

DEPARTEMENT DE L'ORNE

VILLE DE CONDE-SUR-SARTHE (61250)

Lieu-dit « Le Moulin à vent »

**PROJET D'AMENAGEMENT
DU LOTISSEMENT DES
« PORTES DE BRETAGNE »**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA2 – Notice de présentation

Architecte :

ARCA architectures

Ordre des Architectes de la région Centre n° S1114

19ter, rue de limare

45000 ORLEANS

Tél. : 02.38.84.60.00

Fax : 02.38.84.80.20

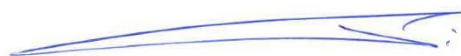
arca-architectures@orange.fr

Maître d'Ouvrage :

SARL GUIGNARD PROMOTION

La Prune – BP 143

36200 ARGENTON-SUR-CREUSE



Décembre 2025

Dans le cadre de l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme, le présent document a pour objet la présentation de l'opération d'aménagement sur un terrain sis commune de CONDE-SUR-SARTHE (61) au lieu-dit « Le Moulin à Vent », cadastré section AI n° 60, 70, 72, 78 pour partie et 80, d'une surface totale de 90 774 m², projeté par la SARL GUIGNARD Promotion.

1) Présentation du site

Située dans la région Basse-Normandie et le département de l'Orne (61), CONDE-SUR-SARTHE est un village de 2492 hab. (recensés en 2022). Proche d'ALENÇON (moins de 5km), préfecture de l'Orne, CONDE-SUR-SARTHE en bénéficie de tous les avantages (économiques, culturels, sociaux...). Il fait également partie de la Communauté Urbaine d'ALENÇON qui regroupe 19 communes et 57 610 habitants autour d'ALENÇON y compris dans le département, voisin, de la Sarthe.

Avec l'autoroute A28, CONDE-SUR-SARTHE se trouve dans un rayon de 2h comprenant une dizaine de villes de plus de 200 000 habitants dans la vallée de la Seine et la vallée de la Loire notamment (PARIS, RENNES, ROUEN...). CONDE-SUR-SARTHE se situe également au cœur d'un rayon de 4h30, atteignant ainsi la métropole Lilloise et DUNKERQUE au Nord, et l'estuaire de la Gironde au Sud. Sa proximité avec la ville du MANS met CONDE-SUR-SARTHE à 1h30 de PARIS par le TGV.

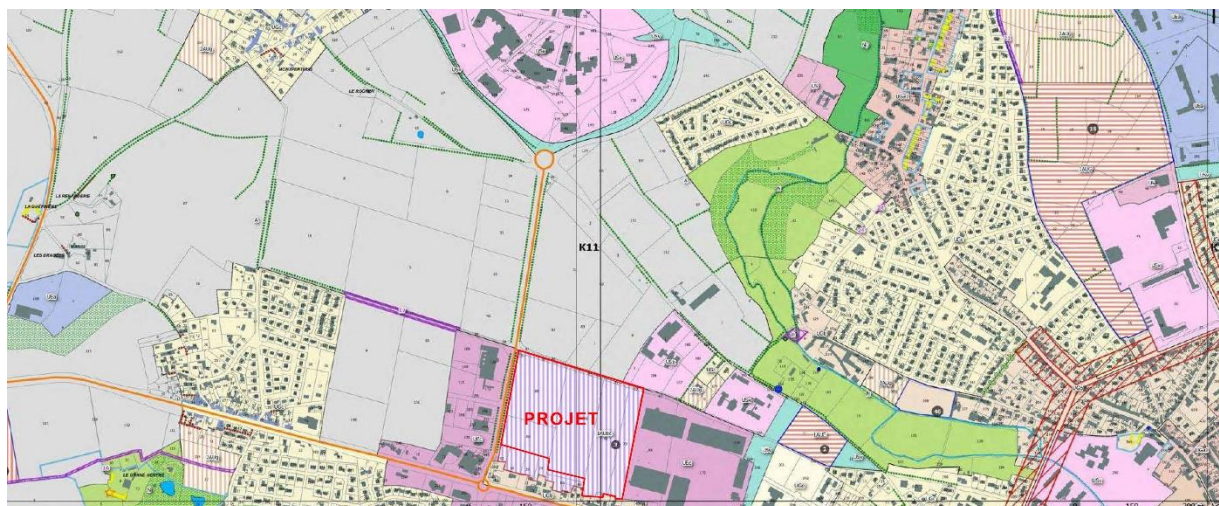


L'unité foncière sur laquelle porte l'opération d'aménagement appartient à la SARL Guignard Promotion. L'entreprise Guignard Promotion a obtenu un permis d'aménager n° PA 61 117 12 A 0002 en date du 27 Juillet 2012.

Suite à l'évolution de la demande locale, le projet d'ensemble commercial a été revu en concertation avec la collectivité.

L'emprise du lotissement projeté se situe exclusivement sur la commune de CONDE-SUR-SARTHE.

L'opération d'aménagement fait partie d'une opération globale regroupant dans une première phase une partie commerciale et une partie habitat. La présente opération, concerne l'aménagement d'une seconde phase, constituée d'un lotissement comprenant des activités de services, de loisirs, de restauration, d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie.



Le terrain se situe en périphérie du centre-ville d'Alençon, à l'ouest, le long de la Rue du Moulin à Vent, dans un environnement de type commercial, en limite communal de CONDE-SUR-SARTHE.

De ce fait, le projet viendra compléter et diversifier l'offre des activités existantes, qui est principalement commerciale à ce jour. Le terrain est desservi par la rue du Moulin à Vent à l'Ouest et la Rue de la Brebiette ou chemin rural n°3 de la Rue du Bois à Lancrel.

2) Contexte réglementaire

Le projet est situé en zone 1 AUEc du Plan Local d'urbanisme Intercommunal de la communauté urbaine d'Alençon, zone à urbaniser comprenant des terrains non équipés et réservés à l'implantation future d'établissements qui exercent une activité de nature artisanale, commerciale, de loisirs ou de service.

Le futur lotissement doit être appréhendé comme un complément à la zone commerciale existante.

Situé également en limite de zone A (agricole), une trame paysagère au Nord du projet sera créée pour former un tampon végétal entre le lotissement et la zone agricole.

Elle viendra casser l'effet visuel que pourrait amener une succession trop importante de constructions entre les deux zones.

Le projet vient densifier la trame urbaine tout en diversifiant l'esprit commercial du quartier.

3) Analyse du site et de son environnement

Le projet est situé au lieu-dit « Le Moulin à Vent ». L'accès principal se fait par la Rue du Moulin à Vent via une bretelle d'entrée et une bretelle de sortie et par une voirie principale centrale qui rejoindra la voirie existante de l'ensemble commercial réalisé dans la 1^{ère} phase de travaux.

Le terrain se trouve en périphérie de la zone urbanisée, et composé à l'heure actuelle de terres agricoles. On trouve à proximité un habitat essentiellement de type commercial.

Le terrain présente, d'un point de vue topographique, une légère déclivité Nord-Sud avec une altitude allant de 160.00m NGF au Nord à 148.50m NGF environ au Sud.

On trouve à proximité quelques services tels qu'une zone commerciale, des équipements de loisirs avec le palais des expositions, des équipements sportifs, stade, patinoire...réseau de transport urbain. De plus, le centre-ville d'Alençon se situant à un kilomètre environ, on accède facilement à tous les services que peut proposer une telle ville.

Le terrain se trouve à proximité d'une zone commerciale et du Parc d'exposition situés au sud de la rue de Bretagne. Ce lotissement aux activités variées vient donc en complément du projet d'ensemble initial.



Du fait du caractère agricole du terrain, on ne trouve pas de végétation significative.

4) Présentation du projet

Le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement de 5 îlots principaux, divisés en 16 lots d'une superficie comprise entre 1 350 m² et 7 100 m² environ, implantés au sein d'un réseau de voies communes aménagées de voies de circulations douces (piétonnes et cyclistes) le long de la voie centrale ainsi que de voies secondaires agrémentées d'espaces verts végétalisés.

Les îlots représentent des ensembles qui pourront être subdivisés pour permettre l'implantation d'activités diverses en fonctions des besoins.

Il sera réalisé ainsi :

La voie de circulation centrale et principale qui débutera à la bretelle d'accès et de sortie de la rue du Moulin à Vent, et qui rejoindra l'intersection située à l'extrême ouest du parking de l'ensemble commercial. Des voies de circulations secondaires prendront naissance depuis cette voie centrale et permettront de desservir toute la zone et de créer des liaisons avec les voies existantes (liaison avec la rue de la Brebiette ou encore avec la zone de livraison du magasin Grand Frais).

Les façades des bâtiments seront de teintes sombres et sobres sur l'ensemble du lotissement pour des raisons d'homogénéité et conformément au PLUI.

Une attention particulière sera mise sur l'aspect paysager le long des voies du lotissement afin de créer un environnement agréable et renforcer l'effet qualitatif et environnemental de l'opération.

La végétation sera choisie parmi les essences locales. Une alternance de végétation haute et de végétation basse créera un effet d'espace et de grandeur, essentiel dans la constitution du paysage nouveau du projet.

De plus, ces plantations, en limite du projet, atténueront la vue que l'on pourrait avoir de l'extérieur sur un ensemble de constructions neuves, en créant un écran de verdure.

Il est envisagé des constructions d'architecture contemporaine, au style sobre dans l'ensemble.

Comme précisé ci-dessus, l'accès et la sortie du lotissement se feront par la rue du Moulin à Vent via une bretelle d'entrée et une bretelle de sortie aménagées à cet effet, par le lotisseur. Le rond-point situé à l'intersection de la Rue du Moulin à Vent et Rue d'Alençon permettra une régulation convenable de la circulation avec la Rue d'Alençon à forte circulation.

On distinguera :

- Une voie principale, située au centre du lotissement, qui sera le prolongement de la voirie principale de la première phase de l'ensemble commercial existant. Les circulations douces (piétonnes et cyclistes) sont prévues le long de cette voie principale en continuité de l'existant.
- Les aménagements Rue du Moulin à Vent seront réalisés en concertation avec la commune de CONDE-SUR-SARTHE et le Conseil Général de l'ORNE. D'une emprise totale de 6.50m, la voie sera constituée d'une voie de deux fois 3,00m et d'un marquage central de 0.5m de large afin de créer une bretelle d'accès et de sortie d'une largeur de 3m chacune.

- Des voies de liaison secondaires permettront de desservir l'ensemble des lots. Les voies sans issue qui se termineront par une aire de retournement d'un rayon de 11,00m permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Un maillage piétonnier sera constitué de couloirs de circulation permettant de circuler librement dans le lotissement.

Le réseau Eaux Pluviales sera relié à des bassins de rétention sous chaussée qui seront le prolongement de ceux réalisés lors de la première phase de travaux du centre commercial, selon les prescriptions de l'arrêté loi sur l'eau réalisé, obtenu le 25 Juillet 2006.

Le réseau Eaux Usées sera relié au réseau correspondant de la première phase de la zone commerciale existante.

Les réseaux Eau Potable et Téléphone seront raccordés sur ceux existants Rue du Moulin à Vent et reliés aux réseaux correspondant de la première phase du centre commercial existant.

Les réseaux EDF, GDF et éclairage public seront raccordés au niveau des réseaux existants et réalisés dans le cadre de la première phase de la zone commerciale.

Du fait du type de bâtiment qui est envisagé, des équipements collectifs tels que les emplacements pour les ordures ménagères, seront créés selon les besoins inhérents à l'ensemble du projet.

Le ramassage des Ordures Ménagères sera géré par la Communauté urbaine d'ALENÇON.

Fait à ORLEANS, le 11 Décembre 2025