



## Pièce n°2

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation	:	13.02.2020
Révision n°1	:	14.12.2023

## APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 14.12.2023

Approuvant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon

Le Président de la Communauté Urbaine  
Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué

Gérard LURÇON



## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1. Développer un territoire attractif et rayonnant .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Un positionnement au sein de l'espace interrégional .....</b>	<b>12</b>
1.1.1. Affirmer le rôle de la ville préfecture et des pôles d'équilibre .....	12
1.1.2. Développer les conditions de desserte et d'accès au territoire .....	12
1.1.3. Développer un territoire d'innovation.....	13
<b>1.2. Une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire.....</b>	<b>14</b>
1.2.1 Affirmer les centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle.....	14
1.2.2. Affirmer / renforcer les pôles structurants d'activités .....	14
1.2.3. Maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire .....	16
1.2.4. Pérenniser l'économie agricole.....	17
1.2.5. Accompagner l'économie touristique.....	18
<b>AXE 2. Construire un territoire solidaire et durable.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. Une préservation et valorisation de la qualité du cadre de vie .....</b>	<b>20</b>
2.1.1. Faire de la Trame Verte et Bleue (TVB) le socle de l'organisation du territoire .....	20
2.1.2. Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement.....	22
2.1.3. Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle.....	23
<b>2.2. Une offre de logements attractive et adaptée aux besoins.....</b>	<b>24</b>
2.2.1. Affirmer une politique d'accueil équilibrée et différenciée.....	24
2.2.2. Diversifier et raisonner une offre en complémentarité.....	25
2.2.3. Favoriser la diversification et le rééquilibrage territorial des « offres aidées » .....	27
<b>2.3. Une amélioration des conditions de mobilité.....</b>	<b>27</b>
2.3.1. Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs.....	27
2.3.2. Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements .....	28
2.3.3. Améliorer la sécurité de tous les déplacements.....	29



## Préambule

L'élaboration d'un document d'urbanisme unique à l'échelle communautaire représente une opportunité pour rendre cohérentes et plus lisibles les politiques d'aménagement, d'urbanisation, de développement à l'échelle du territoire communautaire. Le projet porte sur l'ensemble du périmètre de la CUA.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), fondement du plan local d'urbanisme communautaire, concrétise la démarche de construction partagée du plan local d'urbanisme initiée dès les premières études de diagnostic. La CUA prend en compte la diversité des communes et mise sur leur complémentarité pour construire un projet de développement et d'aménagement pérenne et porteur d'avenir.

Dans un contexte marqué par une décroissance démographique et une fragilisation du tissu économique, le territoire doit faire valoir ses atouts pour renforcer son rayonnement. Cette ambition vise à conforter la place de l'agglomération dans le réseau des villes moyennes et à affirmer son rôle de pôle urbain relais dans l'armature métropolitaine régionale.

Il est donc déterminant pour son développement que le territoire de la CUA, dans une situation stratégique interrégionale, valorise ses atouts de territoire de proximité, offrant une qualité de vie et un haut niveau d'équipements structurants et de services à ses habitants et aux acteurs économiques. Il est aussi primordial que ce projet soit porté et partagé de façon à construire un avenir commun à l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, l'interdépendance entre les communes s'accroît et impose de développer la coopération et la solidarité.

Les orientations, définies dans le PADD et déclinées en objectifs, fixent le cadre de mise en œuvre des projets d'aménagement afin que ceux-ci s'inscrivent et convergent vers un même objectif d'amélioration de la qualité du cadre de vie et de renforcement de l'attractivité du territoire communautaire. En effet, si le PADD n'est pas opposable aux tiers, les autres pièces constitutives du PLU que sont le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être compatibles avec les orientations du PADD.

Le PADD est donc une pièce majeure du Plan local d'urbanisme communautaire, lequel s'inscrit dans un cadre législatif fixé par le code de l'urbanisme (article L151-5 du code de l'urbanisme). A ce titre, le PLU communautaire doit être compatible avec les orientations du SCoT. Il doit par ailleurs prendre en compte le PCAET de la CUA et s'inscrit dans les orientations et actions définies dans le cadre de l'Agenda 21#2.

## **a. Les fondements législatifs**

Le PLU doit répondre aux objectifs généraux définis par l'article L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme :

### **Article L101-1 du code de l'urbanisme**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

### **Article L101-2 du code de l'urbanisme**

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

### **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

## b. Le cadre territorial

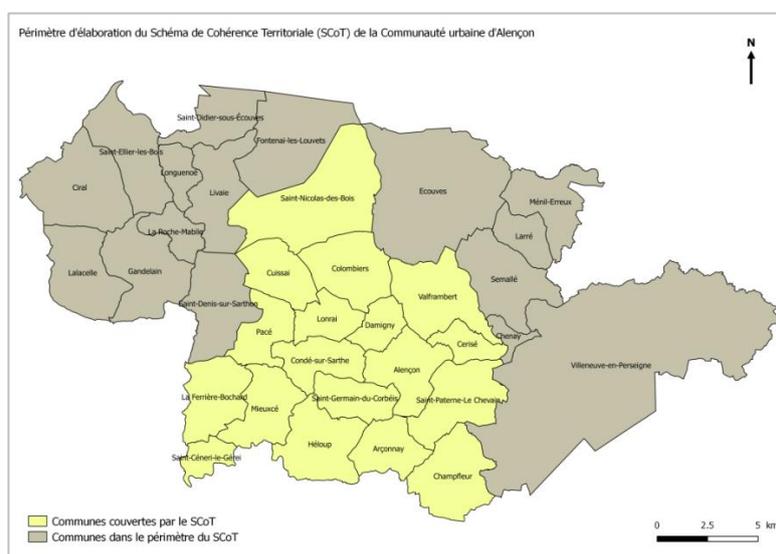
La Communauté Urbaine d'Alençon poursuit son ambition de développement et d'attractivité du territoire par l'inscription opérationnelle de ses engagements.

Le projet de territoire communautaire s'attache à définir les conditions de rayonnement et de renouvellement du territoire en appui des politiques communautaires et des ambitions stratégiques définies par le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Climat Air Energie Territorial, le Programme Local de l'Habitat et l'Agenda 21#2.

Le projet vise à favoriser la réalisation des projets communautaires structurants et de renouvellement urbain engagés et à venir.

### ❖ Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CUA

La Communauté urbaine est couverte par un SCoT adopté le 18 décembre 2014, et évalué en 2020, dont les dispositions sont définies territorialement pour 19 communes.



Le PLU communautaire doit être compatible avec les orientations du SCoT, c'est-à-dire que le PLU doit permettre la mise en œuvre des orientations du SCoT et ne pas les contredire. Le SCoT de la CUA s'articule autour de 4 axes majeurs :

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

## ❖ L'Agenda 21 et le PCAET

L'Agenda 21#2 a été adopté par le Conseil communautaire le 24 mars 2016. Il décline le programme d'actions en matière de développement durable autour de quatre axes :

### **AXE 1 / ENERGIE - CLIMAT – AIR : réduction des consommations énergétiques, production d'énergies renouvelables et qualité de l'air**

- Réduire les consommations énergétiques pour l'habitat
- Réduire les consommations énergétiques et les coûts pour le tertiaire
- Réduire les consommations énergétiques pour l'agriculture
- Réduire les consommations énergétiques et gaz à effet de serre pour le transport
- Développer les énergies renouvelables sur le territoire
- Préserver la qualité de l'air

### **AXE 2 / ATTRACTIVITE : attractivité du territoire, animations, tourisme, développement économique, circuits-courts et communication.**

- Maintenir/augmenter le nombre d'habitants en centre-ville
- Augmenter le nombre d'animations en centre-ville
- Augmenter le flux de visiteurs et de touristes
- Soutenir l'activité des entreprises locales et leur donner de la visibilité
- Augmenter le chiffre d'affaires réalisé par la vente en circuit-court et le nombre d'emplois
- Renforcer la visibilité et l'attractivité du territoire

### **AXE 3 / CADRE NATUREL : biodiversité, nature en ville, eau et déchets**

- Lutter contre la perte de biodiversité sur le territoire
- Favoriser l'extension de la nature en ville
- Protéger la ressource en eau
- Aller vers un territoire zéro déchet zéro gaspillage

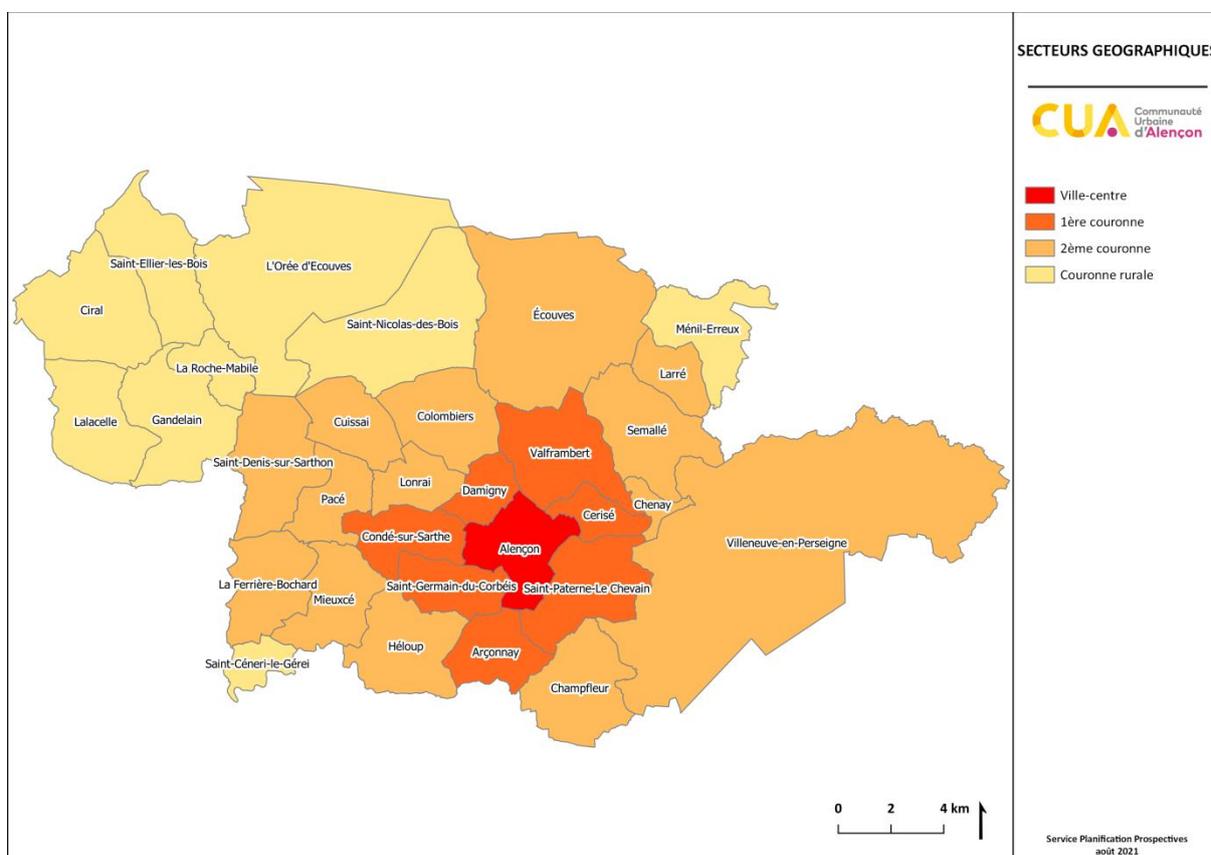
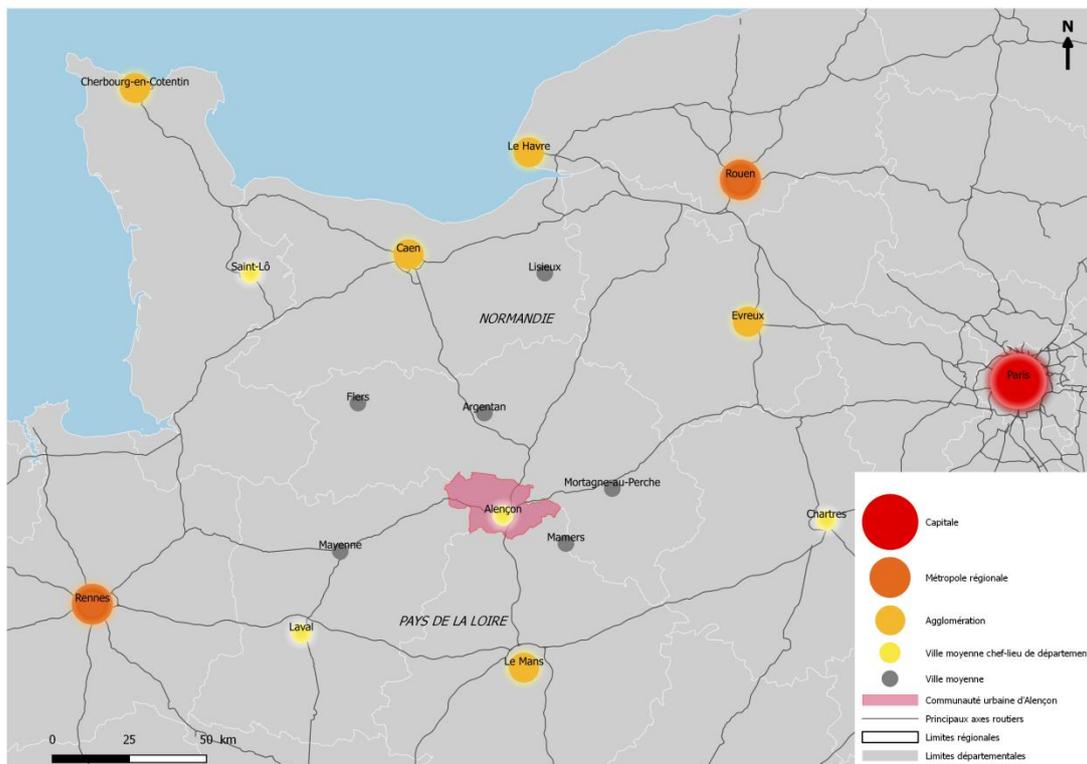
### **AXE 4 / MIEUX VIVRE ENSEMBLE : renforcer la cohésion sociale et favoriser l'épanouissement de tous**

- Lutter contre la précarité
- Lutter contre les discriminations et les inégalités sur le territoire
- Promouvoir l'éco-citoyenneté
- Encourager les solidarités et les échanges
- Favoriser la démocratie participative et le dialogue environnemental.

L'Agenda 21#2 intègre les démarches de Plan Climat Air Energie Territorial (PCET) et de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'ensemble du territoire communautaire. Le PCAET est un projet territorial de développement durable, comportant une dimension à la fois stratégique et opérationnelle, qui traite les problématiques de climat et d'énergie. Les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial constituent l'axe 1 de l'Agenda 21#2.

### c. Le contexte territorial

Le PADD marque la volonté de répondre aux enjeux identifiés lors des réflexions conduites préalablement et ciblés par le diagnostic.





### Rayonnement du territoire

---

> Le contexte de métropolisation et de fusion des régions tend à une concentration des activités et des richesses dans les polarités urbaines denses et toujours plus attractives car fortement pourvoyeuses d'emploi.

> Le territoire de la CUA se situe à la jonction des régions Normandie et Pays de la Loire, entre deux axes de développement « Seine » et « ligérien ». Avec Alençon, ville-Préfecture, la CUA doit se positionner comme pôle d'équilibre et de développement au sein d'un réseau de villes moyennes normandes, connectées à plusieurs agglomérations (Caen, Le Mans) et métropoles (Paris, Rouen, Rennes).

#### Les principaux enjeux :

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



### Développement économique

---

> Malgré la place qu'occupe la CUA au sein de l'aire urbaine (le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidant dans la CUA), son tissu économique montre des signes de fragilité, avec une baisse du nombre d'emplois entre 2008 et 2018 (25 773 emplois en 2018) et du nombre d'actifs (23 427 en 2018). La CUA représente 24% des emplois du département de l'Orne.

> L'économie locale est fortement tertiaisée tandis que certains secteurs d'activités ont perdu des emplois (commerce, transport et services). Il est à noter une fragilisation du tissu commercial avec une croissance de la vacance en particulier dans le centre-ville d'Alençon.

> 91% des emplois de la CUA sont localisés sur Alençon et les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne. Le territoire dispose d'une offre foncière importante (49 hectares) à laquelle s'ajoutent des espaces économiques à requalifier.

#### Les principaux enjeux :

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



> Il convient de rappeler que la CUA joue un rôle moteur pour le développement durable, qui s'illustre à travers son Agenda 21#2 et sa labellisation « Territoire à énergie positive pour la croissance verte ».

> La richesse écologique du territoire se traduit notamment à travers :

- des grands espaces de biodiversité sources d'agrément pour les habitants et habitats pour la biodiversité : massifs boisés, rivières et cours d'eau ;
- des ensembles patrimoniaux faisant déjà l'objet de mesure d'identification et/ou de protection (zones Natura 2000, ZNIEFF, Arrêtés préfectoraux de biotope, PNR Normandie-Maine) ;
- un réseau de haies et de zones humides ;

> Le territoire se situe en tête de bassin versant. Cette situation et les mesures de préservation de la ressource en eau sont déterminantes sur la qualité de l'eau de l'ensemble du bassin hydrographique. A noter que 55% de l'eau potable produite provient de la Sarthe.

> L'urbanisation représente environ 6% du territoire, les espaces agricoles environ 74% et les forêts et milieux naturels 20%. Sur la période 2009-2019, environ 200 hectares ont été consommés pour le développement de l'urbanisation.

### Les principaux enjeux :

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



> Le territoire offre une très grande richesse paysagère, reposant sur des éléments naturels, géomorphologiques et urbains caractéristiques. Le territoire est marqué par un développement urbain diffus qui résulte de l'essor de l'économie agricole au XIXème siècle et des formes d'urbanisation récentes (mitage, quartiers pavillonnaires, extension urbaine le long des voies). Les seules centralités denses sont celles d'Alençon et dans une moindre mesure les bourgs de certaines communes.

### Les principaux enjeux :

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



## Socio-démographie

---

> Avec 55 924 habitants en 2018, le territoire est confronté à une faible vitalité démographique. Ce phénomène touche plus particulièrement la ville-centre et la 1<sup>ère</sup> couronne.

> La population vieillit mais reste relativement jeune au regard du contexte départemental. En 2<sup>ème</sup> couronne, des jeunes ménages avec enfants se sont installés ce qui explique un indice de jeunesse plus élevé par rapport au reste du territoire.

> La population se caractérise par un niveau de revenus plus élevé que la moyenne départementale mais plus faible que la moyenne nationale. Certains secteurs sont davantage touchés par la pauvreté : la ville d'Alençon et l'espace rural (en particulier au nord-ouest).

### Les principaux enjeux :

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



## Habitat

---

> Un parc ancien à adapter aux besoins actuels et futurs : 48% des résidences principales ont été construites avant 1971.

> Une croissance du nombre de logements vacants. Ils représentent 9,4% du parc de logements en 2018 (données INSEE). Le nombre a fortement augmenté sur la période 2008-2018.

> Un parc de logements marqué par une forte proportion de maisons individuelles (66% du parc) et de propriétaires occupants et un déséquilibre territorial dans l'offre de logements (grands logements prédominants sur le territoire hors Alençon et parc social essentiellement présent sur la ville-centre).

### Les principaux enjeux :

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

> Le territoire bénéficie de bonnes conditions de desserte grâce à des infrastructures de déplacements de qualité : gare ferroviaire et des axes de déplacements structurants (A28, N12) et secondaires permettant un accès aux agglomérations et métropoles régionales.

> Les habitants effectuent 9 déplacements sur 10 au sein du territoire communautaire. Alençon et la 1<sup>ère</sup> couronne attirent presque la totalité des flux.

> La voiture est le mode de déplacements le plus utilisé : 72% des déplacements (enquête mobilité 2015). Le potentiel de développement des modes doux est important en raison de la proximité des équipements et des services et la présence d'un réseau existant à conforter. En revanche, dans un contexte rural et peu dense, les transports collectifs restent peu attractifs.

#### **Les principaux enjeux :**

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

Aussi pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le projet de PADD s'articule autour de deux axes principaux :

- **Le renforcement du rayonnement et de l'attractivité du territoire**
- **La construction d'un territoire durable et solidaire**

## AXE 1. Développer un territoire attractif et rayonnant

Le territoire de la CUA dispose d'une position stratégique, à la jonction des régions Normandie, Pays de la Loire et Bretagne et en liaison directe avec des agglomérations importantes. La CUA présente un réseau routier dense et de qualité et un grand nombre de services et équipements structurants, en raison du rôle de la ville-Préfecture d'Alençon.

Le PLU communautaire doit participer à la valorisation des atouts d'une agglomération à taille humaine, offrant une diversité de services et d'équipements de haut niveau et un cadre de vie qualitatif. Ainsi, il s'agit de doter le territoire des leviers nécessaires pour révéler ses ressources propres, les conforter et les développer. La promotion de ces qualités et atouts doit permettre à l'agglomération alençonnaise de devenir un vecteur d'attractivité dont les bénéfices doivent irriguer l'ensemble du territoire communautaire. Le projet vise également à développer les conditions propices aux innovations et à s'adapter aux mutations technologiques en cours pour permettre au territoire communautaire de construire son avenir.

## 1.1. Un positionnement au sein de l'espace interrégional

La Communauté Urbaine d'Alençon ambitionne de conforter son positionnement au sein de l'espace interrégional en affirmant son rôle dans le réseau des pôles urbains. Le projet affirme la volonté de développer le rayonnement et l'attractivité du territoire par la valorisation et le développement de son niveau d'équipement et d'ouverture sur le territoire national, ainsi qu'à travers le renforcement et la structuration du pôle économique que représente la CUA.

### 1.1.1. Affirmer le rôle de la ville préfecture et des pôles d'équilibre

Pour poursuivre et impulser une nouvelle dynamique et promouvoir son territoire, la Communauté urbaine d'Alençon doit faire valoir ses atouts. Il s'agit de mettre en œuvre le concept de « capitale proximité ».

#### Objectifs

- **Répondre aux objectifs de rayonnement du territoire**
  - en participant au renforcement du rôle de ville-Préfecture d'Alençon,
  - en valorisant le vivier de compétences et de savoir-faire présent sur le territoire à travers l'enseignement supérieur et les filières d'innovation technologique.
- **Satisfaire et anticiper les besoins des habitants**
  - en confortant le niveau de services et d'infrastructures pour la santé, la création culturelle, le tourisme, les loisirs,
  - en améliorant la qualité environnementale.

Selon les actions portées dans le cadre de politiques sectorielles, le PLU sera en mesure de favoriser et d'accompagner les besoins en nouvel équipement, ou encore les extensions, améliorations et réhabilitations des équipements existants. Ces équipements visant à la satisfaction des besoins des habitants participent au renforcement du rôle de ville-Préfecture d'Alençon et au rayonnement du territoire. Ces projets contribueront à promouvoir l'engagement de la CUA dans la transition énergétique par des rénovations efficaces et garantissant l'accessibilité à tous.

### 1.1.2. Développer les conditions de desserte et d'accès au territoire

L'accessibilité participe de l'attractivité du territoire et contribue à l'intégration de la CUA dans le réseau économique régional et national. Le rayonnement de la CUA nécessite le maintien et le renforcement de la qualité des infrastructures de déplacements du territoire, permettant d'affirmer la place de la CUA parmi les polarités urbaines de l'ouest de la France.

## Objectifs

- **Préserver les fonctions circulatoires et d'échanges des grandes infrastructures routières ;**
- **Pérenniser le fonctionnement et la fluidité des axes de déplacements internes à la CUA ;**
- **Renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et développer le secteur de la gare comme un lieu d'intermodalité, de mixité des fonctions.**

Pour atteindre ces objectifs, le PLU portera une politique forte en matière de maîtrise de l'urbanisation et de renouvellement urbain pour :

- Préserver de l'urbanisation des secteurs stratégiques pour la pérennité de la fonction circulatoire et d'échanges des infrastructures de déplacements ;
- Définir les conditions de renouvellement du secteur de la gare visant la mixité des fonctions et l'intensité urbaine de façon à favoriser l'intermodalité et les interconnexions, en cohérence avec le pôle d'échanges multimodal.

Pour développer la diversification des modes de déplacements, le PLU veillera à prendre en compte, dans la localisation et l'aménagement des zones de développement futur, les conditions d'accès tous modes et incitera dans les projets au développement des continuités douces pour favoriser les modes de déplacements actifs et les interconnexions.

La pérennité des bonnes conditions d'accès et de la fluidité des déplacements sera recherchée à travers la définition d'une hiérarchisation du réseau viaire existant tenant compte du projet de déviation et d'aménagement de la RN12. Le projet ne fixe pas d'objectif de création d'un axe de contournement entre l'Ouest et le Sud de l'agglomération au regard des flux déviés, des temps de parcours, du coût d'investissement et de l'impact environnemental.

### 1.1.3. Développer un territoire d'innovation

Pour renforcer son attractivité, la CUA doit être en mesure de proposer un cadre favorable à l'accueil des activités porteuses d'innovation, dans tous les domaines, en se dotant des infrastructures adaptées aux mutations technologiques à l'œuvre. Il s'agit de soutenir le vivier de compétences, de favoriser l'expression des talents et de conforter les structures d'enseignement et de formation.

## Objectifs

- **Accompagner/favoriser les projets expérimentaux et/ou innovants dans tous domaines ;**
- **Répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte des Zones d'activités structurantes ;**
- **Répondre aux besoins des habitants ;**
- **Assurer en lien avec les documents sectoriels la desserte des nouveaux quartiers en infrastructures numériques (support/fourreau).**

Pour répondre à ces objectifs, le PLU proposera une organisation/structuration du développement urbain selon une armature urbaine recentrée sur les centralités favorisant une optimisation des infrastructures et réseaux existants. De plus, le PLU définira les conditions de desserte en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques pour les zones d'urbanisation future.

## 1.2. Une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire

A travers la localisation préférentielle des activités et l'orientation vers une plus grande mixité des fonctions, le projet contribue à accompagner les politiques de développement économique pour tous les secteurs d'activités et au développement de l'emploi sur le territoire.

### 1.2.1 Affirmer les centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle

Le renforcement de la dynamique économique du territoire résulte d'un équilibre entre un rayonnement conforté de la ville-centre et un renforcement des pôles-relais et des centralités.

#### Objectifs

- **Affirmer le rôle de pôle économique structurant et rayonnant de la ville ;**
- **Conforter les centralités des pôles relais dans une recherche d'équilibre et de complémentarité entre la ville d'Alençon et les pôles relais ;**
- **Développer « la ville des courtes distances » en favorisant la mixité fonctionnelle dans la ville et les centres-bourgs.**

Pour renforcer la ville-centre dans son rôle de pôle économique à vocation tertiaire, le PLU communautaire favorisera l'accueil d'activités compatibles avec les fonctions d'habitat. Le renforcement du rayonnement d'Alençon sera porté à travers une amélioration de la qualité et de la lisibilité des espaces publics et la valorisation des équipements structurants.

De façon complémentaire, le PLU confortera les pôles relais et les centres-bourgs, en mettant en œuvre le concept de « la ville des courtes distances ». Ainsi, seront privilégiés la mixité des fonctions (compatibles avec la vocation résidentielle des espaces), le renforcement des équipements et des services, commerces de proximité, et la diversification des modes de déplacements.

### 1.2.2. Affirmer / renforcer les pôles structurants d'activités

Le PLU détermine la localisation des activités économiques et doit anticiper les besoins en matière de foncier à vocation économique afin de répondre à l'objectif de renforcement du rayonnement du territoire



### 1.2.3. Maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire

L'armature commerciale du territoire communautaire s'organise selon 3 catégories :

- les polarités commerciales structurantes d'échelle régionale,
- les polarités intermédiaires,
- et les polarités de centres bourgs et de quartiers.

Le projet s'attache, en accord avec le Document d'Aménagement Commercial et le SCoT, à définir les conditions de maintien des équilibres de l'armature commerciale complétée et déclinée à l'échelle communautaire.

#### Objectifs

- **Conforter l'offre pour éviter l'évasion commerciale ;**
- **Contribuer à la restauration et à la restructuration du tissu commercial existant.**

Ces objectifs peuvent se décliner différemment selon la typologie des polarités commerciales identifiées :

- **Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d'Alençon**

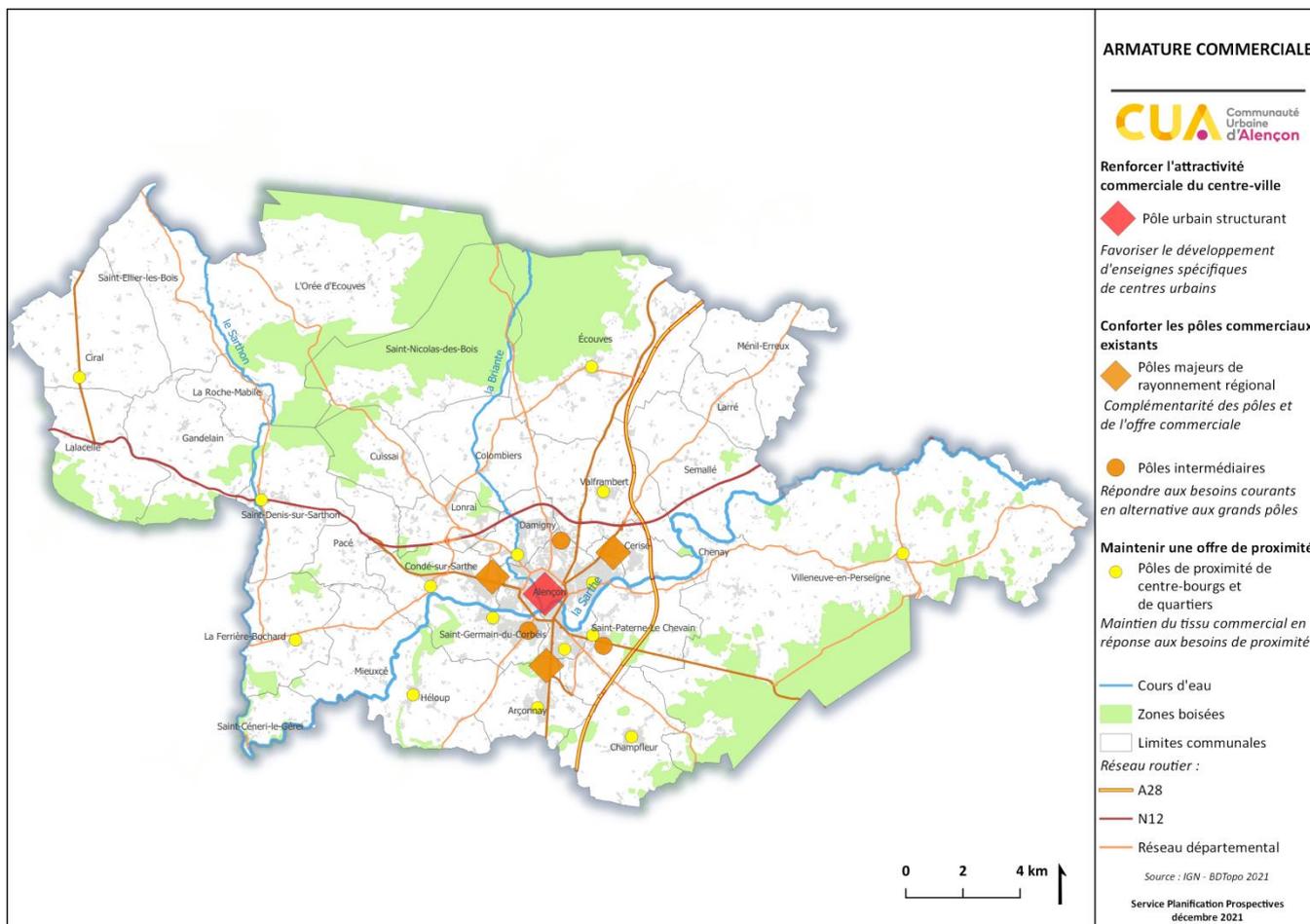
**La revitalisation commerciale du centre-ville d'Alençon** doit s'appuyer sur l'installation de commerces spécifiques aux centres urbains. Pour assurer l'animation du centre-ville et générer des linéaires commerciaux attractifs, le développement commercial est à conforter dans un périmètre recentré. La redynamisation démographique, la valorisation du cadre bâti patrimonial et la requalification des espaces publics contribueront au renouvellement du centre-ville et à son attractivité.

- **Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires**

Pour conforter les polarités structurantes et intermédiaires, le développement commercial doit être considéré au regard des enjeux d'équilibre entre les différents pôles, de pérennité de l'offre, d'utilisation optimale des espaces existants et des conditions d'accessibilité. En conséquence, le projet s'attache à recentrer l'offre sur les polarités existantes et aucun nouveau pôle commercial à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine ne pourra être créé.

- **Favoriser le développement des polarités commerciales de proximité**

L'offre en commerces de proximité en réponse aux besoins courants à la population est facilitée par le maintien d'un tissu commercial de proximité dans les polarités commerciales de proximité identifiées. L'armature urbaine et le renforcement des centralités urbaines favoriseront la pérennité ou le développement du tissu commercial de proximité en recherchant à structurer et regrouper l'offre dans les centres-bourgs ou quartiers.



### 1.2.4. Pérenniser l'économie agricole

Les espaces agricoles couvrent 74% du territoire de la Communauté urbaine d'Alençon. Comme espace économique de production, le foncier agricole doit être préservé. Aussi, le PLU communautaire s'appuie sur une structuration du territoire selon une armature urbaine définie dans une démarche de développement durable et de préservation des ressources et des richesses du territoire.

#### Objectifs

- **Préserver des espaces de productions agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain et limiter le prélèvement du foncier agricole;**
- **Favoriser le développement des filières et la diversification de l'agriculture ;**
- **Veiller à la valorisation des éléments paysagers et bocagers, supports de filière d'économie agricole.**

Pour atteindre ces objectifs, le PLU s'attache à définir une armature urbaine structurée et cohérente à partir de l'ossature paysagère du territoire communautaire. Celle-ci vise à recentrer l'urbanisation dans les centralités existantes en favorisant le renouvellement du foncier et la réhabilitation du bâti, à maîtriser les extensions urbaines, à limiter les constructions diffuses créant du mitage.

Cette armature participe de la préservation de l'économie agricole en assurant la pérennité des sièges agricoles, en prenant en compte le développement futur des sièges en appliquant la règle de réciprocité. La fixation de

règles ne permettant pas l'installation de personne tiers ou l'installation d'exploitant devenant un tiers à court terme favorisera également cette pérennisation.

Par ailleurs, le PLU communautaire veillera à ne pas compromettre la diversification des activités liées aux filières économiques agricoles.

La mise en œuvre de cette armature doit permettre une limitation de la consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels et s'inscrit dans un objectif de réduction du rythme de consommation foncière à vocation résidentielle d'au moins 55 %, en accord avec le SCoT.

### 1.2.5. Accompagner l'économie touristique

Le PLU communautaire vise à révéler les richesses paysagères dans toutes ses composantes, aussi bien naturelles qu'architecturales et urbaines. Cet objectif s'inscrit dans une recherche de valorisation de l'image du territoire et contribue à la mise en œuvre de la stratégie touristique de la CUA.

#### Objectifs

- **Protéger et valoriser le patrimoine naturel ;**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel et architectural ;**
- **Accompagner le développement de l'offre touristique (aménagement de voies douces, liaisons intercommunales et autres équipements de loisirs en lien avec l'eau notamment).**

Pour atteindre ces objectifs, le PLU communautaire s'engage à :

- protéger les espaces naturels, les massifs boisés et le bocage ;
- définir le cadre d'évolution, de valorisation ou de préservation du patrimoine bâti le plus remarquable ;
- favoriser les projets d'aménagements visant une valorisation du cadre de vie et touristique. Ces mises en valeur touristique dans le respect des sites, de leur intérêt paysager et, en privilégiant une logique de mise en réseau des différents équipements, visent à en faciliter leur accès.

A titre d'exemple, les projets peuvent consister à créer ou à mettre en valeur les cheminements touristiques (valorisation de la voie verte, requalification de l'ancienne voie ferrée Alençon-Pré-en-Pail) et à valoriser la présence de l'eau par le réaménagement des berges des rivières aussi bien dans l'espace rural que dans le milieu urbain (Alençon, Mieucé, ...).

Par ailleurs, le PLU contribue et soutient la politique touristique à travers :

- la définition d'une armature urbaine visant la préservation et la mise en valeur des spécificités paysagères du territoire,
- le développement d'une offre touristique qualitative permettant l'amélioration des conditions d'accueil des publics.

## AXE 2. Construire un territoire solidaire et durable

Pour attirer de nouvelles activités et de nouveaux habitants, l'attractivité de la CUA doit se renforcer tant en termes d'équipements que de qualité du cadre de vie.

En premier lieu, il s'agit ainsi de développer un urbanisme qualitatif et durable valorisant les richesses naturelles, paysagères et architecturales du territoire afin de préserver son identité, ses spécificités et ses atouts. Le diagnostic a en effet révélé dix unités paysagères, s'appuyant notamment sur les caractéristiques géologiques, topographiques et hydrographiques du territoire. Ces espaces naturels sont également porteurs de biodiversité liée à la présence de nombreux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Le territoire présente des entités naturelles, urbaines, patrimoniales qui participent de cette qualité du cadre de vie qu'il convient de préserver.

Parallèlement, l'attractivité résidentielle ne peut se concrétiser sans une offre diversifiée et qualitative de logements qui puisse répondre aux attentes et aux besoins des habitants. La définition de cette offre repose sur les objectifs démographiques, la prise en compte des besoins de l'ensemble de la population au regard de son évolution, l'état actuel de l'offre en logements sur le territoire, tout en conjuguant ces éléments avec les objectifs de limitation de la consommation foncière et les principes du développement durable.

Enfin, la structuration d'une armature urbaine s'appuyant sur l'ossature verte et bleue contribue à la construction d'un projet urbain favorisant les continuités écologiques et la protection des habitants contre les nuisances et les risques environnementaux.

L'affirmation d'une armature urbaine vise également à faciliter les conditions de mobilité et de déplacements sur le territoire et à promouvoir une « ville des courtes distances ».

## 2.1. Une préservation et valorisation de la qualité du cadre de vie

Le cadre de vie de la CUA comporte de véritables atouts qu'il convient de mettre en valeur tant pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants que pour promouvoir le territoire et restaurer son attractivité résidentielle.

### 2.1.1. Faire de la Trame Verte et Bleue (TVB) le socle de l'organisation du territoire

La trame verte et bleue (TVB) se définit à partir de ses réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les relient. Elle permet d'apporter une vision globale et cohérente des espaces naturels sur un grand territoire. La TVB, au-delà de son intérêt écologique, répond à de multiples fonctions utiles au bon fonctionnement du territoire de la CUA : fonctions agricoles, cynégétiques, paysagères, de loisirs. En d'autres termes, la TVB contribue à la structuration spatiale et fonctionnelle du territoire, à son attractivité et favorise la prise en compte de ce capital de ressources indispensables aux équilibres.

#### Objectifs

- **Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;**
- **Préserver les espaces naturels constituant les maillons des continuités entre les espaces urbanisés et les espaces naturels en conservant la trame ouverte agricole et naturelle ;**
- **Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque inondation ;**
- **Valoriser la présence de la nature en ville.**

Pour atteindre ces objectifs, le PLU communautaire s'engage à :

- **Maintenir, préserver et restaurer les espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue**

La Trame Verte et Bleue de la CUA est constituée :

- de réservoirs de biodiversité principaux (forêt d'Ecouvès, forêt de Multonne, forêt de Perseigne, Vallée du Sarthon, la Briante, la Sarthe),
- de réservoirs de biodiversité secondaires (le bocage, la zone humide et le bocage du Vande, les prairies humides de Mieucxé, milieux humides ....)
- de corridors écologiques.

De plus, la trame ouverte agricole et naturelle sera préservée en limitant le mitage de l'espace et la consommation foncière. Le traitement et la valorisation des franges urbaines permettront le développement de transitions douces entre espaces de vocations différentes et contribuera à l'intégration du bâti dans le paysage.

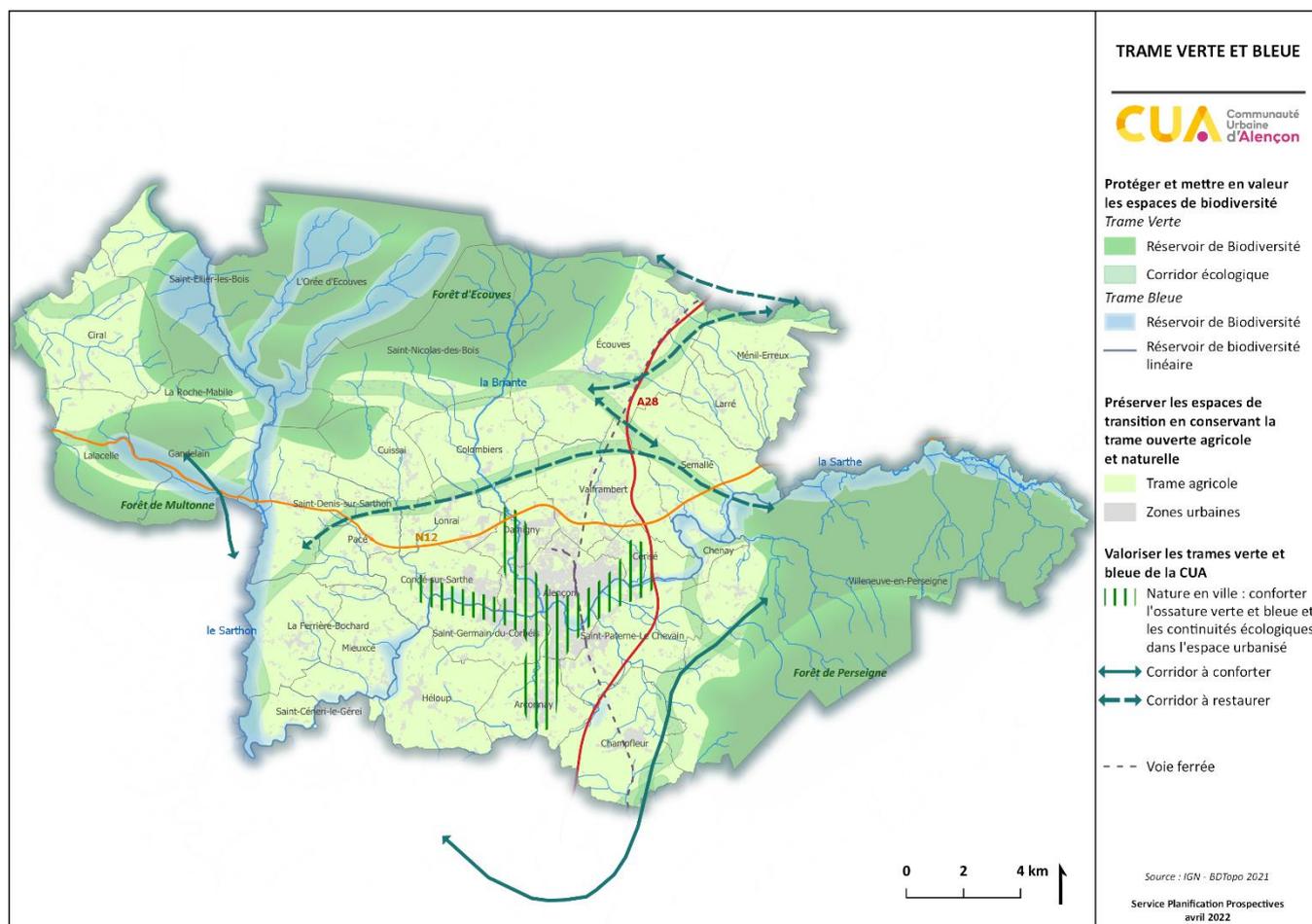
- **Préserver et gérer la ressource en eau et protéger les habitants du risque inondation**

La préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques doit contribuer à la préservation de la ressource en eau.

Par ailleurs, la prise en compte de la TVB comme socle de l'organisation du territoire doit permettre de protéger les habitants du risque inondation en interdisant toute construction nouvelle ou en maîtrisant l'urbanisation, selon les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Sarthe.

- Développer la présence de la nature en ville

Le projet vise à prolonger et conforter l'ossature verte et bleue au sein de l'espace urbanisé. Les projets de renouvellement urbain pourront participer à l'intégration et au maintien des continuités écologiques dans l'espace urbain. De plus, l'évolution des cœurs d'îlots sera maîtrisée de façon à prendre en compte la préservation des continuités vertes, à limiter l'imperméabilisation des espaces et à ménager des espaces de verdure au sein des tissus bâtis. Enfin, le développement des connexions et des continuités écologiques permettra de valoriser le réseau de parcs et d'espaces publics.



### 2.1.2. Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement

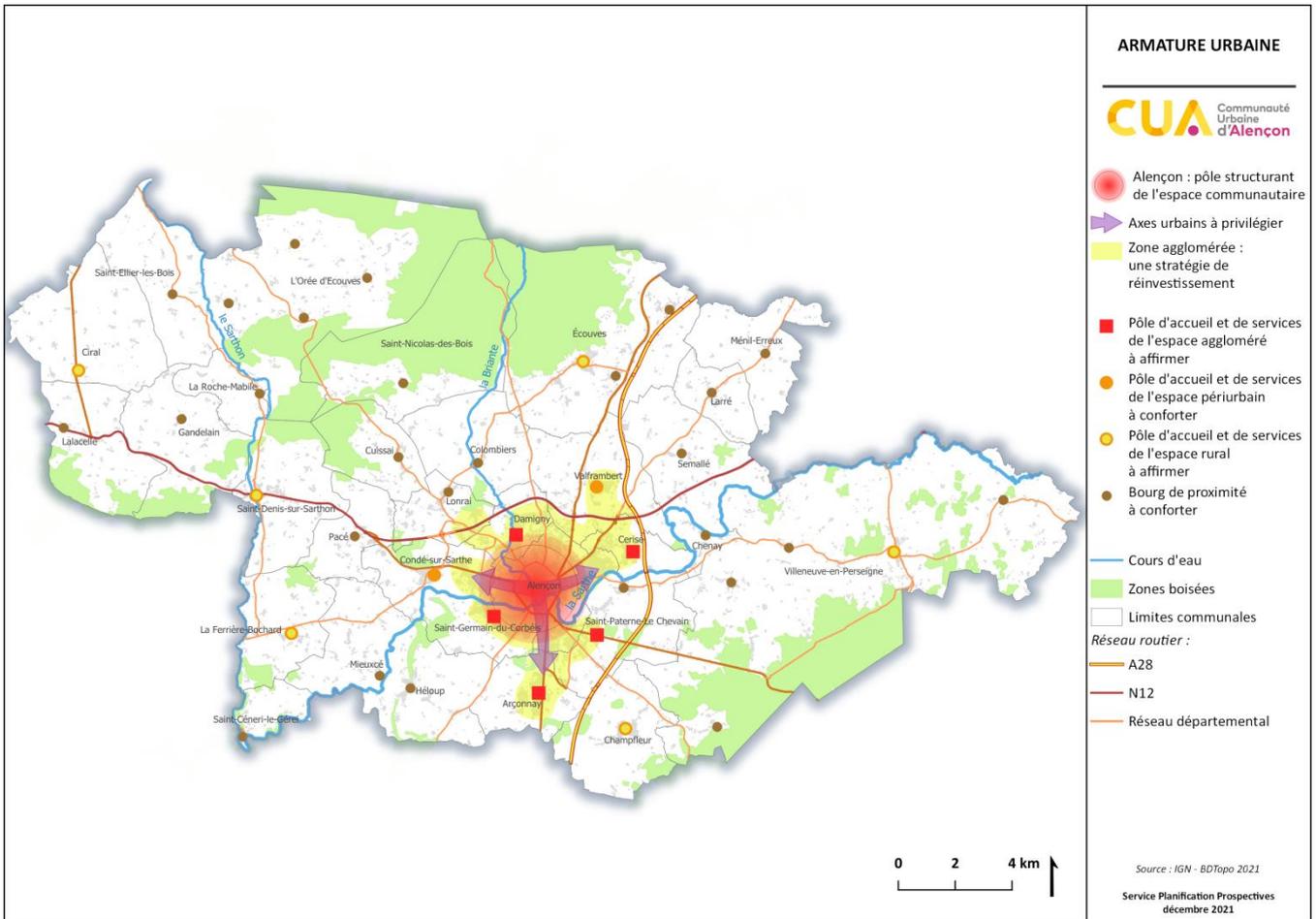
La Communauté Urbaine d'Alençon se caractérise par un rapport étroit entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels. L'affirmation d'une armature urbaine doit permettre la préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'environnement.

#### Objectifs

- **S'accorder sur la forme de l'agglomération (« définir les limites urbaines ») et s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain dans une démarche de valorisation paysagère et d'économie d'espace**
- **Préserver les espaces agricoles et naturels en limitant l'urbanisation diffuse et linéaire**
- **Favoriser le renouvellement des centralités**
- **Valoriser les spécificités architecturales, urbaines et paysagères et l'imbrication ville-nature**
- **Favoriser de nouvelles formes urbaines et accompagner l'évolution des formes d'urbanisation récentes**

Pour atteindre ces objectifs le PLU s'attachera à :

- **Maitriser et définir les limites urbaines dans une démarche d'intégration paysagère et d'économie d'espace**  
En définissant les franges urbaines et les limites de l'agglomération, le projet privilégiera un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (réinvestissement, renouvellement urbain, densification), favorisant la préservation de l'espace agricole et naturel.  
Le traitement des entrées de bourgs ou de ville doivent contribuer à assurer l'insertion du bâti, à développer les continuités douces et à valoriser les limites urbaines.
- **Recentrer et structurer le développement urbain sur les centralités**  
Il s'agit de s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain de façon à renouveler et renforcer l'animation des centralités, valoriser leurs spécificités architecturales, urbaines et paysagères et mettre en œuvre le concept de « villes des courtes distances » privilégiant les modes de déplacements doux.  
Le renouvellement et la densification des espaces urbains seront privilégiés autour des axes de transport urbains et des réseaux d'énergies renouvelables.
- **Favoriser des formes d'urbanisation nouvelles**  
Les formes d'urbanisation nouvelles privilégieront la mise en œuvre des principes du développement durable, visant notamment la production d'espaces urbains plus denses et le développement des modes de déplacements doux.



### 2.1.3. Développer des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle

L'amélioration du cadre de vie des habitants passe par une attention portée sur la qualité des espaces de vie, aussi bien pour les espaces déjà construits que dans les espaces urbains futurs.

#### Objectifs

- **Créer des espaces de vie s'appuyant/valorisant les ressources paysagères du territoire ;**
- **Tisser des liens entre différents types d'espaces ou de tissus ;**
- **Préserver les coupures vertes et traiter les franges d'urbanisation ;**
- **Favoriser un urbanisme et une qualité architecturale contemporaine ;**
- **Favoriser le développement de constructions économes en énergie ou l'intégration de dispositifs énergétiques (énergies renouvelables, forme architecturale novatrice) ;**
- **Favoriser la rénovation énergétique du bâti résidentiel.**

Les projets d'aménagement et de développement urbain devront veiller à ne pas créer de rupture d'échelle ou de rupture visuelle pour s'inscrire au mieux dans le paysage. Ils devront par ailleurs prendre en compte les spécificités paysagères et urbaines de façon à limiter leur impact sur le paysage et à valoriser les identités paysagères.

De plus, les transitions entre espaces de vocation différente jouent un rôle majeur dans la perception lointaine d'un ensemble bâti et de son inscription dans le paysage. La préservation des coupures vertes, le traitement des franges d'urbanisation (en particulier entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels) doivent contribuer à assurer l'insertion du bâti et à créer des liens entre différents types d'espaces ou de tissus.

Le soin apporté à la qualité des espaces de vie doit permettre d'améliorer l'appropriation sociale des lieux. Le projet veillera à favoriser la présence de la nature en ville, à développer les continuités douces, à la valorisation et qualification des transitions entre espaces public et privé. La qualité architecturale participe également de la qualité des espaces de vie. C'est pourquoi une architecture contemporaine novatrice s'inscrivant dans le paysage et l'histoire urbaine et architecturale du territoire sera privilégiée. Elle s'inscrit dans le développement de constructions économes en énergie.

## 2.2. Une offre de logements attractive et adaptée aux besoins

Le corollaire d'un développement économique dynamique doit être une restauration de l'attractivité résidentielle. Pour cela, la qualité résidentielle doit s'affirmer non seulement à travers le niveau d'équipements et de services, l'attention portée au maintien du cadre de vie mais aussi par une offre de logements diversifiée disposant d'un niveau de confort répondant aux normes en vigueur (notamment énergétiques) et répondant aux besoins de la population afin d'accompagner les parcours résidentiels des ménages.

### 2.2.1. Affirmer une politique d'accueil équilibrée et différenciée

La CUA vise une ambition d'accueil de la population volontariste, à mettre en lien avec ses ambitions en matière de développement économique et de renforcement du rayonnement du territoire dans son positionnement interrégional.

#### Objectifs :

- **Affirmer une politique d'accueil volontariste (en lien avec l'objectif d'attractivité économique)**
- **Permettre l'accueil de la population par une offre adaptée et territorialisée**
- **Viser un volume de construction neuve permettant l'accueil de nouveaux habitants**
- **Affirmer les principes de qualité dans l'urbanisme et la construction.**

Le PLU communautaire exprime l'ambition forte de redynamisation démographique portée par la Communauté urbaine. Aussi, avec une projection de croissance démographique de 0.3% par an, l'objectif visé est d'accueillir 2 664 nouveaux habitants dans une perspective de 15 à 20ans.

Le projet s'inscrit dans un objectif d'équilibre de la captation de la croissance démographique attendue dans le respect des équilibres territoriaux existants, se traduisant par des objectifs de captation suivants :

- 50% pour la Ville centre Alençon
- 30 % pour la 1<sup>ère</sup> couronne
- 15 % pour la 2<sup>ème</sup> couronne
- 5% pour la couronne rurale

Cette ambition d'accueil de la population se traduit par une production de nouveaux logements estimée à **379** logements par an à l'échelle communautaire pour permettre à la fois le maintien et mais aussi l'accueil de nouveaux habitants. Cet objectif doit être atteint par la production de logements neufs et par la mobilisation du parc existant et ne saurait être dissociée de l'objectif de modération du rythme de consommation foncière fixé par le SCOT.

Cet objectif de modération de la consommation foncière s'appuie sur une gestion économe de la ressource foncière avec la fixation d'objectif de densité moyenne minimale de 15 logements/hectare par opération (avec les espaces communs) et des densités territorialisées comme suit :

- Ville centre Alençon : Minimum de 30 logements/hectare
- 1<sup>ère</sup> couronne : 20 logements/hectare
- 2<sup>ème</sup> couronne : 15 logements/hectare
- Couronne rurale : 15 logements/hectare.

Des objectifs de densité plus importante peuvent être déterminés dans un rayon de 1000 mètres autour de la gare ferroviaire et de l'ordre de 500 mètres autour d'une station de transport collectif.

### 2.2.2. Diversifier et raisonner une offre en complémentarité

Afin de répondre à la diversité des attentes des ménages et renforcer leur maintien ou leur installation sur le territoire, la CUA porte l'ambition de proposer une offre de logements diversifiée (en termes de mode de production, de localisation, de taille) et d'anticiper l'évolution des besoins et des exigences de confort (vieillesse de la population, précarité énergétique).

#### Objectifs :

- **Adapter les offres de logements aux profils et attentes des ménages ;**
- **Favoriser les parcours résidentiels pour tous les ménages en permettant une production diversifiée de l'habitat ;**
- **Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain (*lutte contre la vacance, requalification du parc existant, maîtrise de la consommation foncière, densité, revitalisation des centres*) ;**
- **Engager des actions fortes de requalification et de renouvellement dans les quartiers d'habitat ancien et dans les quartiers d'habitat social (Cœur de ville, îlot Schweitzer, îlot boulevard Koutiala, îlot Tabur-Gare...) ;**
- **Lutter contre la précarité énergétique et agir en faveur de la rénovation énergétique ;**

- **Prendre en compte l'évolution des besoins (vieillessement de la population).**

Aussi le PLU porte l'ambition d'une répartition de la production de logements entre mobilisation du parc de logements existants (réinvestissement) et nouvelles extensions urbaines. La part maximale de production entre réinvestissement urbain et extension est différenciée selon les secteurs du territoire et s'appuie sur les orientations du SCOT :

	<b>Alençon</b>	<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	<b>2<sup>ème</sup> couronne</b>	<b>Couronne rurale</b>
<b>Extension</b>	40 %	85 %	90 %	90 %
<b>Réinvestissement</b>	60 %	15 %	10 %	10 %

Cette répartition permet de répondre aux objectifs de réinvestissement des centralités et de mise en œuvre du concept de la « ville des courtes distances ». De plus, ces objectifs de production en réinvestissement et en extension s'inscrivent dans une volonté de diversification de l'offre, de renforcement de la mixité sociale et générationnelle, de pérennisation du patrimoine bâti et d'amélioration de la qualité du parc de logements (confort, amélioration thermique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, ou encore d'adaptation à la perte d'autonomie).

L'engagement programmé ou en cours d'interventions structurées et ciblées d'amélioration du parc existant répond pleinement aux objectifs portés par le PLU :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la ville d'Alençon ;
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le cœur de ville d'Alençon ;
- Opérations de renouvellement urbain sur le parc ancien et le parc social (ilot Schweitzer, ilot boulevard Koutiala, ilot Tabur-Gare...).

Dans le tissu rural, le bâti existant préalablement identifié pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat (sous condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole).

Par ailleurs, l'offre en accession neuve devra être diversifiée :

- Opérations de lots libres sur petites parcelles avec prescriptions architecturales
- Opération en habitat individuel groupé,
- Opérations de taille moyenne et de mixité sociale et fonctionnelle
- Accession en immeubles collectifs.

### 2.2.3. Favoriser la diversification et le rééquilibrage territorial des « offres aidées »

Le PLU pose le principe de la diversification et d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale neuve.

#### Objectif :

- **Rééquilibrer l'offre locative sociale neuve.**

Cet objectif se décline territorialement de la façon suivante :

Secteurs géographiques	Objectifs
Alençon	Requalification du parc social et rééquilibrage en ciblant les quartiers les plus déficitaires en parc social
1ère couronne	20% de la construction neuve en résidence principale Saint-Germain-du-Corbéïs est concernée par l'obligation d'atteindre 20% du parc des résidences principales en logements sociaux (accession sociale et production de logements privés à loyers conventionnés)
2ème couronne	10 % de la construction neuve (réhabilitation, reconversion)

### 2.3. Une amélioration des conditions de mobilité

Bien que la mobilité s'organise principalement autour de l'usage de la voiture, caractéristique d'un territoire urbain-rural où l'offre de transport alternative ne répond pas à l'ensemble des besoins, le PLU communautaire doit contribuer à accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable, concourant à donner une place pour chaque mode de déplacement.

#### 2.3.1. Développer une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs

Les objectifs définis et déclinés précédemment doivent contribuer à conjuguer développement du territoire et gestion durable de la mobilité. La définition d'une armature urbaine, la recherche de densité des formes urbaines et de mixité des fonctions doivent favoriser les conditions d'une mobilité plus durable.

#### Objectifs

- **Garantir la fluidité des déplacements ;**
- **Limiter la dépendance à la voiture ;**

- **Améliorer la qualité des espaces partagés et des cheminements ;**
- **A long terme, proposer une desserte en transports collectifs efficiente.**

Pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, le potentiel foncier sera prioritairement mobilisé dans les secteurs accessibles aux transports en commun en prévoyant des densités plus importantes dans un rayon de 1000 m autour de la gare ferroviaire et de l'ordre de 500 m autour d'une station de transport collectif. L'objectif est d'offrir des alternatives à l'usage de la voiture particulière, de limiter les exclusions sociales en optimisant le fonctionnement des modes de transports collectifs.

Un développement urbain organisé autour des polarités identifiées doit tendre vers un « urbanisme des courtes distances » et encourager la pratique des modes alternatifs à la voiture. Redonner une place à chaque mode de déplacements implique de prévoir en amont de projets d'aménagement les conditions de desserte de façon à assurer une meilleure cohabitation entre les modes de transport.

### 2.3.2. Faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements

Le développement des interconnexions doit contribuer au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et à la pérennisation de la fluidité du trafic routier sur les principaux axes de déplacements.

#### Objectifs

- **Valoriser les pôles multimodaux existant (gare d'échange de bus du Champ Perrier et Pôle d'échange multimodale de la gare) ;**
- **Développer le covoiturage ;**
- **Définir des pôles relais en lien avec les nœuds de communication et d'échanges majeurs du territoire ;**
- **Développer une meilleure gestion de la place de la voiture sur l'espace public.**

**Il s'agit de s'appuyer sur les lieux d'interconnexion majeurs que sont la nouvelle gare de bus du Champ Perrier à Alençon et le pôle d'échanges multimodal de la gare d'Alençon** pour améliorer les conditions d'accès tous modes.

**Les solutions de « voiture partagée » avec le développement du covoiturage par exemple pourront être encouragées** en complément de liaisons de transport en commun, permettant de proposer une alternative à la voiture individuelle.

L'armature urbaine définie autour de différentes polarités pose la base d'une organisation et d'une structuration du territoire favorisant le développement de pôles relais, c'est-à-dire de lieux organisés pour accueillir une densité et une mixité fonctionnelle propices au développement de l'intermodalité et à l'organisation d'un réseau de transport urbain plus efficace et plus attractif. Ces pôles relais peuvent venir en complément des lieux d'interconnexion majeurs.

### 2.3.3. Améliorer la sécurité de tous les déplacements

L'amélioration des conditions de circulation tous modes passe indéniablement par l'amélioration de la sécurité routière, une gestion du stationnement pour redonner une place à chaque mode sur l'espace public.

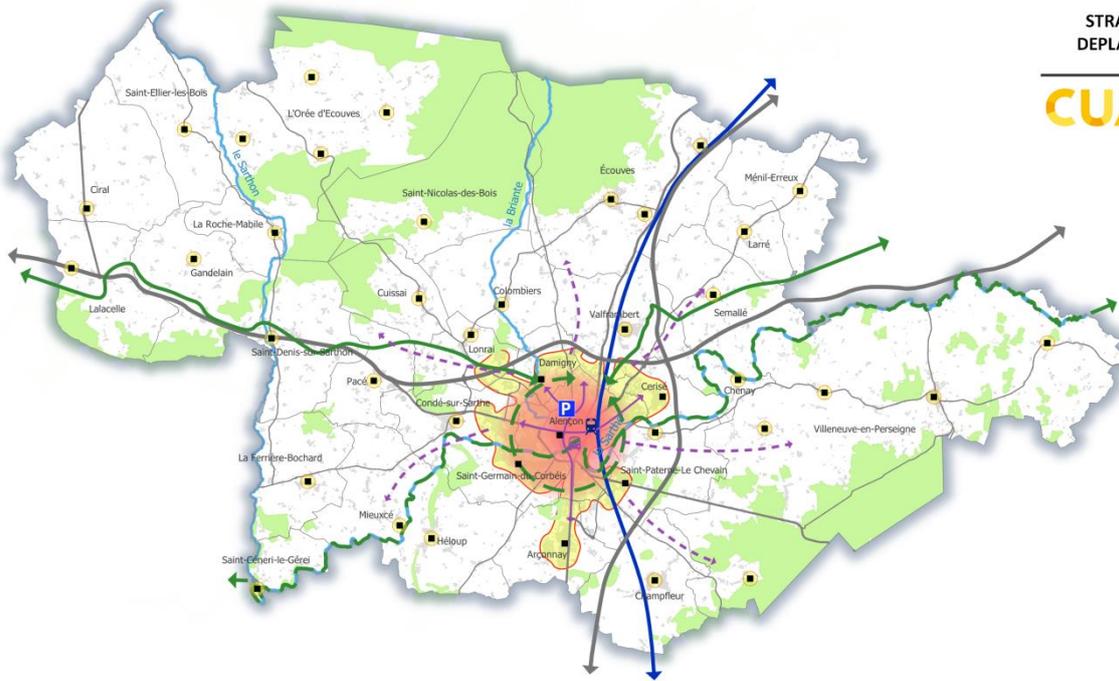
#### Objectifs

- **Sécuriser des entrées et les traversées de bourgs/ de ville ;**
- **Favoriser le développement des liaisons douces intercommunales et communales (connexion des nouveaux quartiers aux réseaux existants) ;**
- **Développer une meilleure gestion de la place de la voiture sur l'espace public ;**
- **Organiser le réseau viaire en fonction des usages souhaités ;**
- **Prendre en compte le schéma directeur des modes doux et le schéma cyclable intercommunal.**

**La définition d'une armature urbaine** qui doit permettre de limiter les extensions linéaires, déterminer une limite entre espace urbain et espace rural contribue à donner une lisibilité aux enveloppes urbaines et à favoriser la sécurisation des déplacements.

**La sécurisation des entrées d'agglomération ainsi que les traversées de centres-bourgs**, par un traitement de la vitesse et la création d'aménagements qualitatifs de voiries adaptés à la circulation de tous les modes, tels que des zones de pacification de la voirie, contribuent au développement de la pratique des modes doux. La mise en œuvre **des Plans de Mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE)** et la définition d'un **schéma cyclable communautaire** doivent contribuer à développer la pratique des modes de déplacements doux. **La création et/ou la valorisation de liaisons douces intercommunales et intra-communales** représentent une plus-value environnementale et paysagère au niveau local et permettent de faciliter l'accès aux commerces et équipements de proximité de façon sécurisée.

**La place de la voiture en ville dans la sphère publique et privée est un enjeu essentiel conditionnant également la gestion des autres usages** (modes doux, transport collectif). Mieux organiser le stationnement contribue à améliorer la qualité de l'espace public et donc à mieux structurer et sécuriser les cheminements doux dans les centralités. Ainsi, la question du stationnement repose à la fois sur une organisation optimisée des espaces de stationnement sur voirie publique et l'anticipation du stationnement privé (des voitures et des vélos) et public dans les opérations d'aménagement et d'urbanisation future. En appui de ces mesures, les normes de stationnement pour les vélos dans les nouvelles opérations d'habitat collectif sont à définir.



**Maîtriser l'urbanisation en cohérence avec l'offre de déplacements**

Densifier et renouveler les centralités en priorité

**Placer la notion de proximité au cœur des déplacements**

Hiérarchiser le réseau routier

Sécuriser les centres-bourgs/villes/entrées de ville et développer les aménagements pour les modes doux

Développer les aménagements cyclables entre les communes du pôle aggloméré

Encourager le développement des continuités douces structurantes

**Faciliter les interconnexions entre les modes de déplacement**

S'appuyer sur le développement des deux pôles d'échanges multimodaux : gares ferroviaire et routière

Rendre accessible et adapter le réseau de transport collectif

Alto aux évolutions du territoire et de la population

**Organiser le stationnement actuel et futur**

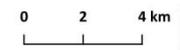
Répondre au besoin de stationnement dans le cadre de la requalification urbaine et définir une réglementation en matière de livraisons

Prendre en compte le stationnement dans chaque commune en amont des opérations d'aménagement

Cours d'eau

Zones boisées

Limites communales



Source : IGN - BDTopo 2021  
Service Planification Prospectives  
décembre 2021