

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET D'HABITAT



PLUI-H



BILAN DE LA CONCERTATION

HABITAT :: DEPLACEMENTS :: AMENAGEMENT :: ECONOMIE :: ENVIRONNEMENT :: PATRIMOINE

Sommaire

Le cadre réglementaire général	3
La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H des Pays de l'Aigle .	4
Présentation des actions de communication et d'information	5
Une rubrique PLUi sur le site internet et les réseaux sociaux des Pays de l'Aigle	5
Une exposition sur la démarche PLUi.....	6
Articles	7
Dossier de présentation	7
Lettres d'information	8
Affiches.....	9
Présentation des actions de concertation.....	9
Réunions publiques.....	10
Registres, courriers et mails	11
La synthèse des contributions au regard du PLUi-H	12
Remarques liées à la consommation d'espace	12
Remarques liées à l'habitat	13
Remarques liées aux activités économiques	13
Remarques liées à la mobilité.....	14
Remarques liées au patrimoine	15
Bilan de la concertation.....	16
Annexes	17

Le cadre réglementaire général

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil communautaire.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme font référence à la démarche de concertation :

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis e les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet a fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

L'article L.153-8 du Code de l'urbanisme précise :

« Le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. »

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global du territoire.

La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H des Pays de l'Aigle

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 22 février 2018, en Conseil communautaire.

Conformément aux articles L103-2 et L103-6 du Code de l'urbanisme, une concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi, la concertation préalable s'est poursuivie selon les modalités précédemment définies par la CdC des Pays de l'Aigle et de la Marche dans sa délibération du 18/12/2014 et par la CdC du Canton de la Ferté Fresnel dans sa délibération du 07/06/2012 :

- Mise à disposition de la population et des associations locales, en continu et pendant toute la durée d'élaboration du PLU communautaire, dans les différentes mairies des communes membres de la CdC et au siège de la CdC, d'un dossier reflétant l'état d'avancement de la réflexion autour du projet et d'un registre destiné à recevoir les observations et contributions formulées par le public,
- Réalisation de réunions publiques portant sur l'élaboration du projet,
- Information à travers divers supports de communication (publication de bulletins d'information, site internet, exposition...).

La concertation prend fin dès que son bilan est établi par délibération du Conseil Communautaire, soit au plus tard, au moment de l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi, en application de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme.

Présentation des actions de communication et d'information

Pour s'informer et s'exprimer, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle a mis en place un dispositif d'élaboration du PLUi-H ouvert et de concertation en proposant :

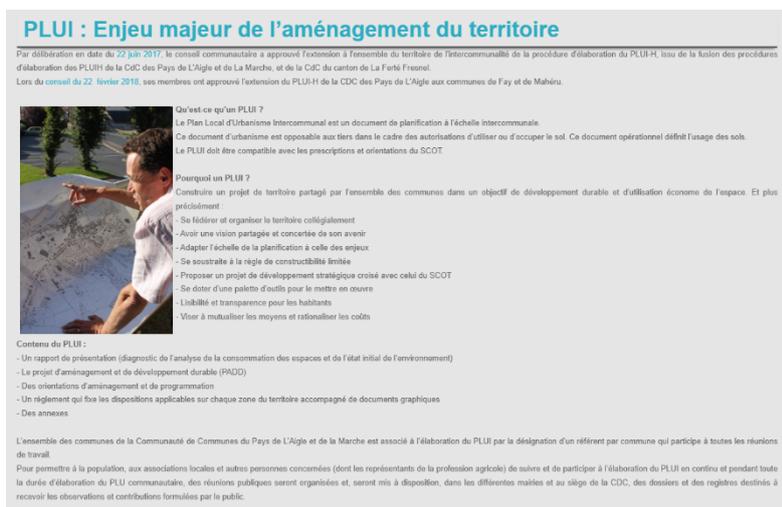
Une rubrique PLUi sur le site internet et les réseaux sociaux des Pays de l'Aigle

Sur le site de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle, une rubrique spécifique a été créée et dédiée aux informations relatives au projet de PLUi à l'adresse suivante :

<https://www.paysdelaigne.com/vivre/urbanisme/p-lu-i>

Cette page Internet proposait des éléments d'information sur le projet : objectifs de la démarche PLUi, contenu, modalités de concertation et d'information, actualités. Des documents sont également disponibles en téléchargement (supports de présentation de réunions publiques, diagnostic, etc.).

La page Facebook et le compte Twitter de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle ont également relayé certaines informations, comme l'annonce des réunions publiques.



Extrait de la page PLUi sur le site internet de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle



Extrait de la page Facebook de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle

Une exposition sur la démarche PLUi

Une exposition retraçant la démarche d'élaboration du PLUi a été exposée au siège de l'intercommunalité et lors des réunions publiques. Elle se composait de différents panneaux :

- Un panneau présentant la démarche PLUi-H : définition et rôle d'un PLUi-H, les étapes de l'élaboration du projet, les moyens d'information et d'expression mis à disposition du grand public ;
- 3 panneaux présentant les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 3 panneaux expliquant la phase de traduction réglementaire via le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement de de programmation (OAP).

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT
AU SERVICE DE TOUS, PARTOUT !

CHIFFRES CLÉS
26 794 habitants
518 km²
32 Communes

LE PLUI-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) formalise les intentions d'aménagement et de développement du territoire (aménagement, habitat, équipements, tourisme, cadre de vie, transports et déplacements, environnement, paysage...) pour les 10 à 15 prochaines années.
Le PLUi définit et réglemente l'occupation des sols sur l'ensemble des communes et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée.
Aujourd'hui en cours d'élaboration, il deviendra le document d'urbanisme de référence des 32 communes qui composent la Communauté de Communes des Pays de l'Agly.

A NOTER : UN H POUR HABITAT
Le futur PLUi-H intègrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logement vacataire, aide à la rénovation, logement social...)

POURQUOI ELABORER UN PLUI-H ?

- **RÉGULER** l'aménagement urbain et ses multiples composantes
- **CONSTRUIRE ET EXPRIMER** le projet urbain de la Communauté de communes des Pays de l'Agly en matière de logement, développement économique, déplacements, équipements et préservation du cadre de vie
- **RESPECTER** l'évaluation de certains impacts (Loi Grenelle II, Loi ALUR...) qui impose de concilier divers enjeux liés à l'aménagement et au développement durable dans l'aménagement du territoire
- **PRENDRE EN COMPTE** les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohésion territoriale (SCT) qui fixe un cadre en matière d'aménagement du territoire à l'échelle du Pays d'Agly et d'Arize et d'Arize

LES ETAPES INCONTOURNABLES

2018 → 2020

LE DIAGNOSTIC
Quelle est la situation actuelle ?
Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
Quel territoire voulons-nous ?
Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030.

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
Comment atteindre notre but ?
Le règlement et le zonage traduisent les orientations du PADD en instruments de réglementation applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, agricoles, naturelles, agricoles).

LA VALIDATION
Qui va prendre les décisions et la population ?
Consultation des partenaires - Enquête publique - Élaboration du PLUi-H

LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET

SYNTHÈSE
• Affiche dans le magasin de la commune de communes et sur internet
• Lettre d'information présentant le projet
• Exposition itinérante et itinéraire

S'EXPRIMER
• Réunion publique
• Régistre d'expression
• Forum participatif

CONTACT
Communauté de Communes des Pays de l'Agly
5 Place du Parc - 61300 L'Agly
Tel : 02 33 84 50 42

www.paysdelagly.com

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT
AU SERVICE DE TOUS, PARTOUT !

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

CONCRÉTISER LE PROJET

La dernière étape de l'élaboration du PLUi traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires :

- Le plan de zonage
- Le règlement écrit
- Les Orientations et de Programmation (OAP)

LE PLAN DE ZONAGE QUEL ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS USAGES ?

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

- Zone U** - comme «URBAINES»
Déjà construite pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.
- Zone AU** - comme «À URBAINISER»
Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.
- Zone A** - comme «AGRICOLE»
Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Zone N** - comme «NATURELLES»
Voulues à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

À noter
Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de construction.

www.paysdelagly.com

Exemples de panneaux d'exposition PLUi-H

Articles

Afin de présenter aux citoyens l'avancement du PLUi-H et d'annoncer les temps de concertation, divers articles ont paru tout au long du projet dans la presse locale et les bulletins municipaux.

5 OPAH AMÉLIORONS NOTRE HABITAT !

POURQUOI ?
Ce dispositif concerne tous les habitants de notre collectivité, et cela sur deux secteurs : le centre-ville de L'Aigle (OPAH RU) et l'ensemble de nos 32 communes (OPAH). Il a pour but de renforcer principalement la rénovation énergétique et les mises aux normes des logements. C'est une opération à destination de tous les propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et certains locataires (avec l'accord du propriétaire).

OUI FINANCE ?
Initiée par la CoC qui participe à hauteur de 600 000 €, cette opération compte comme partenaire la Ville de L'Aigle mais aussi l'État, via l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Département de l'Orne.

COMMENT ?
Les dossiers sont préparés puis suivis lors des permanences qui sont mises en place. Un seul numéro : 02 31 86 70 50

POUR PLUS D'INFOS, SCANNEZ-MOI !



6 PLUI-H LES GRANDS ENJEUX

POURQUOI ?
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat a pour objectif de mettre en place et d'harmoniser une politique commune d'aménagement du territoire : où et comment bâtir ? Ce travail va s'appuyer sur trois grands principes :

- structurer le développement à l'échelle du territoire
- définir des objectifs en accord avec l'environnement
- préserver les espaces agricoles et la nature

RETROUVEZ TOUTES LES OFFRES D'EMPLOI DU TERRITOIRE ICI



7 EMPLOI RECRUTEMENT

LES ENTREPRISES DU PAYS DE L'AIGLE RECRUTENT !
Une quinzaine de postes de conductrices d'installations et de machines automatisées (CIMA) sont proposés dans le cadre du lancement du Titre pro CIMA en alternance au Greta Sud Normandie à L'Aigle.

RETROUVEZ TOUTES LES OFFRES D'EMPLOI DU TERRITOIRE ICI



PLUI-H OÙ ET COMMENT CONSTRUIRE DEMAIN ?

C'est à cette question que répondra à terme le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) des pays de L'Aigle. Les 32 communes membres finalisent la traduction réglementaire des orientations et objectifs définis par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En tenant compte des spécificités de chaque commune, les élus du territoire définissent ensemble la localisation du développement futur et les nouvelles règles en matière d'urbanisme. À quoi devront ressembler les constructions ?

Dans quels secteurs l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux agricoles et naturels ? etc.

Des réunions publiques d'informations se sont déroulées sur L'Aigle, La Ferté-en-Ouche et Moulins-la-Marche en juin dernier pour expliquer la démarche et les enjeux de ce vaste plan de la planification urbaine sur le territoire. Une enquête publique sera programmée en 2024 pour une approbation du document à partir de l'été 2024.

Articles parus dans ça bouge en Pays de l'Aigle

Dossier de présentation

Un dossier de présentation a été mis à disposition de la population et des associations locales, en continu et pendant toute la durée d'élaboration du PLUi-H, dans les différentes mairies des communes membres de la CDC et au siège de la CDC, un dossier reflétant l'état d'avancement de la réflexion autour du projet et d'un registre destiné à recevoir les observations et contributions formulées par le public.

Lettres d'information

La réalisation de 2 lettres d'information de 4 pages a également permis de favoriser la compréhension de la démarche et de retracer les différentes étapes du projet.

- 1 lettre d'information diffusée en juin 2021 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 1 lettre d'information diffusée en avril 2023 sur la traduction réglementaire du projet.

Les lettres d'information ont été diffusées lors des rencontres de concertation et sur le site internet de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT
PLUI-H
AU SERVICE DE TOUS, PARTOUT !

N°1
Juin 2021

DU DIAGNOSTIC AU PROJET

La Communauté de communes des pays de L'Aigle a débuté en 2018 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUI-H). Le diagnostic a permis d'identifier les grands enjeux pour l'avenir du territoire. Sur cette base, les élus des 32 communes ont travaillé pendant plusieurs mois à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape du PLUI-H.

Le PADD formalise la stratégie de développement des pays de L'Aigle pour les 10 à 15 prochaines années. Conçu pour répondre aux besoins des communes du territoire, le projet s'organise autour de 3 grands principes :

- Aymeric Legeai (legeai@citadia.com) est connecté
- Structurer le développement territorial
- Définir des objectifs raisonnés et durables
- Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole

Désormais les élus réfléchissent à la traduction concrète de la stratégie de développement portée par le PADD en définissant les nouvelles règles d'urbanisme qui s'imposeront à tous. Ce travail constitue la troisième étape de l'élaboration du PLUI-H.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT
PLUI-H
AU SERVICE DE TOUS, PARTOUT !

N°2
Avril 2023

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE : CONCRÉTISER LE PROJET

Engagée en 2018, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUI-H) du Pays de L'Aigle s'achèvera dans les prochains mois avec la finalisation de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUI-H traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'objectif de cette étape est de concrétiser les ambitions définies par les élus à horizon 2030 en matière d'habitat, d'équipements, d'économie, d'environnement, de mobilité...

Un PLUI-H ?

Le PLUI traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du Pays de l'Aigle pour les 10 à 15 prochaines années. Plus concrètement, ce document réglemente les zones qui pourront être construites et définit les espaces à préserver de l'urbanisation (agricoles et naturelles). Le futur PLUI-H intégrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logements vacants, aides à la rénovation, logements sociaux...).

LES ETAPES INCONTOURNABLES

LE DIAGNOSTIC Quelle est la situation actuelle ? Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) Que territoire voulons-nous ? Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030.	LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE Comment atteindre notre but ? Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).	LA VALIDATION Qu'en pensent ses partenaires et la population ? Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLUI

Extraits des lettres d'information

Affiches

Pour mobiliser en amont de chaque rencontre de concertation, la Communauté de communes a diffusé des affiches sur les sites internet et réseaux sociaux du territoire et en physique.

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET D'HABITAT

PLUI-H

L'AVENIR DE VOTRE
TERRITOIRE VOUS
INTÉRESSE ?

RÉUNIONS
PUBLIQUES

Mardi 30/05 - 18h30 : La Ferté-en-Ouche
(salle d'honneur de la mairie de La Ferté Fresnel, Grande Rue)

Lundi 5/06 - 18h30 : L'Aigle
(salle du conseil, cdc des pays de L'Aigle, 5 place du Parc)

Mardi 6/06 - 18h30 : Moulins-La-Marche
(salle des fêtes, rue Jean Gabin)

www.paysdelaigle.com

RENSEIGNEMENTS SERVICE URBANISME
Communauté de communes des Pays de L'Aigle
5 place du Parc, L'Aigle - 02 33 84 50 40

© Mairie de La Ferté-en-Ouche - 2021

Affiche des réunions publiques de la traduction réglementaire

Présentation des actions de concertation

La concertation et les réflexions relatives au PLUi-H ont été menées par la Communauté de communes des Pays de l'Aigle dans le cadre d'une élaboration partagée associant les citoyen.ne.s et les acteurs du territoire.

Réunions publiques

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, deux séries de réunions publiques ont été organisées pour présenter l'avancement du projet :

- Une réunion publique, le 14 juin 2021 à Saint-Sulpice sur Risle, pour présenter les enjeux du diagnostic ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette rencontre a réuni une quinzaine de participants.
- Trois réunions publiques lors de la phase de traduction réglementaire dont l'objectif était de présenter au grand public les outils et les grands principes de cette étape. Ces rencontres ont réuni près de 60 participants.
 - Mardi 30 mai 2023 à La Ferté-en-Ouche
 - Lundi 5 juin 2023 à L'Aigle
 - Mardi 6 juin 2023 à Moulins-La-Marche

Les réunions publiques ont été préalablement annoncées par voie de presse et par voie d'affichage, sur le site Internet et les réseaux sociaux de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle.

Registres, courriers et mails

Des registres de concertation destinés à recevoir les observations et contributions formulées par le public ont été mis à disposition dans les différentes mairies des communes membres de la CDC et au siège de la CDC. Les habitants et usagers du territoire pouvaient également exprimer leurs observations et poser leurs questions par courrier ou mail.

Au total, 76 observations ont été recueillies par mail, courrier ou via les registres.

Une réponse écrite a été apporté à chaque demande.

Communes concernées par les observations :

Commune	Nombre d'observations
Saint Nicolas de Sommaire	6
Saint Ouen sur Iton	3
L'Aigle	15
Aube	2
Beaufai	2
Chandai	4
Crulai	1
Ecorcei	3
Irai	2
La Ferté en Ouche	4
La Gonfrière	5
Moulins La Marche	3
Saint Hilaire sur Rille	2
Saint Martin d'Ecublei	8
Saint Michel Thubeuf	5
Saint Sulpice sur Risle	10
Vitrai sous L'Aigle	2
Total	76

Objet des observations :

Objet	Nombre d'observations
Demande de classement de parcelle(s) en zone constructible	61
Demande de classement de parcelle(s) en zone agricole	4
Demande pour projet d'extension	3
Demande de protection d'un moulin	2
Demande de changement de destination	1
Demande de suppression d'un emplacement réservé	1
Demande de création de zone commerciale	1
Demande de préservation d'un tilleul	1
Demande de modification du zonage pour développer une activité artisanale et de tourisme	1
Demande pour création d'une activité artisanale et un projet de musée	1
Total	76

La synthèse des contributions au regard du PLUi-H

Les principales remarques et attentes émises lors de la démarche de concertation peuvent être synthétisées selon diverses thématiques auxquelles le projet de PLUi-H apporte des réponses à travers ses différents documents.

Remarques liées à la consommation d'espace

En matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les habitants se sont interrogés sur la position du PLUi. À l'inverse, la concertation a également permis de faire émerger des interrogations sur les possibilités d'ouverture à l'urbanisation permises par le PLUi.

Le projet communautaire devra s'inscrire dans un cadre maximal de consommation d'espace, défini par :

- Les objectifs en logements et leur répartition spatiale entre la centralité principale, les centralités secondaires et le maillage du territoire ;
- Les objectifs de densité ;
- Les disponibilités au sein des enveloppes urbaines quantifiées dans le « référentiel foncier » communautaire ;

Au regard du travail de référentiel mené à l'échelle du territoire, le PADD se fixe comme objectif d'aller au-delà du minimal de production de nouveaux logements de 50% en renouvellement urbain fixé par le SCoT (construction en dent creuse, remise sur le marché de logements vacants, division de propriété, changement de destination...).

Cet objectif pourra être atteint à partir des opportunités de renouvellement urbain identifiées dans les bourgs et hameaux, et dont les intérêts communs sont de :

- Réduire la consommation foncière en extension et en diffus par un renforcement de la densité rurale
- Qualifier ou requalifier le cadre de vie des centre-bourgs, en s'appuyant sur la reprise des logements vacants et sur la valorisation des dents creuses et des cœurs d'îlots
- Mettre en place les prescriptions réglementaires adaptées, permettant l'optimisation du foncier identifié.

Les ambitions de développement du territoire sont en cohérence avec celles du SCoT. Au regard des ambitions démographiques projetées, un maximum de 70 hectares en extension à vocation habitat est alloué au PLUi. Ce maximum est lié au SCoT et constitue la marge haute du PLUi.

Remarques liées à l'habitat

Certains participants se sont interrogés sur les formes d'habitat et les densités induites par les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Si les secteurs les plus ruraux doivent viser un développement moins consommateur d'espace et la réduction du mitage de l'espace agricole, des formes urbaines adaptées aux attentes des habitants en milieu rural doivent également pouvoir être développées.

A l'échelle du territoire et plus spécialement dans les pôles, les densités de constructions visées doivent être plus importantes tout en répondant aux attentes exprimées par les ménages. Des formes d'habitat individuel peu consommatrices d'espace et s'intégrant dans des quartiers porteurs d'identité et respectueux des principes du développement durable devront être privilégiées. Le projet veille ainsi à conforter les équilibres existants entre un pôle urbain central, des bourgs secondaires dynamiques et une identité rurale préservée.

La notion de densité moyenne s'entend en densité brute, c'est-à-dire en incluant le périmètre de l'ensemble des opérations d'aménagement (voirie et espaces communs inclus). A l'échelle des différents secteurs ou polarités définis, il s'agit d'atteindre ces densités sur la moyenne des opérations d'aménagement programmées. Ces densités ne s'appliquent pas dans le cas de constructions en dents creuses isolées.

PÔLE PRINCIPAL	17 logements / hectare
PÔLES SECONDAIRES	15 logements / hectare
MAILLAGE RURAL	12 logements / hectare

Remarques liées aux activités économiques

En ce qui concerne la thématique économique, le sujet majeur évoqué lors de la concertation était celui du développement des zones d'activités.

Le territoire est marqué par la pluralité de ces identités économiques. Les enjeux sont multiples. L'Aigle et la Vallée de la Risle, ancien bastion industriel vise à redéfinir sa stratégie et à réinvestir les champs de l'économie présentielle. Les pôles de la Ferté et de Moulins s'inscrivent dans une offre de proximité structurée par quelques entreprises de taille importante mais maillée principalement par de petites entreprises artisanales. Les communes du maillage rural ont pour objectif de permettre le maintien de la vie locale et des activités agricoles nombreuses sur le territoire.

Concernant les zones d'activités, le développement économique du territoire s'appuiera sur les zones et les axes de communication existants. L'objectif est de structurer l'offre au regard des besoins en surface relatifs à la typologie d'activités. Il s'agira donc :

- De permettre la densification des zones existantes et la commercialisation des surfaces viabilisées dans l'ensemble des zones ;
- De remobiliser les friches industrielles/commerciales/artisanales du territoire ;

- De développer en extension les zones d'activités stratégiques (pôles mais aussi communes situées non loin des axes structurants).

Il n'est pas envisagé de création de zones d'activités. Les extensions des zones d'activités du territoire se feront en majeure partie sur le pôle central (L'Aigle et communes agglomérées). Deux/Trois zones d'irrigation (identifiées au SCoT) auront également des possibilités de développement mais dans une moindre mesure.

Au total, ce sont 40 hectares maximum qui sont alloués au développement du pôle de centralité et 10 hectares pour les zones d'irrigation (identifiées au SCoT).

Le développement des zones, ainsi que le réaménagement des zones existantes devra être fait de manière qualitative. Plusieurs principes guideront les aménagements :

- La rationalisation de l'espace (notamment pour les stationnements, les espaces sous occupés...);
- La mutualisation des espaces communs ;
- La végétalisation des zones ;
- L'utilisation de matériaux perméables dans la mesure du possible ;
- L'insertion paysagère des constructions ;
- La construction de bâtiments énergétiquement performants.

Remarques liées à la mobilité

Au cours de la démarche de concertation, la mobilité a été un sujet de débat avec les habitants qui ont notamment exprimé des attentes en matière de développement des modes doux et de réduction des consommations énergétiques.

La thématique des mobilités est notamment liée à celle de la proximité. En effet, le développement du territoire, à l'échelle de l'EPCI, des pôles et des communes doit s'inscrire dans une logique de proximité. Cet impératif multiscale intervient de différentes manières : les communes comportant le plus de services, commerces, équipements seront celles amenées à se développer de manière privilégiée ; les nouvelles opérations d'aménagement devront s'articuler en lien avec les possibilités de mobilités ; les nouvelles solutions technologiques et aménagements futurs devront accompagner cette logique.

Ainsi, pour répondre aux enjeux de déplacement des résidents et des actifs et réduire les besoins en énergies fossiles, Les Pays de L'Aigle conforte le territoire des « courtes distances ». Le maillage urbain piétonnier et cyclable du quotidien sera pensé de telle manière qu'il soit continu et structuré. Cet objectif s'appuie sur la poursuite du maillage piéton et cyclable au-delà des limites urbaines en renforçant les liaisons vers les espaces agricoles et naturels. Plus particulièrement, le projet prévoit de s'appuyer sur les liaisons douces structurelles (vallées, chemins creux, voies vertes, etc...) pour favoriser les liens bourgs/nature et renforcer le tourisme Nature de randonnée en famille.

En outre, il s'agit également d'allier sobriété territoriale et entrée touristique en renforçant les connexions piétonnes et cyclables entre les espaces habités et les sites d'intérêt touristiques, dont les Monuments Historiques, les espaces de nature (vallées, voies vertes...) et les pôles culturels et touristiques (bourgs typiques, bases de loisirs...). Ces dispositions visent à favoriser la découverte du patrimoine et des paysages locaux par le biais de déplacements non motorisés.

Remarques liées au patrimoine

Certains participants se sont interrogés sur les leviers d'actions du PLUi concernant les formes architecturales. Plus largement, les habitants souhaitent connaître les moyens mis en œuvre par le PLUi pour traiter la thématique du patrimoine sur le territoire.

Le territoire des Pays de L'Aigle dispose de centres-bourgs avec, pour certains, une forte valeur patrimoniale. Ils offrent aux résidents un cadre de vie agréable lié à l'ambiance villageoise et l'architecture traditionnelle. Il s'agit donc de valoriser ses richesses naturelles et bâties, de les faire dialoguer avec le tissu urbain et de mettre en valeur son patrimoine.

Disposant d'un riche patrimoine bâti et naturel forgeant l'identité du territoire, la Communauté de Communes souhaite préserver et valoriser les éléments emblématiques paysagers et bâtis, ainsi que son patrimoine vernaculaire constitutif de son cadre urbain.

Le territoire offre de multiples visages, à travers la richesse des paysages et des ambiances rencontrées, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Ces éléments sont à préserver de l'urbanisation afin de garantir l'image du territoire ainsi que son attractivité.

Les Pays de L'Aigle entendent ainsi agir en faveur des objectifs suivants :

- Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et vernaculaire, afin qu'ils participent à la mise en valeur de l'identité du territoire. Les éléments du patrimoine bâti seront identifiés et préservés grâce à une réglementation adéquate.
- Avoir un règlement adapté en fonction des caractéristiques architecturales des zones. Sur les zones disposant d'une identité patrimoniale importante, des règles d'aspects spécifiques seront mises en place.
- Favoriser une architecture de qualité bien intégrée au sein de l'architecture locale. Il s'agira d'assurer une architecture de qualité particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti, et pour les travaux sur les constructions existantes. L'objectif est de trouver un équilibre entre formes architecturales contemporaines et respect de l'architecture traditionnelle caractéristique du territoire.
- Par ailleurs, les matériaux des anciennes constructions délabrées et abandonnées devront pouvoir être réutilisés dans les aménagements à venir.

Bilan de la concertation

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi jusqu'à la délibération du Conseil communautaire qui tire le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des citoyens à travers les différentes actions de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, les thématiques de la consommation d'espace, de la proximité ainsi que de l'environnement ont été des sujets de débat majeurs au fil des différentes rencontres de concertation.

Annexes

Site internet et réseaux sociaux

PLUI : Enjeu majeur de l'aménagement du territoire

Par délibération en date du 22 juin 2017, le conseil communautaire a approuvé l'extension à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité de la procédure d'élaboration du PLUI-H, issu de la fusion des procédures d'élaboration des PLUIH de la CdC des Pays de L'Aigle et de La Marche, et de la CdC du canton de La Ferté Fresnel.

Lors du conseil du 22 février 2018, ses membres ont approuvé l'extension du PLUI-H de la CDC des Pays de L'Aigle aux communes de Fay et de Mahêru.



Qu'est-ce qu'un PLUI ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document de planification à l'échelle intercommunale.

Ce document d'urbanisme est opposable aux tiers dans le cadre des autorisations d'utiliser ou d'occuper le sol. Ce document opérationnel définit l'usage des sols.

Le PLUI doit être compatible avec les prescriptions et orientations du SCOT.

Pourquoi un PLUI ?

Construire un projet de territoire partagé par l'ensemble des communes dans un objectif de développement durable et d'utilisation économe de l'espace. Et plus précisément :

- Se fédérer et organiser le territoire collégialement
- Avoir une vision partagée et concertée de son avenir
- Adapter l'échelle de la planification à celle des enjeux
- Se soustraire à la règle de constructibilité limitée
- Proposer un projet de développement stratégique croisé avec celui du SCOT
- Se doter d'une palette d'outils pour le mettre en œuvre
- Lisibilité et transparence pour les habitants
- Viser à mutualiser les moyens et rationaliser les coûts

Contenu du PLUI :

- Un rapport de présentation (diagnostic de l'analyse de la consommation des espaces et de l'état initial de l'environnement)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation
- Un règlement qui fixe les dispositions applicables sur chaque zone du territoire accompagné de documents graphiques
- Des annexes

L'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Pays de L'Aigle et de la Marche est associé à l'élaboration du PLUI par la désignation d'un référent par commune qui participe à toutes les réunions de travail.

Pour permettre à la population, aux associations locales et autres personnes concernées (dont les représentants de la profession agricole) de suivre et de participer à l'élaboration du PLUI en continu et pendant toute la durée d'élaboration du PLU communautaire, des réunions publiques seront organisées et, seront mis à disposition, dans les différentes mairies et au siège de la CDC, des dossiers et des registres destinés à recevoir les observations et contributions formulées par le public.

Présentation du PLUI en soirée public



Diagnostic du territoire : les chiffres clés



Des infos sur le PLUI

Des nouvelles du PLUI-H n°1



[Télécharger la plaquette](#)

Contact PLUI

Communauté de Communes
Service Urbanisme
Christophe SBILE
02 33 84 17 83
csbile.urbanisme@paysdelaigne.fr



Communauté de Communes des Pays De L'Aigle



1 juin · 🌐

#Urbanisme | La 1ère réunion publique d'information et de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) de la cdc des pays de l'Aigle s'est déroulée mardi soir à La Ferté-en-Ouche.

📅 Prochaines dates :

📅 Lundi 5/06 - 18h30 à [Ville de L'Aigle](#) (salle du conseil, cdc des pays de L'Aigle, 5 place du Parc)

📅 Mardi 6/06 - 18h30 à [Moulins la Marche](#) (salle des fêtes, rue Jean Gabin). ... [En voir plus](#)



👍 3

👍 J'aime

💬 Commenter



Communauté de Communes des Pays De L'Aigle est avec Ville de L'Aigle.

...

17 mai · 🌐

#Urbanisme | Partagez et échangez pour construire l'avenir de notre territoire !

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) de la cdc des pays de l'Aigle, vous êtes invités à participer à la dernière réunion publique avant l'arrêt projet qui permettra de débiter la troisième et dernière phase (enquête publique et avis administratifs) du projet.

Lors de cette réunion publique, il vous sera présenté la démarche de travail, le ... En voir plus

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

PLUi-H

RÉUNIONS PUBLIQUES

L'AVENIR DE VOTRE TERRITOIRE VOUS INTÉRESSE ?

Mardi 30/05 - 18h30 : La Ferté-en-Ouche
(salle d'honneur de la mairie de La Ferté Fresnel, Grande Rue)

Lundi 5/06 - 18h30 : L'Aigle
(salle de conseil, cdc des pays de L'Aigle, 5 place du Parc)

Mardi 6/06 - 18h30 : Moulins-La-Marche
(salle des fêtes, rue Jean Galois)

👍 3

11 ↗

👍 J'aime

💬 Commenter

Exposition



CHIFFRES CLÉS

26 794 Habitants

518 km²

32 Communes

LE PLUI-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) formalise les intentions d'aménagement et de développement du territoire (démographie, habitat, équipements, économie, cadre de vie, transports et déplacements, environnement, paysage ...) pour les 10 à 15 prochaines années.

Le PLUI définit et réglemente l'occupation des sols sur l'ensemble des communes et détermine les droits à construire de chaque parcelle, publique ou privée.

Aujourd'hui en cours d'élaboration, il deviendra le document d'urbanisme de référence des 32 communes que compte la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.

A NOTER : UN H POUR HABITAT

Le futur PLUI-H intégrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logements vacants, aides à la rénovation, logements sociaux...)

POURQUOI ELABORER UN PLUI-H ?

• REGULER

l'aménagement urbain et ses multiples composantes

• CONSTRUIRE ET EXPRIMER

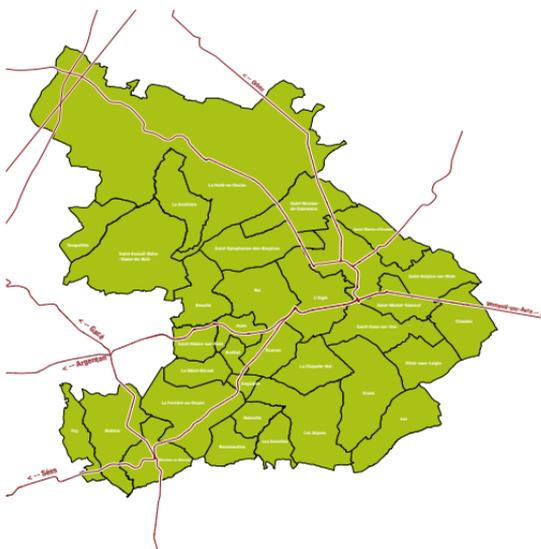
le projet urbain de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle en matière de logements, développement économique, déplacements, équipements et préservation du cadre de vie

• RESPECTER

l'évolution du contexte législatif (Loi Grenelle II, Loi ALUR...) qui impose de considérer davantage les enjeux liés à l'environnement et au développement durable dans l'aménagement du territoire

• PRENDRE EN COMPTE

les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) qui fixe un cadre en matière d'aménagement du territoire à l'échelle du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche



LES ETAPES INCONTOURNABLES

2018



LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Quel territoire voulons-nous ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030.



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but ?

Le règlement et le zonage traduisent les orientations du PADD en définissant de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).



2020

LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLUI-H

LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET

S'INFORMER

- Articles dans le magazine de la communauté de communes et sur internet
- Lettre d'information présentant le projet
- Exposition évolutive et itinérante

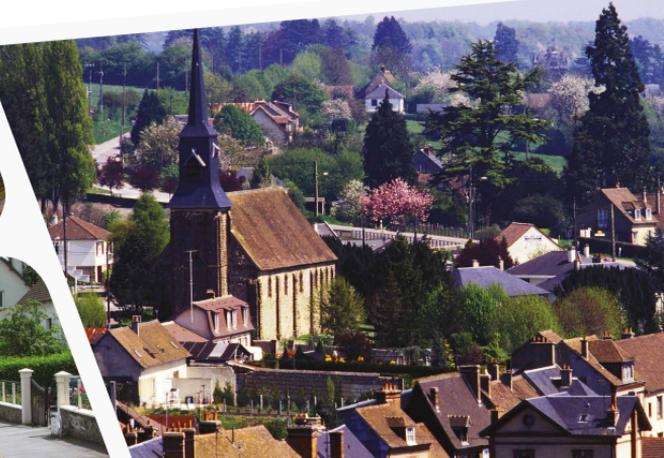
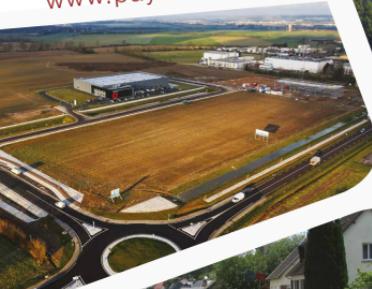
S'EXPRIMER

- Réunions publiques
- Registre d'expression
- Forums participatifs

CONTACT

Communauté de Communes des Pays de l'Aigle
5 Place du Parc - 61300 L'Aigle
Tél : 02 33 84 50 40

www.paysdelaigne.com





LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pièce maîtresse du PLUI, le PADD formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, de mobilités, etc.

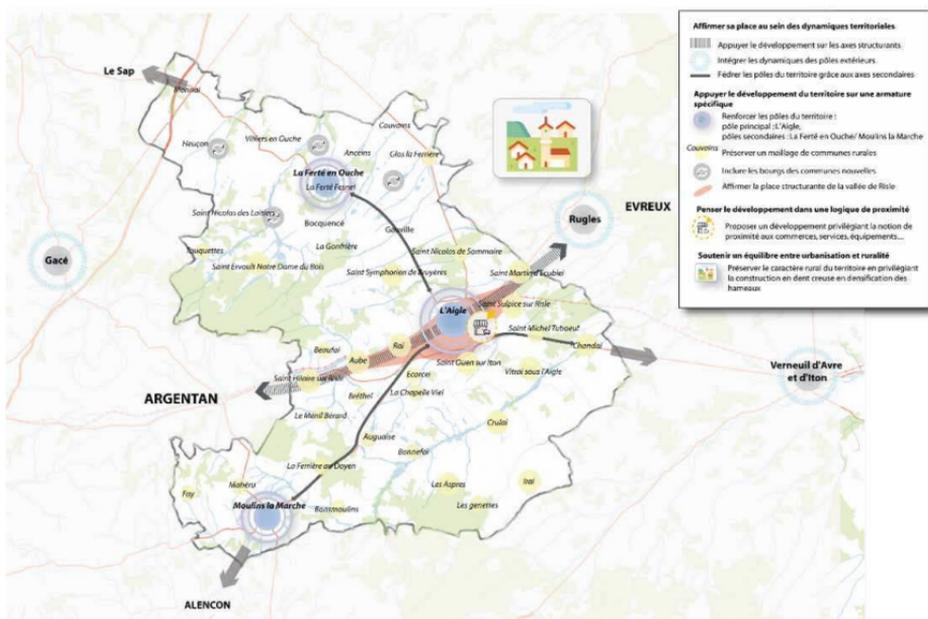
AXE 1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

ORIENTATION N°1 :
Ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales

Préserver sa **qualité de vie** (présence de services, dynamique de la vie locale), son **cadre de vie** (qualité des bâtis, identité patrimoniale, espaces publics, environnement) **tout en accompagnant le territoire dans sa modernisation** (renouvellement économique, numérisation, ...)

ORIENTATION N°2 :
Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique

Le PADD doit s'appuyer sur un principe d'**aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différentes polarités** qui le composent



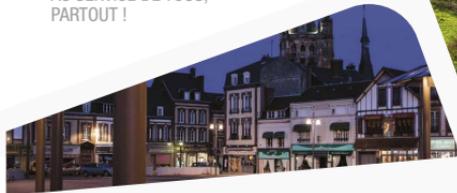
ORIENTATION N°3 :
Penser le développement dans une logique de proximité

- Commerces de proximité :** maintenir la dynamique des centres et accompagner la création de commerces
- Équipements :** les pôles du territoire seront les lieux privilégiés d'implantation
- Mobilités :** conforter le territoire des « courtes distances » en structurant le maillage urbain piétonnier et cyclable du quotidien
- Desserte numérique :** pour un développement économique du territoire à long terme et une attractivité résidentielle viable

ORIENTATION N°4 :
Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité

- Permettre la densification des hameaux présentant une densité de construction, un nombre d'habitation, une capacité de desserte suffisante
- Réaliser un **inventaire précis des capacités de constructions en dents creues** (espace non construit entouré de parcelles bâties)





LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 2 : DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES



ORIENTATION N°1 : Modérer la consommation d'espaces

Le PADD se fixe comme objectif d'aller au-delà du minimal de production de nouveaux logements de 50% en renouvellement urbain fixé par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)



ORIENTATION N°2 : Faire évoluer les formes urbaines

Conforter les équilibres existants entre un pôle urbain central, des bourgs secondaires dynamiques et une identité rurale préservée



ORIENTATION N°3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains

Maintenir le caractère naturel des cours d'eau et de leurs berges au sein du tissu urbain, les espaces boisés localisés au sein des bourgs...



ORIENTATION N°4 : Avoir une réelle politique en matière d'habitat

Permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire



ORIENTATION N°5 : Se donner les moyens de ses ambitions démographiques

- Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 0,3%/an. Ce qui devrait permettre au territoire d'approcher les 28 000 habitants en 2038
- Au total, ce sont près de 1 500 logements qui seront à programmer sur la durée du PLUI (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination...)



ORIENTATION N°6 : Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local

- Les zones d'activités : 40 hectares maximum alloués au développement du pôle de centralité et 10 hectares pour les zones d'irrigation
- Les activités isolées : afin de maintenir la vie locale et d'accompagner l'évolution des activités déjà implantées sur le territoire, le règlement peut à titre exceptionnel définir des secteurs constructibles au sein des zones agricoles et naturelles
- Les activités touristiques : ce type de dispositif réglementaire sera également mis en place pour les activités touristiques
- L'agriculture : affirmer son double rôle (moteur économique et gestionnaire de l'entretien des paysages)



ORIENTATION N°7 : Valoriser les ressources du territoire

- Anticiper les besoins liés à la ressource en eau
- Tendre vers un développement plus durable grâce aux énergies renouvelables complétées par une réduction de la consommation énergétique liée aux logements et aux transports
- Limiter la production de déchets sur le territoire
- Préserver et valoriser les ressources minérales et forestières locales



ORIENTATION N°8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement

Éviter l'aménagement des secteurs non urbanisés les plus à risques ou soumis à de fortes nuisances et protéger les espaces déjà urbanisés





LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE



ORIENTATION N°1 :

Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire

- Valoriser et préserver les grandes structures paysagères (vallées, plaines bocagères, grands espaces boisés)
- Accompagner la transformation des paysages culturels des pays d'Ouche et du Perche, liée à l'évolution de l'occupation du territoire (déprise des bourgs, développement d'une agriculture industrielle, ...)



ORIENTATION N°2 :

Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux

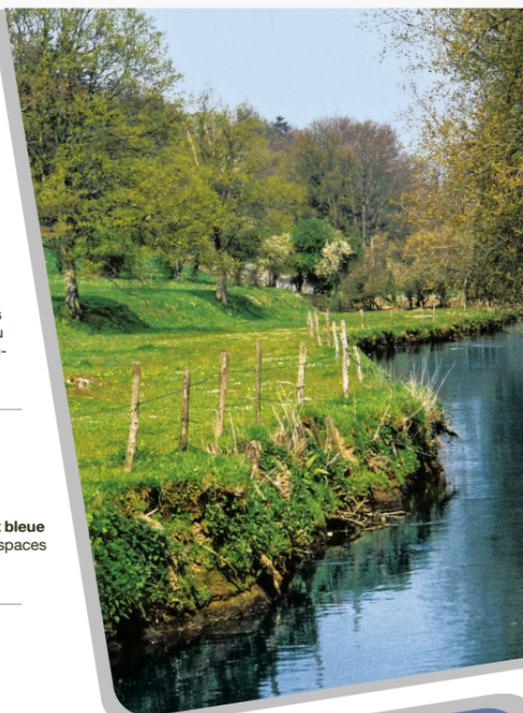
- Protéger les composantes de la trame verte (forêt, bocage...) et bleue (zones humides, cours d'eau...), garante de la protection des espaces majeurs de biodiversité sur le territoire



ORIENTATION N°3 :

Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire

- Valoriser les richesses naturelles et bâties des centres-bourgs, les faire « dialoguer » avec le tissu urbain et mettre en valeur son patrimoine



LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET

S'INFORMER

- Articles dans le magazine de la communauté de communes et sur internet
- Lettre d'information présentant le projet
- Exposition évolutive et itinérante

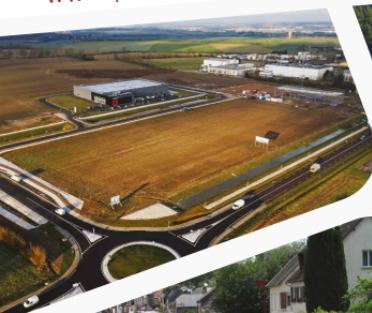
S'EXPRIMER

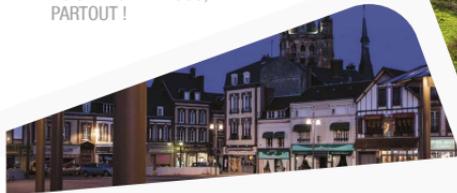
- Réunions publiques à chaque étape
- Registre d'expression
- Forums participatifs

CONTACT

Communauté de Communes
des Pays de l'Aigle
5 Place du Parc - 61300 L'Aigle
Tél : 02 33 84 50 40

www.paysdelaigle.com





LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

CONCRÉTISER LE PROJET

La dernière étape de l'élaboration du PLUI traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires :



Le plan de zonage



Le règlement écrit



Les Orientations et de Programmation (OAP)

LE PLAN DE ZONAGE QUEL ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS USAGES ?



Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes.

Il est composé de quatre zones principales :



comme «URBAINES»

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



comme «À URBANISER»

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



comme «AGRICOLES»

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

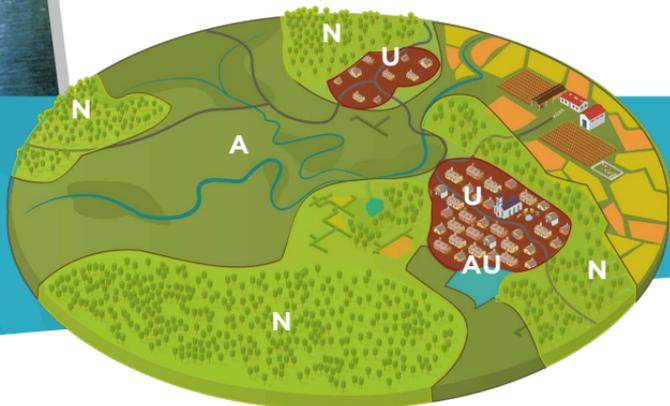


comme «NATURELLES»

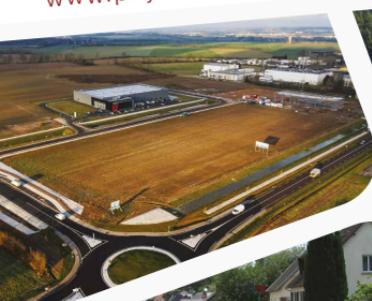
Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

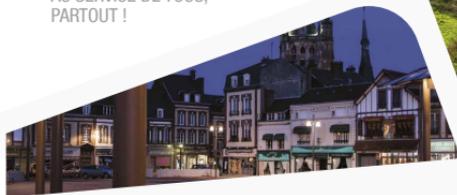
À noter

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.



www.paysdelaigle.com





LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est réglementée.



QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.



QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés.



COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres, d'imperméabilisation.



COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



QUELS RACCORDEMENTS PRÉVOIR ?

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.





LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?

- Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez.
- Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.
- Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.

VOUS ÊTES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

- L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.
- L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la construction de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

Exemple d'OAP en dehors du territoire



Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- ▲ Accès principal à créer
- Voie structurante existante
- - - Voie interne à créer
- Cheminement doux existant
- - - Cheminement doux à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Talus arborés et haies à conserver
- 💧 Gestion des eaux pluviales



Articles

5

OPAH



AMÉLIORONS NOTRE HABITAT !

POUR PLUS D'INFOS,
SCANNEZ-MOI ! ➔



POURQUOI ?

Ce dispositif concerne tous les habitants de notre collectivité, et cela sur deux secteurs : le centre-ville de L'Aigle (OPAH RU) et l'ensemble de nos 32 communes (OPAH). Il a pour but de renforcer principalement la rénovation énergétique et les mises aux normes des logements. C'est une opération à destination de tous les propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et certains locataires (avec l'accord du propriétaire).

QUI FINANCE ?

Initiée par la CdC qui participe à hauteur de 600 000 €, cette opération compte comme partenaire la Ville de L'Aigle mais aussi l'État, via l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le Département de l'Orne.

COMMENT ?

Les dossiers sont préparés puis suivis lors des permanences qui sont mises en place. Un seul numéro : 02 31 86 70 50

6

PLUI-H LES GRANDS ENJEUX

POURQUOI ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat a pour objectif de mettre en place et d'harmoniser une politique commune d'aménagement du territoire : où et comment bâtir ? Ce travail va s'appuyer sur trois grands principes :

- structurer le développement à l'échelle du territoire
- définir des objectifs en accord avec l'environnement
- préserver les espaces agricoles et la nature

7

EMPLOI RECRUTEMENT



LES ENTREPRISES DU PAYS DE L'AIGLE RECRUTENT !

Une quinzaine de postes de conductrices d'installations et de machines automatisées (CIMA) sont proposés dans le cadre du lancement du Titre pro CIMA en alternance au Greta Sud Normandie à L'Aigle.

RETROUVEZ TOUTES
LES OFFRES D'EMPLOI
DU TERRITOIRE ICI ➔



MAIS AUSSI...

SIGNATURE DE PETITE VILLES DE DEMAIN

Le 25 Mai - Un soutien tout particulier pour mettre en place des projets innovants et respectueux de l'environnement.

SIGNATURE DU CONTRAT DE RELANCE ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE (CRTE)

Le 1^{er} Juillet - Tous impliqués dans un projet où la transition écologique et la cohésion territoriale sont au coeur du dispositif.



*Une Communauté de
Communes à vos côtés au
quotidien avec des équipe-
ments au service de tous les
habitants du territoire.*

PLUi-H

OÙ ET COMMENT CONSTRUIRE DEMAIN ?

C'est à cette question que répondra à terme le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) des pays de L'Aigle. Les 32 communes membres finalisent la **traduction réglementaire des orientations et objectifs définis par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. En tenant compte des spécificités de chaque commune, les élus du territoire définissent ensemble la localisation du développement futur et les nouvelles règles en matière d'urbanisme. À quoi devront ressembler les constructions ?

Dans quels secteurs l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux agricoles et naturels ? etc.

Des réunions publiques d'informations se sont déroulées sur L'Aigle, La Ferté-en-Ouche et Moulins-la-Marche en juin dernier pour expliquer la démarche et les enjeux de ce vaste plan de la planification urbaine sur le territoire. **Une enquête publique sera programmée en 2024 pour une approbation du document à partir de l'été 2024.**



COMMUNICATION

BIENTÔT UN NOUVEAU LOGO ET UN NOUVEAU SITE INTERNET POUR LES PAYS DE L'AIGLE



Afin de s'adapter aux nouveaux usages et de moderniser l'image du territoire, la cdc travaille à la refonte de sa communication et proposera au début de l'automne un nouveau logo et un nouveau site internet. Cette nouvelle stratégie fait suite à un diagnostic de communication réalisé en 2022 et bâti autour de 3 axes : La simplification de la relation avec les administrés, l'appartenance à un même territoire et l'identité des pays de L'Aigle. Dans un souci de maîtrise budgétaire, ce logo sera remplacé au fur et à mesure des besoins afin de ne pas engendrer de coûts supplémentaires.



« VOUS AVEZ DES QUESTIONS SUR VOS DROITS ? », RENDEZ-VOUS LE JEUDI 6 JUILLET AU HALL DU GRÛ DE 12H00 À 18H00 - GRATUIT

Le CIAS et ses partenaires organisent le premier forum d'information sur les droits qui regroupera une soixantaine de structures autour des thématiques suivantes: loisirs, séjours vacances ; logement ; santé ; emploi, formation, insertion ; informations juridiques ; retraite ; maintien de l'autonomie et handicap ; parentalité ; jeunesse ; gestion du budget et surendettement.

Le CIAS proposera une navette gratuite sur inscription (02 33 34 70 86) pour les personnes rencontrant des problématiques de mobilité pour se rendre au forum.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PAYS DE L'AIGLE

f **ig** 5 place du Parc - 61300 L'AIGLE **in** **tw**
02 33 84 50 40 - contact@paysdelaigne.fr - www.paysdelaigne.com

Lettres d'information

DU DIAGNOSTIC AU PROJET

La Communauté de communes des Pays de L'Aigle a débuté en 2018 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H). Le diagnostic a permis d'identifier les grands enjeux pour l'avenir du territoire. Sur cette base, les élus des 32 communes ont travaillé pendant plusieurs mois à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape du PLUi-H.

Le PADD formalise la stratégie du développement des Pays de L'Aigle pour les 10 à 15 prochaines années. Conçu pour répondre aux besoins des communes du territoire, le projet s'organise autour de 3 grands principes :



Structurer le développement territorial



**Définir des objectifs raisonnés
et durables**



**Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle
et agricole**

Désormais les élus réfléchissent à la traduction concrète de la stratégie de développement portée par le PADD en définissant les nouvelles règles d'urbanisme qui s'imposeront à tous. Ce travail constitue la troisième étape de l'élaboration du PLUi-H.



AXE 1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



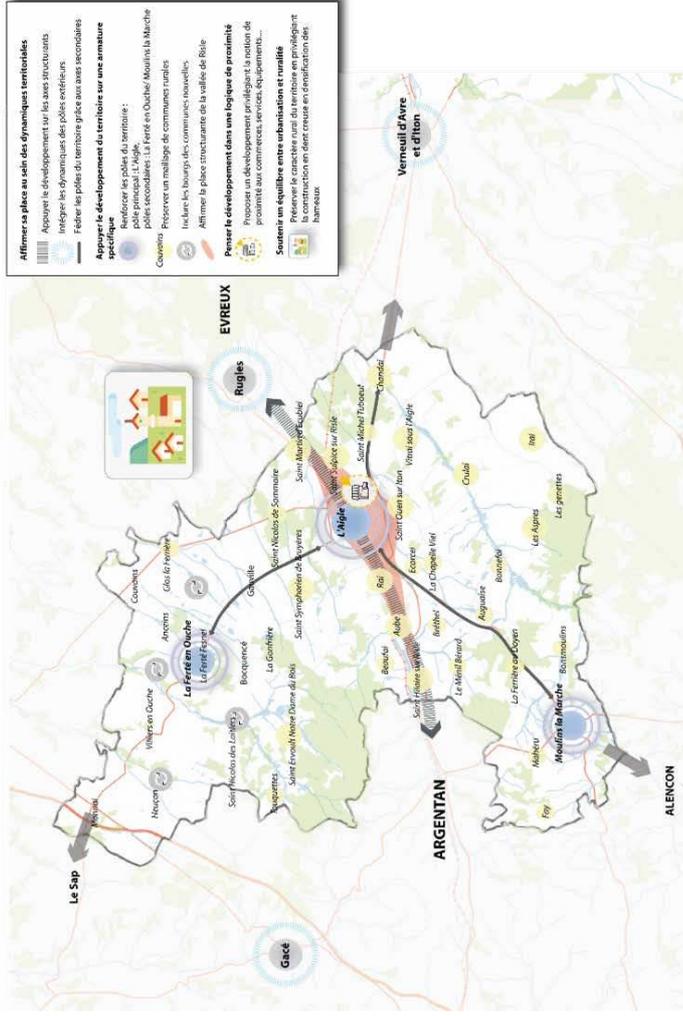
ORIENTATION N°1 :
Ancre le territoire au sein des dynamiques territoriales

Préserver sa **qualité de vie** (présence de services, dynamique de la vie locale), son **cadre de vie** (qualité des bâtis, identité patrimoniale, espaces publics, environnement) **tout en accompagnant le territoire dans sa modernisation** (renouvellement économique, numérisation, ...)



ORIENTATION N°2 :
Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique

Le PADD doit s'appuyer sur un principe d'**aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différentes polarités** qui le composent



ORIENTATION N°3 :
Penser le développement dans une logique de proximité

- **Commerces de proximité** : maintenir la dynamique des centres et accompagner la création de commerces
- **Équipements** : les pôles du territoire seront les lieux privilégiés d'implantation
- **Mobilités** : conforter le territoire des « courtes distances » en structurant le maillage urbain piétonnier et cyclable du quotidien
- **Desserte numérique** : pour un développement économique du territoire à long terme et une attractivité résidentielle viable



ORIENTATION N°4 :
Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité

- Permettre la densification des hameaux présentant une densité de construction, un nombre d'habitation, une capacité de desserte suffisante
- Réaliser un **inventaire précis des capacités de constructions en dents creuses** (espace non construit entouré de parcelles bâties)

AXE 2 : DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES



ORIENTATION N°1 :
Modérer la consommation d'espaces

Le PADD se fixe comme objectif d'aller au-delà du minimal de production de nouveaux logements de 50% en renouvellement urbain fixé par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)



ORIENTATION N°2 :
Faire évoluer les formes urbaines

Conforter les équilibres existants entre un pôle urbain central, des bourgs secondaires dynamiques et une identité rurale préservée



ORIENTATION N°3 :
Intégrer la nature dans les tissus urbains

Maintenir le caractère naturel des cours d'eau et de leurs berges au sein du tissu urbain, les espaces boisés localisés au sein des bourgs...



ORIENTATION N°4 :
Avoir une réelle politique en matière d'habitat

Permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire



ORIENTATION N°5 :
Se donner les moyens de ses ambitions démographiques

- Le taux de croissance annuel moyen est fixé à 0,3%/an. Ce qui devrait permettre au territoire d'approcher les 25 000 habitants en 2038
- Au total, ce sont près de 1 500 logements qui seront à programmer sur la durée du PLU (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination...)



ORIENTATION N°6 :
Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local

- Les zones d'activités : 40 hectares maximum alloués au développement du pôle de centralité et 10 hectares pour les zones d'irrigation
- Les activités isolées : afin de maintenir la vie locale et d'accompagner l'évolution des activités déjà implantées sur le territoire, le règlement peut à titre exceptionnel définir des secteurs constructibles au sein des zones agricoles et naturelles

- Les activités touristiques : ce type de dispositif réglementaire sera également mis en place pour les activités touristiques
- L'agriculture : affirmer son double rôle (moteur économique et gestionnaire de l'entretien des paysages)



ORIENTATION N°7 :
Valoriser les ressources du territoire

- Anticiper les besoins liés à la **ressource en eau**
- Tendre vers un développement plus durable grâce aux **énergies renouvelables** complétées par une réduction de la consommation énergétique liée aux logements et aux transports
- Limiter la **production de déchets** sur le territoire
- Préserver et valoriser les **ressources minérales et forestières locales**



ORIENTATION N°8 :
Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement

Éviter l'aménagement des secteurs non urbanisés les plus à risques ou soumis à de fortes nuisances et protéger les espaces déjà urbanisés



AXE 3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE



ORIENTATION N°1 :
Valoriser les paysages identitaires
et ordinaires du territoire

- Valoriser et préserver les grandes structures paysagères (vallées, plaines bocagères, grands espaces boisés)
- Accompagner la transformation des paysages culturels des pays d'Ouche et du Perche, liée à l'évolution de l'occupation du territoire (déprise des bourgs, développement d'une agriculture industrielle, ...)



ORIENTATION N°2 :
Préserver la qualité et la fonctionnalité
des milieux

- Protéger les composantes de la trame verte (forêt, bocage...) et bleue (zones humides, cours d'eau...), garante de la protection des espaces majeurs de biodiversité sur le territoire



ORIENTATION N°3 :
Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire

- Valoriser les richesses naturelles et bâties des centres-bourgs, les faire « dialoguer » avec le tissu urbain et mettre en valeur son patrimoine



LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET

S'INFORMER

- Articles dans le magazine de la communauté de communes et sur internet
- Lettre d'information présentant le projet
- Exposition évolutive et itinérante

S'EXPRIMER

- Réunions publiques à chaque étape
- Registre d'expression
- Forums participatifs

CONTACT

Communauté de Communes
des Pays de l'Aigle
5 Place du Parc - 61300 L'Aigle
Tél : 02 33 84 50 40

www.paysdelaigle.com



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE : CONCRÉTISER LE PROJET

Engagée en 2018, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) du Pays de L'Aigle s'achèvera dans les prochains mois avec la finalisation de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi-H traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'objectif de cette étape est de concrétiser les ambitions définies par les élus à horizon 2030 en matière d'habitat, d'équipements, d'économie, d'environnement, de mobilité...

Un PLUi-H ?

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du Pays de l'Aigle pour les 10 à 15 prochaines années.

Plus concrètement, ce document réglemente les zones qui pourront être construites et définit les espaces à préserver de l'urbanisation (agricoles et naturels).

Le futur PLUi-H intégrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logements vacants, aides à la rénovation, logements sociaux...).

LES ETAPES INCONTORNABLES



LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Quel territoire voulons-nous ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030.



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but ?

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).



LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLUi

LE PLAN DE ZONAGE

QUEL ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS USAGES ?



Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes.

Il est composé de quatre zones principales :



comme «**URBAINES**»

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



comme «**À URBANISER**»

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



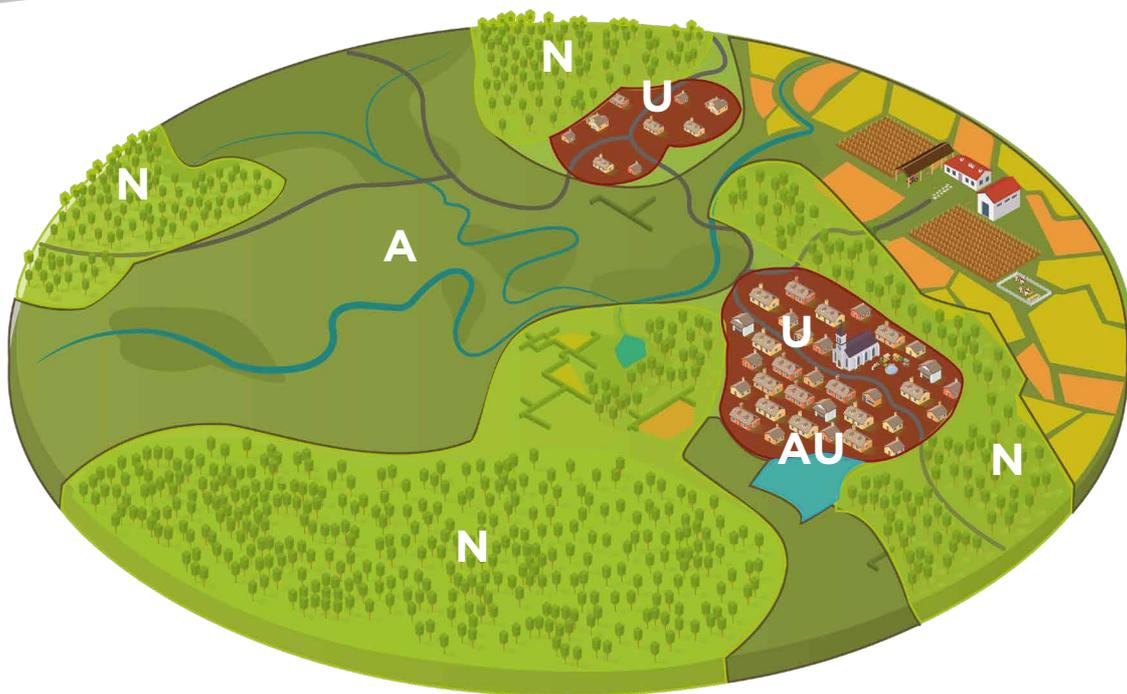
comme «**AGRICOLES**»

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



comme «**NATURELLES**»

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.



À noter

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est réglementée.



QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.



QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés.



COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres, d'imperméabilisation.



COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



QUELS RACCORDEMENTS PRÉVOIR ?

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble.

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?

- Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez.
- Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.
- Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.

VOUS ÊTES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

- L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.
- L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la construction de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

Exemple d'OAP en dehors du territoire



Principes d'occupation de l'espace

- ▭ Périmétre de l'OAP
- ▭ Espace à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- ◀ Accès principal à créer
- Voie structurante existante
- - - Voie interne à créer
- Cheminement doux existant
- - - Cheminement doux à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Talus arborés et haies à conserver
- 💧 Gestion des eaux pluviales

www.paysdelaigle.com



Affiches

L'AVENIR DE VOTRE
TERRITOIRE VOUS
INTÉRESSE ?



RÉUNION PUBLIQUE

Format
quizz 

LUNDI 14
Juin 2021
à 19h00

à la salle des fêtes
Quais de la Risle

3 Chemin de Bouvier
Saint-Sulpice sur Risle

INSCRIPTION :

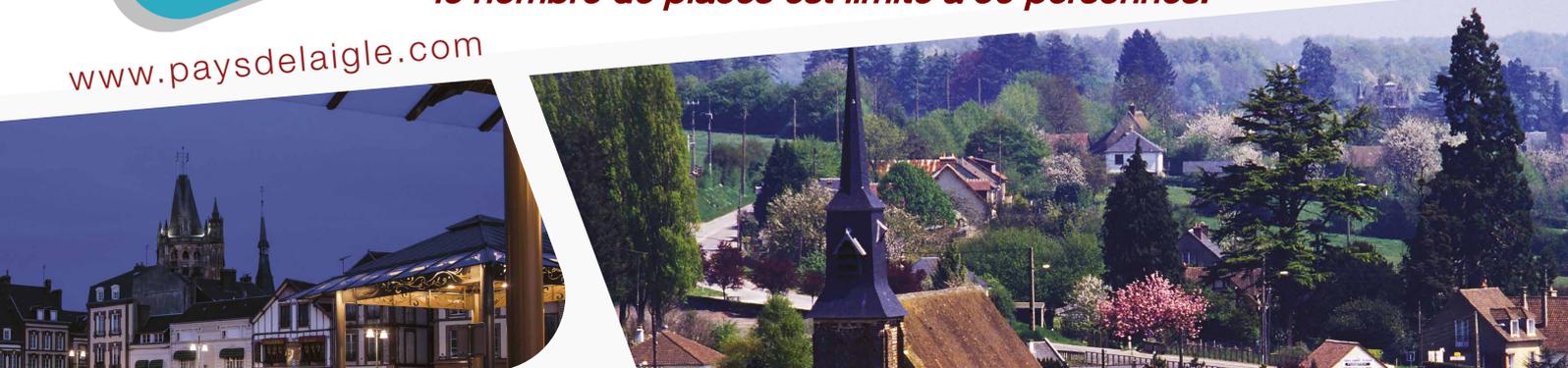
mail : csbile.urbanisme@paysdelaigle.fr

formulaire en ligne :

<https://forms.gle/FPXhy3aFNst175Ex8>

***Attention en raison du contexte sanitaire
le nombre de places est limité à 50 personnes.***

www.paysdelaigle.com



L'AVENIR DE VOTRE
TERRITOIRE VOUS
INTÉRESSE ?



RÉUNIONS PUBLIQUES

Mardi 30/05 - 18h30 : La Ferté-en-Ouche

(salle d'honneur de la mairie de La Ferté Fresnel, Grande Rue)

Lundi 5/06 - 18h30 : L'Aigle

(salle du conseil, cdc des pays de L'Aigle, 5 place du Parc)

Mardi 6/06 - 18h30 : Moulins-La-Marche

(salle des fêtes, rue Jean Gabin)

www.paysdelaigle.com



RENSEIGNEMENTS SERVICE URBANISME
Communauté de communes des Pays de L'Aigle
5 place du Parc, L'Aigle - 02 33 84 50 40