

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI-H

Communauté de communes des
Pays de L'Aigle

Notice de présentation

SEPTEMBRE 2025



SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
I. Eléments de contexte et choix de la procédure.....	4
I.1 - L'objet de la procédure.....	4
I.2 - Justification du choix de la procédure	4
I.3 - La concertation.....	5
PRESENTATION DES OBJETS DE MODIFICATION	6
I. ZAC de la Frémondrière	7
I.1 - Présentation de l'objet	7
a - Présentation du projet.....	7
b - Exposé des modifications attendues.....	10
I.2 - Pieces modifiées.....	12
a - Règlement graphique.....	12
b - OAP sectorielle	13
II. Lotissement communal « les maisons provost II ».....	14
II.1 - Présentation du projet	14
a - Présentation du projet.....	14
b - Exposé des modifications attendues.....	15
II.2 - Pieces modifiées.....	17
a - Règlement graphique.....	17



1

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

I. Éléments de contexte et choix de la procédure

I.1 - L'objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local d'Habitat (PLUi-H) des Pays de l'Aigle a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024.

La présente procédure de modification simplifiée est annexée à la délibération du conseil communautaire en date du 9 octobre 2025.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Un an après l'approbation du PLUi-H, les élus de la Communauté de communes des Pays de l'Aigle ont constaté deux erreurs dans leur règlement graphique qui bloquent aujourd'hui la réalisation de projets communaux et intercommunaux.

Ainsi, avec cette première modification simplifiée, les élus souhaitent ajuster le PLUi-H pour permettre la réalisation de ces projets et corriger ces erreurs matérielles.

I.2 - Justification du choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « simplifiée » du document d'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Les modifications envisagées ont pour objectif de :

- Corriger l'erreur de zonage sur les communes de l'Aigle et de Saint-Ouen-sur-Iton afin d'intégrer le périmètre de la ZAC de la Frémondrière.
- Modifier l'OAP Fernand-Michaux pour modifier le périmètre de la ZAC de la Frémondrière et intégrer les dernières mises à jour du projet.
- Corriger une erreur de zonage sur la commune de Rai pour permettre la fin de la réalisation d'un lotissement.

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification simplifiée est donc retenue.

I.3 - La concertation

Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une mise à disposition du public.

Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées (PPA) conformément au code de l'urbanisme (article L 153-34) avant le début de la mise à disposition du public.

Par délibération en date du 09/10/2025, le conseil communautaire du Pays de l'Aigle (CCPA) a fixé les mesures de publicité suivantes :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 en mairies de L'Aigle, de Saint-Ouen-sur-Iton, Rai et à la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, aux jours et heures d'ouverture des Mairies et de la CdC, du 17/11/2025 au 17/12 inclus,
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairies de L'Aigle, de Saint-Ouen-sur-Iton, Rai et à la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture des Mairies et de la CdC, du 17/11/2025 au 17/12 inclus,
- Parution d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu, les heures auxquelles le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en mairies de L'Aigle, de Saint-Ouen-sur-Iton, de Rai et sur le site internet de la communauté de communes dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.



2



PRESENTATION DES OBJETS DE MODIFICATION

I. ZAC DE LA FREMONDIERE

I.1 - Présentation de l'objet

a - Présentation du projet

Le projet d'extension de la zone d'activité de la Frémondrière, située à cheval sur les communes de l'Aigle et de Saint-Ouen-sur-Iton, est un projet ancien porté par la Communauté de communes du Pays de L'Aigle. En effet, la délibération de création de la ZAC a été prise le 26 avril 2012. La Communauté de communes du Pays de l'Aigle (anciennement Communauté de Communes Du Pays de L'Aigle et de la Marche) a confié à la SHEMA la conduite de la réalisation de la ZAC. Le cahier des charges de cession de terrain à la SHEMA, l'aménageur du site date de juillet 2013.

Le projet de ZAC, de 27,5 ha à vocation d'activités se situe, le long de la Route Départementale n°918 en continuité Sud Est de la Zone Industrielle n°1 et de la zone d'activités du Buat.

Tel que présenté dans le dossier de création de la ZAC, la réalisation du projet a pour objectif de :

- Soutenir l'emploi et le développement économique sur le territoire de la Communauté de communes, en permettant d'accueillir de nouvelles entreprises et en accompagnant le développement d'entreprises déjà installées sur le territoire.
- Poursuivre la croissance urbaine dans un souci de cohérence architecturale, urbaine et paysagère ;
- Accroître et diversifier l'offre de terrains à vocation d'activités,
- Développer les liaisons douces (piétonnes et cycles),
- Requalifier les espaces publics et les entrées d'agglomération.

Afin de répondre aux mieux aux besoins des entreprises, le projet de la ZAC prévoit une diversité adaptée :

- En taille, des petites parcelles (moins de 1500 m²) aux grandes parcelles (supérieurs à 1 ha).
- En type (artisanat, artisanat de production et industriel, tertiaire, équipement public...).
- En statuts (accession, location des parcelles),
- En mode de financement : privé ou public.

Il est aussi prévu avec l'aménagement de ce secteur de traiter qualitativement les nouveaux espaces urbanisés, afin de limiter les nuisances pour les riverains et de créer des espaces tampons avec parcelles agricoles voisines.

Comme prévu dans la délibération de création de la ZAC, il est notamment prévu dans le projet :

- L'aménagement des abords de la RD 918 en espace paysager ;
- L'aménagement d'un secteur tampon de protection visuelle et phonique pour les habitations les plus proches ;
- La recherche de continuités piétons/cycles séparées des chaussées, permettant de rejoindre la continuité du réseau départemental au Nord Est ;
- La création d'ouvrages (noues et bassins) de rétention et dépollution des eaux pluviales, répartis dans la zone, compte tenu de l'existence de deux bassins versants distincts ;
- La création d'une armature paysagère inexistante aujourd'hui, pour l'intégration des futurs établissements.

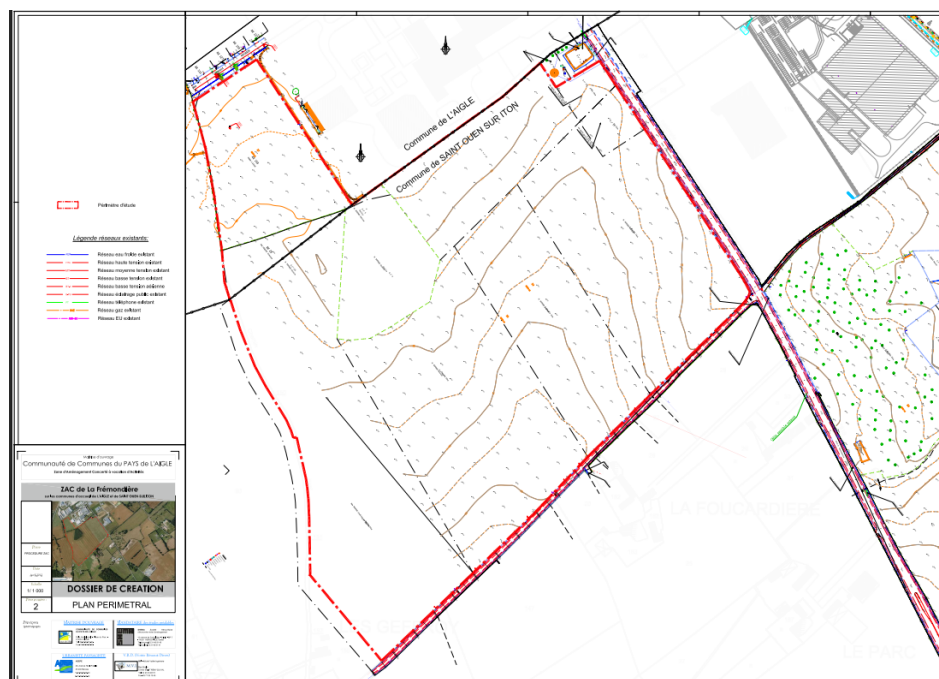


Figure 1 : Périmètre du site de la ZAC tel que pensé lors de la création de la ZAC en 2012

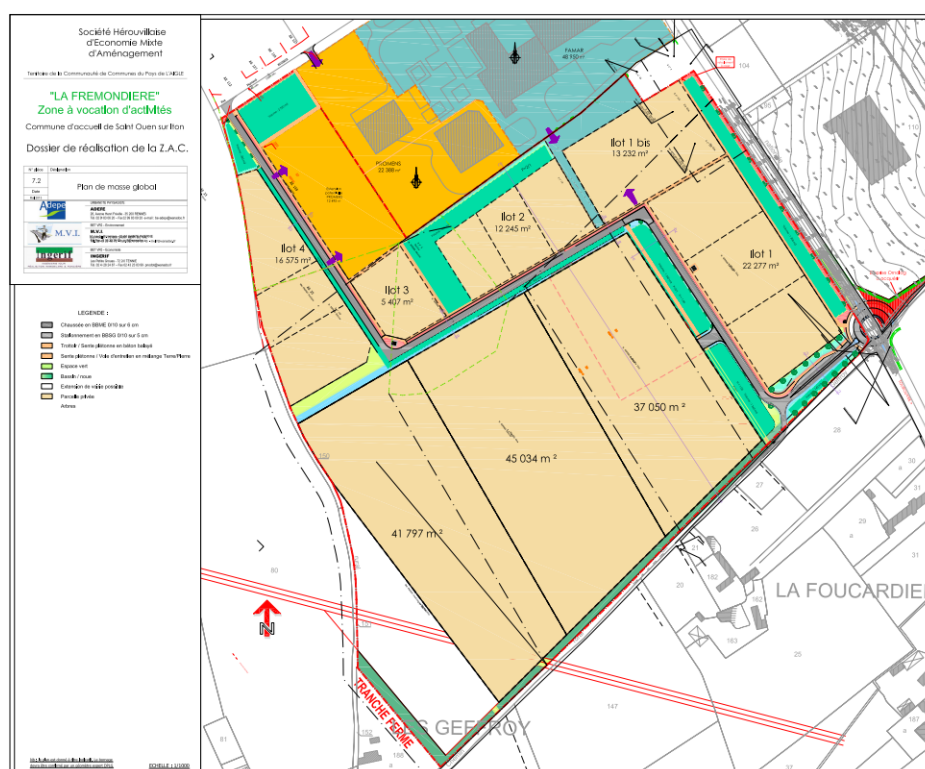


Figure 2 : Plan du site découpé en îlots pour faciliter sa commercialisation (en rouge le périmètre de la ZAC)

Afin de faciliter la réalisation de la ZAC, le secteur a été découpé en plusieurs tranches dont la première est en cours de réalisation.

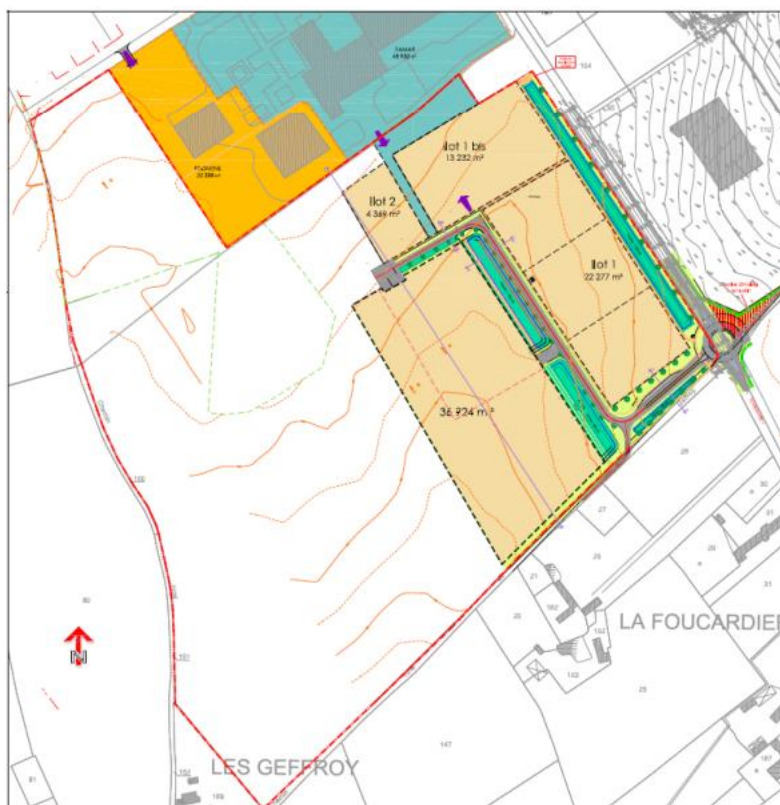


Figure 3 : Plan de la première tranche



Figure 4 : Vue satellite de la ZAC en 2025 avec l'état d'avancement de la première phase
(source Google Satellite)

b - Exposé des modifications attendues

Comme présenté précédemment, le dossier de la ZAC a vu le jour en 2012 et son périmètre est connu depuis cette date.

Z.A.C. DE LA FREMONDIERE

Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'activités



Mai 2013

DOSSIER DE REALISATION 6 – COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT

Figure 5 : Page de garde du dossier de réalisation de la ZAC en mai 2013 présentant le périmètre du site

Or, lors de l'élaboration du PLUi, une erreur a été commise dans la réalisation du règlement graphique et des OAP. En effet le périmètre n'a pas entièrement été pris en compte et une partie de la ZAC a été classé par erreur en zone A.

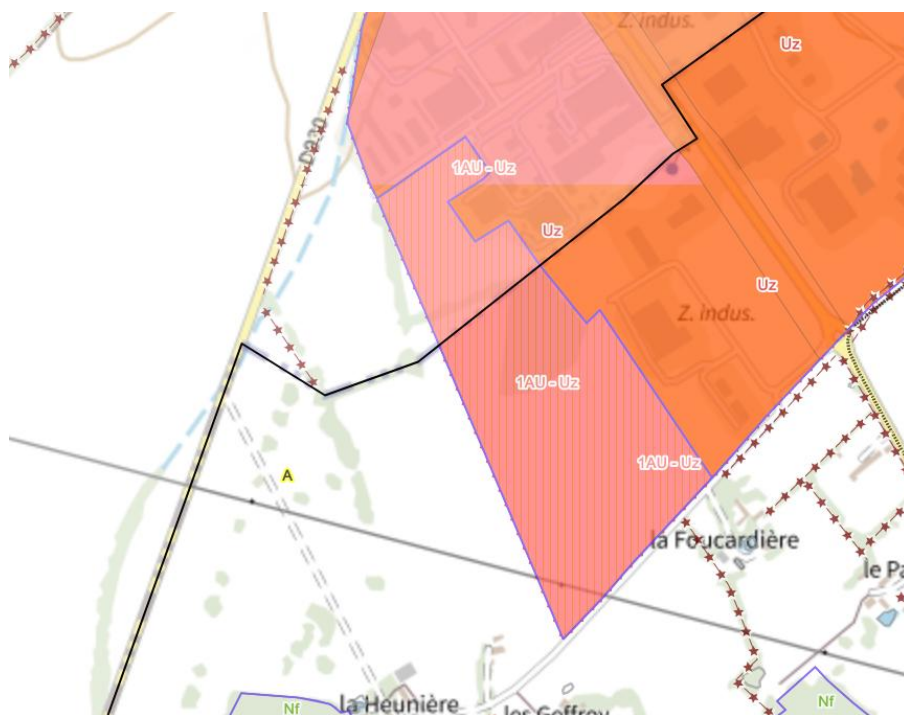


Figure 6 : Extrait du règlement graphique en vigueur sur le Géoportail de l'urbanisme

Il s'agit d'une erreur manifeste lors de l'élaboration du PLUi-H puisque ce périmètre ne suit ni les limites connues de la ZAC, ni les limites naturelles du paysage, ni le parcellaire cadastral. De plus, le périmètre de la ZAC était déjà intégré dans les anciens PLU de l'Aigle et de Saint-Ouen-sur-Iton et aurait dû être intégré tel quel dans le nouveau PLUi-H.

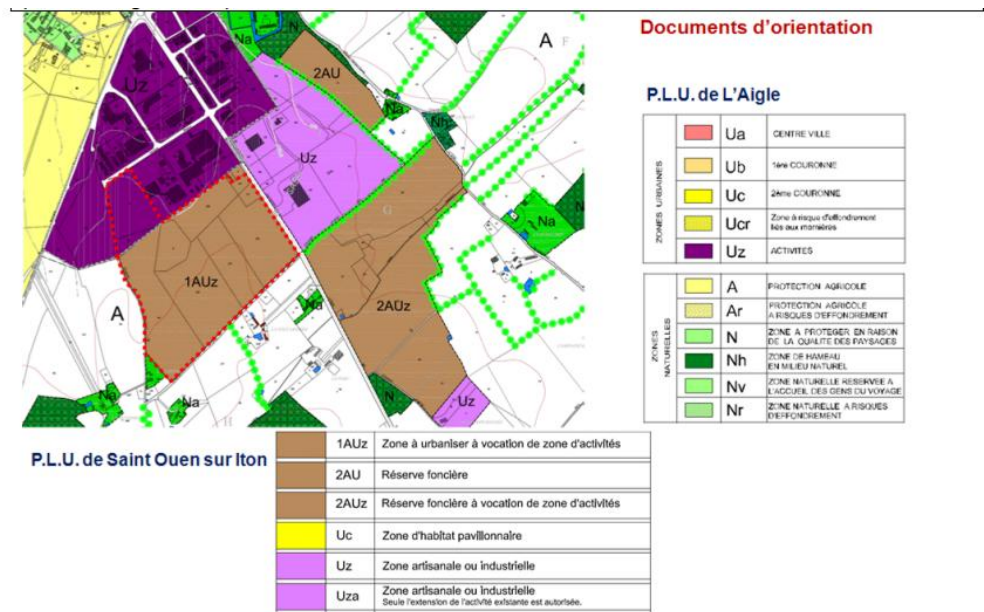


Figure 7 : Périmètre de la ZAC présent dans les anciens PLU de Saint-Ouen-sur-Iton et de l'Aigle

La liste ci-dessous montre les parcelles concernées par la réalisation de la ZAC en 2012 et ne fait pas état que certaines parcelles (comme la H 141 sur la commune de Saint-Ouen-sur-Iton) n'en font que partiellement partie.

Commune	Section	N°	SURFACE (m²)	PROPRIETAIRE
SAINT OUEN SUR ITON	H	119	2 765	M. EDON M.HATTET Mme LETSCHERT Jacqueline
	H	117	3 553	M. EDON M.HATTET Mme LETSCHERT Jacqueline
	H	9	15 470	M. BUFFARD Patrice
	H	120	23 215	M. BUFFARD Patrice
	H	135	47 314	M. BUFFARD Patrice
	H	137	30 714	M. BUFFARD Patrice
	H	139	55 849	M. BUFFARD Patrice
	H	150	834	
	H	141	65 130	Mme FRAPPAT Joseyine
L'AIGLE	AX	25	4 795	Mme FRAPPAT Joseyine
	AX	169	25 370	FAMAR L'AIGLE
SOUS TOTAL			275 009	

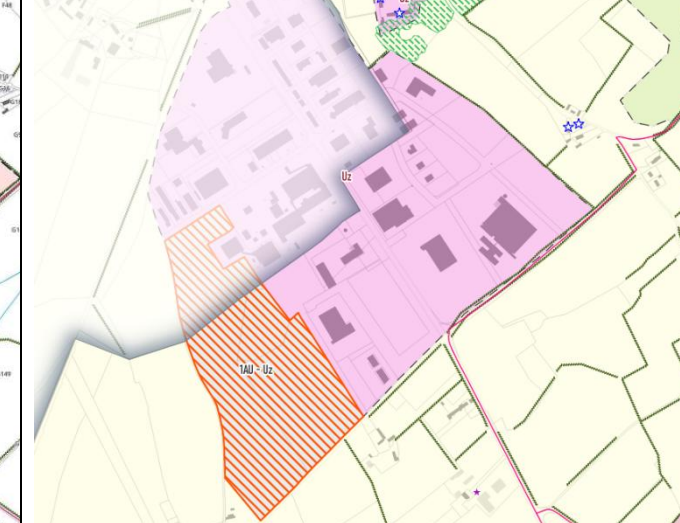
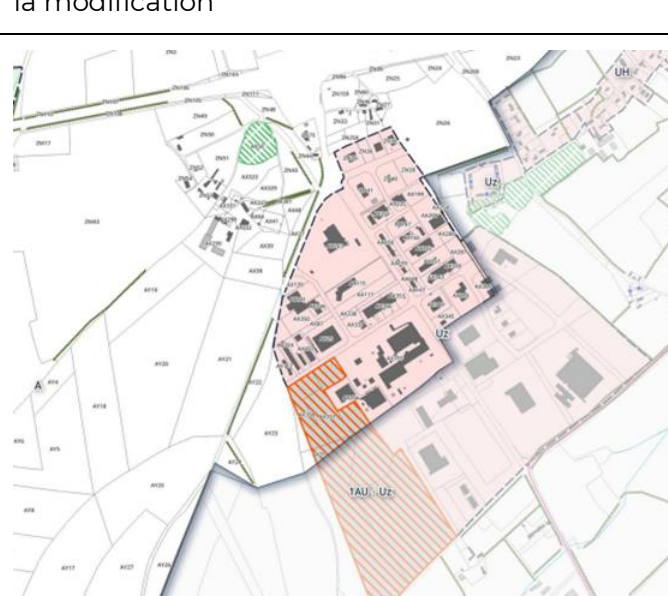
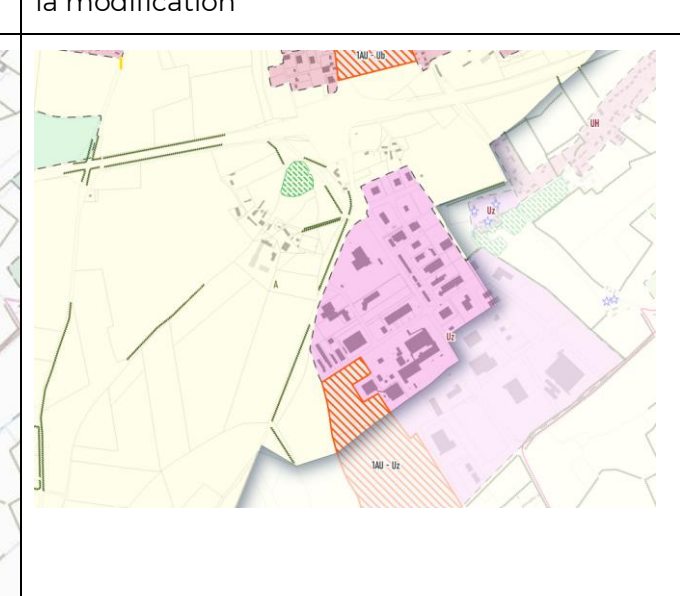
Figure 8 : Recensement des différents propriétaires et des parcelles concernés par la ZAC

Il est donc demandé avec cette présente procédure de corriger cette erreur de zonage en incluant en totalité les parcelles présentées dans la liste ci-dessous et de basculer 2,61 ha de la zone agricole vers la zone 1AUz afin d'intégrer le bon périmètre de la ZAC. Aujourd'hui, cette erreur de zonage bloque l'aménagement du reste du site.

I.2 - Pieces modifiées

Ainsi, avec cette procédure, il est demandé de modifier le règlement graphique et l'OAP Fernand Michaux liée à la réalisation de la ZAC.

a - Règlement graphique

Extrait du règlement graphique de Saint-Ouen-sur-Iton avant la modification 	Extrait du règlement graphique de Saint-Ouen-sur-Iton après la modification 
Extrait du règlement graphique de L'Aigle avant la modification 	Extrait du règlement graphique de L'Aigle après la modification 

b - OAP sectorielle

Le projet de l'OAP modifié prend à la fois en compte le nouveau périmètre mais aussi les intentions d'aménagement de la SHEMA comme présenté dans le dossier de la ZAC.

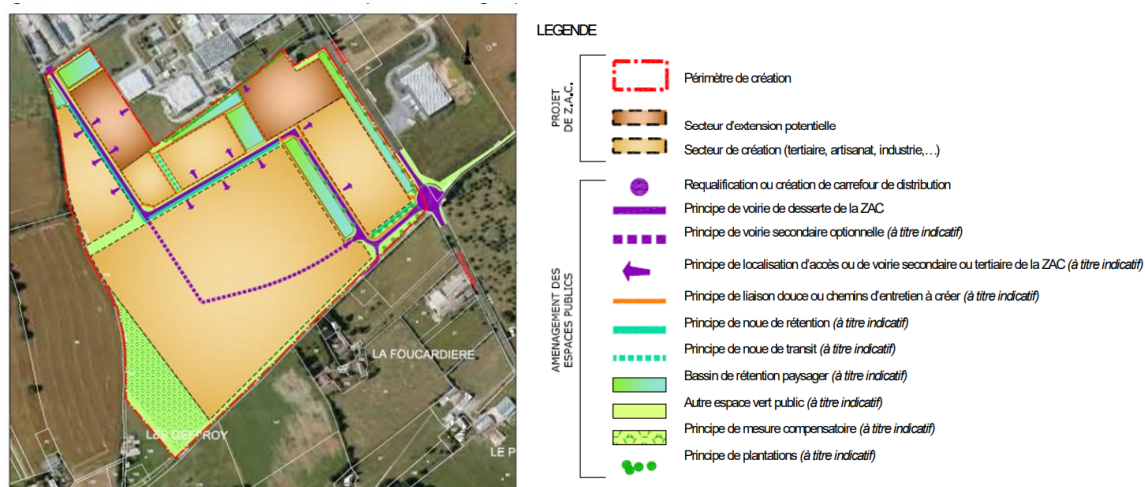
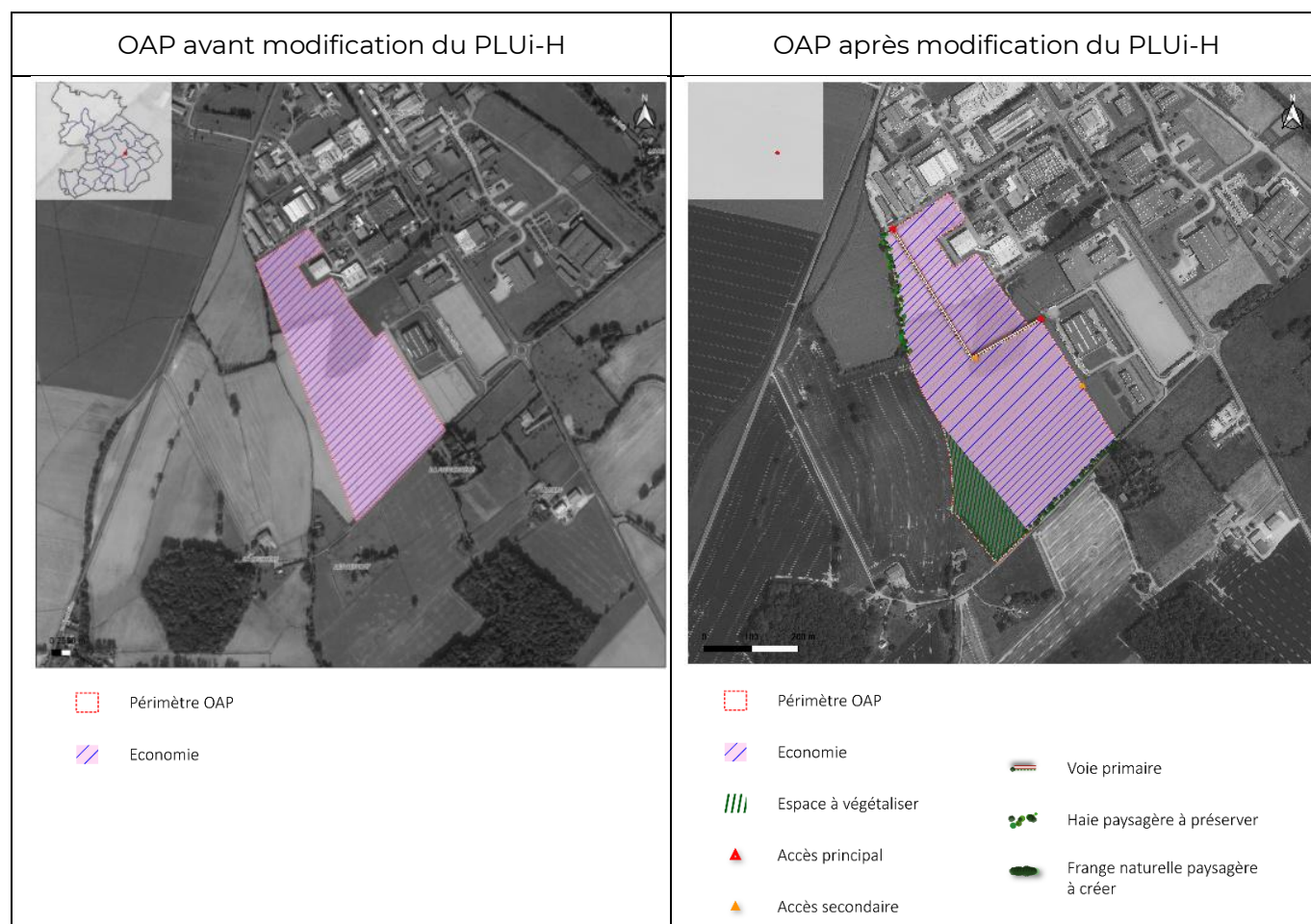


Figure 9 : Projet d'aménagement présenté par la SHEMA dans le dossier de la ZAC



COMMUNE
DE RAIARRÊTÉ D'ACCORD A UN PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNEDirection
départementale
des territoires

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 20/09/2022
Avis de dépôt affiché en mairie le : 23/09/2022Référence dossier
PA 061 342 22 P0001Par : Commune de RAI / AGETHO CONSEILS
Demeurant à : 12B rue Trémont de Boisthorel 61270 RAI
Représenté par : MONSIEUR MAROT Michel
Sur un terrain sis : Les Maisons Provost 2
Parcelles : ZN 0207Surface de plancher créée
0 m²

Objet de la demande : Création d'un lotissement

Affaire suivie par Régine RENAULT
Service DDT/SACR/ADS
Tél : 02 14 17 84 04
06 08 28 05 18
ddt-sacr-ads@orne.gouv.fr

Monsieur le Maire de RAI

Alençon, le 28 novembre 2022

Vu le permis d'aménager présenté le 20 septembre 2022 par Commune de RAI / AGETHO CONSEILS demeurant 12B rue Trémont de Boisthorel 61270 RAI et enregistré par la mairie de RAI sous le PA 061 342 22 P0001,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'avis de Monsieur Le Préfet en date du 28/11/2022;

ARRÊTÉ
ARTICLE 1

Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2

La permission de voirie devra être obtenue avant le début des travaux.
L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre des véhicules sur la voie publique (portail en retrait notamment et un passage bateau devra être créé à la charge du pétitionnaire). La visibilité ne devra pas être altérée par le poteau électrique à proximité.
Les branchements de la construction aux différents réseaux publics devront être établis en liaison avec le service gestionnaire technique municipal, le service ERDF et le service France Télécom de l'Orne et seront à la charge du pétitionnaire.
Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Fait à RAI, le 01 décembre 2022.

Objet : Avis conforme de monsieur le préfet sur le permis d'aménager n° 061 342 22 P0001
Demandeur : Commune de RAI
Commune : RAI
Intitulé du projet : création d'un lotissement
Date limite d'instruction : 20 décembre 2022

Le 28 octobre 2022, vous m'avez saisi pour avis conforme sur la demande de permis d'aménager citée en objet, conformément aux dispositions du a) de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'émet un avis conforme favorable.

Pour le Préfet, par délégation,
La Cheffe du Service
Application du droit des sols, Circulation et Risques,

Edith RUAULT



Demande de ☒ Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

☐ Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

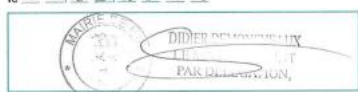
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...).
- vous réalisez une nouvelle construction.
- vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (ADAU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PA 061 342 22 P0001
PC ou PA Dpt Commune Année N° de dossier
La présente déclaration a été reçue à la mairie
le 20/09/2022



Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

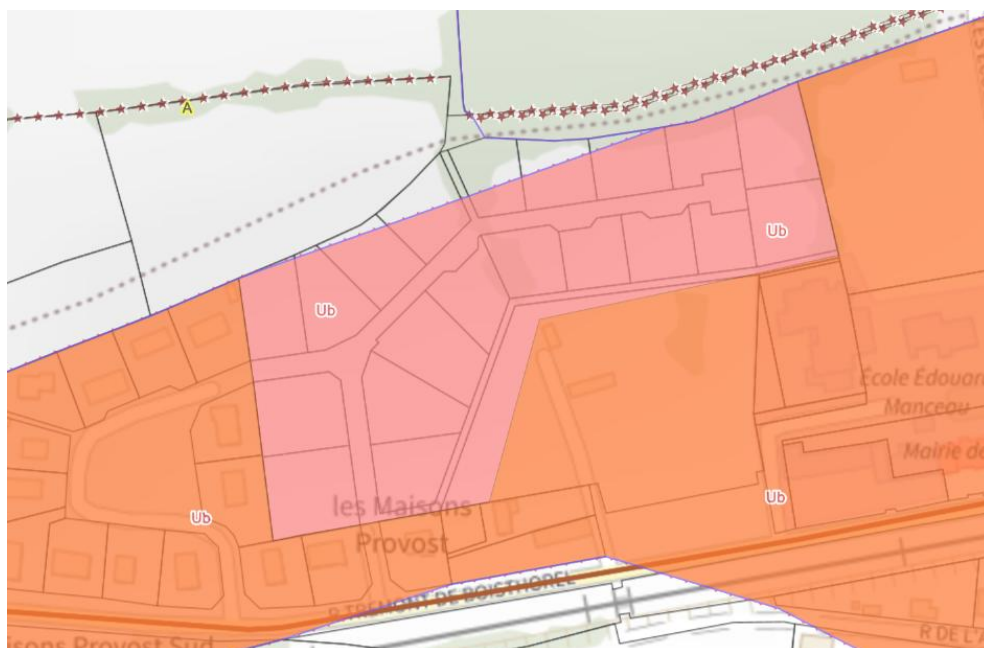
- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 Identité du demandeur⁽¹⁾

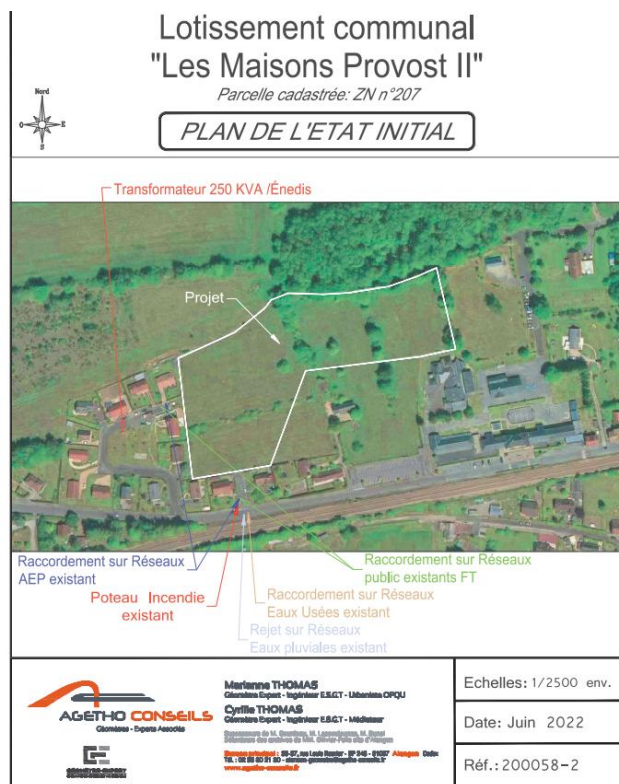
① Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

b - Exposé des modifications attendues

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, la délimitation de la zone urbaine (Ub) sur ce secteur n'a pas été correctement reportée. Une partie des parcelles se retrouve classée en zone agricole, ce qui interdit leur constructibilité.



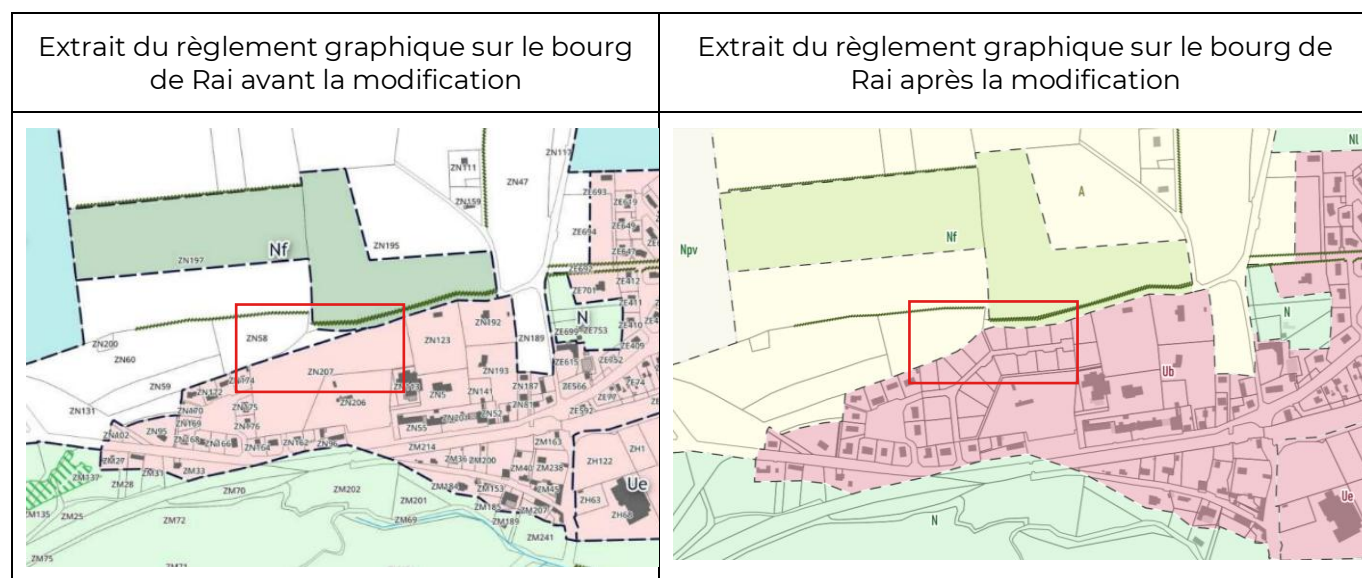
Afin de corriger cette erreur et de permettre la délivrance des permis de construire au sein du lotissement, il convient d'ajuster la limite de zone pour y intégrer l'ensemble des parcelles, en s'appuyant sur les limites cadastrales définies suite à la délivrance du permis d'aménager.



II.2 - Pieces modifiées

a - Règlement graphique

Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit donc de reporter 1 317 m² de la zone A à la zone Ub.





CITADIA
