



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
ET D'HABITAT**

PLU-I-H



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS DE L'AIGLE

1.4 - JUSTIFICATION DES CHOIX

Table des matières

PREAMBULE : QU'EST-CE QU'UN PLUi-h ?	5
I. Le contenu du PLUi-h	6
II. Les grandes étapes du PLUi-h	7
III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation.....	8
IV. Les objectifs du PLUi-h.....	9
V. La démarche d'évaluation environnementale	10
SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	11
I. Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).....	12
I. Paysage et patrimoine	12
II. La trame verte et bleue	13
III. Les dynamiques socio-démographiques	13
IV. Le parc de logements et les dynamiques de construction.....	14
V. Les équipements, commerces et services	15
VI. La mobilité et les déplacements.....	15
VII. Le tissu économique du territoire	16
VIII. L'exposition du territoire aux risques et nuisances environnementales	17
IX. La gestion des ressources.....	18
X. La transition énergétique.....	19
II. L'analyse de la consommation d'espace	20
I. La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire	20
III. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	21
I. Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé	21
II. Une capacité pour accueillir près de 750 logements au sein des pôles	22

IV. Les prévisions démographiques induisent les besoins en matière de logement	23
I. La définition du point mort	23
II. Analyse des tendances passées.....	24
IV. Focus sur la vacance	25
V. Une demande en progression depuis 2021	25
V. Plusieurs scénarios pour la période 2023-2038	26
I. Le fil de l'eau	26
III. Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire	27
IV. Des éléments chiffrés calibrés avec les élus	27
V. La programmation de logements en extension	28
Explication des choix retenus pour établir le PADD	31
I. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	32
I. Un axe transversal : la définition d'une armature de projet.....	33
II. Axe 1 : Structurer le développement territorial.....	35
III. Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables	37
IV. Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole	41
II. Un projet respectueux des objectifs du développement durable	43
Explication des choix retenus pour établir les OAP	44
I. Principes généraux des OAP	45
I. Portée juridique des OAP.....	45
II. Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :	46
II. Bilan des OAP	55
I. Surfaces des secteurs d'OAP par communes	55
II. Nombre de logements prévus et densité des OAP	56
III. Les principes d'aménagement des OAP pour répondre aux enjeux du PADD	57

Explication des choix retenus pour établir le règlement.....	58
I. Organisation générale des pièces du règlement	59
I. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD	60
II. Organisation du zonage.....	63
I. Les différents types de zones.....	64
II. Les trames spécifiques.....	66
III. Les dispositions réglementaires.....	77
I. Les choix relatifs aux zones urbaines.....	78
II. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU).....	96
III. Les choix relatifs à la zone agricole (A)	100
V. Les choix relatifs à la zone naturelle (N)	107
IV. Synthèse des dispositions favorables à la densification et la limitation de la consommation d'espaces.....	115
I. Un projet foncier compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience	115
II. Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi	117
V. Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs.....	119
I. Compatibilité du PLUi au SCoT.....	119
II. Compatibilité du PLUi au SRADDET	122
VI. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats d'application du PLUi	131

PREAMBULE :
QU'EST-CE QU'UN
PLUi-h ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

I. Le contenu du PLUi-h

Le PLUi s'articule en plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'explication des choix retenus et des orientations du projet.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Ce projet est porté par les élus. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, telles que l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols.

- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

→ Le plan local d'urbanisme intercommunal met en œuvre un projet d'aménagement et de développement durables dont les orientations générales ont été débattues au sein du conseil communautaire.

→ Le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation sont les documents opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Ces deux pièces sont élaborées en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables

II. Les grandes étapes du PLUi-h

La communauté de communes des Pays de l'Aigle a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal et habitat en date du **22 juin 2017** dans la continuité des réflexions amorcées sur le devenir du territoire.

La communauté de communes du Pays de l'Aigle est créée le 1er janvier 2017 par fusion des communautés de communes des Pays de l'Aigle et de la Marche, de la communauté de communes du canton de la Ferté-Fresnel et, en 2018, l'intégration des communes de Fay et Mahéru, soit 32 communes associées. Saint-Laurent-de-Cuves et Saint-Michel-de-Montjoie) et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu.

Le Pays de l'Aigle se compose des communes suivantes :

L'Aigle, Les Aspres, Aube, Auguaise, Beaufai, Bonnefoi, Bonsmoulins, Brethel, Chandai, La Chapelle-Viel, Crulai, Ecorcei, Fay, La Ferrière-au-Doyen, La Ferté-en-Ouche, Les Genettes, La Gonfrière, Irai, Mahéru, Le Ménil-Bérard, Moulins-la-Marche, Rai, Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois, Saint-Hilaire-sur-Risle, Saint-Martin-d'Ecublei, Saint-Michel-Tuboeuf, Saint-Nicolas-de-Sommaire, Saint-Ouen-sur-Iton, Saint-Sulpice-sur-Risle, Saint-Symphorien-des-Bruyères, Touquettes, Vitrai-sous-L'Aigle.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



L'élaboration du projet de PLUi s'est réalisée dans un contexte d'évolution réglementaire et législative soutenu.

Le projet de PLUi a été adapté au fil du temps pour répondre au nouveau contexte réglementaire.

III. La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

*Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés au sein des différentes pièces du PLUi notamment :

- Pour établir le PADD,
- Pour définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Pour définir les dispositions du règlement d'urbanisme en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD :
 - La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
 - Des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone

Ce tome expose en outre, la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP, les choix motivant la délimitation des zones

Les justifications soulignent la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

IV. Les objectifs du PLUi-h

Le 22 juillet 2017, le Conseil Communautaire des Pays de l'Aigle a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble de son territoire.

Les objectifs affichés pour cette révision sont les suivants :

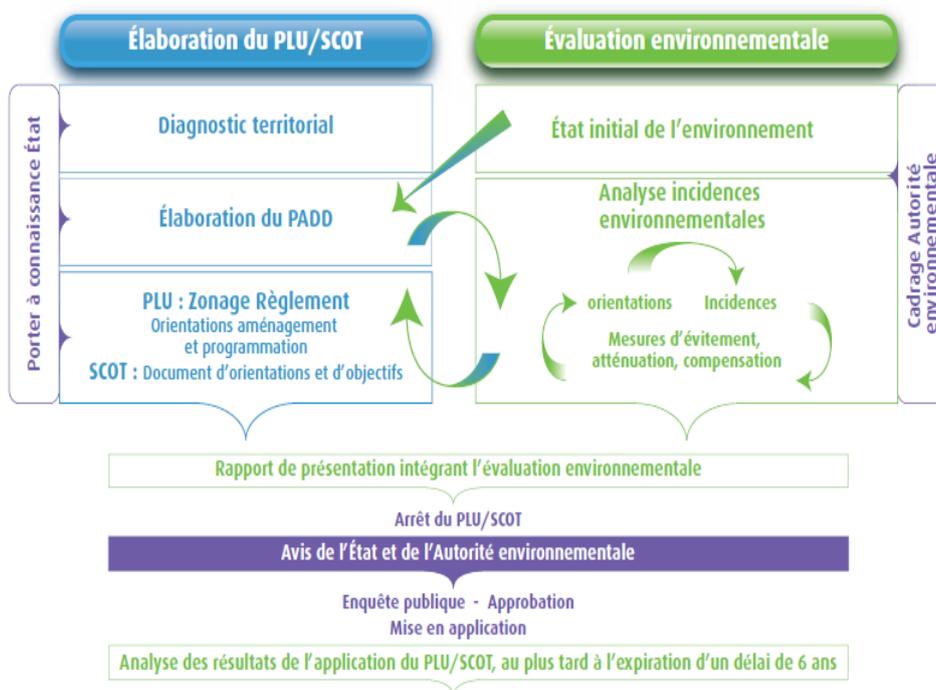
- Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal qui soit partagé par l'ensemble des 32 communes membres de la communauté.
- Décliner un projet de territoire qui soit pleinement compatible avec le dispositif législatif et réglementaire en vigueur.
- Elaborer un document d'urbanisme intercommunal qui soit compatible avec le SCoT des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, rendu exécutoire le 22 février 2019, et avec le projet de révision de ce document.
- Réaliser un projet économe et rationnel du foncier sur le territoire, qui prenne en compte les spécificités territoriales de la communauté.
- Développer un aménagement durable du territoire de la communauté
- Promouvoir l'activité économique et pérenniser la dynamique des zones d'activités communautaires.
- Favoriser la dynamique démographique du territoire par le développement de l'emploi, la réalisation d'équipements publics communautaires ou communaux structurants de qualité, d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population.
- Réaliser une protection et une mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

V. La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale



SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

I. Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Le diagnostic et l'EIE ont été menés de manière concomitante, afin de dégager une vision transversale du territoire, où paysage, attractivité économique et résidentiel, ressources... sont imbriqués.

Cette analyse a fait ressortir différents enjeux, qui ont guidé la formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ayant vocation à proposer une réponse aux problématiques observées localement.

I. Paysage et patrimoine

Constat

- Un territoire au relief varié (plaines, plateaux, vallées, ...) et au réseau hydrographique développé, offrant des paysages riches, et des vues remarquables sur l'ensemble du territoire ;
- Des paysages marqués par des motifs naturels (boisements), mais également liés à l'activité humaine (réseau bocager, plaines agricoles, éléments bâtis, ...), et des motifs paysagers qui évoluent : diminution du maillage bocager, progression de la céréaliculture et ouverture des paysages ;
- Des développements urbains récents en rupture avec les formes architecturales et urbaines historiques, notamment autour de L'Aigle et de Saint-Sulpice-sur-Risle ;
 - Des centres-bourgs en perte de dynamisme ;
 - Une identité territoriale forte, en lien avec l'identité du Pays d'Ouche ;
 - Un patrimoine naturel et bâti riche (notamment dans le centre de L'Aigle), en partie mis en valeur ;
- Des entrées de ville qui présentent des enjeux d'intégration paysagère et de lisibilité, notamment autour de L'Aigle et le long de la route départementale traversant le territoire d'est en ouest en passant par L'Aigle.

Besoins induits

- La préservation de la richesse paysagère du territoire, et l'adaptation des développements anthropiques au relief et aux motifs paysagers ;
- Une réflexion sur la préservation de la maille bocagère, en lien avec le développement des activités agricoles de céréaliculture ;
- La maîtrise des développements urbains, et la connexion des nouvelles formes architecturales et urbaines avec les formes existantes ;
 - La redynamisation des centres-bourgs ;
- La poursuite de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (petit patrimoine, liaisons douces, vues, ...).

II. La trame verte et bleue

Constat

- Une large connaissance que ce soit en protection ou en inventaire du territoire ;
 - De nombreux cours d'eau vecteurs de biodiversité ;
- De nombreux boisements différents par leur taille (entre boisements de grande superficie et boisements en mosaïque) ;
- Des berges des cours d'eau mis en valeur par des zones humides, des prairies permanentes et du bocage.
 - Des vergers autour des bourgs qui tendent à disparaître ;
 - Une pression de l'urbanisation sur le bocage autour essentiellement de L'Aigle ;
- Des points de rupture au sein même d'espaces de biodiversité (réservoirs) et sur des corridors.

Besoins induits

- La protection de petits boisements qui permettent la circulation de certaines espèces dans des corridors en pas japonais ;
 - L'attention mise sur des secteurs à enjeux et des points de rupture ;
 - Le maintien tant que possible des vergers proches des bourgs ;
- Le maintien des haies bocagères dans les secteurs où elles tendent à disparaître (Est du territoire) ;
 - Le maintien des haies bocagères dans les secteurs des corridors ;
- La préservation des berges des cours d'eau en lien avec leur ripisylve, les prairies permanentes et les zones humides.

III. Les dynamiques socio-démographiques

Constat

- Une **légère baisse de la population** sur la période 2010-2015, après une période de stagnation depuis 1990
- Un **solde naturel qui devient négatif et un solde migratoire nul** à l'échelle intercommunale entre 2010 et 2015
- Une **concentration de la population sur L'Aigle et ses communes voisines**, Rai et Aube, mais une **baisse progressive du poids du pôle urbain principal** depuis 1975 au profit de communes périphériques. Une **légère reprise de la croissance à L'Aigle** sur 2010-2015, après une forte baisse entre 1982 et 2010.
- Une **population plus jeune hors des pôles urbains**, particulièrement dans le sud
- Un **vieillessement** de la population dans la plupart des communes
- Une **légère diminution de la taille moyenne des ménages** entre 2010 et 2015
- Des **revenus disponibles médians inférieurs à ceux du département**, plus élevés à l'Est du territoire et plus faibles dans les pôles urbains

Besoins induits

- ⇒ **Enrayer le déclin démographique**, notamment dans les polarités
- ⇒ **Renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages** : assurer le renouvellement générationnel, limiter les effets du vieillissement de la population
- ⇒ **Adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services** : répondre aux évolutions démographiques
- ⇒ **Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières** des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant

IV. Le parc de logements et les dynamiques de construction

Constat

- Une **forte augmentation du poids des logements vacants depuis 1999** au détriment des résidences principales et des résidences secondaires, une dynamique similaire à celle du département. Une **hausse constatée dans la plupart des communes**.
- Une **prédominance de logements individuels, de grande taille, occupées par des propriétaires** ; des parcs plus diversifiés dans les pôles urbains
- Une **pression locative sociale très faible et qui semble se tarir progressivement**, lié à la concurrence du marché locatif privé
- Un **fort ralentissement du rythme de construction depuis 2009** : de 210 logements/an construits entre 2004-2009 à 37 logements/an entre 2009-2016
- Une **dynamique de construction principalement dans l'Est du territoire**, orientée vers l'individuel

Besoins induits

- ⇒ **Limitier la production de logements neufs, notamment sociaux, en raison de la faible pression de la demande**, pour limiter la concurrence entre neuf et ancien dans un contexte de marché détendu
- ⇒ **Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de la population**, et envisager le renforcement de l'offre locative en petits et moyens logements pour permettre la fluidité des parcours résidentiels
- ⇒ **Réinvestir le parc de logements vacants des centres-bourgs et envisager une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités**
- ⇒ **Accompagner l'adaptation des logements des personnes âgées**
- ⇒ **Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques**

V. Les équipements, commerces et services

Constat

- La pérennité de certains équipements est susceptible d'être remise en cause par une démographie déclinante : écoles, commerces...
- Concentration des équipements intermédiaires et supérieurs à L'Aigle, induisant une forte dépendance du territoire à la commune pôle
- Absence d'équipement au centre-Sud du territoire (La Ferrière, Brethel, Auguaise, le Ménil-Bérard) malgré une démographie en hausse
- Une multipolarisation répondant aux besoins de proximité dans le bassin de vie de L'Aigle et à Moulins-la-Marche
- Une part importante de la population sans service de proximité sur sa commune de résidence, ce qui implique des besoins importants en mobilité
 - Une offre en équipements de gamme intermédiaire incomplète
 - Territoire déficitaire en services de santé

Besoins induits

- Développement des mutualisations et coopérations dans le cadre de réseaux de services
- Conforter la présence de pôles d'équipements de proximité sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des communes les plus rurales

VI. La mobilité et les déplacements

Constat

- Près de la moitié des actifs de la CdC travaillent à L'Aigle, ce qui polarise des flux conséquents
 - Concentration des principales infrastructures de transport sur L'Aigle
- Desserte en transport en commun peu efficace, très peu d'utilisateurs et Ouest du territoire non desservi
- Fréquence de passage des transports en commun relativement faible qui permet principalement une mobilité scolaire
 - 7 aires de covoiturages mais peu d'utilisation fréquente
- Très forte dépendance à la voiture individuelle et des besoins importants en déplacements pour accéder à l'emploi et aux services
- Une ligne ferroviaire qui offre des connexions directes vers Paris depuis L'Aigle et vers les métropoles voisines

Besoins induits

- Requalification des liaisons routières structurantes en assurant la sécurité des principales liaisons intercommunales, en améliorant l'accessibilité des pôles du territoire
- Revitalisation des centre-bourgs par un meilleur partage de la voirie, notamment en développant les liaisons douces
- Développement d'alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens (bornes électriques, covoiturage, location de voiture privée, etc.)

VII. Le tissu économique du territoire

Constat

- Concentration des emplois à L'Aigle mais évolution en baisse, alors qu'une hausse continue est observée sur les communes périphériques : relative déprise économique de la commune pôle
- Un poids important des ouvriers et employés dans l'emploi local (économie de plus en plus présentielle)
 - 19% des emplois concernent le secteur industriel, en baisse continue depuis 2007
 - Quelques friches à requalifier, situées principalement sur l'agglomération aiglonne
- Une résidentialisation de plus en plus marquée sur l'ensemble du territoire, avec une forte attractivité résidentielle à l'Est du territoire
- Une attractivité économique en évolution (hausse constante des actifs et des emplois) sur les communes au Sud-ouest du territoire, entre Moulins la Marche et le bassin de vie de L'Aigle

Besoins induits

- Accompagnement des acteurs économiques : cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux, tout en respectant l'objectif de limitation de consommation d'espaces agricoles
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emplois (industrie, agricole, numérique)
- Renforcement de la filière économique liée à l'exploitation des énergies renouvelables

VIII. L'exposition du territoire aux risques et nuisances environnementales

Constat

- Des communes concernées par au moins un risque naturel ou technologique ;
- Un risque d'inondation connu et localisé par un AZI sur la vallée de l'Iton, géré par un PPRI sur la vallée de la Risle ;
- Un risque d'inondation lié à la remontée de nappes phréatiques concernant les infrastructures de zones urbaines ;
- Un risque lié à l'effondrement de marnières et cavités souterraines difficile à évaluer ;
- Un risque de glissement de terrain et lié à l'aléa retrait/gonflement des argiles concentré dans les vallées des cours d'eau principaux ;

Besoins induits

- L'anticipation de l'aléa retrait/gonflement des argiles et de son évolution dans les futures constructions ;
- La limitation de l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques ;
- La limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores ;
- Le renforcement de la connaissance des sites à risques (cavités/marnières, pollution) et leur prise en compte dans le développement de l'urbanisation ;
- L'anticipation des évolutions des risques naturels liées au changement climatique, notamment le risque d'inondations.

IX. La gestion des ressources

Constat

- Le territoire est couvert par 2 SDAGE et 4 SAGE : Risle et Charentonne, Iton, Sarthe Amont et Avre ;
- La qualité des eaux est globalement moyenne, la qualité des eaux souterraines est médiocre. Une grande partie du territoire est classée en ZRE nappe du Cénomaniens (répartition de la ressource) ainsi qu'en zone vulnérable (directive nitrates) ;
 - On compte 9 structures compétentes en AEP sur le territoire (production ou achat) ;
- L'ensemble des STEP est jugées conformes au 31/12/2014. Le SIVU gère la compétence assainissement pour 7 communes, les autres communes gèrent leurs propres stations communales en régie. Des travaux de transfert vers la station intercommunale située à Saint-Sulpice-sur-Risle sont en cours au niveau du SIVU, avec des possibilités de raccordement de nouveaux secteurs. La capacité hydraulique de cette station intercommunale est un peu juste (74.2% de sa capacité nominale) ;
- Une grande partie du territoire relève de l'assainissement non collectif, c'est la CDC des Pays de L'Aigle qui a la compétence pour le SPANC.

Besoins induits

- La poursuite de la rationalisation et de la mutualisation des compétences pour les structures de production / distribution d'eau potable ;
- La gestion des risques de ruissellement et d'inondation par maîtrise de la gestion des eaux pluviales ;
- L'adaptation des modalités d'assainissement au contexte du territoire, l'ANC pouvant représenter une solution technique plus avantageuse en milieu rural dispersé. Mise en œuvre et mise à jour des schémas directeurs assainissement et eaux pluviales.

X. La transition énergétique

Constat

- Un changement climatique susceptible d'avoir des impacts en termes de gestion de la ressource en eau, agriculture, santé publique et besoins énergétiques ;
 - Un secteur de l'agriculture fortement émetteur de GES ;
 - Une consommation d'énergie importante liée aux secteurs résidentiels et des transports ;
 - Un territoire fortement dépendant à la voiture et aux énergies fossiles ;
 - Un parc de logement ancien et énergivore, constitué de formes urbaines peu efficaces ;
- Un potentiel important de développement des énergies renouvelables, aujourd'hui peu représentées dans le mix énergétique ;
 - Une grande part de déchets valorisés.

Besoins induits

- L'anticipation des effets attendus liés au changement climatique ;
- L'amélioration de l'efficacité énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la dépendance aux énergies fossiles ;
 - Le développement des formes urbaines plus performantes (à étage, mitoyen) ;
 - L'incitation à des modes de déplacement doux ;
- La valorisation des alternatives à l'autosolisme : lignes de transports en commun, liaisons douces, pistes cyclables, aires de covoiturage, etc... ;
- Le développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique et en lien avec l'emploi local, notamment le bois énergie, le photovoltaïque et la méthanisation ;
 - L'augmentation des parts de valorisations des déchets sous forme organique (compostage) et de matière (recyclage) et la diminution de la valorisation sous forme énergétique (incinération).

II. L'analyse de la consommation d'espace

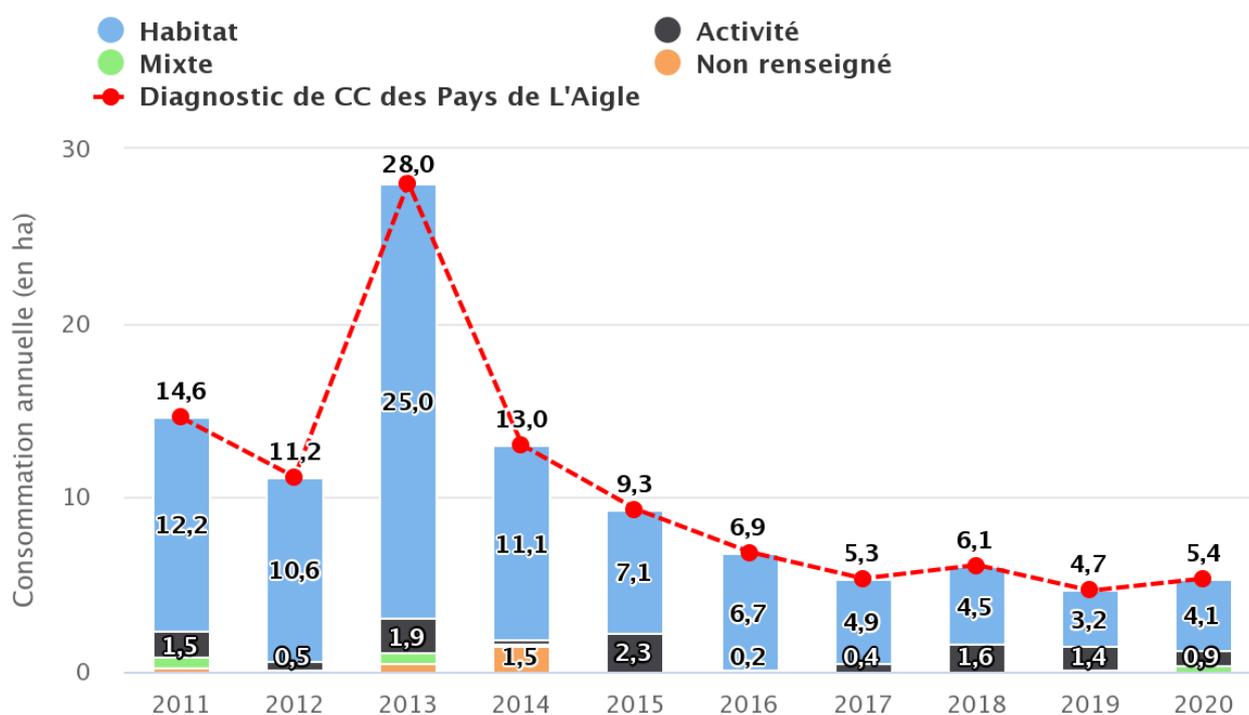
Au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme [...] ».

I. La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire

Les réflexions menées à l'échelle nationale sur le **Zéro Artificialisation Nette** ont introduit un nouveau paradigme, nécessitant de repenser l'analyse foncière menée dans le cadre de l'élaboration des PLUi.

Ces nouvelles réflexions se sont accompagnées de nouveaux outils de référence, comme **l'observatoire de l'artificialisation**.

Pour l'élaboration du PLUi, il a été choisi de se fonder sur les données de cet observatoire comme référence, guidant de ce fait les objectifs fixés au sein du PADD du PLUi.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	12,2	10,6	25	11,1	7,1	6,7	4,9	4,5	3,2	4,1	+89,4
Activité	1,5	0,5	1,9	0,4	2,3	0	0,4	1,6	1,4	0,9	+10,7
Mixte	0,6	0	0,7	0	0	0,2	0	0	0	0,4	+2
Non renseigné	0,3	0,1	0,5	1,5	0	0	0	0	0,1	0	+2,4
Total	+14,6	+11,2	+28	+13	+9,3	+6,9	+5,3	+6,1	+4,7	+5,4	+104,5

Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **104,5 hectares**, toutes vocations confondues, **entre 2011 et 2020**, soit environ 10,5 hectares par an.

La répartition par destination est la suivante : 89,4 ha à vocation d'habitat, 10,7 ha à destination d'activités, 2 ha à destination mixte et 2,4 ha non renseigné.

A noter que l'observatoire de l'artificialisation ne livre pas de données relatives à la localisation des développements (au sein de l'enveloppe ou en extension).

III. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire.

Cet état des lieux, travaillés avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisable à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

- Au-delà d'une **optimisation des réseaux** et de la **proximité des potentielles aménités** existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces**, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

I. Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé

L'analyse du potentiel de densification s'est réalisée en plusieurs temps :

1. Identification des espaces libres ou potentiellement divisibles au sein des enveloppes urbaines, en adaptant les critères à l'armature territoriale :

Cette première analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « excluants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions (voir ci-dessous).

Cette étape entre dans le cadre de l'évaluation environnementale en évitant d'envisager, très en amont, de la traduction réglementaire l'ouverture potentielle à la construction de sites présentant des enjeux environnementaux plus sensibles.

Thématique	Type	Filtre excluant	Filtre limitant
Trame Verte et Bleue	Réservoir de biodiversité	X	
	Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)	X	
Risques et nuisance	PPR zone d'interdiction	X	
	PPR zone de prescription		X
	Pente (entre 10° et 20°)		X
	Pente (plus de 20°)	X	
Gestion de l'eau	Aire de captage (périmètre immédiat)	X	
	Aire de captage (rapproché et éloigné)		X
SUP	(en fonction des assiettes et des règles attenantes)	X	X

Au fur et à mesure de la procédure, ce potentiel foncier s'est affiné : redécoupage des zones U (*voir Justification du règlement des zones urbaines*), création d'inscriptions graphiques limitant la constructibilité (risques, ...). Ce travail fin avec les élus a permis d'identifier les parcelles qui pourront participer à l'accueil de nouveaux logements / nouvelles activités au sein du tissu.

La prise en compte de la rétention foncière n'a pas été prise en compte à ce stade de l'analyse, mais plus en aval, via l'application d'un taux (*voir ci-après*).

II. Une capacité pour accueillir près de 750 logements au sein des pôles

Le potentiel d'accueil par polarités territoriales

Pour le développement résidentiel, un objectif de réalisation de 100% a été défini en accord avec l'objectif de confortement des enveloppes urbaines.

Pour chaque commune, un objectif de production de logement en renouvellement urbain ou reconquête de la vacance a également été défini.

L'analyse du potentiel foncier et des enjeux de renouvellement urbain a fait apparaître les capacités suivantes :

- **31 logements en dents creuses et 42 logements en renouvellement** sur le pôle principal, L'Aigle ;
Les capacités en dents creuses sont rares du fait d'un bâti déjà dense en centre-ville et des faibles capacités de densification offerte par le tissu pavillonnaire.
- **25 logements en dents creuses et 20 logements en renouvellement** au sein des pôles secondaires de La Ferté-Frênel, commune déléguée de La Ferté-en-Ouche, et de Moulins-la-Marche ;
Comme pour L'Aigle, la densité du bâti ancien limite les capacités de densification et pour Moulins la Marche, la topographie du site limite également les possibilités.

- **596 logements en dents creuses et 38 logements en renouvellement** au sein des autres communes rurales ;
Le tissu de ces communes est beaucoup plus lâches offrant des capacités importantes desservis par l'ensemble des réseaux

Le potentiel en densification et renouvellement est de près de 750 logements dont 16% au sein des polarités.

Le potentiel au sein des pôles de l'armature territoriale sera à conforter par les opérations en extension pour être en accord avec les objectifs du PADD.

IV. Les prévisions démographiques induisent les besoins en matière de logement

I. La définition du point mort

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

- Le **renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.
- La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.
- La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

II. Analyse des tendances passées

Pour rappel,

- La population des Pays de L'Aigle était de 26 450 habitants en 2008 et de 25 658 habitants en 2019 → décroissance d'environ - 0,25% par an
Quand on réalise cette analyse à l'échelle de l'armature territoriale, cela met en évidence des dynamiques très différentes :
 - Une perte de 353 habitants sur le pôle principal de L'Aigle ;
 - Une perte de 53 habitants au sein du pôle secondaire de Moulins-la-Marche ;
 - Une perte de 97 habitants au sein du pôle secondaire de la commune déléguée de La Ferté-Frênel.
 - Une perte de 705 habitants au sein des autres communes

La majorité des communes membres de l'intercommunalité a connu une décroissance de population.

- Le nombre de logements en 2008 était de 14 224 répartis comme suit : 11 599 résidences principales, 1514 résidences secondaires et 1109 logements vacants
- Le nombre de logements en 2019 était de 14 967 répartis comme suit : 11 890 résidences principales, 1 489 résidences secondaires et 1 582 logements vacants

L'analyse du point mort sur les périodes passées donne des indications fortes pour projeter le territoire, et ainsi formaliser plusieurs scénarios de développement, présentés dans une partie ultérieure. La période observée dans le cadre du PLUi a été 2008 – 2019, afin d'observer les tendances de long court.

- **Le desserrement des ménages entraînait un besoin annuel de 85 logements ;**
La taille des ménages en 2008 était de 2,24 et est actuellement de 2,11 en 2019.
Pour maintenir la population avec une taille de ménages de 2,11, le territoire devrait produire près de 930 logements en 11 an soit 85 par an.
- **Le parc de logements vacants a augmenté de 43 unités par an ;**
Augmentation de 1109 logements vacants en 2008 à 1 582 en 2019
- **Et les résidences secondaires ont baissé, de l'ordre de 2 par an.**
Baisse de 1514 résidences secondaires en 2008 à 1489 en 2019.

Ainsi, le point mort a été de **126 logements par an** entre 2008 et 2019, et le niveau de construction, de 68 logements par an (*données INSEE*), a engendré une baisse de population.

IV. Focus sur la vacance

Une étude de recensement des logements vacants a été réalisée à partir des données LOVAC, afin de disposer de données plus récentes sur l'évolution du nombre de logements et des logements vacants.

Le nombre de logements vacants a baissé de 2019 à 2021, -9 en 2 ans et un taux qui est passé de 11,5% en 2019 à 11,4% en 2021. Cette baisse est en lien avec la volonté politique de remobiliser le parc existant.

V. Une demande en progression depuis 2021

La crise sanitaire a accentué la demande de logements sur le secteur, secondaires mais également principaux, émanant des citoyens cherchant une qualité de vie rendue possible avec le développement du télétravail et les jeunes du secteur issus de l'augmentation des naissances constatées dans les années 2000.

L'attractivité est renforcée par une bonne santé économique du territoire élargie au bassin d'emploi.

Cette demande est en partie permise par la réhabilitation de logements vacants quand le coût des travaux le permet.

Cette dynamique a permis au territoire de maintenir le niveau de population actuel

V. Plusieurs scénarios pour la période 2023-2038

Plusieurs scénarios d'évolution ont été présentés aux élus afin de les aider à se positionner sur les futurs possibles du territoire. Trois invariants ont guidé les réflexions :

- Une détermination du scénario au regard des évolutions analysées sur le territoire ;
- Une diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du développement des 10 dernières années ;
- Une prise en compte de la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard des enjeux de développement durable : consommation énergétique, préservation et valorisation des paysages et de la biodiversité, réseaux, équipements...

I. Le fil de l'eau

Le scénario fil de l'eau prolonge peu ou prou les tendances observées. Il s'agit d'un scénario de référence, de comparaison, permettant de montrer vers quoi se dirige le territoire sans action publique particulière.

En particulier, le scénario fil de l'eau présente plusieurs risques :

- Un accroissement démographique, cependant porté par un rythme de construction majeur dans les communes rurales, comme observé sur la dernière période ;
- Un déclin démographique marqué dans le pôle principal, allant à rebours des objectifs du PADD de rééquilibrage de l'armature territoriale. ;
- Un rythme de construction en extension de l'enveloppe urbaine, fortement consommateur d'espaces du fait de la concentration du développement au sein des communes rurales ;
- Une forte augmentation de la vacance (+360 unités) à toutes les échelles du territoire.

III. Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire

Scénario de rééquilibrage : Un rééquilibrage du développement à court terme

- Un regain démographique dans le pôle de vie ;
- Un recentrage du développement sur le pôle de vie et le confortement de son attractivité ;
- Une action forte sur le parc de logements vacants ;
- Une diminution de la construction dans les villages ;
- Une limitation importante de la consommation d'espaces.

Scénario 2 : Un rééquilibrage progressif du développement

- Une stabilisation démographique dans le pôle de vie ;
- Un recentrage du développement sur le pôle de vie et le confortement de son attractivité ;
- Une action sur le parc de logements vacants et le foncier disponible dans les espaces urbanisés ;
- Une diminution progressive de la construction dans les villages mais un maintien du développement ;
- Une limitation de la consommation d'espace à travers une réflexion sur l'évolution des formes urbaines et la production de logements en cœur de bourgs et villages.

Les élus se sont orientés vers le second scénario, progressif et plus réaliste à leurs yeux. Il s'agit en effet de chercher à stabiliser le pôle de vie, tout en soutenant la vitalité des bourgs et villages, qui ont connu une croissance démographique sur les dernières années.

IV. Des éléments chiffrés calibrés avec les élus

- **Le développement démographique**

Les élus ont travaillé à un scénario d'évolution de **0,1 à 0,15%** de croissance annuelle moyenne, soit environ 475 nouveaux habitants pour atteindre 26 150 habitants en 2038 : une volonté de poursuivre la croissance en veillant à **consolider et renforcer les polarités**.

De l'objectif de croissance de population à la définition des besoins en logements

- Une poursuite **de la baisse de la taille moyenne des ménages** comme sur la période précédente pour atteindre une taille moyenne de 1,9 personnes par ménages en 2038 ;

Cela entraîne un besoin de 1 330 logements sur la période 2023-2038 soit 83 par an ;

- **Une stabilisation du nombre des résidences secondaires.**
« Les Pays de L'Aigle » est un territoire de courts séjours, avec des pratiques tournées vers un tourisme vert de découverte et de promenade.
- **Une légère baisse du nombre de logements vacants – 5 par an**, sur l'ensemble des communes du territoire notamment du fait du degré d'ancienneté de l'habitat sur le territoire intercommunal.

Pour satisfaire à cet objectif, les actions de la collectivité seront importantes pour limiter l'entrée de nouveaux logements dans la vacance et pour reconquérir en plus des logements déjà vacants

- Un apport de 475 habitants supplémentaires entraînant un besoin de 250 logements pour satisfaire à l'objectif de croissance démographique de +0,1% à +0,15% par an soit 16 par an ;

Les besoins en logements pour la période 2023-2038 sont ainsi de 94 logements par an soit 1 504 logements

V. La programmation de logements en extension

L'analyse de la capacité des tissus urbains a fait apparaître une capacité d'accueil de 750 logements et les besoins pour la période 2023-2038 sont de créer 1 504 logements.

Il est ainsi nécessaire de programmer des opérations de logements en extension des enveloppes urbaines. Une part des logements mentionnés en extension urbaine ne seront pas réalisés sur le temps du PLUi-H (une part des secteurs en 2AU).

Communes	Capacité en densification	Renouvellement urbain	PROGRAMMATION EN EXTENSION	Programmation totale
			1AU + 2AU <i>(Encadré par OAP pour les zones 1AU)</i>	
Anceins	5	1	3 + 0	9
Aube	33	1	17 + 18	69
Auguaise	14	1	2 + 2	19
Beaufai	15	1		16
Bocquencé	6	1	0 + 4	11
Bonnefoi	8	1	0 + 4	13
Bonsmoulins	18	1		19
Brethel	4	1	0 + 2	7
Chandai	13	1	15 + 6	35
Couvains	16	1		17
Crulai	30	1	30 + 0	61
Fay	1	1		2
Gauville	36	1	7 + 3	47
Glos la Ferrière	24	1		25
Heugon	16	1	7 + 6	30
Irai	22	1	0 + 26	49
L'Aigle	31	42	147 + 206	426
La Chapelle Viel	12	1	0 + 3	16

Communes	Capacité en densification	Renouvellement urbain	PROGRAMMATION EN EXTENSION	Programmation totale
			1AU + 2AU <i>(Encadré par OAP pour les zones 1AU)</i>	
La Ferrière au Doyen	2	1		3
La-Ferté-Frênel	17	10	20 + 40	87
La Gonfrière	2	1		3
Le Ménil-Bérard	2	1	0 + 4	7
Les Aspres	58	1	0 + 10	69
Les Genettes	24	1		25
Mahéru	3	1		4
Monnai	3	1	0 + 3	7
Moulins-la-Marche	8	10	0 + 9	27
Rai	17	1	0 + 7	25
Saint-Evroult-Notre-Dame-du-Bois	14	1	0 + 6	21
Saint-Hilaire-sur-Risle	6	1	6 + 0	13
Saint-Martin-d'Ecublei	30	1	7 + 13	51
Saint-Michel-Tuboeuf	15	1	28 + 5	49
Saint Nicolas de Sommaire	6	1	0 + 6	13
Saint-Nicolas-des-Laitiers	5	1	3 + 0	9
Saint-Ouen-sur-Iton	39	1	48 + 16	104
Saint-Sulpice-sur-Risle	50	1	72 + 11	134

Communes	Capacité en densification	Renouvellement urbain	PROGRAMMATION EN EXTENSION	Programmation totale
			1AU + 2AU <i>(Encadré par OAP pour les zones 1AU)</i>	
Saint-Symphorien-des-Bruyères	11	1	22 + 0	34
Touquettes	4	1	0 + 6	11
Villers-en-Ouche	11	1		12
Vitrai-sous-Laigle	6	1	0 + 7	14
Écorcei	17	1	0 + 8	26
	655	100	1AU - 434 2AU - 421	1 608

Le projet de PLUi programme la réalisation de 855 logements en extension dont près de la moitié en zone 2AU. Celles-ci ne seront mobilisés qu'en cas de modification du PLUi et de besoin réel de nouvelles surfaces pour répondre aux objectifs de développement.

La programmation répond ainsi aux objectifs de développement affichés dans les précédents scénarios.

Il est à noter que 10 communes ne prévoient pas de secteurs d'extension et que 15 communes ne programme que des zones 2AU. Seules 16 communes programment des extensions dès l'application du PLUi.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

I. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Véritable clé de voute du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Fort d'une identité rurale, le Pays de L'Aigle est confronté aux différentes problématiques contemporaines de l'aménagement et de l'urbanisme dans les territoires ruraux : un vieillissement de la population et une diminution de la taille des ménages, une dévitalisation des centres-bourgs au profit d'une urbanisation consommatrice d'espaces, une offre en logement peu diversifiée, une concurrence économique fortement marquée par les bassins d'emplois voisins, des déplacements réalisés quasi-exclusivement en voiture...

La définition du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public.

La prospective réalisée par le travail sur le PADD a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux qui seront travaillés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NB : Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du PLUi de Pays de l'Aigle définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

(...) Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les logements vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration (...) du PLU et l'analyse prévue à l'article L 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

I. Un axe transversal : la définition d'une armature de projet

Dans le cadre des réflexions sur le développement du territoire, les élus ont fait le choix d'une armature pour les Pays de L'Aigle. Elle correspond en effet à un constat mais surtout dans les volontés de développement de demain.

Le PLUi redéfinit les fonctions de « pôle principal », appuie le développement des « pôles secondaires » et la préservation des « communes du maillage rural ». L'enjeu est de venir calibrer le développement en fonction des besoins, spécificités et capacités des différentes communes.

- **Il s'agit ainsi de « positionner clairement la communauté de communes au sein du contexte territorial élargi, affirmer le rôle clef joué par les pôles dans la vie du territoire et penser la vie quotidienne de demain dans une logique de proximité. »**

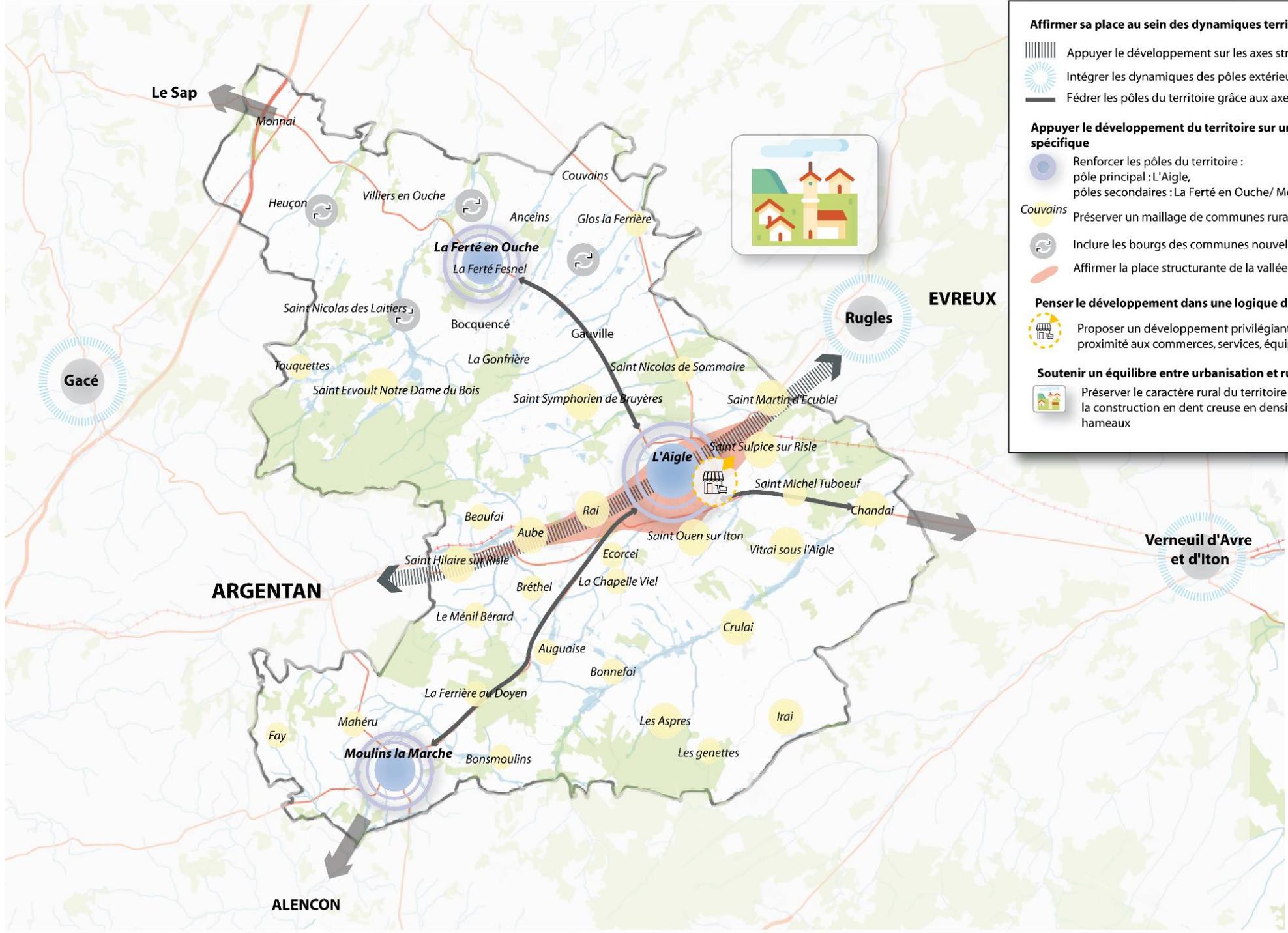
L'armature territoriale se décline de manière suivante :

- **Le pôle central de L'Aigle***, qui concentre emplois, commerces et services, et voué à recevoir une part importante du développement territorial, du fait de son statut privilégié.
- **Les pôles secondaires de la Ferté en Ouche et de Moulins la Marche** qui structurent autour d'eux des bassins de vie locaux.
- **Les communes de la Risle**, en lien avec le passé industriel du territoire, ces communes présentent un nombre de services et d'habitants assez important à l'échelle du territoire. Ces communes sont sous l'influence de L'Aigle.
- **Les communes rurales**, sous l'influence des pôles. L'objectif sur ces communes sera de préserver la vie locale et le cadre de vie.

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

****Par « pôle central » nous comprenons L'Aigle et ses communes agglomérées, la commune centre présentant des limites en termes de disponibilités foncières.***

L'armature vient guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et territorialiser le scénario de développement.



Affirmer sa place au sein des dynamiques territoriales

-  Appuyer le développement sur les axes structurants
-  Intégrer les dynamiques des pôles extérieurs
-  Fédérer les pôles du territoire grâce aux axes secondaires

Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique

-  Renforcer les pôles du territoire :
pôle principal : L'Aigle,
pôles secondaires : La Ferté en Ouche/ Moulins la Marche
-  Couvains Préserver un maillage de communes rurales
-  Inclure les bourgs des communes nouvelles
-  Affirmer la place structurante de la vallée de Risle

Penser le développement dans une logique de proximité

-  Proposer un développement privilégiant la notion de proximité aux commerces, services, équipements....

Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité

-  Préserver le caractère rural du territoire en privilégiant la construction en dent creuse en densification des hameaux

II. Axe 1 : Structurer le développement territorial

La proximité, support d'un développement équilibré entre urbanisation et ruralité

Le territoire des Pays de L'Aigle se distingue par un cadre de vie de qualité, véritable atout pour ses habitants et ses usagers.

Cette qualité trouve son essence dans les aménités (atouts), caractéristiques du territoire : des paysages agricoles bocagers encore bien préservés, des pôles urbains garants d'un niveau de services et équipements de proximité, un patrimoine bâti traditionnel, des emplois, une localisation au sein d'un réseau de villes moyennes. L'ensemble de ces caractéristiques fait aujourd'hui des Pays de L'Aigle un territoire rural de qualité.

Le développement du territoire s'inscrit donc dans la recherche d'un projet équilibré et respectueux des marqueurs paysagers et du cadre de vie qui en font sa singularité

Le PADD appuie la Communauté de Communes dans la mise en œuvre de sa politique de développement durable au travers des orientations suivantes :

▪ Penser le développement dans une logique de proximité

Dans un contexte de sobriété et de réduction des énergies fossiles, d'alternative à l'autosolisme et de dévitalisation des territoires, les élus souhaitent s'inscrire dans une logique de proximité dans le développement de l'urbanisation. Les communes comportant le plus de services, commerces, équipements seront celles amenées à se développer de manière privilégiée.

Le territoire entend pour cela :

- Maintenir la dynamique des pôles de commerces et services et à accompagner leur création
- Pérenniser les linéaires commerciaux et potentiellement mobiliser les linéaires de préservation de la diversité commerciale
- Privilégier l'implantation d'équipements au sein des pôles du territoire afin de renforcer leur poids dans les dynamiques locales
- Conforter le territoire des « courtes distances » par la structuration d'un maillage piétonnier et cyclable structuré, relié aux espaces agricoles et naturels
- S'appuyer sur les liaisons douces structurelles (voies vertes, vallées...)
- Favoriser les connexions piétonnes et cyclables entre les espaces habités et les sites d'intérêt touristiques
- Développer le transport à la demande sur le territoire
- Accompagner la réduction des déséquilibres territoriaux par le renforcement de la desserte numérique

▪ **Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité**

Le Pays de L'Aigle est un territoire rural, dont les caractéristiques favorisent un cadre de vie de qualité. Ces atouts sont les vecteurs d'attraction d'une population souhaitant vivre à la campagne, et sont à préserver d'une urbanisation trop importante susceptible d'entacher cet atout. Concilier développement mesuré pour maintenir une attractivité et préservation du cadre de vie rural est primordial.

- Préserver le caractère rural des hameaux tout en accompagnant le territoire dans sa transition en permettant la densification (dents creuses)
- Permettre le changement de destination des bâtiments existants hors zone constructible sous réserve d'une absence d'impact sur l'activité agricole et paysagère du site
- Favoriser la réutilisation du bâti

Réponse aux enjeux diagnostic / EIE :

- > *Préservation des paysages et de l'identité rurale*
- > *Valorisation des espaces agricoles et forestiers*
- > *Protection des patrimoines*
- > *Maintien de la qualité du cadre de vie*
- > *Préservation des commerces et services*
- > *Renforcement des polarités*
- > *Valorisation des cheminements au sein des espaces naturels et agricoles*
- > *Préservation de la qualité des masses d'eaux de surface*
- > *Réduction des inégalités liée à la fracture numérique*
- > *Développement d'une politique d'aménagement en renouvellement*

III. Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables

Les Pays de L'Aigle souhaitent mettre en œuvre une politique d'aménagement durable de son territoire, afin de préserver et valoriser son caractère rural et naturel, maîtriser la consommation d'espaces en promouvant une évolution des formes urbaines, et définir des objectifs démographiques et économiques durables.

▪ Modérer la consommation d'espaces

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et en conformité avec le SCoT, le territoire se donne les moyens de modérer la consommation d'espaces à hauteur de 70 hectares en extension à vocation habitat, afin de préserver sa ruralité et son cadre de vie. Chaque consommation d'espace sera mesurée et définie avec des critères précis

- Des besoins en logements définis selon l'armature afin d'éviter le mitage et conforter les polarités
- Une densification minimum exigée dans une logique d'évolution des formes urbaines
- La priorisation dans les sites de projets de terrains déjà reliés aux réseaux
- La réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation exigeantes sur la valorisation et l'intégration paysagère et urbaine

Le développement d'alternatives à l'habitat en extension est primordial pour une production de logements suffisante aux besoins du territoire et la modération d'une consommation d'espaces. L'intercommunalité affirme ainsi sa volonté d'habitat en renouvellement :

- Produire au-delà du seuil minimal de production de logements en renouvellement de 50% fixé par le SCoT
- 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 Pays de L'Aigle sont certes un territoire rural, mais au sein des enveloppes urbaines, des réflexions doivent être menées pour éviter les îlots de chaleur urbain et les inondations liées au dérèglement climatique.

- Maintien du caractère naturel des cours d'eau et de leurs berges, particulièrement dans la Vallée de la Risle
- Préservation des espaces boisés dont les parcs privés, les berges, au sein des bourgs
- Apporter de la perméabilité aux aménagements urbains
- Renforcer la nature au sein des enveloppes urbaines avec une palette végétale locale et adaptée au dérèglement climatique

L'intercommunalité a souhaité intégrer un Programme Local de l'Habitat afin de mener une réelle politique en matière d'habitat, afin de répondre aux besoins d'une population qui évolue et tendre vers une mixité sociale.

- Définition de principes pour permettre le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat
- Permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements sur le territoire
- Mener une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- Développer les logements à destination des jeunes
- Intervenir sur le parc vacant par la mise en place de dispositifs dédiés
- Mettre en place une politique foncière sur les secteurs stratégiques en vue de la maîtrise publique de foncier
- Améliorer les performances énergétiques

Cette politique de l'habitat vise à répondre aux objectifs démographiques fixés de croissance démographique de 0.1 à 0,15%/an, notamment au sein des polarités

L'intercommunalité souhaite faire vivre le territoire au travers du tissu économique local. L'Aigle et la Vallée de la Risle, ancien bastion industriel vise à redéfinir sa stratégie et à réinvestir les champs de l'économie présente. 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, les objectifs sont les suivants :

- Permettre la densification des zones existantes et la commercialisation des surfaces viabilisées dans l'ensemble des zones ;
- Remobiliser les friches industrielles/commerciales/artisanales du territoire ;
- Développer en extension les zones d'activités stratégiques (pôles mais aussi communes situées non loin des axes structurants) ;

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). Les principes de végétalisation, rationalisation de l'espace, insertion paysagère et de bâtiments énergétiquement performants sont définis afin de guider les réaménagements.

Concernant les activités isolées, les objectifs sont les suivants :

- Définir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (secteurs constructibles) au sein des zones agricoles et naturelles à titre exceptionnel pour accompagner l'évolution des activités déjà implantées sur le territoire

Concernant les activités touristiques :

- Le dispositif règlementaire (STECAL) sera également mis en place pour les activités touristiques. La création de nouvelles activités pourra être permise.

Pour ce faire, doivent être développés :

- Les hébergements touristiques « ruraux » adaptés au contexte territorial : gîtes, habitats insolites...
- Les liaisons douces le long des « axes naturels structurants » du territoire : vallées, chemins creux, voies vertes...
- Les liaisons entre les centres-bourgs et avec les lieux touristiques,
- Le développement de l'offre de loisirs autour de la notion de « tourisme vert ».

L'agriculture fait partie intégrante de la vie locale du territoire. Elle joue un rôle phare, tant en tant que moteur économique local, que principal gestionnaire de l'entretien des paysages. Elle joue également un rôle clef en tant que ressource alimentaire, en enjeu pour le développement local.

Cette double dimension de l'agriculture est intégrée dans le projet de territoire du PLU à travers les objectifs suivants :

- Protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production ;
- Préserver le modèle productif agricole du territoire en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects ;
- Favoriser la diversification de l'activité agricole (agrotourisme, biomasse, transformation de produits...) dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des sols éventuellement induite par ces évolutions, et de préservation de l'activité principale de production ;
- Favoriser et soutenir le développement des circuits courts tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire...
- Encadrer l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle afin qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Limiter le nombre de logements d'exploitation par siège d'exploitation pour enrayer le mitage des espaces agricoles lors de l'arrêt de l'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité ;
- Cadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, à des fins de logements ou d'accueil touristique.

Les Pays de L'Aigle souhaitent concilier valorisation et préservation des ressources du territoire.

- Conscients de la fragilité de la ressource en eau, les Pays de L'Aigle ont pour objectif de protéger les masses d'eau souterraines et superficielles du territoire, d'un point de vue tant quantitatif que qualitatif.
 - Améliorer la qualité de l'eau potable

- Réduire les besoins en eau potable
 - Développer une gestion naturelle des eaux pluviales
 - Développer un réseau d'eau pluviale
- Afin d'assurer une production d'énergie renouvelable et locale qui puisse répondre aux besoins de la population, les Pays de L'Aigle souhaitent renforcer le mix énergétique du territoire. Ce développement des ressources énergétiques doit se faire en cohérence avec les capacités du territoire et les enjeux environnementaux qu'il porte.
- Développer du photovoltaïque en toiture, sur les aires de stationnement et les friches, et sur les bâtiments résidentiels sous réserve de préservation du patrimoine et de l'ambiance urbaine
 - Permettre l'usage des réseaux de chaleur et des éoliennes
 - Valoriser la matière organique par méthanisation
 - Limiter la production de déchets par valorisation des déchets verts et inertes et renforcement d'usage et le recyclage de matériaux biosourcés et géosourcés

L'établissement d'une urbanisation résiliente passe par une stratégie de l'évitement des risques, que les Pays de L'Aigle entendent mettre en place par des actions réparties en deux axes : éviter l'aménagement des secteurs non urbanisés les plus à risques ou soumis à de fortes nuisances et protéger les espaces déjà urbanisés :

- >urbanisation future : les secteurs du territoire soumis à des risques naturels ou industriels ou à des nuisances devront ainsi être écartés au maximum des choix des secteurs d'urbanisation.
- >urbanisation actuelle : sur les secteurs exposés à des risques ou des nuisances, le projet devra prévoir des mesures pour réduire l'impact sur les populations.

Réponse aux enjeux diagnostic / EIE de :

- > Respect de la loi Climat et Résilience par la réduction de la consommation d'espaces, la production de 50% des logements en renouvellement urbain et la densification des formes urbaines
- > Protection des lieux naturels, notamment les cours d'eau et les forêts
- > Renforcement du taux de couverture végétale et de la perméabilité
- > Développement d'une politique d'habitat adaptées aux besoins d'une population vieillissante et à l'accueil de population jeune
- > Revalorisation des zones d'activités existantes
- > Mobilisation des friches du territoire
- > Renforcement de l'offre touristique
- > Redynamisation des centres-bourgs
- > Protection des espaces agricoles
- > Protection de la ressource en eau
- > Valorisation des énergies renouvelables
- > Intégration des risques industriels et naturels dans les politiques d'aménagement

IV. Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole

Les Pays de L'Aigle sont riches d'une grande diversité de leurs paysages, qu'il convient de préserver afin de maintenir la qualité du cadre de vie du territoire.

▪ Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire

La communauté de commune possède une identité paysagère nécessitant d'être préservée.

- Valoriser les grandes structures paysagères, que sont les vallées, les plaines bocagères et les grands espaces boisés, avec une attention particulière sur le bocage
- Maintenir les structures végétales, en particulier les grands boisements et le réseau bocager.
- Préserver l'intégrité des boisements structurants et la diversité des espaces bocagers
- Poursuivre la dynamique de replantation des haies
- Préserver les paysages de vallée, particulièrement celui de la vallée de la Risle
- Penser les interfaces entre espaces bâtis naturels et agricoles
- Soigner les entrées de bourgs
- Conservation des coupures vertes entre les espaces urbanisés

▪ Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux

Les Pays de L'Aigle abrite une importante biodiversité, qui prend des formes multiples et variées. La richesse écologique du territoire est d'ailleurs reconnue par plusieurs outils de protection ou d'inventaire. L'objectif est de protéger les espaces majeurs de biodiversité sur le territoire.

- Protéger strictement les réservoirs de biodiversité
- Préserver les espaces de perméabilité bocagère
- Protéger strictement les abords des cours d'eau
- Lutter contre la destruction et la détérioration des zones humides
- Compenser la dégradation des fonctionnalités écologiques
- Lutter contre la mise en place de nouvelles ruptures écologiques
- Prendre en compte les aménités des milieux naturels et leur participation à la résilience du territoire
- Assurer les conditions favorables à la biodiversité en maintenant les composantes naturelles du territoire
 - **Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire**

Le territoire du 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.

- Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et vernaculaire, afin qu'ils participent à la mise en valeur de l'identité du territoire.
- Avoir un règlement adapté en fonction des caractéristiques architecturales des zones.
- Favoriser une architecture de qualité bien intégrée au sein de l'architecture locale.
- Valoriser les bourgs en les confortant en tant que lieux de vie
- Maintenir les caractéristiques urbaines et architecturales des hameaux et des villages
- Faciliter la réhabilitation du bâti agricole, notamment les anciennes exploitations agricoles, en favorisant leur changement de destination.

Réponse aux enjeux diagnostic / EIE de :

- > *Préservation de l'identité rurale locale dans les futurs aménagements*
- > *Préservation de la biodiversité*
- > *Intégration de chaque nouvel aménagement au sein du paysage*
- > *Restauration des milieux écologiques, notamment les haies*
- > *Valorisation du patrimoine bâti et de la richesse architecturale*
- > *Préservation des paysages vecteur de l'identité rural*

II. Un projet respectueux des objectifs du développement durable

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, détaillés dans les articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme. Les orientations du présent PADD, incarnant le projet du territoire, font échos à ces objectifs :

Objectifs de développement durable des collectivités	Orientations du PADD y faisant écho
L'équilibre territorial	La définition d'une armature de projet composé d'un pôle principal, d'un pôle secondaire, et des communes du maillage rural Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	Avoir une réelle politique en matière d'habitat Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité
La sécurité et la salubrité publiques	Avoir une réelle politique en matière d'habitat
La prévention des risques naturels et technologiques	Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement
La protection des milieux naturels et des paysages	Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux
La lutte contre l'artificialisation des sols	Modérer la consommation d'espaces Faire évoluer les formes urbaines
La lutte contre le changement climatique	Intégrer la nature dans les tissus urbains Valoriser les ressources du territoire
La contribution à la transition énergétique du territoire	Valoriser les ressources du territoire
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive	Penser le développement dans une logique de proximité

**Explication des choix
retenus pour établir
les
OAP**

I. Principes généraux des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi des Pays de L'Aigle.

I. Portée juridique des OAP

Les OAP ont pour objectif d'encadrer les projets futurs de construction et d'aménagement en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir : une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets, une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux. Elles constituent une pièce à part entière du PLUi au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

Les OAP sont **opposables aux demandes d'autorisation d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique**, ouverte à l'urbanisation : en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les OAP s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement qualitatif du territoire.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (dites AU) à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement.

II. Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se divisent en deux types :

Les OAP sectorielles

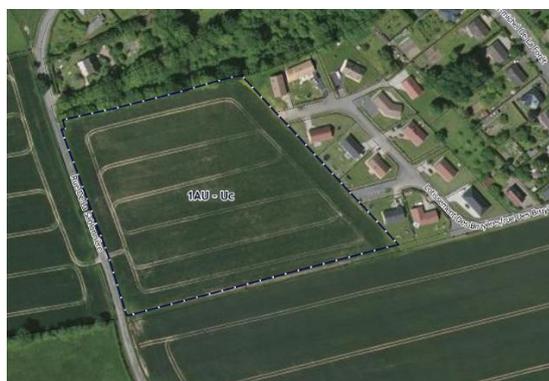
Elles permettent l'organisation l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer :



Exemple d'une OAP en dent creuse à Gauville

En dent creuse dans l'enveloppe urbaine

Terrain non bâti situé au cœur d'un centre-ville, d'un bourg ou d'un hameau, il s'agit d'un terrain agricole enclavé dans le bourg d'une grande propriété privée à la sortie du village.



Exemple d'une OAP en extension à Saint-Michel-Tuboeuf

En extension

En greffe d'un secteur déjà urbanisé, l'OAP peut concerner des espaces encore naturels ou agricoles en continuité d'un centre-bourg, un site d'entrée de ville, une extension de zone d'activité...

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi compte 27 OAP dites sectorielles. Chaque secteur concerné par une OAP est soumis au phasage suivant qui couvre l'ensemble des communes du territoire.

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

- Court terme : Zones urbanisées sur la période 2024-2030 ;
- Long terme : Zones urbanisées après 2030.

Ce phasage conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet.

La mise en place de cet échéancier permet de prévoir une mise en œuvre régulière des opérations de logement ou d'activités en extension. Cela permet également d'éviter une ouverture de zone trop importante qui entrerait en concurrence entre elles et avec l'objectif du territoire de renforcement des centralités et de comblement des dents creuses.

LIBELLE	SURF_HA	COMMUNE	LIEU-DIT	NOM_ATLAS_OAP	ECHancier
1AU - Ub	0,3	Anceins	Anceins	OAP Anceins	court terme
1AU - Ub	0,59	Aube	Le Chesnet	OAP Strinz Margaretha	court terme
1AU - Uc	0,84	Aube	Le Sapin	OAP du Mesnil	court terme
1AU - Ub	0,2	Auguaise	Auguaise	OAP La Bouchardière	court terme
1AU - Uc	1,19	Chandai	Chandai	OAP de Bourth	court terme
1AU - Ub	2,57	Crulai	Crulai	OAP de la Beaudinière	50% court terme /50% long terme
1AU - Ub	0,67	Gauville	Champ Des Prés Loyer	OAP de Gauville	court terme
1AU - Ub	0,56	Heugon	Heugon	OAP du Moulin	court terme
1AU - Ub	1,31	La Ferté-Frênel	Le Bourg	OAP des Forges	court terme
1AU - Ub	2,99	L'Aigle	Le Bois Robert	OAP des Sapins	50% court terme /50% long terme
1AU - Uc	5,11	L'Aigle	Immeuble Saint- exupéry	OAP Marc Vaux	50% court terme /50% long terme
1AU - Uc	0,67	L'Aigle	Le Chaillouet	OAP de Chennebrun	court terme
1AU - Uc	0,93	L'Aigle	Immeuble Poitou	OAP Jean Lesage	court terme
1AU - Uz	1,44	Moulins-la-Marche	Le Champ Paulin	OAP Sainte-Gauburge	court terme
1AU - Uh	0,59	Saint-Hilaire-sur- Risle	Bois Moitié	OAP de la Sapaie	court terme
1AU - Uc	0,69	Saint-Martin- d'Écublei	Saint-martin- d'écublei	OAP des Acacias	court terme
1AU - Uc	2,36	Saint-Michel- Tuboeuf	La Moussintrie	OAP Les Bruyères	50% court terme /50% long terme
1AU - Ub	0,36	Saint-Nicolas-des- Laitiers	La Kerminette	OAP Les Pérelles (St Nicolas des Laitiers)	court terme
1AU - Uc	1,38	Saint-Ouen-sur-Iton	Le Clos De L'iton	OAP Saint Aubin	court terme
1AU - Uc	1,69	Saint-Ouen-sur-Iton	Le Clos De L'iton	OAP Désiré Guillemarre	court terme
1AU - Uz	15,15	Saint-Ouen-sur-Iton	La Foucardière	OAP Fernand Michaux	court terme
1AU - Ub	0,94	Saint-Sulpice-sur- Risle	La Fonte	OAP de la Fonte	court terme
1AU - Uc	3,59	Saint-Sulpice-sur- Risle	Lardrier	OAP de la Boissière	50% court terme /50% long terme
1AU - Uh	0,4	Saint-Sulpice-sur- Risle	La Troche	OAP de la Troche	court terme
1AU - Ub	1,86	Saint-Symphorien- des-Bruyères	La Pièce Aux Huguenots	OAP des Planchettes	court terme
1AU - Uz	2,49	Saint-Symphorien- des-Bruyères	Le Cauche De La Sapaie	OAP des Bredollières 2	court terme
1AU - Uz	3,63	Saint-Symphorien- des-Bruyères	La Maladrie	OAP des Bredollières 1	court terme

La mise en œuvre de cet échéancier permettra :

- A court terme (2024-2030), l'ouverture de 23,5 ha à vocation d'habitat et de 22,7 ha à vocation d'activités
- A long terme (après 2030), l'ouverture à l'urbanisation de 8,2 ha à vocation d'habitat

Pour le développement économique et de l'habitat, le territoire a également programmé des zones de développement à long terme - 2AU - pour une surface de 31 ha d'habitat et 12 ha à vocation d'activités.

Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification du PLUi. Il s'agit pour le territoire d'envisager la période après 2030.

Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les **OAP thématiques** mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière.
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

- **L'OAP thématique « dents creuses ».** Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'optimiser la gestion du foncier au sein des zones U et de définir des conditions d'intégration des projets.
- **L'OAP thématique « TVB ».** Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue.
- **Principe de compatibilité**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constituent **des principes opposables en termes de compatibilité** : les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principes de « non-contrariété »).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP permet une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux prérogatives des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- **Articulation avec le règlement**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.



Le règlement fixe, sur les zones urbaines et à urbaniser, le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions et d'évolutions de l'existant.

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en œuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement. De plus, elles permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

Partie 2 : L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi intègre un cahier d'Orientations d'Aménagement comportant :

- une partie présentant les OAP sectorielles à vocation résidentielle et économique,
- une partie présentant les OAP dites thématiques : « Dents creuses » et « Trame verte et bleue »
- Les OAP thématiques**

OAP Dents creuses

Les possibilités de construire au sein du bâti existant sont nombreuses. Elles se présentent selon plusieurs types :

- Les parcelles vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (agglomération, village et SDU) : parcelles non bâties, de fait constructible que l'on appelle aussi « dents creuses ».
- Les reliquats des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes
- Les espaces déjà bâtis qui présentent des enjeux forts par leur localisation de renouvellement urbain

L'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives pour :

- limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation.
- Répondre aux besoins en logements en centre urbain et participer à la diversification de l'offre.
- Valoriser la richesse en équipements publics et commerces des centres urbains.

L'objectif de l'OAP est d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.

Cela de manière à :

- Optimiser le foncier dans des secteurs déjà construits afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans le contexte urbain proche (exposition, vue, voisinage, etc.).
- Permettre l'accueil d'opérations de logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité urbaine et sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locataires et propriétaires ...).



3. CADRE DE VIE

Le projet devra prévoir la mise en place de lieux extérieurs aux constructions favorisant l'intimité.

Pour ce faire, il pourra être utilisé l'implantation en limite de parcelle, la mitoyenneté des constructions, ...

La présence végétale sera favorisée : gestion douce des eaux, plantations d'arbres...

Une attention sera portée sur l'intégration du projet avec les espaces riverains déjà construits.

Des espaces tampons végétalisés pourront être plantés afin de préserver l'intimité.

Privilégier des jardins d'un seul tenant

Eviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin, adaptée à ses propres habitudes et à ses propres souhaits.

Sur les parcelles contraintes, une maison implantée au milieu du terrain crée de petits espaces éparpillés.

Une maison implantée en limite séparative de la parcelle et à l'alignement de la voie permet de dégager un espace plus grand et utilisable du côté opposé.

Valoriser les qualités architecturales
Optimiser les espaces
Valoriser les qualités environnementales

CEREMA : « Bonnes pratiques de divisions parcellaires »

Extrait de l'OAP « Dents creuses »

OAP TVB

L'objectif de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle de l'application de ce document et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les

orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre. Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

À travers cette OAP, la collectivité amène des précisions et des orientations sur la localisation et les manières souhaitées d'intégrer les projets à leur environnement.

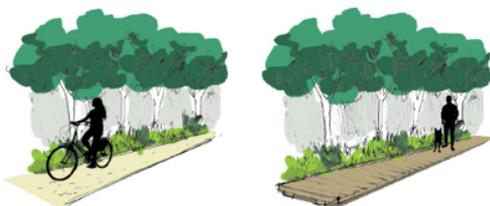
Elle vise à orienter tout projet d'aménagement et de construction développé sur le territoire (public comme privé).

Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer ses orientations dans leur conception. Les projets qui iraient à l'encontre des orientations développées dans cette OAP ne seront pas autorisés sur le territoire.

Orientation N°1 – Protéger les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité correspondent à des espaces protégés et espaces naturels riches, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle biologique (alimentation, repos, reproduction).

1. N'avoir recours qu'à des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...

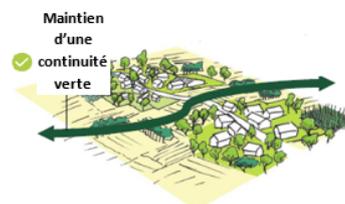


Exemples de revêtements privilégiés – revêtement stabilisé (gauche) et platelage bois (droite)

2. Les projets situés dans le voisinage de ces espaces devront se faire dans le respect de l'intégrité du milieu avoisinant. Une transition douce pourra être aménagée.

Orientation n°2 - Maintenir les continuités écologiques

1. Conserver les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue et éviter la création de toute nouvelle rupture. Il s'agira en premier lieu d'éviter la construction et artificialisation de ces espaces, en second lieu de limiter les aménagements conduisant à une rupture de la continuité, par des aménagements d'espaces verts, plantations, ...
2. Permettre des aménagements légers voire équipements pour l'accueil du public.



Principe de continuité verte

Extrait de l'OAP « Trame verte et bleue »

- **Les OAP sectorielles**

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sont toutes couvertes par une OAP car il s'agit d'une obligation légale. Cela permet de bien encadrer et guider l'aménagement de ces secteurs.

Dans un objectif de proposer des secteurs de développement adaptés à chaque spécificité du contexte territorial, les schémas d'aménagement des OAP du PLUi ont été conçus selon plusieurs grands principes d'aménagement :

Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains :

- S'appuyer sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, cônes de vues sur les grands paysages / éléments de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques des bourgs ou hameaux auquel il s'accroche.

Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites de projets

- Les OAP de secteurs mentionnent certains enjeux spécifiques aux sites de projet qui doivent être pris en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction : enjeux paysagers, environnementaux, liés à la topographie du terrain, à une greffe urbaine, à la composition urbaine...

Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants :

- Organiser les accès et voies de desserte de la zone en s'attachant à la fonctionnalité, à la fois interne et externe de la zone.
- Prévoir des cheminements doux (piétons, vélos) en tant que liens privilégiés de connexion avec les quartiers avoisinant, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et services.
- Travailler l'implantation des constructions en prenant en considération :
 - la topographie du terrain naturel,
 - les principes du bioclimatisme,
 - la gestion de l'intimité des espaces privatifs,
- Traiter les espaces de transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles ou d'activités pour limiter les risques de conflit d'usages. Il s'agit de préserver ou de créer des espaces verts non bâtis ou des haies bocagères en limite de zone.
- Préserver ou aménager des espaces verts en réponse aux enjeux de biodiversité ou de traitement des espaces de transition.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées affectées aux accès, à la circulation et au stationnement et en favorisant l'infiltration sur le terrain du projet.
- Anticiper l'évolution future de la zone, notamment en termes d'accès
- Proposer une offre diversifiée d'habitat :
 - en termes de mixité sociale : prévoir plusieurs tailles de lots, locatif, accession à la propriété,
 - ...

- en termes de mixité urbaine : favoriser la diversité de la typologie du bâti (logements individuels, collectifs, habitat groupé, ...)

Objectifs et principes d'aménagement des OAP

Les OAP ont été élaborées en poursuivant les objectifs suivants, cohérents avec les orientations du PADD :

- Promouvoir une urbanisation cohérente et mesurée, en lien avec les quartiers limitrophes.
- Favoriser la perméabilité à travers les quartiers.
- Faciliter les connexions entre les projets et l'existant.
- Connecter les opérations aux zones urbanisées existantes.
- Connecter les cheminements pour modes doux aux liaisons douces existantes, aux transports en commun et/ou aux polarités principales.
- Programmer la densification des secteurs stratégiques.
- Promouvoir une diversité de typologie du bâti.
- Favoriser l'intégration paysagère des projets urbains.
- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Réduire l'effet de densité en aménageant des espaces publics et des espaces végétalisés vecteur de lien social.
- Favoriser la mixité sociale.

Les OAP visent à promouvoir une **urbanisation cohérente et raisonnée**, en lien avec les quartiers limitrophes.

Un travail de « couture » est proposé à travers les OAP entre les nouveaux quartiers et les tissus existants. Les densités, les liaisons et les espaces tampons, ... visent à intégrer les projets à leur environnement proche.

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur. L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Les opérations les plus conséquentes, intègrent des principes de liaisons douces, permettant de connecter les opérations aux zones urbanisées existantes. Les cheminements modes doux se connectent principalement aux liaisons douces existantes et/ou aux centres-bourgs proposant une offre de services et de commerces. Les formes bâties des OAP visent une certaine cohérence avec les secteurs urbains environnants. Une densification est programmée sur tous les secteurs.

Afin de favoriser une intégration paysagère des projets, des mesures sont mises en place dans les OAP. Des espaces tampons enherbés ainsi que des haies végétalisées sont programmées en frange.

La plantation d'arbres et de bosquets au sein des opérations et/ou le long des voies participe au maintien de la qualité du cadre de vie.

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de lien social entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques, prévoient la création d'espaces communs/partagés (espaces verts notamment).

Au sein des OAP prévoyant l'accueil de logements collectifs et/ou groupés, des places de stationnement sont aménagées sur les espaces publics et/ou le long de voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et/ou des habitants. Des espaces publics et espaces végétalisés sont aménagés dans les projets les plus denses.

II. Bilan des OAP

I. Surfaces des secteurs d'OAP par communes

COMMUNES	OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	OAP A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE ET/OU D'EQUIPEMENT	Surfaces totales des OAP toutes vocations confondues (en ha)
	Surface des OAP (en ha)	Surface des OAP (en ha)	
Anceins	0,3	/	0,3
Aube	1,43	/	1,43
Auguaise	0,2	/	0,2
Chandai	1,19	/	1,19
Crulai	2,57	/	2,57
Gauville	0,67	/	0,67
Heugon	0,56	/	0,56
La Ferté-Frênel	1,31	/	1,31
L'Aigle	9,7	/	9,7
Moulins-la-Marche		1,44	1,44
Saint-Hilaire-sur-Risle	0,59	/	0,59
Saint-Martin-d'Ecublei	0,69		0,69
Saint-Michel-Thuboeuf	2,36		2,36
Saint-Nicolas-des-Laitiers	0,36		0,36
Saint-Ouen-sur-Iton	3,07	15,15	18,22
Saint-Sulpice-sur-Risle	4,93		4,93
Saint-Symphorien-des-Bruyères	1,86	6,12	7,98

Les 27 OAP représente une surface de 31,7 ha à vocation d'habitat dont 11 ha au sein des communes pôles soit environ 35%. Les communes proches de la Ville de L'Aigle accueillant pour partie des zones d'emplois accueille propose une surface de 10,4 ha à vocation d'habitat.

Ainsi, en accord avec le PADD, une surface de développement de l'habitat de 21,4ha est concentré sur les communes pôles et les communes directement raccordé à ces pôles (67,5%)

Les secteurs de développement économique représentent une surface de 22,7ha. Il ne s'agit que d'extension de zones existantes situées à proximité de L'Aigle ou au sein des pôles secondaires

II. Nombre de logements prévus et densité des OAP

Sur les communes pôles et les communes directement raccordé à ces pôles, la capacité d'accueil est de 315 logements sur les 434 programmés au sein des OAP (73%)

Communes	PROGRAMMATION ATTENDUE EN NOMBRE DE LOGEMENTS (OAP à vocation d'habitat)	DENSITES ATTENDUES		TEMPORALITE D'OUVERTURE
		Densité moyenne (en log/ha)	Surface totale (en ha)	
Anceins	3	12	0,30	A l'approbation du PLUi
Aube	17	12	1,43	A l'approbation du PLUi
Auguaise	2	12	0,2	A l'approbation du PLUi
Chandai	15	12	1,19	A l'approbation du PLUi
Crulai	30	12	2,57	A l'approbation du PLUi pour la première tranche et d'ici 2038 pour l'autre moitié
Gauville	7	12	0,67	A l'approbation du PLUi
Heugon	7	12	0,56	A l'approbation du PLUi
La-Ferté-Frênel	20	15	1,31	A l'approbation du PLUi
L'Aigle	147	17	9,7	A l'approbation du PLUi pour une grande partie et d'ici 2038 pour le reste
Saint-Hilaire-sur-Risle	6	12	0,59	A l'approbation du PLUi
Saint-Martin-d'Ecublei	7	12	0,69	A l'approbation du PLUi
Saint-Michel-Tuboeuf	28	12	2,36	A l'approbation du PLUi pour la première tranche et d'ici 2038 pour l'autre moitié
Saint-Nicolas-des-Laitiers	3	12	0,36	A l'approbation du PLUi
Saint-Ouen-sur-Iton	48	12	3,07	A l'approbation du PLUi
Saint-Sulpice-sur-Risle	72	12	4,93	A l'approbation du PLUi pour une grande partie et d'ici 2038 pour le reste
Saint-Symphorien-des-Bruyères	22	12	1,86	A l'approbation du PLUi

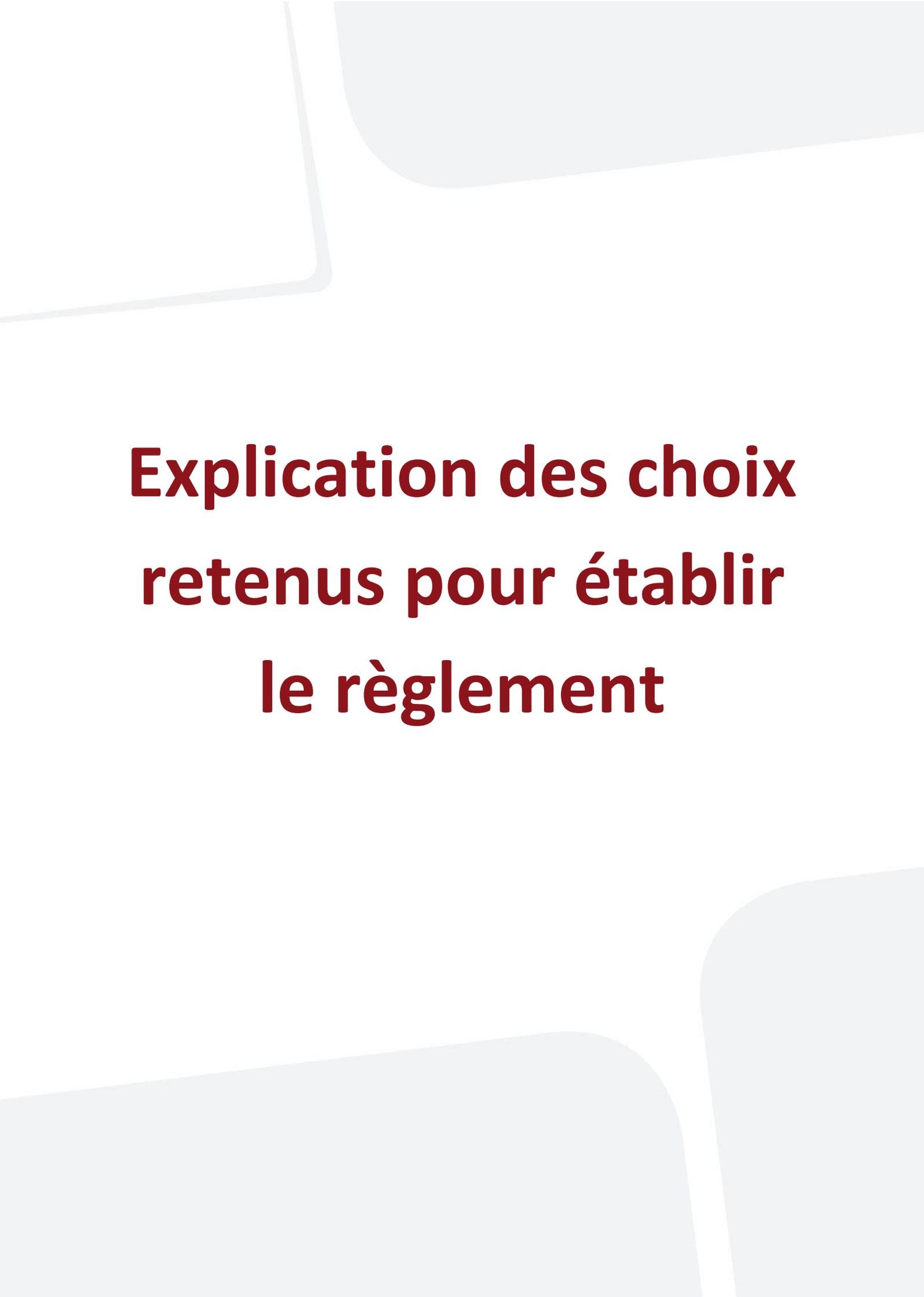
III. Les principes d'aménagement des OAP pour répondre aux enjeux du PADD

Les OAP définissent des orientations en matière :

- **De vocations principales** : résidentielle, économique, mixtes, etc. Il s'agit de préciser les attentes des élus en matière d'affectation du sol et de localisation des différentes fonctions sur le territoire.
- **D'accessibilité et de desserte** : les principes d'accès et viaires sont dessinés au sein de OAP, intégrant également les cheminements dédiés aux modes doux. La connexion avec le maillage existant est recherchée, ainsi qu'une cohérence globale pour des déplacements efficaces et permettant la bonne cohabitation entre tous les modes.
- **De qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics...) mais aussi sur la gestion des eaux de pluie. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquels s'insère le projet afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie ;
- **De programmation** : La destination et la surface de chaque secteur stratégique sont précisées au sein de OAP, qui énoncent également des principes de densités adaptées aux particularités de chaque site, via des typologies adaptées.

Les secteurs de taille plus importantes ont fait l'objet d'un phasage, afin de répondre à la récente loi Climat et Résilience, imposant un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Celui-ci s'est réalisé en prenant en compte le découpage parcellaire, la typologie du secteur concerné, et la propriété des parcelles. Ces principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs exposés au sein du PADD, projet politique du territoire.

Principe d'aménagement	Objectif du PADD
Prévoir la réalisation d'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé	Fixer des objectifs réalistes en matière d'accueil de nouvelles populations- Une production de logements adaptée aux objectifs du territoire
Préserver les paysages emblématiques du territoire	
Intégrer les éléments de la TVB en bonne intelligence avec les pratiques territoriales	Faire projet tout en préservant l'identité du territoire
Limiter les impacts du développement du territoire sur les terres agricoles cultivées	
Aménager les voiries et renforcer des voies douces	
Ajuster au mieux les objectifs de production de logement au potentiel foncier mobilisable tout en tenant compte de l'identité rurale du territoire	
Proposer un urbanisme qualitatif et durable pour maintenir un cadre de vie de qualité	Assurer un développement cohérent et raisonné
Assurer l'insertion paysagère des bâtiments d'activités	
Veiller à une utilisation économe responsable des ressources naturelles	
Permettre un développement en pleine intelligence avec les contraintes locales	
	Préserver les ressources du territoire



Explication des choix retenus pour établir le règlement

I. Organisation générale des pièces du règlement

Les élus du territoire ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Le règlement du PLUi se structure autour :

- D'un **document graphique** où figurent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) définies sur le territoire intercommunal et auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières :
 - Les Emplacements Réservés (L 151-41 du Code de l'Urbanisme).
 - Les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC).
 - Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- d'un **règlement écrit** venant fixer les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique et les critères pour les bâtiments susceptibles de changer de destination (L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

Chaque zone est régie par **sept articles** s'organisant de la manière suivante :

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions

- Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.
- Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement
- Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

I. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD

AXE TRANSVERSAL | STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

- ▶ Le règlement encourage la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et des bourgs en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones UA, UA1 et UB.
- ▶ Il est fait application de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme permettant aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions, en zones agricoles et naturelles. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions permettant de lutter contre la vacance.
- ▶ La production de logements est répartie par densité différenciée permettant de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produit en fonction des spécificités locales sur le territoire
- ▶ Utilisation des articles L 151-17 à 25 du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit afférent à la qualité du cadre de vie dans toutes les zones.
- ▶ Il est fait application de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier les quartiers, îlots, et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement y interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat pour maintenir des points de commerces de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes.
- ▶ Valorisation de la construction de bâtiments agricoles garantissant une meilleure performance énergétique.

AXE 1 | DEFINIR DES OBJECTIFS RAISONNES ET DURABLES

- ▶ Le document analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- ▶ Lutte contre l'étalement urbain en favorisant la revitalisation des centres-bourgs.

► Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont utilisées pour toutes extensions urbaines permettant d'encadrer des densités minimales à respecter.

- Rédaction de règles spécifiques aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- La mise en valeur des espaces libres et de pleine terre par des traitements paysagers qualitatifs à dominante végétale.

► Il est fait application du Droit de Préemption Urbain (DPU) permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.

► Les besoins en logements sont basés sur le calcul du point mort permettant d'estimer le besoin à construire à population constante pour les prochaines années.

► Il est fait application de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier les quartiers, îlots, et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement y interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat pour maintenir des points de commerces de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes.

► Définition d'une zone Uz spécifique pour l'ensemble des zones d'activités des Pays de L'Aigle

► Autorisation en zone agricole de constructions et équipements de production d'énergies renouvelables.

► La fixation d'un principe dans les OAP promouvant la construction durable dans les nouveaux aménagements en s'inspirant des principes du bioclimatisme.

► La fixation d'un principe dans les OAP permettant de garantir la bonne gestion des eaux pluviales.

AXE 2 | INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE

- ▶ Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles avec un volet « principes patrimoniaux et paysagers » pour chaque zone à urbaniser.
- ▶ Utilisation de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme en protégeant les espaces boisés classés.
- ▶ Utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme en classant des haies, talus et boisements à protéger.
- ▶ Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles avec un volet « principes de traitement paysager » pour chaque zone à urbaniser.
- ▶ Utilisation de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour protéger les éléments de petit patrimoine d'intérêt.
- ▶ Réglementation des clôtures de manière qu'elles s'intègrent dans l'environnement local (murs en pierre, haies composées d'essences locales, ...).

II. Organisation du zonage

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

Zones du PLU	U	AU	A	N
Surface (ha)	1 602,6 ha	97,6 ha	37 140,2 ha	16 218,6 ha
Pourcentage	2,9%	0,18%	67,46%	29,46%

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à court, moyen et/ou long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espaces, préservations des trames vertes et bleues, etc.).

I. Les différents types de zones

Le règlement graphique du PLUi, ou « plan de zonage », se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- **Zone Urbaine : « zone U ».**

LIBELLE	Surface (ha)
UH	240,58
Ua	114,22
Uaa	45,73
Ub	534,70
Uc	362,94
Ue	78,49
Ut	1,22
Uz	196,89
Uzc	31,83

- **Zone A Urbaniser : « zone AU »**, comprenant les secteurs suivants 1AU et 2AU

LIBELLE	Surface (ha)
1AU - Ub	12,25
1AU - Uc	18,45
1AU - Uh	0,99
1AU - Uz	22,71
2AUh	31,23
2AUz	8,56
2AUzc	3,45

- **Zone Agricole : « zone A »**,

LIBELLE	Surface (ha)
A	37005,65
Ah	16,09
Ap	19,91
Az	15,82

- **Zone Naturelle : « zone N »,**

LIBELLE	Surface (ha)
N	4744,84
Na	10,64
Nf	11439,61
Nh	5,53
Nj	7,70
Nl	51,63
Npv	30,13
Nt	6,59
Nz	0,68

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s’appliquent des règles écrites différentes (Ua, Ub, Ap, Nt, ...).

Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des sous-secteurs N indicés correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées, dits STECAL. Ces secteurs indicés de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles indicés (Ap, Nc, Nr, ...). Ces secteurs de STECAL sont régis par l’article L 151-13 du Code de l’urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d’être limitée et exceptionnelle.

Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d’implantation et de densité des constructions, permettant d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.

II. Les trames spécifiques

- **Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- aux programmes de logement incluant une mixité sociale,

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ils découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la collectivité. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court, moyen ou long terme, et correspondent à :

- aménagement/création d'espace public / espace vert,
- aménagement/création de voirie – de carrefour,
- aménagement/création de liaisons piétonnes,
- ...

Sur le territoire des Pays de L'Aigle plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

Les bénéficiaires et les objets sont précisés au plan de zonage.

- **Les périmètres de gel (articles L 151-41-5 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

Un périmètre de gel a été définis sur la commune de L'Aigle sur un site à enjeu de renouvellement urbain.

Au sein des périmètres de gel, dans l'attente de l'approbation d'un projet global dans le périmètre délimité sur le plan de zonage en application de l'article L.151-41-5 du code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont interdites les constructions nouvelles et les extensions supérieures à 20m²;

- **Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme indique que le PLUi peut « classer » comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame verte et bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLUi pour :

- affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques,

- compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques, Natura 2000
- s'assurer du respect de préservation du caractère boisé des boisements issus de compensations environnementales.

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu'espaces boisés classés et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitres I et II du titre 1er du livre II du Code forestier. Les coupes et abattages sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-4, sauf si la parcelle relève d'un plan simple de gestion ou tout autre outil de gestion approuvé dans le cadre du Code forestier.

- **Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Tels que les articles L 151-41 et R 421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.

Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de « petit patrimoine » doivent être pérennisés lors des travaux.

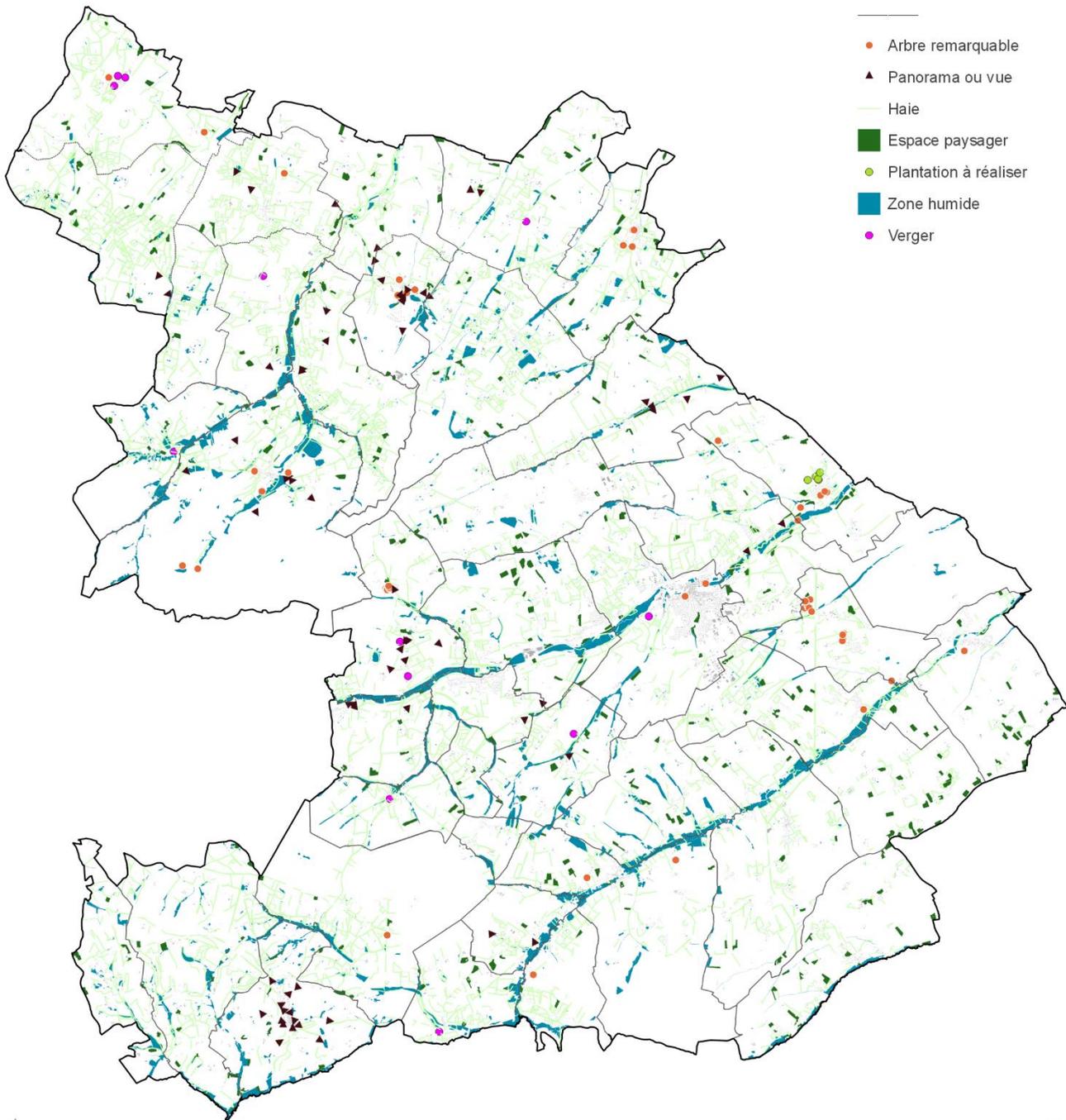
Les communes des Pays de L'Aigle ont réalisé un repérage des éléments de patrimoine, bâti et naturel, à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments participent à l'identité du territoire ou contribuent à la richesse du paysage et à la protection de la biodiversité.

Le diagnostic du patrimoine répertorie les éléments que les communes ont souhaité protéger, en établissant un relevé détaillé de ces éléments de petit patrimoine protégés, indiqués sur le règlement graphique

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

-  Limite de l'EPCI
-  Limites communales
-  Arbre remarquable
-  Panorama ou vue
-  Haie
-  Espace paysager
-  Plantation à réaliser
-  Zone humide
-  Verger



0 2 4 km

Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



- **Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les élus ont identifié 68 arbres remarquables. Sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les arbres remarquables doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

- **Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les élus ont souhaité protéger une grande partie du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » en figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Afin de satisfaire les objectifs de préservation des paysages, de la Trame verte et bleue et du patrimoine naturel prônés dans le PADD, les règlements graphiques et écrits prévoient l'identification de plusieurs secteurs paysagers à protéger pour des raisons écologiques et paysagères.

Ces boisements particuliers sont identitaires des Pays de L'Aigle où le réseau de haies est bien développé. Par ailleurs, leur rôle avéré dans la fonctionnalité écologique des espaces agricoles les rend très important pour la trame verte locale (microclimat, ombrage, maintien des sols etc.).

Enfin, les alignements d'arbres repérés dans les secteurs urbains participent grandement à la qualité paysagère du tissu urbanisé et à la trame verte urbaine, c'est pourquoi il a été souhaité de les protéger au sein du PLUi et garantir leur pérennité.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 150,15 km linéaire de haies sont protégés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- **Pour des motifs liés à la sécurité.**

- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètres linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (*coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle*),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 mètres maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : *taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.*

Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la *mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression autorisée)* si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

Mesures de compensation en cas de modification / suppression autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

- **Les boisements ou espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

A l'échelle du territoire intercommunal, 845 ha de boisements ou espaces paysagers ont été identifiés. Ces éléments sont identifiés au titre de la « Loi Paysage » du 8 janvier 1993, ils figurent sur le plan de zonage et doivent donc être préservés. Tous travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, à la salubrité et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée, sous conditions, si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

- **Les zones humides, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi ont été identifiées. Au total, les zones humides représentent 2 148 ha à l'échelle du territoire intercommunal. Ces zones sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Toute modification ou diminution des zones humides fera l'objet d'une compensation.

L'inventaire des zones humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du terrain répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Au sein de ces zones humides les affouillements, drainage et assèchements et exhaussements sont interdits.

- **Les cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme**

68 cônes de vue sont identifiés au PLUi afin de protéger des espaces à fort enjeu paysager.

Les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue. La côte NGF +1,5m a été retenue parce qu'elle permet de s'assurer une préservation de la vue lointaine pour un adulte debout. L'objectif de cette réglementation n'est pas d'interdire toute construction ou tout aménagement sur les parcelles concernées mais d'en encadrer la hauteur.

- **Le patrimoine bâti, petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

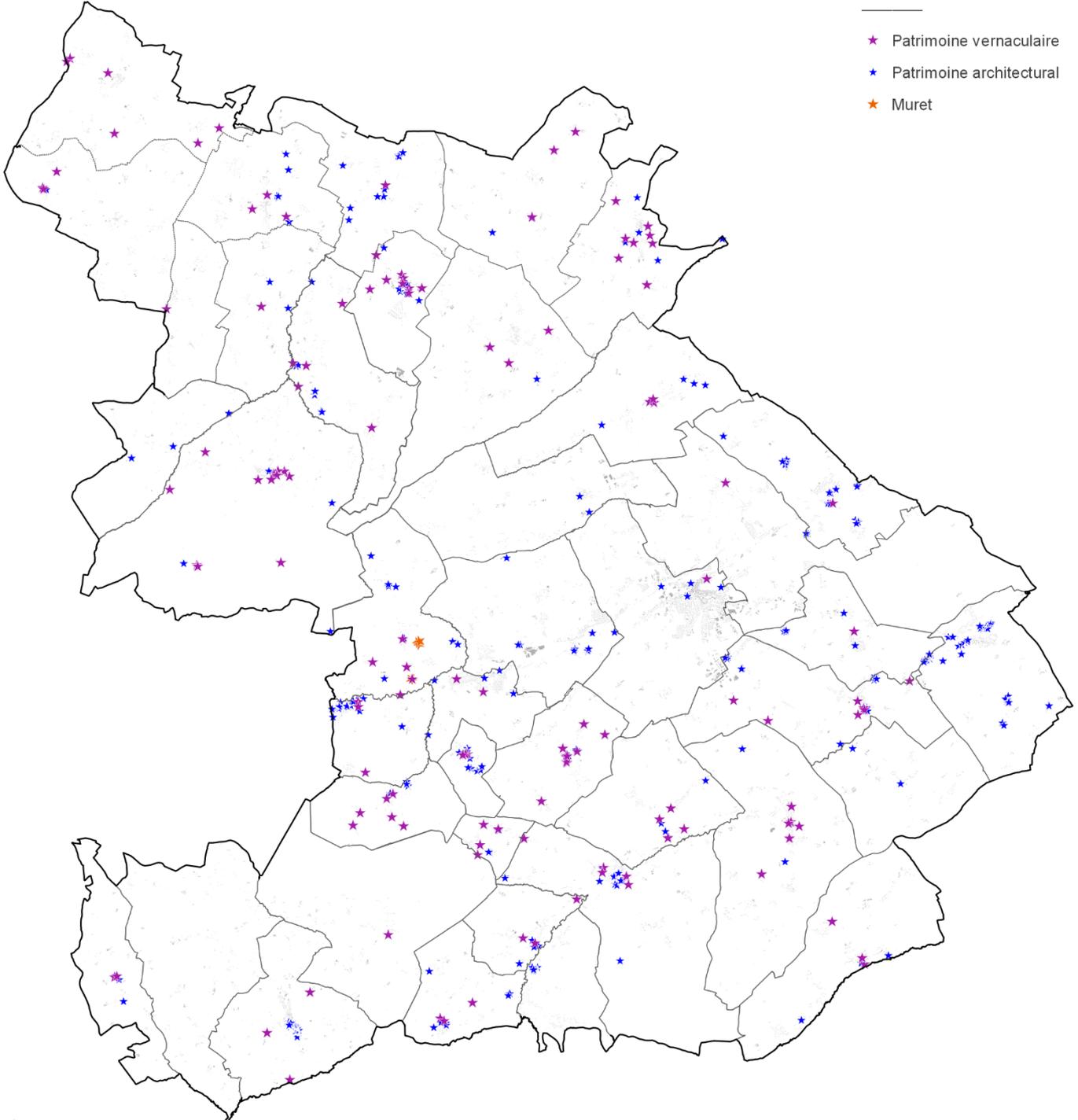
Les communes ont réalisé un repérage des éléments de patrimoine, à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments participent à l'identité du territoire ou contribuent à la richesse du paysage et à la protection de la biodiversité.

Les documents graphiques recensent 321 éléments de patrimoine architectural, 137 éléments de patrimoine vernaculaires protégés (lavoirs, calvaires, ...) et un muret.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

-  Limite de l'EPCI
-  Limites communales
-  Patrimoine vernaculaire
-  Patrimoine architectural
-  Muret

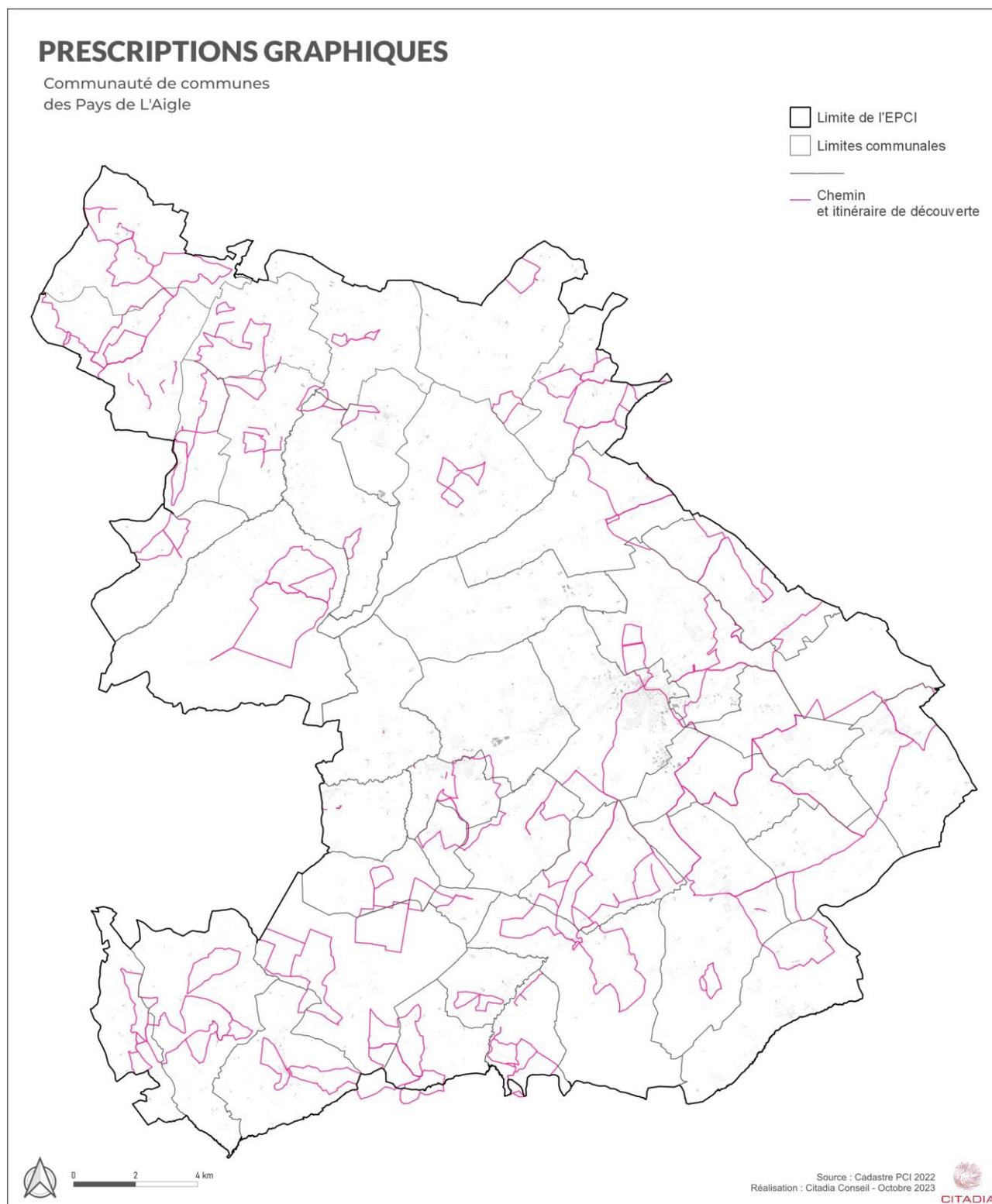


Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



- **Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R 151-48 du Code de l'urbanisme, 47,2 km de cheminements doux sont ainsi protégés.



- **Les linéaires commerciaux à protéger :**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. L'ensemble des cases commerciales ne peuvent avoir un autre usage et donc ne peut faire l'objet d'un changement de destination, notamment à vocation d'habitat.

Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centres-bourgs du territoire en participant à l'animation des villes et quartiers. Afin de renforcer le rôle des centralités urbaines et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre-bourg, il est fait application de l'article L 151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Le centre-ville concerné est celui de L'Aigle.

- **Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :**

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire des Pays de L'Aigle, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution d'anciens bâtiments agricoles en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants :

- *L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 60 m² ;*
- *Le terrain doit présenter des conditions favorables à l'assainissement des eaux usées ;*
- *Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité*
- *Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines : Le bâtiment doit présenter une intégrité suffisante et comporter 4 murs et 1 toit (ces éléments ne doivent pas présenter une dégradation avancée) ;*
- *Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural (des prescriptions spécifiques à la préservation du patrimoine s'appliqueront via le règlement d'urbanisme) ;*
- *Le bâtiment doit être situé à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis au moins 2 ans ;*

- **Secteur soumis à des risques naturels et technologiques**

Le PLUi-H prend en compte les éléments de connaissances pour les risques et nuisances.

Il est rappelé que sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Les dispositions relatives aux cavités souterraines sont précisées dans le règlement et des plans sont annexés.

Pour les nuisances, les rappels réglementaires sur les nuisances sonores, les sites et sols pollués sont réalisés.

Les éléments réglementaires sont joints en annexe du PLUi-H

III. Les dispositions réglementaires

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Pays de L'Aigle vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

Le territoire des Pays de L'Aigle est couvert par 550 km² ha au plan de zonage.

La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à court, moyen et/ou long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espaces, préservations des trames vertes et bleues, etc.).

I. Les choix relatifs aux zones urbaines

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- **Les zones urbaines (U) dans le PLUi des Pays de L'Aigle**

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire intercommunal. Elles correspondent aux enveloppes urbaines existantes sur le territoire et ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces. Le PLUi dispose de 7 zones urbaines différentes sur le territoire sur le territoire des Pays de L'Aigle, dont certaines sont déclinées en plusieurs secteurs différents, à savoir la zone UA pour les centre-bourgs traditionnels, UB pour les zones urbaines type faubourg, UC pour les tissus urbains à dominante pavillonnaire, UH pour les tissus moins denses que les UC, UE pour les équipements, UT pour les activités touristiques, UZ pour les zones d'activités économiques.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

La phase diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus du territoire de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu quant à lui donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement des secteurs déjà urbanisés (SDU) mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

Ces zones urbaines à vocation d'habitat sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon le règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation mixte ou résidentielle ont été définies en zones à urbaniser : il s'agit de secteurs en extension de l'urbanisation déjà existante, dont les enjeux ou l'emprise induisent le besoin de porter une attention particulière aux aménagements pour que la nouvelle zone urbanisée à terme soit en cohérence avec l'environnement bâti actuel, mais aussi avec son environnement paysager, agricole. La définition d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer, à travers le PLUi, des aménagements qualitatifs permettant d'améliorer le cadre de

vie des quartiers concernés et d'assurer une programmation urbaine et une densité cohérente avec les tissus et équipements environnants.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire des Pays de L'. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les fonctions le sont également.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec leur caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

CODE DE LA ZONE	Explications
UA	<p>La zone UA correspond au centre bourg traditionnel, marqué par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Cette zone est à vocation mixte. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.</p> <p>Elle intègre un secteur UAa de centres-bourgs des polarités (L'Aigle, Moulin le Marche, La Ferté Fresnel) du territoire et dans lesquels sont admises des hauteurs supérieures.</p>
UB	<p>La zone UB correspond aux tissus de faubourgs, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites.</p> <p>Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétérogène et vise à une densification de ce dernier.</p>
UC	<p>La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.</p>
UH	<p>La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un bâti diffus à dominante pavillonnaire.</p>
UE	<p>Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p>
UT	<p>Secteur dédié aux activités touristiques et à la restauration</p>
UZ	<p>La zone UZ est une zone mixte à dominante d'activités économiques.</p> <p>La zone UZ comprend un secteur UZc relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale.</p>

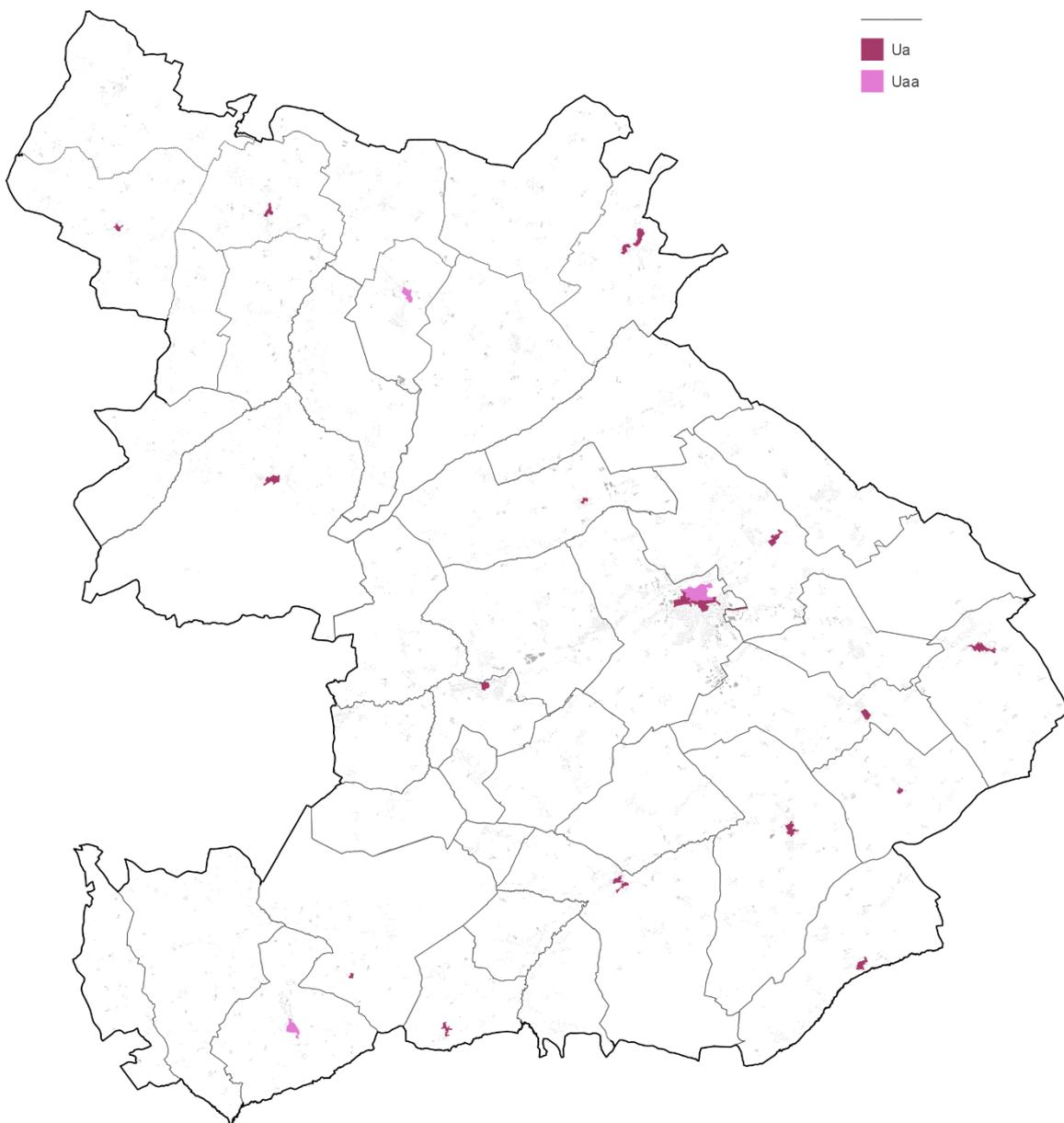
- **Dispositions du PLUi sur les zones urbaines (U)**

- Les zones urbaines à vocation résidentielle sont concentrées autour des centres anciens, hameaux historiques, ainsi que les espaces d'urbanisation plus récente, réalisées sous forme de lotissement dans la grande majorité des cas, ou sous forme de petits collectifs.
- Les zones d'activités existantes sont pérennisées et confortées grâce à un zonage spécifique destiné aux activités économiques la zone UZ.
- Les habitations isolées ont été classées essentiellement en zone agricole ou naturelle pour éviter le mitage sur le territoire et préserver l'espace agricole et naturel.
- Les zones urbaines (U) ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir des projets urbains à part entière dans les secteurs non bâtis. Les enveloppes urbaines existantes ont été identifiées en zone U, afin de permettre l'évolution du bâti. Le zonage du PLUi compose avec l'existant et révèle des formes urbaines variées : resserrées autour du centre-bourg, en linéaire le long des voies, des extensions récentes sous forme de lotissement.
- Les occupations du sol interdites sont adaptées en fonction de la situation existante et du projet souhaité par les élus. Une certaine mixité fonctionnelle est favorisée en centres-bourgs et limitée sur des secteurs où elle pourrait entraîner des nuisances.
- Ces zones urbaines sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité : les règles d'implantation édictées visent à favoriser une gestion économe de l'espace.

ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
- Ua
- Uaa



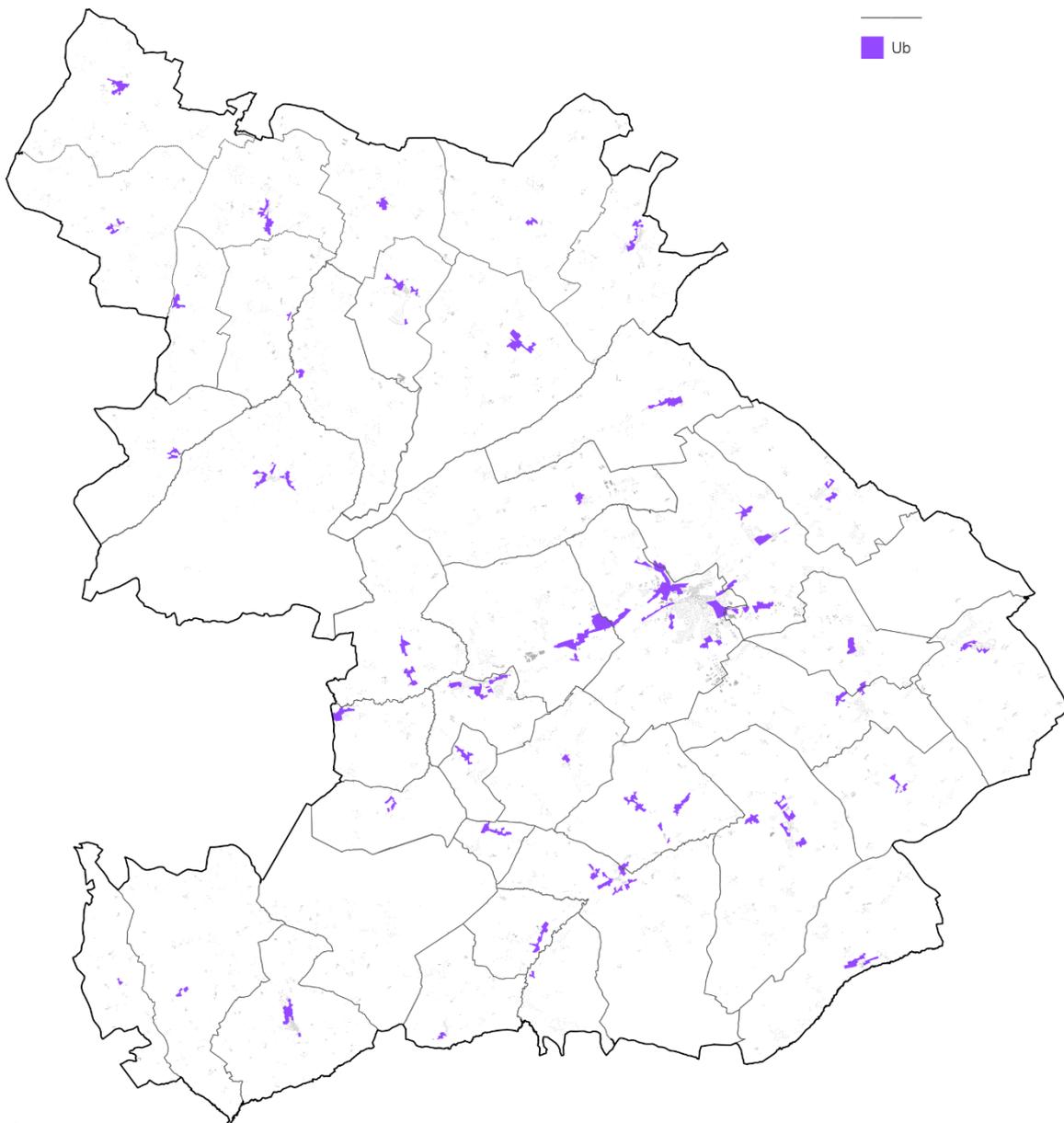
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
-
- Ub



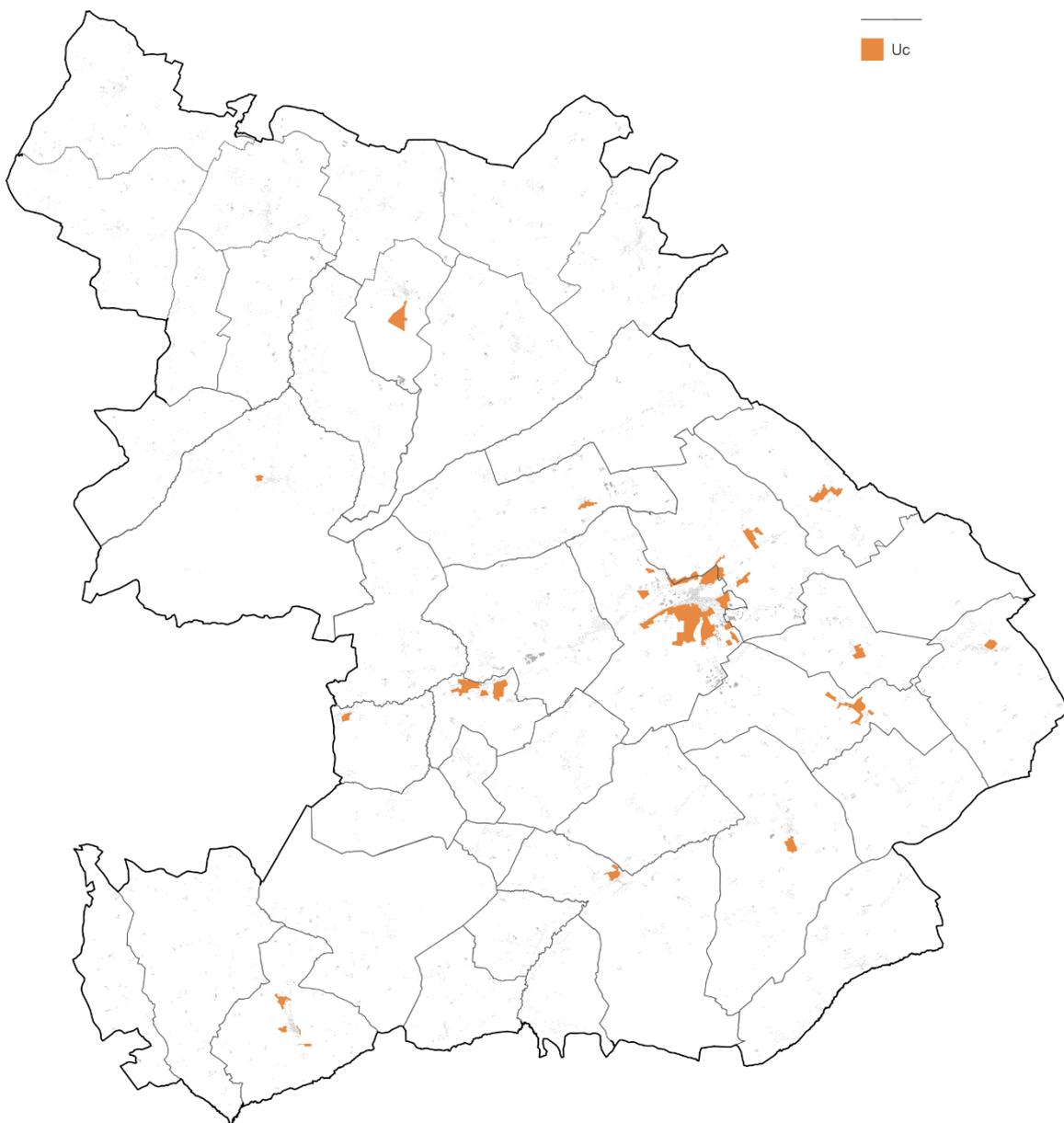
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
-
- Uc



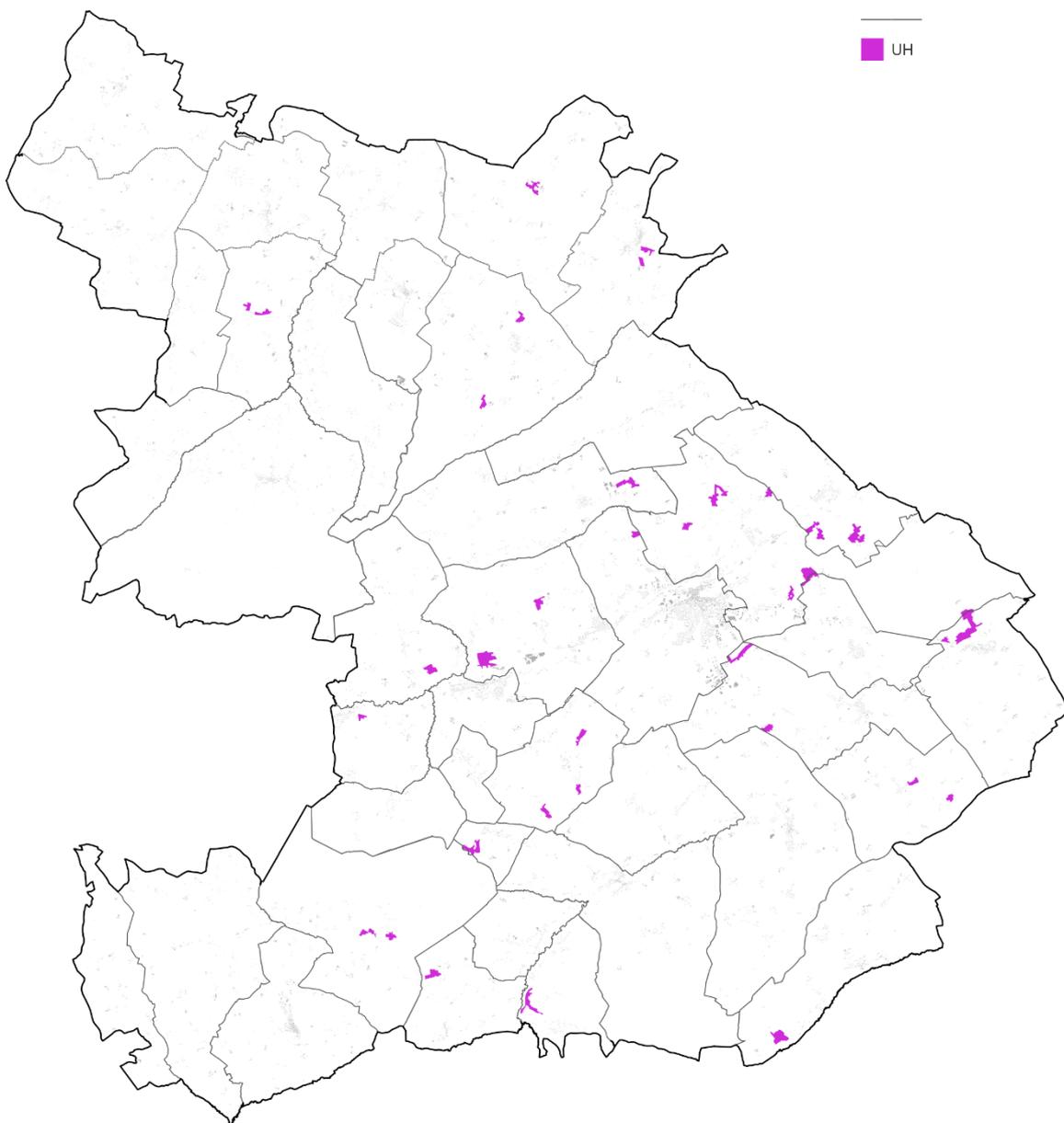
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
-
- UH



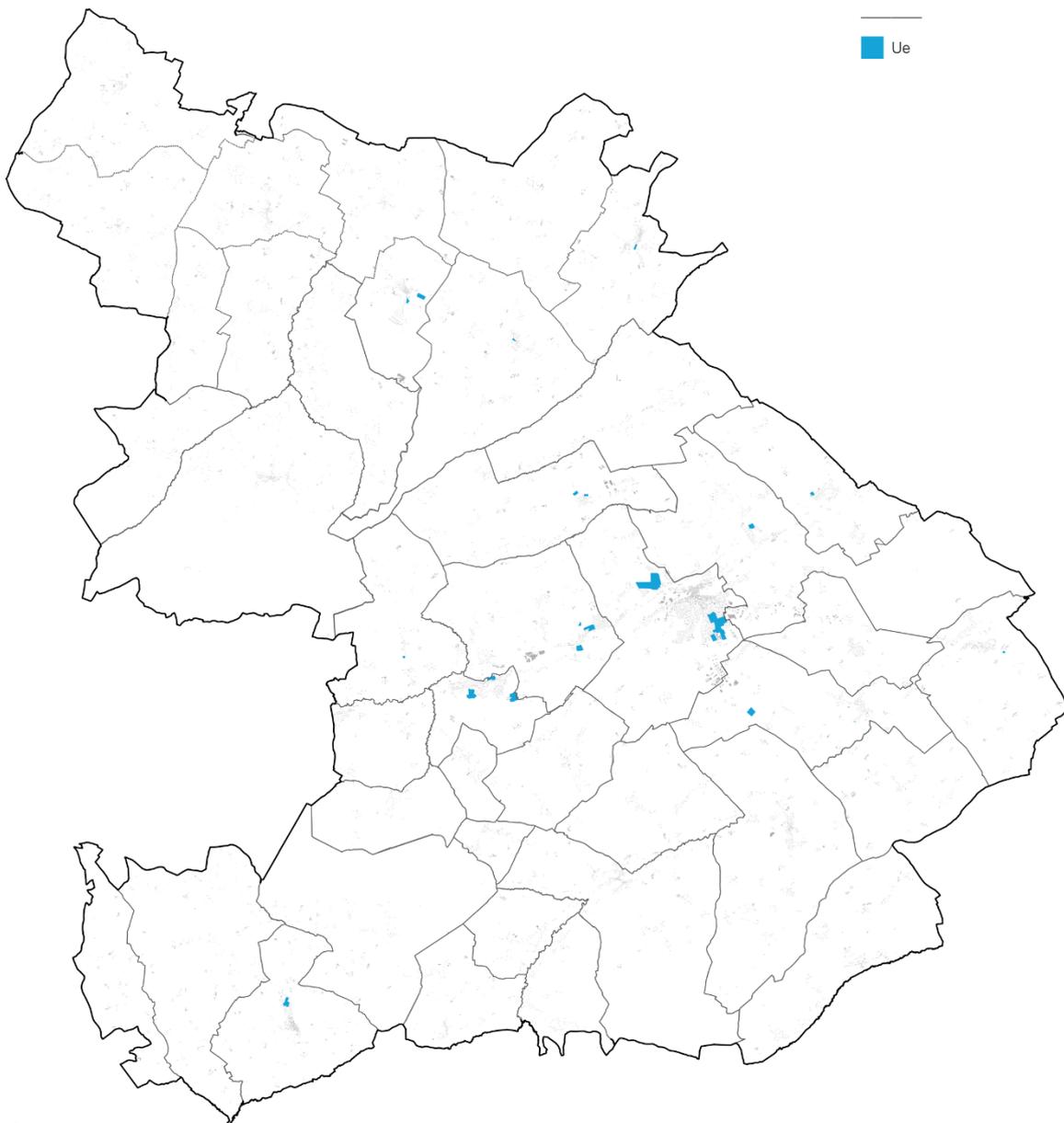
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
-
- Ue



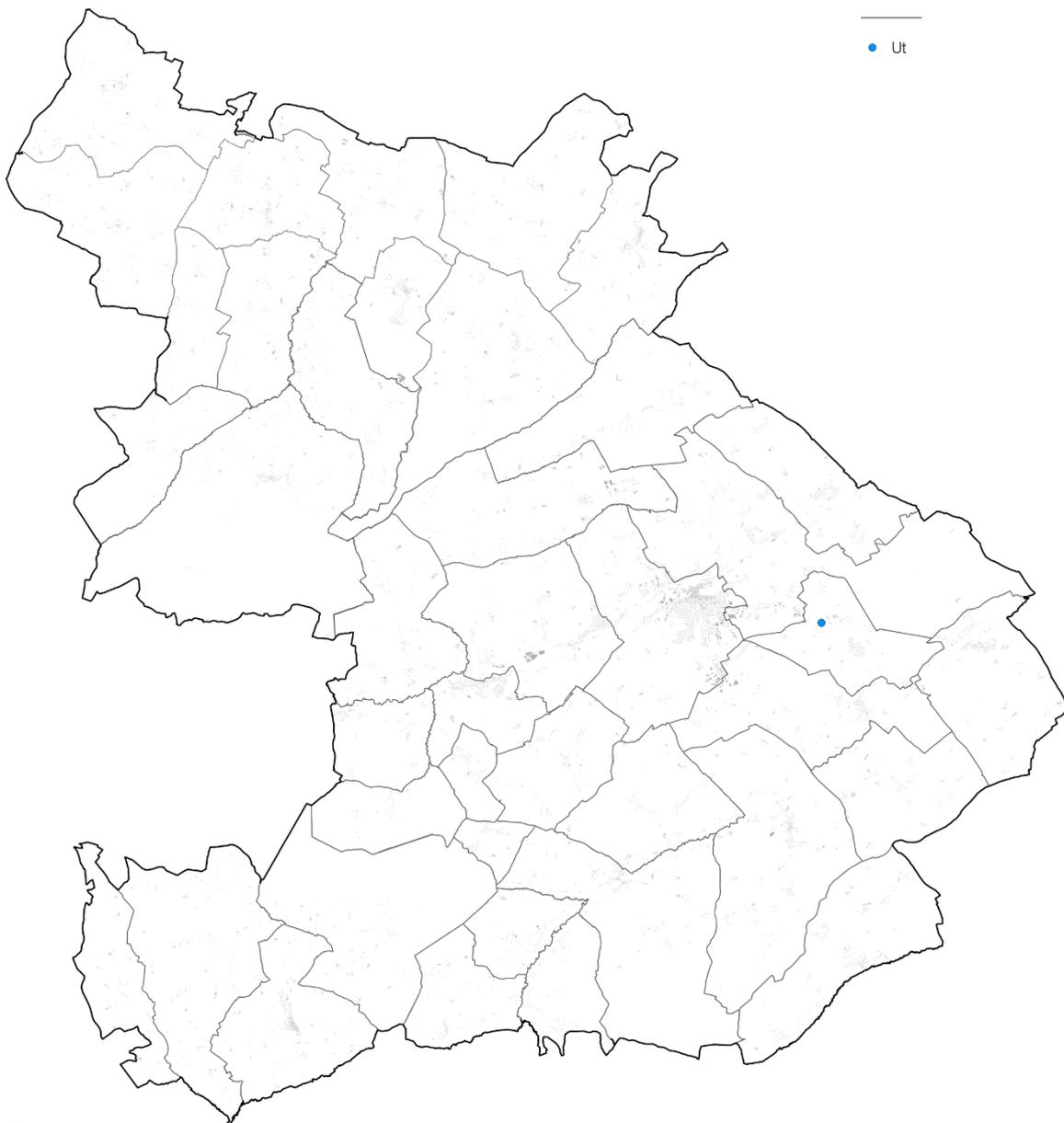
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

- ▭ Limite de l'EPCI
- ▭ Limites communales
-
- Ut



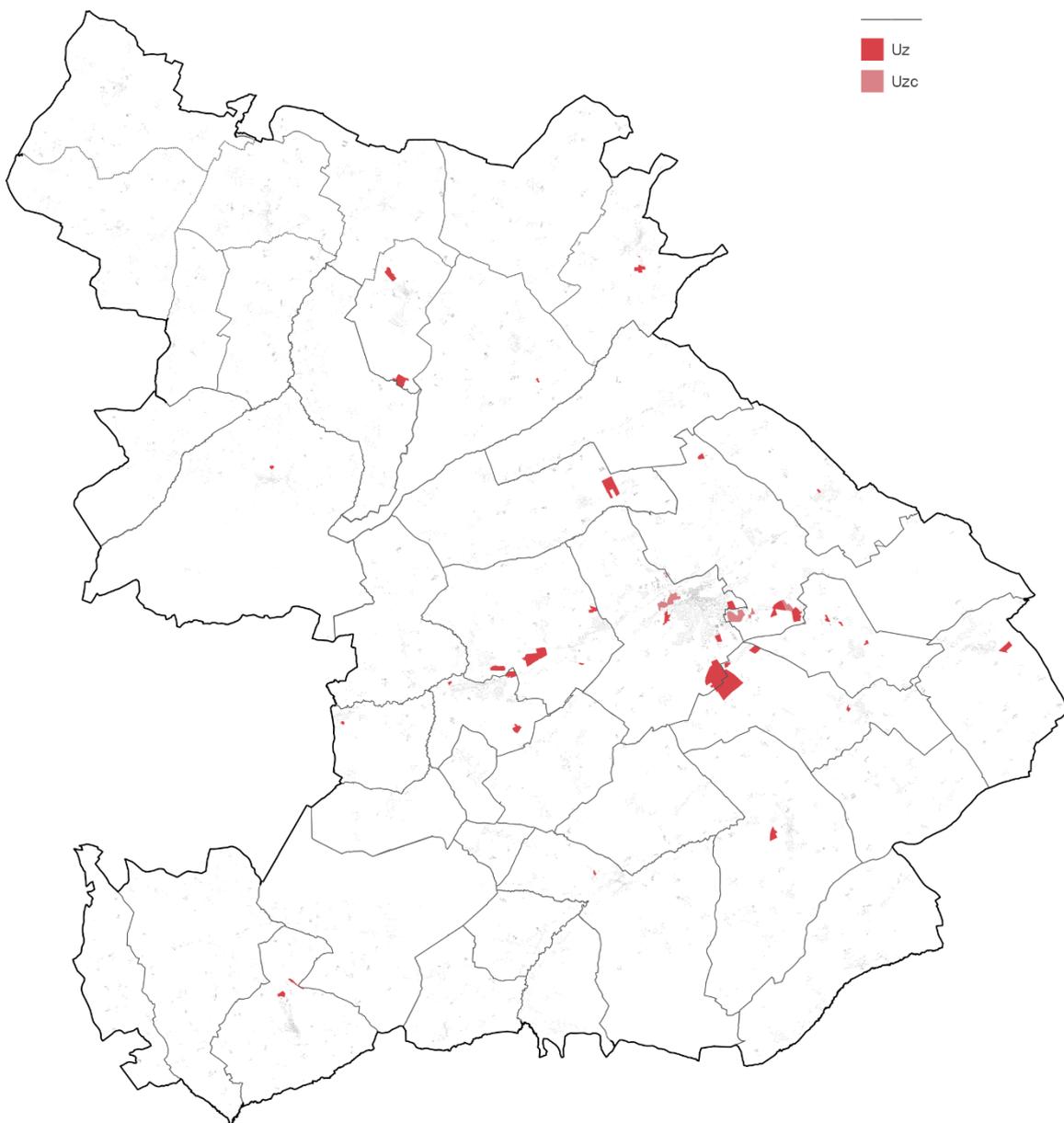
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

-  Limite de l'EPCI
-  Limites communales
-  Uz
-  Uzc



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



- **Justifications règlementaires des zones urbaines (U)**

La zone UA correspond aux secteurs aux centralités marquées dont les différentes vocations (habitat, commerces, services et équipements) doivent être préservées et confortées.

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels d'urbanisation moins dense, formant les extensions d'urbanisation résidentielles, ou les villages suffisamment importants pour former une unité autour d'un cœur de village, église, mairie, équipement public, ou suffisamment structuré autour d'axe de circulation.

- **Usages des sols et destination des constructions**

- **Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations/mixité fonctionnelle et sociale**

Des secteurs urbains ont été définis en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines réalisée en phase de diagnostic et des particularités propres aux différents secteurs classés en zone urbaine.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

Zone UA

Les centres-bourgs des communes des Pays de L'Aigle prennent différentes formes (« bourgs-rue », « bourgs-carrefour ») et regroupent différentes fonctions. Afin de maintenir cette mixité, la zone UA autorise les habitations, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, certaines activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux et centres de congrès et d'exposition).

Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi sont permises. Sont également autorisées les constructions « commerces de gros » à conditions que la surface de plancher totale à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 150 m². Les industries et entrepôts sont interdits dans cette zone.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain de type pavillonnaire de densité plus faible en périphérie des bourgs et des pôles de centralité. Au sein de cette zone, les habitations, les activités de commerce et de service et les équipements d'intérêt collectif et services publics et les activités de secteur secondaire ou tertiaire (bureaux, centre d'exposition) sont autorisés. Des constructions sont admises sous condition comme les activités de restauration (celles-ci ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel), les entrepôts sont autorisés à condition que la surface plancher totale soit inférieure à 250 m².

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation automobile, service de sante...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UC

La zone UC est une zone composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Au sein de cette zone sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Des constructions sont admises sous condition comme les activités de restauration (celles-ci ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel), les entrepôts sont autorisés à condition que la surface plancher totale soit inférieure à 250 m².

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation automobile, service de sante...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UH

La zone UC est une zone composée d'un bâti diffus à dominante pavillonnaire. Au sein de cette zone sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Des constructions sont admises sous condition comme les activités de restauration (celles-ci ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel), les entrepôts sont autorisés à condition que la surface plancher totale soit inférieure à 250 m².

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation automobile, service de sante...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UE

La zone UE est une zone composée d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Au sein de cette zone sont seulement autorisées les équipements d'intérêt collectif et les services publics, ainsi que les activités des secteurs secondaires et tertiaires (hors industrie, entrepôt et bureaux).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation

automobile, service de sante...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UT

La zone UT est une zone composée d'activités touristiques et de restauration. Au sein de cette zone sont seulement autorisées les équipements d'intérêt collectif et les services publics (uniquement les locaux et bureaux ainsi que les locaux techniques des administrations publiques), ainsi que les commerces et activités de services (uniquement restauration et hôtel).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (par exemple : pressing, réparation automobile, service de sante...) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Zone UZ

La zone UZ, comprend l'ensemble des espaces dédiés à l'activités économiques. Elles sont à dominantes artisanales, mais peuvent aussi abriter des entreprises de services ou commerciales.

Chaque entreprise des Pays de L'Aigle est donc zonée en UZ, sauf lorsqu'elles sont clairement installées en espaces naturel ou agricole. Dans ce dernier cas, le zonage inclus des secteurs de tailles et de capacités d'accueil militées STECAL, pour que leur existence soit clairement prise en compte et qu'une extension soit rendue possible.

- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité urbanistique en termes de relation espace public / espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va en effet avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain : dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se définit majoritairement par la structure du bâti existant.

Le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes afin de rechercher une continuité sur les quelques dents creuses restantes. Le tableau ci-dessous présente les principales règles d'implantation régissant les zones urbaines.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
UA et UAa	- Construction implantée à l'alignement. - Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction doit être implantée dans le prolongement des alignements des constructions existantes	Cette règle vise à conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l'unité architecturale.
UB	- Construction implantée à l'alignement.	Cette règle vise à conserver un front bâti caractéristique du

	- Dans le cas où les habitations voisines contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction doit être implantée dans le prolongement des alignements des constructions existantes	tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l'unité architecturale.
UC	Le volume principal de chaque construction doit s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. - Soit avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.	Cette règle vise à optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation en retrait est donc possible mais à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.
UH	Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.	Cette règle vise à optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain, afin de conserver le caractère pavillonnaire de la zone désignée.
UZ	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.	Pour les secteurs d'activités économique, le retrait minimum vise à favoriser le stationnement au-devant des constructions mais aussi le maintien de conditions de visibilité sur et depuis les voies.
UE	L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.	Pour les secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, l'objectif est de permettre la fonctionnalité de l'équipement, d'où l'absence de retrait imposé.
UT	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.	Pour les activités touristiques, l'objectif est de contenir leur développement de manière harmonieuse.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant), un rôle de

lutte contre des troubles du voisinage – variable selon les destinations admises – susceptibles d’être provoqués par les conditions d’implantation d’un bâtiment sur deux terrains contigus.

Via les règles proposées, le PLUi veille également à permettre une densification ultérieure en permettant une implantation au plus près des limites séparatives afin de pouvoir densifier ultérieurement ou accéder aux parcelles à l’arrière souvent inaccessibles pour cause d’implantation en milieu de parcelle.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
UA	En zones UA et UAa, les constructions devront s’implanter : soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5m	Cette règle vise à conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l’unité architecturale.
UB	Les constructions doivent être édifiées : Sur une ou plusieurs limites séparatives ; En retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5 m.	Cette règle vise à conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l’unité architecturale.
UC	- Soit à l’alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Soit avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.	Cette règle vise à optimiser au mieux l’espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l’environnement urbain. L’implantation en retrait est donc possible mais à condition que les façades et retraits fassent l’objet d’un traitement qualificatif.
UH	Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1,5 m.	Cette règle vise à optimiser au mieux l’espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l’environnement urbain, afin de conserver le caractère pavillonnaire de la zone désignée.
UE	L’implantation des constructions devra permettre d’optimiser au mieux l’espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l’environnement urbain. L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.	Pour les secteurs d’équipements d’intérêt collectifs et services publics, l’objectif est de permettre la fonctionnalité de l’équipement, d’où l’absence de retrait imposé.
UT	Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.	Pour les activités touristiques, l’objectif est de contenir leur développement de manière harmonieuse.

UZ	Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.	Pour les secteurs d'activités économique, le retrait minimum vise à favoriser le stationnement au-devant des constructions mais aussi le maintien de conditions de visibilité sur et depuis les voies.
-----------	--	--

- Règle de hauteurs

L'objectif de la règle des hauteurs des constructions est de garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine.

Les choix ont donc été portés au regard de l'existant.

ZONES	REGLE
UA et UAa	10 mètres à l'égout du toit 15 mètres au point le plus haut de la construction
UB	7 mètres à l'égout 12 mètres au faîtage
UC	7 mètres à l'égout 12 mètres au faîtage
UH	7 mètres à l'égout 12 mètres au faîtage
UE	15 mètres
UT	15 mètres au faîtage
UZ	15 mètres

- Règles d'emprise au sol

ZONES	REGLE
UA et UAa	L'emprise au sol n'est pas réglementée car il a été choisi de réglementer le maintien d'espaces de pleine terre plutôt que l'emprise du bâti.
UB	L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.
UC	L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.
UH	L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.
UE	L'emprise au sol n'est pas réglementée car il a été choisi de réglementer le maintien d'espaces de pleine terre plutôt que l'emprise du bâti.

UT	L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
UZ	L'emprise au sol n'est pas réglementée car il a été choisi de réglementer le maintien d'espaces de pleine terre plutôt que l'emprise du bâti.

- **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- **Règles d'aspect architectural**

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

De nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones urbaines. Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions.

Le PLUi autorise les toitures à un seul pan pour permettre des constructions s'inscrivant dans une démarche de performances environnementales et énergétiques renforcées (panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée).

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, ...). Le PLUi recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les éventuelles zones agricoles et naturelles environnantes.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Le règlement vise à protéger les haies et les plantations existantes. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Des réglementations visant à paysager les aires de stationnement sont par ailleurs instaurées : Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

- **Règles en matière de stationnement**

Les règles en matière de stationnement ont été fixées de manière à éviter l'encombrement des voies et emprises publiques.

Une attention est portée plus spécifiquement sur les opérations d'aménagement d'ensemble. Les espaces de stationnement devront présenter un maximum de 50% d'espaces imperméabilisés. L'utilisation de matériaux poreux, favorisant l'infiltration est privilégiée.

De manière générale, la mutualisation des places de stationnement est préconisée. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement exigé est réduit.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Les règles de création de places de stationnements suite à des opérations de rénovations de bâti sont peu contraignantes afin d'encourager ces opérations (pas de prescriptions pour des opérations de 2 logements maximum).

- **Équipements et réseaux**

- **Desserte par les voies publiques ou privées / desserte par les réseaux**

Pour l'ensemble des zones urbaines, le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès pour les véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Ces règles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ainsi qu'intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Le règlement encourage également la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales notamment au moyen de matériaux filtrants.

II. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les zones à urbaniser (AU) dans le PLUi des Pays de L'Aigle**

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espace. Les secteurs de développement classés en zone à urbaniser sont pour partie situés en densification et pour partie en extension, en cohérence avec l'armature territoriale du territoire et les objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser constituent les secteurs de développement urbain à horizon + 15 ans du PLUi.

Les zones à urbaniser sont des zones pour le moment agricoles et naturelles mais vouées à être urbanisées. Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation et sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent leurs principes d'aménagement.

1.

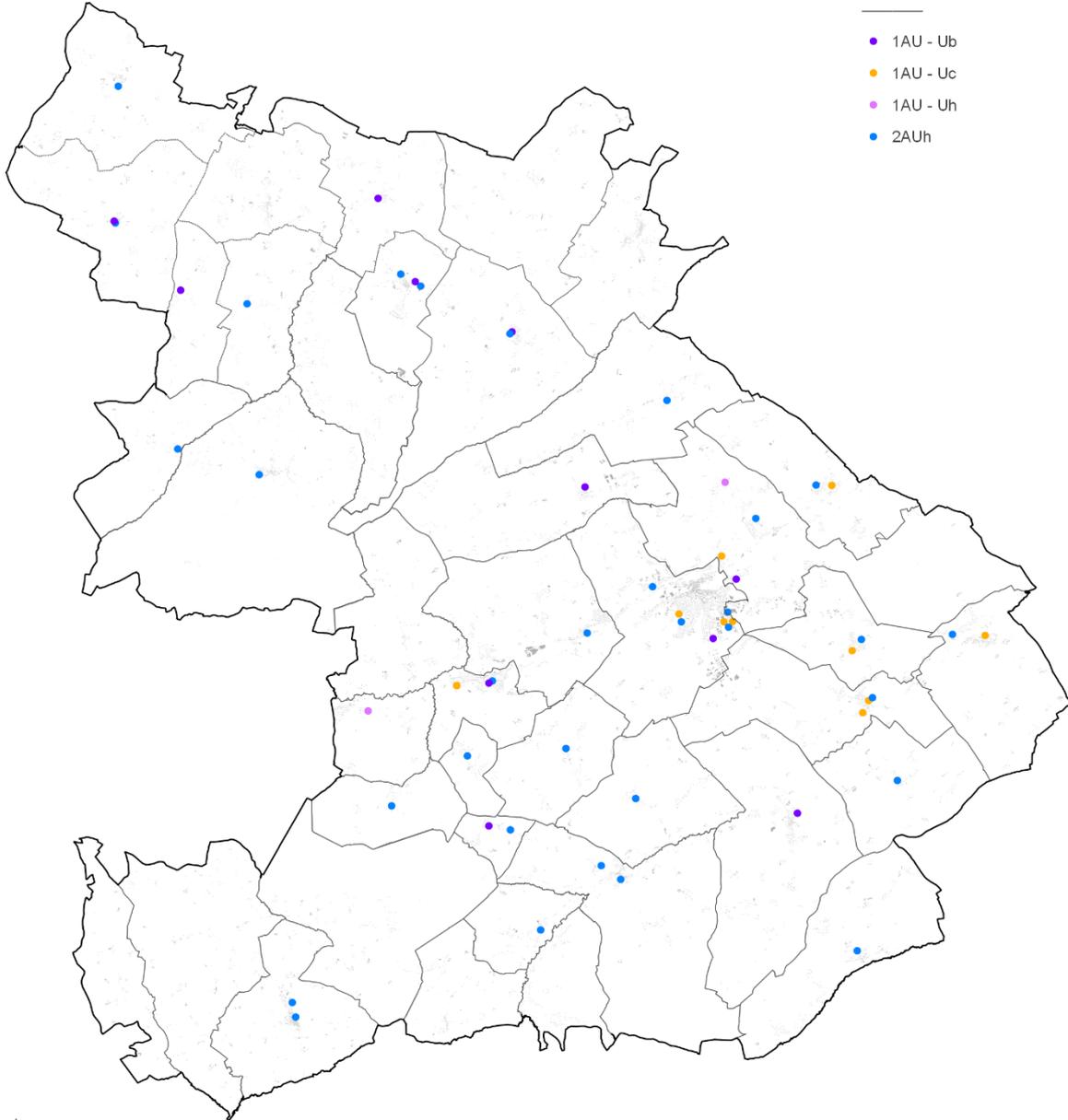
CODE DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
1AU	<p>La zone 1 AU est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi. Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire. Elle vise à assurer une offre résidentielle de qualité en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres-bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • densification • prise en compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville • diversité des fonctions urbaines • mixité sociale et générationnelle • diversification du parc de logements et des modes d'implantation • accessibilité des centres-bourgs et des services • favoriser les déplacements doux • renforcement de la qualité des lisières urbaines • contribution à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes • amélioration de la connexion entre les quartiers • gestion économe de l'espace • mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace 	<p>La délimitation de la zone AU s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de l'objectif de structuration du développement. • Concentration du développement sur les pôles en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire. • Equilibre et complémentarité du territoire. • Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces. • Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes.
2AU	<p>La zone 2AU possède les mêmes objectifs et visées de la 1AU, le seul critère changeant est sa temporalité. Elle constitue une zone d'urbanisation différée, lorsque le projet n'a pas à vocation à se réaliser immédiatement, dès l'adoption du PLUi.</p>	

ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

▭ Limite de l'EPCI
▭ Limites communales

● 1AU - Ub
● 1AU - Uc
● 1AU - Uh
● 2AUh



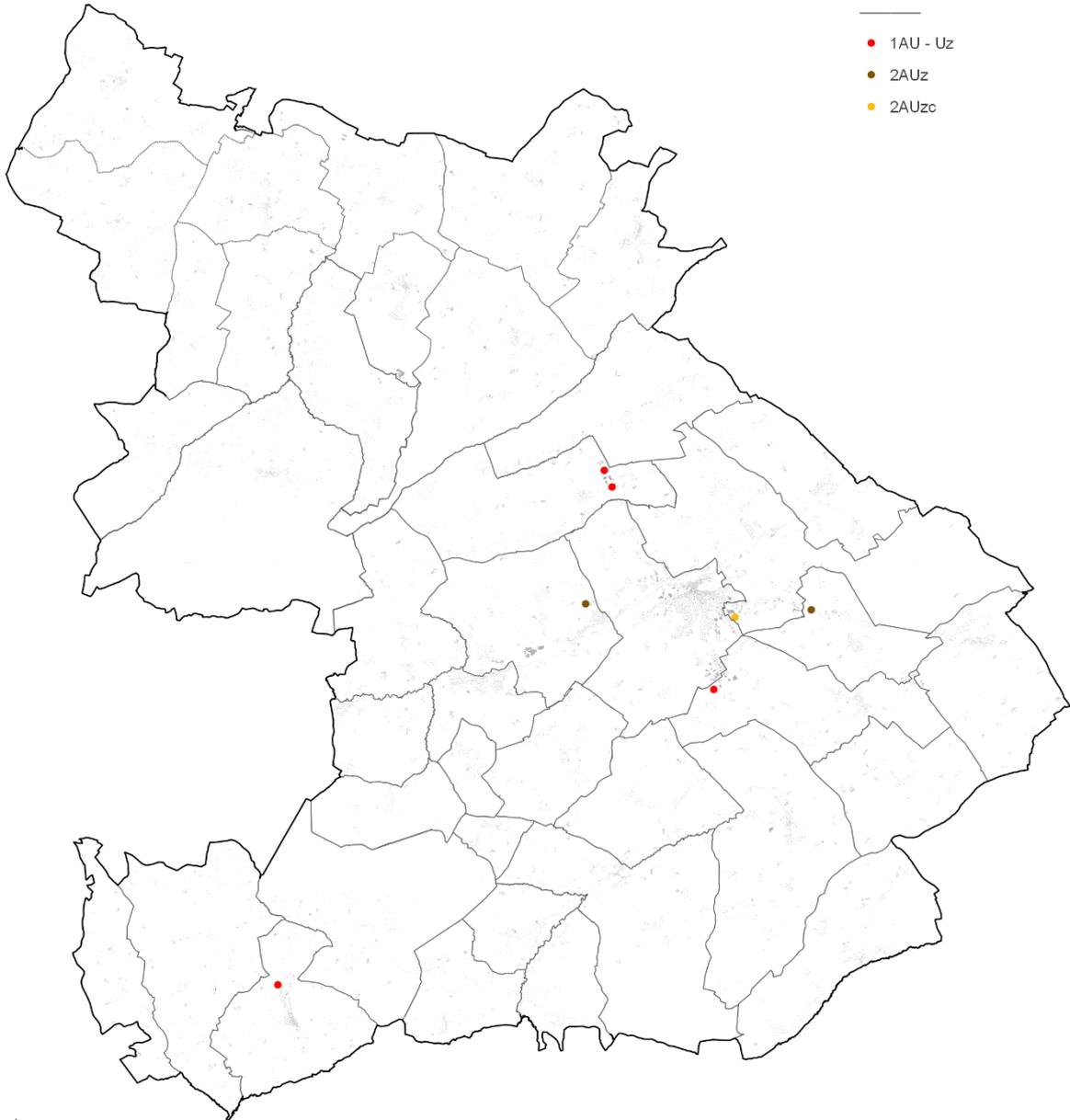
Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

-  Limite de l'EPCI
-  Limites communales
-  1AU - Uz
-  2AUz
-  2AUzc



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023



III. Les choix relatifs à la zone agricole (A)

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- **Les zones agricoles (A) dans le PLUi des Pays de L'Aigle**

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le territoire des Pays de L'Aigle s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique omniprésente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, ortho photos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole (données de la Chambre d'agriculture et de la concertation avec les agriculteurs du territoire) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage).

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attendant.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **A** correspond à la zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
- **Az** correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités économiques.
- **Ah** correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat.
- **Ap** correspond à une zone agricole à fort enjeux paysager ou patrimoniaux.

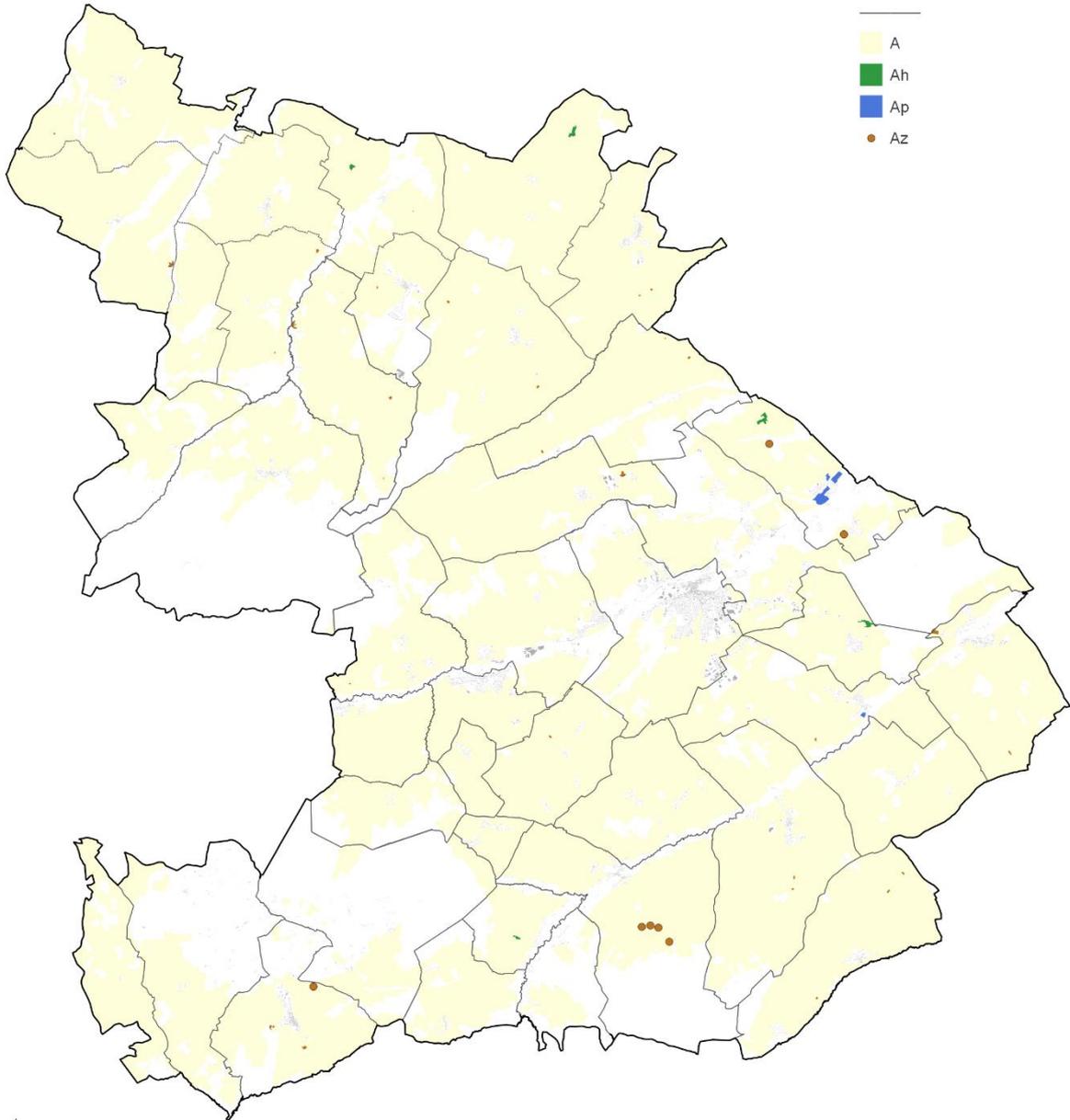
CODE DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
A	<p>La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses : espaces ouverts constitués de parcelles cultivés, espaces bocagers, de prairies, dévolus à l'élevage, d'espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien et développement de la fonctionnalité agricole • Identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain 	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC. • Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé). • Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires.
Az	<p>La zone Az correspond aux STECAL à vocation économique.</p> <p>OBJECTIFS : Permettre le développement des activités économiques qui se trouvent en zone agricole</p>	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC.

<p>Ah</p>	<p>La zone Ah correspond aux STECAL à vocation d'habitat. OBJECTIFS : Permettre le développement exceptionnel de l'habitat qui se trouve en zone agricole</p>	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC. • Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé). • Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires. • Identification des besoins en extension d'habitation et des hameaux densifiables
<p>Ap</p>	<p>La zone Ap correspond aux secteurs agricoles patrimonial. OBJECTIFS : Permettre la protection des zones agricoles à fort enjeux paysager ou patrimoniaux</p>	<p>La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation des espaces agricoles. • Secteur à enjeu paysager fort • Proximité d'un bâti à enjeu à proximité

ZONAGE

Communauté de communes
des Pays de L'Aigle

-  Limite de l'EPCI
-  Limites communales
-  A
-  Ah
-  Ap
-  Az



Source : Cadastre PCI 2022
Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023
 CITADIA

- **Justifications réglementaires des zones agricoles**
- **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**
- **Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations/mixité fonctionnelle et sociale**

La zone agricole et ses secteurs ont vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation agricole. A ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre qu'agricole, forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées.

Certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de réduire la mobilisation de foncier agricole et de diversifier des activités d'une exploitation agricole (du moment qu'elle reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation). Il s'agit de permettre la création de nouveaux logements. Dans cette optique, les bâtiments sont suffisamment éloignés des sièges d'exploitation et des bâtiments d'exploitation pour ne pas gêner l'agriculture. La CDPENAF est la seule habilitée à donner un avis conforme à une demande éventuelle de changement de destination d'un bâtiment anciennement agricole vers un logement occupé par un tiers à l'agriculture.

Le territoire souhaite renforcer et diversifier les procédés de production d'énergie. Le règlement ne fait ainsi pas obstacle à leur développement. En effet, les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables (unités de méthanisation, installations photovoltaïques et agrivoltaïques, trackers solaires, installations éolienne) sont autorisées. Certaines conditions sont à respecter. Le développement de ces énergies ne doit pas engendrer de nuisances par rapport aux habitations existantes, être utiles aux activités agricoles, être proportionnés aux besoins et usages, ne doivent pas porter atteinte aux activités de production agricole.

Les destinations par secteurs et leurs autorisations sont les suivantes :

ZONES	DESTINATION
A	Bâtiments agricoles Logements de fonction Bâtiments nécessaires à la diversification Constructions et équipements de production d'énergies renouvelables Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers
Az	Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers Extensions/nouvelles constructions à vocation économique
Ah	Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers Création de nouvelles constructions à destination d'habitation
Ap	Changement de destination Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers

- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public (3 mètres minimum). L'implantation en limite n'est pas autorisée.

Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives (recul de 3 mètres minimum). Néanmoins, pour préserver la bonne insertion des nouvelles constructions avec leur environnement, des dérogations à cette règle pourront être demandées.

- **Règle de hauteurs**

Le règlement définit des règles de hauteur visant à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement proche. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale n'est pas réglementée de façon à répondre aux besoins spécifiques de ces activités. Un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement proche.

Concernant la règle de hauteur des bâtiments à usage d'habitation, celle-ci laisse une certaine souplesse en autorisant les constructions jusqu'à 12 mètres. Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.

- **Règles d'emprise au sol**

L'emprise au sol n'est pas réglementée, hormis en secteur Ah, avec 30% de la superficie du terrain.

- **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

- **Règles d'aspect architectural**

Afin de répondre aux défis de la transition énergétique, le règlement prévoit que les constructions devront présenter des volumes et des gabarits simples de manière à garantir la meilleure

performance énergétique. De même, les constructions réalisées grâce à des techniques garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'énergies renouvelables sont valorisées dans le règlement.

Les façades des projets de construction de bâtiments d'activités agricoles devront présenter une unité architecturale sur toutes leurs faces. Afin d'assurer leur meilleure intégration dans les paysages, l'utilisation de teinte clair est interdite.

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère bocager du territoire. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives devront être préservés. De plus, l'implantation des constructions devra être étudiée de manière à conserver le mieux possible les plantations existantes, d'essences locales. La plantation d'essences invasives est interdite.

- **Équipements et réseaux**

V. Les choix relatifs à la zone naturelle (N)

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- **Les zones naturelles (N) dans le PLUi des Pays de L'Aigle**

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. En effet, il est à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

La zone naturelle est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Les espaces naturels classés en zone N dans le PLUi sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Les STECAL sont définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La Communauté de communes des Pays de L'Aigle a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **4 types de STECAL** ont été identifiés sur le territoire :

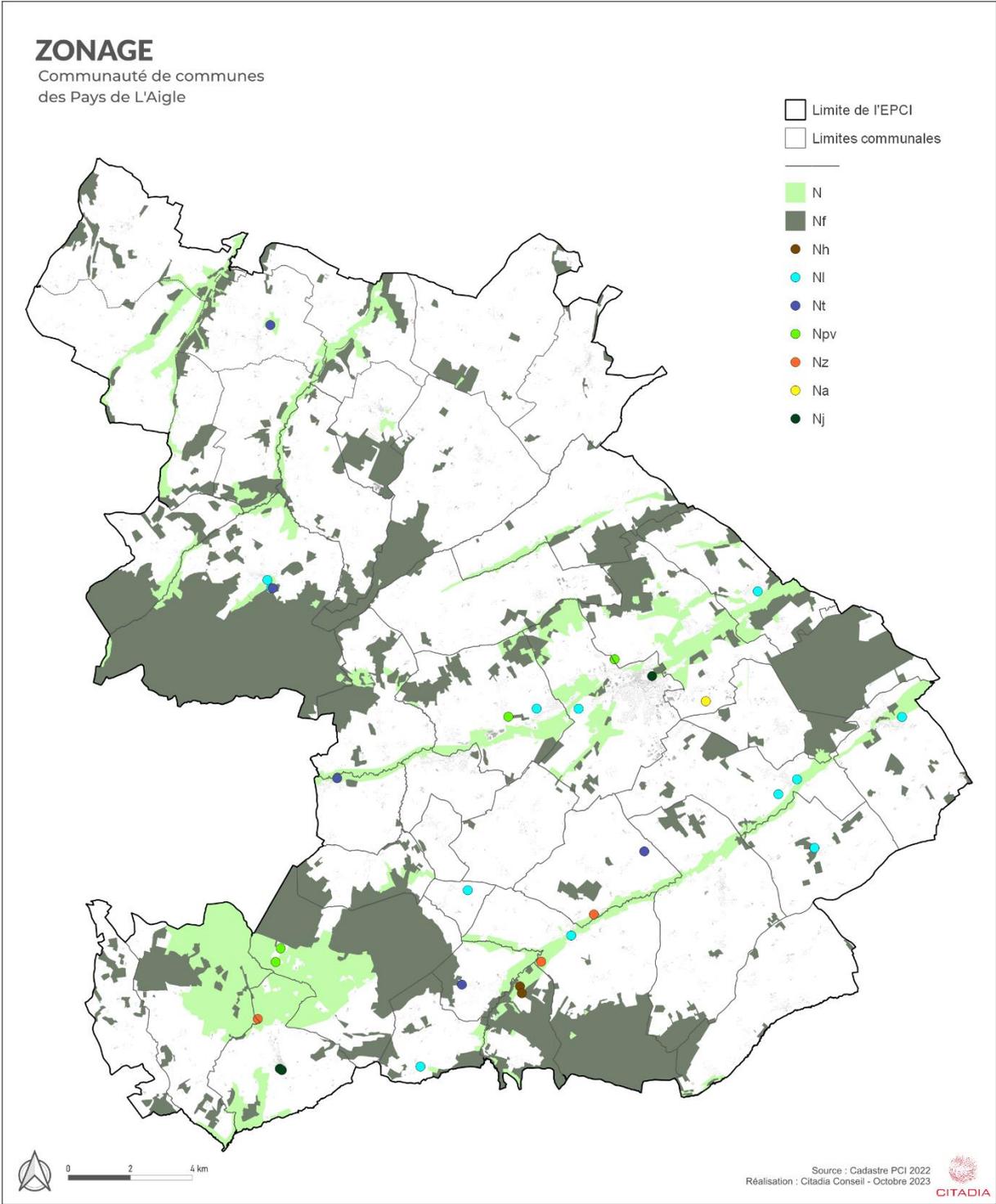
- Le **STECAL Nt** destiné aux activités touristiques.

- Le **STECAL Nz** correspond à l'accueil des activités économiques.

- Le **STECAL Na** correspond à l'aérodrome.

- Le **STECAL Nh** vise à permettre le développement contrôlé, limité et à caractère exceptionnel de l'habitat.

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.



CODE DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
N	<p>La zone N correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site (soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles).</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer • préserver les richesses naturelles du territoire • assurer les continuités écologiques • réduire l'exposition des biens et des personnes 	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les zones naturelles à l'exception de celles qui sont indiquées.
Nt	<p>La zone Nt correspond aux activités touristiques. L'objectif est de permettre leur développement de manière contrôlée, en intégration avec les principes de protection des environnements naturels.</p>	<p>La délimitation de la zone Nt s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant (constructions et travaux d'infrastructures sur les équipements d'intérêt public).
Nf	<p>La zone Nf correspond aux secteurs d'activité sylvicole avec gestion spécifique. L'objectif est de permettre la pérennité de ces activités.</p>	<p>La délimitation de la zone Nf s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des périmètres délimités par les documents de gestion d'activité sylvicole
NI	<p>La zone NI correspond au secteur naturel de parcs d'agrément accueillant des usages de loisirs et de découvertes.</p>	<p>La délimitation de la zone NI s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des espaces de loisirs
Nx	<p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la gestion des activités isolées existantes et permettre leur développement 	<p>La délimitation de la zone Nx s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des sites d'activités isolés

Nz	<p>La zone Nz correspond au STECAL à vocation d'activités économiques.</p> <p>OBJECTIFS :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre l'évolution et l'aménagement des activités économiques 	<p>La délimitation de la zone Nz s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Emprise des activités économiques Besoins d'extension/de développement demandés et justifiés par les acteurs
Nj	<p>La zone Nj correspond aux jardins familiaux s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.</p>	<p>La délimitation de la zone s'est opérée au regard de l'emplacement des jardins familiaux.</p>
Npv	<p>La zone Npv correspond au secteur de développement des énergies renouvelables et solaires.</p>	<p>La délimitation de la zone correspond aux secteurs déjà présents et aux secteurs de projets.</p>
Na	<p>La zone Na correspond au secteur couvrant l'aérodrome.</p>	<p>Le secteur a été délimité selon l'emprise de l'aérodrome.</p>
Nh	<p>La zone Nh correspond au secteur à vocation d'habitat.</p>	<p>Le secteur a été délimité selon les besoins, par l'intermédiaire de STECAL, en se basant sur des projets justifiés et à faible impact environnemental.</p>

- **Dispositions du PLUi sur les zones naturelles (N) hors STECAL**

- Le présent PLUi, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.
- La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic ainsi que sur les prescriptions du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche.
- Les autres sous-secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi, les zones touristiques (Nt), les secteurs d'activités de loisirs (NI), les zones économiques (Nz) ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont avant tout à protéger, préserver et valoriser.

- **Justifications réglementaires des zones naturelles**

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale

La zone naturelle a vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation naturelle et forestière. À ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre que forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées, notamment via des STECAL. Seules les extensions de bâtiments déjà existants et la construction d'annexe au bâti principal sont rendues possible.

En zone naturelle, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer de façon limitée : à 50 m² d'emprise au sol, ou 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées dans une enveloppe de 30 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 50m² de surface de plancher et d'emprise en sol créés à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nt, seule la destination « hébergement touristique » et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées.

En secteur Na, sont admises les constructions ou installations nécessaires pour assurer les aides à la navigation ainsi que les constructions associées, les nouvelles constructions à destination d'activités touristiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol.

En secteur Nh, la création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée

En secteur NI, les constructions et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ; les installations nécessaires aux Equipements d'intérêt collectif et services publics liées aux activités de loisirs de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et paysagère, et d'espaces de nature en ville accueillant du public, les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les espaces de stationnement, les cheminements piétons, les sanitaires et les observatoires de la faune et de la flore.

En secteur Nz, seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants à condition que la surface créée en extension soit limitée à 300 m² d'emprise au sol nouvellement, les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 200 m² d'emprise au sol.

En secteur Nf, outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

En secteur Nj sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées aux jardins familiaux dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Npv sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres des voies et des limites séparatives pour respecter le caractère naturel et les implantations existantes.

Hauteur des constructions

Le règlement fixe des hauteurs limitées et adaptées à chaque situation (selon les destinations et selon les STECAL) de façon à concilier la préservation des paysages et la valorisation des espaces naturels.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 12m.
Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres
En zone Nt, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 5m.

En secteurs NI la hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

En secteur Nz pour les bâtiments à vocation d'activités, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est réglementée afin de préserver les paysages et protéger les espaces naturels.

En secteur NI, les bâtiments ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol totale.

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En secteur Nh, la création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de répondre aux défis de la transition énergétique, le règlement prévoit que dans les autres secteurs, les constructions devront présenter des volumes et des gabarits simples de manière à garantir la meilleure performance énergétique. De même, les constructions réalisées grâce à des techniques garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'énergies renouvelables sont valorisées dans le règlement.

Stationnement

Voir règles générales

- **Équipements et réseaux**

Desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux

Voir règles générales

IV. Synthèse des dispositions favorables à la densification et la limitation de la consommation d'espaces

Des dispositions pour favoriser la densification :

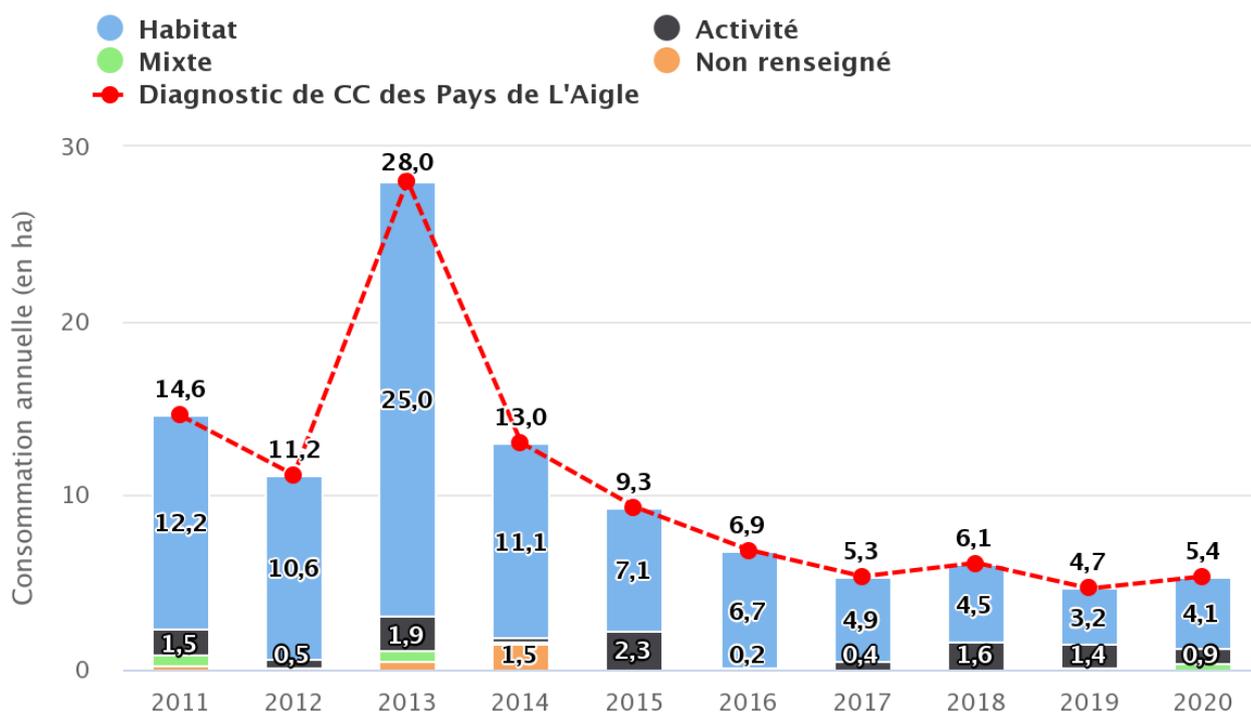
- Des **emprises au sol** non réglementées dans les zones Urbaines des centralités
- Des **hauteurs maximales** plus hautes dans les secteurs à densifier
- Des **zones Urbaines de Renouveau urbain** à proximité des centres
- Des OAP sectorielles qui traduisent les **objectifs de densité** affirmés dans le PADD, à l'opération
- Une diversification des formes urbaines à rechercher

Des dispositions pour veiller à la perméabilité des espaces urbains :

- Des **pourcentages d'espaces libres** minimaux par type de zones

I. Un projet foncier compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience

Edictée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer cette prérogative. Fixant un nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, il est alors demandé pour atteindre cet objectif que le rythme de consommation d'espace des sols sur la période 2021-2031 doit être tel que la consommation totale d'espace soit inférieure à la moitié de celle observée sur la période 2011-2021.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<i>Habitat</i>	12,2	10,6	25	11,1	7,1	6,7	4,9	4,5	3,2	4,1	+89,4
<i>Activité</i>	1,5	0,5	1,9	0,4	2,3	0	0,4	1,6	1,4	0,9	+10,7
<i>Mixte</i>	0,6	0	0,7	0	0	0,2	0	0	0	0,4	+2
<i>Non renseigné</i>	0,3	0,1	0,5	1,5	0	0	0	0	0,1	0	+2,4
Total	+14,6	+11,2	+28	+13	+9,3	+6,9	+5,3	+6,1	+4,7	+5,4	+104,5

Pour rappel, selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à **104,5 hectares**, toutes vocations confondues, **entre 2011 et 2020**, soit environ 10,5 hectares par an.

L'objectif est ainsi de contenir l'urbanisation à 57,5ha sur la période

Pour la période 2021-2023, les données ADS des permis d'aménager ont été analysés.

On a recensé 3 opérations sur cette période :

- 2 opérations à vocation d'habitat sur les communes de Rai et de la Ferté en Ouche pour une surface de 2,6 ha
- 1 opération de développement économique avec une extension de zone d'activité communautaire sur la commune de Saint Sulpice sur Risle pour une surface de 4,7 ha

Ces espaces sont en cours d'aménagement.

➔ Une extension de près de 7,3 ha toutes vocations confondues de 2021 à l'été 2023.

// Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi

La consommation d'espace liée aux extensions de l'urbanisation

Le PLUi programme pour les ouvertures à l'urbanisation :

- A court terme (2024-2030), l'ouverture de 23,5 ha à vocation d'habitat et de 22,7 ha à vocation d'activités
- A long terme (après 2030), l'ouverture à l'urbanisation de 8,2 ha à vocation d'habitat

Pour le développement économique et de l'habitat, le territoire a également programmé des zones de développement à long terme - 2AU - pour une surface de 31 ha d'habitat et 12 ha à vocation d'activités.

Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification du PLUi. Il s'agit pour le territoire d'envisager la période après 2031.

- **Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience et aux dix dernières années**

Le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui s'appuie sur la consommation des 10 dernières années.

L'analyse de la trajectoire ZAN intègre également la période de référence 2011-2021.

Il s'agit ainsi pour mettre en évidence les efforts du territoire dans la mise en place de la trajectoire ZAN de :

- Rappeler les moyennes de consommation annuelle sur les périodes 2011-2021 et 2013-2023 en s'appuyant sur les données du MOS et les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021

Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation et les données ADS récentes, la consommation annuelle s'est élevée de 2013 à 2020 à 78,7 ha toutes vocations confondues

Pour la période débutant en 2021, une analyse des autorisations d'urbanisme a été réalisé mettant en évidence une extension de 7,3 ha.

- Mettre en évidence la consommation projetée par le PLUi H sur la période 2023-2030 encadrée par l'échéancier de l'urbanisation
- Les secteurs affichés en développement à long terme et les secteurs 2AU pour l'urbanisation après 2031 devront être de nouveau interrogés pour intégrer les objectifs du SRADDET Normandie actuellement en discussion.

Pour être en cohérence avec l'ambition ZAN de la loi Climat et résilience du SRADDET et du futur SCOT, le PLUi doit réduire la consommation par rapport à la période 2011-2021 et s'inscrire dans une trajectoire ambitieuse pour se limiter à 57 hectares sur la période 2021 à 2031.

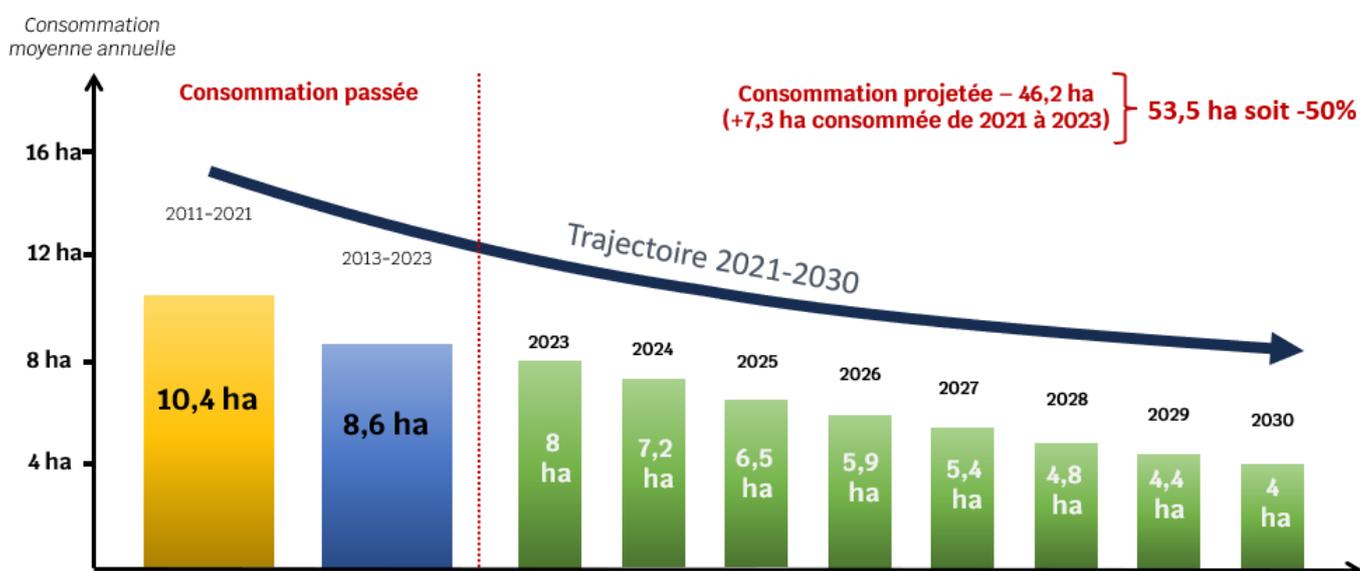
Synthèse

Ainsi comparée aux périodes précédentes, le territoire amorce sa trajectoire ZAN avec un objectif cible à 4ha de consommation annuelle en 2030.

Pour la consommation d'espace sur la période 2021-2031, celle-ci est de 53,5ha. L'objectif du PADD de réduction de 50% du rythme de consommation est atteint et en cohérence avec les objectifs affichés par le SCOT et la loi climat et résilience.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Le territoire des Pays de L'Aigle a contribué à une **forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux** dont les volumes constructibles ne répondaient pas tous à une logique de planification à 10 ans comme aujourd'hui.

Avec des réductions de consommation importante, son projet d'urbanisme participe aux prérogatives amorcées par la loi Climat et Résilience de la lutte contre l'artificialisation des sols.



Au-delà de ces réductions en volume, le PLUi s'est efforcé à maîtriser l'étalement urbain en privilégiant le maintien de zones constructibles au sein ou en prolongement des centralités constituées, en fermant ou réduisant les zones de quartiers et les secteurs constructibles non desservis en assainissement collectif.

A cela, par son travail fin de phasage à l'échelle des OAP, il démontre la mise en place d'une stratégie foncière aigüe basée sur une dynamique démographique et foncière murement réfléchi. En effet, plus d'un tiers de leurs surfaces identifiées se situent au sein des enveloppes urbaines et donc hors des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conséquence, les objectifs de modération foncière conformément demandés par le SCoT en appui de la loi Climat et Résilience sont donc tenus dans le cadre de la déclinaison du projet de PLUi, et selon aux objectifs exprimés dans le cadre du PADD.

V. Articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs

I. Compatibilité du PLUi au SCoT

Actuellement, le SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche couvrant les Pays de L'Aigle a été approuvé le 18 décembre 2018

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU SOCT

- Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales
- Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa Normandité
- Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUI ET LE SCOT

Le PLUi décline l'armature SCoT à l'échelle locale. **Cette structuration territoriale**, à consolider, constitue le fil rouge du projet porté par le territoire.

Plusieurs orientations du PADD ont pour vocation de contribuer au renforcement et à la fonctionnalité de cette armature.

L'irrigation équilibrée en équipements et commerces est notamment l'un des objectifs de la consolidation de l'armature.

Le règlement distingue les cœurs de bourgs des pôles de ceux des villages. Il s'agit de **conforter ces espaces multifonctionnels, où les équipements et services sont autorisés**, sans conditions.

Des zones dédiées sont également dessinées, ayant vocation à **conforter l'offre de services**.

Les centralités commerciales sont vectrices d'animation, et il s'agit de les préserver aujourd'hui. C'est pourquoi les élus ont fait le choix d'identifier deux linéaires commerciaux au règlement graphique, afin de conserver la destination commerciale des locaux et ainsi favoriser le commerce de proximité.

L'activité économique ne se situe pas uniquement dans les zones dédiées au sein du territoire, mais également dans le diffus, dans des espaces mixtes. La complémentarité des espaces d'activités est soulignée dans le projet

Le scénario démographique s'est appuyé sur les tendances démographique récentes qui sont compatibles avec celles du SCoT

La production de logements prend en compte une remise sur le marché de logements vacants. Le scénario de développement présente un objectif ambitieux de décroissance de la vacance.

La compatibilité avec le SCoT est donc assurée, aussi bien en termes de production de logements, qu'en termes de remobilisation de l'existant, et affirmée dans le PADD

Le besoin en logements à vocation à se réaliser prioritairement au sein des dents creuses, puis en zone AU, couvertes par des OAP. Au sein des OAP ont été estimés le nombre de logements envisagés, avec une incitation à la densité

La vocation des espaces participant à l'économie du territoire a été prise en compte lors de l'élaboration du zonage. Ainsi, des zones ont été délimitées (avec des zones 1AU quand des besoins d'extensions ont été identifiés par les élus). Les destinations autorisées y sont plus « souples » que dans les secteurs mixtes, la cohabitation avec d'autres usages ne devant pas être assurée.

Les OAP développées sur ces zones permettent d'en assurer la qualité et la bonne desserte, participant donc à l'attractivité économique du territoire.

Des zones A ont également été dessinées, dans lesquels les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront voir le jour.

Enfin, la limitation de l'impact sur les espaces agricoles (qualification des terres concernées par des secteurs de projets, maintien des activités existantes...) a constitué l'un des objectifs forts du projet : voir évaluation environnementale pour le détail

Le PADD a la volonté de préserver les spécificités des entités paysagères et en particulier les silhouettes villageoises et urbaines.

Afin de limiter la consommation d'espace, **le PADD a la volonté de définir des zones d'extensions qui se trouvent à proximité de l'enveloppe urbaine, et, d'assurer le renouvellement urbain.** Cette mesure permet dans un premier temps de conserver les coupures vertes et agricoles mais aussi de limiter l'urbanisation linéaire qui impacte les silhouettes urbaines. Le PADD est donc en accord avec le SCoT.

Le zonage catégorise les zones en urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N). Les réglementations concernant les constructions diffèrent dans ces différentes zones. Le zonage a la volonté de privilégier la densification afin de limiter l'étalement urbain qui pourrait impacter la morphologie des bourgs.

Le PADD a la volonté de mettre en valeur le patrimoine urbain, bâti et paysager des bourgs ainsi que de promouvoir leur remise en état.

Le zonage met en place des prescriptions sur les éléments du patrimoine comme le patrimoine bâti, végétal. Les éléments du patrimoine bâti sont protégés grâce à une réglementation. De plus, la démolition d'un patrimoine bâti n'est pas autorisée

Le PADD affirme bien sa volonté de préserver la biodiversité grâce à plusieurs mesures. Tout d'abord, celui-ci a la volonté de protéger les réservoirs de biodiversité en évitant les constructions dans ces sites mais aussi, en incitant à adopter des pratiques plus respectueuses de la biodiversité comme par exemple la fauche tardive. De plus, le PADD a la volonté de protéger les milieux humides qui ont une forte valeur écologique. En plus de la protection des réservoirs de biodiversité, le PADD a la volonté d'assurer la perméabilité écologique sur son territoire grâce à une préservation des corridors déjà existants (arbres, haies, espaces agricoles etc) mais aussi en prenant en compte la Trame Verte et Bleue dans les projets d'urbanisation. Le PADD a également la volonté de préserver les espaces de nature ordinaire qui sont des corridors.

Le zonage répertorie les espaces agricoles et naturels en zone A et N afin de limiter fortement les constructions dans ces zones. Cela permet de préserver le patrimoine végétal et de préserver les réservoirs de biodiversité.

Le PADD a la volonté de s'adapter au changement climatique en adoptant des pratiques respectueuses de la ressource en eau en terme qualitatif et quantitatif. Le PADD a la volonté de limiter les pollutions de différents cours d'eau ce qui permet de limiter les phénomènes d'eutrophisations qui vont s'accroître avec le changement climatique. Afin de limiter les pollutions, le PADD veut assurer un développement territorial en accord avec les capacités épuratoires du territoire. De plus, le PADD a la volonté de conserver et développer la Trame Verte ce qui permet d'avoir de nombreux espaces de nature.

Afin d'atténuer les effets du changement climatique, le règlement met en place des mesures permettant de limiter le risque d'inondation

De plus, les eaux pluviales doivent être gérées de manière à limiter le ruissellement qui a la conséquence de favoriser les risques d'inondation et les pollutions des cours d'eau comme les phénomènes d'eutrophisation qui vont accroître suite au réchauffement climatique.

Le PADD prévoit le développement de la production d'énergies renouvelables qui pourra se faire dans le respect des richesses patrimoniales, architecturales et environnementales.

II. Compatibilité du PLUi au SRADET

Le PLUi des Pays de L'Aigle doit être compatible aux règles générales du SRADET de Normandie et prendre en compte les objectifs du SRADET.

Ce tableau reprend les orientations et objectifs du PADD et les OAP et dispositifs réglementaires qui répondent aux règles énoncées dans le SRADET de Normandie.

Milieu physique (climat, topographie, géologie)	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
Objectif 2 : Lutter contre le changement climatique	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains</p> <p><i>Les aménagements urbains devront participer au renforcement de la nature en ville, en travaillant sur une palette végétale locale, mais aussi adaptée au dérèglement climatique. La présence de l'arbre sera renforcée et une gestion plus naturelle des eaux pluviales sera mise en place. En complément, les aménagements urbains à venir veilleront à redonner de la perméabilité au tissu constitué.</i></p> <p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <p><i>L'Aigle se fixe l'objectif de lutter contre la mise en place de nouvelles ruptures écologiques, contre l'apport de nouvelles espèces invasives et contre le dérèglement climatique, par l'implantation d'essences locales et/ou adaptées aux nouvelles conditions climatiques ;</i></p>
Objectif 3 : Limiter les impacts du changement climatique	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains</p> <p><i>Les aménagements urbains devront participer au renforcement de la nature en ville, en travaillant sur une palette végétale locale, mais aussi adaptée au dérèglement climatique. La présence de l'arbre sera renforcée et une gestion plus naturelle des eaux pluviales sera mise en place. En complément, les aménagements urbains à venir veilleront à redonner de la perméabilité au tissu constitué.</i></p>
Trame verte et bleue et biodiversité	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
Objectif 3 : Limiter les impacts du changement climatique	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <p><i>Lutter contre la mise en place de nouvelles ruptures écologiques, contre l'apport de nouvelles espèces invasives et contre le dérèglement climatique, par l'implantation d'essences locales et/ou adaptées aux nouvelles conditions climatiques ;</i></p>

	<p><i>Prendre en compte les aménités des milieux naturels et leur participation à la résilience du territoire (lutte contre le réchauffement climatique, réduction des risques d'érosion, lutte contre les inondations, etc). En ce sens, il conviendra notamment de protéger les haies dans les milieux ordinaires présentant un intérêt paysager ou écologique ou antiérosif ou hydraulique.</i></p>
<p>Objectif 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger strictement les réservoirs de biodiversité ; • Préserver les espaces de perméabilité bocagère ; • Maintenir les espaces boisés de faible superficie de façon à renforcer les corridors écologiques ; • Protéger strictement les abords des cours d'eau ; • Poursuivre les projets de suppression des obstacles à l'écoulement de l'eau ; • Lutter contre la destruction et la détérioration des zones humides ; • Compenser la dégradation des fonctionnalités écologiques.
<p>Objectif 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger strictement les réservoirs de biodiversité ; • Préserver les espaces de perméabilité bocagère ; • Maintenir les espaces boisés de faible superficie de façon à renforcer les corridors écologiques.
<p>Objectif 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <p><i>Lutter contre la mise en place de nouvelles ruptures écologiques, contre l'apport de nouvelles espèces invasives et contre le dérèglement climatique, par l'implantation d'essences locales et/ou adaptées aux nouvelles conditions climatiques ;</i></p> <p><i>Prendre en compte les aménités des milieux naturels et leur participation à la résilience du territoire (lutte contre le réchauffement climatique, réduction des risques d'érosion, lutte contre les inondations, etc). En ce sens, il conviendra notamment de protéger les haies dans les milieux ordinaires présentant un intérêt paysager ou écologique ou antiérosif ou hydraulique.</i></p>
<p>Objectif 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p>

des sols et concilier les usages	<i>Parallèlement, des solutions devront être apportées par le PLUi pour réduire la consommation d'énergie liée à la mobilité sur le territoire, ce qui se traduit en diverses solutions sur le plan urbanistique, mais notamment par la réduction de l'étalement urbain, par la consolidation des centralités par densification et renouvellement et par le renforcement de la multifonctionnalité des zones urbaines.</i>
Objectif 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <p><i>Poursuivre les projets de suppression des obstacles à l'écoulement de l'eau</i></p> <p><i>Lutter contre la destruction et la détérioration des zones humides et maintenir leur caractère hydromorphe et leur fonctionnalité écologique.</i></p>
Objectif 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité, etc.	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <p><i>Maintenir les espaces boisés de faible superficie de façon à renforcer les corridors écologiques</i></p>
Paysage et patrimoine	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
Objectif 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 6 : Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Protéger et préserver les espaces agricoles, en tant qu'outil de travail et de production ;</i> • <i>Préserver le modèle productif agricole du territoire en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects ;</i> • <i>Favoriser la diversification de l'activité agricole ;</i> • <i>Favoriser et soutenir le développement des circuits courts tant dans l'usage des sols que dans la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire...</i> • <i>Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extensions ;</i> • <i>Encadrer l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle ;</i> • <i>Limiter le nombre de logements d'exploitation par siège d'exploitation pour enrayer le mitage des espaces agricoles lors de l'arrêt de l'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité ;</i> • <i>Permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage,</i> • <i>Permettre l'évolution des activités économiques implantées dans l'espace rural en leur donnant les moyens de se développer dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation.</i>

<p>Objectif 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 1 : Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les grandes structures paysagères, que sont les vallées, les plaines bocagères et les grands espaces boisés, avec une attention particulière sur le bocage, qui tend à s'ouvrir, notamment sur les communes de l'Est du territoire. A l'inverse, à certains endroits, le bocage a tendance à se refermer, obstruant les vues et certains panoramas. • 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, ...)
<p>Objectif 38 : Repenser la ville pour ses habitants</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains</p> <p><i>Les aménagements urbains devront participer au renforcement de la nature en ville, en travaillant sur une palette végétale locale, mais aussi adaptée au dérèglement climatique. La présence de l'arbre sera renforcée et une gestion plus naturelle des eaux pluviales sera mise en place. En complément, les aménagements urbains à venir veilleront à redonner de la perméabilité au tissu constitué</i></p>
<p>Objectif 61 : Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 1 : Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire</p> <p><i>La préservation du paysage nécessite le maintien des structures végétales qui le composent, en particulier les grands boisements et le réseau bocager. Ainsi l'intégrité des boisements structurants du territoire devra être préservée et les espaces bocagers protégés dans leur diversité, par le maintien des mosaïques agricoles qui les composent, le maintien de la qualité des bourgs, villages et hameaux et de leur insertion dans leur environnement agricole. La dynamique de replantation des haies amorcée sur le territoire doit être poursuivie.</i></p>
<p>Transport et déplacements</p>	
<p>REGLES GENERALES</p>	<p>ARTICULATION DANS LE PLUi</p>
<p>Objectif 38 : Repenser la ville pour ses habitants</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 3 : Pensez le développement dans une logique de proximité</p> <p><i>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</i></p>

	<p>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.</p>
<p>Objectif 42 : Améliorer l'offre de mobilité</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 3 : Pensez le développement dans une logique de proximité</p> <p><i>Les Pays de L'Aigle encouragent les modes de déplacement plus propres, alternatifs à l'autosolisme et aux véhicules thermiques. Ainsi, elle entend faciliter l'autopartage et le développement des dispositifs en faveur de motorisations moins impactantes pour l'environnement (voitures électriques). Il s'agit notamment de développer et relier le maillage piéton et cyclable, aux services et équipements et en disposant de stationnements vélo suffisants, dans une recherche de réduction du risque de précarité énergétique liée à la mobilité. En outre, le territoire prévoit le développement du transport à la demande sur le territoire, en adaptant son offre de mobilité aux besoins de la population et permettre à tous de se déplacer.</i></p>
<p>Objectif 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Il s'agira également de proposer des aménagements adéquats pour encourager les mobilités actives, de développer les transports en commun et leurs liens entre chaque pôle du territoire, de favoriser les transports collectifs et de renforcer les pôles d'échanges multimodaux existants et d'en créer de nouveaux.</i></p>
<p>Objectif 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger strictement les réservoirs de biodiversité ; • Préserver les espaces de perméabilité bocagère ; • Maintenir les espaces boisés de faible superficie de façon à renforcer les corridors écologiques.
<p>Objectif 53 : Réduire les émissions de gaz à effet de serre d'origine non énergétique</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 3 : Pensez le développement dans une logique de proximité</p> <p><i>Les Pays de L'Aigle encourage les modes de déplacement plus propres, alternatifs à l'autosolisme et aux véhicules thermiques. Ainsi, elle entend faciliter l'autopartage et le développement des dispositifs en faveur de motorisations moins impactantes pour l'environnement (voitures électriques). Il s'agit notamment de développer et relier le maillage piéton et cyclable, aux services et équipements et en disposant de stationnements vélo suffisants, dans une recherche de réduction du risque de précarité énergétique liée à la mobilité.</i></p>
<p>Energie et qualité de l'air</p>	

REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
<p>Objectif 2 : Lutter contre le changement climatique</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Afin de diminuer la consommation d'énergie, la rénovation massive des logements doit être facilitée, en particulier pour le bâti ancien et les lotissements construits avant les années 2000. Pour les nouveaux aménagements, il s'agira de s'orienter vers des formes urbaines moins énergivores et des constructions qui suivent les principes du bioclimatisme, mais également de s'ouvrir à d'autres modèles d'aménagement urbain, renforçant la cohésion sociale et s'inscrivant dans des objectifs de performance environnementale.</i></p> <p><i>Parallèlement, des solutions devront être apportées par le PLUi pour réduire la consommation d'énergie liée à la mobilité sur le territoire, ce qui se traduit en diverses solutions sur le plan urbanistique, mais notamment par la réduction de l'étalement urbain, par la consolidation des centralités par densification et renouvellement et par le renforcement de la multifonctionnalité des zones urbaines.</i></p> <p><i>Il s'agira également de proposer des aménagements adéquats pour encourager les mobilités actives, de développer les transports en commun et leurs liens entre chaque pôle du territoire, de favoriser les transports collectifs et de renforcer les pôles d'échanges multimodaux existants et d'en créer de nouveaux.</i></p>
<p>Objectif 27 : Promouvoir les complémentarités entre territoires urbains et ruraux</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 4 : Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité</p> <p><i>Afin de préserver le caractère rural de ces hameaux, le PADD du PLUi vise à accompagner le territoire dans sa transition tout en permettant la densification (dent creuse) des hameaux présentant une densité de construction, un nombre d'habitation et une capacité de desserte suffisante.</i></p> <p><i>Un inventaire précis des capacités de constructions en dents creuses. Cet inventaire sera exhaustif et basé sur une méthodologie commune au territoire.</i></p>
<p>Objectif 36 : Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des Normands</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Des alternatives à la voiture thermique devront être proposées pour améliorer la qualité de l'air.</i></p>
<p>Objectif 41 : Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>La dynamique de lutte contre les logements insalubres devra être renforcée.</i></p>

<p>Objectif 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et à l'efficacité énergétique</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 3 : Pensez le développement dans une logique de proximité</p> <p><i>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</i></p>
<p>Objectif 52 : Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie</p>	<p>Axe 2 : Définir les objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Afin d'assurer une production d'énergie renouvelable et locale qui puisse répondre aux besoins de la population, les Pays de L'Aigle souhaitent renforcer le mix énergétique du territoire. Ce développement des ressources énergétiques doit se faire en cohérence avec les capacités du territoire et les enjeux environnementaux qu'il porte.</i></p>
<p>Objectif 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre</p>	<p>Axe 1 : Structurer le développement territorial Orientation 3 : Pensez le développement dans une logique de proximité</p> <p><i>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</i></p>
<p>Objectif 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés</p>	<p>Axe 2 : Définir les objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Il est envisagé du photovoltaïque de grande capacité, essentiellement autorisée en toiture, sur les aires de stationnement ou sur les friches. Le développement des réseaux de chaleur et les chaufferies collectives fonctionnant au bois pourront être privilégiés dans les projets d'aménagement. Les éoliens pourront être proposées mais dans la mesure où elles ne génèrent pas trop de nuisances. Sous réserve d'éviter les risques de pollutions diffuses des eaux liées aux installations et aux transports de matière, les équipements permettant la valorisation de la matière organique par méthanisation pourront être mis en place, ainsi que ceux nécessaires à la production de biogaz. Enfin les installations visant le stockage des énergies renouvelables seront encouragées.</i></p>
<p>Gestion de l'eau</p>	
<p>REGLES GENERALES</p>	<p>ARTICULATION DANS LE PLUi</p>
<p>Objectif 47 : Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la Terre à la Mer.</p>	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger strictement les abords des cours d'eau et préserver la diversité des milieux naturels et la valeur écologique de leurs abords • Poursuivre les projets de suppression des obstacles à l'écoulement de l'eau • Lutter contre la destruction et la détérioration des zones humides

Objectif 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique.	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>On veillera par ailleurs au maintien des objectifs quantitatifs des masses d'eau et à la mise en place d'une gestion résiliente de l'eau et adaptée à la crise climatique, particulièrement dans les milieux agricoles et industriels.</i></p>
Objectif 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés.	<p>Axe 3 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole Orientation 2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger strictement les abords des cours d'eau et préserver la diversité des milieux naturels et la valeur écologique de leurs abords • Poursuivre les projets de suppression des obstacles à l'écoulement de l'eau • Lutter contre la destruction et la détérioration des zones humides
Risques naturels et technologiques	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
/	/
Nuisances	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
Objectif 38 : Repenser la ville pour ses habitants	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement</p> <p><i>Dans l'optique de réduire les nuisances et leurs impacts sur la santé humaine, les aménagements devront être réfléchis de façon à réduire les nuisances sonores dans les zones qui y sont soumises (implantation en retrait des constructions, hauteur des bâtiments, etc), des alternatives à la voiture thermique devront être proposées pour améliorer la qualité de l'air et la dynamique de lutte contre les logements insalubres devra être renforcée. La végétalisation du tissu urbain pourra être densifiée et la gestion naturelle des eaux pluviales améliorée pour lutter contre la chaleur.</i></p>
Objectif 41 : Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement</p> <p><i>Le règlement devra permettre l'installation d'équipements visant à lutter contre la chaleur dans les bâtiments et des réflexions sur la couleur des matériaux employés pourront être menées afin de réduire l'albédo des villes.</i></p>
Gestion des déchets	
REGLES GENERALES	ARTICULATION DANS LE PLUi
Objectif 54 : Adapter les objectifs nationaux de	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p>

<p>prévention et de gestion des déchets aux particularités régionales</p>	<p><i>La communauté de communes s'inscrit dans le développement de l'économie circulaire. A ce titre, les constructions et aménagements visant cette économie au sein des centres urbains et des bourgs et des quartiers résidentiels seront accompagnés (ressourceries, repair-café, tiers-lieu, ...)</i></p>
<p>Objectif 55 : Planifier les installations de gestion des déchets pour atteindre les objectifs du territoire</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>Il s'agira également d'anticiper les besoins en équipements pour assurer une gestion optimale des déchets (leur tri, leur recyclage et leur valorisation), en cohérence avec l'évolution de la population.</i></p>
<p>Objectif 72 : Contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux en matière de prévention et de gestion des déchets</p>	<p>Axe 2 : Définir des objectifs raisonnés et durables Orientation 7 : Valoriser les ressources du territoire</p> <p><i>La collectivité se fixe pour objectif de limiter la production de déchets, en agissant notamment sur les déchets verts et les déchets inertes. Elle souhaite renforcer l'emploi de matériaux de construction durables et recyclables</i></p>

VI. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats d'application du PLUi

Indicateur de suivi	Date de la donnée état	Mode de calcul	Source
Nombre d'habitants sur le territoire	2019	Valeur absolue	INSEE
Taux d'évolution annuel de la population sur le territoire	2013-2019	Pourcentage d'évolution	INSEE
Evolution annuelle du solde naturel sur le territoire	2013-2019	Pourcentage d'évolution	INSEE
Evolution annuelle du solde migratoire sur le territoire	2013-2019	Pourcentage d'évolution	INSEE
Indice de jeunesse	2019	Indice	INSEE
Nombre de personnes par ménage	2019	Valeur absolue	INSEE
Part des petits ménages (ménages d'une personne et couples sans enfant) au sein des Pays de L'Aigle	2013-2019	Pourcentage d'évolution	INSEE
Part des petits logements (T1 à T3)	1999-2019	Valeur absolue	INSEE
Part des résidences principales	2019	Pourcentage	INSEE
Evolution du nombre de logements vacants	2019	Pourcentage	INSEE
Construction de logements sur le territoire	2008-2019	Valeur absolue	Commune, communauté de communes

Superficie des dents creuses construites dans les bourgs		Valeur absolue	Commune, communauté de communes
Nombre de changements de destination vers l'habitat		Valeur absolue	Commune, communauté de communes
Production de logements totale territoire des Pays de L'Aigle		Valeur absolue	Commune, communauté de communes
Consommation d'espaces réalisée pour de l'habitat		Valeur absolue	CEREMA
Coefficient mobilisation des dents creuses		Valeur absolue	Commune, communauté de communes

Indicateur de suivi	Date de la donnée état 0	Source
Surface du territoire consacrée à l'agriculture	2015	Chambre d'agriculture
Nombre d'exploitations	2015	Chambre d'agriculture
Superficie moyenne des exploitations (en ha)	2015	Chambre d'agriculture
% de culture dans la SAU	2015	Chambre d'agriculture
% de prairies dans la SAU	2015	Chambre d'agriculture

Indicateur de suivi	Date de la donnée état 0	Mode de calcul	Source
Nombre d'emplois sur le territoire	2019	Valeur absolue	INSEE
Evolution du nombre d'emplois	2008-2019	Valeur absolue	INSEE
Indice de concentration d'emplois sur le territoire		Valeur absolue	INSEE
Part des emplois dans le secteur agricole	2019	Pourcentage	INSEE
Indice de concentration d'emplois sur le territoire	2019	Indice	INSEE
Types d'hébergements touristiques	2023	Valeur absolue	INSEE
Indicateurs de suivi	Fréquence de la collecte	Source	
Évolution du nombre de déclaration de sinistre (inondation, mouvement de terrain)	Annuelle	Communes	
Nombre de constructions en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre	Annuelle	Communes	
Nombre d'arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement	Annuelle	Préfecture	