



## COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

### Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

#### SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, le quatorze décembre, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil de Communauté Urbaine d'Alençon, sur convocation adressée le 7 décembre 2017 et sous la présidence de Monsieur Ahamada DIBO, s'est réuni en séance publique à la Halle aux Toiles d'Alençon.

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

Mme Simone BOISSEAU qui a donné pouvoir à M. Bertrand ROBERT.  
 M. Gilbert LAINE qui a donné pouvoir à M. Pierre-Marie LECIRE.  
 Mme Annie DUPERON qui a donné pouvoir à M. Gérard LURÇON.  
 M. Serge LAMBERT qui a donné pouvoir à M. Jean-Patrick LEROUX.  
 M. Fabien LORQUER qui a donné pouvoir à M. Eric MORIN.  
 M. Jean-Pierre RUSSEAU qui a donné pouvoir à M. Michel MERCIER.  
 Mme Mireille CHEVALLIER qui a donné pouvoir à M. Alain LENORMAND.  
 M. Xavier MONTHULE qui a donné pouvoir à M. André TROTET.  
 M. Joaquim PUEYO qui a donné pouvoir à M. Ahamada DIBO jusqu'à la question n° 20171214-003 incluse.  
 M. Patrick LINDET qui a donné pouvoir à M. Ludovic ASSIER à partir de la question n° 20171214-007.  
 M. Patrick COUSIN qui a donné pouvoir à M. Sylvain LAUNAY à partir de la question n° 20171214-016.  
 Mme Christine THIPHAGNE qui a donné pouvoir à Mme Christine HAMARD à partir de la question n° 20171214-018.  
 M. Georges LETARD qui a donné pouvoir à Mme Viviane FOUQUET à partir de la question n° 20171214-020.  
 Mme Marie-Noëlle VONTHRON qui a donné pouvoir à M. François TOLLOT à partir de la question n° 20171214-021.  
 M. Joseph LAMBERT excusé à partir de la question n° 20171214-028.  
 Mme Lucienne FORVEILLE excusée à partir de la question n° 20171214-034.

Mme Anne-Laure LELIEVRE, Mrs Jean-Pierre GIRAULT, Arsène GUILMEAU, Alain MEYER, Philippe MONNIER, excusés.

Monsieur Armand KAYA est nommé **secrétaire de séance**.

Le **procès-verbal** de la dernière réunion du 16 novembre 2017 est adopté à l'unanimité.

**N° 20171214-016**

#### URBANISME

#### **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE - DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

*Département Aménagement, Urbanisme & Développement Durable  
 Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme  
 Planification Prospectives  
 SJ/NL/GC/GG*

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 28 mars 2013 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire et fixant les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 17 décembre 2015 portant décision modificative relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire valant révision des documents d'urbanisme existants,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 17 décembre 2015 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté Urbaine d'Alençon et ses communes membres ;

Vu la délibération du 16 mars 2017 portant décision modificative de la délibération du 17 décembre 2015 ;

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil de Communauté et des Conseils municipaux sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Le PADD est une réponse aux grands enjeux identifiés dans le diagnostic du PLU dont certains se révèlent particulièrement stratégiques pour celui-ci :

- asseoir et renforcer le rayonnement du territoire à une échelle interrégionale,
- équilibrer le développement du territoire dans une armature urbaine respectueuse des espaces favorisant un cadre de vie de qualité,
- préserver les espaces économiques agricoles, naturels, et les espaces de biodiversité, cadre structurant pour le développement et de modération de consommation foncière,
- valoriser les éléments naturels et patrimoniaux, facteurs d'identités, de développement économique et de qualité de cadre de vie,
- requalifier et valoriser le patrimoine bâti ancien dans le cœur de ville et des centres bourgs, concilier préservation et évolution contemporaine du bâti pour répondre aux besoins des habitants, aux défis énergétiques,
- affirmer une stratégie de développement économique, s'appuyant sur les atouts et acteurs économiques du territoire,
- renverser la tendance démographique et impulser une dynamique démographique volontariste,
- anticiper et favoriser le développement des modes alternatifs de déplacement en s'appuyant sur l'armature du territoire.

Ainsi le PADD s'articule autour de deux grands axes:

- **un premier axe visant à développer un territoire attractif et rayonnant** en confirmant la place et le rôle de la Communauté Urbaine d'Alençon au sein de l'espace interrégional,
- **un deuxième axe visant à construire un territoire solidaire et durable** qui s'appuie sur la démarche de développement durable et les axes définis dans l'Agenda 21#2, les objectifs du Plan Climat Énergie Territorial et le projet de Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte.

### **AXE 1 : développer un territoire attractif et rayonnant**

Le développement d'un territoire attractif et rayonnant vise l'affirmation d'un positionnement de la CUA au sein de l'espace interrégional et une stratégie de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire.

#### **1. Un positionnement au sein de l'espace interrégional par :**

- l'affirmation de la ville préfecture et des pôles d'équilibre,
- le développement des conditions de desserte et d'accessibilité du territoire,
- le développement d'un territoire d'innovation.

Il s'agit de répondre aux objectifs :

- de rayonnement du territoire en participant au renforcement du rôle de la ville préfecture,
- de satisfaire et d'anticiper les besoins des habitants,
- de mettre en œuvre le concept de « capitale de proximité »,
- de préserver les fonctions circulatoires et d'échanges des grandes infrastructures routières,
- de pérenniser le fonctionnement et la fluidité des axes de déplacement internes à la CUA,
- de renforcer le positionnement de la desserte ferroviaire et le développement du secteur de la gare comme lieu d'intermodalité, de mixité de fonctions,
- d'accompagner et de favoriser les projets expérimentaux ou innovants,
- de répondre aux besoins des acteurs économiques par la desserte des zones d'activités structurantes.

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

Il s'agit de valoriser le potentiel économique, commercial et patrimonial de la CUA.

Le PADD a pour objectifs :

- d'affirmer des centralités comme lieu de développement économique et de mixité fonctionnelle en confirmant le pôle économique structurant et rayonnant de la ville,
- de conforter les centralités des pôles relais, comme pôles d'équilibre et de complémentarité,
- de développer la « ville des courtes distances » en favorisant la mixité des fonctions urbaines de la Ville et des centres bourgs.

Il s'agit d'affirmer et de renforcer les pôles structurants d'activités :

- en garantissant aux acteurs économiques les conditions d'installation et d'accueil adaptés aux besoins,
- en optimisant et qualifiant le potentiel économique,
- en favorisant la réhabilitation des espaces vacants,
- en développant une gestion économe du foncier à vocation économique.

Le maintien des équilibres de l'armature commerciale vise à :

- conforter l'offre et éviter l'évasion commerciale,
- contribuer à la restauration et restructuration du tissu commercial en revitalisant le centre-ville d'Alençon, en affirmant des polarités commerciales structurantes complémentaires, intermédiaires et de proximité.

La pérennisation de l'économie agricole est affirmée par :

- la préservation des espaces de productions agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain et la limitation du prélèvement du foncier agricole,
- le développement des filières et la diversification de l'agriculture,
- la valorisation des éléments paysagers et bocagers, supports de filière d'économie agricole.

Le projet vise à accompagner l'économie touristique en protégeant et valorisant le patrimoine naturel, culturel et architectural et à favoriser le développement de l'offre touristique.

### **AXE 2. Construire un territoire solidaire et durable**

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

**La Trame Verte et Bleue comme socle de l'organisation du territoire** vise à :

- protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- préserver les espaces naturels constituant les maillons entre les espaces urbanisés et les espaces naturels en conservant la trame ouverte agricole et naturelle,
- préserver et gérer la ressource en eau,
- protéger les habitants du risque inondation,
- valoriser la présence de la nature en ville.

Cette préservation s'appuie sur **l'affirmation d'une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement** visant à :

- maîtriser et définir des limites urbaines dans une démarche d'intégration paysagère et d'économie d'espace,
- s'appuyer sur les centralités pour organiser et structurer le développement urbain,
- favoriser des formes d'urbanisation nouvelles et accompagner l'évolution des formes d'urbanisation récentes,
- favoriser le renouvellement de la Ville autour des réseaux et des axes de transports urbains et d'énergies renouvelables,
- valoriser les enveloppes végétales et l'insertion du bâti.

**Le développement des espaces de vie de qualité pour renforcer l'attractivité résidentielle** consiste à :

- créer des espaces valorisant les ressources paysagères,
- tisser des liens entre différents types d'espace et 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 d'énergies renouvelables,
- favoriser la rénovation énergétique du bâti.

## **2. Une offre de logements attractive et adaptée aux besoins de la population. La question de la revitalisation démographique est essentielle pour la CUA.**

Pour ce faire, **l'affirmation d'une politique d'accueil équilibrée et différenciée** s'appuie sur :

- une politique d'accueil volontariste,
- une offre adaptée et territorialisée,
- un volume de construction favorisant l'accueil de nouveaux habitants,
- le rééquilibrage de l'offre locative sociale neuve,
- l'affirmation des principes de qualité dans l'urbanisme et la construction.

Il est proposé un objectif d'accueil de 2 550 habitants à l'horizon 2030 avec un équilibre de captation de la population.

Le PADD prévoit qu'Alençon capte 50 % de la croissance démographique attendue pour conforter ses fonctions de rayonnement sur l'ensemble du territoire, 30 % de la captation vers les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne, 15 % vers les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne et 5 % vers la couronne rurale.

Le PADD prévoit un objectif de réduction de la consommation foncière globale d'au moins 55 %.

Des objectifs de renouvellement urbain sont également fixés par couronne ainsi que des densités sachant que pour l'ensemble des communes, la densité minimale ne pourra être inférieure à 15 logements / Ha. Ainsi, il est proposé une gestion économe de la ressource foncière avec une densité moyenne minimale de :

- 30 logements par hectare pour Alençon,
- 20 logements par hectare pour la 1<sup>ère</sup> couronne,
- 15 logements par hectare pour la 2<sup>ème</sup> couronne et la couronne rurale.

Par ailleurs, des densités plus importantes peuvent être déterminées dans un rayon de 1000 m autour de la gare ferroviaire et de l'ordre de 500 m d'une station de transport collectif.

Le projet vise à **diversifier et à raisonner une offre en complémentarité**. Il s'agit :

- d'adapter les offres aux profils des ménages,
- de favoriser les parcours résidentiels par une production diversifiée,
- de favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain,
- d'engager des actions de requalification et de renouvellement dans les quartiers d'habitat ancien et d'habitat social,
- de lutter contre la précarité énergétique,
- d'agir pour la rénovation énergétique,
- de prendre en compte l'évolution des besoins.

La production de logements est estimée à 372 logements par an. Cette production estimative est répartie entre réinvestissement urbain et extension. La proposition vise une production en extension de 40 % pour Alençon, 85% pour la 1<sup>ère</sup> couronne et 90 % pour la 2<sup>ème</sup> couronne et la couronne rurale. La production restante étant prévue en réinvestissement.

**Favoriser la diversification et le rééquilibrage territorial des « offres aidées »** consiste à rééquilibrer l'offre locative sociale neuve par la requalification du parc social et le rééquilibrage territorial pour Alençon, 20 % de la construction neuve en résidence principale pour la 1<sup>ère</sup> couronne, une obligation de 20% pour la commune de Saint-Germain du Corbéis, et 10 % de la construction neuve pour la 2<sup>ème</sup> couronne.

## **3. Améliorer les conditions de mobilité.**

Il s'agit d'appréhender les déplacements dans le cadre d'une politique d'urbanisation génératrice de modes de déplacements alternatifs en s'appuyant sur l'armature urbaine, de contribuer à la sécurisation des déplacements et à améliorer le cadre de vie.

Ainsi, l'articulation entre la ville-centre, les pôles relais et les communes rurales doit être favorisée pour :

- garantir la fluidité des déplacements,
- limiter la dépendance à la voiture,
- améliorer les espaces partagés et les cheminements,
- et à long terme, adapter et renforcer la desserte en transports collectifs.

Le projet vise à faciliter les interconnexions entre les différents modes de déplacements en valorisant les pôles multimodaux existants, en définissant des pôles relais en lien avec les nœuds de communication ou d'échanges majeurs, d'améliorer la gestion de la place de la voiture sur l'espace public et de développer le covoiturage.

L'amélioration de la sécurité des déplacements passe par :

- la sécurisation des entrées et traversées d'agglomération et de bourgs,
- l'organisation d'un réseau viaire structurant en fonction des usages souhaités,
- le développement d'un schéma directeur de modes doux et le développement de liaisons douces intercommunales et communales.

Suite au Bureau de Communauté du 21 septembre 2017, aux réunions de présentation auprès des conseillers municipaux les 10, 12, 17 et 19 octobre 2017, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire tel que présenté dans le dossier joint a fait l'objet d'un débat dans les conseils municipaux.

Lors des débats des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD, les remarques suivantes ont été exprimées:

### **Axe 1 : développer un territoire attractif et rayonnant**

- ✓ Affirmation de l'enjeu essentiel du renforcement du tissu économique actuel pour maintenir la population active et développer une attractivité supplémentaire nécessaire à l'accueil de nouvelles familles,
- ✓ Constat d'un manque d'attractivité économique et de captation des acteurs économiques, départ de la main d'œuvre qualifiée faute d'offres d'emplois,
- ✓ Suggestion d'orientations pour attirer de nouveaux habitants : favoriser le développement économique, routier et ferroviaire afin d'inciter l'installation de futures entreprises sur le territoire, cerner et cibler les modes de consommation commerciale, baisser la fiscalité du foncier sur la ville-centre,
- ✓ Interrogation sur la ventilation des pôles de proximité de centres bourgs et de quartiers, et sur le développement des activités économiques en dehors des pôles structurants dans une commune rurale desservie par un grand axe routier,
- ✓ Demande qu'une évolution du PLU soit possible en cas d'arrivée d'un projet de développement économique majeur.

### **AXE 2. Construire un territoire solidaire et durable**

Concernant la Trame Verte et Bleue :

- ✓ Question sur la localisation et la superficie du bocage de Vandes,
- ✓ Nécessité de préserver la trame ouverte agricole et naturelle constituant la trame verte entre les espaces urbanisés et les espaces naturels uniquement dans la première couronne.

Concernant la stratégie d'accueil de population et d'offres en logements :

- ✓ L'objectif de captation de 5 % des nouveaux habitants pour la couronne rurale est insuffisant,
- ✓ demande de revoir la répartition du nombre de logements entre les différentes couronnes,
- ✓ La densité de 15 logements par hectare n'est pas compatible dans les communes rurales au regard des attentes des ménages. Il est demandé de pouvoir offrir trois surfaces de foncier : 500, 750 et 1000 m<sup>2</sup>. Il est proposé de réduire à 10 logements par hectare avec une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup>,
- ✓ Incohérence de l'objectif du besoin en logements par an avec l'objectif d'accueil de population,
- ✓ Affirmation de la préservation du patrimoine et de la limitation de la consommation foncière en favorisant la réhabilitation du patrimoine agricole ancien en habitation.

Concernant les déplacements :

- ✓ Constat d'une absence d'équité entre la zone urbaine et la zone rurale concernant la fluidité des déplacements internes au sein du territoire,
- ✓ Demande d'un déploiement et d'une harmonisation de la desserte en transports urbains sur l'ensemble du territoire,
- ✓ Suggestion de la mise en place de parking relais en lien avec la navette gratuite pour assurer une desserte intercommunale en transports collectifs.

Pour la mise en œuvre du futur PLU, il est demandé des dispositions pragmatiques, simples et compréhensibles pour les habitants concernés par le futur PLU communautaire.

De plus, les débats en conseils municipaux font état d'une préoccupation pour la pérennité des communes rurales tant sur le plan démographique qu'économique et défendent une plus grande équité entre la ville et les communes rurales.

A l'issue de la présentation des orientations du PADD, le débat est engagé. Ainsi, plusieurs élus communautaires se sont exprimés sur les orientations générales du projet.

M. Larchêque souligne que ce document contraint présente des points positifs mais aussi des incohérences sur certains points. Il s'inquiète de la suppression des communes rurales au profit de la ville et de la première couronne. Il souhaite que soit pris en compte les atouts et les habitants des communes rurales et que puissent s'y développer des constructions.

M. Pueyo souligne l'importance de ce projet car il relève de l'engagement du territoire pour l'avenir. Il ne s'agit pas d'opposition entre ville et première couronne ou d'autres communes. Le projet s'appuie sur une logique territoriale et les particularités des différentes couronnes. Ce projet global représente un enjeu environnemental pour la protection du territoire et des ses ressources pour les 10 - 20 ans à venir, pour la protection des zones agricoles. Pour ce, une attention doit être portée aux équilibres et aux constructions en diffus. Alençon a perdu beaucoup d'habitants et s'il n'y a pas de pôle urbain important au sein d'un territoire, cela représente un risque pour le reste du territoire. Le bassin de vie présente des atouts et des points de faiblesse, le projet propose un équilibre qui est le fruit d'un long travail associant les élus et les acteurs ou partenaires du territoire. Ce document est amené à évoluer.

M. Larchêque précise qu'il n'oppose pas urbain et rural. Il était par ailleurs favorable à l'intégration de la Communauté de Communes de l'Est alençonnais à la Communauté urbaine d'Alençon, mais il défend les ruraux. La perte des habitants d'Alençon relève davantage pour lui d'un problème d'attractivité économique.

M. Dibo fait part de la recherche d'un équilibre et de l'évolution des propositions d'orientations d'accueil démographique qui s'appuient sur les poids démographiques actuels. Ce document d'urbanisme est amené à évoluer pour prendre en compte les projets.

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

➤ **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire,

➤ **AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégué à signer tous documents utiles relatifs à ce dossier.

Reçue en Préfecture le : 08 JAN. 2018

Affichée le : 22 DEC. 2017



Pour extrait conforme,  
Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué,

Gérard LURÇON