

Direction Régionale de l'Équipement de Basse Normandie
Division Etudes Régionales

**LES DISPOSITIFS
D'ACCUEIL ECONOMIQUE
A PROXIMITE
DES AXES AUTOROUTIERS
A 28 - A 283**

ETUDE DETAILLEE

JANVIER 1993

351-1
INF

SOMMAIRE

- INTRODUCTION

- GENERALITES

I - LA "CROSSE DE HOCKEY" CAEN-SUD - SEES - ALENCON : UN AXE REGIONAL PRIVILEGIE POUR L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES.

A - Les zones d'activités

1 - Des lieux de concentration privilégiés : les agglomérations urbaines

- Falaise
- Argentan
- Sées
- Alençon et sa zone d'attraction

2 - Un semis de petites zones en section courante...

a) - ...en chapelet entre Caen-sud et Falaise

- . Soliers
- . Hubert-Folie
- . Bourguébus
- . Garcelles - Secqueville
- . Bretteville sur Laize
- . Grainville Langannerie - Urville - Cauvicourt
- . Potigny - Soumont St Quentin - St Germain le Vasson

b) - ...parsemées en bordure de fuseau entre Falaise et Argentan

- . Putanges - Pont-Ecrepin
- . Ecouché
- . Trun
- . Urou et Crennes
- . Le Bourg St Léonard

c) - Quelques oasis économiques entre Argentan et Sées

- . Mortrée
- . Montchevrel
- . Essay

B - Les prévisions du P.O.S.

1 - A une exception près, dans les villes, absence de réserves significatives pour l'accueil d'activités économiques

- . Falaise
- . Argentan
- . Alençon
- . l'exception : Sées.

2 - Un éparpillement des zones réservées aux P.O.S. en bordure du fuseau

2.1 - *de Caen-sud à Falaise* : un seul cas

2.2 - *de Falaise à Argentan* : peu de réserves

- . Rabodanges
- . Moulin sur Orne

2.3 - *d'Argentan à Sées* : autant de zones réservées que de zones d'activités

- . Silly en Gouffern
- . Almenèches
- . Avoine

2.4 - *de Sées à Alençon* : tout au sud et loin des échangeurs

- . St Julien/Sarthe
- . St Léger/Sarthe
- . Vingt-Hanaps
- . Radon
- . Lonrai

C - Synthèse relative à l'axe CAEN-SUD/ALENCON-SUD

1 - Les zones d'activités existantes

2 - Les projets de zones d'activités

3 - Les zones réservées dans les documents d'urbanisme

**II - SUR L'ANTENNE BERNAY - SEES-NORD,
UN TRES FAIBLE DISPOSITIF
D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES.**

A - Les zones d'activités

1 - La petite unité urbaine de Gacé

2 - En section courante, trois lumières dans le noir de la nuit

- . Le Sap
- . Ste Gauburge - Ste Colombe
- . Chailloué

B - Les prévisions des P.O.S.

1 - L'agglomération de Gacé

2 - Courtomer

C - Synthèse relative à l'antenne Bernay - Sées-Nord

INTRODUCTION

Dans le cadre de son programme d'études sur l'aménagement du territoire régional la D.R.E. Basse-Normandie souhaite engager une réflexion sur les dispositifs d'accueil économique à proximité des futurs axes autoroutiers de la Basse-Normandie à savoir :

- A 28 (de la limite de l'Eure au Sud d'Alençon)
- A 283 (de Caen-Sud à Sées)
- A 83 (de Caen Sud-Ouest à la limite avec l'Ille et Vilaine)
- A 29 (liaison Pont de Normandie - A.13)
- A 13

La notion de dispositifs d'accueil économique regroupe l'ensemble des instruments techniques et juridiques qui permettront la création des zones d'accueil des entreprises ou de prévoir leur réalisation. Ces dispositifs comprennent les zones d'activités (ZA - ZI - ZC) et les zones réservées aux activités dans les plans d'occupation des sols (UX - UZ - UE - NAZ...).

Trois objectifs sont recherchés :

- recenser les dispositifs d'accueil économique, afin de disposer d'un état des lieux du parc des zones d'activités (existantes ou en projet) sur une aire géographique dans laquelle la présence d'une autoroute influence la vie économique locale.
- une analyse critique de la qualité architecturale, urbanistique et environnementale des produits proposés.
- dans le cadre de la préparation du futur contrat de plan, définition d'une politique régionale en faveur de ce type de produit, revu et adapté.

Pour mener à bien ce travail, la méthode utilisée repose sur deux techniques :

LA PREMIERE correspond d'une part à la définition d'un fuseau d'étude à partir des axes autoroutiers projetés et d'autre part au recensement des zones d'activités. Le fuseau d'études regroupe les communes situées à l'intérieur de l'isochrone 15 mn. Ce qui correspond généralement à une distance d'environ 7 à 10 km de part et d'autre de l'axe avec un éventuel élargissement au niveau des points d'échanges.

Chaque commune concernée a fait l'objet d'une enquête postale permettant de recenser les zones d'activités existantes disposant encore de terrains et les projets de zones d'activités. Des relances téléphoniques ont eu lieu auprès des mairies et des renseignements complémentaires ont été obtenus auprès des subdivisions territoriales de l'Équipement et des Comités d'expansion départementaux.

LA DEUXIEME est l'élaboration d'une fiche de renseignements par zone d'activités ou par projet de zone d'activités, par commune. Cette fiche permet de connaître les caractères généraux de la zone, mais également la démographie et la situation de la commune par rapport aux infrastructures et aux principaux équipements (ex : enseignement...). Cette fiche est complétée par des documents cartographiques (plan de situation et plan parcellaire) facilitant le repérage.

GENERALITES

Cependant cette étude n'a pas un caractère exhaustif car l'ensemble des communes comprises dans le fuseau n'a pas répondu au questionnaire, mais le taux de réponse atteint quand même 93%. Ensuite, toutes les communes disposant de zones d'activités n'ont pas communiqué leurs règlements de lotissement, ce qui limite l'analyse qualitative des zones.

Le présent document est une analyse essentiellement géographique et accessoirement urbanistique des dispositifs d'accueil existants ou en projet sur deux futurs axes autoroutiers : A.28 et A.283.

L'examen de la carte générale des dispositifs d'accueil économique met en évidence deux ensembles géographiques distincts : (carte n° 1)

- l'un, en forme de "crosse de hockey" est constitué par A.283 : Caen-Sud - Sées (qui correspond au manche) et par A.28 : section Sées - Alençon (qui représente la crosse)
- l'autre est une antenne orientée nord/nord-est, constituée de la section Bernay - Sées de A.28.

Le recensement du trafic routier actuel met bien en évidence la différence entre ces deux axes : 7.000 véhicules/jours (M.J.A.) entre Caen et Alençon contre 3.000 véhicules/jours (M.J.A.) entre Bernay et Sées.

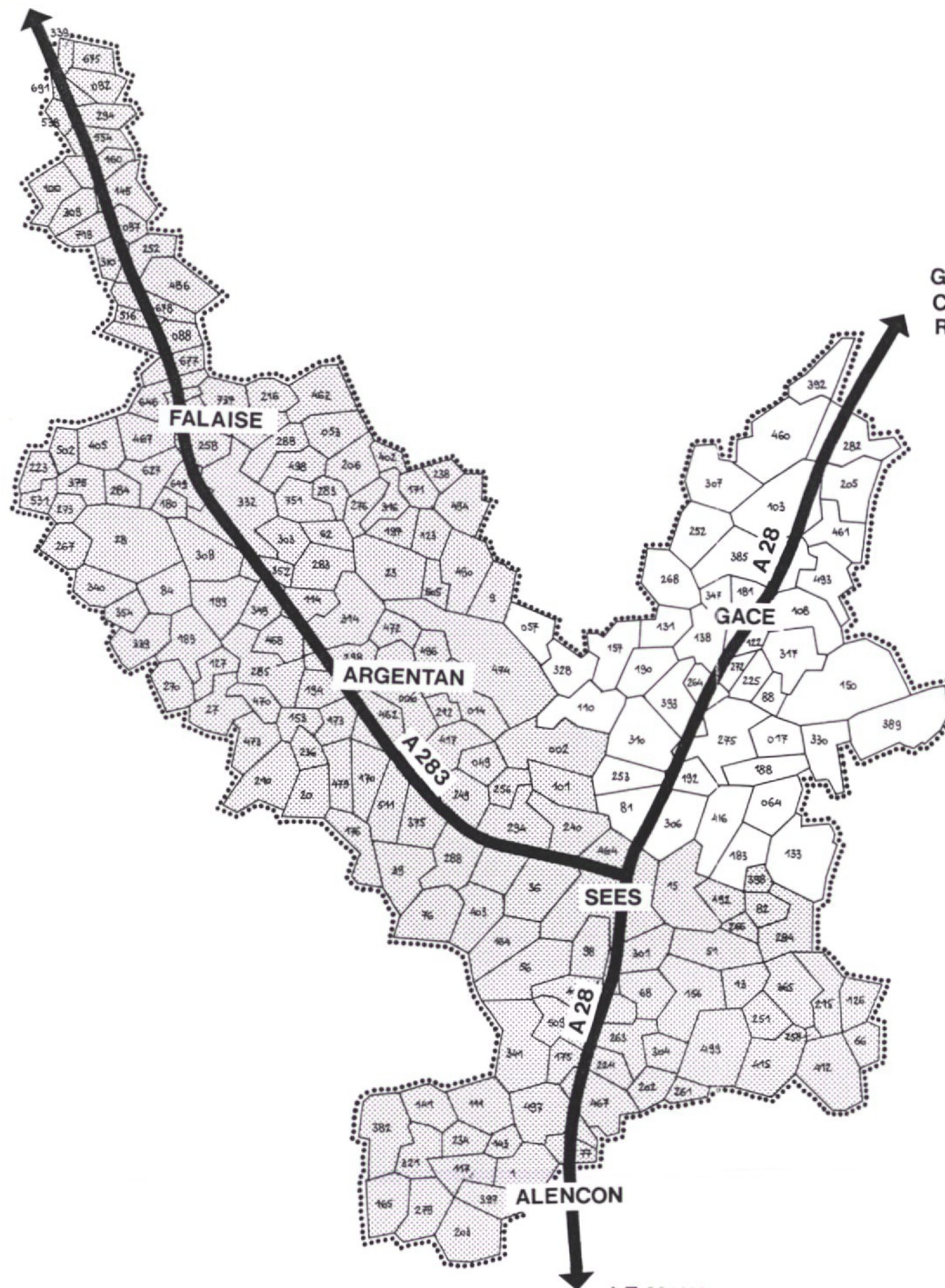
La "Crosse de hockey" correspond au principal axe de développement nord-sud de la région Basse-Normandie, particulièrement utilisé par le trafic Grande-Bretagne - Espagne/Portugal.

L'étude ci-après analyse le phénomène selon ces deux ensembles géographiques. Par ailleurs, pour simplifier la lecture, l'énumération des communes suivra toujours une progression du Nord vers le Sud.

Définitions

- Dans la présente étude, on ne retient que les zones d'activités ayant des parcelles de disponible
- Ne sont pris en compte que les projets ayant donné lieu à une certaine formalisation (au-delà du principe...)
- Les zones réservées au P.O.S. correspondent au zonage retenu dans le règlement concernant les zones actuelles ou futures pouvant accueillir des établissements commerciaux, industriels, de services...

GRANDE · BRETAGNE
CAEN



GRANDE · BRETAGNE
CALAIS
ROUEN

LE MANS
TOURS
BAYONNE
ESPAGNE

LES DISPOSITIFS D' ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

A 28

A 283

1. LES ENSEMBLES GEOGRAPHIQUES CONCERNES



"Crosse de Hockey"
A 28 - A 283



Antenne Nord - Nord Est
A 28

LEGENDE

389 Code INSEE

Axe de principe de l' infrastructure

Limite du fuseau d' étude



	Crosse	Antenne
Nombre total de communes	158	39
dont communes rurales	152	38

COMMENTAIRES DES TABLEAUX 1A - 1B SUR LA COMPOSITION COMMUNALE

- . Pour l'étude de ces deux axes, 197 communes ont été interrogées : 112 pour A.283 et 85 pour A.28. Le taux de réponse pour l'ensemble du fuseau est de 93% : 96% pour A.28 et 91% pour A.283 (carte n° 2).
- . Les communes ayant répondu OUI au questionnaire sont à 90% dotées d'un plan d'occupation des sols, quelque soit l'axe retenu.
- . Si on raisonne selon la forme des axes, les pourcentages ne varient pratiquement pas.
- . La proportion de communes rurales (moins de 2000 hab.) est très importante dans les deux fuseaux : 90%.
- . 7 communes rurales sur 10 dans la *Crosse de Hockey* et 9 sur 10 dans l'*antenne* n'ont pas de dispositifs d'accueil (terrains disponibles dans les zones existantes et projets de zones).

COMMENTAIRES DES TABLEAUX 2A - 2B SUR LA REPARTITION DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL

- . Un nombre identique de zones existantes et de projets sur les deux axes, mais on constate une concentration des zones et des projets sur la *crosse de hockey*. 91,2% des dispositifs y sont localisés. Par contre, très peu de choses sur la partie *antenne*.
- . En termes de superficie, la disponibilité est dix fois plus importante sur la *crosse* que sur l'*antenne* (179,3 ha / 18,2 ha).
- . Les zones réservées aux P.O.S., un monopole du département de l'Orne : 16 des 17 zones réservées aux activités y sont localisées. Ceci explique par la forte proportion de communes du département dotées d'un P.O.S. dans le fuseau, mais également par le caractère particulier de la plaine de Caen où les terrains y ont un coût élevé en raison de leur grande valeur agricole et de la forte convoitise dont ils sont l'objet.

La composition communale du fuseau d'étude (tableaux 1A et 1B)

1 A

	A. 28				A. 283			
	NON REPONSE	ONT REPONDU		COMMUNES P.O.S.	NON REPONSE	ONT REPONDU		COMMUNES P.O.S.
		...NON	...OUI			...NON	...OUI	
Population < 2000	3	60	17	15	10	77	23	20
Population > 2000	/	/	5	5	/	/	2	2
Total	3	60	22	20	10	77	25	22
TOTAL DES COMMUNES CONCERNÉES	85				112			

1 B

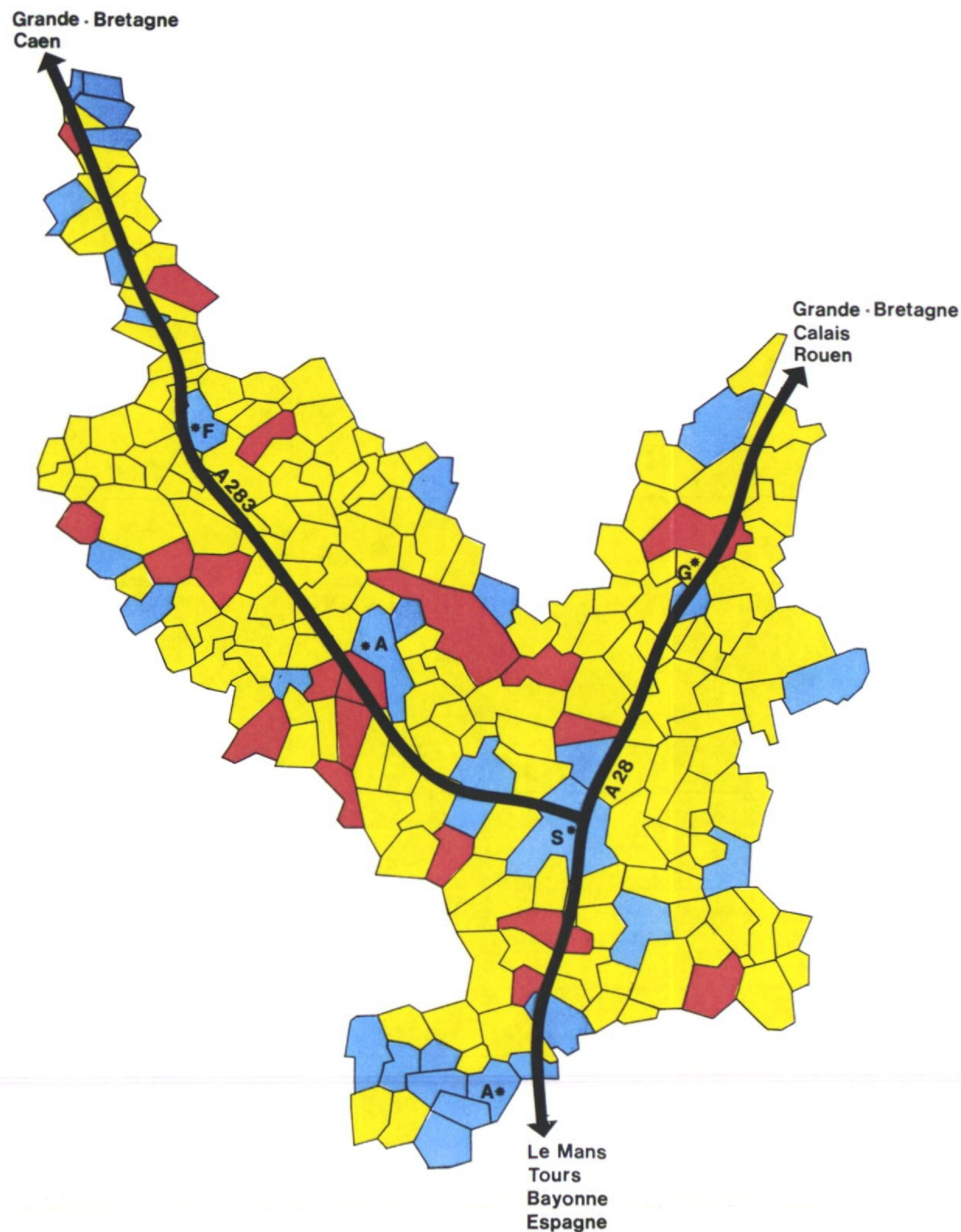
	"Crosse de Hockey"				"Antenne nord"			
	NON REPONSE	ONT REPONDU		COMMUNES P.O.S.	NON REPONSE	ONT REPONDU		COMMUNES P.O.S.
		...NON	...OUI			...NON	...OUI	
Population < 2000	12	103	37	32	1	34	3	3
Population > 2000	/	/	6	6	/	/	1	1
Total	12	103	43	38	1	34	4	4
TOTAL DES COMMUNES CONCERNÉES	158				39			

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

A 28

A 283

2. LES RESULTATS DE L' ENQUETE AUPRES DES COMMUNES



LEGENDE

- Commune ayant répondu OUI
- Commune ayant répondu NON
- Commune n' ayant pas répondu



La Répartition des dispositifs d'accueil économiques (tableaux 2A et 2B)

2 A

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL	NOMBRE		SUPERFICIE (en ha)		TOTAL (en ha)	PROPORTION (%)	
	A.28	A.283	A.28	A.283		A.28	A.283
Zones existantes	12	14	209,2	166,4	375,6	59,7	58,4
dont surface disponible			60,7	56,1	116,8	17,3	19,7
Zones en Projet	6	7	9,6	71,1	80,7	2,8	24,9
Zones Réservées aux P.O.S.	10	7	131,3	47,5	178,8	37,5	16,7
TOTAL	28	28	350,1	285	635,1	100	100

2 B

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL	NOMBRE		SUPERFICIE (en ha)		TOTAL (en ha)	PROPORTION (%)	
	CROSSE	ANTENNE	CROSSE	ANTENNE		CROSSE	ANTENNE
Zones existantes	24	2	366,8	8,9	375,6	61	26,4
dont surface disponible			112,4	4,4	116,8	18,7	13,1
Zones en Projet	11	2	66,9	13,8	80,7	11,1	40,9
Zones Réservées aux P.O.S.	15	2	167,8	11	178,8	27,9	32,7
TOTAL	50	6	601,5	33,7	635,1	100	100

AUTRES REFLEXIONS GENERALES

- . La faible intégration des zones d'activités dans le paysage urbain ou rural. Deux communes seulement ont reconnu imposer des règles particulières pour leurs zones d'activités (Falaise-nord et Chailloué).

Partout ailleurs il n'existe aucune prescription particulière en matière architecturale, urbanistique et paysagère. La volonté d'intégration dans le cadre naturel ou bâti n'existe pratiquement pas.

Aussi, se retrouve-t-on un peu partout avec des lotissements au découpage très figé, très orthogonale, où se côtoient hangars en tôles et ateliers en béton, avec des stocks de matières premières extérieurs non cachés à la vue des passants...

- . La place stratégique de la ville de Sées dans le développement régional.

La position de carrefour routier de la ville va se trouver accentué, par le raccordement des deux autoroutes et la présence d'un échangeur. Situé à 60-80 minutes du port transmanche de Caen-Ouistréham, SEES peut constituer une ville-étape pour tout le flux transmanche, qu'il soit passagers ou marchandises.

La position géographique de la ville est importante et devrait attirer des entreprises. Rapporté à l'existence d'une très grande superficie de zones réservées aux activités, (37 ha), Sées possède de nombreux atouts et se pose comme une éventuelle plate-forme de développement du département de l'Orne.

- . Faiblesse du nombre des zones intercommunales.

Au nombre de 6, soit 15% du total des zones d'activités, ce mode de gestion n'est pas entré dans la vie locale bas-normande. Or il s'agit d'un moyen équitable pour réaliser un développement local harmonieux et équilibré. Il permet de répartir les charges entre toutes les parties prenantes, mais également de répartir les bénéfices sur un territoire économique significatif.

- I -

**UN AXE REGIONAL PRIVILEGIE
POUR L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES :
"La crosse de hockey"
CAEN-SUD - SEES - ALENCON**

Cette partie des axes étudiés regroupe 91,23 % des dispositifs d'accueil économique recensés, dont 92% des zones d'activités existantes, 84,6% des projets de zone et 85,7% des zones réservées aux P.O.S. pour les activités économiques.

A - LES ZONES D'ACTIVITES

1 - DES LIEUX DE CONCENTRATION PRIVILEGES : LES AGGLOMERATIONS

URBAINES (carte n°3)

FALAISE

* Caractéristiques

- . 8119 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton / ville attractive
- . premier pôle économique local sur A.283 après Caen
- . à 34 km au sud de Caen sur la RN.158
- . échangeur le plus proche : sur A.283, 2 km à l'Ouest du centre ville

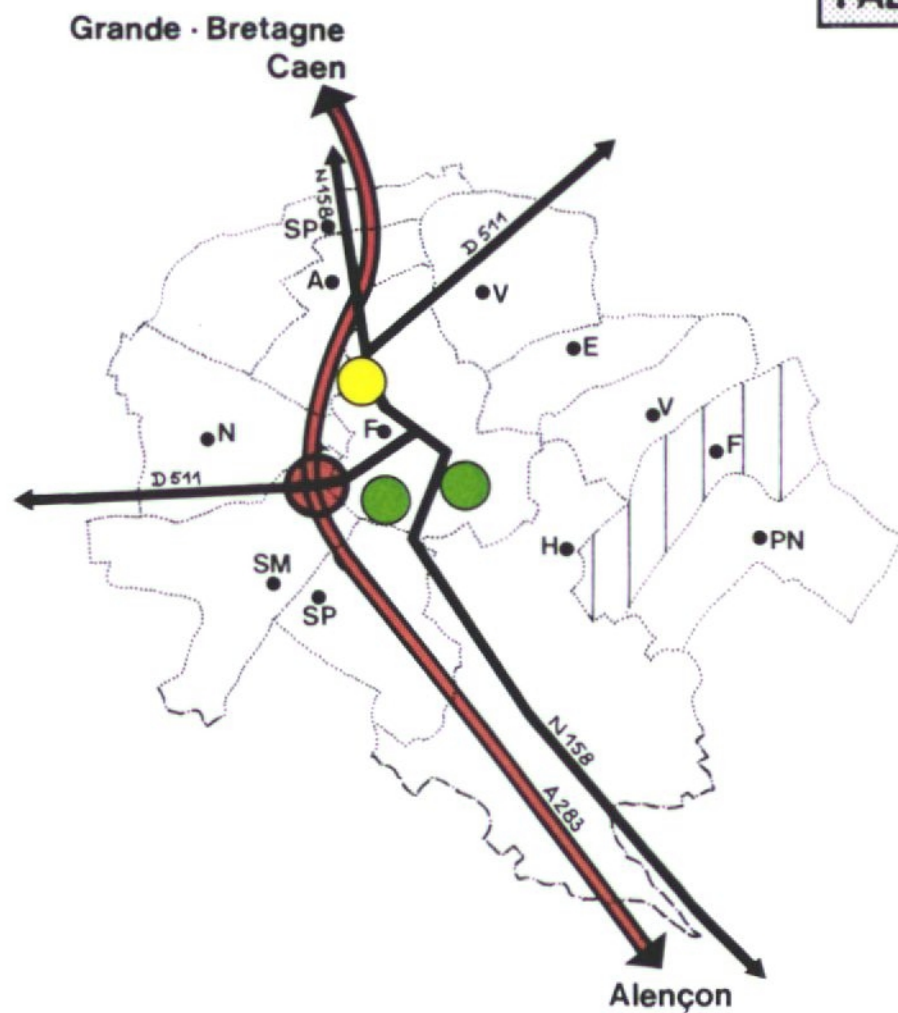
	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	2	1	3
Superficie (en ha)	56,5	16	72,5
Falaise Sud	54		
Falaise Sud-Ouest	2,5		
Falaise Nord		16	
Superficie disponible	6,5	16	22,5
Falaise Sud	5,5		
Falaise Sud-Ouest	1		
Falaise Nord		16	

* Zones d'activités

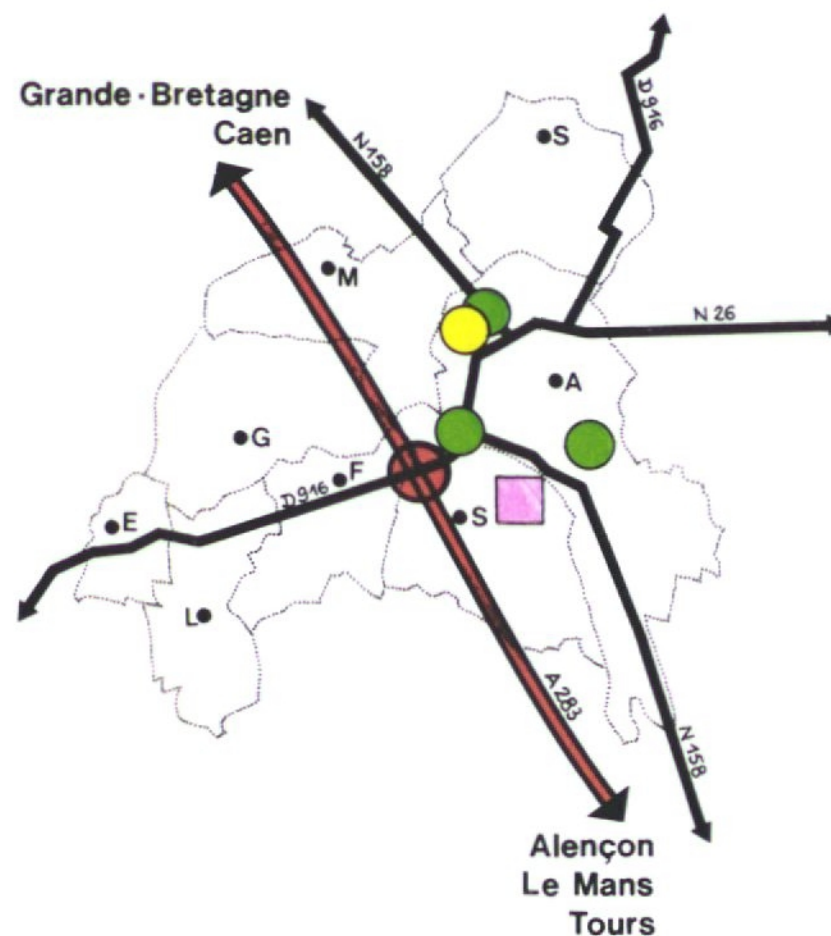
Falaise Sud : 54 ha - 5,5 ha disponibles

sur la RD.63 (direction Trun), l'accès s'effectue toujours par le centre ville. Le plan masse propose de grandes parcelles distribuées par les rues en périphérie. Les dernières disponibles sont situées au sud de la zone. Aucune des deux zones ne posent de contraintes d'implantation, architecturale ou paysagère.

FALAISE



ARGENTAN



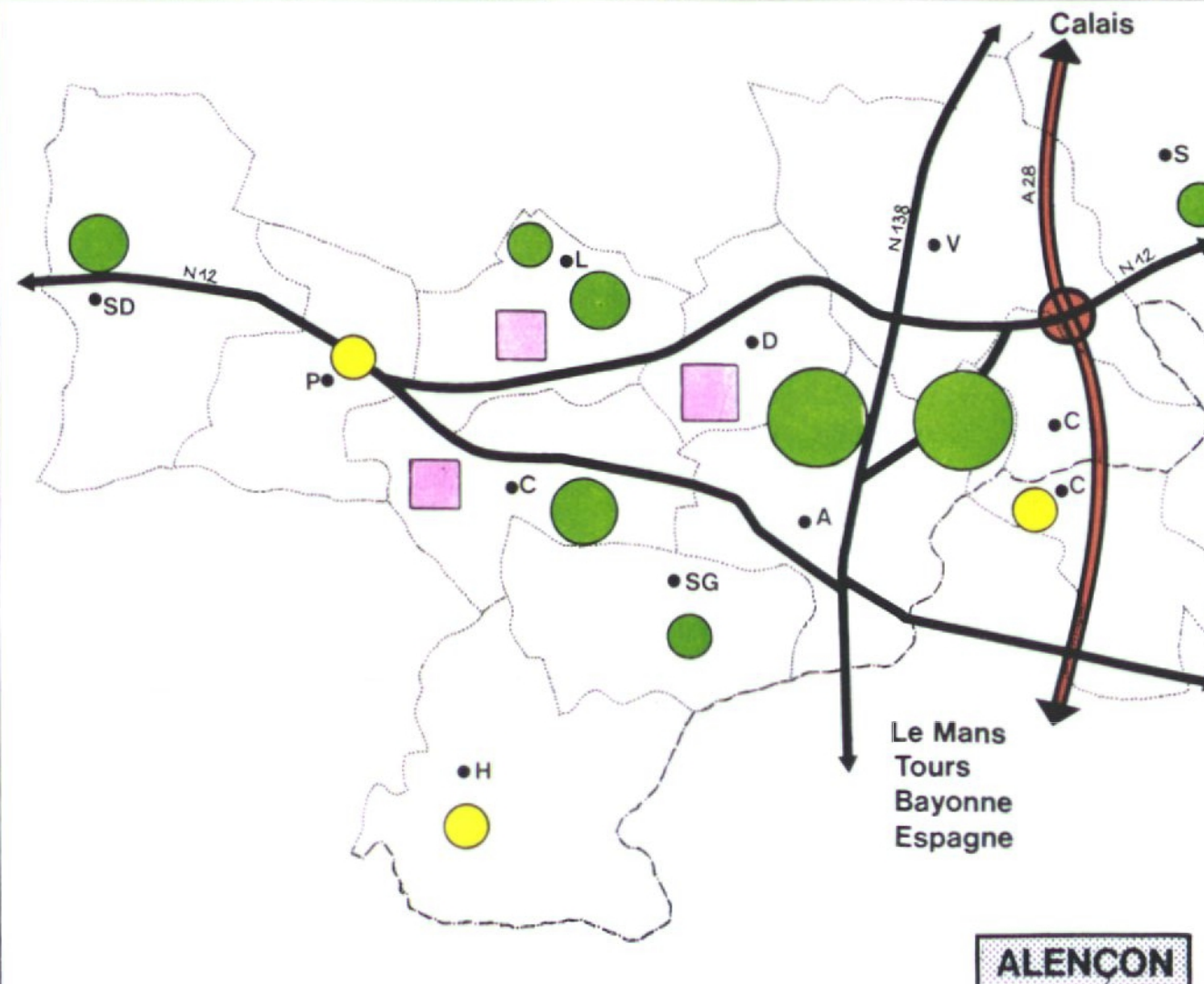
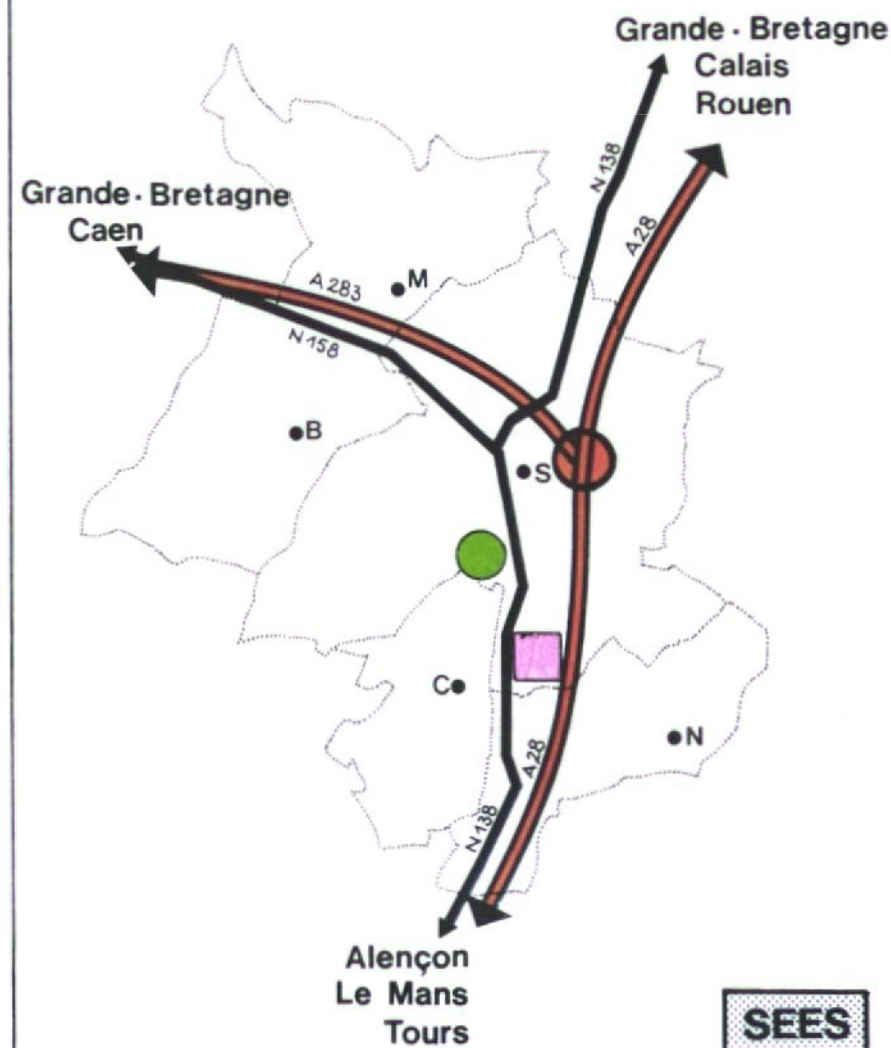
LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

A 28

A 283

3. LES AGGLOMERATIONS, LIEUX DE CONCENTRATION PRIVILEGES

"Crosse de Hockey"
CAEN Sud - ALENCON Sud



LEGENDE

- Dispositif d'accueil économique existant
- Dispositif d'accueil économique en projet
- Réserves foncières à but économique dans les communes dotées d'un P.O.S.
- Commune n'ayant pas répondu à l'étude

N

Falaise Sud-Ouest : 2,5 ha - 1 ha disponible

sur la RD.509 (direction Putanges), l'accès à partir de l'échangeur se fera par le centre-ville. Le plan masse présente une seule voie de desserte de part et d'autre de laquelle sont positionnés les terrains. Le dernier hectare de terrains disponibles est situé au sud de la zone.

*** Un seul projet**

Superficie	totale	: 16 ha
	aménagée	: 6 ha
équipement		: eau
		: gaz
		: électricité BT - MT - HT
		: assainissement EU - EP - EI
		: téléphone - télex

D'une taille moyenne, ce projet sera aménagé en plusieurs étapes, en fonction de la demande.

Il est situé au nord de la ville, entre la RN.158 et l'A.283 à 500 m de l'échangeur, ce qui le met dans une position stratégique, puisque l'accès se fera directement par la RN.158.

Le découpage intérieur de la zone fait preuve d'une certaine recherche dans la conception du plan masse, en proposant des lots de taille variées et importantes (2,5 ha à 3,5 ha), de formes différentes qui restent usuelles.

En bordure de la RN.158 un cahier des charges particulier fixe des règles de construction supplémentaires. Ce qui n'est pas le cas le long de A.283.

*** Bilan**

Avantages :

- la zone-sud propose de grandes parcelles pour l'accueil de grosses unités économiques
- la zone S.O. dispose de 40% de terrains disponibles
- une zone en projet de taille moyenne, de conception originale, fort bien située (proximité échangeur) qui impose une plus grande harmonie des constructions.

Inconvénients :

- le trafic routier lié aux zones existantes doit obligatoirement passer par le centre ville pour atteindre l'échangeur
- non intégration des zones existantes dans le paysage urbain.

La position de premier pôle économique local sur un axe routier modernisé Caen - Le Mans et l'hétérogénéité des secteurs économiques implantés sont deux facteurs qui doivent accentuer le rôle de Falaise dans le développement économique régional. La mise en service de la LACRA CAEN-FALAISE favorisera le développement des échanges entre les deux villes et permettra un rapprochement en diminuant la notion de distance-temps.

ARGENTAN

*** Caractéristiques :**

- . 17.233 habitants dans l'agglomération (Argentan - Sarceaux) en 1990
- . sous-préfecture / ville attractive
- . au nord du département de l'Orne dans sa partie centrale, sur la RN.158
- . échangeur le plus proche : sur A.283 à 3 km à l'Ouest du centre-ville, sur la RD.924 (direction Ecouché).

*** Zones d'activités**

	ZONES	PROJET	TOTAL
Nombre	4	1	5
Superficie (en ha)	62,8	11,3	73,1
Coulandon	41		
Nord	20		
La Beurrerie	1,8		
La Rocade	-	11,3	
Superficie disponible	30,3	11,3	41,6
Coulandon	25		
Nord	5		
La Beurrerie	0,3		
La Rocade	-	11,3	

Z.I. COULANDON : sur la RD.240 (direction Médavy), au sud de l'agglomération à 3,5 km de l'échangeur. D'accès difficile (de nombreux détours), plus de 60% de la superficie de la zone sont inoccupés, le plan-masse présente des lots de taille différentes desservis par une voie principale de desserte. Cette Z.I., construite en 1980, est confrontée à un problème d'attractivité.

Z.I. ARGENTAN-NORD : sur la RN.158, au nord de l'agglomération, à 4 km de l'échangeur par la déviation ouest. Un accès unique à la zone qui s'ouvre sur une rue parallèle à la RN.158. Les terrains disponibles (20% surface totale) sont en fond de zone. Les premières implantations datent de 1930 : la Z.I. souffre également, mais à un niveau moindre d'un problème d'attractivité.

Z.A. LA BEURRERIE : zone d'activité privée de petite taille (1,8 ha), très bien positionnée sur la route d'accès à l'échangeur, (à 1,5 km), et à proximité de la déviation ouest de l'agglomération. Un seul terrain disponible d'environ 3.000 m².

* **Un projet de moyenne envergure**

Superficie	totale	: 11,3 ha
	aménagée	: 4 ha
équipement		: eau
		: gaz
		: électricité BT
		: assainissement EU
		: téléphone - télex

De taille moyenne et aménagé en plusieurs étapes, ce projet est situé sur la déviation ouest de l'agglomération à 3 km de l'échangeur. L'entrée de la zone se trouve sur le CD.15, avec des lots de taille moyenne (3000 à 10.700 m²). Le plan-masse présente un découpage banal au carré.

* **Bilan**

Avantages :

- la Z.A. de la Beurrerie est bien placée
- un trafic intra-muros aisé et rapide (faiblesse du nombre de feux tricolores)

Inconvénients :

- des zones "âgées", et qui tardent à se remplir

Z.A. de Coulandon	61% de terrains disponibles
Z.A. Nord	20% de terrains disponibles
- absence d'intégration des zones d'activités dans le paysage urbain, notamment pour les zones en bordure des voies importantes (RN.158 - déviation ouest - D.924).

SEES

* **Caractéristiques** :

- . 4.547 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton / ville attractive
- . au centre du département de l'Orne, à 22 km au nord d'Alençon, à équidistance d'Alençon et d'Argentan
- . échangeur le plus proche : sur A.283 à 1 km à l'Est du centre-ville, sur la RD.3 (direction Courtomer). Diffuseur A.283 - A.28, au nord.

* **Zones d'activités**

	ZONES	PROJET	TOTAL
Nombre	1		1
Superficie (en ha)	20		20
Zone artisanale	20		20
Superficie disponible	6		6

Z.A. Sées : sur la RD.908 (direction Carrouges) à 2,5 km de l'échangeur, à proximité de la gare. Le trafic devra emprunter le centre-ville. Le plan masse présente deux entrées et des parcelles de tailles variées (minimum 1500 m²). Il reste des terrains disponibles qui correspondent à la dernière tranche d'aménagement de la zone.

* **Pas de projet**

Pour le moment et malgré d'importantes disponibilités foncières, la ville de Sées n'a pas de projet de zone d'activités alors que sa situation centrale dans l'Orne et la présence sur son territoire de diffuseurs et échangeurs, devrait lui permettre de jouer un rôle majeur dans l'expansion du département de l'Orne. Il ne faut pas que la ville accumule un retard par rapport à la date d'ouverture des deux autoroutes, ce qui lui serait dommageable.

* **Bilan**

Avantages :

- en position de carrefour autoroutier

Inconvénients :

- absence de projet
- la zone existante est à l'opposé de l'échangeur par rapport à la ville. Transit intra-muros difficile
- la zone d'activité existante atteint un taux de disponibilité de 23%.

La ville de Sées peut devenir à terme un des pôles de développement de l'Orne, encore faut-il préparer dès maintenant son expansion non seulement au niveau communal, mais aussi du Département et de la Région.

ALENCON ET SA ZONE D'ATTRACTION**a) L'agglomération d'ALENCON***** Caractéristiques**

- . 42.471 habitants dans l'agglomération (Alençon - Cerisé - Condé/Sarthe - Damigny - St Germain du Corbéis - Arconnay - St Patern)
- . préfecture de l'Orne / ville attractive / 3^e agglomération de Basse-Normandie
- . au sud du département, l'agglomération déborde sur le département de la Sarthe
- . échangeur le plus proche : sur A.28 à 4,5 km à l'est du centre-ville, sur la RN.12 (direction Mortagne-au-Perche).

*** Zones d'activités**

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	4	1	5
Superficie (en ha)	182	1,5	183,5
Ecouves	120		
Londeau	43		
St Germain du Corbéis	3		
La Boissière	16		
Le Chevain		1,5	
Superficie disponible	40,5	1,5	42
Ecouves	14		
Londeau	10		
St Germain du Corbéis	3		
La Boissière	13,5		
Le Chevain		1,5	

L'agglomération d'Alençon se distingue par rapport aux autres unités urbaines par le nombre et la taille des zones. C'est la seule à disposer de plusieurs "grosses" zones (Z.A. d'Ecouvres 120 ha ; Z.A. du Londeau 43 ha). Elle se distingue également par le fait qu'elle est la seule unité urbaine à envisager son développement économique à un niveau intercommunal, grâce au District.

Z.I. d'ECOUVES : située sur trois communes (Alençon - Damigni - Valframbert) au nord de l'agglomération, cette zone est la plus grande. L'accès s'effectue à partir de la RN.158 et de la déviation nord, à une distance de 5,5 km de l'échangeur. Le plan masse présente des voies de desserte en croix, avec des parcelles de taille variée (1500 m² à 15.000 m²). Le taux de terrains disponibles est faible : 11%, soit une quinzaine de lots.

Z.Mixte du LONDEAU : à l'est de l'agglomération sur la commune de Cerisé par la RD.112 (direction Mortagne-au-Perche) et à 1 km de l'échangeur, 10 ha de terrains sont encore disponibles (23% surface totale), desservis par une rue unique.

Z.I. ST GERMAIN DU CORBEIS : sur la RD.30 (direction Fresnay/Sarthe) au sud-ouest de l'agglomération, la Z.A. est située à 6 km de l'échangeur. Le transit est peu aisé par l'ancien tracé de la RN.12 et la desserte intérieure est assurée par une rue unique sur laquelle les lots s'ouvrent par leur face arrière. Huit lots de 3100 m² à 4100 m² sont disponibles.

Z.A. de la BOISSIERE : à l'ouest de l'agglomération sur la commune de Condé/Sarthe par la RD.112 (direction Alençon) à 6,5 km de l'échangeur. Le transit est peu aisé par l'ancien tracé de la RN.12. Le plan masse présente une voie de desserte ouverte sur la RD.529 et des lots de petite taille. Les terrains disponibles, en fond de zone, représentent 87% de la superficie totale. Une extension est prévue en arrière de la zone actuelle.

* Un projet

Superficie	totale	: 2 ha
	aménagée	: 1,5 ha
équipement		: eau
		: gaz
		: électricité BT
		: assainissement EU
		: téléphone - télex

lots minimum 1.500 m²

Sur la commune du Chevain (Sarthe) à l'est d'Alençon sur le CD.16 (direction La Fresnaye sur Chédouet) à 7 km de l'échangeur. Le trafic doit passer par Alençon en faisant de nombreux détours. Le plan masse présente une seule raquette de desserte sur laquelle s'ouvre tous les lots (1500 m² à 2860 m²). Il faut remarquer la présence d'un espace vert à l'entrée de la zone.

* **Bilan**

Avantages :

- les Z.A. du Londeau et d'Ecouvès sont à proximité de l'autoroute
- des zones d'activités de grande taille qui autorisent l'accueil de grosses unités économiques
- une intéressante démarche intercommunale de développement économique.

Inconvénients :

- les petites zones à l'ouest et au sud de l'agglomération sont trop éloignées de l'échangeur
- absence d'une voie qui relie le sud à l'est de l'agglomération sans passer dans le centre
- le projet de zone d'activités n'est pas situé sur un axe routier suffisamment important (2^e catégorie)
- aucune des zones ne fait preuve d'une recherche d'intégration dans le paysage urbain.

Le développement économique de l'agglomération privilégie l'ouest de l'agglomération, ce qui le rend tributaire d'un bon réseau routier intra-muros jusqu'à l'échangeur.

b) La zone d'attraction de l'agglomération Alençonnaise

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	4	2	6
Surface totale (ha)	23,2	2,6	25,8
Sémallé	1,5		
Lonrai			
Montperthuis	11,7		
Maison Brûlée	6		
Pacé		0,8	
St Denis/Sarthon	4		
Héloup		1,8	
Superficie disponible	8,8	2,6	11,4
Sémallé	0,8		
Lonrai			
Montperthuis	2,5		
Maison Brûlée	3		
Pacé		0,8	
St Denis/Sarthon	2,5		
Héloup		1,8	

SEMALLE

*** Caractéristiques**

- . 340 habitants en 1990
- . 6,5 km au nord-est d'Alençon, sur la RD.31 (direction Essay)
- . échangeur le plus proche : A.28 à 3 km

*** Zones d'activités**

Première des zones sous l'influence économique d'Alençon, la zone d'activité de Semallé est située en bordure de la RN.12 à proximité de l'échangeur d'Alençon. Néanmoins, cette situation pose un problème, car la RN.12 doit être doublée et l'emprise nécessaire n'a pas encore été définie. Aussi, la zone existante ne correspond pas à la superficie annoncée lorsqu'elle n'était qu'un projet.

La zone d'activité est composée de deux terrains de plus de 7000 m², le dernier disponible proposant une superficie totale de 7.639 m². Sa desserte intérieure est permise par une raquette sur laquelle s'ouvrent les deux terrains.

*** Bilan**

Avantages :

- accès immédiat à l'autoroute
- de grandes parcelles

Inconvénients :

- mini-zone d'activités
- extension bloquée par le doublement de la RN.12
- pas d'intégration de la zone dans le paysage

LONRAI

*** Caractéristiques**

- . 859 habitants en 1990
- . 5 km à l'ouest d'Alençon sur la RD.2 (direction Carrouges)
- . échangeur le plus proche sur A.28 à 8 km empruntant la déviation nord de l'agglomération

* **Zones d'activités**

Lonrai est la seule commune disposant de deux zones d'activités situées en bordure de la déviation nord d'Alençon, leur desserte, étant assurée par la RD.2.

- . Zone artisanale de Maison Brûlée : zone de 6 ha située au sud de la déviation d'Alençon, sur la RD.1

La desserte intérieure se fait par une rue en équerre. Les terrains disponibles sont situés en fond de zone pour une surface de 3 ha (taux de disponibilité des terrains : 50%).

- . Zone industrielle de Montperthuis : aménagée en deux étapes, cette Z.I. ne propose plus que trois parcelles en fond de zone. L'accès est possible par la RD.1 sur laquelle une rue centrale se branche, les lots étant répartis de part et d'autre.

* **Bilan**

Avantages :

- accès rapide par la déviation nord d'Alençon et l'échangeur qui se trouve à son extrémité est
- des zones proposant des terrains de tailles variées

Inconvénient :

- pas d'intégration dans le paysage.

PACE

* **Caractéristiques**

- . 295 habitants en 1990
- . à 8 km à l'ouest d'Alençon sur la RN.12
- . échangeur le plus proche sur A.28 : échangeur d'Alençon à 12 km.

* **Projet de zone**

Superficie : 0,8 ha

équipement : eau
: électricité BT - MT
: assainissement EU - EP - EI
: téléphone

Ce projet de zone artisanale est situé dans le bourg de Pacé en bordure de la nationale. Le transit est facilité par la déviation nord de l'agglomération qui met la zone à 12 km de l'échangeur. La desserte se fait par la voie communale et une raquette sur laquelle s'ouvrent 3 terrains de 1.900 m², 2.450 m² et 3.750 m², disposant tous d'une façade sur la RN.12.

Ce projet est mis en attente depuis que la commune a obtenu l'installation de la fromagerie Lutin sur son territoire.

* **Bilan**

Avantages :

- une petite zone proposant 3 grands lots
- un accès simple à partir de la déviation.

Inconvénients :

- zone éloignée de l'échangeur (12 km)
- une petite zone de 0,8 ha
- pas d'intégration dans le paysage du bourg
- la présence à proximité d'une très grosse unité industrielle.

ST DENIS-SUR-SARTHON

* **Caractéristiques**

- . 971 habitants en 1990
- . 11 km à l'ouest d'Alençon sur la RN.12
- . échangeur le plus proche sur A.28 : échangeur d'Alençon à 15 km.

* **Zone d'activités**

La zone d'activités de St Denis-sur-Sarthon est mixte : zone artisanale et zone industrielle. Elle est située au nord du bourg en bordure du C.C. n° 29 qui longe la voie ferrée et débouche sur la RN.12. Le taux de terrains disponibles est de 62% sans aucune limite de taille pour les lots.

* **Bilan**

Avantages :

- grande surface de terrains disponible.

Inconvénients :

- éloignement de l'autoroute de 15 km
- accès difficile car la zone est en retrait par rapport à la RN.12
- pas d'intégration de la zone dans le paysage.

HESLOUP

*** Caractéristiques**

- . 346 habitants en 1990
- . 10 km au sud-ouest d'Alençon sur la RD.315
- . échangeur le plus proche sur A.28 : échangeur d'Alençon à 12 km.

*** Projet de zone**

Superficie : 1,8 ha

équipement : eau
: électricité BT - MT
: assainissement EU
: téléphone

Au nord du bourg, en bordure de la RD.315. A partir de l'échangeur, le transit doit traverser l'agglomération d'Alençon pour emprunter la RD.315 à St Germain du Corbéis. La desserte interne est assurée par une voie unique sur laquelle s'ouvrent toutes les parcelles.

L'aménagement de la zone sera exécuté en plusieurs tranches dont la première propose 3 lots d'une superficie minimale de 1.500 m².

*** Bilan**

Avantages :

- des lots de taille moyenne
- une extension possible

Inconvénients :

- le transit doit traverser l'agglomération d'Alençon
- éloignement par rapport à l'échangeur
- pas d'intégration de la zone dans le paysage urbain.

2 - UN SEMIS DE PETITES ZONES D'ACTIVITES EN SECTION COURANTE... (carte n°4)

a) ...un chapelet de petites zones entre CAEN-SUD et FALAISE

Cette partie de l'A.283 se caractérise par une succession de zones d'activités existantes ou en projet : 7 en 30 km, en raison de la nature de l'autoroute. En effet elle a le statut de LACRA (Liaison Assurant la Continuité du Réseau Autoroutier), ce qui autorise un plus grand nombre d'entrées/sorties sur une section. Les communes limitrophes sont donc d'accès plus facile.

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	5	3	8
Superficie Totale (ha)	27	22,8	49,8
Soliers	12		
Hubert Folie	-	5	
Bourguébus		17,8	
Garcelles - Secqueville	5		
Bretteville-sur-Laize	2		
Potigny	8		
Superficie disponible	14,7	22,8	37,5
Soliers	4,2		
Hubert Folie	-	5	
Bourguébus	-	17,8	
Garcelles - Secqueville	3		
Bretteville-sur-Laize	1		
Grainville-Langannerie	-	?	
Potigny	6,5		

SOLIER

* Caractéristiques

- . 1.625 habitants
- . commune comprise dans l'aire du schéma directeur de l'agglomération Caennaise
- . à 6 km au sud-est de Caen
- . échangeur le plus proche : échangeur d'Hubert-Folie avec le CD.89 à 2,5 km à l'est de la commune.

* **Zone d'activités**

Z.A. Soliers : au nord-est du bourg sur la RD.229 (direction Caen). Le plan masse présente deux voies perpendiculaires sur lesquelles s'ouvrent tous les lots. Trois lots sont encore disponibles. Extension possible sur 3,4 ha.

* **Bilan**

Avantages :

- une extension possible
- à proximité de Caen

Inconvénients :

- un accès difficile jusqu'à la zone
- aucune recherche d'intégration de la zone au paysage.

HUBERT-FOLIE

* **Caractéristiques**

- . 196 habitants en 1990
- . commune comprise dans l'aire du schéma directeur de l'agglomération Caennaise
- . à 6 km au sud de Caen
- . échangeur le plus proche : Hubert-Folie sur le CD.89 à 1 km de la commune.

* **Projet de zone**

Le projet de zone devrait se situer au sud du bourg sur le CD.89 à proximité de la zone existante sur la commune de Bourguébus.

De petite taille (5 ha) ce projet de zone artisanale est bloqué par les effets de la construction de l'A.283. Il est nécessaire de construire une nouvelle voie de desserte pour les véhicules ne pouvant emprunter l'autoroute. Cette voie pouvant éventuellement être réalisée sur l'ancienne voie de chemin de fer minier.

* **Bilan**

Avantages :

- un accès rapide à partir de l'A.283

Inconvénients :

- un projet suspendu
- pas d'intégration du projet dans le paysage de la plaine de Caen

BOURGUEBUS

*** Caractéristiques**

- . 665 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . commune du SDAU de Caen
- . à 7 km au sud de l'agglomération Caennaise
- . échangeur le plus proche : Hubert-Folie sur le CD.89 à 2 km de la commune par le CD.230.

*** Projet de zone**

Ce projet de zone est lié à celui d'Hubert-Folie dans le cadre du Schéma Directeur de Caen. Il vient en continuité de la zone existante complète qui se trouve sur le territoire de la commune. C'est un projet ambitieux de 17,8 ha, en bordure de la voie de chemin de fer minier et compris entre le CD.89 et le CD.89b. Comme pour le projet d'Hubert-Folie, le projet de Bourguébus est en attente de la définition du tracé d'une voie de desserte en conformité du tracé de l'autoroute.

*** Bilan**

Avantages :

- une grande superficie
- un accès rapide à partir de l'A.283.

Inconvénients :

- le projet est suspendu
- pas d'intégration du projet dans le paysage de la plaine de Caen.

GARCELLES-SECQUEVILLE

*** Caractéristiques**

- . 408 habitants en 1990
- . à 10 km au sud de l'agglomération Caennaise
- . échangeur le plus proche : Garcelles-Secqueville sur le CD.41 à 1,5 km à l'ouest du bourg.

* **Zone d'activités**

Zone mixte située au carrefour de l'A.283 et de la RD.41. Elle présente un plan-masse avec une voie de desserte parallèle à l'autoroute et deux raquettes de retournement. Trois phases de développement de la zone sont prévues pour 15 lots (2.100 m² à 15.400 m²). Le taux de terrains disponibles est de 60% soit 12 lots d'une taille moyenne de 2.300 m². Il existe une condition d'implantation : pas d'activités polluantes en raison de la proximité d'un golf.

* **Bilan**

Avantages :

- accès immédiat à l'A.283 (L.A.C.R.A.)
- 12 lots libres.

Inconvénients :

- le règlement de lotissement n'impose pas de règles particulières pour les terrains situés sur la façade de l'A.283 (linéaire : 250 ml).

BRETTEVILLE SUR LAIZE

* **Caractéristiques**

- . 1.341 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 15 km au sud de l'agglomération de Caen
- . échangeur le plus proche : Cintheaux sur A.283, à 2 km à l'ouest du bourg.

* **Zone d'activités**

La zone artisanale est située à 1 km au nord-est du bourg sur le CD.23 (direction St Sylvain). La desserte intérieure est assurée par une voie unique qui s'ouvre sur les quatre lots. Chacun d'entre-eux est d'une superficie comprise entre 4.000 m² et 5.000 m². Les deux lots encore disponibles sont situés en fond de zone, et ne bénéficient plus de l'effet de façade.

Il existe une possibilité d'extension de la zone d'une superficie de 1,57 ha, dans la zone III NA du P.O.S.

* **Bilan**

Avantages :

- proximité de l'échangeur sur A.283
- de grandes parcelles
- extension possible.

Inconvénients :

- faible nombre de lots.

GRAINVILLE-LANGANNERIE - URVILLE - CAUVICOURT

* **Caractéristiques**

- . **Grainville-Langannerie** : 466 habitants en 1990
à 18 km au sud de Caen. Echangeur sur le territoire communal
- . **Urville** : 519 habitants en 1990
à 16 km au sud de Caen. Echangeur de Grainville à 2 km par CD.131 à l'ouest de l'A.283
- . **Cauvicourt** : 373 habitants en 1990
à 15 km au sud de Caen. Echangeur de Grainville à 2 km, par le CD.43 à l'est de l'A.283.

* **Projet de zone**

C'est un projet de zone d'activités intercommunale entre les trois communes ci-dessus désignées. Il est acquis dans le principe, mais la détermination exacte du plan de l'échangeur de Grainville et la révision du P.O.S. de cette même commune ne permettent pas encore l'achat des terrains. Cependant la zone sera située aux abords de l'échangeur.

* **Bilan**

Avantages :

- projet intercommunal
- proximité de l'échangeur sur A.283

Inconvénients :

- suspension temporaire du projet (en attente du tracé de l'échangeur).

POTIGNY - SOUMONT ST QUENTIN - ST GERMAIN LE VASSON

*** Caractéristiques**

- . 1.776 habitants en 1990
- . à 25 km au sud de Caen
- . échangeur le plus proche : Potigny sur A.283
- . zone intercommunale.

*** Zones d'activités**

A l'ouest de l'A.283, en limite nord du bourg et à proximité de l'échangeur de Potigny. 81% des terrains sont encore disponibles, ce qui représente une quinzaine de lots. La voirie intérieure est en déblais et sépare les groupes de 2 à 3 lots.

En dix ans, seulement deux entreprises se sont installées ce qui révélerait un réel manque d'attractivité.

*** Bilan**

Avantages :

- zone d'activités intercommunale
- proximité de l'échangeur
- de nombreux lots disponibles
- bénéficie d'un programme d'aménagement concerté du territoire inscrit au contrat de plan Etat-Région.

Inconvénients :

- une zone d'activités "ancienne"
- pas d'intégration de la zone au paysage.

b) ...parsemées en bordure de fuseau entre Falaise et Argentan.

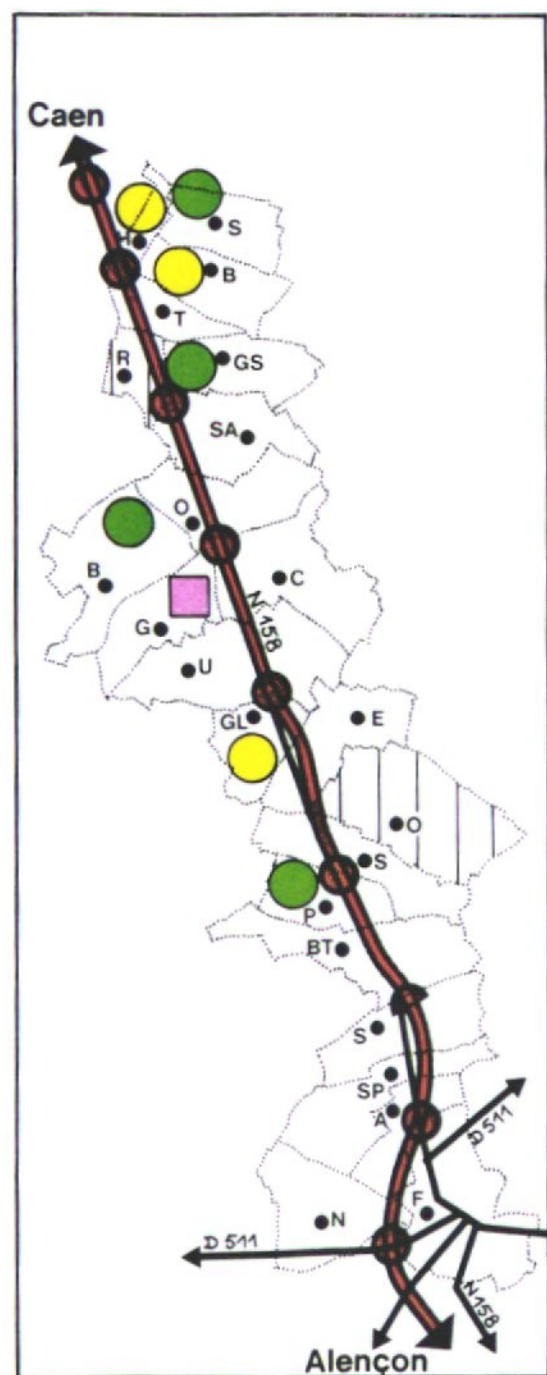
Cette section de l'A.283 se caractérise par l'absence de zones d'activités sur la partie axiale du fuseau, la répartition de quatre des cinq zones étudiées s'effectuant plutôt sur les bordures externes. Ces zones d'activités sont situées auprès de radiales de bonne qualité, (routes départementales de 1ère catégorie). La liaison sera donc facile, rapide, et confortable.

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

A 28

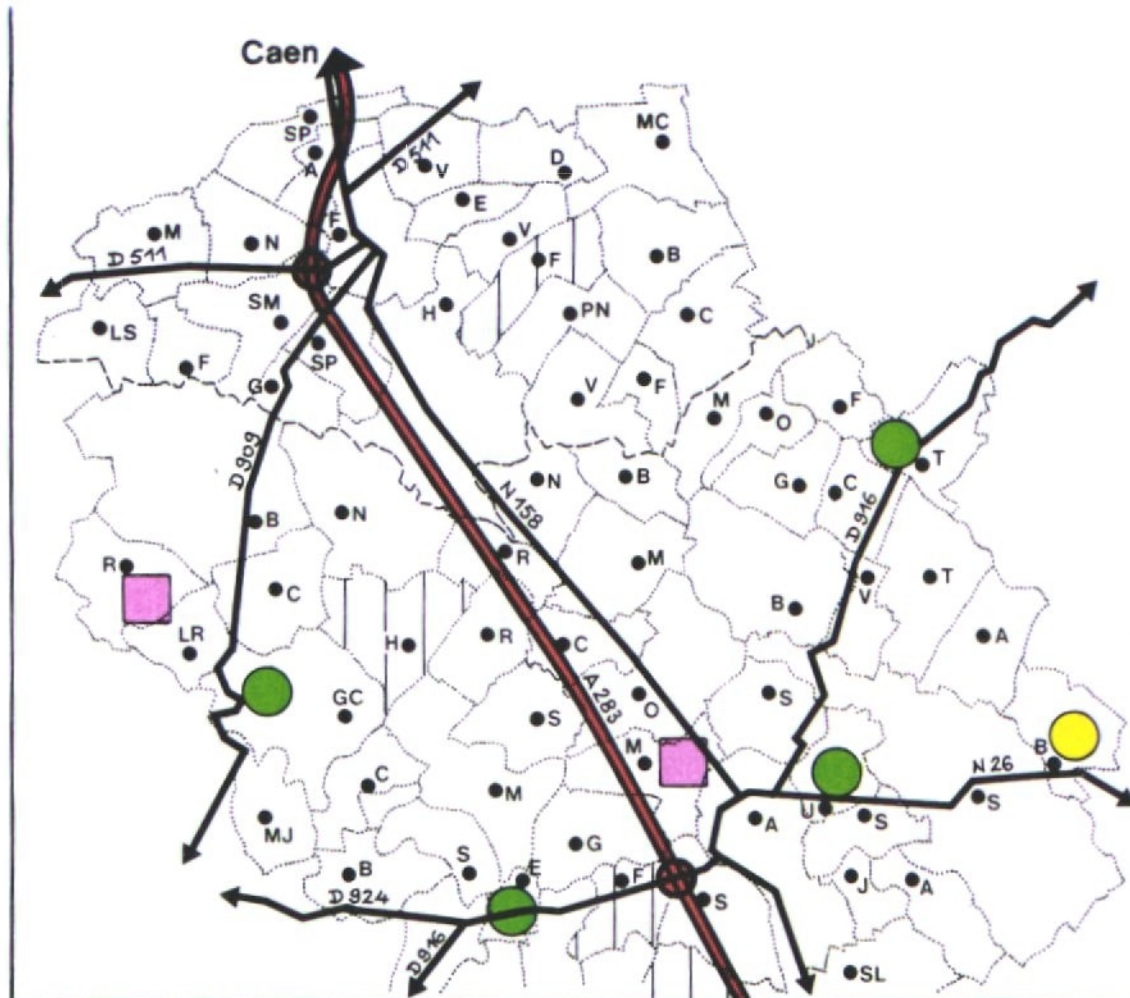
A 283

4. UN SEMIS DE PETITES ZONES EN SECTION COURANTE

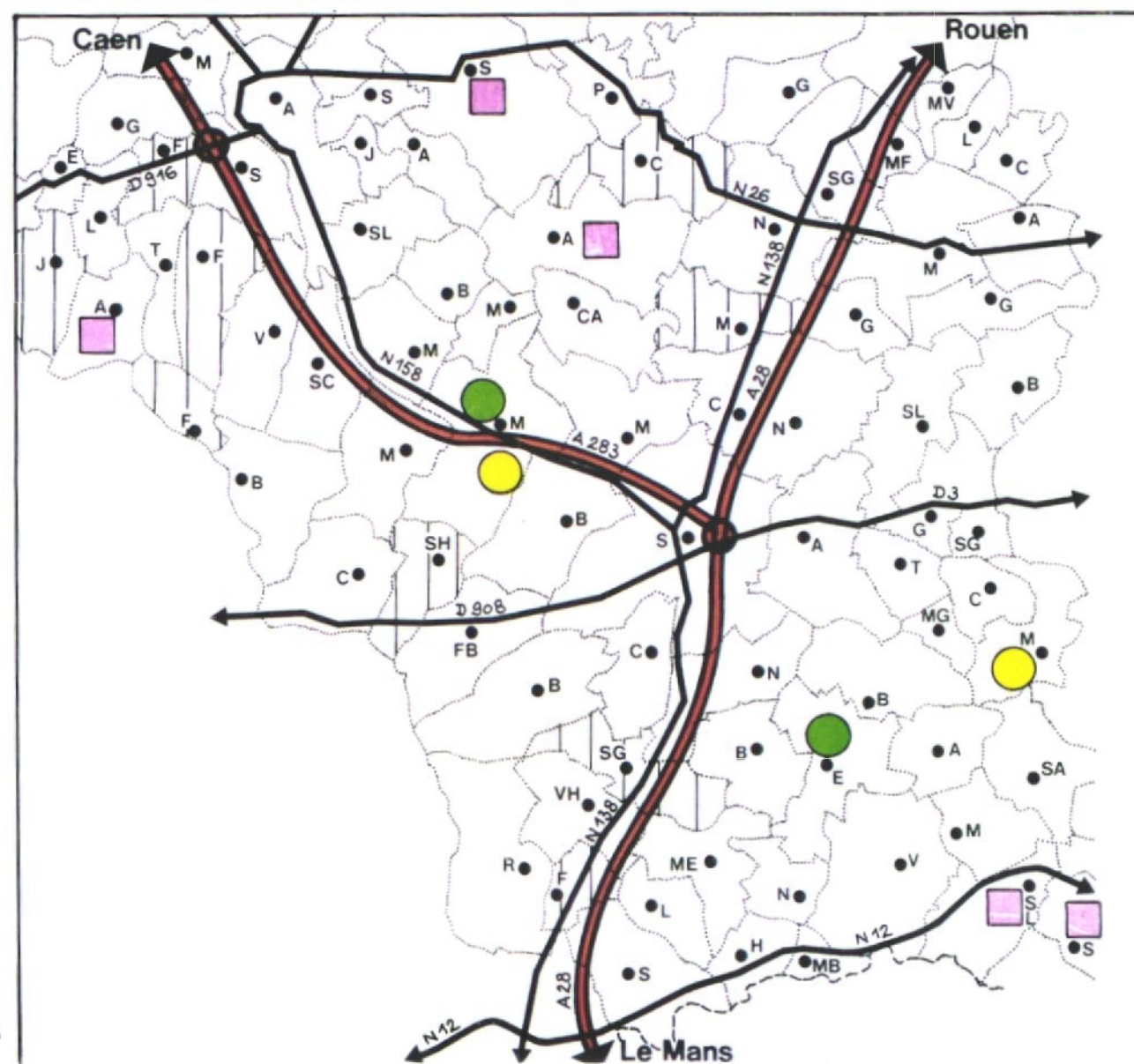


En chapelet

Quelques oasis



Parsemées



LEGENDE

- Dispositif d'accueil économique existant
- Dispositif d'accueil économique en projet
- Réserves foncières à but économique dans les communes dotées d'un P.O.S.
- Commune n'ayant pas répondu à l'étude



	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	4	1	5
Superficie (ha)	16,93	2,5	19,43
Putanges - Pont Ecrepin	2,5		
Ecouché	4		
Trun	2,8		
Urou et Crennes	7,63		
Bourg St-Léonard		2,5	
Superficie disponible	6,06	2,5	8,56
Putanges - Pont Ecrepin	0,8		
Ecouché	3		
Trun	1,4		
Urou et Crennes	0,86		
Bourg St-Léonard		2,5	

PUTANGES - PONT-ECREPIN

* Caractéristiques

- . 1.032 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 17 km au sud de Falaise et à 20 km au nord-ouest d'Argentan
- . échangeur le plus proche : Falaise sur A.283 à 17 km

* Zone d'activités

La Z.A. est située au nord du bourg en bordure de la RD.909 (direction Falaise). La desserte intérieure se fait par une entrée unique et une voie sur laquelle s'ouvrent toutes les parcelles. La dernière parcelle disponible d'une surface de 8.000 m² est au fond de la zone. L'échangeur le plus proche est à 20 mn, on l'atteint par la RD.909.

* Bilan

Avantages : néant

Inconvénients :

- éloignement de l'échangeur
- pas d'intégration au paysage
- une seule parcelle disponible.

ECOUCHE

*** Caractéristiques**

- . 1.409 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 9 km à l'ouest d'Argentan, sur la RD.924
- . échangeur le plus proche : Argentan à 5 km sur A.283

*** Zone d'activités**

Cette zone de 4 ha est située en arrière-plan de la RD.924, derrière le cimetière. Son accès est possible par deux voies départementales, RD.204 et RD.25, qui enserrent la zone. La desserte interne est assurée par une voie qui relie les deux RD. 3 ha de terrains sont disponibles (taux de terrains disponibles 75%) sans minima de taille des lots. L'accès de la zone à partir de l'A.283 est très simple puisque l'échangeur est positionné sur la RD.924, à 5mn.

*** Bilan**

Avantages :

- proximité de l'échangeur : 5mn
- en bordure de la RD.924
- terrains disponibles
- gratuité des terrains (non équipés).

Inconvénients :

- pas d'intégration paysagère.

TRUN

*** Caractéristiques**

- . 1.230 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 12 km au nord-est d'Argentan et à 19 km au sud-est de Falaise
- . échangeur le plus proche : Argentan à 16 km sur A.283 ; transit par la RD.916 (direction Vimoutiers).

* **Zone d'activités**

La zone d'activités de 2,8 ha fait partie d'une zone U.Z. au P.O.S. de Trun, d'une superficie de 11,8 ha déjà occupée dans sa partie non étudiée. Elle est en bordure du CD.13 en direction de Falaise. La desserte intérieure est possible par deux voies qui se greffent sur une perpendiculaire. 50% des terrains sont disponibles, soit 5 lots dont les tailles sont comprises entre 680 m² et 3.750 m². L'accès à partir de l'échangeur d'Argentan est conditionné par la traversée de l'agglomération et 16 km de route par la RD.916.

* **Bilan**

Avantages :

- en bordure de route

Inconvénients :

- éloignement par rapport à l'échangeur qui se trouve à l'opposé de l'agglomération d'Argentan
- pas d'intégration paysagère.

UROU et CRENNES

* **Caractéristiques**

- . 799 habitants en 1990
- . à 3 km à l'ouest d'Argentan, sur la RN.26 (direction L'Aigle)
- . échangeur le plus proche : Argentan à 7 km sur A.283.

* **Zone d'activités**

La zone d'Urou et Crennes, située en bordure de la RN.26, à l'ouest du bourg d'Urou, est la plus grande des zones d'activités de la section courante de l'A.283 entre Falaise et Argentan. Son accès est direct à partir de l'échangeur en prenant la déviation ouest puis nord de l'agglomération d'Argentan. La desserte interne est assurée par une voie parallèle à la RN.26 et dont l'entrée est à l'extrémité Est de la zone.

Les 3 derniers lots disponibles sont en fond de zone avec des superficies de 2.776 m², 3.045 m² et 1.841 m².

* **Bilan**

Avantages :

- en bordure de la RN.26
- transit aisé à partir de l'A.283.

Inconvénients :

- faible superficie disponible
- pas d'intégration de la zone dans le paysage.

LE BOURG ST LEONARD

* **Caractéristiques**

- . 392 habitants en 1990
- . commune traversée par la RN.26 à l'ouest d'Argentan
- . échangeur le plus proche : Argentan à 14 km sur A.283.

* **Projet de zone**

Cette future zone d'activités est située au nord du village près de l'ancienne laiterie, sur le CD.16. Des bâtiments sont disponibles pour l'accueil de toutes activités mais ils sont intégrés dans le périmètre d'un monument historique classé, ce qui limite les possibilités d'implantation.

* **Bilan**

Avantages :

- bâtiments déjà existant
- transit aisé à partir de l'échangeur.

Inconvénients :

- situé dans le périmètre de sauvegarde d'un monument historique classé
- pas de règles supplémentaires à l'intégration de la zone dans le paysage
- éloignement par rapport à l'échangeur qui se trouve à l'opposé de l'agglomération.

c) - Quelques oasis économiques entre ARGENTAN et SEES.

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	2	2	4
Superficie Totale (ha)	3,97	9	12,97
Mortrée			
L'ardrier	3,17		
Les coudraies		8,5	
Montchevrel		0,5	
Essay	0,8		
Superficie disponible	1,88	9	10,88
Mortrée			
L'ardrier	1,4		
Les coudraies		8,5	
Montchevrel		0,5	
Essay	0,48		

MORTREE

* **Caractéristiques**

- . 1.022 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 7,5 km au nord-ouest de Sées, sur la RN.158
- . échangeur le plus proche : Sées à 9 km sur A.283.

* **Zones d'activités**

La zone d'activités existante est située à l'entrée du bourg en venant en bordure de la RN.158. La desserte interne à la zone se fait par une voie perpendiculaire à la RN.158. 44% des terrains y sont disponibles, ce qui représente 1,4 ha.

* **Projet de zone**

Superficie : 8,5 ha
équipement : eau
: électricité BT - MT
: assainissement EU - EP
: téléphone - télex

Le projet de zone des coudrales est également en bordure de la RN.158 à la sortie du bourg, en direction de Sées. Sa superficie est de 8,5 ha et la commune propose d'y construire des ateliers-relais. La desserte ne peut se faire que par la RN.158.

* **Bilan**

Avantages :

- un grand projet de zone d'activités
- un accès rapide aux deux zones par la RN.158.

Inconvénients :

- position médiane de Mortrée : entre Argentan et Sées
 - une seule voie d'accès, la RN.158
 - pas d'intégration paysagère.
-

MONTCHEVREL

* **Caractéristiques**

- . 195 habitants en 1990
- . à 16 km au sud de Sées par les RD.8 et RD.4
- . échangeur le plus proche : Sées, à 15 km, sur A.28.

* **Projet de zone**

Superficie : 5.360 m²
équipement : eau
: électricité BT
: téléphone

Situé au carrefour des cinq routes sur la RD.8, le projet de zone est à 3 km au nord du bourg de Montchevrel. Le transit s'effectuera par une petite route immédiatement après la sortie de l'autoroute. Il s'agit d'un projet qui a des difficultés à se mettre en place.

* **Bilan**

Avantages :

Inconvénients :

- éloignement par rapport à l'échangeur de Sées
- petite superficie de la zone
- pas d'intégration de la zone dans le paysage
- situé dans une très petite commune rurale.

ESSAY

* **Caractéristiques**

- . 516 habitants en 1990
- . à 9 km au sud-est de Sées par la RD.42 et 18 km d'Alençon par la RD.31
- . échangeur le plus proche : Sées, à 11 km, sur A.28.

* **Zone d'activités**

Cette zone d'activités est de petite taille (0,8 ha) et ne propose que trois lots dont un seul reste disponible. Elle est située à la sortie du bourg en direction de Sées sur la RD.42. Son accès à partir de l'autoroute doit obligatoirement passer par le centre de la ville de Sées pour rejoindre la départementale. Il s'agit d'une zone artisanale dont le troisième terrain est une friche industrielle d'une surface de 4.800 m², en bordure de la RD.42 et de la voie de desserte interne.

* **Bilan**

Avantages :

Inconvénients :

- éloignement de l'échangeur de Sées
- petite superficie de la zone
- pas d'intégration dans le paysage

B - LES PREVISIONS DES P.O.S.

A l'examen de la carte générale de la localisation des dispositifs d'accueil économique, en ce qui concerne les zones réservées dans les plans d'occupation des sols, nous constatons que très peu de communes du sud du Calvados en ont prévu. Une seule, Gouvix, sur 17 répertoriées sur les deux axes.

La première explication est l'absence de communes dotées de P.O.S. sur cette partie du Calvados, la seconde étant liée à la nature même du paysage. La plaine de Caen est surtout favorable à l'exploitation agricole, ce qui peut mettre un frein à toute création de zones d'activités sur ces terrains fertiles. De plus, le prix du terrain est élevé en raison de la convoitise dont il est l'objet pour l'agriculture.

Le deuxième enseignement de cet examen est que les zones réservées sont situées au sud d'une ligne allant d'Argentan à Gacé. Sous celle-ci, nous retrouvons la *crosse de hockey*, bien que les zones réservées soient moins densément réparties.

1 - A UNE EXCEPTION PRES, DANS LES VILLES, ABSENCE DE RESERVES

SIGNIFICATIVES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les agglomérations, comme les villes, possèdent beaucoup moins de zones réservées au P.O.S. que de zones d'activités. Seulement 4 zones réservées ont été répertoriées. Ce qui signifie la faiblesse des réserves foncières pour l'avenir, ceci étant préjudiciable à tout aménagement prospectif des territoires concernés.

FALAISE

La ville de Falaise se met en évidence par la totale absence de telles zones sur son territoire communal. Elle est pourtant dotée d'un P.O.S., mais il semblerait que le projet de zone d'activités soit réalisé sur la dernière zone réservée à l'accueil des activités économiques.

La ville a-t-elle l'intention de modifier son P.O.S. pour programmer un nouveau secteur de son développement économique ?

L'AGGLOMERATION D'ARGENTAN

Il existe quelques zones réservées dans l'agglomération d'Argentan, plus précisément sur le territoire de la commune de Sarceaux.

D'une superficie disponible de 2 ha 67, ces deux zones U.Z. sont réservées aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et aux dépôts.

Les accès et les équipements sont réalisés en fonction des besoins pour la lutte contre les incendies. L'implantation des constructions est au moins à 10 m des voies publiques ou privées et au moins 5 m des limites séparatives des terrains. Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. De plus toutes les clôtures devront être doublées par une haie dans le délai d'un an.

Avec cette seule disponibilité foncière, le développement économique local reste limité.

L'AGGLOMERATION D'ALENCON

L'agglomération d'Alençon offre deux zones réservées à l'accueil des activités économiques : commune de Condé-sur-Sarthe - 13,5 ha en zone NAX ; commune de Damigni - 5,4 ha en zone 1 NAz.

Condé-sur-Sarthe : il s'agit d'une zone naturelle non équipée et strictement réservée à l'urbanisation future à long terme (activités).

Damigni : il s'agit d'une zone naturelle non équipée et réservée à l'urbanisation future sous forme d'opérations groupées. Cette zone est réservée aux établissements industriels, artisanaux ou de services.

L'EXCEPTION : SEES

Sées est l'unité urbaine qui dispose à travers son plan d'occupation des sols de la plus grande superficie de zones réservées à l'accueil des activités économiques : une zone 1 NAz / NAz de 12 ha comprise entre la voie de chemin de fer et la zone existante, et une zone UZ de 25 ha également en bordure de la voie de chemin de fer : ROUEN - LE MANS.

Toutes deux ont pour but, à différentes échéances, l'accueil d'établissements industriels ou commerciaux et entrepôts. Les lots ne peuvent être d'une superficie inférieure à 1.000 m² et les règles d'accès, d'implantation et de construction obéissent au règlement. 10% du terrain doivent être aménagés en espace vert avec au moins un arbre de haut jet pour 100 m² de superficie.

2 - AILLEURS, UN EPARPILLEMENT DES ZONES RESERVEES AUX P.O.S. EN BORDURE DU FUSEAU

2.1 - de Caen-sud à Falaise : un seul cas

Sur cette section, une seule commune dispose d'une zone réservée aux activités économiques : Gouvix

* Caractéristiques

- . 878 habitants en 1990
- . à 17 km au sud de Caen
- . échangeur le plus proche : Cintheaux à 2 km sur A.283.

* Zone réservée

14 ha en zone 1 NAE, en bordure de l'ancienne voie de chemin de fer minier. Située à la sortie nord-est du bourg sur le CD.132 en direction de Cintheaux. Cette zone naturelle est destinée au développement d'activités artisanales, industrielles ou agro-alimentaires. Le règlement souligne que l'aménagement de cette zone doit aboutir à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

2.2 - de Falaise à Argentan : peu de zones réservées

RABODANGES

* Caractéristiques

- . 149 habitants en 1990
- . à 14 km au sud-ouest de Falaise et à 4 km à l'ouest de la RD.909
- . échangeur le plus proche : Falaise à 17 km sur A.283.

* Réserve foncière

La commune est propriétaire d'un terrain de 1,28 ha sur lequel elle souhaiterait l'implantation d'entreprises. Ce terrain est équipé. La commune n'est pas dotée d'un POS.

MOULINS SUR ORNE

La zone réservée est une zone NAE de 0,8 ha, qui à long terme peut accueillir des activités secondaires ou tertiaires. Elle représente l'extension de la zone d'activités située actuellement sur Argentan.

Il faut noter qu'une isolation acoustique est souhaitable pour cette zone, compte tenu de son inscription dans la bande de bruit définie de part et d'autre de la RN.158.

2.3 - D' Argentan à Sées : autant de zones réservées que de zones d'activités

SILLY EN GOUFFERN

*** Caractéristiques**

- . 479 habitants en 1990
- . à 7 km à l'ouest d'Argentan, sur la RN.26 : PARIS - GRANVILLE
- . échangeur le plus proche : Argentan à 5 km sur A.283.

*** plus de 3 ha de zone UZ**

11,15 ha de zone UZ au POS, dont une grande partie est déjà occupée (environ 8 ha).

La zone est prévue pour l'accueil des établissements industriels ou artisanaux et aux entrepôts. Les règles d'accès, d'implantation et de construction sont celles prévues par le règlement commun sans dispositions particulières supplémentaires.

ALMENECHES

*** Caractéristiques**

- . 660 habitants en 1990
- . à 12,5 km au sud-est d'Argentan
- . échangeur le plus proche : Argentan à 10 km sur A.283.

* **17 ha de zone 1 NAZ**

Ces 17 ha sont divisés en deux zones, l'une située le long de la voie de chemin de fer (9,3 ha), l'autre en bordure du CD.238 à l'ouest du bourg.

Il s'agit de zones pouvant accueillir à long terme des activités secondaires ou tertiaires.

AVOINE

* **Caractéristiques**

- . 231 habitants en 1990
- . à 12 km au sud-ouest d'Argentan par RD.2
- . échangeur le plus proche : Argentan à 15 km sur A.283.

* **1,4 ha de zone UZ**

En bordure du CD.204, cette zone est réservée aux établissements industriels ou artisanaux et aux entrepôts. Le règlement de zone se limite aux règles d'occupation du sol et aux règles d'accès.

2.4 - de Sées à Alençon : tout au sud et loin des échangeurs

ST JULIEN SUR SARTHE

* **Caractéristiques**

- ? . 710 habitants en 1990
- . à 25 km à l'est d'Alençon sur la RN.12
- . échangeur le plus proche : Alençon à 19 km sur A.28
- . syndicat intercommunal du Mêle sur Sarthe.

*** 25 ha de zone UZ et NAZ**

10 ha en zone UZ dont 5,3 font l'objet d'un projet qui serait remis en cause. Ces zones doivent accueillir à terme des activités secondaires ou tertiaires. Pas de règles supplémentaires.

15 ha de zone NAZ dont l'aménagement est prévu à long terme pour recevoir des activités secondaires ou tertiaires.

Jusqu'à présent, les créations de zones d'activités sont réalisées dans le cadre du syndicat intercommunal du Mêle sur Sarthe.

ST LEGER SUR SARTHE

*** Caractéristiques**

- . 328 habitants en 1990
- . à 22 km à l'est d'Alençon sur la RN.12
- . échangeur le plus proche : Alençon à 17 km sur A.28
- . syndicat intercommunal du Mêle sur Sarthe.

*** 6,5 ha de zone UZ et 1 NAZ**

Zone UZ de 1,7 ha pouvant accueillir des établissements industriels ou artisanaux et des entrepôts. Pas de règles particulières d'implantation ou de construction.

Zone 1 NAZ de 4,8 ha devant accueillir à long terme des activités secondaires ou tertiaires.

VINGT-HANAPS

*** Caractéristiques**

- . 396 habitants en 1990
- . à 13 km au nord d'Alençon sur la RN.138
- . échangeur le plus proche : Sées à 11 km, ou Alençon à 13 km sur A.28

* **10 ha de zones réservées**

Deux zones de 5 ha chacune sont classées AZ au MARNU de la commune. Sans force juridique, ce document permet d'avoir une vue d'ensemble sur les parties d'aménagement choisies.

RADON

* **Caractéristiques**

- . 880 habitants en 1990
- . à 10 km au nord d'Alençon sur la RN.138
- . échangeur le plus proche : Alençon à 12 km sur A.28

* **4,6 ha de zones UZ**

Deux zones de 2 ha et 2,6 ha, respectivement dans le bourg et au lieu-dit St-Marc, sur chacune, des entreprises sont déjà installées.

Ces zones doivent accueillir des établissements industriels artisanaux ou des entrepôts. Le règlement de zone est succinct dans sa présentation.

LONRAI

* **12 ha de zone 1 NAZ**

Auprès de la zone d'activité de Montperthuis, 12 ha de terrains sont réservés à l'accueil à long terme d'activités secondaires et tertiaires.

Le règlement de zone précise toutes les règles d'implantation, d'accès et de construction, bien qu'aucune règle ne soit posée pour les espaces verts et les plantations.

C - SYNTHESE RELATIVE A L'AXE CAEN-SUD/ALENCON-SUD

(carte n° 5)

1 - LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES (cf tableau 1)

Sur le futur axe autoroutier CAEN-SUD/ALENCON-SUD, lors de l'enquête menée au cours du dernier trimestre 1992, on a relevé l'existence de 24 zones d'activités à l'intérieur desquelles existaient des parcelles disponibles pour accueillir des établissements du secteur secondaire ou tertiaire.

La surface disponible dans ces zones atteint 114 hectares dont 80% sont concentrés dans les quatre unités urbaines, notamment ALENCON et ARGENTAN, qui ponctuent cet itinéraire en forme de *Crosse de hockey*. En section courante, les zones d'activités ayant des terrains disponibles, sont relativement nombreuses (une dizaine) mais elles se situent en périphérie du fuseau d'étude sauf sur la section CAEN-Sud - FALAISE, où compte-tenu des nombreux points d'échanges, elles se rapprochent de l'axe et constituent davantage un chapelet. Pour celles qui se trouvent en bordure du fuseau, l'éloignement à l'échangeur le plus proche varie entre 10 et 20 km, en utilisant des axes transversaux aux profils techniques plus ou moins satisfaisants.

La surface disponible varie de moins de un hectare à près de 25 hectares, mais la superficie moyenne disponible voisine davantage 5 hectares, ce chiffre étant un peu plus élevé dans les unités urbaines. Il n'y a que quatre zones qui offrent plus de 10 ha et elles sont regroupées sur deux sites : ALENCON et ARGENTAN. Dans l'ensemble, il s'agit donc de petites unités.

70% des zones d'activités (17) où existent des terrains à vendre sont remplies à plus de la moitié. Ce parc se situe dans une phase tendant vers sa plénitude. Il est donc nécessaire d'envisager son renouvellement.

Sept zones, remplies à moins de la moitié, peuvent être classées dans la catégorie "zone d'activités âgées". Créées depuis fort longtemps, se pose la question de leur remplissage final. Soit qu'il s'agisse de "la" ou "des" parcelles les moins bien placées (... dans le fond) soit que ce qui est proposé n'est pas adapté à la demande ou aux nouvelles attentes des demandeurs !

2 - LES PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES (cf tableau 2)

Sur l'ensemble de l'axe, à quelques exceptions près (FALAISE), il y a peu de projets significatifs, révélateurs d'un réel double souci d'aménagement et de développement. Il y a autant de projets dans les villes (ce qui est peu) qu'en section courante (ce qui est beaucoup). Avec 65 hectares, répartis sur une dizaine de sites, là encore, on est amené à constater qu'il s'agit essentiellement de projets de petite taille parfois inférieurs à 5 hectares. Hormis pour les besoins des artisans locaux, sur quels types d'implantation peuvent compter ces mini-zones quand de plus elles se situent dans des communes rurales éloignées des échangeurs ?

La localisation des projets suit la même "loi de répartition" que les zones existantes où l'on constate des disponibilités foncières. On constate que certains projets, localisés à l'extérieur du fuseau, ne sont même pas situés sur une voie transversale autorisant un accès rapide à l'échangeur le plus proche. Ces zones partent avec un certain handicap...

3 - LES ZONES RESERVEES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (cf tableau 3)

Approximativement, les superficies réservées dans les documents d'urbanisme pour implanter des dispositifs d'accueil économique sont identiques à celles des disponibilités dans les zones existantes et dans les projets. En tout état de cause, elles sont beaucoup plus nombreuses, mais surtout elles sont très dispersées. Beaucoup de petites communes rurales ont réservé des terrains pour accueillir des usines ! Parmi les villes, seule SEES a une réserve significative, importante pour l'avenir. Il est surprenant de voir que dans les autres grandes villes les "potentialités" soient si faibles.

En règle générale, les zones réservées dans les P.O.S. à l'accueil des activités économiques se situent au sud d'une ligne ARGENTAN-GACE. A noter également, le nombre élevé de communes du Calvados non dotées de document d'urbanisme.

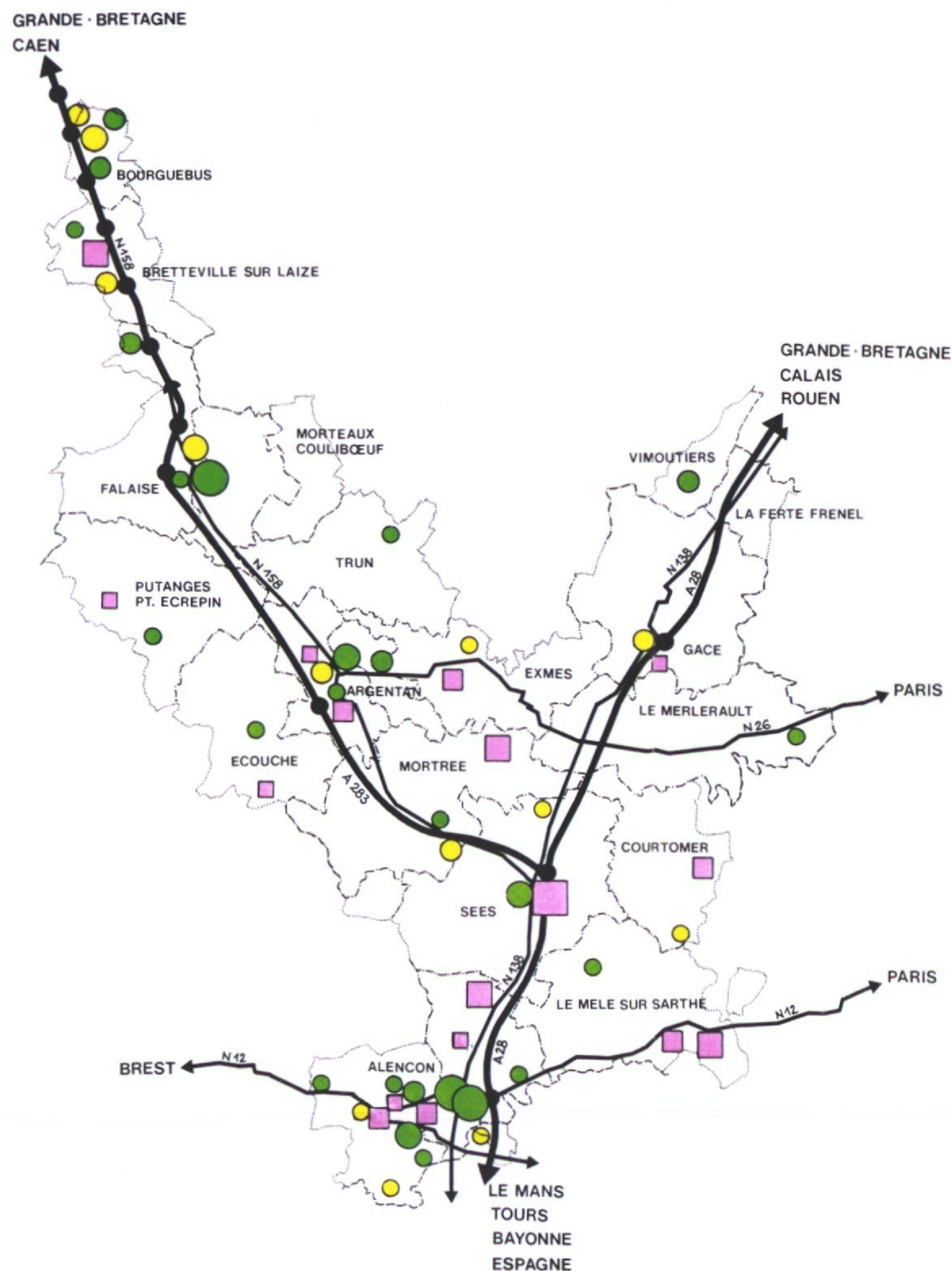
Six communes possédant des terrains réservés au P.O.S. sont particulièrement éloignées des échangeurs : à plus de 15 mn, par exemple ? - St Julien s/Sarthe, St Léger s/Sarthe, Rabodanges, Almenèches etc... Bien souvent on est amené à constater que plus les communes sont éloignées de l'axe rapide, plus elles disposent de terrains... Il conviendra d'être vigilant sur le lancement d'opérations d'investissement dans ces secteurs plutôt "enclavés".

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

A 28

A 283

5. SYNTHESE DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE



LEGENDE



"LA CROSSE DE HOCKEY"

**LES DISPONIBILITES FONCIERES
DANS LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

Tableau 1

AXE CONCERNE	SECTEUR GEOGRAPHIQUE	SURFACE TOTALE (en ha.)	NOMBRE DE ZONES
A.283	FALAISE	6,5	2
A.283	ARGENTAN	30,3	3
A.283	SEES	6,0	1
A.28	ALENCON	40,5	4
A.28	Agglomération ALENCON Zone d'attraction	8,8	4
TOTAL		92,1 ha	14
A.283	CAEN-SUD/FALAISE	13,9	4
A.283	FALAISE/ARGENTAN	6,06	4
A.283	ARGENTAN/SEES	1,88	2
TOTAL		21,8 ha	10
TOTAL GENERAL		113,9 ha	24

REPARTITION PAR AXE

La Crosse de Hockey

[	A.283	= 64,6 ha pour 16 zones ayant des terrains disponibles
	A.28	= 49,3 ha pour 8 zones ayant des terrains disponibles

"LA CROSSE DE HOCKEY"

LES PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES

Tableau 2

AXE CONCERNE	SECTEUR GEOGRAPHIQUE	SURFACE TOTALE (en ha.)	NOMBRE DE ZONES
A.283	FALAISE	16	1
A.283	ARGENTAN	11,3	1
A.28	ALENCON	1,5	1
A.28	Agglomération ALENCON Zone d'attraction	2,6	2
TOTAL		31,4 ha	5
A.283	CAEN-SUD/FALAISE	22,5	2
A.283	FALAISE/ARGENTAN	2,5	1
A.283	ARGENTAN/SEES	9,0	2
TOTAL		34,0 ha	5
TOTAL GENERAL		65,4 ha	10

REPARTITION PAR AXE

La Crosse de Hockey

[	A.283	= 61,3 ha pour 7 projets
]	A.28	= 4,1 ha pour 3 projets

"LA CROSSE DE HOCKEY"

**LES ZONES RESERVEES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
POUR L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Tableau 3

AXE CONCERNE	TEMPS D'ACCES A L'ECHANGEUR	VILLE	SURFACE TOTALE (en ha.)	ZONAGE REGLEMENTAIRE
A.283	5 mn	ARGENTAN-SARCEAUX	2,67	UZ
A.28	8 mn	ALENCON-CONDE S/SARTHE	13,50	NAX
A.28	5 mn	ALENCON-DAMIGNY	5,40	INAZ
A.28	5 mn	SEES	12,00	INAZ / NAX
A.28	5 mn	SEES	25,00	UZ
TOTAL			58,57 ha	
A.283	5 mn	GOUVIX	14,00	INAE
A.283	20 mn	RABODANGES	1,28	-
A.283	-	MOULINS S/ORNE	0,80	NAE
A.283	7 mn	SILLY EN GOUFFERN	3,15	UZ
A.283	12 mn	ALMENECHES	17,00	INAZ
A.283	-	AVOINE	1,40	UZ
A.28]	20 mn	ST JULIEN S/SARTHE]	10,00]	UZ
]	20 mn	ST JULIEN S/SARTHE]	15,00] 25,00	INAZ
A.28]	20 mn	ST LEGER S/SARTHE]	1,70]	UZ
]	20 mn	ST LEGER S/SARTHE]	4,80] 6,50	INAZ
A.28	10 mn	VINGT-HANAPS	10,00	MARNU
A.28	10 mn	RADON	4,6	UZ
A.28	8 mn	LONRAI	12,0	INAZ
TOTAL			95,73 ha	
TOTAL GENERAL			154,30 ha	

- II -

**SUR L'ANTENNE
BERNAY - SEES NORD
UN TRES FAIBLE DISPOSITIF D'ACCUEIL
DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Cette partie de l'A.28 ne présente pas un important dispositif d'accueil d'activités économiques : (carte n° 6)

- deux zones d'activités existantes avec des terrains disponibles
- deux projets de zones d'activités
- deux zones réservées aux activités économiques dans les documents d'urbanisme.

A - LES ZONES D'ACTIVITES

1 - La petite unité urbaine de Gacé

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	2	1	3
Superficie (en ha)	16	5	21
Z.I. Beaumont		5	
Z.I. Gacé	8		
Z.I. Le Plunier	8		
Superficie disponible		5	5
Z.I. Beaumont		5	

* Caractéristiques

- . 2.247 habitants à Gacé, 2.432 dans l'agglomération (Gacé-Résenlieu) en 1990
- . chef-lieu de canton / ville attractive
- . au nord-est du département de l'Orne, à 24 km de Sées
- . échangeur le plus proche : Gacé sur A.28, à 2 km au sud du centre-ville sur la RD.932 (direction Ste Gauburge - Ste Colombe).

* Projet de zone

Superficie totale : 5 ha
aménagée : 2 ha

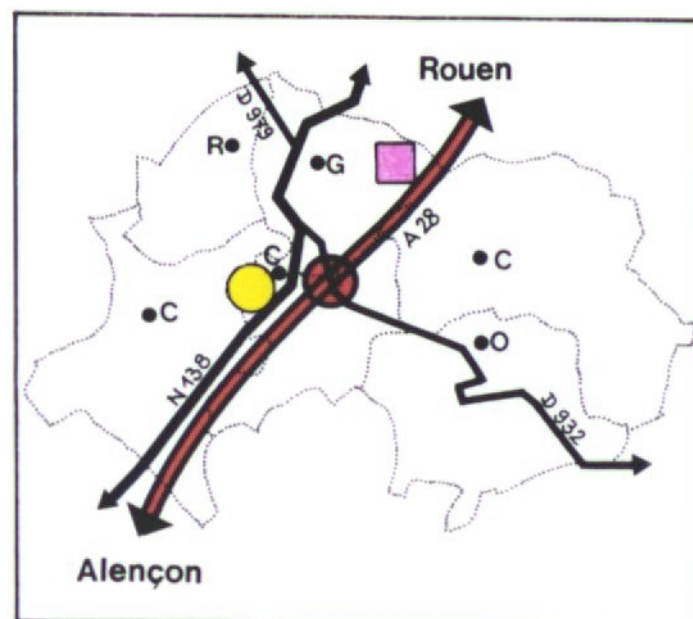
équipement : eau
: électricité BT - MT
: assainissement EU - EP - ED

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL ECONOMIQUE A PROXIMITE DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN BASSE NORMANDIE

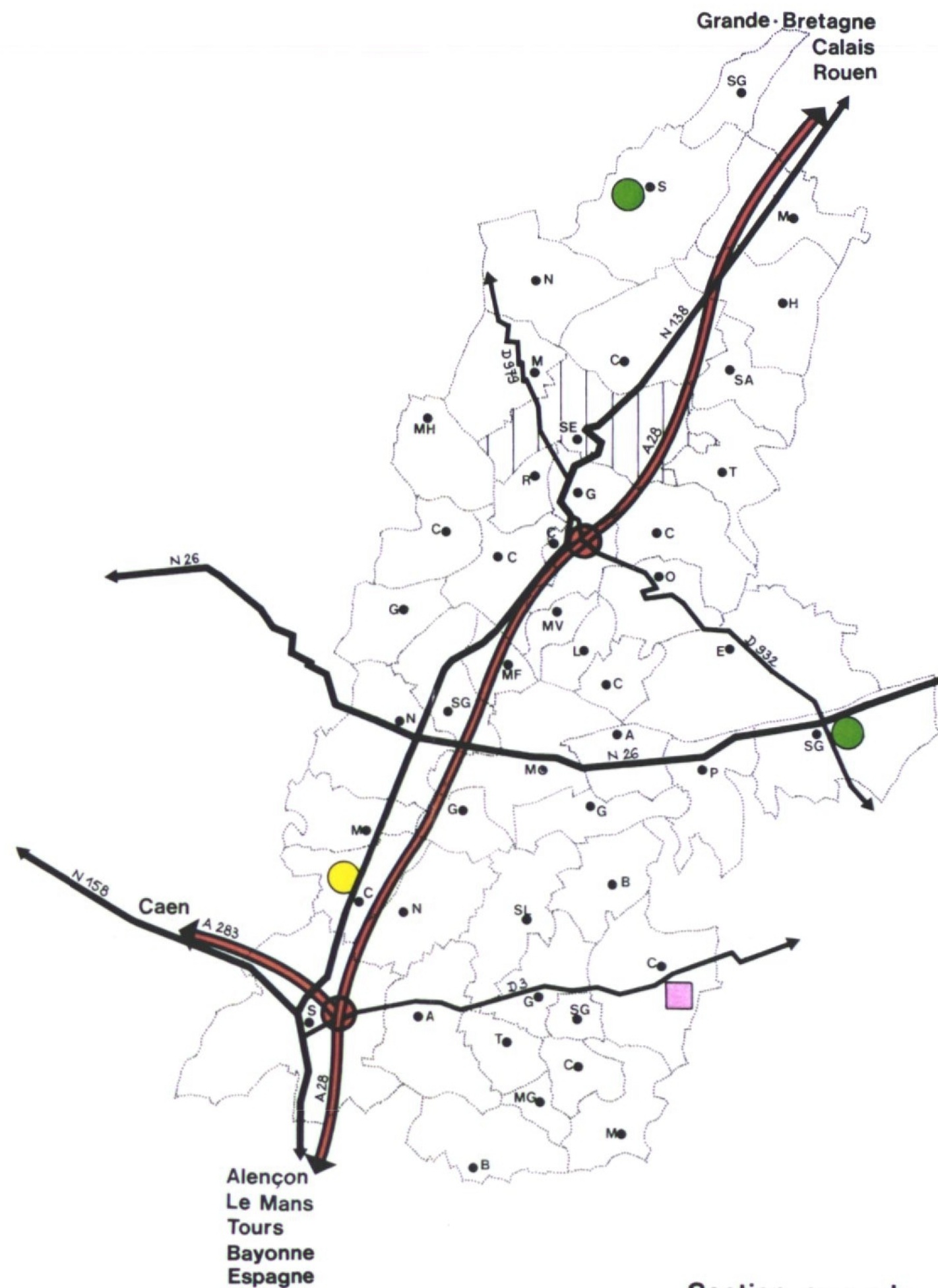
A 28

A 283

6. L' ANTENNE NORD - NORD EST



La petite unité urbaine
de GACE



Section courante

LEGENDE

- Dispositif d'accueil économique existant
- Dispositif d'accueil économique en projet
- Réserves foncières à but économique dans les communes dotées d'un P.O.S.
- Commune n'ayant pas répondu à l'étude



N

Le projet de zone artisanale de Beaumont vient en complément d'une première tranche déjà réalisée. Il est situé de l'autre côté de la RD.14 par rapport à la première tranche. Sa localisation au sud du bourg de Gacé le positionne à proximité de l'échangeur (moins d'1,5 km).

Il faut regretter que l'aménagement ne se fasse pas en une seule fois, d'autant plus qu'aucune extension n'est prévue. La desserte intérieure devrait se faire par une rue en T s'ouvrant sur la RD.14 (direction Exmes). 10 lots sont définis, dont la taille varie de 2.000 m² à 21.000 m².

* **Bilan**

Avantages :

- l'accès à partir de l'échangeur est simple et rapide
- un large éventail de superficie de lots

Inconvénients :

- l'aménagement des 5 ha est réalisé en plusieurs étapes
- pas de mesures spécifiques pour l'intégration dans le paysage.

2 - En section courante, trois lumières dans le noir de la nuit

	ZONE	PROJET	TOTAL
Nombre	2	1	3
Superficie (en ha)	9	8,88	17,88
Le Sap	6		
Ste Gauburge - Ste C.	3	8,88	
Chailloué			
Superficie disponible	5,43	8,88	14,31
Le Sap	2,43		
Ste Gauburge - Ste C.	3	8,88	
Chailloué			

Le réseau routier secondaire de desserte des échangeurs est constitué au minimum de routes départementales de 1ère catégorie. La circulation y est donc relativement aisée pour les vitesses autorisées.

LE SAP

*** Caractéristiques**

- . 901 habitants en 1990
- . à 19 km au nord de Gacé sur la RD.12 (direction Vimoutiers)
- . échangeur le plus proche : Gacé à 21 km sur A.28.

*** Zone d'activités**

La zone d'activités mixte du Sap est située à l'ouest du bourg, de part et d'autre de la RD.12

Pour y accéder à partir de l'échangeur de Gacé, il faut emprunter la RN.138 puis la RD.12. La desserte intérieure de la zone est assurée par deux voies sur lesquelles s'ouvrent les lots. 5 lots sont encore disponibles sur la partie sud de la zone d'activité. Leur taille varie entre 2.400 m² et 4.000 m². Une extension est possible sur une superficie de 5 ha.

Sur la zone ne peuvent être acceptées les activités ayant rapport avec l'alimentation.

*** Bilan**

Avantages :

- une extension possible.

Inconvénients :

- éloignement du premier échangeur
- pas d'intégration de la zone dans le paysage urbain.

STE GAUBURGE - STE COLOMBE

*** Caractéristiques**

- . 1.194 habitants en 1990
- . à 28 km au nord-est de Sées à l'intersection de la RN.26 et de la RD.932 (Gacé - Mortagne au Perche)
- . échangeur le plus proche : Gacé à 12 km sur A.28.

* **Zone d'activités**

La zone d'activités du Boulai se situe en retrait de la RN.26 (200 m) à gauche de la sortie du bourg en direction de l'Aigle.

La totalité des terrains est disponible, sans contrainte de taille de lots.

* **Bilan**

Avantages :

- la totalité de la zone est libre

Inconvénients :

- éloignement du premier échangeur

**CHAILLOUE**

* **Caractéristiques**

- . 436 habitants en 1990
- . à 6 km au nord de Sées sur la RN.138 (Rouen - Le Mans)
- . échangeur le plus proche : Sées à 8 km sur A.28.

* **Projet de zone**

Superficie	totale	:	8,8 ha
équipement		:	eau
		:	électricité BT - MT
date de réalisation		:	fin 1992

Ce projet de zone artisanale est situé au nord du bourg, à gauche de la RN.138. La distance à l'échangeur n'est pas excessive (8 km) pour un transit qui devra emprunter la route nationale.

La desserte intérieure sera réalisée par la voie communale n° 3 pour des raisons de sécurité lors de l'entrée ou la sortie de la zone. La voie intérieure dessert tous les lots sauf celui de la pointe de la zone artisanale. Les lots sont de superficies variables, allant de 3.700 m² à 10.800 m². Aucune extension n'est prévue. Il faut noter la volonté des aménageurs de garder les haies en pourtour de la zone d'activités, ainsi que certaines rangées d'arbres. De plus trois autres rangées doivent être plantées en limite de lots.

* **Bilan**

Avantages :

- des lots de superficie moyenne
- une intégration de la zone artisanale dans un environnement naturel
- une desserte simple et rapide

Inconvénients :

- un éloignement moyen à l'échangeur

B - LES PREVISIONS DES P.O.S.

Seuls deux sites offrent des réserves foncières pour envisager un éventuel développement économique lié à la proximité des axes d'échanges.

1 - L'agglomération de Gacé

Une partie de la zone UZ sise près de la gare est réservée pour l'accueil d'activités économiques. Ces 8 ha. sont situés en bordure de la RD.932 (direction St Gauburge - St Colombe) et de la RD.14 (direction Exmes).

Aucun équipement n'a été réalisé sur ces terrains, mais ils ont une position idéale du fait de leur proximité de l'échangeur. Peuvent y être installés les établissements industriels ou artisanaux ou des entrepôts.

2 - Courtoimer

* **Caractéristiques**

- . 636 habitants en 1990
- . chef-lieu de canton
- . à 15 km à l'est de Sées, sur la RD.3 (direction L'Aigle)
- . échangeur le plus proche : Sées sur A.28 à 13 km.

* **4 ha de zone UZ**

La commune de Courtomer dispose de deux zones UZ à son P.O.S. : les Sainfoins 3 ha. - la zone artisanale 3,2 ha.

Toutes deux sont prévues pour l'installation des établissements industriels et artisanaux ou des entrepôts. La zone réservée des Sainfoins, est située à la sortie sud-ouest du bourg sur la RD.3. La zone artisanale n'en a que le nom : deux entreprises étaient installées sur le site lorsque le P.O.S. a été élaboré, et la commune a étendu la zone réservée aux activités. Il reste donc 2 ha de terrains disponibles sur cette zone U.Z. Elle se situe à l'ouest du bourg auprès de la gendarmerie.

C - SYNTHESE RELATIVE A L'ANTENNE BERNAY/SEES-NORD
--

Le fait marquant sur cette portion de l'A.28 est la faiblesse qualitative et quantitative des dispositifs d'accueil économique : six au total. L'existence d'un seul échangeur (Gacé) entre la limite départementale et le diffuseur de SEES ne semble pas suffisant pour la rendre attrayante. Le seul point de développement risque de se situer sur la petite ville de Gacé qui occupe un emplacement privilégié à l'intersection de A.28 avec l'axe départemental venant du Pont de Normandie (A.29) et qui constitue le barreau A.13 - A.28.

1 - Les zones d'activités existantes

Les deux zones d'activités existantes sont de petite taille et éloignées des échangeurs. Leur localisation ne devrait pas leur permettre de bénéficier pleinement de l'ouverture de l'A.28.

2 - Les projets de zone d'activités

Chacun des deux projets de zone d'activités attire l'attention pour des raisons différentes. Celui de Gacé est modeste mais bien placé, en un lieu stratégique, proche de l'échangeur. Alors que celui de Chailloué compense son éloignement par la conservation du milieu naturel existant, ce qui devrait apporter un environnement agréable pour toutes les entreprises qui sauront s'y installer.

3 - Les zones réservées aux activités dans les documents d'urbanisme

Une seule des deux zones UZ répertoriées a une valeur intrinsèque, celle de Gacé, car sa position à proximité de l'échangeur est intéressante. Celle de Courtomer est suffisamment éloignée pour ne pas tirer bénéfice de tous les avantages de l'ouverture de l'A.28.