

Alençon, le 29 JAN. 2024

Annexe technique

Projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat
de la communauté de communes des Pays de L'Aigle

La communauté de communes (CDC) des Pays de L'Aigle a associé l'État à ses réflexions tout au long de l'élaboration de son PLUiH et a fait évoluer ce dernier pour prendre en compte différentes remarques. Cependant, dans l'intérêt du territoire, et de son aménagement durable, certains points pourraient encore être améliorés. Afin de vous apporter un appui concret en ce sens, cette annexe technique au courrier d'avis de l'État détaille les parties des documents constituant le projet arrêté de PLUiH qu'il serait intéressant de compléter ou de corriger.

1. La gestion économe de l'espace

Un projet de développement ambitieux au regard des projections de l'INSEE

Le scénario de croissance démographique retenu par la CDC prévoit une progression de la population de 0,10 à 0,15% par an. La population de la CDC des Pays de L'Aigle atteindrait donc 26 150 habitants à l'horizon 2038, soit environ 500 nouveaux habitants en 16 ans. Or, cette évolution est éloignée de la tendance démographique constatée ces dernières années. La population est globalement stable entre 1982 et 2010 puis a fortement diminué entre 2010 et 2020 (-3,20%) et les projections de l'INSEE anticipent une baisse de population pour les années à venir de 0,5 % par an pour le département de l'Orne.

Une programmation de la CDC en matière de logement qui vise cependant la compatibilité avec le cadrage du schéma de cohérence territorial (SCoT)

Le cadrage du SCoT du pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (PAAO) avait abouti à un besoin estimé de 1500 logements sur la période 2023-2038, soit 94 logements par an et 61 ha en extension pour l'habitat. La programmation de la CDC sur cette période vise le respect des équilibres du SCoT en cohérence avec son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mais revoit légèrement ses objectifs à la hausse. Le projet de la CDC prévoit ainsi une production de 1610 nouveaux logements à l'horizon 2038 pour permettre le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, avec une répartition d'environ 855 logements en extension, 655 logements en densification et 100 logements en renouvellement urbain.

Suite aux diverses réunions de travail, vous avez fait évoluer votre projet, notamment en supprimant certaines zones à urbaniser, en reclassant des zones 1AU en 2AU et en affinant la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Vous avez également réalisé un repérage des dents creuses au sein des enveloppes urbaines qui permettra de limiter l'urbanisation en extension. La surface identifiée en densification représente 53 hectares et devrait permettre l'accueil de 650 logements.

Cependant, sur le document « Référentiel foncier », certaines parcelles ne sont pas comptabilisées en gisement foncier, notamment en zone Uh sur les communes d'Ecorcei au lieu-dit Le Chailloué (parcelles au sud), Saint-Sulpice-sur-Risle au lieu-dit La Pichotière (parcelle ZE391) ou St-Martin-d'Ecublei au lieu-dit La Cour Neuve (parcelle au nord). De ce fait, je vous invite à reprendre votre document et à comptabiliser ces parcelles en gisement foncier ou à les retirer du zonage U selon les cas.

Pour la période 2023-2038, la surface dédiée en 1AU et 2AU pour l'habitat représente 62,70 hectares (31,70 et 31,00) et celle pour l'activité représente 34,70 hectares (22,70 ha en 1AUz en extension des zones existantes et 12,00 ha en 2AUz). Bien que les données en matière de production de logements et de surface soient légèrement supérieures à celles prévues par le SCoT du PAAO, à savoir 1500 logements et 61 hectares maximum en extension pour l'habitat, celles-ci restent malgré tout compatibles avec ses orientations. Par contre, la répartition des logements ne reprend pas celle préconisée dans le SCoT et tend à favoriser en densification le développement des communes rurales au détriment du pôle principal de L'Aigle. **Cela s'explique sans doute en partie par le manque de gisement foncier sur L'Aigle. La justification devra être complétée dans le rapport de présentation au risque de fragiliser le document en termes de compatibilité avec le SCoT.**

Une action trop timide pour résorber la vacance de logements

Vous envisagez de résorber 80 logements vacants d'ici 2038, soit 5 logements par an. Afin de limiter la consommation d'espace et la dévitalisation des centres bourgs, il serait judicieux d'avoir un objectif plus ambitieux de reconquête des logements vacants. En effet, l'accueil des nouvelles populations reste trop dépendant des extensions urbaines.

Une programmation de l'ouverture des zones à urbaniser à l'échelle du PLUiH

D'après le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la CDC entre 2011 et 2020, 104,50 hectares ont été consommés dont 89,00 pour l'habitat et 11,50 pour l'activité économique. Pour répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, qui visent à réduire de moitié au niveau régional la consommation des ENAF entre 2021 et 2031, et compte-tenu de votre consommation de 8 ha d'espaces entre 2021 et 2022, la consommation maximum possible sur 2023/2031 reste de 44,25 ha (soit 52,25 ha au total).

L'objectif régional de réduction de 50 % de la consommation des ENAF sera précisé à l'échelle de la CDC lorsque la modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) normand, qui doit territorialiser cet objectif, sera approuvée d'ici novembre 2024.

L'échéancier prévisionnel d'urbanisation de la CDC prévoit 46,20 hectares (23,50 ha pour l'habitat et 22,70 ha pour l'activité) d'ici 2031 puis 51,20 ha après 2031. Cependant, vous êtes basé sur les seules zones d'urbanisation à court terme pour répondre aux objectifs de sobriété foncière. Bien que les zones à long terme (2AU) nécessiteront une procédure d'évolution du document d'urbanisme, dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espace, il convient de décompter l'ensemble des zones à urbaniser. Par ailleurs, l'ouverture des zones 2AU ne pourra être autorisée qu'après analyse et justification de la consommation des zones 1AU, au risque de ne pas respecter les dispositifs de la loi et du SRADDET.

Les objectifs chiffrés sur la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le projet d'aménagement et de développement durable

Il est mentionné à l'axe 2 du PADD : « Définir des objectifs raisonnés et durables », « Orientation 1 : modérer la consommation d'espaces ». Cet objectif de modération de la

consommation foncière s'appuie sur une gestion économe de la ressource foncière avec la fixation d'objectif de densité minimale territorialisée comme suit :

- Ville pôle de L'Aigle : 17 logements/hectare
- Pôles secondaires (La Ferté-en-Ouche et Moulins-la-Marche) : 15 logements/hectare
- autres communes : 12 logements/hectare.

Il est également prévu une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « densification » pour les secteurs situés en zone urbaine et disposant d'une surface de plus de 2500 m².

Ces objectifs vont dans le bon sens, cependant ces densités territorialisées sont issues des prescriptions du SCOT PAAO, réalisé dans un contexte de moindre sobriété foncière. Je vous encourage donc, dans le cadre des opérations d'aménagements futures, à prévoir des densités supérieures en vue de modérer la consommation d'espace.

2. Prise en compte du volet habitat

Le territoire dispose d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et d'une OPAH-RU mises en place depuis un an avec déjà une très bonne dynamique qui devrait permettre de requalifier les logements notamment d'un point de vue qualitatif (énergétique, accessibilité) comme le reprend une fiche action du programme d'actions. Ce dispositif accompagné des actions de la collectivité sur les biens sans maître ou en état d'abandon devrait faciliter la remise sur le marché de logements.

Les besoins en logements sociaux ont été estimés à 20 % de la production soit 14 logements à construire par an dans un souci de maintenir le taux de logements sociaux à l'échelle de la CDC, ce qui paraît adapté au regard de la demande. La répartition des logements sociaux proposée est la suivante :

- Pour le pôle urbain défini dans le SCOT, 20 % sur L'Aigle (taux actuel de 37 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales) et 15 % sur Aube (taux actuel de 21%), Rai (taux actuel de 15%), Saint-Sulpice-sur-Risle (taux actuel de 3%),
- 20 % pour les deux pôles secondaires de Moulins-la-Marche (taux actuel de 16 %) et la Ferté-en-Ouche (taux actuel de 12 %),
- 15 % pour les autres communes structurantes : Saint-Ouen-sur-Iton (taux actuel de 3%), Irai (taux actuel de 7%), Crulai (taux actuel de 3%), Chandai (taux actuel de 5%), les Aspres (taux actuel de 3%),
- selon les opportunités pour les communes rurales.

Le développement de logement social doit être ciblé sur les collectivités à proximité de services et donc sur les pôles principaux, secondaires ou structuraux. Aujourd'hui l'Aigle concentre une bonne partie des logements sociaux, il convient de développer prioritairement le logement social sur les centres-bourgs des communes associées de ce pôle urbain et notamment à Saint-Sulpice-sur-Risle. Ces communes connaissent en effet un très faible taux de logements sociaux (avec un renforcement des possibilités de mobilité vers l'Aigle). Un effort particulier pourrait aussi être mené sur Saint-Ouen-sur-Iton à proximité de l'Aigle où ont été définies des zones d'extension d'habitat et une zone d'extension de développement économique.

Il serait utile de préciser la localisation prévisionnelle des logements sociaux à construire (en densification ou sur les OAP) ainsi que le type de logements sociaux recherchés (logements financés soit par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), soit par le prêt locatif à usage social (PLUS), soit par le prêt social location-accession (PSLA) et typologies). Il est à noter, comme indiqué dans le dossier, que 157 démolitions de logements sociaux sont prévus à l'Aigle sur le quartier des Vaux et sur le quartier la Madeleine dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) avec une reconstitution de 39 logements sociaux.

Un projet de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec une production de logements sociaux (11 PLAI, 17 PLUS et 8 PSLA) est prévu sur la parcelle ZN 261 rue du Bois Robert à l'Aigle, parcelle non bâtie en dessous de la zone 2AUh et à proximité des OAP de Chennebrun et de Jean Lesage. Pour tout ce secteur, il est important de travailler sur un projet global d'aménagement résidentiel voire de service pour bien intégrer les enjeux de mixité et de diversité de la forme d'habitat.

La CDC souhaite identifier les bâtis et logements pour le développement de l'acquisition et l'amélioration de l'habitat et a mis en place un soutien pour 20 % de la production annuelle de logements sociaux soit 3 logements par an. Cette politique pourrait être renforcée et ciblée prioritairement sur certains territoires : centre-ville de l'Aigle et centres des pôles secondaires, ce qui permettrait d'accompagner les programmes de revitalisation de ces pôles et de favoriser ainsi la mixité sociale des populations.

Le PLUiH affiche une volonté de répondre aux évolutions démographiques avec notamment un fléchage de 20 % des logements sociaux vers les seniors et l'accompagnement d'habitat seniors privés. Il est nécessaire également que des actions soient menées pour les jeunes actifs avec notamment un besoin avéré de foyer de jeunes travailleurs.

Le PLUiH prévoit le renforcement de la gouvernance de la politique de l'habitat à travers la mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat, qui devra également se traduire dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et dans la politique d'attribution des logements.

La CDC envisage la mise en place, en lien avec la ville, d'une gouvernance pour traiter les cas d'habitat indigne à laquelle serait associé le pôle « habitat indigne » de la direction départementale des territoires, ce à quoi l'Etat ne peut être que favorable.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Les OAP ne précisent pas les objectifs de mixité de l'habitat ni d'ailleurs comme souligné ci-dessus les objectifs de constructions de logements sociaux. Par ailleurs, certaines zones en extension à vocation d'habitat résidentiel interrogent :

- quant à leur localisation :

- l'OAP « Sapaie » à Saint-Hilaire-sur-Risle en extension linéaire le long de la voirie,
- l'OAP « La Boissinière » à Saint-Sulpice-sur-Risle : développement de l'urbanisation sur la partie agricole au-delà de la « rocade » de l'Aigle et loin du bourg,
- l'OAP « La Troche » à Saint-Sulpice-sur-Risle : extension urbaine sur un hameau loin du bourg avec déjà de nombreuses possibilités de densification ;

- ou par leur aménagement :

- extensions urbaines à Saint-Ouen-sur-Iton, avec une vigilance à ne pas créer de voies de type impasse et à veiller à diversifier les habitats et les formes d'habitats (en prolongements de grandes zones pavillonnaires).

3. Prise en compte de la mobilité

Les orientations évoquées dans le PADD en terme de mobilités sont conformes aux attentes pour une mobilité durable décarbonnée. Cependant, le volet sur la mobilité mériterait d'être complété, notamment en y intégrant le schéma directeur cyclable du PAAO qui définit l'aménagement d'un réseau cyclable structurant sur l'agglomération de l'Aigle. Hormis la voie verte Saint-Sulpice-L'Aigle en cours de réalisation pour la 2ème tranche, seule une carte relative au programme d'actions est intégrée dans le diagnostic.

4. Prise en compte des enjeux environnementaux

La protection des milieux naturels et leur mise en relation constituent un enjeu fort. Les milieux naturels totalisent 16 293 ha du territoire qui dispose d'une grande richesse écologique, dont quatre zones Natura 2000 et une surface boisée importante couvrant 25 % du territoire.

La trame verte et bleue (TVB) est traitée mais mériterait d'être complétée par une carte plus lisible propre au territoire de la CDC. Les périmètres environnementaux sont préservés dans leur globalité en raison de classement en zone N, Nf et A. Cependant, 2 sites de projets dédiés au développement d'énergie durable sont susceptibles d'entraîner une destruction des milieux d'intérêt au sein du site Natura 2000 « Bocage et vergers du Sud Pays d'Auge ».

La trame noire aurait aussi pu être abordée afin de traiter les économies d'énergies, le retour d'une faune nocturne et lucifuge dans les centres-villes.

Le développement urbain attendu va induire une pression plus forte sur le traitement des déchets. La valorisation de ces déchets aurait pu être prise en compte.

Un projet photovoltaïque est prévu sur la commune de la Ferrière-au-Doyen, la parcelle cadastrale ZO26, est classée en Npv alors que le projet ne s'étend pas sur cette parcelle (seul le chemin d'accès la traversant sera potentiellement utilisé). Cette parcelle boisée devrait donc être classée en Nf afin de ne pas porter d'ambiguïté. Dans tous les cas, un changement de destination sur cette parcelle (approuvé par le PLUi ou non) sera soumis au préalable à une autorisation de défrichement.

Dans l'ensemble des pièces du rapport de présentation, il convient de mettre à jour les dates d'arrêtés des schémas d'aménagements et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie et Loire Bretagne. Les SDAGE Seine Normandie et Loire Bretagne ont été approuvés par arrêté préfectoral le 29 mars 2022 et le 18 mars 2022 fixant des objectifs pour 2022-2027.

5. Prise en compte des risques

Le territoire est concerné par de nombreux risques (inondations, cavités...) qui sont listés dans le rapport de présentation.

Cependant, certains documents sont incomplets ou inexistant. Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, l'ensemble des risques devrait être reporté à titre d'information sur un document graphique. Il existe des plans sur lesquels les cavités sont identifiées, mais ceux-ci sont incomplets. Ils devraient être complétés par les données de la DREAL, notamment en reportant le périmètre de sécurité précis s'il est connu ou un périmètre forfaitaire de rayon 60 mètres. Le règlement écrit devrait reprendre les prescriptions du plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Risle ou faire un renvoi vers ce document.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et devra donc figurer dans les annexes du PLUi-H. Les dispositions générales en page 24 du règlement écrit sont incomplètes. Certains risques ne sont pas repris. Pour chaque risque, les règles à respecter dans les zones d'aléa peuvent être précisées au début du règlement dans les « Dispositions générales » et faire un renvoi à ces dispositions dans chaque zone.

Je vous invite donc à reprendre les dispositions suivantes dans le règlement :

- Inondations figurant à l'atlas des zones inondables de la DREAL :

Dans les zones U et hameaux sont autorisés :

- les constructions nouvelles et extensions avec + de 30 % de l'emprise au sol sous respect des prescriptions suivantes :
 - construction à plus de 10 m des berges du cours d'eau,
 - emprise < 1/4 de la surface du terrain,
 - existence d'une zone refuge permettant l'évacuation,

- niveau de plancher > + 1 m côte terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa + 0,50 m si justification apportée par le pétitionnaire (fourniture d'un levé topographique à sa charge pour une analyse plus précise de l'atlas des zones inondables (AZI) par la DREAL) ;
- les travaux d'entretien, de réfection, de réduction de la vulnérabilité et d'extension sans augmentation de l'emprise au sol ;
- les travaux d'entretien, de réfection, nécessitant une extension mesurée de l'emprise au sol (< à 30 % de l'emprise au sol) sauf les travaux augmentant la vulnérabilité, si la construction est à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau ;
- les changements de destination, sauf travaux augmentant la vulnérabilité ;
- les équipements publics, équipements collectifs, bâtiments d'exploitation agricole et de mise en valeur des ressources naturelles, sous condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente ;
- les reconstructions, sous réserve de travaux de réduction de la vulnérabilité et de construction à plus de 10 m des berges.

Dans les zones U et hameaux sont interdits :

- les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les sous-sols ;
- les campings (création ou extension), sauf si preuves apportées par le pétitionnaire d'absence d'enjeux humains et sous respect des mesures d'alerte imposées et d'absence d'implantation à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau ;
- les établissements recevant du public (ERP) sanitaires et sociaux et d'accueil de personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- les remblaiements $H > 2$ m et $S > 100$ m² sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.

Dans les zones N et A sont autorisés :

- les travaux d'entretien, de réfection, de réduction de la vulnérabilité et d'extension sans augmentation de l'emprise au sol ;
- les travaux d'entretien, de réfection, nécessitant une extension mesurée de l'emprise au sol (< à 30 % de l'emprise au sol) sauf les travaux augmentant la vulnérabilité, si la construction est à plus de 10 m des berges d'un cours d'eau ;
- les changements de destination, sauf travaux augmentant la vulnérabilité ;
- les équipements publics, équipements collectifs, bâtiments d'exploitation agricole et de mise en valeur des ressources naturelles, sous condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente ;
- les reconstructions, sous réserve de travaux de réduction de la vulnérabilité et si la construction est à plus de 10 m des berges.

Dans les zones N et A sont interdits :

- les constructions nouvelles (habitations, commerces, lotissements...) ;
- l'extension importante de l'emprise au sol (> à 30 % de l'emprise au sol) ;
- les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les sous-sols ;
- les campings (création ou extension) sauf si preuves apportées par le pétitionnaire d'absence d'enjeux humains et sous respect des mesures d'alerte imposées et d'absence d'implantation à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau ;
- les ERP sanitaires et sociaux et d'accueil de PMR ;
- les remblaiements $H > 2$ m et $S > 100$ m², sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.

- Inondations par remontées de nappes phréatiques :

Dans la zone où la nappe a une profondeur comprise entre 0 et 1 m (rose sur Carmen) :

Sont interdits :

- Les sous-sols,
- Les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux,
- Les constructions, extensions, changements de destination raccordés à un dispositif d'assainissement autonome (sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC)),
- Les infiltrations de l'eau pluviale dans le sol.

Prescriptions :

- Redistribution ou modification des circuits électriques pour mise hors d'eau,
- Installation de clapets anti-retour sur le branchement au réseau d'eaux usées.

Dans la zone où la nappe est à une profondeur comprise entre 1 et 2,5 m (jaune sur Carmen) :

Sont interdits :

- Les sous-sols,
- Les constructions s'accompagnant de citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux,
- Les constructions, extensions, changements de destination raccordés à un dispositif d'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Les glissements de terrain figurant sur la cartographie des prédispositions aux mouvements de terrains de la DREAL :

Dans les secteurs de prédispositions très fortes et fortes (zones rouge et rose) :

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles.

Sont autorisées :

- en secteur déjà bâti, les extensions mesurées et les annexes, sous condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées.

Dans les secteurs de prédispositions modérées (zone jaune) :

Sont autorisées :

- en secteur déjà bâti, les constructions nouvelles recevant un avis favorable du SPANC sur l'assainissement individuel,
- les extensions mesurées et les annexes,
- les constructions de bâtiments agricoles.

- Cavités souterraines figurant à l'atlas régional des indices de cavité souterraine (ARICS) de la DREAL :

Dans les périmètres identifiés en application du principe de précaution :

Sont interdites :

- toutes nouvelles constructions, sauf si la présence du risque est écarté à la suite d'investigations particulières (sondages, décapages du sols...) ou de travaux de suppression du risque (comblement de la cavité souterraine, ...),
- la création d'accès à un projet de construction.

Sont autorisés :

à l'intérieur des zones à risque, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction :

- les annexes non habitables (garages, abris de jardin...),
- les extensions mesurées (< 30 % de l'emprise au sol) sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité et le nombre de personnes exposées,

- la réhabilitation des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou d'exposer davantage de personnes au risque,
- la réhabilitation des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles après examen de toutes les autres possibilités.

Dans tous les cas, le dimensionnement des fondations doit intégrer l'existence présumée du risque.

Remarques sur le règlement écrit

Le règlement écrit tel que rédigé appelle quelques remarques et questionnements, notamment :

- Dans certaines zones U à l'article 1.1, il est indiqué que les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à caractère agricole sont interdites. Cela signifie donc que les ICPE agricoles ne peuvent pas faire d'extension ? cette rédaction est-elle appropriée vu le caractère urbain de la zone ?
- En zone U, il est indiqué qu'il peut être dérogé aux dispositions liées aux implantations des constructions par rapport aux emprises publiques pour les annexes en cas de justification paysagère dans le site. Il faudrait préciser qui doit réaliser ce travail et justifier l'intégration paysagère (le pétitionnaire, un bureau d'études, un paysagiste...).

Il n'est pas fait mention de règle de hauteur pour les annexes autorisées.

Pour les types de toiture autorisés, il est fait une distinction entre les volumes principaux et secondaires. Il faudrait définir ces termes.

- Dans les zones Ue, Ut et Uz, il semble qu'il y ait une incohérence dans les tableaux autorisant et interdisant les constructions ainsi que sur le renvoi (1) vers les ICPE qui sont autorisées dans la zone. La possibilité d'avoir des ICPE est étonnante vu le type de zone.

- En zone Uz, il n'est pas possible de construire des annexes ou des extensions des habitations existantes. Est-ce un souhait ?

- En zone 2AU, il est indiqué explicitement que les piscines sont autorisées mais pas en 1AU. Est-ce un souhait ?

- En zone A, il faudrait être plus précis sur l'implantation des logements de fonction et indiquer que ceux-ci doivent être autorisés dans un rayon de 100 m autour des bâtiments principaux de l'exploitation.

Le changement de destination est autorisé selon certains critères. Il conviendrait de reprendre les mêmes critères pour l'ensemble de la zone agricole (A et Ap).

Pour les bâtiments agricoles, la teinte claire est interdite. Or pour les bâtiments hors-sol (poulaillers), la couleur recommandée et préconisée est de teinte claire.

- Les secteurs Az, Na, Nt et Nz autorisent soit une extension de 300 m² soit la construction d'un nouveau bâtiment de 200 m². Il faudrait préciser si c'est une surface cumulée ou si le projet doit se faire en une seule fois.

- En secteur NI, les nouveaux bâtiments ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. Il faudrait également préciser si c'est une surface cumulée ou s'il peut y avoir plusieurs bâtiments de 50 m².

- Le tableau de la page 116 mentionne la zone Nf comme étant un secteur notamment couvert par des « documents de gestion simple ». À quel cadre réglementaire ces documents appartiennent-ils ? S'il s'agit des documents couverts par le code forestier (articles L124-1 à L124-4 et L312-2), il convient de parler de garantie de gestion durable.

À ce jour, l'agrivoltaïsme n'est pas mentionné dans le SCoT PAAO ; la règle 39 du SRADDET en cours de modification précise que « l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ne doit pas être autorisée sur terrains agricoles et naturels ». Cependant, le SRADDET est susceptible d'évoluer afin d'intégrer les dispositions de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, ce qui impliquerait une mise en compatibilité des SCoT et PLUi.

Remarques sur les annexes

Il sera nécessaire de compléter les annexes conformément aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme. Il manque notamment le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures routières et les prescriptions.

Le document écrit ainsi que le plan sur les servitudes d'utilité publique (SUP) sont incomplets. Le document fourni compile les documents qui ont été transmis dans le porter à connaissance (PAC) sans aucune correction ni mise à jour. En effet, il est fait mention de l'ancienne CDC des Pays de l'Aigle et de la Marche. Les SUP pour le secteur de l'ancienne CDC du canton de la Ferté Fresnel n'ont pas été reportées. Un sommaire listant l'ensemble des SUP sur le territoire serait utile.

Il n'y a pas lieu de retrouver dans les SUP l'intégralité du PAC qui avait été transmis, ni les sites archéologiques. Ces derniers doivent figurer dans le rapport de présentation et dans les annexes.

Le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de La Risle doit figurer dans les servitudes.

Les annexes devront être complétées par les éléments transmis par l'agence régionale de la santé (ARS), l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Orne (UDAP), la direction régionale des affaires culturelles de Normandie (DRAC) et la direction générale de l'aviation civile (DGAC).

6. Avis des autres services d'État associés

Les avis de l'UDAP, l'ARS, la DRAC et la DGAC joints à cette analyse technique doivent également être pris en compte.

