture visuelle vers la Sarthe
Limites de PPRI (zone rouge - aléa moyen)
N
Sorepa

SITE JEAN MANTELET
ZONAGE APRES MODIFICATION DU POS

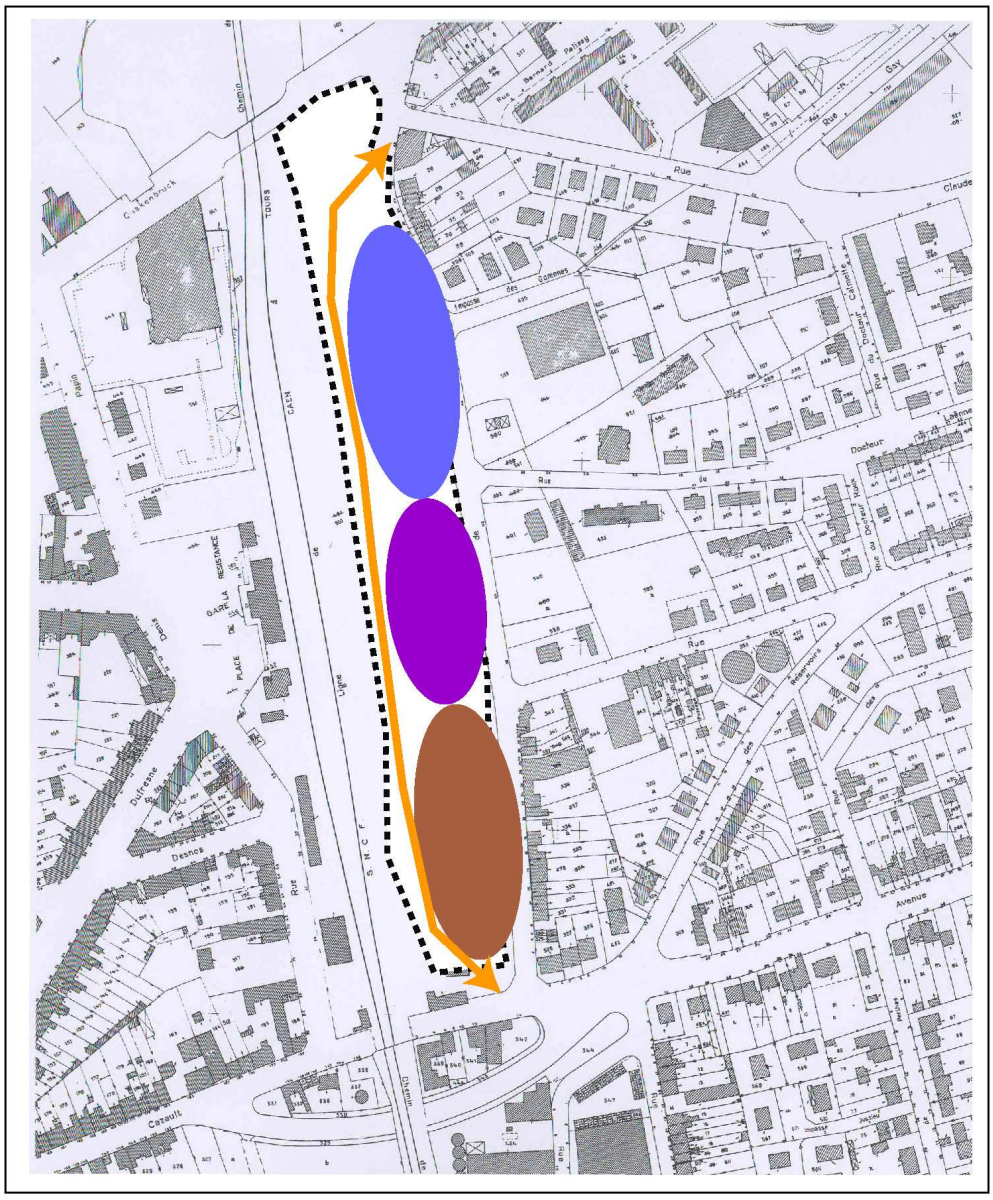


➢ **SITE N°2 DE LA GARE**

Zones	Synthèse et justification des modifications
UBg	La prise en compte de la requalification urbaine du site de la Gare (actuellement en zone d'activités) entraîne une intégration de ce site en zone urbaine mixte. Le nouveau secteur UBg correspond à une surface de 2,2 hectares. Le secteur UBg correspond à une requalification de l'arrière de la gare en centre ville. Cette zone de friche ferroviaire a vocation à accueillir de l'habitat et activités compatibles : équipements, artisanat… Ce secteur est proche du secteur UBp avec une densité justifiée par sa proximité avec le centre ville d'Alençon. Cette zone permet la création d'équipement public, les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, d'activités artisanales, d'habitat. Dans ce cas, il est rappelé que : . en terme d'alignement, « les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ». Compte tenu du dénivelé entre la rue de Verdun et les constructions envisagées, l'alignement se fera selon des conditions particulières. Cette possibilité est autorisée dans le cadre réglementaire existant : « des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les opérations d'ensemble », ce qui permet d'adapter la règle générale à la configuration particulière du site dans ce cas. . l'implantation par rapport aux limites séparatives se fait selon le distinguo précédemment cité (voir modification n°1): la bande de 20m à partir de l'emprise de la voie publique. Les constructions projetées sur le site de la gare sont comprises dans cette bande de 20m. La construction en limite séparative est donc admise. . la hauteur des constructions pour UB est fixée à R+1+C, portée à R+2+C dans le cas d'une harmonisation avec les constructions contiguës. La hauteur retenue est R+3+C. Cette hauteur se justifie du fait du niveau du sol inférieur au niveau de la voirie et ce afin d'harmoniser les constructions en front de rue. . les règles de stationnement restent identiques : 1,5 places pour les logements collectifs, 2 pour les individuels, 1 place pour 60m² de SHON pour les artisans. . COS : est fixé à 1,4 compte tenu de l'emprise du terrain et des contraintes physiques (dénivellement) et par souhait de densifier ce secteur urbain.

cf. carte du parti d'aménagement retenu et zonage modifié

SITE GARE
SCHEMA de PRINCIPE



LEGENDE

Périmètre d'étude

Accès et voie nouvelle

Equipement public

Activités artisanales

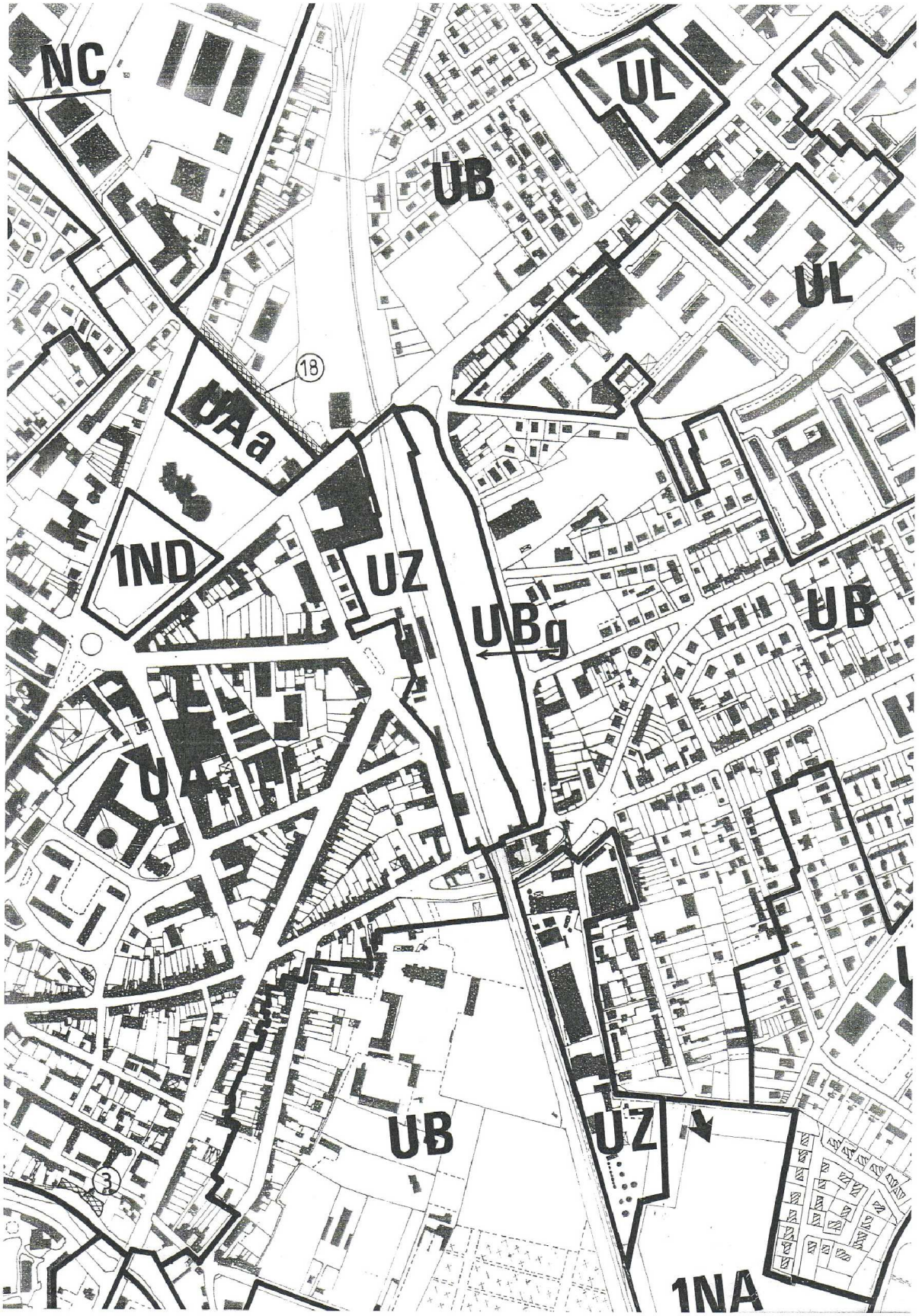
Zone d'habitat

source: fond cadastral

N

Sorepa

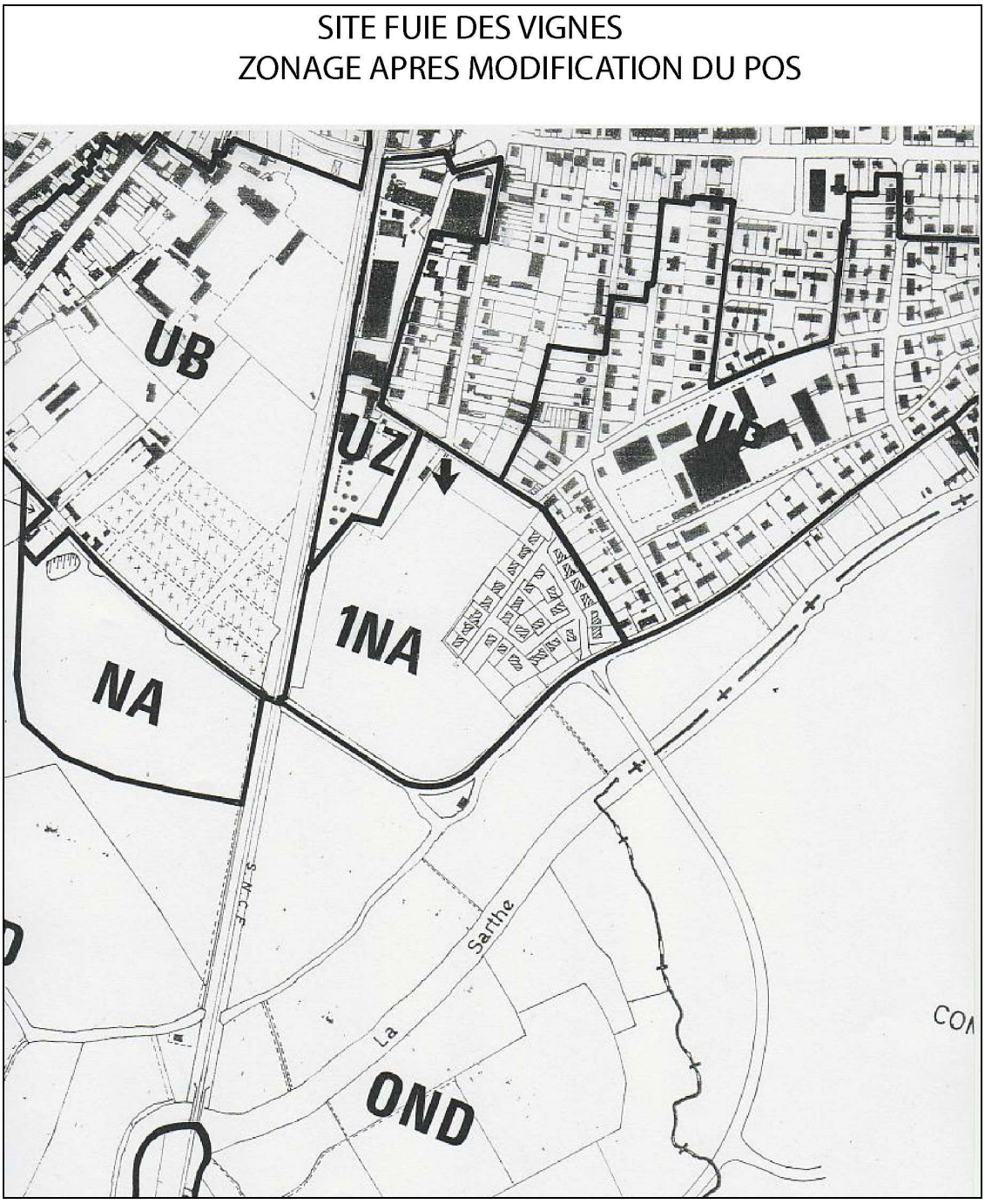
SITE GARE
ZONAGE APRES MODIFICATION DU POS



- **SITE N°3 DIT DU FUIE DES VIGNES**

La modification de cette zone est exclusivement un ajustement du zonage sur les limites de parcelle. Les tracés de limite de zone n'étant pas cohérent avec les limites foncières, dans des proportions très limitées qu'il apparaît souhaitable de rectifier.

La modification concerne 0,14 hectares de terrain qui seront intégrés en zone 1NA.



6) MESURES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux retenus par la collectivité sont de tendre vers le maintien de la population, tout en assurant son renouvellement, le soutien au dynamisme économique (en s'appuyant sur les secteurs classés en ZFU), et de limiter les contraintes (pollutions visuelles, sonores, insécurité routière…), ainsi que d'améliorer la qualité de vie par la préservation des espaces naturels, les traitements paysagers, la requalification des friches industrielles ou d'activités diverses….

Afin de pouvoir mener à bien ces projets, la politique de renouvellement urbain est ciblée sur les secteurs où un potentiel de développement a été reconnu. C'est au travers de ces actions, objet de la modific²ation, que les impacts doivent être mesurées afin de limiter au maximum les nuisances infligées à l'environnement.

La commune poursuit ainsi plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement dans le cadre de la présente modification, et notamment la requalification du site de la gare et du site Jean Mantelet.

La modification du secteur 1NA de la Fuie des Vignes concerne uniquement la délimitation parcellaire pour une meilleure cohérence d'aménagement (modification des limites à la marge) et pour éviter qu'un reliquat de parcelle ne se trouve exclu de l'aménagement.

En ce qui concerne le site Jean Mantelet, le dossier réalisé au titre de la loi sur l'eau comprend une analyse précise de l'état initial du site et de son environnement. A ce titre, les conclusions de cette étude sont reprises dans les parties faune et flore ci-dessous, afin de mesurer les impacts pouvant être générés par la modification sur le site d'intérêt communautaire.

➢ IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU PHYSIQUE (SOL, EAU ET AIR)

IMPACTS

L'absence d'extension de l'urbanisation en dehors du tissu urbain existant permet de limiter les impacts sur le milieu naturel. En effet, les projets sont essentiellement des projets de renouvellement urbain et de requalification d'espaces urbanisés (site de la gare en centre-ville, friches d'activités : Moulinex ou Leclerc…) ou partiellement urbanisés (Fuie des Vignes).

Ces terrains constituent un espace urbain déjà dégradé (hormis les zones 1NA sur lesquelles la modification n'a pas d'impact majeur). Les mesures et principes d'encadrement de l'aménagement de ces zones seront l'occasion de procéder aux travaux, de requalification des espaces et de réintégrer ces lieux dans la ville.

LE RELIEF

La requalification ou la rénovation des secteurs concernés par la modification s'adaptera au relief existant. Ces secteurs s'étendent dans le tissu urbain existant et ne nécessiteront que les déblaiements nécessaires à la réalisation des projets. Ils s'inscriront dans le respect de la topographie naturelle.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE

Les besoins en eau potable seront accrus en fonction de l'augmentation de la population. Les capacités de production sont suffisantes pour subvenir aux besoins futurs de ces zones.

Il sera mis en place un système de temporisation et de traitement des eaux pluviales. Sur le site Moulinex les surfaces imperméabilisées seront moins importantes que la situation avant démolition. De plus, certaines surfaces imperméabilisées vont redevenir naturelles (prairies recréées).

LA VEGETATION

Les constructions des opérations de rénovation urbaine sur des terrains déjà bâtis (ou récemment démolis) : friche ferroviaire sur le site de la gare, site ex-Moulinex, zone de l'ancien Leclerc… ne devraient pas engendrer de suppression d'une végétation, d'ailleurs peu présente voire inexistante sur ces sites.

Le site Jean Mantelet est un milieu artificiel. Il abrite quelques espèces rares, parfois apportées par l'homme ou semées par le vent, mais il ne comporte aucune espèce remarquable à forte valeur patrimoniale.

Au titre de la directive habitat, la flore est riche et diversifiée, même à l'intérieur du périmètre du secteur Jean Mantelet, cependant aucune espèce protégée n'a été trouvée sur la zone du projet de requalification. La plupart des espèce rares se trouvent dans les prairies à proximité du secteur d'étude.

Dans le cadre de l'aménagement des zones 1NA, ces espaces actuellement sont des espaces naturels qui avaient déjà vocation à être urbanisés. La présente modification ne vient que redéfinir à la marge les limites des zones afin de permettre un aménagement d'ensemble cohérent.

LA FAUNE

Les terrains aménagés pourront entraîner une éventuelle modification ponctuelle de la faune, tel l'aménagement des terrains de la Fuie des Vignes.

Par contre, la rénovation ou la requalification d'espaces déjà fortement urbains (les friches d'activités) ne devraient pas avoir d'impact sur la faune locale.

Au titre de la directive Habitat, sur le site Jean Mantelet, 4 espèces sont présentes dans le périmètre du secteur d'étude.

<u>MESURES DE COMPENSATION :</u>

LE RELIEF :

L'adoucissement des terrasses existantes implique un aplanissement afin de se rapprocher du niveau du terrain naturel ce qui favorise l'écoulement des eaux, augmente la capacité de stockage en cas d'inondation (champ d'expansion des eaux en cas de crue) sur une partie de l'ancien site-Moulinex.
Les mesures ne seront prises que pour mieux servir un parti pris paysager et environnemental des projets : réaliser un aménagement qualitatif, notamment par la « renaturalisation » des berges de la Sarthe, respectueux de l'environnement, et du PPRI dans la zone inondable du site ex-Moulinex.

La modification du relief ne se fait que pour mieux servir à la préservation de l'aspect naturel des sites.

L'HYDROGRAPHIE et L'HYDROLOGIE :

La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux), respecte les principes retenus au titre de la loi sur l'eau.

Les impacts des zones, dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée, sont notables, mais seront compensés par des traitements appropriés et par leur mise en œuvre sous forme d'opérations d'ensemble (respect de la législation sur l'eau, sytème de temporisation des eaux pluviales à l'échelle du site…) .

Le POS impose notamment à l'article 13 des aménagements paysagers et des plantations qui favoriseront la pénétration de l'eau dans le sol.

Au niveau du site ex-Moulinex, la partie côté rivière de la route dite de la corniche est située en zone inondable. Les constructions prévues dans ce secteur seront sur pilotis avec un rez-de-chaussée pouvant être affecté au stationnement. Des mesures de prévention et de retrait des véhicules en cas de crues sont projetées.

Il est rappelé le respect des règles du PPRI là où elles s'appliquent.

Il peut être ajouté la création d'une zone de protection du site naturel, 2ND, correspondant à la limite de la zone inondable d'aléa fort du PPRI.

LA VEGETATION :

Les orientations d'aménagement ont pour ligne directrice la volonté d'un traitement de qualité environnementale des aménagements (voir notamment les schémas de principe) : rétablissement des berges de la Sarthe actuellement artificialisées, restauration d'une prairie humide, création d'un espace vert sur le site ex-Moulinex afin d'assurer une ouverture visuelle de l'avenue Jean Mantelet vers la rivière en contrebas, traitement paysager le long de la RD166… Ce sont autant d'aspects qui améliorent la situation actuelle et les conditions pour une biodiversité ainsi que la perception paysagère de ces sites.

L'article 13 du règlement impose aux constructeurs des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation.

LA FAUNE :

L'impact sur la faune est surtout important dans le cadre des aménagements sur les sites les moins urbanisés. Quoiqu'il en soit, les sites de ces opérations sont actuellement à l'état de friches ou des délaissés qui se situent à la frange de l'espace urbain.

Les traitements paysagers, les zones vertes tampons, la protection des espaces de proximité sont autant de leviers qui devraient réaliser la mise en place d'un « corridor vert » dans des quartiers très urbanisés, avec la présence d'une faune particulière.

Pour le site Jean Mantelet, les aspects positifs sont importants : ce site « artificialisé » va pour partie être remodelé par le rétablissement des berges de la Sarthe, par la reconstitution d'une prairie, d'un espace vert en zone inondable. La restauration d'une prairie humide et la « renaturalisation » de la rive ainsi que le déblai permettront le libre écoulement des eaux et amélioreront le milieu pour la faune et la flore sur cet espace auparavant industriel et minéral.

En outre, le changement d'affectation des sols avec un classement d'une zone industrielle devenant une zone à vocation principale d'habitat apportera des améliorations : d'une part la zone urbaine sera moins importante, d'autre part, les berges de la Sarthe seront désormais protégées par un classement au POS en zone naturelle (2ND).
Ces aménagements vont améliorer la situation actuelle, en rétablissant un corridor écologique (faune et flore).

Au titre des incidences sur la zone Natura 2000, le projet de réhabilitation du site Jean Mantelet n'aura pas d'incidences négatives significatives sur les 4 habitats et 4 espèces relevant de la Directive Habitat et présents à proximité de la zone d'étude. Au contraire le projet créera de nouvelles surfaces de prairies et méagaphorbiaies régulièrement soumises aux crues de la Sarthe.
En ce qui concerne le site de la Fuie aux Vignes, les espaces protégés ne longent pas directement le secteur. Les incidences ne seront pas directes mais induites. La rectification de la zone (0,14 Ha) n'aura pas d'incidence sur ce milieu déjà fortement urbanisé (zones U et 1NA) et dont 6 Ha sont classés urbanisables.
Le changement de classement d'une parcelle urbaine pouvant accueillir des activités industrielles pour l'intégrer à une zone d'habitat d'une plus grande ampleur améliorera la situation car la nouvelle destination apportera moins de nuisances que des activités industrielles. De plus, la zone d'habitat, avec ou sans l'intégration de cette partie, sera soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau et les mesures à prendre pour le rejet des eaux pluviales seront définies.
Ainsi, compte tenu de la modification à la marge du zonage, en bordure de voie ferrée, et du fait que l'ensemble du secteur à urbaniser est une entité séparée physiquement des zones protégées par une route départementale (le site Natura 2000 se situe de l'autre côté de la rue d'Echauffour et, sur le site même du projet, aucune espèce protégée n'a été identifiée), les incidences induites, pour la faune et la flore, seront très fortement limitées.

En l'absence d'incidences négatives ne pouvant être atténuées complètement par des mesures de réduction, il n'est donc pas nécessaire de proposer un programme de mesures compensatoires.

Au vue des arguments précédents, la modification ne compromettra pas les objectifs de conservation durable :

- préserver les intérêts biologiques,
- préserver le caractère inondable,
- privilégier les prairies naturelles,
- maintenir la qualité des eaux.

➢ IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN

IMPACTS

Dans les zones urbaines, le POS prend en compte l'état existant du bâti et tend à le préserver, de ce fait, l'impact dans le paysage des bâtiments sera limité, puisqu'il respecte les formes urbaines.

De plus, les nouvelles constructions réalisables se feront dans le cadre d'opération de renouvellement urbain. Ainsi l'implantation s'inscrit dans la ville elle-même et non

dans des zones d'extension éloignées. Les programmes de logements prennent place dans le prolongement de zones déjà construites. L'urbanisation nouvelle des franges ainsi que la possibilité d'assurer le renouvellement urbain doivent permettre une augmentation raisonnable de la population et pouvoir compenser les phénomènes de renouvellement, décohabitation entre autres.

Voir détail de l'analyse socio-économique :
Depuis quelques années, Alençon connaît une perte de sa population.
La commune est caractérisée par un vieillissement de sa population et les jeunes habitants quittent la commune pour aller vivre ailleurs.
Cette perte de population est la conséquence d'un manque de logement et d'une insuffisance en activités engendrant un taux de chômage en constante évolution. Afin de palier à ces problèmes, il est nécessaire de revitaliser l'activité économique de la commune et de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements, d'emplois.
Pour cela, les trois secteurs d'étude représentent un potentiel de développement important. L'aménagement de ces derniers permettra d'assurer le renouvellement urbain de ces sites.

MESURES DE COMPENSATION

Le découpage entre les différents quartiers et sous-secteurs dans le POS permet de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs.

Des règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre futures constructions et le bâti existant, tout en permettant l'aménagement des sites à requalifier tel le site ex-Moulinex ou l'arrière de la gare le long de la rue de Verdun.

- **IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'HABITAT**

IMPACTS

La commune ne dispose pas d'un foncier libre très important.
Le maintien, dans la majorité des zones urbaines mixtes, de règles de densité et de morphologie urbaine conforme à l'existant, et qui ne visent donc pas à densifier la commune, ne devrait pas créer de surdensité et ainsi limiter l'impact sur l'environnement.

Le règlement veille à limiter les hauteurs et les emprises au sol des constructions pour conserver une capacité d'accueil compatible avec les aspirations résidentielles des habitants.
Les règles pour la zone UZ (tissu d'activités) sont inchangées. Il s'agit du secteur sur le site ex-Moulinex où les activités existantes sont préservées (le long de la voie ferrée).
Une partie de la zone UZ (site ancien Leclerc, devient une zone mixte avec habitat et activités compatibles : artisanat, services et commerces de moins de 250m² pour répondre aux exigences de la Charte de développement commercial). Il s'agit du nouveau sous-secteur UBx.

Cependant, il s'agissait également de prendre en compte l'objectif de maintien de la population à son niveau actuel, et de réalisation de nouveaux logements pour répondre aux besoins des familles. C'est pourquoi pour le site ex-Moulinex ou le site de la gare, et notamment compte tenu de leurs contraintes particulières, la hauteur est plus élevée que dans le reste de la zone UB du POS. En outre, le secteur UBn est exonéré de COS.

MESURES DE COMPENSATION

La présente modification du POS vise à permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements. Les programmes de logements cherchent à renforcer la mixité sociale sur la commune et à conforter la diversité de l'offre de logements. Les règles modifiées (hauteur de R+3+C ou modification du COS voire exonération) ne concernent qu'une faible part de la zone UB. C'est pourquoi des sous-secteurs ont été créés afin de limiter l'impact : UBg et UBn et de prendre en compte la spécificité des sites.

Dans le nouveau sous-secteur UBx : les règles d'implantation imposées aux constructions ont veillé à édicter une bande d'inconstructibilité (retrait de 5 mètres) le long de la RD166 qui devra être traitée en espaces verts et plantations afin de mettre en valeur l'entrée de ville.

Les programmes d'habitat doivent préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque zone. Le règlement des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques touché par la modification a maintenu l'article 11 concernant l'aspect extérieur de façon à veiller à la qualité architecturale des constructions et à assurer une cohérence à l'échelle de la commune.

➢ IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE

Il n'existe aucune zone agricole concernée par les évolutions attenantes à la présente modification.

➢ IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION DES ACCES ET DESSERTES

IMPACTS

L'urbanisation future des secteurs à vocation d'habitat ou d'activités concernés par la présente modification se fera dans des espaces urbains ou en frange urbaine et déjà desservis par une voie routière suffisamment dimensionnée : RD955 (avenue Jean Mantelet), RD166 pour le site Jean Mantelet, la rue de Verdun pour le site de la gare…. L'accès se fera par la création de nouvelles voiries internes reliées aux voies communales et départementales existantes.
En ce qui concerne les activités économiques, elles bénéficieront également des structures existantes et des dessertes internes qui viendront se greffer sur la trame viaire existante.

MESURES DE COMPENSATION

Les principes d'accès retenus sont les suivants :

Le site de la gare sera accessible par la réalisation d'une voirie interne, à l'arrière des bâtiments, avec un accès nord et sud permettant une boucle.

Le renouvellement au niveau du site d'ex-Moulinex amène une réflexion sur les conditions d'accès et de desserte de ce secteur. Les activités économiques existantes bénéficient déjà d'une voie interne. L'ensemble du site sera desservi par un accès central principal, sur l'avenue Jean Mantelet, accompagné d'une liaison piétonne plantée. Il est retenu le principe d'une sortie à l'ouest du secteur afin de permettre un bouclage routier desservant le secteur à vocation résidentielle. La voie interne majeure suit un axe est/ouest et a été réalisée en surélévation du fait du secteur inondable. Elle vient marquer la limite de la zone soumise à l'aléa moyen du PPRI, telle une ceinture de la zone inondable.

L'urbanisation future de la zone 1NA le long de la RD166 est désormais soumise à l'interdiction d'un raccordement direct sur la départementale du fait de l'insécurité routière.
Ainsi, l'article 1NA3 est complété en ce sens : « tout accès direct à la RD166 est interdit en dehors des carrefours existants ».

- **IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE PAYSAGE**

IMPACTS

La modification du POS a retenu les objectifs suivants :

- ⇨ Conservation et protection : espaces verts, berge de Sarthe, zone inondable
- ⇨ Valoriser le traitement paysager des axes structurants.
- ⇨ Traitement des entrées de ville.
- ⇨ Intégration paysagère des terrains de la gare, de la friche Leclerc, du site ex-Moulinex dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- ⇨ Création d'espace vert sur le site ex-Moulinex et ouverture visuelle vers la Sarthe.

La réalisation des projets urbains, prévus dans le cadre de cette modification, va produire des modifications du paysage tel qu'il existe actuellement. Ces changements vont dans le sens d'une réappropriation de la ville, des friches et des délaissés nuisant à la qualité des paysages et de l'environnement. Ces espaces non aménagés, tels les abords de la Sarthe, ou dégradés et délaissés, tels les abords de la gare ou l'ancien Leclerc vont ainsi être requalifiés avec une volonté de traitement paysager, afin de les intégrer dans le tissu urbain et paysager environnant.

MESURES DE COMPENSATION

Le POS réglemente, dans un souci d'harmonie et d'uniformité, les implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, émet des prescriptions (à l'article 11), notamment sur les toitures, les parements extérieurs, les clôtures etc…qui permettent d'envisager des réalisations par les constructeurs qui respecteront une unité architecturale, une réalisation soignée et une bonne intégration dans le site et avec les bâtiments existants.

Ces règles existantes dans la zone UB ont été maintenues dans l'ensemble des zones concernées par la modification et reconduites dans les sous-secteurs créés.
La présente modification va dans le sens du maintien et la création des espaces verts dans le souci de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe nettement à la qualité du paysage urbain et naturel, et améliore ainsi le cadre de vie.

Les emprises (ou surfaces) de zones naturelles par rapport à l'ancien POS n'ont pas diminué (et ce dans le respect du cadre de la modification) et au contraire ont été complétées : intégration des berges de Sarthe dans la zone Naturelle (création d'une zone 2ND) ou création d'espaces verts dans les futures opérations d'aménagement du site ex-Moulinex (voir le schéma d'aménagement retenu en ce sens) telle la création d'une ouverture visuelle vers la Sarthe ou encore les aménagements de cheminements piétons vers la rivière… qui vont ainsi en faveur d'une amélioration de la qualité du paysage et de l'environnement sur le territoire d'Alençon.

Enfin, dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville le long de la départementale RD166, il est nouvellement réglementé l'obligation de traiter en espace vert, le retrait de 5m entre la voirie et les constructions (article UB6).
En ce sens , l'article 13 a été complété : « le retrait de 5 mètres le long de la RD166

- **IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE STATIONNEMENT**

devra être traité en espace vert et plantations ».

IMPACTS

Les projets de logements ou d'implantation mixte habitat/activités sur les terrains concernés par la présente modification, vont générer par la création de SHON des besoins en stationnement pour les habitants et les actifs.

Les contraintes foncières sur les secteurs denses tels la gare à l'arrière du centre-ville ou le secteur ex-Moulinex (avec une partie en zone inondable), induisent une obligation particulière pour l'implantation de stationnement.

Le besoin en stationnement est maintenu comme sur l'ensemble du territoire d'Alençon : 1,5 places par logement collectif.
Il a été néanmoins aménagé une règle moins contraignante pour l'implantation d'équipements spécialisées en faveur des personnes âgées, les besoins étant limités à 0,5 place par logement.

MESURES DE COMPENSATION

Les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) sont exigeantes pour ne pas voir l'espace public encombré d'un stationnement qui est gérable sur la parcelle.

Au niveau du site de la gare (UBg), les règles de stationnement sont préservées. Le parc de stationnement est projeté à l'arrière des bâtiments s'implantant le long de la voirie.

Au niveau de la zone UBn et dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements dans la partie aval de site ex-Moulinex, le stationnement sera intégré en partie en rez-de-chaussée sous la dalle des constructions sur-pilotis (prise en compte du dénivelé du terrain) afin de laisser des espaces extérieurs libres pour qu'ils reçoivent des aménagements paysagers et des espaces verts aménageables à proximité de la rivière de la Sarthe. Une étude particulière pour être en conformité avec la loi sur l'eau a été menée en ce sens.

Sur le reste du site ex-Moulinex, le stationnement sera géré le long de la route dite « en corniche », du fait de sa surélévation par rapport au niveau maximale des inondations.

En cas d'impossibilité technique de réaliser des places de stationnement, des mesures de compensation sont réglementées et existent déjà au POS. La participation financière n'étant autorisée qu'en dernier recours. La volonté est d'apporter un nombre de places de stationnement suffisant.

- **L'ASSAINISSEMENT ET LES RESEAUX DIVERS**

IMPACTS

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux.

Les zones UB g/n/x, UZ et 1NA sont situées dans des secteurs urbanisés (ou à proximité) et pouvant être desservis facilement par les réseaux d'eau potable et eaux usées, nécessaires à leur viabilisation.

MESURES DE COMPENSATION

Afin de respecter la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement, à l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée dans le POS et n'est pas modifiée pour l'ensemble des zones concernées.

7) 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
	UBg	Secteur à l'arrière de la gare		2 ha 20
	UBn	Secteur correspondant en partie à l'ancien site Moulinex		4 ha 68
	UBx	Secteur correspondant à l'ancien site Leclerc		4 ha 36
	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	91 ha 63
		TOTAL DES ZONES URBAINES	**740 ha 26**	**737 ha 22**
ZONES NATURELLES	1NA	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (habitation).	57 ha 23	57 ha 37
	1NAX	Zone réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (activités).	7 ha 54	7 ha 54
	1NAXo	Zone réservée à l'urbanisation (activités commerciales, de loisirs)	7 ha 54	7 ha 54
	NA	Zone réservée à l'urbanisation future (habitation).	36 ha 46	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
	2ND	Zone de détente et de loisirs, en bord de Sarthe		2 ha 90
	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**	**319 ha 17**
	ZAC	Zone d'Aménagement concerté	22 ha 29	22 ha 29
		SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	**1 067 ha 74**	**1 067 ha 74**