

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE

INTEGRATION DE VILLENEUVE EN PERSEIGNE
ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ACTUALISATION ET COMPLEMENTS AU DIAGNOSTIC

- **Objectif de la révision du PLUi : élargir les dispositions du PLUi à la commune de Villeneuve-en-Perseigne**

- 3 ateliers thématiques à Villeneuve-en-Perseigne en mars, avril et mai 2021

Paysage – Formes urbaines – Patrimoine

Démographie – Habitat – Activités – Services – Armature territoriale

Environnement – Agriculture – Risques

- Partage avec les élus de Villeneuve-en-Perseigne sur les dispositions du PLUi



ACTUALISATION ET COMPLEMENTS AU DIAGNOSTIC

Actualisation de données :

- Cadre réglementaire : SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, Développement Durable et d'Equilibre des Territoires), charte du PNR Normandie Maine
- Données socio-économiques actualisées
- Données agricoles actualisées sur la base d'enquêtes auprès des communes et du Registre Parcellaire Graphique 2019
- Données de l'état initial de l'environnement (réseaux, risques,...)



A venir :

- Intégration données Recensement Général Agricole 2020 au diagnostic agricole
- Inventaire des bâtiments éligibles au changement de destination en zones A et N (1^{er} semestre 2022)

ACTUALISATION ET COMPLEMENTS AU DIAGNOSTIC

Compléments d'analyses sur Villeneuve-en-Perseigne :

- Intégration de Villeneuve-en-Perseigne à l'analyse socio-économique : population, emploi,...
- Etat initial de l'environnement : complément sur Villeneuve-en-Perseigne
- Analyse des paysages et du patrimoine de Villeneuve-en-Perseigne
- Consommation d'espace mesurée sur Villeneuve-en-Perseigne entre 2009 et 2019
- Actualisation de l'armature territoriale en intégrant Villeneuve-en-Perseigne
- Evaluation du potentiel de renouvellement urbain sur Villeneuve-en-Perseigne



A venir :

- Intégration inventaires complémentaires des haies et zones humides sur Villeneuve-en-Perseigne (1^{er} trimestre 2022)
- Intégration des résultats de l'étude trame verte et bleue (1^{er} trimestre 2022)

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#1 le profil démographique

Éléments de diagnostic

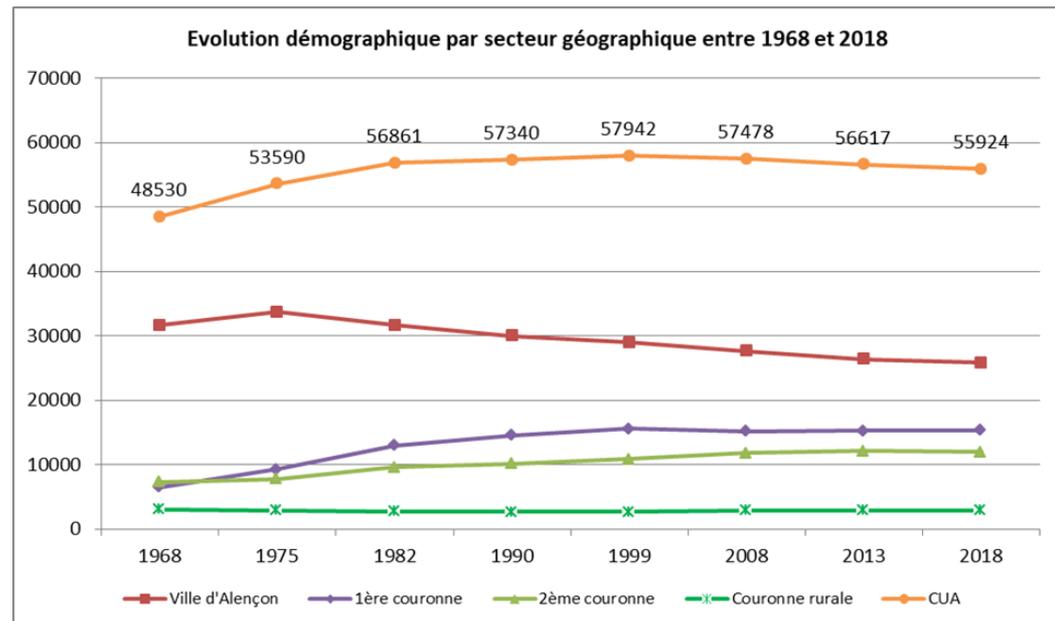
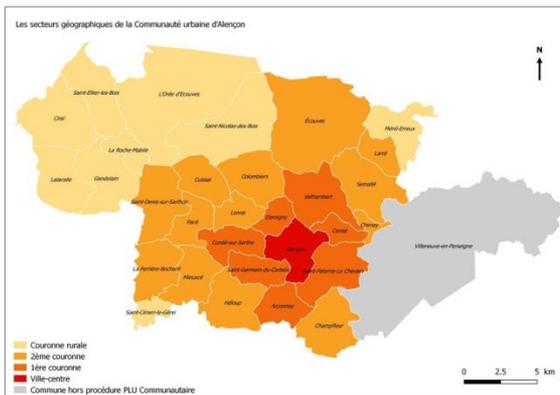
- 55 924 habitants en 2018
- Baisse de population depuis 1999
- Recul du poids démographique d'Alençon au sein de la CUA
- Vieillesse et réduction de la taille des ménages
- Dynamiques contrastées entre les secteurs de la CUA

Compléments sur VEP

- VEP = 2186 habitants en 2018 (3,9% de la CUA)
- Tendances démographiques similaires à la 2^{ème} couronne

Principaux enjeux

- Améliorer l'attractivité résidentielle d'Alençon
- Adapter l'offre de logements
- Mixité sociale et générationnelle



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#2 activités économiques

Éléments de diagnostic

- 25 773 emplois en 2018, à dominante tertiaire
- Une forte concentration sur l'agglomération d'Alençon (91% des emplois)
- Perte de 2036 emplois en 10 ans, principalement sur Alençon, dans les commerces et services

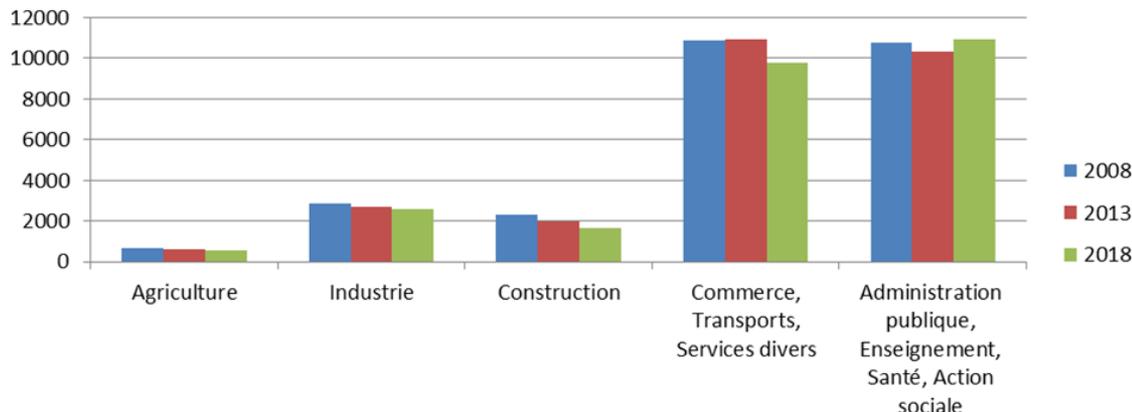
Compléments sur VEP

- VEP = 284 emplois en 2018 (1,1% de la CUA)
- Une zone d'activités artisanales à La Fresnaye sur Chédouet (2 entreprises)

Principaux enjeux

- Accompagner le développement économique
- Fixer les actifs
- Développer les activités touristiques

Emplois par secteurs d'activités



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#3 agriculture et forêt

Éléments de diagnostic

- 541 emplois agricoles en 2018 (2,1% des actifs)
- -20% en 10 ans
- 73 établissements agro-alimentaires
- Recul des prairies, progression des terres labourables
- +8% de surfaces artificialisées en 10 ans

Compléments sur VEP

- 49 exploitations agricoles sur 63 sites (19% de la CUA)
- Polyculture élevage
- Fragilité des exploitations laitières, en lien avec un bocage inscrit en Natura 2000
- 2530 ha de forêt (29% de la commune)

Principaux enjeux

- Pérenniser le foncier agricole et limiter l'urbanisation
- Equilibre entre agriculture et autres activités (tourisme, habitat, artisanat,...)
- Préservation du lien élevage / bocage
- Bonne gestion des espaces forestiers (*production/biodiversité/loisirs*)



7 % des éleveurs du département



- 34 % entre 2000 et 2010



Le cheptel moyen est constitué de 87 UGB, tous animaux confondus.



21 % des exploitations sont spécialisées en grandes cultures

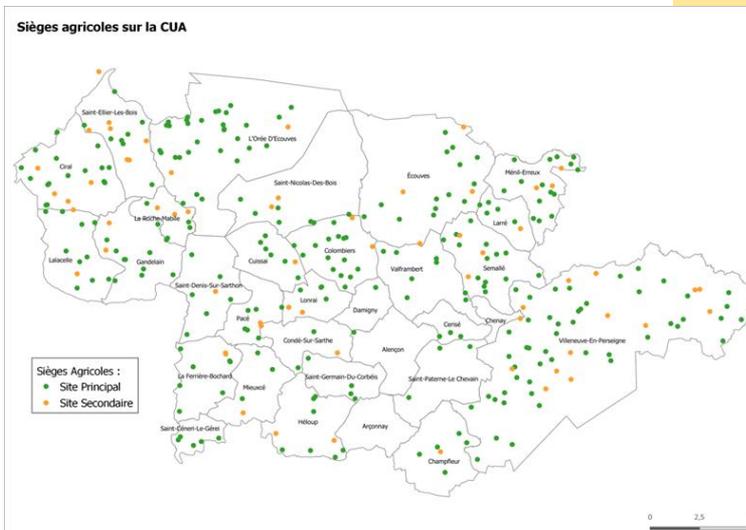


+ 59 % entre 2000 et 2010



2 % des exploitations sont spécialisées en maraîchage

Réal. ChAgriNormandie



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#4 services et équipements

Éléments de diagnostic

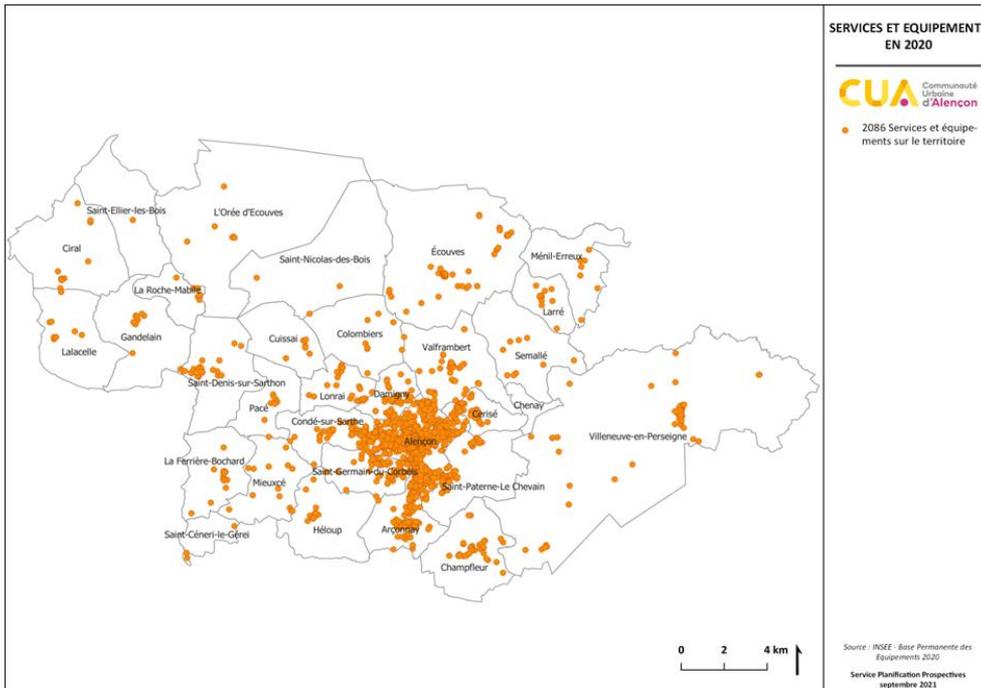
- Forte concentration de services sur l'agglomération d'Alençon
- Une démarche Action Cœur de Ville pour redynamiser le centre-ville d'Alençon

Compléments sur VEP

- Concentration de commerces et services à La Fresnaye-sur-Chédouet

Principaux enjeux

- Organiser le développement sur la base d'une armature territoriale
- Redynamiser les centralités
- Maîtriser et équilibrer le développement commercial



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#5 politique de l'habitat

Éléments de diagnostic

- 29 547 logements en 2018, dont la moitié à Alençon
- 2785 logements vacants (9,4%, +3,1 pt en 10 ans)
- Un parc de logement ancien à Alençon et sur la couronne rurale
- 210 logements améliorés par l'OPAH depuis 2017
- +143 logements neufs / an

Compléments sur VEP

- 1102 logements
- 10,3% de vacance
- 7 logements neufs / an
- 43 logements locatifs sociaux (4%), un parc en renouvellement

Principaux enjeux

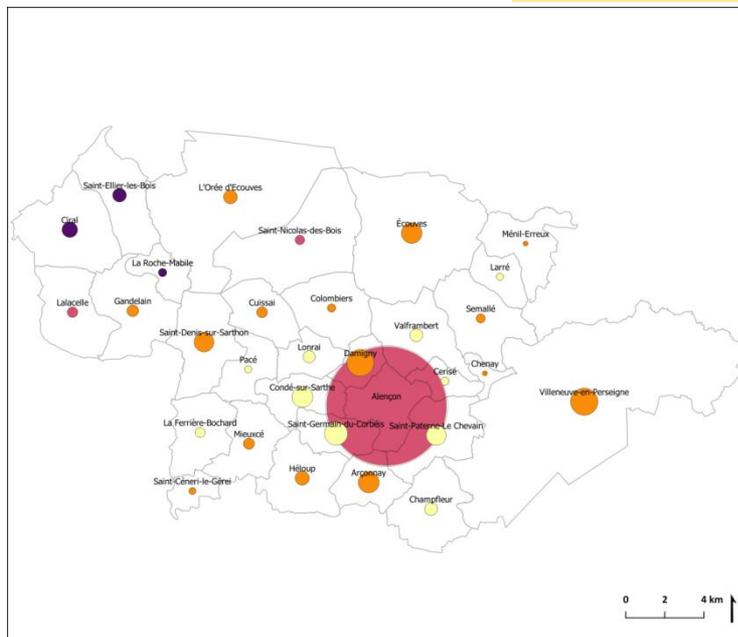
- Adapter le parc existant et résorber la vacance
- Diversifier l'offre
- Renforcer l'attractivité résidentielle d'Alençon
- Renouveler la population sans étalement urbain

OPAH et OPAH-RU



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE À ALENÇON

Bénéficiez de conseils gratuits et d'aides financières pour la rénovation de votre logement !



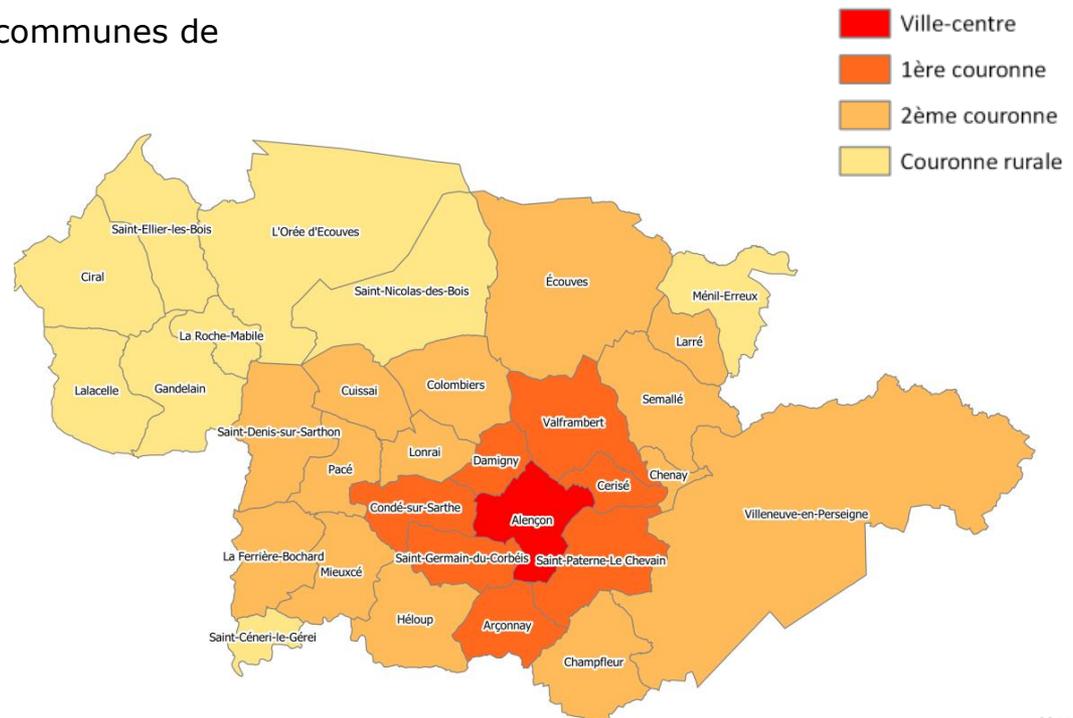
RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 1 : Profil socio-économique

#6 clés d'équilibre

Identification de Villeneuve-en-Perseigne au sein de la 2^{ème} couronne

- Pas de continuité directe avec Alençon
- Volonté de ne pas diviser les communes nouvelles entre plusieurs couronnes
- Profil démographique similaire aux communes de 2^{ème} couronne
- Bonne accessibilité vers Alençon



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 2 : Analyses paysagère et urbaine

#1 paysages

Éléments de diagnostic

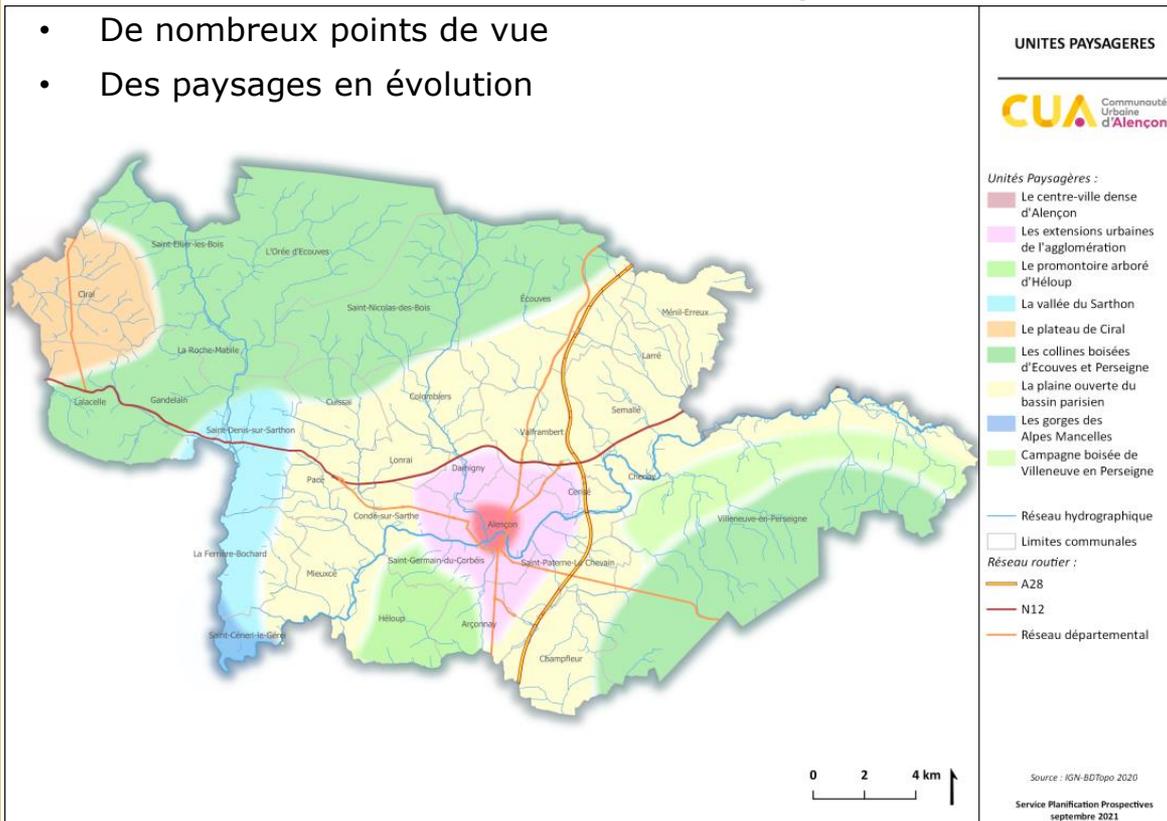
- 8 entités paysagères
- Des grands éléments paysagers identitaires
- De nombreux points de vue
- Des paysages en évolution

Compléments sur VEP

- Forêt de Perseigne
- Bocage de Villeneuve

Principaux enjeux

- Maintien et valorisation des grands éléments paysagers
- Préservation des points de vue
- Mise en valeur des supports de liaisons douces
- Valorisation des situations paysagères des bourgs
- Respect des identités locales (couleurs, matériaux, adaptation à la pente, transition public/privé)



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 2 : Analyses paysagère et urbaine

#2 espaces urbains

Éléments de diagnostic

- Formes urbaines anciennes denses et en front continu
- Adaptation difficile du bâti ancien
- Evolutions urbaines récentes de formes disparates
- Un étalement/étirement urbain consommateur d'espace
- De nombreux éléments de patrimoine



Ferme industrielle d'Avoise

Compléments sur VEP

- Un bourg principal : La Fresnaye-sur-Chédouet
- 3 « bourgs clochers » et 3 villages rues
- Châteaux, domaines et manoirs : Courtilloles, Montigny,...



Manoir de la Garenne, Roullée

Principaux enjeux

- Adapter/renouveler le bâti des centres bourgs
- Maîtriser l'urbanisation
- Proposer un cadre de vie attractif
- Garantir l'accès aux services et optimiser les infrastructures existantes (voies, réseaux,...)
- Préserver le patrimoine bâti



Des lisières urbaines sensibles

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 2 : Analyses paysagère et urbaine

#3 consommation d'espace et potentiel de renouvellement urbain

**Consommation
d'espace 2009-2019**

190 ha

CUA 30 communes

218 ha

28 ha

Villeneuve en Perseigne

**1614
logements**

CUA 30 communes

**1721
logements**

**Potentiel de
renouvellement
urbain**

107 logements

Villeneuve en Perseigne

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 3 : Etat initial de l'environnement

#1 milieux naturels

Éléments de diagnostic

Des milieux diversifiés et interconnectés, majoritairement forestiers

- Seulement 1% du territoire sous protection forte
- De grands réservoirs de biodiversité, mais souvent situés hors de périmètres de protection

Des impacts forts des activités humaines sur les milieux naturels

- Fragmentation
- Exploitation agrisylvicole
- Extension de l'urbanisation

Compléments sur VEP

Des espaces agricoles ouverts et bocagers, des boisements importants

Des milieux remarquables :

- 7 ZNIEFF
- 1 APPB des cours d'eau à Écrevisse à pieds blancs et de la truite Fario
- 3 sites Natura 2000 dont le site sur le Bocage au nord de la forêt de Perseigne
- 2 monuments historiques : le Château de Montilly et le Domaine de Courtilloles

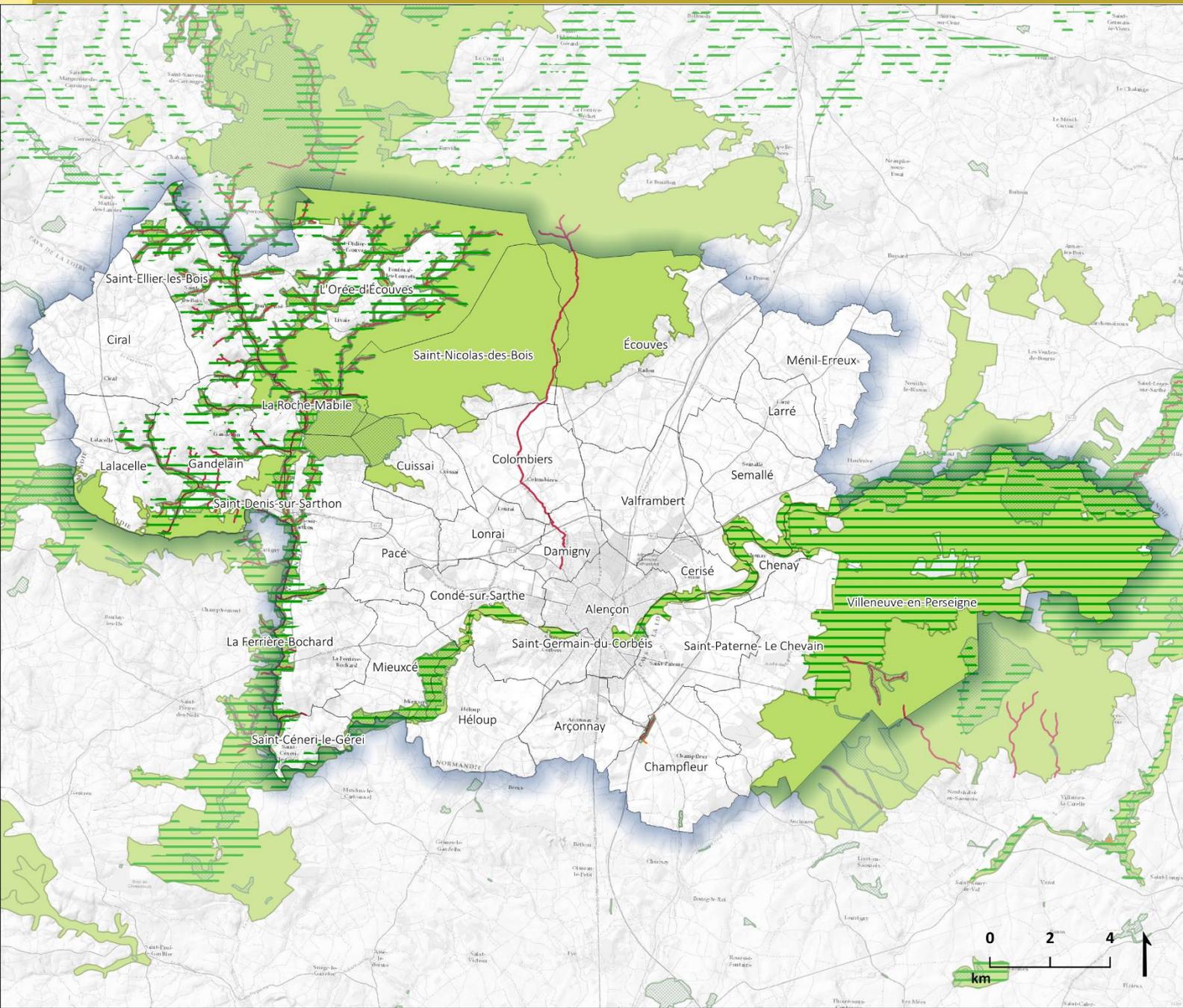
Principaux enjeux

- Maintenir la continuité des espaces naturels et agricoles
- Assurer une protection renforcée ciblée sur les espaces à enjeux majeurs de biodiversité
- Préserver les trames diffuses des continuités écologiques
- Préserver des espaces de nature en ville fonctionnels et servant d'îlots de fraîcheur

PERIMETRES DE CONNAISSANCE OU DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

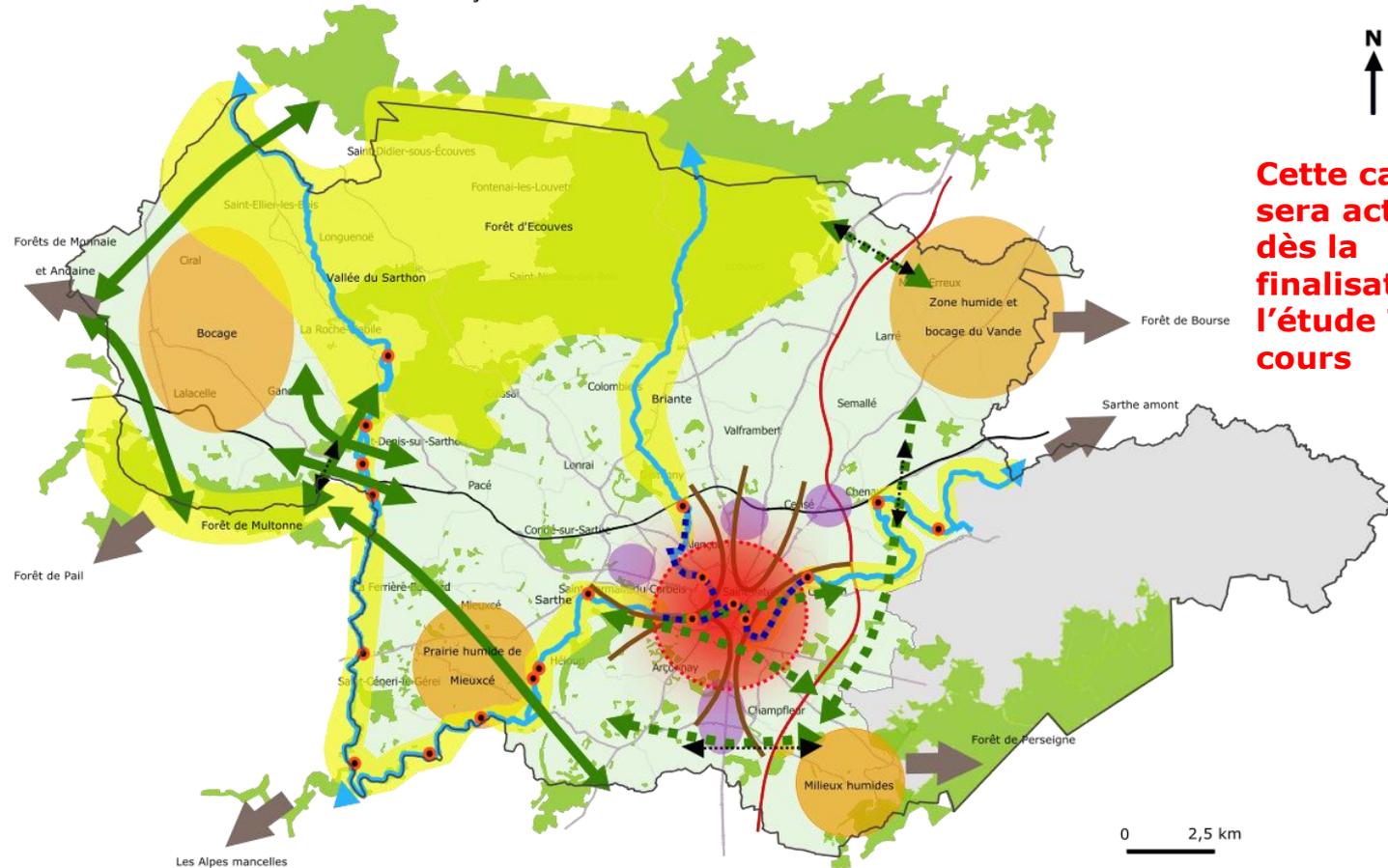


- Périmètre de la CUA
- Périmètre communal
- Arrêté de protection de biotope
- Terrain des Conservatoires des espaces naturels
- ZSC
- Znieff1
- Znieff2



Source : Admin express, INPN
Fond : ESRI

La trame verte et bleue de la Communauté urbaine d'Alençon



Cette carte sera actualisée dès la finalisation de l'étude TVB en cours

Protéger la trame verte et bleue de la Communauté urbaine d'Alençon

Protéger les espaces naturels remarquables

Réservoirs principaux de biodiversité

Maintenir et préserver les continuités écologiques et les réservoirs secondaires de biodiversité

Réservoirs secondaires de biodiversité

Principaux corridors à préserver

Principaux corridors à renforcer

Mettre en valeur et favoriser le rétablissement fonctionnel des cours d'eau

Points de conflits sur les cours d'eau

Conserver la trame ouverte agricole et naturelle

Principales liaisons écologiques vers les autres territoires

Valoriser la trame verte et bleue de la Communauté urbaine d'Alençon

Prolonger et conforter l'ossature verte et bleue au sein de l'espace urbanisé

Maintenir et conforter les continuités écologiques dans l'espace urbain et renforcer la nature en ville

Articuler et favoriser les continuités écologiques en favorisant la transparence écologique et le rétablissement des continuités

Continuités infrastructures de transport

Continuités aquatiques

Articuler la ville et les espaces urbanisés avec les espaces naturels et agricoles - Assurer des transitions douces

Secteurs économiques et urbains en extension

Secteur urbain aggloméré

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 3 : Etat initial de l'environnement

#2 ressources en eau

Éléments de diagnostic

Un réseau hydrographique important, structuré par la Sarthe

- qualité dégradée : cours d'eau et nappes souterraines
- nappes souterraines peu importantes mais en bon état quantitatif

Exposé à des pollutions d'origine agricole, urbaine et industrielle

- Points de prélèvements pour l'alimentation en eau potable concentrés et en partie protégés
- Environ 90% de la population desservie par un réseau d'assainissement collectif

Compléments sur VEP

Des cours d'eau principalement en état écologique mauvais ou médiocre

Un meilleur état chimique des cours d'eau que sur le reste du territoire

La moitié des masses d'eau souterraine en bon état chimique

Gestion de l'eau potable assurée par le SAEP de Champfleury et le SIDPEP de Perseigne

Principaux enjeux

- Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine
- Préservation des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement
- Favoriser un fonctionnement optimal des stations d'épuration
- Sécuriser l'alimentation en eau potable de l'agglomération alençonnaise
- Développer une urbanisation en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 3 : Etat initial de l'environnement

#3 risques majeurs

Éléments de diagnostic

Un risque majeur naturel :
inondations de la Sarthe et par
remontée de nappes
Zones rouges du PPRi le long de
la Sarthe

Risques de mouvements de
terrain faibles

Risques technologiques
(gazoduc, industriel et minier)
○ 31 ICPE
○ Proximité du site de Nobels
explosifs France

Compléments sur VEP

Zones rouges du PPRi le long de
la Sarthe

Risques de remontées de nappe
plus importants

Risques importants de retrait
gonflement argileux (fort à
moyen)

Risque d'exposition au radon
(C3)

Principaux enjeux

- Prise en compte des secteurs
exposés aux différents
risques dans le projet urbain
- Lutte contre les facteurs
générant ces risques
naturels
- Maîtrise de
l'imperméabilisation des sols
et des ruissellements
- Maîtrise de l'implantation
des activités à risque et
éloignement des zones à
vocation d'habitat

RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

Partie 3 : Etat initial de l'environnement

#4 énergie, GES, air

Éléments de diagnostic

- Faiblesse de la production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, bois-énergie, méthanisation)
- 6,8% de la consommation du territoire
 - En hausse

Consommation d'énergie par habitant plus faible qu'au niveau de la Normandie

- Très fort impact du trafic routier
- En hausse (transport, industrie)
- En baisse (résidentiel)

Qualité de l'air satisfaisante, quelques pics de pollution constatés

Compléments sur VEP

- Consommations d'énergie plus faibles qu'aux niveaux régional et départemental
 - Dominées par le transport et le résidentiel
 - En légère baisse
- Forte part du secteur agricole dans les émissions de GES
- Puits de carbone très important
- Qualité de l'air préservée

Principaux enjeux

- Faciliter la mise en œuvre des objectifs du PCAET
- Développement de la valorisation des EnR
- Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



- Périmètre de la CUA
- Périmètre communal

Patrimoine naturel

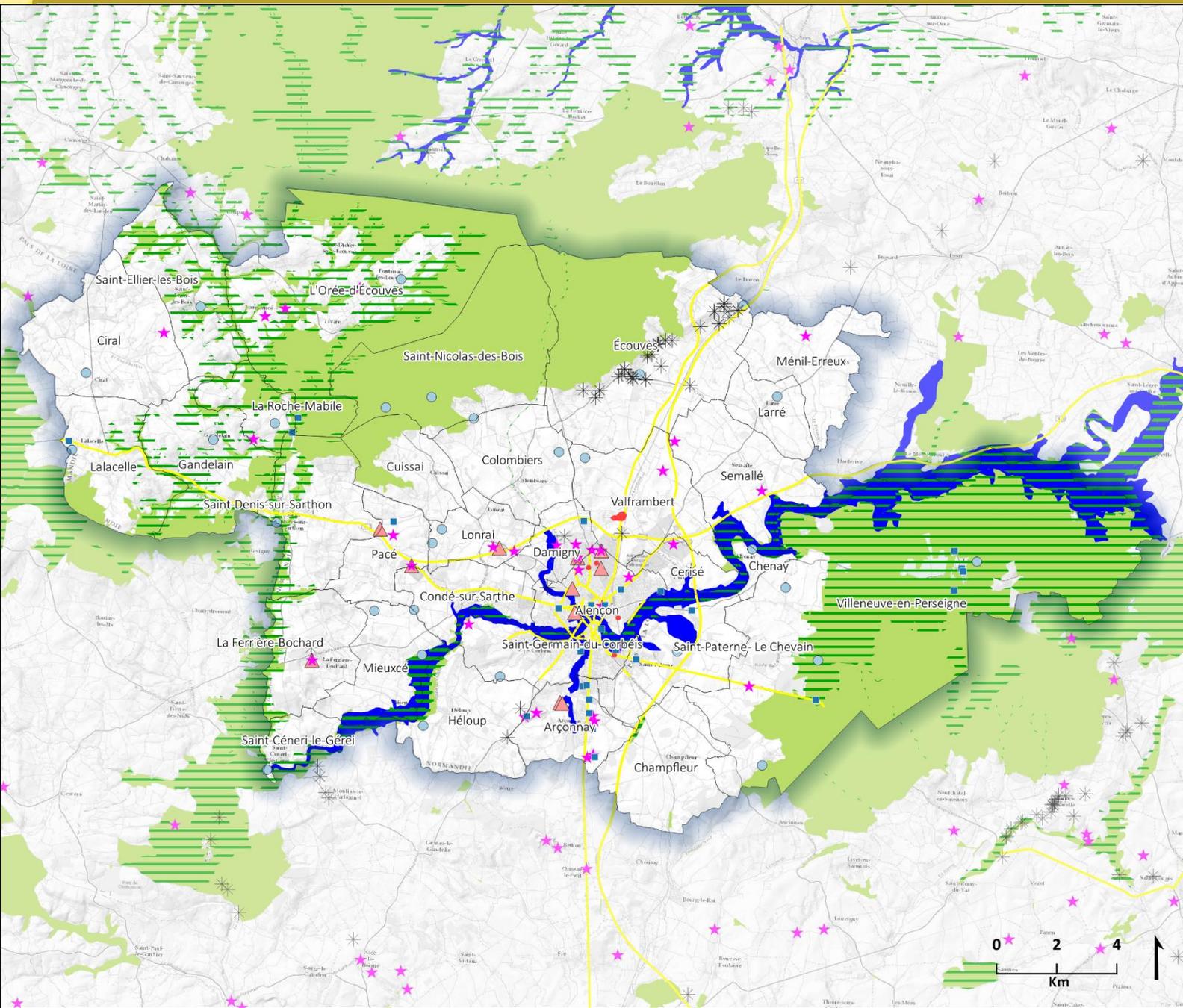
- Site naturel protégé, géré ou sous contrat
- ZNIEFF

Risques

- Mouvement de terrain
- PPRI
- Installation classée

Nuisances

- Site pollué (BASOL)
- Établissement déclarant des émissions polluantes (IREP)
- Station d'épuration des eaux usées
- Ancien site d'activité (BASIAS)
- Voie concernée par le classement sonore



Source : Géorisques, INPN, portail de l'assainissement, DDT.
Fond : ESRI World Topo.



SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



■ Périmètre de la CUA

□ Périmètre communal

Patrimoine naturel

▬ Site naturel protégé, géré ou sous contrat

■ ZNIEFF

Risques

* Mouvement de terrain

■ PPRI

★ Installation classée

Nuisances

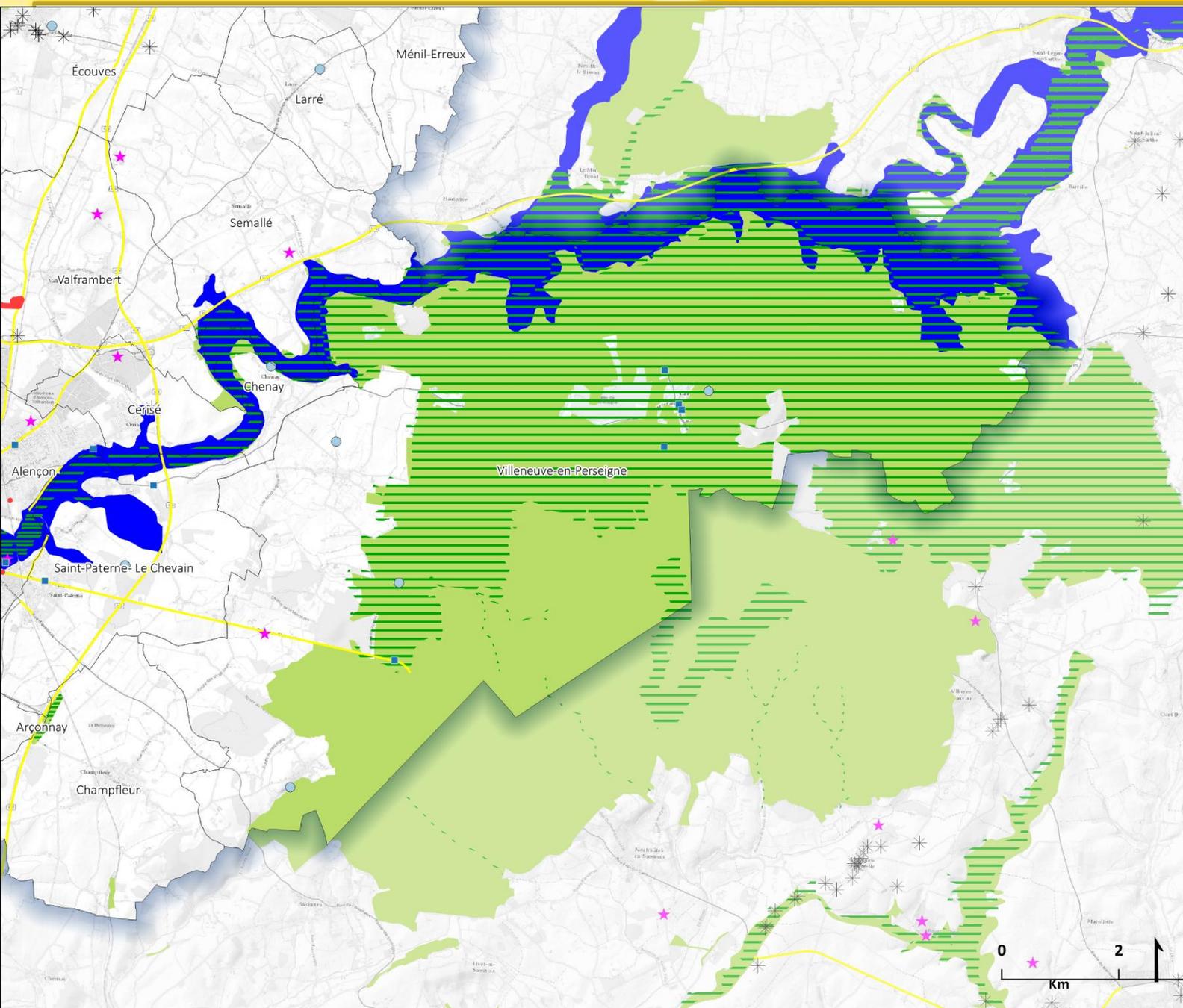
■ Site pollué (BASOL)

▲ Établissement déclarant des émissions polluantes (IREP)

● Station d'épuration des eaux usées

■ Ancien site d'activité (BASIAS)

— Voie concernée par le classement sonore



Source : Géorisques, INPN, portail de l'assainissement, DDT.
Fond : ESRI World Topo.



LES ETAPES SUIVANTES

- Traduction réglementaire : 1^{er} semestre 2022
 - Définition du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Villeneuve-en-Perseigne
 - Mise à jour de la liste des constructions éligibles au changement de destination en zones A et N, sur l'ensemble du territoire communautaire
 - Intégration des inventaires haies et zones humides de Villeneuve-en-Perseigne
 - Adaptations au règlement et traduction réglementaire de l'étude trame verte et bleue
- Arrêt de projet, enquête publique puis approbation : 2^{ème} semestre 2022 + 1^{er} semestre 2023

**Retrouvez toute l'actualité de la
Communauté Urbaine d'Alençon sur**

www.cu-alencon.fr



Et en vous inscrivant à la newsletter :

