

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET D'HABITAT

PLUI-H



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
PAYS DE L'AIGLE



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# Sommaire

## AXE 1 : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

*Orientation n°1 : Ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales*

P6

*Orientation n°2 : Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique*

P8

*Orientation n°3 : Penser le développement dans une logique de proximité*

P10

*Orientation n°4 : Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité*

P12

## AXE 2 : DEFINIR DES OBJECTIFS RAISONNES ET DURABLES

*Orientation n°1 : Modérer la consommation d'espaces*

P14

*Orientation n°2 : Faire évoluer les formes urbaines*

P15

*Orientation n°3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains*

P16

*Orientation n°4 : Avoir une réelle politique en matière d'habitat*

P17

*Orientation n°5 : Se donner les moyens de ses ambitions démographiques*

P18

*Orientation n°6 : Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local*

P20

*Orientation n°7 : Valoriser les ressources du territoire*

P23

*Orientation n°8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement*

P26

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

*Orientation n°1 : Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire*

P29

*Orientation n°2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux*

P31

*Orientation n°3 : Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire*

P32

# Préambule

## Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement du territoire.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur du territoire. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLUi en matière de développement durable. Ce document stratégique s'inscrit dans un contexte plus large de mutation du territoire (Scot, Plan Climat... ). La rédaction du PADD intègre ces documents supérieurs avec en ligne de mire un souci de transversalité et de cohérence entre les différentes antennes de la stratégie territoriale.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, les pièces du PLUi telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, les orientations du PADD. Ces dernières doivent être largement partagées avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLUi. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLUi au sein de la même instance.

# Préambule

## Rappel des enjeux

Les Pays de L'Aigle sont issus de la fusion des communautés de communes des Pays de L'Aigle rejoint en 2018 par les communes de Fay et Mahéru. Le territoire regroupe aujourd'hui 32 communes pour une superficie de plus de 50 000 hectares et accueille près de 26 000 habitants.

La commune de L'Aigle constitue le pôle central du territoire et rayonne sur les communes périphériques. Le passé industriel du territoire a laissé des marques tant dans la culture locale que dans les paysages de la Vallée la Risle où se concentrent les emplois des secteurs secondaires et tertiaires. Le reste de l'intercommunalité revendique une identité rurale marquée par la présence de l'agriculture et d'activités de services de proximité. Le territoire des Pays de L'Aigle est aujourd'hui à un tournant de son évolution et doit se réinventer autour de son identité.

Il s'agit également de fédérer le développement et les ambitions territoriales par un projet commun, ambitieux et partagé qui prend en compte les aspirations collectives et les spécificités locales. Ce projet doit, à la fois répondre aux objectifs du code de l'urbanisme, mais également à la vision territoriale des élus. Le Pays de L'Aigle est un territoire relativement récent (au sens administratif du terme); le partage d'un horizon commun à travers les orientations et objectifs du PADD est un préalable à la déclinaison de ce dernier au sein des pièces règlementaire du PLUi.

Les objectifs du PADD doivent être transversaux, traitant des thématiques environnementales, paysagères, économiques, patrimoniales, de l'habitat, du commerce, des équipements....



# 1

# STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

*Orientation n°1 : Ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales*

*Orientation n°2 : Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique*

*Orientation n°3 : Penser le développement dans une logique de proximité*

*Orientation n°4 : Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité*

# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

## *Orientation n°1 : Ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales*

Le Pays de L'Aigle est situé à un carrefour entre les différentes agglomérations régionales. Situé à 1h30 de Paris, du Mans, de Caen et de Rouen, le territoire dispose d'une localisation stratégique. Les voies de communications qui traversent le territoire (réseau de départementales) s'appuient sur la proximité de grands axes : N 12, A28.

Le territoire est un territoire rural. Fort de son identité et de sa localisation stratégique, il entend mettre en valeur son cadre de vie afin d'acter sa place au sein des dynamiques régionales. En effet, les aspirations actuelles, favorables à un cadre de vie plus vert, à un retour à la proximité de la nature... semblent plébisciter les territoires ruraux localisés à proximité de grosses agglomérations. **Afin d'être attractif, le Pays de L'Aigle se fixe comme objectif de préserver sa qualité de vie (présence de services, dynamique de la vie locale), son cadre de vie (qualité des bâtis, identité patrimoniale, espaces publics, environnement) tout en accompagnant le territoire dans sa modernisation (renouvellement économique, numérisation, ...).** En tant qu'ancien territoire industriel, le Pays de L'Aigle doit faire de cet héritage une force et réinventer ces pratiques en capitalisant sur son passé. La diversification des activités, notamment en faveur de l'économie présentielle est également un objectif pour la transition économique du territoire.

**« L'ambition du PLUi c'est à la fois :**

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



# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le projet des Pays de L'Aigle prend appui sur trois leviers principaux, de nature à renouveler la vie et les activités sur le territoire, et à en faire valoir et connaître les attraits spécifiques :

1. Territoire marqué par un maillage de hameaux et de bourgs vivants au sein d'un environnement rural, le territoire affirme un objectif de maintien de la qualité de son cadre de vie, à des fins d'attractivité économique aussi bien que résidentielle, mais surtout en vue du maintien du niveau de services de proximité pour une population vieillissante et parfois isolée. **Cet objectif s'inscrit dans une armature territoriale spécifique : celle de l'affirmation du pôle central de L'Aigle, qui prend appui sur les pôles secondaires la Ferté En Ouche et de Moulins la Marche.**
2. L'aptitude des acteurs du territoire pour entreprendre, ainsi que le dynamisme de l'artisanat et de l'agriculture, sont des facteurs déterminants pour porter l'économie et sa capacité à demeurer insérée dans les flux supra-territoriaux. **Des politiques générales sont devenues nécessaires notamment pour définir l'implantation des entreprises sur le territoire, pour créer un environnement économique de proximité plus favorable à la pérennité et au renouvellement de ce tissu, garant de la vie du territoire et du renouvellement de ses populations.**
3. Le développement des Pays de L'Aigle doit notamment s'appuyer sur une valorisation ambitieuse des divers patrimoines (paysager, patrimonial, environnemental, agricole) et de la ruralité du territoire. La qualité de son tissu social et de proximité (vitalité de l'ensemble des bourgs, tissu associatif...) constitue l'un de ses atouts majeurs.

Au regard de ces objectifs généraux, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par les collectivités du territoire, le présent PADD identifie les 3 orientations majeures qui suivent, et dont le PLUi a plus spécifiquement vocation à permettre la mise en œuvre.

*Photographie d'une vallée*



*Source : Randonnée-Normandie*

# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

## *Orientation n°2 : Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique*

Le projet de territoire s'articule autour de la structure territoriale 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.

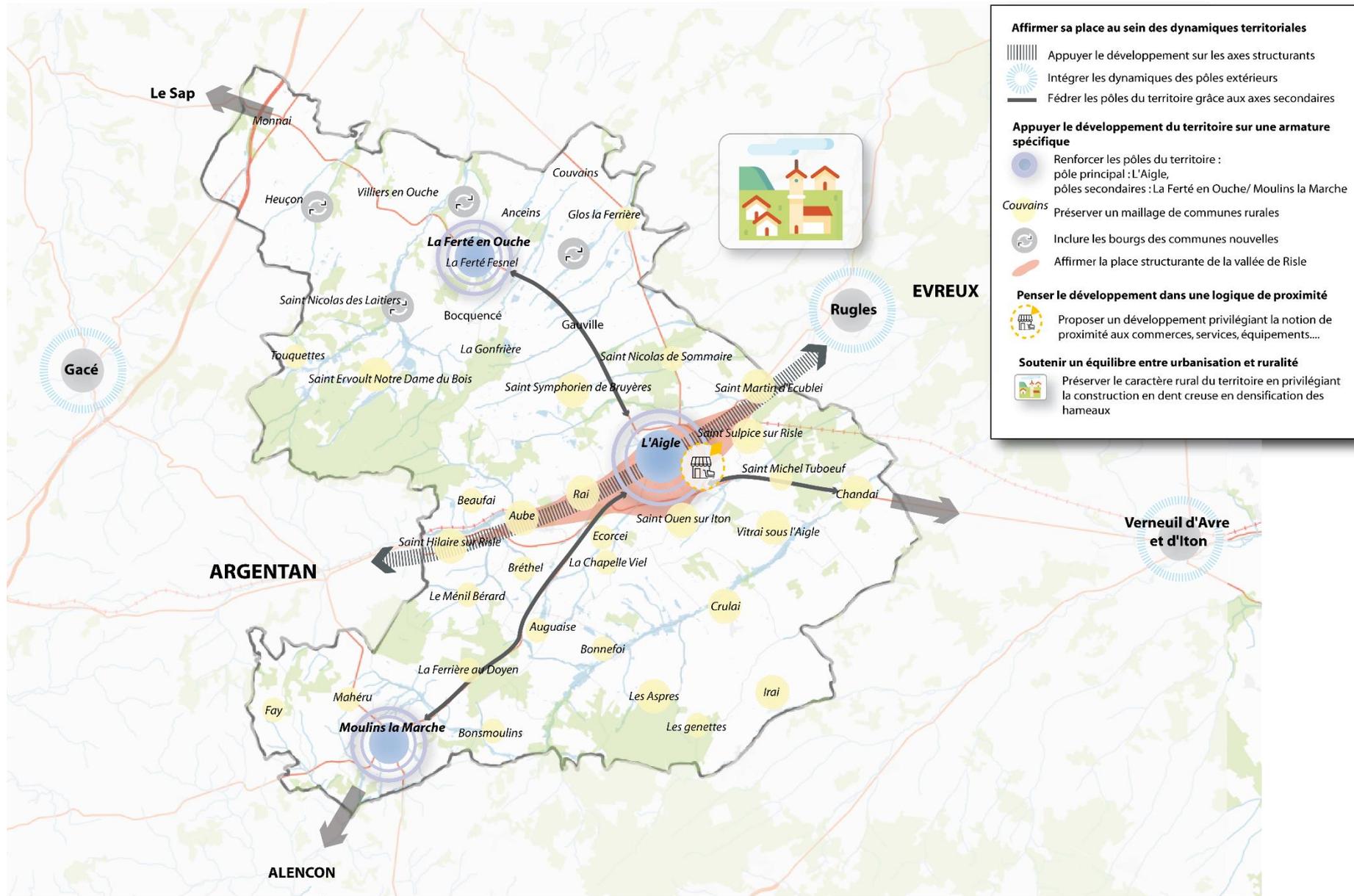
Le PADD doit s'appuyer sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différentes polarités qui le composent.

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

Il met ainsi l'accent sur le développement de l'habitat (logements, équipements, services) des pôles du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes. L'accueil de populations (nouvelles installations sur le territoire) sera plus important sur le pôle central et les pôles de proximité, de même que la programmation de nouveaux logements, services et équipements (en cohérence avec les objectifs définis dans le cadre du SCoT).



# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL



# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

## *Orientation n°3 : Penser le développement dans une logique de proximité*

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

### Les commerces de proximité :

L'essentiel des commerces et des services de proximité sont localisés au sein des pôles du territoire. **Le PLUi vise à maintenir la dynamique de ces centres et à accompagner la création de commerces.** Cet objectif de préservation voir de renforcement du commerce de bourg est également valable pour les communes rurales du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal veillera donc à renforcer le tissu de services et de commerces présent en centre-bourgs et à pérenniser les linéaires commerciaux. Dans cette perspective, des outils tels que les linéaires de préservation de la diversité commerciale définis au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme pourront être mobilisés.

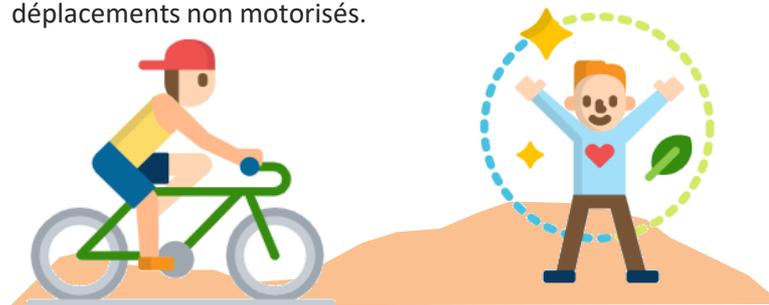
### Les équipements :

**Les pôles du territoire seront les lieux privilégiés d'implantation d'équipements.** Ces pôles sont liés à des bassins de vie, les équipements seront implantés en priorité au sein des pôles déjà équipés afin de renforcer leur poids dans les dynamiques locales.

### Les mobilités :

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

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



# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Ayant la volonté de favoriser une mobilité durable et performante, 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. 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.

## La desserte numérique :

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pouvant accompagner les territoires ruraux dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

**La desserte par les réseaux numériques constitue un des éléments qui permet au PLU intercommunal d'envisager la poursuite du développement économique du territoire à long terme, mais elle participe également à l'objectif de restauration d'une attractivité résidentielle viable.** De cet équipement, il est attendu quatre effets structurants :



- pour les ménages, une amélioration de leurs communications personnelles, de leurs relations numériques avec l'administration, et, plus généralement, un confort d'utilisation permettant un accroissement sensible du taux d'utilisation d'internet,
- pour les actifs travaillant sur le territoire, mais n'y résidant pas, un encouragement à s'y installer avec leurs familles, voire à développer de nouvelles organisations de travail (télé-travail partiel ou total),
- pour les entreprises, une aide au fonctionnement et au développement, mais également un atout pour l'implantation d'établissements de haute technologie trouvant sur le territoire les moyens de communications jusqu'ici réservés aux villes importantes,
- pour les usagers, des services nouveaux proposés par les opérateurs permettront de renforcer l'aide à la personne, la formation, l'accès à la culture, à la santé et d'autres services aujourd'hui en devenir.

# AXE1 : STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

## *Orientation n°4 : Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité*

Le territoire est marqué par la présence d'un habitat rural épars, parfois constitué sous forme de hameaux. La taille et l'organisation de ces regroupements d'habitations sont très diversifiées. En effet, le territoire de L'Aigle présente des formes plus compactes liées à son passé industriel alors que celui de la Ferté en Ouche, est composé principalement de petits hameaux issus de regroupements autour d'anciens sites agricoles.

### L'évolution des campagnes

**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 (dents creuses) des hameaux présentant une densité de construction, un nombre d'habitation et une capacité de desserte suffisante.** Ces nouvelles constructions admises en dents creuses ne devront pas compromettre les activités agricoles.

#### **Zoom sur la méthode :**

- Présence d'un nombre relativement important d'habitations, distantes de moins de 70 m les unes des autres,
- Pas d'exploitation agricoles au sein du hameau,
- Présence de réseaux et accès suffisamment dimensionnés,
- Présence de dents creuses.

Le PLUi vise également à permettre le changement de destination de certains bâtiments existants en dehors des bourgs et hameaux constructibles, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La possibilité de rénovation peut être un facteur d'attractivité auprès de nouveaux habitants. En vue de limiter les impacts du développement sur l'espace agricole et de valoriser le patrimoine existant, la réutilisation du bâti et le changement de destination doivent être favorisés au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### La rationalisation foncière :

Conscients de l'enjeu que représente la question foncière et notamment la préservation des terres agricoles et naturelles, le PLUi prévoit en premier lieu la réalisation de projets dans le tissu urbain existant .

Le territoire entend favoriser un cadre réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants, densification spontanée, division parcellaire type Bimby...);

Il s'agit de mettre en place des opérations d'ensemble définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, situées en priorité au sein des polarités et en renouvellement.

**Un inventaire précis des capacités de constructions en dents creuses. Cet inventaire sera exhaustif et basé sur une méthodologie commune au territoire.** Au regard du phénomène de dureté foncière, un pourcentage de rétention sera défini.

# 2

## DEFINIR DES OBJECTIFS RAISONNES ET DURABLES

*Orientation n°1 : Modérer la consommation d'espaces*

*Orientation n°2 : Faire évoluer les formes urbaines*

*Orientation n°3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains*

*Orientation n°4 : Avoir une réelle politique en matière d'habitat*

*Orientation n°5 : Se donner les moyens de ses ambitions démographiques*

*Orientation n°6 : Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local*

*Orientation n°7 : Valoriser les ressources du territoire*

*Orientation n°8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement*

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°1 : Modérer la consommation d'espaces*

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

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

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

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

- Réduire la consommation foncière en extension et en diffus par un renforcement de la densité rurale

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

### *Photographie du territoire*



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

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°2 : Faire évoluer les formes urbaines*

Le renforcement de l'attractivité du territoire passera par une intensification urbaine différenciée selon le positionnement des différents secteurs vis-à-vis des centralités du territoire.

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

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

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

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

*Photographie ancienne de la Ferté Fresnel*



Source : Delcamp

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°3 : Intégrer la nature dans les tissus urbains*

Afin de conserver un cadre de vie agréable, malgré la nécessité d'augmenter la densité des espaces bâtis, des réflexions doivent être menées sur la place de la nature en milieu urbain, notamment dans les communes les plus urbanisées.

La nature en ville porte également des enjeux de biodiversité, elle constitue en effet, à son échelle, un support de continuité écologique au sein des enveloppes urbaines.

Le passage d'un cours d'eau au cœur d'une commune est une occasion idéale pour travailler sur le thème de la nature en ville.

**Le PLUi devra ainsi veiller à maintenir le caractère naturel des cours d'eau et de leurs berges** au sein du tissu urbain et ce particulièrement dans la Vallée de la Risle où l'urbanisation est importante.

**Les espaces boisés dont les parcs privés, les berges... localisés au sein des bourgs devront être maintenus et conservés pour leur diversité floristique.**

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.**



## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°4 : Avoir une réelle politique en matière d'habitat*

**Le présent PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLH), celui-ci doit définir les principes retenus pour permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.** Par ailleurs, les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements sociaux doivent également être définis tout comme les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

- les principes retenus pour permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
- les axes des politiques d'attribution des logements sociaux ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées :

Les orientations stratégiques en matière d'intervention publique sur le parc de logements :

- La mise en place d'une politique foncière en vue de la maîtrise publique de foncier libéré dans les enveloppes urbaines sur les secteurs stratégiques identifiés

- Intervenir sur le parc vacant, prioritairement sur les communes les plus touchées par le phénomène (Glos la Ferrière, L'Aigle ...) par la mise en place de dispositifs dédiés, de façon à participer à la reconquête des logements vacants et à l'amélioration du cadre de vie.
- Développer le logement des jeunes, notamment des jeunes actifs ou en formation (stagiaires, apprentis...) ;
- Amélioration des performances énergétiques
- Poursuivre la revalorisation du parc locatif social



## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°5 : Se donner les moyens de ses ambitions démographiques*

Afin de permettre une croissance démographique maîtrisée, le PLUi est dimensionné de telle sorte que les objectifs suivants soient respectés :

- Renforcement des polarités,
- Redressement de la courbe démographique en lien avec une logique de proximité (commerces, équipements ...),
- Affirmation d'un territoire attractif.

**Les objectifs démographiques définis sont corrélés avec ceux du SCoT et fixés à horizon 2038 (16 ans). Les taux de croissance définis sont différenciés en fonction de l'armature territoriale. Le taux de croissance annuel moyen est fixé de 0,1 à 0,15% / an.**

### Éléments de rappel sur la croissance passée :

	TCAM * 2010-2015
PÔLE PRINCIPAL	0,20%/an
PÔLES SECONDAIRES	-0,50%/an
MAILLAGE RURAL	-0,10%/an

Ce scénario démographique est sous-tendu par une politique transversale ambitieuse à l'échelle du territoire. La stratégie d'accueil des Pays de L'Aigle consiste à valoriser son cadre qualitatif et à développer l'offre d'emplois, d'équipements, de commerces de proximité et de services.

**Entre les communes du maillage rural, la répartition des potentiels d'extension urbaine seront répartis via des critères objectifs : présence d'écoles, de commerces, d'équipements, de services.**

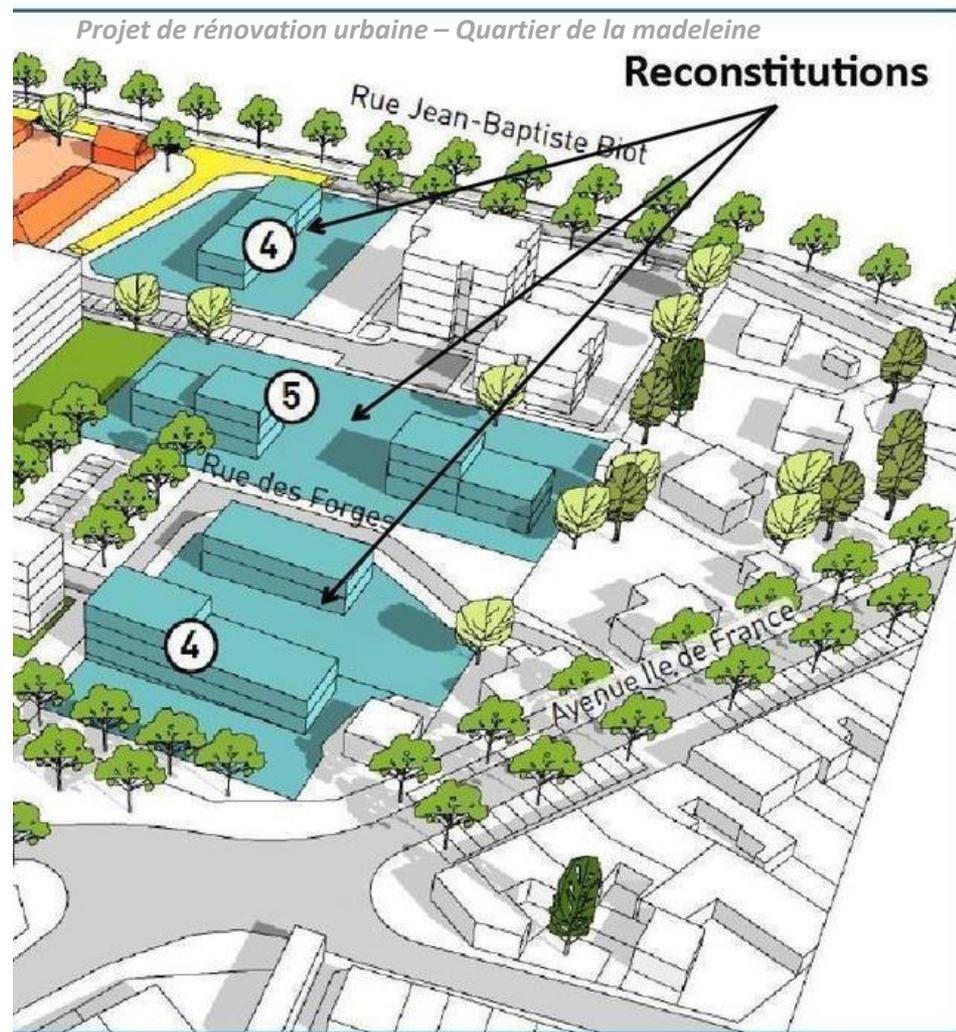
## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

Cet objectif démographique est décliné en production de logements. La production de logements répond aux objectifs de développement du territoire et intègre :

- La construction neuve (en renouvellement et en extension),
- La remise sur le marché de logements vacants
- Le changement de destination ou tout autre sorte de création de logements au sein d'un bâti existant (division de maison...)

Ces logements devront être répartis de manière cohérente à l'échelle du territoire.

Au-delà des objectifs liés au maillage territoriale, le tissu urbain existant jouera un rôle clef dans la programmation puisque 50% de cette dernière doit être liée à du renouvellement urbain (dent creuse, changement de destination, réhabilitation de logements vacants ...)



ision]

③ Nouveau mail urbain

④ Construction ORNE HABITAT

Source : Actu Normandie

Décembre 2019 27

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°6 : Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local*

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

### Les zones d'activités :

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

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

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

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

Photographies de la zone de Saint Sulpice sur Risle



Source : Citadia

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

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

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



### Les activités isolées :

Le diagnostic du territoire permet de mettre en évidence le caractère diffus de l'activité économique territoriale. Celle-ci est en effet constituée de quelques entreprises de taille significative, disposant de leur propre mode de fonctionnement (accès, réseaux...) et d'un tissu artisanal diffusé au sein des bourgs du territoire et des hameaux.

**Le territoire des Pays de l'Aigle se caractérise, comme évoqué ci-avant, par le caractère diffus de son urbanisation. Afin de maintenir la vie locale et d'accompagner l'évolution des activités déjà implantées sur le territoire, le règlement peut à titre exceptionnel définir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (secteurs constructibles) au sein des zones agricoles et naturelles.**

Si le PADD affirme la nécessaire structuration de l'offre de services en direction des acteurs économiques du territoire (voir ci-dessus), il convient également de permettre l'évolution des activités artisanales historiquement implantées sur le territoire.

Ainsi, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée sont définis autour des bâtiments d'activités existants distants des centres-bourgs. Ces STECAL doivent permettre de répondre :

- Aux besoins d'évolution des entreprises existantes, gage du maintien de l'emploi sur le territoire ;

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

- A l'enjeu de la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels par un découpage adapté permettant l'extension de l'activité sans pour autant permettre son changement d'échelle (nouveaux bâtiments significatifs). Il ne s'agit pas ici de permettre le déploiement de nouvelles activités ou le renforcement de l'appareil productif mais bien de permettre une évolution limitée de l'existant (les investissements plus importants ont vocation à se regrouper au sein des zones d'activités du territoire) ;
- A l'enjeu du vivre ensemble. En aucun cas, les extensions d'activités créant des nuisances pour le voisinage ne seront autorisées si le développement de l'activité contribue à renforcer des nuisances déjà identifiées ;
- Aux besoins futurs de l'activité agricole : les hangars ou bâtiments susceptibles d'être créés doivent pouvoir à terme retrouver un usage agricole ;

### Les activités touristiques :

Ce type de dispositif réglementaire (STECAL) sera également mis en place pour les activités touristiques. La création de nouvelles activités pourra être permise. Le règlement des zones devra veiller à la bonne insertion du projet au sein de l'environnement préexistant (en fonction du degrés de sensibilité du site).

**Le territoire des Pays de L'Aigle bénéficie de nombreux atouts en vue de sa valorisation touristique.** Si de nombreux résidents secondaires viennent s'installer sur le territoire pour bénéficier de son cadre de vie préservé et de ses accès aisés aux pôles urbains de proximité (L'Aigle, La Ferté moulins), le projet affirme la nécessaire valorisation du territoire en vue de développer un tourisme de passage.

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 ».



## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### L'agriculture :

**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.**

Aussi, cette double dimension de l'agriculture est intégrée dans le projet de territoire du PLUi-H 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...
- Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extensions ;
- 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 siècle 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.
- Permettre l'adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage ,
- 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 siècle d'exploitation.



## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### Orientation n°7 : Valoriser les ressources du territoire

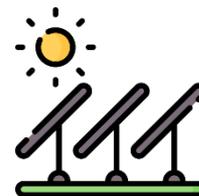
#### Anticiper les besoins liés à la ressource en eau

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. Il s'agira alors d'**améliorer la qualité de l'eau potable**, notamment par la protection des points de captage, mais aussi par la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau, par la préservation du bocage et des zones humides, qui permettent l'autoépuration des masses d'eau.

D'un point de vue quantitatif, les besoins en eau potable devront être réduits, d'une part grâce à l'amélioration du rendement des réseaux d'eau mais aussi par l'encouragement de nouvelles pratiques, notamment le stockage et l'utilisation de l'eau de pluie par les ménages et les entreprises. La finalité étant d'assurer à tous un accès suffisant à l'eau potable, la quête de ressource en eau locale sera poursuivie et les interconnexions de réseaux d'alimentation seront favorisées. 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.

Parallèlement en milieu urbain, une gestion naturelle des eaux pluviales devra être privilégiée et la reperméabilisation de certains espaces encouragés. Les aménagements liés aux stockages et à l'infiltration de l'eau seront de façon privilégiée, intégrés aux aménagements urbains à l'échelle de la parcelle ou de l'opération.

Concernant les eaux usées, la collectivité veillera à la bonne qualité du parc épuratoire collectif et non collectif. Le développement d'un réseau d'eau pluviale dédié est encouragé, tandis que les aménagements urbains à venir seront conditionnés à la capacité du parc épuratoire à traiter les eaux usées. Aussi, l'agrandissement voire, la création de nouvelles stations d'épuration est encouragé lorsque les stations sont trop défectueuses.



#### Tendre vers un développement plus durable grâce aux énergies renouvelables...

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.

Pour cela il est envisagé du photovoltaïque de grande capacité, essentiellement autorisée en toiture, sur les aires de stationnement ou sur les friches. Les panneaux solaires (électriques et thermiques) de faible capacité sont autorisés sur les toitures des bâtiments résidentiels sous réserve de préservation du patrimoine et de l'ambiance urbaine.

## **AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES**

Le développement des réseaux de chaleur et les chaufferies collectives fonctionnant au bois pourront être privilégiés dans les projets d'aménagement. Les éoliennes 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. A l'exception de quelques installations de grande capacité à caractère industriel, le développement des énergies renouvelables visera prioritairement à répondre aux besoins énergétiques des propriétaires en autoconsommation.

Enfin les installations visant le stockage des énergies renouvelables seront encouragées.

### **... Complétées par une réduction de la consommation énergétique liée aux logements et aux transports**

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.

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. 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.

### **Limiter la production de déchets sur le territoire**

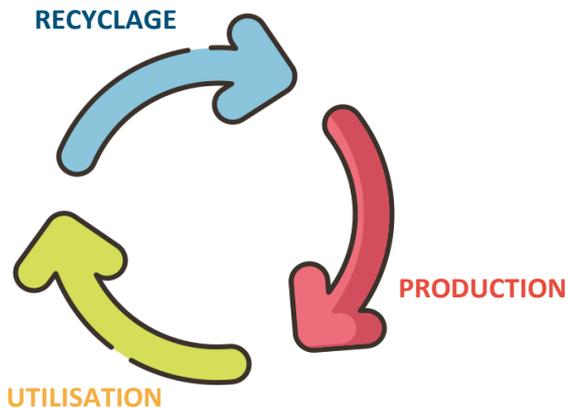
Dans cette même optique de développement durable du territoire, la collectivité se fixe pour objectif de limiter la production de déchets, en agissant notamment sur les déchets verts et les déchets inertes.

Elle souhaite renforcer l'emploi de matériaux de construction durables et recyclables en privilégiant les matériaux biosourcés, voire des matériaux géosourcés, dans les constructions et aménagements à venir ou les projets de rénovation/réhabilitation.

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

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.

En complément, la communauté de communes s'inscrit dans le développement de l'économie circulaire. A ce titre, les constructions et aménagements visant cet économie au sein des centres urbains et des bourgs et des quartiers résidentiels seront accompagnés ( ressourceries, repair-café, tiers-lieu, ...)



### Préserver et valoriser les ressources minérales et forestières locales

Au-delà du choix des matériaux de construction, l'aménagement durable du territoire passe aussi par un usage parcimonieux des ressources, en optant pour des solutions plus économes et en choisissant des modes d'aménagement qui évitent les cycles de construction / destruction. Ainsi, les constructions et aménagements devront être conçus sur le long terme et veilleront à être modulables afin de pouvoir adapter les bâtiments aux prérogatives futures : ajout d'un étage, aménagement d'un garage, transformation de bureaux en résidence.

Le développement voire la création de nouvelles carrières seront autorisés, ainsi que le développement de nouvelles filières de construction, en lien avec le monde agricole (isolants en paille, chanvre, ...), forestier (bois d'œuvre, charpente, ...) et industriel (pierre de taille, terre, argiles). L'exploitation des ressources minérales locales doit par ailleurs être adaptée aux projets futurs et raisonnée selon les besoins locaux de matériaux de construction.

Concernant la filière bois, afin de gérer durablement cette ressource, les espaces forestiers et le bocage arboré du territoire devront être maintenus, voire renforcés. Les choix d'aménagement devront ainsi permettre le développement d'une activité forestière boisée et bocagère durable.

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

### *Orientation n°8 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement*

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.**

Pour cela les nouvelles constructions devront être interdites :

- Dans les zones couvertes par des plans de prévention et de manière plus générale l'ensemble des zones inondables ;
- Sur les sites à risque élevé de mouvement de terrain ou d'effondrement ou présentant des cavités ;
- Aux abords des espaces boisés sur une largeur de 200 mètres et au sein des espaces soumis au risque incendie de forêt ;
- Sur les sites dont l'urbanisation nécessiterait la construction d'un ouvrage de protection
- Sur des sites à haut risque technologique ou industriel et inversement, l'implantation d'industries dans les zones résidentielles ou a proximité doit être proscrite.

Si l'urbanisation linéaire d'une manière générale doit être évitée, elle doit être particulièrement limitée le long des axes de transport de matière dangereuse et si elle ne peut être évitée se faire en retrait de l'axe.

>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.** Le PLUi devra notamment permettre l'aménagement d'ouvrages de protection sur les secteurs urbains exposés aux risques naturels, en particulier vis-à-vis du risque inondation.

Par ailleurs, le règlement devra permettre le développement des constructions résistantes aux séismes, aux mouvements de terrain, aux risques liés aux aléas de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les aménagements visant à renforcer les fondations des logements présentant des risques de fissuration. Dans les ensembles urbains actuels et notamment pour faire face aux fissurations et risques de destruction, les aménagements visant à renforcer et maintenir les constructions seront facilités.

## AXE2: DÉFINIR DES OBJECTIFS RAISONNÉS ET DURABLES

Enfin, 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 construction, 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. 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.

*Photographie de l'Aigle*



*Source : Orne-Tourisme*

# 3

## INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DES L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE

*Orientation n°1 : Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire*

*Orientation n°2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux*

*Orientation n°3 : Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire*

## **AXE3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE**

### **Orientation n°1 : Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire**

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. Pour cela, les élus ont pour ambition de :

- **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, ...)

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 préservé 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.

Le PLUi encourage également la poursuite de la valorisation des grands paysages en lien avec les crêtes et les vallées, le relief faisant varier les ambiances paysagères.

L'eau est un autre motif paysager structurant, de par sa participation au façonnage des paysages, ou simplement par sa présence visuelle. Le projet de PLUi prévoit ainsi de **préserver les paysages de vallée, particulièrement celui de la vallée de la Risle**, qui est ponctuée d'espaces urbains plus ou moins denses et plus ou moins intégrés dans leur environnement paysager. Il s'agira également de maintenir l'ouverture paysagère des cours d'eau.



Pour garantir la préservation de la qualité paysagère du territoire, l'insertion paysagère des éléments bâtis devra être soignée, qu'il s'agisse de constructions agricoles, de zones économiques ou de front urbain. Pour cela, les élus ont pour objectifs :

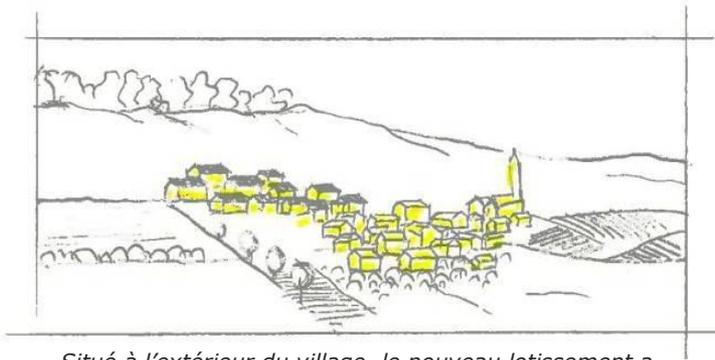
## AXE3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE

- De penser les liaisons et interfaces entre espaces bâtis naturels et agricoles. Des lisières urbaines qualitatives sont caractérisées par une implantation du bâti en accord avec la structure paysagère. Elles déterminent souvent l'image globale des communes et ont pour rôle de définir un cadre de développement.
- De soigner les entrées de bourgs. Composantes de la thématique des franges urbaines, les entrées de bourgs marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une commune et de son accueil. Les arrivées sur les zones d'activités sont également à soigner, car elles peuvent facilement être dégradées par les activités qui les bordent.

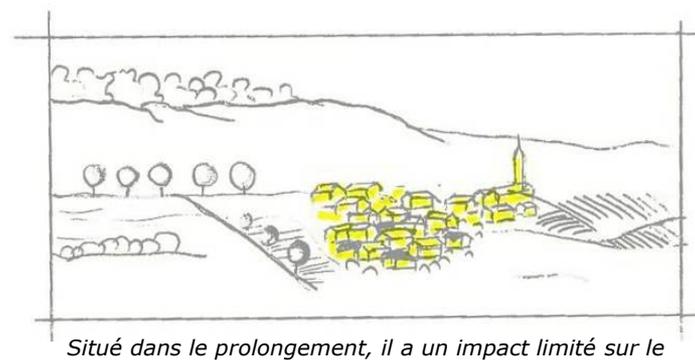
La problématique de l'intégration paysagère concerne également les bâtiments agricoles et agro-alimentaires, ainsi que ceux abritant leurs activités connexes, tout comme les installations énergétiques.

La préservation du caractère rural du territoire nécessite par ailleurs la **conservation de coupures vertes entre les espaces urbanisés**, qui sont parfois menacées par l'extension urbaine linéaire, particulièrement dans la vallée de la Risle. Concernés par cette problématique, les élus du territoire ont choisi d'interdire l'urbanisation linéaire.

Dans ce même objectif de valorisation du paysage, les Pays de L'Aigle entendent **sauvegarder des cordons paysagers le long des axes structurants**, en maintenant un accompagnement végétal de ces voies et en conservant une ouverture visuelle sur les éléments de paysage remarquable depuis les grands axes de communication et depuis les chemins de randonnées.



*Situé à l'extérieur du village, le nouveau lotissement a un fort impact sur le paysage*



*Situé dans le prolongement, il a un impact limité sur le paysage et renforce la cohérence du village*

## **AXE3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE**

### **Orientation n°2 : Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux**

Les Pays de L'Aigle abritent 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 : 4 sites Natura 2000, 21 ZNIEFF, 1 ENS. Une trame verte et bleue a été définie sur le territoire, faisant apparaître les principaux réservoirs de biodiversité du territoire et les différents corridors qui les relient entre eux.

Cette trame verte et bleue se veut garante de la protection des espaces majeurs de biodiversité sur le territoire. Les Pays de L'Aigle se fixent ainsi les objectifs suivants :

- **Protéger strictement les réservoirs de biodiversité** liés aux espaces protégés et veiller à ne pas entraver la circulation de la faune au sein et entre les réservoirs de biodiversité;
- **Préserver les espaces de perméabilité bocagère**, en maintenant, voire en renforçant sur certains secteurs la densité du réseau de haies, afin de conserver les continuités écologiques liées au bocage. La connectivité des haies devra être préservée de même que leur caractère arboré;
- Maintenir les espaces boisés de faible superficie de façon à renforcer les corridors écologiques;
- **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** et maintenir leur caractère hydromorphe et leur fonctionnalité écologique. Le règlement du PLUi veillera à exiger des compensations en cas de destruction des zones humides, qui correspondent aux préconisations du SAGE en vigueur.
- **Compenser la dégradation des fonctionnalités écologiques** liée à la disparition partielle ou totale de milieux naturels de la trame verte et bleue et encourager les projets de renforcement des continuités écologiques.

Le projet de PLUi devra par ailleurs veiller à la protection des éléments de nature ordinaire, pour lutter contre l'érosion de la biodiversité et préserver les diverses composantes des milieux qui participent au cadre de vie, au paysage, au fonctionnement hydraulique et écologique du territoire. Il s'agira ainsi 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;
- **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.

## **AXE3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE**

- **Assurer les conditions favorables à la biodiversité en maintenant les composantes naturelles du territoire :** mosaïque agricole, espaces boisés, composition végétale du territoire, ce qui passe en partie par le maintien des pratiques culturelles du territoire.

### ***Orientation n°3 : 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.**

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

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

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

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

## AXE3 : INSCRIRE LE PROJET AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE

- De valoriser les bourgs en les confortant en tant que lieux de vie

Une attention particulière sera portée sur le patrimoine rural et agricole, qui porte l'identité du territoire, afin d'en assurer la pérennité. Il s'agira alors :

- De maintenir les caractéristiques urbaines et architecturales des hameaux et des villages
- De faciliter la réhabilitation du bâti agricole, notamment les anciennes exploitations agricoles, en favorisant leur changement de destination.



Alternance de bâtiments aux assises de briques, et de formes traditionnelles en pans de bois - ANCEINS



Maison bourgeoise - ST-EVROULT