



DEPARTEMENT de L'ORNE

Rapport de la Commission d'enquête

Concernant le projet présenté par la Communauté de Communes des PAYS de L'AIGLE, comprenant 32 communes, relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat, le Règlement Local de Publicité Intercommunal, l'abrogation de la Carte Communale de la commune d'IRAI et la définition des périmètres des Abords des Monuments Historiques

Enquête publique unique du lundi 8 avril 2024 au lundi 13 mai 2024

Désignation de la commission d'enquête par Madame la Présidente du TA de Caen par ordonnance E24 0000 13/14 du 22 février 2024



Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des PAYS de L'AIGLE le 7 mars 2024

Comme l'exige la réglementation, les conclusions motivées et les avis de la commission d'enquête font l'objet de documents séparés du rapport

Table des matières

Glossaire

VOLUME 1

Chapitre 1 : Présentation générale.....	8
1.1 Généralités sur l'EP	8
1.2 Cadre juridique	8
1.2.1 Dispositions légales et réglementaires de l'enquête publique unique	8
1.2.2 Désignation et composition de la commission d'enquête.....	9
1.3 Présentation du pétitionnaire	9
1.4 Les objectifs du PLUi	11
1.4.1 Le volet Habitat du PLUi	12
1.5 Les objectifs du RLPi	13
1.6 L'architecture du territoire	13
Chapitre 2 : Les réunions.....	15
2.1 Avec le pétitionnaire	15
2.2 Visite des lieux.....	16
2.3 Avec la société Préambules	16
Chapitre 3 : Les modalités de l'enquête.....	17
3.1 Le déroulement de l'enquête unique	17
3.2 Publicité de l'enquête unique	17
3.3 Les permanences de la commission.....	17
Chapitre 4 : Composition du dossier de l'enquête unique	19
4.1 Le PLUi	19
4.2 Le RLPi.....	20
4.3 Abrogation de la CC de la commune d'Irai	21
4.4 Périmètres des monuments historiques	21
Chapitre 5 : Etude du dossier de l'enquête unique	26
5.1 Le PLUi	26
5.1.1 Le rapport de présentation	26
5.1.2 Le PADD	32
5.1.3 Les OAP.....	33
5.1.4 Les règlements	34
5.1.5 Le Programme d'Actions du volet habitat du PLUi – LE POA	35
5.1.6 Les annexes.....	35

5.1.7	Autres pièces.....	36
5.2	Le RLPi.....	36
5.2.1	Pièce 1 : Rapport de présentation	36
5.2.2	Pièce 2 : Règlement.....	37
5.2.3	Pièce 3-1 : Zonage	37
5.2.4	Pièce 3-2 : Synthèse RNP	37
5.2.5	Pièce 3-3-1 : Arrêtés fixant les limites d'agglomération.....	37
5.2.6	Pièce 3-3-2 : Cartes limites d'agglomérations.....	37
5.2.7	Annexes.....	38
5.3	Abrogation de la CC de la commune d'Irai	39
Chapitre 6 : Les règlements		40
6.1	Le champ d'application	40
6.2	Les liens avec les documents supérieurs.....	40
6.3	Les différentes zones du PLUi	42
6.3.1	LES ZONES URBAINES (U).....	43
6.3.2	LES ZONES A URBANISER (AU)	43
6.3.3	LES ZONES AGRICOLES (A).....	43
6.3.4	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	44
6.4	La prise en compte des enjeux environnementaux, trame verte et bleue	44
Chapitre 7 : Le bilan de la concertation préalable		46
Chapitre 8 : Les avis exprimés en amont de l'EP		48
8.1	Par la MRAe Avis délibéré n° 2023-5132 du 25 janvier 2024	48
8.2	Par les communes.....	48
8.2.1	Communes avec délibérations.....	48
8.2.2	Autres demandes des communes, hors délibérations	48
8.3	Avis des PPA, des Personnes Publiques Consultées, et réponses apportées	48
Chapitre 9 : Abrogation de la CC en vigueur de la commune d'Irai.....		49
9.1	le contexte réglementaire.....	49
9.2	la présentation du projet.....	49
9.3	La composition du dossier	49
9.4	La délibération de la commune	49
9.5	Les évolutions au titre du PLUi et du RLPi	50
Chapitre 10 : Le bilan de l'enquête		52
10.1	la clôture de l'enquête	52
10.2	le climat de l'enquête	52
10.3	le bilan quantitatif de la participation du public.....	52

10.4	liste des visiteurs lors des permanences	52
------	--	----

VOLUME 2

Chapitre 11 :	Remise du PVS au pétitionnaire.....	56
----------------------	--	-----------

Chapitre 12 :	Analyses des contributions	56
----------------------	---	-----------

VOLUME 3	Les rencontres avec les propriétaires des 12 MH	58
-----------------	--	-----------

VOLUME 4 :	Le Procès Verbal de Synthèse	59
-------------------	-------------------------------------	-----------

GLOSSAIRE

Liste des principales abréviations et sigles employés (non exhaustives)

- A28** : Autoroute n°28
ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADPA : Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie
AEP : Approvisionnement en Eau Potable
AGP : Aire de Grand Passage
ALF : Allocation Logement Familial
ALS : Aide de Logement Social
ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement
ARS : Agence Régionale de Santé
BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service
BASOL : Base des Sols Pollués
BRGM : Bureau de la Recherche Géologique et Minière
CC : Carte Communale
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CCPA : Communauté de Commune Pays d'Auge
CdC : Communauté de Communes
CDHAT : Centre de Développement pour l'Habitat et l'Aménagement des Territoires
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE : Code de l'Environnement
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale
CLAP : Connaissance Locale de l'Appareil Productif
CLE : Commission Locale de l'Eau
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CU : Code de l'Urbanisme
DDT : Direction Départementale des Territoires
DGAC : Direction Générale de l'Aviation Civile
DOO : Document d'Orientation et d'Objectif
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENAF : Espace Naturel, Agricoles et Forestiers
ENE : Engagement National pour l'Environnement
ENS : Espace Naturel Sensible
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER : Emplacement Réservé
ERC : Eviter Réduire Compenser
FILOCOM : Fichier des Logements par Communes
GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GES : Gaz à Effet de Serre
ICPE : Installation Classée pour l'Environnement

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LOVAC : Logements Vacants
MH : Monument Historique
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
NAF : Nomenclature d'Activités Française
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OMR : Ordures Ménagères Résiduelles
ONF : Office National des Forêts
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORT ; Opération de Revitalisation
PAAO : Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
PDA : Périmètre des Abords
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires des Promenades et de la Randonnée
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PIDHL : Plan d'Insertion Départemental par l'Hébergement et le Logement
PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Plan Local habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunale
PLUi-h : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - d'Habitat
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PN : Passage à Niveau
PNO : Plan Numérique Ornaix
POA : Plan d'Orientations et d'Actions
PPA : Personnes Publiques Associées
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
PSLA : Prêt Social Location Accession
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville
RAA : Recueil des Actes Administratifs
RD 926 : Route Départementale n° 926
RLP : Règlement Local de Publicité
RLPi : Règlement Local de Publicité intercommunal
RNP : Règlement National de Publicité
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RU : Renouvellement Urbain
SAGE : Schéma d'Aménagement et de la Gestion de l'Eau
SAU : Surface Agricole Utilisée
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion de l'Eau
SDE : Syndicat Départemental de l'Eau

SIS : Secteur d'Information sur les Sols
SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
SMIRTOM : Syndicat Mixte Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères
SNIA : Service National d'Ingénierie Aéroportuaire
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueils Limités
STEP : Station de Transfert d'Energie par Pompage
STRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SUP : Service d'Utilité Publique
TA : Tribunal Administratif
THD : Très Haut Débit
TMD : Transport Matières Dangereuses
TVB : Trame Verte et Bleue
UC : Unité de Consommation
UDAP : Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
UTAS : Unité d'Action Sociale
VC : Voie Communale
ZA : Zone d'activité
ZAC : Zone Artisanale et Commerciale
ZI : Zone Industrielle
ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique
ZP : Zone de Publicité
ZRE : Zone de Répartition des Eaux
ZSC : Zone Spéciale de Conservation

Chapitre 1 : Présentation générale

1.1 Généralités sur l'EP

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information, de la façon la plus large et la plus complète, de la population des communes concernées par les projets, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les remarques, suggestions et avis des personnes qui désirent s'exprimer.

En amont de l'enquête publique, les Personnes Publiques Associées (PPA), la Mission Régionale Autorité Environnementale (MRAe) et les personnes publiques concernées, notamment les communes, sont sollicitées afin de formuler leurs remarques ou parfois émettre des réserves ou faire des propositions constructives. Toutes ces contributions sont jointes au dossier mis à la disposition du public.

1.2 Cadre juridique

1.2.1 Dispositions légales et réglementaires de l'enquête publique unique

Elle procède principalement des textes suivants

- le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-9 (modifié par LOI n° 2018-607 du 13.07.2018 art 33) et L 5211-10 (modifié par LOI n° 2014-58 du 27.1.2014 art 43,45 et 92), L 2213-1 à L 2213-4
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-11 et suivants et R 153-11 et suivants
- le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants
- le code du patrimoine et notamment les articles L 621-30 et suivants et R 621-92 à R 621-95
- le code de la construction et de l'habitation : article L. 302-1
- le code de la route, articles R 110-1 et suivants, R 411-2, R 411-8, R 411-25
- la délibération n° 2017-06-22-120 du conseil communautaire en date du 22 juin 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi-h issue de la fusion des procédures des PLUi-h des intercommunalités : communauté de communes des Pays de l'Aigle et de la Marche et la communauté de communes du canton de la Ferté Fresnel.
- La délibération n° 2018-02-22-013 du conseil communautaire en date du 22 février 2018 portant extension de l'élaboration du PLUi valant PH, avec intégration des communes de Fay et Mahéru
- la délibération n° 2023-10-19-185 du conseil communautaire en date du 19 octobre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi valant PH, donnant son accord sur la proposition de PDA sur les communes de l'Aigle, St Sulpice sur Risle, Aube et Rai et approuvant l'abrogation de la carte communale d'Irai
- la délibération n°2023-10-19-183 du conseil communautaire en date du 19 octobre 2023

- tirant le bilan de la concertation du projet de RLPi
- la délibération n° 2023-10-19-184 du conseil communautaire en date du 19 octobre 2023 arrêtant le projet de RLPi
 - la décision n° E2400013/14 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en date du 19 février 2024, désignant une commission d'enquête
 - l'arrêté n° A2024-03-12-005 du 12 mars 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes PAYS de L'AIGLE, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à l'approbation du PLUi valant PLH, du RLPi, des PDA et de l'abrogation de la carte communale d'Irai
 - vu les pièces du dossier présentées à l'enquête

1.2.2 Désignation et composition de la commission d'enquête

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CAEN a désigné une commission d'enquête par la décision n° E24 000013/14 en date du 22 février 2024. Le président de cette commission est Monsieur Bernard MIGNOT, les 2 autres membres étant Madame Albane ROUMIER-LECOMTE et Monsieur David LAMBERT.

Cette enquête publique unique porte sur 4 objets : la mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat, la définition des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques, le Règlement Local de Publicité Intercommunal et l'abrogation de la carte communale de la commune d'IRAI.

Chacun de ces projets est porté par le même maître d'ouvrage, à savoir la Communauté de Communes PAYS de L'AIGLE.

Le principe de l'enquête unique est codifié à l'article L 123.6 du Code de l'environnement : *« lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins, en application de l'article L 123.2 (qui énumère les plans et projets devant faire l'objet d'une enquête publique environnementale), il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section, dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision, désignent d'un commun accord, celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête »*

« le dossier soumis à l'enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes ».

« cette enquête fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises »

1.3 Présentation du pétitionnaire

La communauté de communes des PAYS de L'AIGLE a été créée le 1er janvier 2017 par arrêté du 18 novembre 2016. Elle est située dans le département de l'Orne en région Normandie. Elle est composée de 32 communes. La nouvelle commune de la Ferté en Ouche, créée le 1er janvier 2016, résulte de la fusion de 10 communes historiques. C'est la plus étendue de l'intercommunalité. Le pôle majeur étant la commune de L'Aigle. Le 1er janvier 2018, les communes de Fay et Mahéru choisissent

de quitter la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault pour rejoindre celle des PAYS de L'AIGLE, portant à 32 le nombre de communes.

Elle s'étend sur 546,5 km². Le dernier recensement, de février 2019, faisait état d'une population du territoire de 25 658 habitants.

Le tableau ci-dessous récapitule la population des communes (recensement 2019), leurs surfaces, la densité par hectare et les références des documents d'urbanisme actuellement en vigueur

Communes	Nb hab	S en ha	Densité N/S	Doc urba
Aube	1258	5,74	221	PLU
Auguaise	210	2,25	96	RNU
Beaufai	329	12,9	26	RNU
Bonnefoi	190	5,39	35	RNU
Bonsmoulins	233	7,57	31	RNU
Brethel	156	2,97	56	RNU
Chandai	685	13,73	49	PLU
La Chapelle-Viel	287	11,79	24	RNU
Crulai	832	22,5	38	PLU
Ecorcei	395	9,47	42	RNU
Fay	69	8,68	8	RNU
La Ferrière-au-Doyen	155	22,47	7	RNU
La Ferté en Ouche	3092	131,69	23	RNU
La Gonfrière	278	12,83	22	RNU
Les Genettes	173	6,54	26	RNU
Irai	621	14,85	42	CC
L'Aigle	7903	18,02	442	PLU
Mahéru	269	19,6	13,7	RNU
Le Ménil-Bérard	71	7,33	10	RNU
Moulins-la-Marche	731	13,14	56	PLU
Rai	1416	16,03	88	PLU
Saint-Evrault-Notre-Dame-des-Bois	441	34,47	13	RNU
Saint-Hilaire-sur-Risle	307	6,61	48	RNU
Les Aspres	611	23,21	27	RNU
Saint-Martin-d'Ecublei	637	11,94	54	PLU
Saint-Michel-Tuboeuf	589	8,73	70	PLU
Saint-Nicolas-de-Sommaire	272	16,28	17	PLU
Saint-Ouen-sur-Iton	830	14,19	58	PLU

Saint-Sulpice-sur-Risle	1642	28,45	59	PLU
Saint-Symphorien-des-Bruyères	476	16,02	30	RNU
Touquettes	85	9,73	9	RNU
Vitrai-sous-L'Aigle	225	11,33	20	RNU

Depuis le 26 octobre 2015, la commune nouvelle de La Ferté en Ouche est issue de la fusion des communes d'Anceins, Bocquencé, Couvains, Gauville, Glos la Ferrière, la Ferté Fresnel, Heugon, Monnai, Saint Nicolas des Laitiers et Villers en Ouche. Ce sont désormais « *des communes déléguées* ».

Le siège de la CdC, son pôle administratif, se trouve 5 place du Parc à L'Aigle (61300). Elle est dirigée par son conseil communautaire, composé de 55 conseillers municipaux. A la suite des dernières élections municipales, en 2020, Monsieur Jean Sellier, maire de Saint-Sulpice-sur-Risle, a été élu président. Il est secondé par 11 vice-présidents.

1.4 Les objectifs du PLUi

Le PLUi s'articule en plusieurs phases :

- le rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, et qui expliquent les choix retenus et les orientations du projet
- le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD) qui est porté par les élus et qui donne les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation
- le règlement d'urbanisme qui fixe les règles d'occupation des sols et qui comprend 2 pièces
 - > le règlement écrit
 - > le règlement graphique
- les annexes qui informent et déclinent les servitudes d'utilité publique (SUP)

La communauté de communes des PAYS de L'AIGLE a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 22 juin 2017. Le projet a évolué au fil du temps en tenant compte du contexte réglementaire.

Les objectifs poursuivis par le PLUi sont décrits dans le PADD. Ils sont regroupés en 3 axes principaux déclinés en différentes orientations :

Axe n°1 : Structuration du développement territorial

- > orientation n°1 : ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales
- > orientation n°2 : appuyer son développement sur une armature spécifique
- > orientation n°3 : réfléchir au développement dans une logique de proximité
- > orientation n°4 : réaliser l'équilibre entre urbanisation et ruralité

Axe n°2 : Définir des objectifs raisonnés et durables

- > orientation n°1 : modérer la consommation d'espaces
- > orientation n°2 : évolution des formes urbaines
- > orientation n°3 : intégration de la nature dans le tissu urbain
- > orientation n°4 : avoir une vraie politique en matière d'habitat
- > orientation n°5 : avoir les moyens de ses ambitions démographiques
- > orientation n°6 : faire vivre le territoire avec le tissu économique local
- > orientation n°7 : valorisation des ressources du territoires
- > orientation n°8 : prise en compte des risques et nuisances

Axe n°3 : Inscription du projet dans l'armature naturelle et agricole

- > orientation n°1 : valorisation des paysages du territoires
- > orientation n°2 : préservation de la qualité des milieux
- > orientation n°3 : promotion du patrimoine territorial

Notons que le territoire doit faire face depuis 1990, à une baisse démographique. L'un des objectifs est d'enrayer cette spirale. En effet, le nombre d'habitants est passé de 26 450 en 2008, à 25 700 en 2019 soit une décroissance de 0,25% par an. Le projet envisage un scénario modéré avec l'accueil de 475 nouveaux habitants en vue d'atteindre 26 150 en 2038. Pour réaliser cet objectif les élus ont programmé la construction de 1504 logements jusqu'en 2038.

Ces données, selon le pétitionnaire, tiennent compte de la **vacance importante** recensée sur le territoire.

1.4.1 Le volet Habitat du PLUi

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule que « *lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le PLU peut tenir lieu de programme local d'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation... ; lorsque le PLU tient lieu de programme local d'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions (POA) »*

C'est présentement le cas. Le POA présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il décrit, avec précision, les actions qui doivent être en adéquation avec les objectifs du PADD. Le POA n'est pas opposable aux règles de l'urbanisme. Les actions opposables doivent se retrouver dans les OAP.

La rédaction du programme des 11 actions envisagées a été débattue par le comité de pilotage de la communauté de communes des Pays de l'Aigle les 21 novembre 2022 et le 17 janvier 2023. Les objectifs :

- déployer une stratégie de réinvestissement du parc de logements vacants
- accompagner les rénovations thermiques engagées par les particuliers
- lutter contre l'habitat indigne
- mettre à niveau le parc de logements sociaux
- diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain
- adapter le parc de logements au défi de la transition démographique

- s'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée
- renouveler et restructurer le parc social obsolète de l'Aigle (projet ANRU de la Madeleine et celui du Quartier des Vaux)
- améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social
- piloter la politique publique de l'habitat
- assurer une communication sur les aides et outils existants

La mise en place de chaque action est détaillée dans le dossier, à la rubrique : Programme d'Actions du volet habitat du PLUi

1.5 Les objectifs du RLPi

Le Règlement Local de Publicité Intercommunal est un document qui régit, de manière encadrée, la Réglementation Nationale de Publicité (RNP), la publicité, les enseignes et les pré-enseignes sur le territoire. Il permet de lutter contre les nuisances et de maîtriser la publicité et les enseignes à l'entrée des villes ou communes et, de ce fait, sauvegarder le patrimoine local. Il permet de réglementer les dispositifs publicitaires commerciaux en nombre, voire de l'interdire dans certaines zones sensibles.

Le RLPi se substitue au régime général. Tout ce qui n'est pas prévu dans le RLPi reste opposable. L'élaboration du RLPi est encadrée par les Codes de l'Environnement et de la Route.

Les objectifs du RLPi du PAYS de L'AIGLE :

- > Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel avec la nécessité d'une expression publicitaire raisonnable et d'une signalisation équilibrée des activités économiques
 - > Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensable à l'activité économiques
 - > Préserver la qualité architecturale des immeubles accueillant des commerces veillant à la bonne intégration des enseignes
 - > Permettre un rééquilibrage entre les besoins publicitaires liés aux dynamiques économiques et la protection du cadre de vie

L'élaboration du RLPi conjointement avec celle du PLUi doit permettre une synergie avec les enjeux du territoire, selon le pétitionnaire.

Le projet du RLPi a été arrêté et adopté par délibération du Conseil Communautaire le 19 octobre 2023

1.6 L'architecture du territoire

Comme il a été constaté précédemment, après une période de stagnation depuis 1990, la période 2010-2015 fait état d'une baisse de la population, sur l'ensemble du territoire. En revanche on constate une légère croissance sur les communes de l'Aigle, Rai et Aube.

Quelques chiffres :

- > un territoire de 546,5 km²
- > une population en 2008 recensée pour 26 450 habitants
- > une population en 2019 recensée pour 25 658 habitants

- > 32 communes et 41 communes historiques
- > les 5 communes comportant plus de 1 000 habitants : Aube, La Ferté en Ouche, L'Aigle, Rai et Saint-Sulpice-sur-Risle qui représentent environ 60% de la population de la communauté de communes.



Les pôles : L'Aigle est le pôle principal. La Ferté en Ouche et Moulin la Marche sont les 2 pôles secondaires. Ils représentent à eux trois : 11 725 habitants, soit 46 % de la population.

L'objectif annoncé du PLUi est de créer 1 504 logements pendant la période 2023-2038. Il s'avère que l'analyse de la capacité des tissus urbains, selon le pétitionnaire, a fait apparaître une capacité d'accueil de 750 logements alors que le besoin s'avère être de 1504. Il est donc nécessaire, toujours selon le pétitionnaire, de programmer des opérations en extension des enveloppes urbaines.

La commune de L'Aigle, qui concentre emplois, commerces et services, prévoit d'accueillir 426 logements soit 26,5% du total envisagé.

Les pôles secondaires de la Ferté en Ouche et Moulin la Marche qui structurent autour d'eux des bassins de vie, envisagent de créer 280 logements, soit 17,3 % de l'ensemble.

Les autres communes, dites rurales, se partageront 900 logements, soit 56,2 %.

Chapitre 2 : Les réunions

2.1 Avec le pétitionnaire

Plusieurs réunions ont eu lieu, soit pour préparer et fixer les modalités de l'enquête, soit pour consolider le dossier.

> **le lundi 26 février 2024**, les 3 membres de la commission se sont rendus au siège de la Communauté de Communes, situé à L'Aigle, afin de rencontrer Madame Mélanie BRUSTELIN, du service urbanisme, chargée du dossier. Ce fut un premier contact pour évoquer les grandes lignes du projet et ébaucher les modalités de l'enquête. Les dossiers papiers nous furent remis. Quelques pièces manquent mais Madame BRUSTELIN nous assura que tout serait prêt pour le début de l'enquête

> **le jeudi 7 mars 2024**, les 3 membres de la commission se sont rendus à L'Aigle, au siège de la Communauté de Communes rencontrer Monsieur Jean SELLIER, son Président, Monsieur SBILL, directeur du service urbanisme et Madame Mélanie BRUSTELIN. Les modalités sont donc arrêtées :

- le siège de l'enquête se trouvera dans les bureaux du siège de la CdC
- l'enquête aura lieu du lundi 8 avril 2024 à 14 heures au lundi 13 mai 2024 à 17 heures
Les 41 communes (dont les 10 déléguées) seront munies d'un registre papiers afin de recevoir les observations du public.
- Seules 3 communes, L'Aigle, La Ferté en Ouche, Moulins la Marche et le siège de la CdC, se verront dotés d'un dossier papier complet. Les autres communes, au vu de l'importance et du volume du dossier, auront à leur disposition 2 plans de zonage de leur commune respective, 1 pour le PLUi et 1 pour le RLPi et un règlement.
- Les 2 parutions légales de l'avis d'enquête auront lieu dans le journal « Ouest-France de l'Orne » et dans « le Réveil Normand ». La première, 15 jours avant le début de l'enquête, la seconde, dans la première semaine.
- Les lieux, dates et horaires des permanences font l'objet de discussions et les mairies de 15 communes sont définies pour recevoir une ou plusieurs permanences, qui seront assurées par un ou deux commissaires enquêteurs.
- Le public pourra faire part de leurs observations, questions ou propositions de plusieurs façons :

> sur les registres papiers dans les mairies aux heures d'ouvertures ou pendant les permanences des commissaires enquêteurs

> sur le registre dématérialisé

> par courrier au président de la commission au siège de l'enquête

- Madame Brustelin doit prendre contact avec la société Préambules afin de mettre au point un registre dématérialisé sur internet. Une vidéo-conférence avec les commissaires enquêteurs et Madame Brustelin afin de nous familiariser avec la manipulation de ce registre doit avoir lieu.
 - L'avis d'enquête sera également visible sur les panneaux déroulants de la ville de L'Aigle et de la Ferté en Ouche, sur le site internet de la Communauté de Commune, sur le Registre dématérialisé et sur les réseaux sociaux.
 - La commission rappelle que le dossier mis en ligne sur le Registre Dématérialisé doit être le reflet exact de celui, complet, mis à la disposition du public.
- D'autre part, le pétitionnaire nous informe qu'un flyer, rappelant l'enquête et l'intérêt qu'elle doit susciter, sera distribué dans les boîtes aux lettres des administrés, par l'intermédiaire de

chaque mairie.

- Une visite du territoire était prévue mais n'a pas pu avoir lieu ce jour.
- Les 3 membres de la commission ont paraphé les 41 registres papiers qui seront distribués dans chaque mairie
- Les membres de la commission passeront dans les 41 mairies le premier jour d'affichage de l'Avis, afin de constater qu'il est en place, bien en vue du public.

Le 12 mars 2024, le Président de la commission d'enquête est averti par Monsieur Sbill, que la société Médialex, chargée de la parution dans les journaux est dans l'incapacité de faire paraître l'avis d'enquête au vu des délais demandés. Au mieux, elle pourrait avoir lieu 14 jours avant le début de l'enquête, ce qui, pour la commission, n'est pas envisageable !

Après discussion, et pour éviter de nouveau un problème, la date du lundi 8 avril 2024 est proposée par la commission et acceptée par le pétitionnaire, obligeant par là même, Monsieur Jean SELLIER, Président de la Communauté de Communes, a reformulé un arrêté avec les nouvelles dates. Un planning des permanences est donc repropoé et validé par le pétitionnaire.

2.2 Visite des lieux

Le lundi 8 avril 2024 matin, à 9h30, la commission d'enquête est présente au siège de la CdC. Sous la conduite de Monsieur SBILE, la visite du territoire et d'une partie des OAP, a lieu avec de nombreux arrêts, entre autres dans les communes de :

- L'Aigle, « OAP des Sapins » ;
- Saint Ouen sur Iton, « OAP Fernand Michaux » ;
- Crulai, « OAP de la Beaudinière » ;
- Saint Ouen sur Iton, « OAP Saint Aubin » ;
- Saint Ouen sur Iton, « Désiré Guillemare » ;
- Chandai, « OAP de Bourth » ;
- Saint Michel Tubœuf, « OAP les Bruyères » ;
- Saint Sulpice sur Risle, « OAP la Boissière » ;
- Saint Ouen sur Iton, « OAP Saint Aubin » ;
- Saint Symphorien des Bruyères, « OAP Bredollières 1 » ;
- Saint Symphorien des Bruyères, « OAP des Planchettes » ;
- L'Aigle, « OAP Marc Vaux ».

Cette visite est pour les membres de la commission, le moyen de s'approprier le dossier et d'avoir une approche la plus objective possible. Monsieur SBILE nous exposant à chaque halte, les raisons pour lesquelles les différents choix (urbanisation, constructions...etc..) ont été faits. Elle fût donc pleine d'enseignements, ce qui aidera la commission à préparer ses conclusions motivées.

2.3 Avec la société Préambules

Le jeudi 28 mars 2024 matin, les 3 membres de la commission et madame Mélanie BRUSTELIN, ont participé à la réunion en visio-conférence organisée par la société PREAMBULES, basée à Montbéliard (25200).

L'objectif était de nous familiariser avec le registre numérique. Des explications nous furent données par la directrice de la société, et des exemples « grandeur nature » montrés.

Chapitre 3 : Les modalités de l'enquête

3.1 Le déroulement de l'enquête unique

La délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023 après avoir tiré les conclusions du bilan de la concertation préalable, a validé le projet de PLUi-h qui pourra, de ce fait, être soumis à enquête publique unique. Comme dit précédemment, l'enquête portera sur 4 thèmes, à savoir :

- > le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant plan pour l'Habitat
- > l'abrogation de la Carte Communale de la commune d'IRAI
- > le Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques
- > le Règlement Local de Publicité Intercommunal

Sur les 41 communes approchées pour donner leur avis sur le projet, 31 ont délibéré. Toutes ont émises un avis favorable. 9 d'entre elles ont émises une ou plusieurs réserves : Bonnefoi, Chandai, Ecorcei, Fay, Moulins la Marche, Saint-Martin d'Ecublei, Saint Michel Tuboeuf, Saint Nicolas de Sommaire, Saint-Ouen sur Iton et Saint-Sulpice sur Risle.

3.2 Publicité de l'enquête unique

> par voies d'affichage, bien en vue du public, sur les panneaux des 41 mairies concernées par le projet. Cela, 15 jours avant le début de l'enquête, soit au plus tard le samedi 23 mars 2024. La régularité de l'affichage, dans chaque mairie, a été vérifiée par les commissaires enquêteurs le lundi 25 mars 2024. *Cette vérification a donné lieu à l'établissement d'un AVIS de PASSAGE établi par l'un des membres de la commission et remis ou déposé dans la boîte aux lettres des 41 mairies. Il s'avère que l'ensemble des mairies a satisfait à l'obligation.*

> par 2 insertions dans les journaux de Ouest-France et le Réveil Normand, les mercredi 20 mars 2024 et le 10 avril 2024.

- > par voie électronique sur le site de la Communauté de Communes
- > sur le site du Registre Dématérialisé
- > sur les panneaux déroulants de certaines communes en disposant
- > de flyers distribués, par l'intermédiaire des services des mairies, dans les boîtes aux lettres des administrés

3.3 Les permanences de la commission

- En accord avec le pétitionnaire, 21 permanences ont été programmées en présence d'1 ou 2 commissaires enquêteurs. L'objectif du choix des lieux retenus, étant de faire participer un maximum d'administrés du territoire.

Dates	Lieux des permanences	Horaires
Lundi 08-04-24	Siège CdC à L'Aigle	14h à 17h
Mardi 09-04-24	Mairie de Crulai	9h à 12h
	Mairie de l'Aigle	14h à 17h
Mercredi 10-04-24	Mairie de Chandai	14h à 17h

	Mairie des Aspres	9h à 12h
	Mairie de Moulins la Marche	9h à 12h
Jeudi 11-04-24	Mairie de Moulins la Marche	14h à 17h
Samedi 13-04-24	Mairie de l'Aigle	9h à 12h
Mardi 16-04-24	Mairie de St Sulpice sur Risle	14h30 à 17h30
	Mairie de Villiers en Ouche	9h à 12h
Vendredi 19-04-24	Mairie de St Ouen sur Iton	15h à 18h
Samedi 20-04-24	Mairie de Irai	9h à 12h
Lundi 22-04-24	Mairie de Moulins la Marche	14h à 17h
	Mairie de Aube	13h30 à 16h30
Mercredi 24-04-24	Mairie de l'Aigle	14h à 17h
Lundi 29-04-24	Mairie de La Ferté en Ouche	14h à 17h
Jeudi 02-05-24	Mairie de St Evroud ND du Bois	13h30 à 16h30
Vendredi 03-05-24	Mairie de La Ferté en Ouche	14h à 17h
Lundi 06-05-24	Mairie de St Martin d'Ecublei	14h à 17h
Mardi 07-05-24	Mairie de Rai	14h à 17h
Lundi 13-05-24	Siège CdC à l'Aigle	14h à 17h

Chapitre 4 : Composition du dossier de l'enquête unique

4.1 Le PLUi

Il est composé des documents suivants :

Pièce 1- Le rapport de présentation comprenant

- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'environnement
- Evaluation environnementale
- Justification des choix
- Atlas STECAL
- Référentiel foncier

Pièce 2- Le PADD

Pièce 3- Les OAP comprenant :

- OAP sectorielles
- OAP dents creuses
- OAP trame verte et bleue

Pièce 4- Le règlement dont :

- Règlement graphique
- Planches de zonage par commune :
 - cavités souterraines
 - zones humides
 - règlement écrit

Pièce 5- PROGRAMME D'ACTION DU VOLET HABITAT

Pièce 6- ANNEXES

- Annexes :
 - Assainissement
 - Déchets
 - Eau Potable
 - Réseau électrique
- Servitudes :
 - Plan et données SUP
- Bilan de la concertation

Il comprend également en pièces complémentaires :

- Avis délibéré des communes
 - Aube
 - Auglaise
 - Beaufai
 - Bonsmoulin
 - Brethel
 - Chandai
 - Crulai
 - Ecorcei

- Fay
 - Irai
 - L'aigle
 - La Chapelle Viel
 - La Ferriere Au Doyen
 - La Ferte En Ouche
 - La Gonfriere
 - Le Menil Berard
 - Les Aspres
 - Les Genettes
 - Maheru
 - Moulin La Marche
 - Rai
 - Saint Evroult
 - Saint Hillaire Sur Risle
 - Saint Martin D Ecublei
 - Saint Michel Thubeuf
 - Saint Nicolas De Sommaire
 - Saint Ouen
 - Saint Sulpice Sur Risle
 - Saint Symphorien Des Bruyeres
 - Touquettes
 - Vitrai Sous Laigle
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Avis du préfet Orne et ses annexes :
 - Avis préfet Orne Annexe
 - Avis CRHH
 - Avis DRAC archéologie-annexe pays de l'Aigle liste EA
 - Avis DRAC archéologie annexe sites médiévaux
 - Avis DRAC archéologie annexe sites néolithiques
 - Avis SNIA
 - Avis SNIA Arrêté et circulaire 25 juillet 1990
 - Avis SNIA arrêté 13 03 1987
 - Avis ARS
 - Avis ARS_AP-Brocteux_Trigardiere-18_02_2009
 - Avis ARS_AP-La_Bigotiere-2-7_08_1985
 - Avis CDPENAF
 - Avis DRAC archéologie
 - Avis DRAC complément
 - Avis DRAC complément annexe
 - Avis DRAC
 - Avis ARS
 - Avis PETR SCOT
 - Avis chambre d'agriculture
 - Avis SNCF et annexes
 - Bois classés et talus classés paysagers protégés
 - Fiche SUP T1
 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants
 - Avis MRAe
 - Avis CCI
 - Avis INAO

4.2 Le RLPi

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce n° 2 : Règlement

Pièce n° 3-1 : Zonage
Pièce n° 3-2 : Synthèse RNP
Pièce n° 3-3-1 : Arrêtés fixant les limites d'agglomération
Pièce n° 3-3-2 : Cartes limites d'agglomérations

Autres pièces
Bilan de la concertation
Délibération de la CdC du Pays de L'Aigle du 22 juin 2017

4.3 Abrogation de la CC de la commune d'Irai

Le dossier comprend le rapport de présentation d'élaboration de la carte communale, la justification des choix et deux cartes de zonage.

4.4 Périmètres des monuments historiques

Pour rappel : le contexte législatif et réglementaire est défini dans le code du patrimoine par les articles L.620-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95.

Il est stipulé « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment, avec un monument historique, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur, sont protégés au titre des abords »

De ce fait, les abords constituent une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel.

Dès la demande de classement en MH, un périmètre des abords de 500m est acté. Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue, de manière raisonnée et cohérente, aux 500m.

L'alinéa 1er stipule que « le périmètre délimité des abords est créé par décision de l'autorité administrative sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument et accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme... »

Les propositions de périmètre prennent en compte les points suivants :

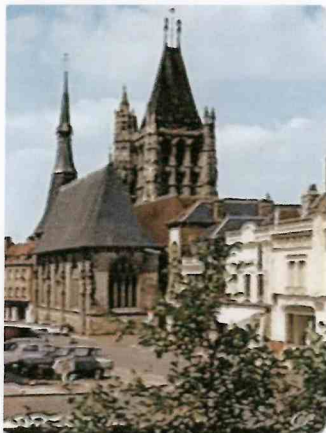
- > l'évolution historique à partir du cadastre napoléonien
- > la notion de co-visibilité
- > le contexte géographique
- > l'identification du bâti, des végétaux, de l'habitat, des paysages remarquables....

Sur le territoire de la Communauté de Communes PAYS de L'AIGLE, 12 monuments historiques ont été recensés :

Enumérons les, dans un 1er temps, les précisions nécessaires concernant les choix retenus, sont définis au chapitre 5-4

Commune de L'Aigle

1- L'église Saint-Martin. Edifice gothique flamboyant du XV^{ème} siècle. Classée par arrêté les 12 juillet 1886 et 22 novembre 1990. Référence cadastrale : AK 408



2- Le château et ses communs : classé par arrêté du 28 avril 1948. Sa construction a débuté en 1690. Référence cadastrale : AK 149



3- L'ancien relais de poste. Référence cadastrale : AI 271. inscrit par arrêté du 28 décembre 1981



4- Hotel Colombel de la Rousselière. Référence cadastrale : AK 256. Inscription par arrêté du 25 novembre 1981



La façade orientale.

5- Petit Hotel Colombel. Référence cadastrale : AK 722. Il a été inscrit par l'arrêté du 17 avril 1987



6- L'église Saint-Jean. Référence cadastrale : AM 251. Elle a été inscrite par arrêté du 25 septembre 1985.



7- L'église Saint-Barthélémy Référence cadastrale : E 1009. Inscription par arrêté du 25 septembre 1985



8- L'usine d'aiguilles de Mérouvel Référence cadastrale : AH 115, 169, 179 et 181. Inscription par arrêté le 6 mai 1987



Commune de Saint-Sulpice sur Risle

1- L'église de l'ancien prieuré. Référence cadastrale : AE 0097. Inscription par arrêté le 8 février 1988



2- L'usine Bohin. Référence cadatrale : AD 058, 0327, 0326, 0325. Inscrite par arrêté le 8 février 1988



3- Le dolmen. Référence cadastrale : AD 154. Il a été classé par arrêté du 24 août 1976



Communes de Aube et de Rai

1- L'ancienne forge. Référence cadastrale A 1108. Elle a été classée par arrêté du 21 septembre 1982.



Chapitre 5 : Etude du dossier de l'enquête unique

5.1 Le PLUi

5.1.1 Le rapport de présentation

Il est composé de 6 sections :

1. **Le diagnostic territorial et la justification des choix d'aménagement et des outils retenus.**

Il aborde les points suivants :

La 1^{ère} partie porte sur l'avant-propos dont l'utilité du PLUi-h et le positionnement intercommunal.

Les objectifs d'élaboration du PLUi valant PLH de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle sont les suivants (délibération en conseil du 22/02/2018) :

- Aménagement durable du territoire de la communauté
- Développement des activités
- Politique de l'habitat
- Protection et mise en valeur du patrimoine

Ce document a pour vocation d'être intégrateur pour l'ensemble du territoire de la CdC qui présente actuellement un urbanisme disparate avec 19 communes soumises au RNU, 13 communes possédant un PLU ou bien une CC.

Ainsi l'élaboration du PLUi-h, principal outil de définition des politiques locales d'habitat, devra être le moyen de prendre en compte leurs dispositions réglementaires et d'harmoniser les droits à construire sur l'ensemble des 32 communes.

La Communauté de communes des Pays de L'Aigle bénéficie de la proximité de Paris et des côtes de la Manche.

L'étude du territoire indique une ville principale, l'Aigle qui constitue un pôle moyen auquel sont rattachés Rai et St Sulpice sur Risle.

L'étude indique le secteur Nord n'est pas sous l'influence de l'Aigle, zone plus rurale que le Sud du territoire.

La 2^{ème} partie porte sur les dynamiques de développement du territoire.

Elle étudie 3 volets :

- Volet dynamisme démographique et l'étude sociaux économique.

Le résumé de cette étude conclu à 4 besoins majeurs :

⇒ Enrayer le déclin démographique, notamment dans les polarités.

Cela passera entre autres par le développement de l'attractivité de ces communes

⇒ Renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages : assurer le renouvellement générationnel, limiter les effets du vieillissement de la population.

Il est primordial d'anticiper le risque de manque de renouvellement intergénérationnel si la tendance au vieillissement se poursuit, tout comme la décroissance démographique générale du territoire.

⇒ Adapter le parc de logements et l'offre en équipements et services : répondre aux évolutions démographiques.

Le parc immobilier doit être adapté à la dimension des familles, composé à près de 38% de personne seule

⇒ Développer une offre de qualité répondant aux capacités financières des ménages locaux, dans le neuf et le parc existant.

La population présentant un niveau de revenu faible, le parc immobilier se doit d'être qualitatif, et accessible au niveau locatif ou acquisition

- Volet habitat et la réponse au besoin de logement et en hébergements spécifiques : il présente le parc immobilier, et sa typologie.

Il conclut sur les besoins suivants :

⇒ Limiter la production de logements neufs, et notamment les logements sociaux.

Le nombre de constructions étant en baisse et le nombre de logements vacants sur le territoire étant important

⇒ Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de la population

Il convient d'envisager le renforcement de l'offre locative en petits et moyens logements pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et s'adapter à la nouvelle configuration des ménages

⇒ Réinvestir le parc de logements vacants des centres-bourgs

Cela peut passer par une action globale pour améliorer l'attractivité des centralités

⇒ Accompagner l'adaptation des logements des personnes âgées

Les plus de 60 % formant environ 38 % de la population, poursuivre l'aide pour le maintien à domicile est important

⇒ Adapter le parc de logements aux enjeux de performances environnementales et énergétiques

Le parc de logement est vieillissant. Il convient d'accompagner les propriétaires dans cet axe.

La 3^{ème} partie porte sur les modes de vie et l'économie du territoire

- Caractéristiques de l'emploi
- Activités économiques
- Pôles de services et d'équipements de taille modeste
- Déplacements et mobilité

Le résumé de cette étude se résume aux besoins suivants :

⇒ *L'accompagnement des acteurs économiques :*

Il faut développer une 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

⇒ *La prise en compte des évolutions structurelles à venir* compte tenu de leur impact sur le nombre d'emplois (industrie, agricole, numérique)

⇒ *Le renforcement de la filière économique liée à l'exploitation des énergies renouvelables :*
Secteur en plein développement, il est important de l'intégrer

⇒ *Conforter la présence de pôles d'équipements de proximité sur l'ensemble du territoire,*
Il est important de maintenir le réseau de commerces et services de proximité y compris au sein des communes les plus rurales

⇒ *Requalification des liaisons routières structurantes*

Les axes ne sont pas harmonieusement répartis et il est important d'assurer 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,*

Le stationnement libre en ville limite entre-autre la création de piste cyclable et autres liaisons douces

⇒ *Développement d'alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens*

Il convient de continuer de développer l'installation de bornes électriques, d'aires de covoiturage, la mise en place location de voiture privée...

Un constat global porte sur les logements vacants, majoritairement situés dans les bourgs, et sur la baisse démographique.

La commission s'interroge sur l'absence de politique générale mise en place pour rénover " le bâti ancien vacant ". En effet, il peut être judicieusement rénové en logement adapté à la population vieillissante et, étant proche des centres-villes, permettrait le développement d'alternative à la voiture, avec des cheminements doux vers les commerces et services.

Cela permettrait de répondre aux besoins généraux prévus dans les années à venir. La commission est consciente que cela n'est qu'une partie de la solution, mais il serait nécessaire de trouver comment rénover ces logements avant de bâtir de nouvelles constructions.

2. Etat initial de l'environnement

Divisé en 5 chapitres il porte sur les points suivants :

1/ le paysage et le patrimoine

➔ Un relief marqué qui façonne le paysage

Le territoire est basé sur un socle physique à la rencontre du Bassin parisien et du Massif armoricain. Cela donne un relief avec des vues remarquables avec des vallées et des végétations omniprésentes.

→ Des paysages variés

Six forêts principales sont présentes sur le territoire.

Le paysage est également formé par le bocage mais également une plaine agricole en développement.

→ Un riche patrimoine bâti et paysager mis en valeur

Le Pays d'Ouche possède une identité territoriale forte avec son architecture traditionnelle caractéristique.

Le patrimoine naturel et bâti est mis en valeur par des protections.

Il existe des circuits touristiques qui permettent la découverte de ces paysages et patrimoines.

→ Des entrées de villes et villages porteuses de l'image du territoire

Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Elles doivent apporter une lecture efficace des lieux et renvoyer une image positive.

Cette thématique est un enjeu majeur de l'urbanisme et des documents s'y rapportant.

→ Des unités paysagères révélatrices de la diversité des paysages

Le territoire de la communauté de communes des Pays de L'Aigle, correspond à quatre unités paysagères, définies dans l'inventaire des paysages de Basse-Normandie et reprenant les caractéristiques et la diversité des paysages :

- le Pays d'Ouche septentrional : La particularité de son paysage réside dans sa succession de surfaces arborées quasi géométriques et de clairières. On y observe un réseau clairsemé de villages et un ensemencement de fermes isolées en briques.
- le haut bassin de la Sarthe : le relief très escarpé, est marqué par la préservation du maillage bocager.
- le Pays d'Ouche méridional : il se caractérise par des massifs boisés carrés (le plus important étant la forêt de L'Aigle) sur un fond de plaine cultivée, rappelant la disposition d'un damier.
- les forêts du Perche : elles forment l'un des plus grands massifs forestiers de la région Basse-Normandie.

2/ biodiversité et habitat, la trame verte et bleue

→ Des périmètres de connaissance de biodiversité

Le territoire est composé de diverses zones classées dont Natura 2000, 11 Znieff de type 1, 10 Znieff de type 2, des espaces naturels sensibles

→ Les documents cadres

Le SRCE de Basse-Normandie qui contient 4 enjeux

Les SDAGE et SAGE

Le SCoT

La charte du Pays d'Ouche

→ La constitution de la trame verte et bleue

Sur le territoire de la communauté de communes des Pays de L'Aigle, on retrouve 5 sous-trames, qui forment la carte globale de la Trame Verte et Bleue du territoire :

- la sous-trame des milieux boisés ;
- la sous-trame du milieu bocager ;
- la sous-trame des cours d'eau et plans d'eau ;

- la sous-trame des zones humides ;
- la sous-trame des milieux ouverts remarquables

3/ Les risques nuisances et pollutions

→ Les risques naturels

Sur le territoire les risques suivants sont recensés :

- inondation
- mouvement de terrain dont la présence de marnières
- sismique
- glissement de terrain
- retrait/gonflement des argiles
- risque de chutes de blocs
- cavités/effondrement et marnières
- présence de radon

→ Les risques technologiques

- Transport de Matières Dangereuses
- ICPE
- sites et sols pollués
- nuisances sonores générées par les infrastructures routières
- risque d'exposition au plomb

4/ sobriété territoriale et gestion des ressources

→ La vulnérabilité du territoire de la CdC face au changement climatique

Le changement climatique a pour conséquences des sécheresses et une augmentation des températures liées à des cumuls de précipitations.

→ Efficacité énergétique et climatique du territoire

Le territoire peut présenter un risque de précarité énergétique. Ainsi des potentiels de développement des énergies renouvelables sont à privilégier.

→ Les déchets et flux de matériaux

La CdC est équipée de 2 déchetteries.

5/ Une ressource en eau vulnérable à préserver

→ Les documents supra-communaux SDAGE et SAGE

Le territoire est couvert par :

- 2 SDAGE : SDAGE Seine Normandie (arrêté le 20/12/2015) ; SDAGE Loire Bretagne (arrêté le 18/11/2015)
- 4 SAGE : SAGE Risle et Charentonne (approuvé le 03/06/2016) ; SAGE Iton (approuvé le 12/03/2012) ; SAGE Sarthe Amont (approuvé le 16/12/2011) ; SAGE Avre (approuvé le 27/12/2013)

→ Une situation en tête de bassin versant

La qualité des cours d'eau est moyenne, voire médiocre à mauvais pour certains affluents de la Risle.

→ Des compétences réparties pour l'alimentation en eau potable

L'ensemble des collectivités compétentes pour l'Alimentation en Eau Potable du territoire sont adhérentes au Syndicat Départemental de l'Eau de l'Orne.

→ L'assainissement : entre dispositif collectifs et autonomes

19 communes de la communauté de communes des Pays de l'Aigle sont entièrement en assainissement non-collectif.

3. Evaluation environnementale

Elle comprend

- Résumé non technique
- La présentation générale
- L'articulation du PLUi avec les documents cadres
- La méthode d'évaluation
- Les explications des choix retenus
- L'évaluation des incidences
- Les incidences des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en place du PLUi
- L'analyse des projets du PLUi pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000

4. Justification des choix

Cette pièce explique les choix retenus par le pétitionnaire.

Elle est divisée ainsi :

- Le préambule expliquant le contenu, les grandes étapes, les objectifs... du PLUi-h
- La synthèse des enjeux et des besoins répertoriés
 - Les principaux enjeux issus de l'évaluation environnementale
 - L'analyse de la consommation d'espace
 - La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
 - Les prévisions démographiques
 - Plusieurs scénarios
- L'explication des choix retenus pour établir le PADD
 - L'élaboration du PADD
 - Le projet respectueux des objectifs de développement durable
- L'explication des choix retenus pour établir les OAP
 - Les principes généraux
 - Le bilan
 - Les principes des aménagements pour répondre aux enjeux du PADD
- L'explication des choix retenus pour établir le règlement
 - L'organisation des pièces
 - Les zonages
 - Les dispositifs réglementaires
 - Synthèse des dispositions favorables à la densification et la limitation de la consommation d'espaces

- L'articulation du PLUi avec le SCOT et le SRADDET
- Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats

5. Atlas des STECAL

Ce document vise à énoncer les choix de constructibilité octroyés au sein des différentes zones A et N du territoire.

Les activités agricoles font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Leur maintien est un des objectifs politiques de l'intercommunalité.

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural est également traitée.

6. Référentiel foncier

Il repère l'ensemble des dents creuses par ville sur tout le territoire de la CdC.

5.1.2 Le PADD

C'est la « clef de voûte » du PLUi.

Le PADD est régi par l'article L151-5 du code de l'Urbanisme. Il définit les grandes orientations générales :

- d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espèces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques
- de l'habitat
- des transports et des déplacements
- des réseaux d'énergies
- de développement du numérique
- de l'équipement commercial
- du développement économique et des loisirs

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il reprend les 3 grands axes du projet et les développe de manière claire et abordable :

1. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Cette section est développée en 4 orientations :

- ➔ Ancrer le territoire au sein des dynamiques territoriales
- ➔ Appuyer le développement du territoire sur une armature spécifique
- ➔ Penser le développement dans une logique de proximité
- ➔ Soutenir un équilibre entre urbanisation et ruralité

2. DEFINIR DES OBJECTIFS RAISONNES ET DURABLES

Cette section est développée en 8 orientations :

- ➔ Modérer la consommation d'espaces
- ➔ Faire évoluer les formes urbaines
- ➔ Intégrer la nature dans les tissus urbains
- ➔ Avoir une réelle politique en matière d'habitat
- ➔ Se donner les moyens de ses ambitions démographiques
- ➔ Faire vivre le territoire au travers du tissu économique local
- ➔ Valoriser les ressources du territoire
- ➔ Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'aménagement

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

Cette section est développée en 3 orientations :

- ➔ Valoriser les paysages identitaires et ordinaires du territoire
- ➔ Préserver la qualité et la fonctionnalité des milieux
- ➔ Promouvoir les qualités patrimoniales du territoire

5.1.3 Les OAP

Il comprend :

- Les OAP sectorielles : 23 à vocation d'habitat et 4 à vocation d'activités économiques
- L'OAP dents creuses : l'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti avec des règles de programmation, de voiries – stationnement, de cadre de vie et d'implantation.
- L'OAP trame verte et bleue : 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.

Liste des OAP sectorielles :

Communes	Délais	Surface totale	Logements / hectare	Nombre de logements	Observations
Anceins	Court terme (CT)	0.3	12 log. / ha	3/4	
Aube	CT	0.59	12 log. / ha	7	
Aube	CT	0.84	12 log. / ha	10	
Auguaise	CT	0.2	12 log. / ha	2	
Chandai	CT	1.19	12 log. / ha	15	
Crulai	50% CT /50% LT	2.57	12 log. / ha	30	Permis d'aménager (PA) en cours d'instruction jusqu'au 23/04
Gauville	CT	0.67	12 log. / ha	7	
Heugon	CT	0.56	12 log. / ha	7	
La Ferté Fresnel	CT	1.31	15 log. / ha	20	
L'Aigle	50% CT /50% LT	2.99	17 log. / ha	40	
L'Aigle	50% CT /50% LT	5.11	17 log. / ha	87	Étude en cours, le PA doit être déposé courant avril/mai 2024
L'Aigle	CT	0.67	17 log. / ha	10	Étude en cours, le PA doit être déposé courant septembre 2024
L'Aigle	CT	0.93	17 log. / ha	10	Étude en cours, le PA doit être déposé courant juin 2024
Moulins la Marche	CT	1.44	Site d'activités		
St-Hilaire-sur-Risle	CT	0.59	12 log. / ha	6	
St-Martin-d'Ecublei	CT	0.69	12 log. / ha	7	
St Michel Tuboeuf	50% CT /50% LT	2.36	12 log. / ha	28	
St Nicolas des Laitiers	CT	0.36	12 log. / ha	3/4	
St Ouen sur Iton	CT	1.38	12 log. / ha	16	
St Ouen sur Iton	CT	1.69	12 log. / ha	19	
St Ouen sur Iton	CT	15.15	Site d'activités		
St-Sulpice-sur-Risle	CT	0.94	17 log. / ha	15	
St-Sulpice-sur-Risle	50% CT /50% LT	3.59	17 log. / ha	59	
St-Sulpice-sur-Risle	CT	0.4	12 log. / ha	5	
St-Symphorien-des-Bruyères	CT	1.86	12 log. / ha	22	
St-Symphorien-des-B.	CT	2.49	Site d'activités		
St-Symphorien-des-B.	CT	3.63	Site d'activités		

La commission d'enquête constate et s'étonne que pour certains secteurs, il est prévu de construire de nouveaux lotissements alors que le taux de vacance est en hausse et la démographie en baisse (par exemple, Saint Ouen sur Iton, l'Aigle, Aube, Crulai, La Ferté en Ouche, Les Aspres, Moulins la Marche, Rai, St Evroult Notre Dame du Bois, St Ouen sur Iton...).

5.1.4 Les règlements

Les règlements graphiques sont réalisés au niveau de chaque commune et commune déléguée, soit 41 plans. Ils portent sur :

- Les zonages. Y 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)
- Les cavités souterraines
- Les zones humides

Le règlement écrit reprend le mode d'emploi et de lecture des pièces, les dispositions générales et les règles applicables à chaque zone.

La commission regrette que les plans ne soient pas datés. Elle relève que les parcelles sont bien référencées par leur section et numéro, cependant les écritures sont petites et il est difficile de s'y repérer.

5.1.5 Le Programme d'Actions du volet habitat du PLUi – LE POA

Le POA présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Il décrit le cadre détaillé des actions qui permettent de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précise le cas échéant leur calendrier prévisionnel et divers autres points.

Le document présente dans un premier temps le cadre légal et dans un second temps les 11 actions du volets habitats.

- Action 1 : Déployer une stratégie complète de réinvestissement du parc de logements vacants
- Action 2 : Accompagner les rénovations thermiques globales réalisées par les propriétaires privés
- Action 3 : Lutter contre l'Habitat Indigne
- Action 4 : Mettre à niveau le parc de logements sociaux
- Action 5 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population et maîtriser l'étalement urbain
- Action 6 : Adapter le parc de logements au défi de la transition démographique
- Action 7 : S'inscrire dans une production modérée de logements sociaux et proposer une offre diversifiée
- Action 8 : Renouveler et restructurer le parc social obsolète de la commune de l'Aigle : le Projet ANRU de La Madeleine et le projet du Quartier des Vaux
- Action 9 : Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social
- Action 10 : Piloter la politique publique de l'habitat
- Action 11 : Assurer une communication sur les aides et outils existants

5.1.6 Les annexes

Un premier ensemble de document porte sur l'ensemble des données **Assainissement / Déchets / Eau Potable / Réseau électrique**. Ils comprennent :

- Assainissement : divisés en 3 niveaux, cette annexe porte sur l'assainissement collectif, l'individuel et la gestion des eaux pluviales

- Déchets : il comprend le rapport annuel d'activité 2021 de la SMIRTOM
- Eau Potable : dont les plans des réseaux
- Réseau électrique : le plan des réseaux Enedis et le plan réseau éclairage public de l'Aigle

Un 2^{ème} dossier annexe porte sur le **Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** et leurs données
Le **bilan de la concertation** forme également une autre annexe indépendante

Ce document rappelle le cadre réglementaire, le rôle de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h, la présentation des actions de communication et de concertation, la synthèse des contributions et le bilan final de la concertation. Y sont jointes également les annexes.

Un **sommaire général sur les pièces formant le dossier d'arrêt du PLUi-h.**

5.1.7 Autres pièces

Le dossier comprend également en pièces libres, non numérotées, les documents suivants :

- Avis délibéré des communes (Aube ; Aiguaise ; Beaufai ; Bonsmoulin ; Brethel ; Chandai ; Cru-lai ; Ecorcei ; Fay ; Irai ; L'aigle ; La Chapelle Viel ; La Ferrière Au Doyen ; La Ferté En Ouche ; La Gonfrière ; Le Menil Berard ; Les Aspres ; Les Genettes ; Maheru ; Moulin La Marche ; Rai ; Saint Evroult ; Saint Hillaire Sur Risle ; Saint Martin D Ecublei ; Saint Michel Thubeuf ; Saint Nicolas De Sommaire ; Saint Ouen ; Saint Sulpice Sur Risle ; Saint Symphorien Des Bruyères ; Touquettes ; Vitrai Sous Laigle)
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Avis du préfet Orne et ses annexes (Annexe ; avis CRHH ; avis DRAC archéologie- ; annexe pays de l'Aigle liste EA ; avis DRAC archéologie annexe sites médiévaux ; avis DRAC archéologie annexe sites néolithiques ; avis SNIA ; avis SNIA Arrêté et circulaire 25 juillet 1990 ; avis SNIA arrêté 13 03 1987 ; Avis ARS ; Avis ARS_AP-Broctoux_Trigardiere-18_02_2009 ; Avis ARS_AP-La_Bigotiere-2-7_08_1985 ; Avis CDPENAF ; avis DRAC archéologie ; avis DRAC complément ; avis DRAC complément annexe ; avis DRAC)
 - Avis ARS
 - Avis PETR SCOT
 - Avis chambre d'agriculture
 - Avis SNCF et annexes (Bois classés et talus classés paysagers protégés ; Fiche SUP T1 ; Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants)
 - Avis MRAe
 - Avis CCI
 - Avis INAO

5.2 Le RLPi

5.2.1 Pièce 1 : Rapport de présentation

Après un rappel législatif, ce rapport présente tout d'abord les objectifs du dispositif.

Un diagnostic du territoire est établi, les contextes économiques, viaires, paysagers et patrimoniaux sont détaillés.

La notion d'agglomération, les périmètres environnementaux et les règles liées à l'importance des axes routiers sont étudiés.

Une synthèse des dispositifs présents (publicités, pré enseignes et enseignes), est réalisée avec une distinction entre les deux anciennes communautés de communes. Ce diagnostic abouti à la définition de secteurs à enjeux (carte p49) et détermine 4 orientations :

- Valoriser le patrimoine et les paysages emblématiques des Pays de l'Aigle ;
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et principales traversées urbaines ;
- Préserver le cadre de vie urbain et habité ;
- Assurer un équilibre entre dynamisme économique et préservation du paysage.

Enfin, une dernière partie « justification des choix » vient détailler la délimitation du zonage et les choix retenus par le règlement.

5.2.2 Pièce 2 : Règlement

Il est défini en 4 titres : dispositions générales, délimitation des zones de publicité, règles spécifiques à chaque zone de publicité et règles spécifiques aux secteurs hors agglomération non couverts par une zone de publicité.

Cinq zones ont été arrêtées :

- ZP0 : espaces non bâtis en agglomération ;
- ZP1 : secteurs en agglomération appartenant aux périmètres des centre-bourgs concentrant à la fois des commerces et d'importants enjeux patrimoniaux ;
- ZP2 : couvre les voies structurantes du territoire et secteurs d'entrées de ville principales et leurs abords ;
- ZP3 : couvre les espaces agglomérés en dehors des zones ZP0, ZP1, ZP2 et ZP4 ;
- ZP4 : comprend deux sous zones : ZP4a (zones d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles en agglomération) et ZP4b (zones d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles hors agglomération).

5.2.3 Pièce 3-1 : Zonage

Présence d'une carte d'ensemble et d'une carte de zonage par commune.

5.2.4 Pièce 3-2 : Synthèse RNP

Le Règlement National de la Publicité (RNP) est applicable à l'ensemble du territoire national et traite du droit de la publicité extérieure. Il est conditionné par le nombre d'habitants de l'agglomération dans laquelle un dispositif est implanté

Le RLPI vient apporter une réponse plus adaptée au territoire que le RNP. Il comporte des règles plus restrictives. Lorsque les dispositions spécifiques du RLPI ne portent que sur certains aspects de la réglementation, il y a un renvoi automatique vers le tronc commun du RNP.

5.2.5 Pièce 3-3-1 : Arrêtés fixant les limites d'agglomération

Compilation des différents arrêtés communaux fixant les limites d'agglomération.

5.2.6 Pièce 3-3-2 : Cartes limites d'agglomérations

Présence d'une carte d'ensemble et d'une carte de zonage par commune.

5.2.7 Annexes

Annexe 1 : Délibération en date du 22 juin 2017

Concerne la prescription de l'élaboration du RLPI, approuve notamment les objectifs poursuivis par la démarche et les modalités de concertation.

Annexe 2 : Bilan de la concertation

Le code de l'urbanisme dans ces articles L.103-2 et suivants rend obligatoire la concertation auprès du public durant toute la durée de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités envisagés doivent être précisés et à l'issue du processus, un bilan de la concertation doit être établi et joint au dossier d'enquête. La législation laisse la possibilité d'utiliser de manière commune les modalités de concertation aux procédures du RLPI et du PLUI.

Cette concertation a été organisée en application de la délibération du 22 juin 2017 de la CC du Pays de l'Aigle.

Les principales actions de communication et d'information ont été les suivantes :

- Une rubrique RLPI sur le site internet et les réseaux sociaux des Pays de l'Aigle, proposant des éléments d'information sur le projet ;
- La page Facebook et le compte Twitter de la CC du Pays de l'Aigle ont également relayé certaines informations, comme l'annonce des réunions publiques ;
- Un panneau retraçant la démarche d'élaboration du RLPI a été exposé au siège de la CC du Pays de l'Aigle, lors des réunions publiques et diffusé sur le site internet de la CC du Pays de l'Aigle ;
- Des articles sont parus tout au long du projet dans la presse locale et les bulletins municipaux ;
- Un dossier de présentation a été mis à la disposition de la population et des associations locales, destiné à recevoir les observations et contributions formulées par le public.

Les principales actions de concertation ont été les suivantes :

- Organisation d'une première réunion d'acteurs le 6 janvier 2023. Elle était dédiée aux acteurs économiques du territoire, aux représentants socio-professionnels de la publicité, des enseignes, aux commerçants, aux associations agréées de protection de l'environnement ... Son but était de présenter la démarche RLPI et d'échanger sur le thème.
 - Organisation d'une seconde réunion le 30 mars 2023, dans le cadre d'un comité technique élargie aux acteurs présents le 6 janvier précédent. L'objectif était de partager les propositions réglementaires sur les enseignes.
 - Organisation de 2 réunions publiques dont l'objectif était de présenter les orientations du RLPI ainsi qu'un état d'avancement du projet de zonage et de règlement.
- > le 16 juin 2023, à 17h à L'Aigle ;
- > le 16 juin 2023, à 19h à La Ferté en Ouche ;
- Mises à disposition dans les mairies membres et au siège de la CC du Pays de l'Aigle, de registres destinés à recevoir les observations et contributions formulées par le public. Aucune observation n'a été recueillie.

5.3 Abrogation de la CC de la commune d'Irai

Le dossier est composé d'un document unique datant de 2009, relié intégrant le rapport de présentation de 77 pages et la justification des choix de 29 pages
Seule la commune d'IRAI est concernée par la procédure.

Le rapport de présentation détaille le diagnostic socio-économique de la commune, l'état initial de l'environnement, l'analyse urbaine et procède à la synthèse de ces parties, dont les éléments essentiels sont les suivants :

1/ Principaux constats :

- Une commune à la périphérie de l'agglomération de L'Aigle, à la limite de son aire d'influence ;
- Activités économiques peu développées à l'exception du secteur agricole, primordial dans la commune ;
- Une augmentation démographique régulière due essentiellement à l'arrivée de nouveaux habitants ;
- De nombreuses demandes de terrains à bâtir, une forte pression foncière ;
- Une situation démographique marquée par le vieillissement de population et le desserrement des ménages qui en découle ;
- Une certaine attractivité touristique confortée par forte identité du pays d'Ouche, qui se traduit par une forte proportion de résidences secondaires (1/4) et par l'installation de nombreux retraités ;
- Des secteurs à préserver pour leur richesse écologique, notamment en bordure Ouest du territoire communal ;
- Des risques naturels prendre en compte, en premier lieu les nombreuses cavités ;
- Un paysage traditionnel du pays d'Ouche mais dont les spécificités tendent à s'effacer ;
- Un bâti disséminé sur le territoire et au sein même du bourg et des hameaux.

2/ Les enjeux sur le territoire communal

Répondre à la demande de logements et de foncier afin de conforter l'actuelle attractivité de la commune ;

Prise en compte de la notion de risques dans le développement des secteurs à urbaniser ;

Préservation de l'activité agricole ;

Préservation des espaces naturels restants.

Le document justification des choix reprend les objectifs communaux, argumente les choix d'urbanisation et traite également des questions de compatibilité avec les documents supra-communaux et des incidences sur l'environnement.

Deux cartes de zonage viennent matérialiser graphiquement les choix retenus en matière d'urbanisation sous la forme de zones constructibles

Il n'y a aucun document concernant l'abrogation en tant que telle.

Chapitre 6 : Les règlements

6.1 Le champ d'application

Le règlement est un des documents le plus important des 5 pièces obligatoires du PLUi. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit) et d'une partie graphique (le règlement graphique).

Les règlements écrit et graphique s'appliquent pour l'ensemble des 41 communes représentant le territoire de la CdC. Les autres documents obligatoires sont :

- **le rapport de présentation**, qui explique les choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagements et de Programmations et le règlement. Il tient compte des études sur les prévisions économiques et démographiques ainsi que sur les besoins répertoriés en matière de développement agricole, forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de mixité sociale, de transport, d'équipements ou de services.

Il évalue également l'incidence que devrait avoir le PLUi-h sur l'environnement

- **le PADD**, définit les orientations générales et d'urbanisme sur tout le territoire. Il indique les souhaits des élus concernant son développement. Il définit tous les outils qui devront être mis en œuvre afin de parvenir aux objectifs conceptualisés.

- **les OAP**, définissent des projets d'aménagements applicables sur certains secteurs particuliers

- **les annexes**, contiennent des documents d'informations à destination des futurs utilisateurs du PLUi-h et notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) ainsi que des plans et des textes issus de législations spécifiques en dehors des dispositions du PLUi concernant l'occupation et l'utilisation du sol. Ces dispositions doivent être justifiées et conformes aux objectifs décrits dans le PADD.

Toutes ces règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

6.2 Les liens avec les documents supérieurs

L'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 définit la liste des documents avec lesquels les PLU ou PLUi doivent être compatibles.

Plus particulièrement le PLUi projeté doit être en concordance avec le SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO).

Le SCOT P2AO a été approuvé en 2018 et exécutoire depuis le 22 février 2019.

Le PLH est le principal outil de définition des politiques locales d'habitat. Les lois ENE (2010) puis ALUR (2014), permettent aux EPCI d'élaborer un document intégrateur PLUi valant PLH. Le PLUi valant PLH ouvre les mêmes droits et obligations qu'un PLH.

Il intègre les documents suivants :

Document	Date	Grands axes - objectifs
SRADDET	Novembre 2019	> Être en capacité d'anticiper et de répondre aux tendances lourdes > Connecter les réseaux Normands aux réseaux

		<p>nationaux et internationaux</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le maillage de la Normandie est garant de l'équilibre des territoires > Améliorer le cadre de vie > Développer l'éducation au développement durable
Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine		<p>3 axes et de 7 orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser la biodiversité en assurant l'équilibre des patrimoines naturels, culturels et socio-économiques du territoire > Responsabiliser, former et informer pour une gestion durable du territoire > Promouvoir les productions et les activités respectueuses du territoire
SDAGE Normandie Seine	20/12/2015	<ul style="list-style-type: none"> > diminution des pollutions ponctuelles ; > diminution des pollutions diffuses ; > restauration des milieux aquatiques ; > des enjeux identifiés par bassin hydrographique : restauration des cours d'eau et zones humides, ...
SDAGE Loire Bretagne	18/11/2015	<ul style="list-style-type: none"> > Repenser les aménagements de cours d'eau > Réduire la pollution par les nitrates, organique et bactériologique, par les pesticides, dues aux substances dangereuses ; > Préserver les zones humides ; > Préserver la biodiversité aquatique ; > Préserver les têtes de bassin versant ; > Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
SAGE Risle et Charentonne	03/06/2016	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides > Gérer le risque inondation > Préserver gérer et exploiter la ressource en eau potable > Mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants
SAGE Iton	12/03/2012	<ul style="list-style-type: none"> > Gérer le risque d'inondation > Préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable > Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides
SAGE Sarthe Amont	16/12/2011	<ul style="list-style-type: none"> > Agir sur la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état > Améliorer la qualité de l'eau et sécuriser la ressource en eau pour atteindre le bon état > Protéger les populations contre le risque inondation > Promouvoir des actions transversales pour un développement équilibré des territoires, des activités et des usages > Partager et appliquer le SAGE
SAGE Avre	27/12/2013	<ul style="list-style-type: none"> > Gestion de la ressource en eau potable > Gestion des inondations > Gestion des milieux aquatiques et humides
Les PPR		- Inondation

		<p>Le territoire est concerné par le PPRI du bassin de l'Orne Amont (38 communes) approuvé le 14 février 2012 et le PPRI de la Risle à l'Ouest (11 communes) approuvé le 24 mai 2004.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Technologiques <p>Le territoire du SCoT comporte 2 sites couverts par un PPRT</p>
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie	29 juillet 2014	<ul style="list-style-type: none"> > Connaissance de la localisation des espaces naturels > Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées règlementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement)) > Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides, des cours d'eau et restauration et maintien de la matrice verte ; > Sensibilisation et mobilisation des acteurs du territoire.
Schéma Régional Climat-Air-Energie de Basse Normandie et les Plans Climat Energie Territoriaux	2013	9 objectifs
Schéma départemental des carrières de l'Orne	mai 2015	Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.
Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Orne (SDTAN)	avril 2013	Il définit un projet d'aménagement numérique pour le territoire de l'Orne.

6.3 Les différentes zones du PLUi

Le règlement divise le territoire intercommunal en zones :

- Urbaines (U),
- À urbaniser (AU),
- Agricoles (A)
- Naturelles (N).

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les

plans par des indices en lettre majuscule. Elles sont précisées en secteur pour l'ensemble des zones.

6.3.1 LES ZONES URBAINES (U)

Sont 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 des constructions à implanter.

Elles sont divisées ainsi :

UA	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. Elle intègre un secteur UAa de centres-bourgs des polarités [...] du territoire et dans lesquels sont admises des hauteurs supérieures
UB	La zone UB correspond aux tissus de faubourgs , présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites . Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétérogène et vise à une densification de ce dernier
UC	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
UH	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
UE	Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
UT	Secteur dédié aux activités touristiques et à la restauration
UZ	La zone UZ est une zone mixte à dominante d'activités économiques . La zone UZc est relative aux zones d'activités économiques à dominante commerciale.

6.3.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1 AU correspondent au secteur où les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter.

Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les OAP ainsi que dans le présent règlement.

Les zones 2AU correspondent aux secteurs où les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

6.3.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Le zonage agricole a pour but de protéger les secteurs de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole.

6.3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- qualité des sites (milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt...)
- existence d'une exploitation forestière ;
- caractère d'espaces naturels ;
- nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- Afin de faciliter la lecture du Règlement, il serait judicieux de rappeler le zonage en entête ou en pied de page.

- Pour une lecture complète du Règlement concernant une zone, il convient d'une part de lire les dispositions générales en début de document (qui fait 125 pages) puis de lire le dispositif de la zone. Pour une meilleure compréhension, il conviendrait de renvoyer en amont, pour chaque zonage, aux dispositions générales qui complètent le Règlement.

- En zone A et N, une partie du règlement n'est pas clair. Ce point a été évoqué dans le PVS.

6.4 La prise en compte des enjeux environnementaux, trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui sont identifiés grâce à des schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par des documents de planification de l'État ou de collectivités territoriales. La TVB contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

La Trame Verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la Trame Bleue, aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, étangs, canaux, zones humides, etc ...)

C'est une des mesures phares du Grenelle de l'Environnement. C'est un atout majeur en faveur de la biodiversité qui s'avère indispensable et complémentaire du réseau Natura 2000, des ZNIEFF, du SRCE ...etc. Elle doit être intégrée aux documents d'urbanisme.

Les continuités écologiques comprennent :

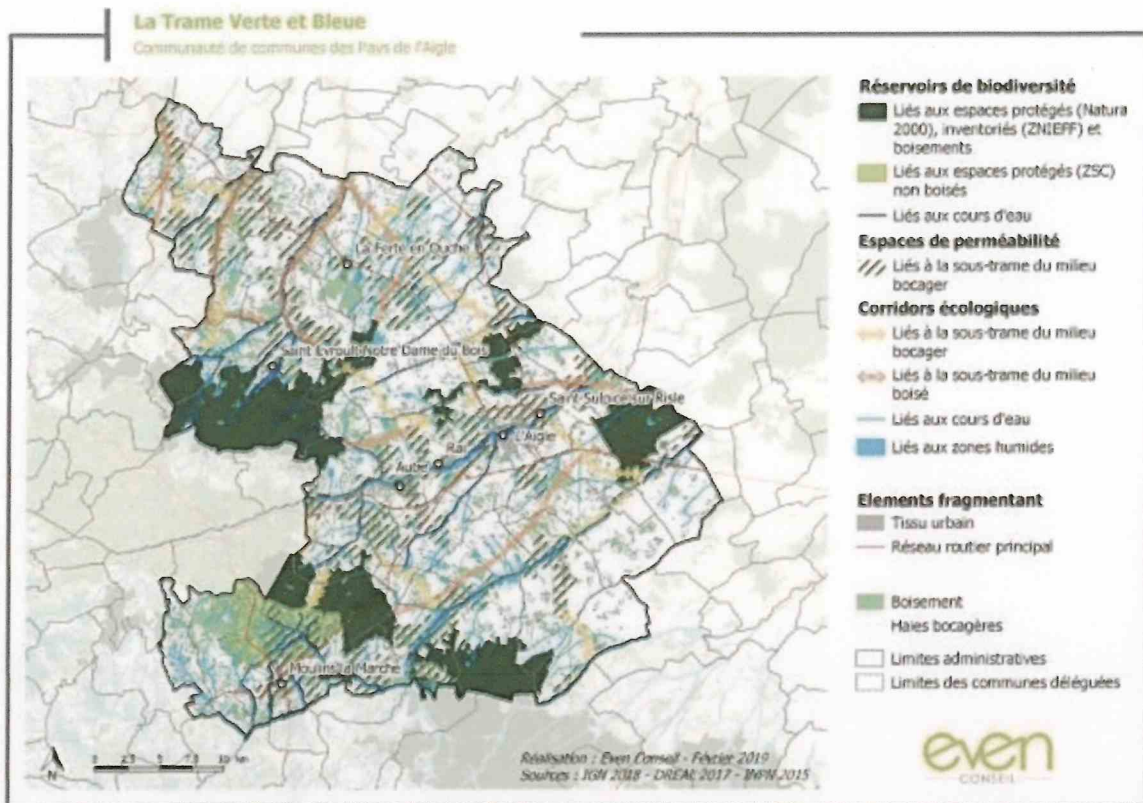
- les réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces naturels où la biodiversité est riche et où les habitats naturels peuvent assurer aux espèces naturelles (faune et flore) leur fonctionnement grâce à leurs tailles suffisantes
- les corridors écologiques qui assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers

Ces continuités sont régies par le Code de l'Environnement (art L 371-1 et R 371-19).

Les cours d'eaux et les zones humides font également partie de la Trame Verte et Bleue. Ils sont classés au titre de l'article L 214-17 du Code de l'Environnement.

Concernant le dossier soumis à l'enquête :

- La communauté de communes du Pays de l'Aigle s'inscrit dans le SRCE Basse Normandie, adopté le 29 juillet 2014



Les réservoirs de biodiversités sont incarnés entre autres, par les 4 sites Natura 2000, les ZNIEFF, les vallées, les haies, les boisements de différentes tailles.

Les besoins relevés sont les suivants :

- 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 de corridors ;
- La préservation des berges des cours d'eau en lien avec leur ripisylve, les prairies permanentes et les zones humides.

La prise en compte des risques pour les personnes et les biens concernant le territoire, est exposée dans le dossier. Il s'agit principalement des risques d'inondations, des risques miniers, des présences de cavités souterraines et de marnières, de pollutions etc...

C'est une des orientations du **PADD : Orientation n°8, Axe 2.**

Chapitre 7 : Le bilan de la concertation préalable

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public durant toute la durée de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités envisagés doivent être précisés et à l'issue du processus, un bilan de la concertation doit être établi et joint au dossier d'enquête.

Rappelons les différentes phases ayant permis l'arrêté du projet :

- La délibération du 22 juin 2017 : la CC du Pays de l'Aigle prescrit l'élaboration d'un PLUI-H sur l'ensemble du territoire (41 communes et 10 communes déléguées),
- La délibération du 22 février 2018 : la CC du Pays de l'Aigle approuve les modalités de la concertation préalable,
- La délibération du 13 octobre 2023 : la CC du Pays de l'Aigle tire le bilan de la concertation préalable et arrête le projet,

Ainsi, la concertation préalable s'est poursuivie selon les modalités précédemment définies par la CC des Pays de L'Aigle et de la Marche dans sa délibération du 18 décembre 2014 et par la CC du Canton de la Ferté Fresnel dans sa délibération du 07 juin 2012 :

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

Les principales actions de communication et d'information ont été les suivantes :

- Une rubrique PLUI sur le site internet et les réseaux sociaux des Pays de l'Aigle, proposant des éléments d'information sur le projet ;
- La page Facebook et le compte Twitter de la CC du Pays de l'Aigle ont également relayé certaines informations, comme l'annonce des réunions publiques ;
- Des panneaux retraçant la démarche d'élaboration du PLUI ont été exposés au siège de la CC du Pays de l'Aigle et lors des réunions publiques ;
- Des articles sont parus tout au long du projet dans la presse locale et les bulletins municipaux ;
- Deux lettres d'information de 4 pages destinées à favoriser la compréhension de la démarche et à retracer les différentes étapes du projet, ont été diffusées ;
- Avant chaque rencontre de concertation, des affiches ont été diffusées en physique et sur les sites internet et réseaux sociaux du territoire.

Les principales actions de concertation ont été les suivantes :

- Organisation d'une réunion publique le 14 juin 2021 à St Sulpice sur Risle pour présenter les enjeux du diagnostic ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; cette réunion a réuni une quinzaine de participants ;
- Organisation de 3 réunions publiques lors de la phase de traduction réglementaire dont l'objectif

était de présenter au grand public les outils et les grands principes de cette étape ; cette réunion a réuni une soixantaine de participants ;

- > le 30 mai 2023 à La Ferté en Ouche ;
 - > le 5 juin 2023 à L'Aigle ;
 - > le 6 juin 2023 à Moulins la Marche
- Mises à disposition dans les mairies membres et au siège de la CC du Pays de l'Aigle, de registres destinés à recevoir les observations et contributions formulées par le public. Cette concertation a été étendue par voies postal et informatique. 76 observations ont été recueillies au total par ces différents canaux. Une réponse écrite a été apportée à chaque demande.

Communes concernées par les observations :

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

Objet des observations :

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

Chapitre 8 : Les avis exprimés en amont de l'EP

8.1 Par la MRAe Avis délibéré n° 2023-5132 du 25 janvier 2024

La commission constate que la MRAe ne se prononce pas sur la qualité du dossier. En revanche, elle émet des remarques ou interrogations auxquelles le pétitionnaire devra répondre en argumentant avec précision, dans le mémoire en réponse.

Les principales remarques :

- une distorsion entre l'objectif annoncé de créations d'habitations par rapport à la vacance très élevée, répertoriée sur le territoire (population actuellement en décroissance)
- mieux expliquer la façon de réduire les incidences du projet sur la santé humaine et l'environnement
- décrire plus explicitement les prises en compte des remarques ou suggestions qui ont émané de la concertation préalable
- l'état initial de l'environnement faune-flore n'est pas assez détaillé
- les mesures ERC concernant la destruction de nombreuses haies sont mal ou peu explicitées
- les zones humides sont mal définies dans les secteurs prévus à l'urbanisation, des précisions s'imposent
- les besoins actuels et futurs, en eau potable ne sont pas analysés
- les risques importants de retrait-gonflement des argiles doit être mieux pris en compte dans le PLUi-h
- il n'apparaît pas dans le dossier de diagnostic et d'analyse du potentiel de développement des modes de déplacements alternatifs.
- La sobriété et les performances énergétiques des bâtiments ne sont pas assez pris en compte, ainsi que les énergies renouvelables

8.2 Par les communes

8.2.1 Communes avec délibérations

Comme il en a été fait état précédemment, les 41 communes ont été sollicitées pour donner leur avis sur le projet. 31 ont répondu toutes favorablement. Seules 6 ont émis des remarques et souhaits dans leurs délibérations.

De même que pour les avis de la MRAe, le pétitionnaire sera questionné sur ces demandes, dans le procès-verbal de synthèse.

8.2.2 Autres demandes des communes, hors délibérations

Lors des permanences, quelques élus ont fait état de remarques ou observations qui sont reprises dans le PV de synthèse.

8.3 Avis des PPA, des Personnes Publiques Consultées, et réponses apportées

Voir le PVS et les réponses apportées.

Chapitre 9 : Abrogation de la CC en vigueur de la commune d'Irai

9.1 le contexte réglementaire

L'entrée en vigueur d'un PLUi entraîne automatiquement en droit, l'abrogation des POS et PLU existants sur le territoire, il n'en est pas de même pour les cartes communales.

Le Code de l'Urbanisme ne comporte pas de procédure spécifique à l'abrogation d'une ou plusieurs cartes communales dans le cadre d'une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cependant, dans une réponse ministérielle du 18 juin 2013, le Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement précise que l'application du principe du parallélisme des formes implique nécessairement la réalisation d'une enquête publique lorsque la carte communale est purement et simplement supprimée.

Lorsque cette carte communale se voit substituer un PLU, le Ministre préconise de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte et sur l'approbation du PLU. Dans ce dernier cas, la délibération finale devra emporter à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.

La CC du Pays de l'Aigle ayant opté pour cette procédure, l'abrogation de la carte communale en vigueur sur le territoire est donc proposée afin de sécuriser juridiquement la mise en application du PLUi-h sur la commune d'IRAI.

9.2 la présentation du projet

La CC du Pays de l'Aigle, créée le 1er janvier 2017 possède la compétence en matière d'urbanisme. Le territoire communal compte 41 communes historiques et après fusion 32 communes (Cf détail au chapitre 1 §1.3 Présentation de la communauté de communes du Pays de l'Aigle).

Le conseil communautaire a prescrit et arrêté l'élaboration de son PLUi-h. Sur son territoire, une commune est couverte par une carte communale, à savoir IRAI.

Cette carte communale a été approuvée le 6 juillet 2009. Elle est donc relativement ancienne et de ce fait ne tient pas compte des évolutions législatives récentes visant à la prise en compte de l'environnement et à la préservation des espaces naturels et agricoles, il s'agit notamment des lois ENE de 2010, ALUR et LAAAF de 2014, ELAN en 2018 et 2019 ...

Les espaces repérés comme constructibles sur les cartes communales sont en général très consommateurs d'espaces agricoles et naturels en opposition avec les orientations des documents d'ordre supérieur tel que le SCOT et les directives nationales visant à réduire l'artificialisation des sols.

9.3 La composition du dossier

Le dossier ne comprend aucun élément relatif à l'abrogation en tant que telle, pas même une note de présentation de la commune, du contexte juridique, ou de tableau comparatif des zones constructibles de la carte communale et prévues au PLUi-h.

9.4 La délibération de la commune

Par délibération en date du 25 novembre 2023, la commune d'IRAI, se prononce favorablement à

l'adoption du PLUi-h sous la réserve que l'abrogation de sa carte communale ne soit effective que lors de « la mise en place » dudit PLUi-h.

9.5 Les évolutions au titre du PLUI et du RLPI

La commission d'enquête a invité le maire d'IRAI, seule commune concernée par l'abrogation de sa carte communale à s'exprimer sur le projet du PLUi-h concernant le territoire de sa commune.

En préambule il convient de préciser que certains secteurs constructibles des cartes communales sont prévus au PLUI-H en zones agricole « A ».

La zone « A » étant dédiée principalement à l'activité agricole et forestière, les possibilités de construction et extension y sont donc réduites par rapport à une zone constructible de la carte communale. Par exemple, les extensions d'habitations ou d'annexes et les changements de destination sont possibles sous conditions et précisions fixées dans le règlement écrit, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité du paysage.

La carte communale a été approuvée le 6 juillet 2009. Elle comprend 12 secteurs constructibles réparties dans les lieuxdits suivants : le bourg, la Cour Gatîne, la Chalumèle, le Bois de la Haie, la Touche, la Hentrie-la Thiererie, et le Haut Chesnay.

Le bourg : ce secteur est prévu en zone urbanisée « Ub » au projet de PLUi-h. Les limites de la zone constructible sont beaucoup plus réduites, avec un reclassement en zone agricole (au Nord, à l'Est et au Sud) et en zone 2AUh pour une parcelle au Nord

La Cour Gatîne : la totalité du secteur est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h, à noter la présence d'un STECAL « Az » dans ce secteur, sur une parcelle alors classée non-constructible.

La Chalumèle : la totalité du secteur est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h, à noter la présence d'un STECAL « Az » dans ce secteur, sur une parcelle alors classée non-constructible.

Le Bois de la Haie : la totalité du secteur est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h.

La Touche : la totalité du secteur est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h.

La Hentrie-la Thiererie : la totalité du secteur est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h, à l'exception du marquage d'un STECAL « Az ».

Le Haut Chesnay : ce secteur est prévu en zone urbanisée « Ub » au projet de PLUi-h. Les limites de la zone constructible sont légèrement plus réduites, avec un reclassement en zone agricole de quelques parcelles (à l'Ouest, au Nord et à l'Est). Au Sud, le zonage Ub a été étendu sur quelques parcelles de la zone non-constructible, mais déjà bâtie.

Tous les secteurs isolés non répertoriés par un nom de lieudit : la totalité des parcelles est prévu en zone agricole « A » au projet de PLUi-h.

Rendez-vous avec le maire,

Le rendez-vous avec Monsieur Jean-Luc BEAUFILS, maire de la commune, a eu lieu le samedi 20 avril 2024 pendant la permanence de l'enquête publique. Nous avons évoqué les incidences du nouveau

zonage et les arbitrages effectués. Une information très en amont a été diffusée de façon informelle aux personnes susceptibles d'être le plus impactées par le déclassement de leur terrain.

Commentaires de la commission d'enquête :

Pour l'abrogation d'une carte communale, les textes ne prévoient pas de composition type de dossier, ni de consultation des PPA et PPC. Néanmoins la commission regrette que le dossier présenté soit réduit au strict minimum.

Aucun élément comparatif de surfaces avant et après abrogation n'a été fourni.

Après un mesurage effectué par la commission, il s'avère que la carte communale comportait environ 96ha en zone constructible. Le projet de PLUi-h prévoit de limiter cette surface à environ 30ha, répartis en zone Ub, 2AUh et en STECAL.

Le dossier aurait pu utilement être complété par une fiche ou, et un tableau expliquant ces évolutions, en surfaces et nombres de logements !

Chapitre 10 : Le bilan de l'enquête

10.1 la clôture de l'enquête

L'enquête s'est close le 13 mai 2024 à 17h au siège de la Cdc.

L'ensemble des 42 registres a été récupéré par le pétitionnaire puis remis aux commissaires enquêteurs le 16 mai.

10.2 le climat de l'enquête

Comme il a été signalé précédemment, l'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions. L'ensemble du public a pu être accueilli et écouté.

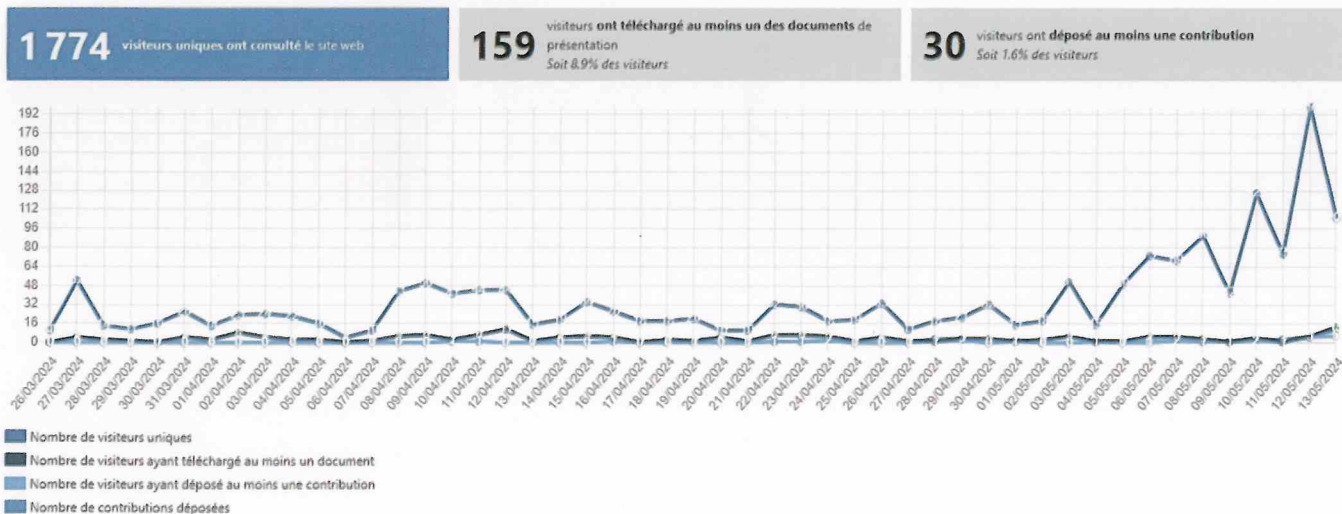
10.3 le bilan quantitatif de la participation du public

Nombre de visiteurs en permanences : 154

Nombre d'observations dans le registre dématérialisé : 43

Nombre d'observations dans les registres papiers et courriers : 100

Fréquentation du registre dématérialisé :



10.4 liste des visiteurs lors des permanences

Date	Code commune	Nom - Prénom	Nombre de visiteurs
08/04/24	Siège	Monsieur BOCAZEAU Jean Michel	1
08/04/24	Siège	Monsieur HAZENBERG Guillaume	1
08/04/24	Siège	Monsieur et Madame Adam HARDY	2
08/04/24	Siège	Monsieur POPELARD Mickaël	1
08/04/24	Siège	Madame Monique TAUPIN	1
08/04/24	Siège	Monsieur Dominique CLOUART	1
08/04/24	Siège	Madame Julie ROYER	1
08/04/24	Siège	Monsieur Jean Charles PERRET	1

08/04/24	Siège	Monsieur Gérard LATINIER	1
09/04/24	Crulai	Monsieur Christophe LAFOSSE	1
09/04/24	Crulai	Monsieur Serge BEAUVAIS	1
09/04/24	Crulai	Monsieur Michel FRANCOIS	1
09/04/24	Crulai	Messieurs Philippe et Benoît TALPE	2
09/04/24	Crulai	Madame Eugénie Gallay	1
09/04/24	Crulai	Madame Catherine Haspeslagh	1
09/04/24	L'Aigle	Monsieur Eric MAHE	1
09/04/24	L'Aigle	Madame Roselyne VITRY	1
09/04/24	L'Aigle	Madame Anne BODHUIN	1
09/04/24	L'Aigle	Mme Martine et M. Jean COUSTY	2
10/04/24	Moulin la Marche	Monsieur VALENSI	1
10/04/24	Moulin la Marche	M. PROISY	1
10/04/24	Moulin la Marche	M. ROUYER Joël	1
10/04/24	Chandai	M. Serge GODARD	1
10/04/24	Chandai	M. Sylvain GANDAIS	1
10/04/24	Chandai	M. Alain BRIEC	1
10/04/24	Chandai	Mme Sandrine FREULON	1
10/04/24	Chandai	M. Daniel PERRET	1
10/04/24	Chandai	M. Gérard PRENTOUT	1
10/04/24	Les Aspres	M. Serge AMIS	1
10/04/24	Les Aspres	M. Daniel DEGAN (Synd. Asst terres)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Eric SCHIETTECATTE (Synd. Asst terres)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Marc GEGU (Synd. Asst terres)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Jean-Paul Olivier (Synd. Asst terres)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Michel AGIN (Synd. Asst terres)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Philippe TOURET (Maire Ecorcei)	1
10/04/24	Les Aspres	M. Jean-Paul LE BAUX	1
10/04/24	Les Aspres	M. Gérard GIERTS	1
11/04/24	Moulin la Marche	Mme Françoise RETAILLE	1
13/04/24	L'Aigle	M. Zoltan HAUVILLE	1
13/04/24	L'Aigle	M. Grégoire SEGUIN	1
13/04/24	L'Aigle	Mme Juliette CHARPENTIER-ANDRE	1
13/04/24	L'Aigle	M. André LELIEVRE	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. François BRIZARD	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. Eric THIBOUT	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. Thomas MAULUY	1
16/04/24	Villers en Ouche	Mme PATIER Corinne	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. et Mme Thierry et Sandrine VAUGEOIS	2
16/04/24	Villers en Ouche	M. COISPEL Jacques	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. Romain GRENIER	1
16/04/24	Villers en Ouche	Mme Paula LEWIS	1
16/04/24	Villers en Ouche	M. Bruno LANGEVIN	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	M. CROTEAU Gilles	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	M. Emmanuel d'ABOVILLE	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	Mme Marie de Seze	1

16/04/24	St Sulpice sur Risle	Mme Hollygane QUATECOUS	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	M. GOALES Jean Claude	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	Mme ALATERRE Claudette	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	Mme SEGAUD Monique	1
16/04/24	St Sulpice sur Risle	M. Vincent GUILLER	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M. PINART Damien	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M FICHOU Cyrille	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M. Vincent CALIXTE	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M et Mme VANDEWALLE Odile	2
19/04/24	St Ouen sur Iton	Mme Sophie BONICEL	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M. POTIER Christophe	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	M. LANGLAIS Thomas	1
19/04/24	St Ouen sur Iton	Mme Claudette PROSARPIO	1
20/04/24	Irai	Mme et M. DUBOIS Christian et Marylise	2
20/04/24	Irai	M. DUPARC Pierre	1
20/04/24	Irai	Mme BONTEMPS Fabienne	1
20/04/24	Irai	M. AMIS Serge	1
20/04/04	Irai	M. JOUI Raymond	1
20/04/24	Irai	M. PHILIPPE Christian	1
20/04/24	Irai	Mme BLAVETTE Sandra	1
20/04/24	Irai	M. MAILLOT Philippe	1
22/04/24	Aube	M. GLEMAS Jean-Claude	1
22/04/24	Moulins la Marche	M. CERESER Olivier	1
22/04/24	Moulins la Marche	M.VILLEDIEU Serge	1
22/04/24	Moulins la Marche	Mme DEVERINI Juliette	1
22/04/24	Moulins la Marche	M. LEFEVRE Daniel	1
22/04/24	Moulins la Marche	M. LEVESQUE Simon	1
24/04/24	L'Aigle	M. et Mme HOSTE Jean Louis et Isabelle	2
24/04/24	L'Aigle	Mme HUIBAN Martine	1
24/04/24	L'Aigle	M. WOURMS Jason	1
24/04/24	L'Aigle	M. CHAUVEL Benjamin	1
29/04/24	La Ferté Fresnel	M. BARBIER Christian (maire del)	1
29/04/24	La Ferté Fresnel	M. BODIN Alain	1
29/04/24	La Ferté Fresnel	M. Gilbert MACE	1
29/04/24	La Ferté Fresnel	Mme LEWIS Paula (2ème visite)	1
29/04/24	La Ferté Fresnel	M. MACE Gilbert	1
05/02/24	St Evroult ND du Bois	M. Mme Jean LEFRANCOIS	2
05/02/24	St Evroult ND du Bois	M Hervé HAREL (Maire)	1
03/05/24	La Ferté Fresnel	M. MESLIN Rémy (maire del Couvains)	1
03/05/24	La Ferté Fresnel	M. Le GLAUNEC Michel (maire La Ferte Fresnel)	1
03/05/24	La Ferté Fresnel	M. NOTTIN Bruno	1
03/05/24	La Ferté Fresnel	M. RAMMELAERE Jean	1
03/05/24	La Ferté Fresnel	M. et Mme CHARPENTIER Gilbert	2
03/05/24	La Ferté Fresnel	Mme HEDERER Nadine	1

05/06/24	St Martin d'Ecublei	Mme Carole BLONDEL (Conseillère municipale)	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	Mme Nicole MOUGEL (1ère adjointe)	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	Mme Martine TIERCE	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Mme Sophie et Lionel THERY	2
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Bernard LEBRETON (Conseiller municipal)	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Dominique MARIE (Conseiller municipal)	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Sébastien PAQUIN	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Mickaël POPELARD	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Claude DELAHAYE	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Damien CHALINE	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	Mme Françoise BERNARD	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Mme Philippe THOUIN	2
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Jean-Charles PERRET	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Pierre LESSIRARD	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Arnold MICHEL	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Georges HEE	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	Mme Renée LAURENT (adjoint au Maire)	1
05/06/24	St Martin d'Ecublei	M. Laurent LOISEAU-POIRIER	1
07/05/24	Rai	M. DE MAISTRE Antoine	1
07/05/24	Rai	M. et Mme DUPONT Denis	2
07/05/24	Rai	Mmes BOUIN Paule et Nicole	2
07/05/24	Rai	M. Daniel LANDE	1
07/05/24	Rai	Mme ECALLARD Carole	1
07/05/24	Rai	M. Pierre VAUTHIER	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	Syndicat d'assainissement et syndicat agricole	8
13/05/24	Cdc l'Aigle	Mme LARUELLE Anne et M. THOURET Luc	2
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. Le VELI Romain	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. DESOINDRE Jacky	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. BARAULT Emilien	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	Maurice Victor MASSEAUT	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	Mme Claudine MAINVOILLE	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. Emilien BAREAULT	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. POTELARD Mickaël	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	Mme Sophie THERY	1
13/05/24	Cdc l'Aigle	M. Pierre LESSIRARD	1
Total			154

VOLUME 2

Chapitre 11 : Remise du PVS au pétitionnaire

Le vendredi 17 mai 2024, la commission a fait parvenir au pétitionnaire le procès-verbal de synthèse reprenant l'ensemble des observations et contributions relevées durant l'enquête.

Le mémoire en réponse est parvenu le 31 mai 2024 dans le délai imparti par la législation.

Chapitre 12 : Analyses des contributions

Voir le PVS et le mémoire en réponses accompagné des commentaires de la commission d'enquête.

VOLUME 3 Les rencontres avec les propriétaires des 12 MH

Comme le prévoit la législation, un membre de la commission d'enquête, doit rencontrer le propriétaire ou l'affectataire du monument historique afin de prendre son avis sur le périmètre proposé par le pétitionnaire et recueillir ses questions ou propositions.

Le tableau suivant fait état des rencontres ayant eu lieu.

MH	Communes	Date rencontre	Propriétaire	Obs du CE
Eglise St-Barthélémy	L'Aigle	22-04-24	Monsieur Lefèvre	Néant
Eglise Saint - Jean	L'Aigle	24-04-24	Mairie de L'Aigle, M. Goussin adjoint	Néant
Eglise Saint - Martin	L'Aigle	24-04-24		Néant
Château et ses communs	L'Aigle	24-04-24		Néant
Ancien relais de poste	L'Aigle	29-04-24	Monsieur Paumier	Néant
Petit Hotel Colombel	L'Aigle	13-05-24	Absence de réponse des propriétaires	Néant
Hotel Colombel de la Rousselière	L'Aigle	13-05-24	Absence de réponse des propriétaires malgré courrier en LRAR	Néant
Usine d'Aiguilles de Mérouvel	L'Aigle	3-05-24	M. Lessirard	Néant
Dolmen	St - Sulpice sur Risle	20-4-24	Mme COHIN	Néant
L'Eglise	St - Sulpice sur Risle	6-5-24	M. GOALES Maire Adjoint	Demande d'extension du périmètre à la maisonnette, passage à niveau (ZR 134)
L'Usine Bohin	St -Sulpice sur Risle	6-5-24 & 13-5-24	M. GOALES Maire Adjoint / Mme REGNIER directrice générale	
Ancienne Forge	Aube	22-04-24	Mme Christine RODRIGUEZ 2ème adjoint	Néant

VOLUME 4 Le Procès-verbal de synthèse

12.1 Observations des PPA portants sur le PLUi-h

PPA	Remarques sur le PLUi	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de L'Aigle et avis de la commission
	Produire un plan de zonage sur l'ensemble du territoire de la CdC	Le PLUi-H des Pays de L'Aigle comprend d'ores et déjà un plan de zonage couvrant l'ensemble de l'intercommunalité. Dont acte
	La mention de « PADD du PLUi des lacs » devra être rectifiée	La Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera dans la version arrêtée la modification suivante « PADD du PLUi-H des Pays de L'Aigle » en lieu et place de la mention « des lacs ». Dont acte
	Présentation d'un bilan plus détaillé de la concertation avec le public afin de décrire les modifications apportées au projet pour tenir compte du résultat	Afin d'explicitier les inflexions et évolutions opérées suite à la concertation, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la rédaction d'un bilan de la concertation. Dont acte
	Avant d'envisager des extensions urbaines nouvelles, il faut utiliser les potentialités de densification au sein des zones déjà urbanisées	Conformément au code de l'urbanisme et tel que précisé dans le PADD, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle s'attachera prioritairement à densifier les centres villes et centres bourgs existants. Néanmoins afin de disposer d'une variété d'offre et de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire, le PLUi-H prévoit l'ouverture progressive de secteur à l'urbanisation dans le respect de la loi Climat et Résilience. Dont acte
	Compléter l'état initial de l'environnement par un inventaire faune-flore sur les secteurs ouverts à l'urbanisation	Conformément au code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de projet ne nécessite pas de réaliser des inventaires faunes et flores complets. Néanmoins au regard des enjeux environnementaux existants, et repérés par les acteurs du territoire des investigations complémentaires pourront être mises en œuvre lors de l'étude de projet. Dont acte
	Présenter les impacts des projets d'aménagement permis par le projet de PLUi au sein du site Natura 2000 « Bocage et vergers du Sud du Pays d'Auge et au-delà	Il s'agit d'une zone NpV (parc photovoltaïque) pour laquelle un permis de construire a été délivré ; les autorisations environnementales ont été également réalisées. Dont acte
	Il n'est pas prévu d'alternative concernant la destruction de haies, pour les éviter ou les réduire	Idem question précédente ; ce dossier est déjà engagé et des mesures compensatoires (replantation par exple) seront engagées Dont acte
MRAe	Engager une étude de délimitation des zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation	Idem réponse inventaire faune flore ; à l'aménageur d'identifier si zone humide La CdC devra être vigilante sur le dossier fournit par les aménageurs (conception et étude du volet environnemental lors de l'aménagement de chaque zone).
	Mettre à jour les données concernant les SUP liées aux captages d'eau potable et faire une cartographie à l'échelle du PLUi-H	En l'absence de recensement exhaustif des SUP au moment de l'arrêt du PLUi-H, l'ensemble de ces dernières n'ont pas été intégrées à la cartographie. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une mise à jour des données relatives aux servitudes d'utilité publique. Dont acte
	Produire une analyse des futurs besoins en eau pour démontrer leur adéquation avec les ressources disponibles sur le territoire intercommunal	La trajectoire démographique envisagée sur le territoire ne prévoit pas d'augmentation significative des besoins en eau. Dont acte
	Annexer le PPRI au dossier du PLUi-H	Afin d'informer les habitants sur les risques, le PPRI sera annexé au dossier PLUi-H. Dont acte
	Intégrer dans le règlement une présentation didactique du phénomène de retrait- gonflement des argiles	Afin d'informer les habitants sur les risques, le PPRI sera annexé au dossier PLUi-H. Les cartes argiles et non pas le PPRI
	Mettre à jour la liste des ICPE présentes sur le territoire	En l'absence de recensement exhaustif des ICPE au moment de l'arrêt du PLUi-h, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la liste annexé. Dont acte
	Réaliser un diagnostic et une analyse du potentiel de développement des modes de déplacements alternatifs aux véhicules individuels motorisés et prévoir des mesures favorisant les aménagements propres à ces mobilités alternatives	Dans le cadre de la stratégie d'aménagement territorial, le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche a élaboré un schéma de développement des mobilités actives. Ce dernier sera annexé au PLUi-H. Dont acte
	Renforcer la portée opérationnelle du PLUi en faveur de la sobriété et des performances énergétiques des bâtiments	Une des actions essentielles du PLH concerne les OPAH et l'accompagnement des collectivités à la rénovation énergétique des logements sociaux Dont acte
	Renforcer le développement des énergies renouvelables	Dans le cadre de son PADD, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a abordé à plusieurs reprises le développement des énergies renouvelables. Dont acte

<p>Concernant la loi ZAN, 46,20 ha (zones AU) sont prévues à urbaniser avant 2031, mais en tenant compte des zones 2AU envisagées, le total se monte à 97,40 ha, bien supérieur aux 52,25 ha arrêtés par le SRADET en cours de modification. Quelle solution envisagez-vous afin de respecter les objectifs ?</p>	<p>Les zones 2AU devront faire l'objet de modifications voire de révisions du document d'urbanisme ; la collectivité devra au préalable avoir justifié qu'une partie importante des zones 1AU ont été construites. Ces zones 2AU ne sont donc pas à intégrer aux objectifs ZAN inscrits dans le SRADET. La commission a également relevé ce point et demande à la CdC d'être vigilante afin de respecter scrupuleusement les objectifs ZAN</p>
<p>Il faudra intégrer les dispositions relatives aux objectifs ZAN dans le SCOT PAAO dans Le SRADET adopté, puis dans le PLUJ-H</p>	<p>Une mise en compatibilité du PLUJ-H avec le SRADET et le SCOT sera engagée par la collectivité dans le respect de la Loi</p>
<p>Certaines parcelles en zone Uh sur St Sulpice sur Risle, Ecorcei, St Martin d'Ecublèr ne sont pas compatibles en gisement foncier. Il faut les compatibiliser ou les retirer du zonage U.</p>	<p>Dont acte Au regard de la dureté foncière existante sur ces différents gisements fonciers, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité maintenir ces parcelles dans le potentiel de densification et de renouvellement urbain. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle viendra réintégrer ces dernières au référentiel foncier.</p>
<p>La densification des zones rurales se fait au détriment du centre de L'Aigle et risque de ne pas être compatible avec le SCOT. A justifier dans le rapport de présentation</p>	<p>Dont acte En cohérence avec l'identité rurale du territoire, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité conforter dans le cadre de son projet de territoire le développement des zones rurales et de sa centralité. Dans l'hypothèse où, ce choix ne serait pas compatible avec les orientations futures du SCOT, le territoire procédera à une révision de son PLUJ.</p>
<p>Le projet est trop timide concernant la lutte contre la vacance des logements !</p>	<p>Dont acte Conscient des enjeux de résorption de la vacance dans le parc de logement, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et la ville de L'Aigle ont engagé différentes actions permettant de remettre sur le marché les logements vacants (OPAH, programme Petite Ville de Demain de l'Aigle).</p>
<p>Il convient de développer prioritairement les logements sociaux dans les centres- bourgs des communes associées. Par exemple sur St Sulpice sur Risle, St Ouen sur Iton.</p>	<p>Dans le cadre de son projet de territoire, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle prévoit de remettre sur le marché 5 logements par an, soit une dynamique venant à l'encontre de la tendance actuelle de croissance des logements vacants.</p>
<p>La reprise des densités de logements inscrites dans le PLUJ-H est peu ambitieuse !</p>	<p>Dont acte Conformément au souhait du territoire de développer une offre de logements diversifiés sur l'ensemble du territoire, l'aménagement de logements sociaux dans les centres bourgs des communes de Saint Sulpice sur Risle et Saint Ouen sur Iton sera mis en œuvre.</p>
<p>Les OAP ne précisent pas les objectifs de mixité de l'habitat OAP « sapaie » à St Hilaire sur Risle OAP « la Boissinière » à St Sulpice sur Risle OAP « la Troche » à St Sulpice sur Risle Extensions urbaines à St Ouen sur Iton</p>	<p>Dont acte Les densités retenues dans le cadre du PLUJ-H s'inscrivent en conformité avec les orientations du SCOT et le souhait du territoire de conserver une identité rurale.</p>
<p>La TVB mériterait être complétée par une carte lisible propre à la CdC</p>	<p>Dont acte Les objectifs de mixité seront mis en œuvre notamment dans les bourgs dotés d'équipements et de services.</p>
<p>Il faut intégrer le schéma directeur cyclable du PAAO dans le PADD</p>	<p>Dont acte La trame verte et bleue est développée dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement. Une représentation cartographique y apparait.</p>
<p>La parcelle ZO 26 est classée en Npv (projet photovoltaïque) . Elle devrait être en Nf</p>	<p>Dont acte Dans le cadre de la stratégie d'aménagement territorial, le Pays d'Argentant d'Auge et d'Ouche a élaboré un schéma de développement des mobilités actives. Ce dernier sera annexé au PLUJ-H.</p>
<p>Mettre à jour les dates d'arrêtés des SDAGE</p>	<p>Dont acte Le projet photovoltaïque présenté ne nécessite pas de mobiliser la parcelle cadastrale ZO-26 pour aménager un accès au parc. Cette erreur matérielle fera l'objet d'une correction et d'une modification du plan de zonage au projet d'un classement Nf.</p>
<p>Les documents sur les risques (cavités) sont incomplets, voire illisibles ! Le PPRI devra être annexé dans les annexes du PLUJ-H en tant que SUP</p>	<p>Dont acte La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction de cette erreur matérielle dans le PLUJ-H.</p>
<p>Intégrer dans le règlement un renvoi vers le PPRI concernant les prescriptions existantes</p>	<p>Dont acte Afin d'informer les habitants sur les risques, le PPRI sera annexé au dossier PLUJ-H. Il est effectivement important que ce document ainsi que tous éléments cartographique soient lisibles Afin d'informer les habitants sur les risques, le PPRI sera annexé au dossier PLUJ-H.</p>
<p>Dans certaines zone U, article 1.1, il est dit que les extensions des bâtis agricoles sont autorisées. Cette rédaction est-elle appropriée vu le caractère urbain de la zone ?</p>	<p>Dont acte Le territoire des Pays de L'Aigle se caractérise par la présence d'exploitation agricole en centre bourg. Afin de ne pas contraindre leur développement actuel et futur, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité restreindre la capacité d'extension des exploitations agricoles. Afin d'encadrer leur développement, le PLUJ-H intégrera dans le règlement la mention suivante : « sous réserve de ne pas augmenter les nuisances par rapport au voisinage ».</p>
<p>Il faut préciser, en zone U, qui doit justifier les dérogations aux implantations de constructions et justifier aussi l'intégration paysagère</p>	<p>Dont acte Une règle précisant les conditions de mises en œuvre des dérogations aux implantations des constructions sera ajoutée au règlement.</p>

Il faut faire une distinction entre les volumes principaux et secondaires des toitures autorisées.	Afin de faciliter la mise en œuvre du PLUJ-H, la Communauté des communes des Pays de L'Aigle précisera dans son règlement les notions entre les volumes principaux et secondaires des toitures.
Dans les zones Ue, Ut et Uz : incohérence dans les tableaux autorisant ou interdisant les constructions et sur le renvoi vers les ICPE !!!	<p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction de cette erreur matérielle.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction de cette erreur matérielle afin d'admettre la construction des annexes et extensions sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les habitations intégrées au bâtiment d'activité, présentes à l'approbation du PLUJ-H, les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'existant, destiné à l'habitation, et sous conditions de ne pas porter la surface de plancher destinée à l'habitat au-delà de 120 m². • La construction d'annexe à l'habitation limitée à 20m² d'emprise au sol à une distance de 30m maximum de l'habitation existante.
En zone Uz, il n'est pas possible de construire des annexes ou extensions des habitations existantes. Est-ce un souhait ?	<p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction de cette erreur matérielle.</p> <p>Dont acte</p> <p>En complément des règles d'ores et déjà inscrites dans le PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose d'ajouter le texte suivant pour les bâtiments agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Le logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, ou, en cas d'impossibilité architecturale démontrée, être implanté intégralement dans un rayon de 100 m maximum, calculé à partir d'un point du bâtiment d'exploitation agricole.
les piscines sont autorisées en zone 2AU mais pas en 1AU !!!!	<p>Dont acte</p> <p>Afin de faciliter la compréhension du règlement et faciliter sa mise en œuvre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose d'appliquer sur les zonages A et Ap les règles suivantes pour les changements de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination d'un bâtiment est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers
En zone A, il faut être plus précis sur l'implantation des logements de fonction	<p>Dont acte</p> <p>L'intention de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle était de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et de valoriser la qualité des paysages. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle corrigera dans le règlement les contradictions existantes sur les teintes claires / foncés.</p>
Harmoniser les règles relatives aux changements de destination en zones A et Ap	<p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle précisera dans le règlement qu'il s'agit d'une surface cumulée ou un projet unique.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle précisera dans le règlement qu'il s'agit d'une surface cumulée ou un projet unique.</p>
Expliciter l'interdiction des teintes claires pour les bâtiments agricoles	<p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle modifie le tableau de la page 116 de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur d'activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des garanties de gestion durable.
Préciser les règles relatives à la construction de nouveaux bâtiments de 200m2 dans les secteurs Az, Na, Nf et Nz	<p>Dont acte</p> <p>Afin de faciliter l'application du PLUJ-H et de permettre aux habitants de disposer d'une information exhaustive, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ajoutera en annexe, la cartographie des périmètres de voisinage des infrastructures routières.</p>
Préciser la règle relative à la construction de bâtiment de 50m2 en secteur Ni	<p>Dont acte</p> <p>En l'absence de recensement exhaustif des SUP au moment de l'arrêt du PLUJ-H, l'ensemble de ces dernières n'ont pas été intégrées à la</p>
Clarifier la présentation des règles appliquées en zone Nf (tableau page 116)	
Ajouter dans les annexes cartographiques, les périmètres de voisinage des infra structures routières	
Mettre à jour la liste des SUP	

ARS	<p>Les arrêtés préfectoraux des périmètres de protection des 14 captages d'EP ne sont pas tous intégrés dans les SUP et doc réglementaires des annexes du PLUJ</p> <p>Mettre à jour la liste des ICPE sur le territoire de la CdC</p> <p>Les critères présidant le repérage du bâti patrimonial à protéger ne sont pas énoncés. Le repérage est inégal et s'attache surtout aux châteaux, églises... les autres (fermes, manoirs moulins, patrimoine industriel) sont délaissés alors que de nombreux bourgs sont qualitatifs. Cette insuffisance est regrettable. Il nécessite une attention toute particulière.</p> <p>Ces bâtiments non repérés exposés à des transformations lourdes, porteuses d'altérations irréversibles.</p> <p>La compréhension des étoiles creuses sur le règlement graphique n'est pas claire, elles ne figurent pas dans la légende..... ;</p> <p>Dans certaines OAP, la non conservation des haies existantes (Moulins la marche, Ste Gauburgé, la Ferté en Ouche)</p> <p>A l'Aigle, l'exclusion de l'ancien bowling est problématique par rapport à la perspective avec le château</p> <p>A St Evroult, la coupure de zone A entre la zone Ni de l'abbaye et la zone N n'est pas logique sur le plan paysager, la zone N devrait rejoindre la zone Ni (parcelles AB2 et AB4)</p>	<p>cartographie. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une mise à jour des données relatives aux servitudes d'utilité publique.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la mise à jour des périmètres de protection des captages d'eau potable et à la correction de cette erreur matérielle.</p> <p>Dont acte</p> <p>Cf. réponse précédente.</p> <p>Dont acte</p>
DRAC	<p>En réponse aux différentes demandes, les ajustements / modifications suivantes seront mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Actualisation du règlement graphique pour y intégrer les étoiles creuses : patrimoine architectural (château, manoir, ferme...) à protéger au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, Actualisation des OAP afin de favoriser la protection des haies existantes, Intégration de l'ancien bowling dans le périmètre de protection. S'agissant du périmètre de l'Abbaye afin d'être cohérent avec les enjeux de préservation du patrimoine bâti et naturel, nous reclasurons les parcelles AB2 et AB4 en espace naturel. <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera en annexe du PLUJ-H, la carte archéologique ainsi que le préambule mentionné dans l'avis de la DRAC.</p> <p>Dont acte</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration de son PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité engager de recensement exhaustif de son patrimoine bâti. Les périmètres de protection se limitent par conséquent à la liste des éléments de patrimoine fournis par l'UDAP. Afin de préserver le patrimoine existant, il est proposé d'intégrer dans le cadre d'une prochaine révision / modification du PLUJ-H une liste actualisée.</p> <p>La commission est entièrement d'accord avec l'avis de la DRAC.</p>
DGAC	<p>Nous demandons les modifications suivantes : Communes de Beaufai, la Ferté en Ouche, la Confrère, St Nicolas de Sommière et St Symphorien des Bruyères sont concernées par la servitude T08-PT2 Communes de l'Aigle, St Marin d'Ecublèy, St Michel Tubouef, St Ouen sur Iton et St Sulpice sur Risle sont concernées par les servitudes T4 et T5 Toutes les communes sont concernées par la servitude T7</p> <p>Le zonage intègre les infrastructures ferroviaires dans le zonage N. Il ne faut pas que ce classement vienne impacter les travaux d'entretien et de développement</p> <p>La Snct n'est pas favorable au classement des haies aux abords des voies ferrées et installations ferroviaires (abords définis par la fiche T1)</p>	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la cartographie des servitudes en y intégrant les demandes de la DGAC.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la cartographie des servitudes en y intégrant les demandes de la SNCF</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de ne pas entraver l'entretien des installations ferroviaires, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle supprimera des prescriptions graphiques les haies situés sur les servitudes ferroviaires et à proximité directe.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la mise à jour de la programmation de logement dans le rapport de justification des choix. Le territoire s'engage en effet bien dans le cadre de son PLUJ à la production de 1504 logements.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le PLUJ-H des Pays de L'Aigle et notamment la définition de sa trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF ont été défini en amont de l'approbation du SRADDET. A ce titre, les axes retenus dans le document en vigueur ont été prise en compte.</p> <p>Dans le cadre d'une prochaine révision du PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera les nouvelles trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dans un souci de cohérence et afin de protéger les espaces à enjeux environnementaux forts, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle a souhaité classer des espaces valorisés par l'activité agricole en zonage N. Le classement en zone N ne vient pas contraindre le développement des exploitations agricoles.</p> <p>Dont acte</p>
SNCF	<p>La programmation de constructions de nouveaux logements est incohérente</p>	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la cartographie des servitudes en y intégrant les demandes de la SNCF</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de ne pas entraver l'entretien des installations ferroviaires, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle supprimera des prescriptions graphiques les haies situés sur les servitudes ferroviaires et à proximité directe.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la mise à jour de la programmation de logement dans le rapport de justification des choix. Le territoire s'engage en effet bien dans le cadre de son PLUJ à la production de 1504 logements.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le PLUJ-H des Pays de L'Aigle et notamment la définition de sa trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF ont été défini en amont de l'approbation du SRADDET. A ce titre, les axes retenus dans le document en vigueur ont été prise en compte.</p> <p>Dans le cadre d'une prochaine révision du PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera les nouvelles trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dans un souci de cohérence et afin de protéger les espaces à enjeux environnementaux forts, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle a souhaité classer des espaces valorisés par l'activité agricole en zonage N. Le classement en zone N ne vient pas contraindre le développement des exploitations agricoles.</p> <p>Dont acte</p>
Chambre agricole	<p>Les espaces valorisés par l'activité agricole et les sites de production y compris ceux situés dans des zones à enjeux environnementaux, doivent être classés en zone A pour permettre une juste représentation spatiale de l'activité agricole</p>	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une mise à jour des données relatives aux servitudes d'utilité publique.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la mise à jour des périmètres de protection des captages d'eau potable et à la correction de cette erreur matérielle.</p> <p>Dont acte</p> <p>Cf. réponse précédente.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration de son PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité engager de recensement exhaustif de son patrimoine bâti. Les périmètres de protection se limitent par conséquent à la liste des éléments de patrimoine fournis par l'UDAP. Afin de préserver le patrimoine existant, il est proposé d'intégrer dans le cadre d'une prochaine révision / modification du PLUJ-H une liste actualisée.</p> <p>La commission est entièrement d'accord avec l'avis de la DRAC.</p> <p>En réponse aux différentes demandes, les ajustements / modifications suivantes seront mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Actualisation du règlement graphique pour y intégrer les étoiles creuses : patrimoine architectural (château, manoir, ferme...) à protéger au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, Actualisation des OAP afin de favoriser la protection des haies existantes, Intégration de l'ancien bowling dans le périmètre de protection. S'agissant du périmètre de l'Abbaye afin d'être cohérent avec les enjeux de préservation du patrimoine bâti et naturel, nous reclasurons les parcelles AB2 et AB4 en espace naturel. <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera en annexe du PLUJ-H, la carte archéologique ainsi que le préambule mentionné dans l'avis de la DRAC.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la cartographie des servitudes en y intégrant les demandes de la DGAC.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à une actualisation de la cartographie des servitudes en y intégrant les demandes de la SNCF</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de ne pas entraver l'entretien des installations ferroviaires, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle supprimera des prescriptions graphiques les haies situés sur les servitudes ferroviaires et à proximité directe.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la mise à jour de la programmation de logement dans le rapport de justification des choix. Le territoire s'engage en effet bien dans le cadre de son PLUJ à la production de 1504 logements.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le PLUJ-H des Pays de L'Aigle et notamment la définition de sa trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF ont été défini en amont de l'approbation du SRADDET. A ce titre, les axes retenus dans le document en vigueur ont été prise en compte.</p> <p>Dans le cadre d'une prochaine révision du PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera les nouvelles trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dans un souci de cohérence et afin de protéger les espaces à enjeux environnementaux forts, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle a souhaité classer des espaces valorisés par l'activité agricole en zonage N. Le classement en zone N ne vient pas contraindre le développement des exploitations agricoles.</p> <p>Dont acte</p>

<p>Plusieurs espaces à urbaniser se situent en extension linéaire (Auguaise, Brethel, St Nicolas de Sommaire)</p>	<p>Les formes urbaines des villages mentionnés dans l'avis de la Chambre d'Agriculture ont été au cours de ces dernières décennies linéaires. Ces derniers disposent actuellement de dents creuses qui pourront faire l'objet de densification.</p> <p>D'autre part, les espaces à urbaniser répondent à la volonté de la communauté de communes de permettre le développement de l'ensemble des communes du territoire.</p> <p>Dont acte</p>
<p>La délimitation de la partie urbanisée semble parfois lâche : Beaufai : écart de 100m entre 2 habitations Moulins la Marche ; la zone Uz est étendue sur des parcelles non bâties (ZN27 et ZN12) . Ces parcelles doivent être incluses dans des zones à urbaniser et prise en compte dans la consommation foncière totale</p>	<p>Le choix d'inscrire les parcelles ZN 27 et 12 au sein de l'espace urbanisé tient à l'attribution d'un permis de construire en 2023 sur ces parcelles à Moulins-la-Marche.</p> <p>Dont acte</p>
<p>Certaines zones sont surdimensionnées ex : zone 2AUH à Mesnil Bérard et d'autres déconnectées des centres-bourgs ex : zone 1AU-Uh à St Hilaire sur Risle</p>	<p>La Zone 2AU au Ménil Bérard nécessitera d'être argumentée lors d'une modification ou révision du PLUJ-H. En ce qui concerne la zone 1AUh à St Hilaire, cette dernière d'ores et déjà urbanisée (ancien stade) et n'impactera l'activité agricole.</p> <p>Dont acte</p>
<p>Certaines zones Ap ne donnent pas l'impression d'avoir un enjeu paysager !!</p>	<p>Comme le précise la justification des choix, les secteurs AP correspondent à des espaces disposant d'enjeux paysagers et environnementaux forts. A titre d'illustration, le secteur Ap de Saint Martin d'Ecublèi, correspond à la vallée de la Risle</p> <p>Dont acte</p>
<p>Les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination ne sont pas répertoriés. Ils doivent être identifiés</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUJ-H, les changements de destination n'ont pas fait l'objet d'un recensement exhaustif. Le règlement précise néanmoins les conditions à remplir pour faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Une future révision du PLUJ-H sera l'occasion de faire apparaître dans le règlement graphique les changements de destination autorisés.</p> <p>Dont acte</p>
<p>le règlement gagnerait en autorisant les constructions en limite de propriété pour permettre une optimisation du foncier</p>	<p>Les constructions peuvent être autorisées en limite de propriété dans toutes les zones urbaines, exceptées dans les zones UH.</p> <p>Dont acte</p>
<p>Nous souhaitons que le recépâge des haies par coupe à blanc soit ajouté à la liste des opérations d'entretien</p>	<p>En cohérence avec les pratiques du territoire, le règlement du PLUJ-H permettra aux agriculteurs d'entretenir les haies par coupe à blanc (recépâge).</p> <p>Dont acte</p>
<p>La rubrique concernant la méthanisation, dans le règlement écrit, d'être retravaillée voire supprimée pour éviter tout malentendu</p>	<p>La formulation retenue dans le règlement écrit traduit l'intention du territoire de ne pas limiter le développement de la méthanisation au seul agriculteur.</p> <p>Dont acte</p>
<p>Nous ne souhaitons pas voir encadrer la hauteur des bâtiments</p>	<p>Dans le cadre de son PADD et de son projet de territoire, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a fait de la préservation de l'identité locale et des paysages un enjeu fort. L'exemption des bâtiments agricoles des règles de hauteur vient à l'encontre de cette volonté. A ce titre, le territoire n'apportera pas de modification au règlement écrit.</p> <p>Dont acte</p>

12.2 Observations des PPA sur le RLPi

PPA	Remarques sur le PLUJ	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de L'Aigle et avis de la commission
DDT61	<p>Il faut exclure les dispositifs défilant la pub sur le mobilier urbain et leur limiter la surface à 2m² maximum</p> <p>Pour les enseignes au sol sur le domaine public : le règlement pourrait être rédigé ainsi : les systèmes traditionnels de panneaux mobiles et autre portes menus installés sur l'établissement ou sur le domaine public au droit des commerces, sont autorisés sur les ZP identifiés dans la mesure où ils ne dépassent pas 0,25m² pour les portes menus et 0,50m² pour les panneaux mobiles.</p> <p>Lorsque l'établissement bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public aux fins de terrasse, le porte menu ou le panneau mobile devra obligatoirement être installé dans l'emprise de la terrasse et ne pas entraver la circulation des piétons sur une largeur minimum de 1m⁴⁰ Lorsque l'établissement ne bénéficie pas d'une autorisation, le porte menu ou le panneau mobile est considéré comme une publicité scollée au sol ou</p>	<p>Le règlement précisera l'interdiction de ce type d'affichage défilant sur le territoire, dont sur mobilier urbain.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le règlement sera adapté sur ce point et reprendra la rédaction proposée.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>installée directement sur le sol et donc interdite dans les communes de moins de 10 000 habitants n'appartenant pas à une unité urbaine de plus de 100 000habitants. Ces dispositifs sont soumis à l'autorisation du Maire et devront être traités de manière esthétique en tenant compte de l'immeuble concerné et de son environnement »</p>	
	<p>Il est conseillé de limiter l'épaisseur des caissons lumineux pour les enseignes</p>	<p>Le règlement sera précisé sur ce point pour réglementer en ce sens la pose d'enseignes sous forme de caissons lumineux Dont acte</p>
	<p>Le mode de calcul de la surface unitaire des pubs découle de la définition de l'art L 581-3 du CE. La notion de surface d'affiche ne doit pas apparaître dans le RLP</p>	<p>Le mode de calcul sera précisé dans le règlement et la notion de "surface d'affiche" sera supprimée dans le règlement. Dont acte</p>
	<p>Le terme de « panneau » doit être remplacé par « dispositif publicitaire »</p>	<p>Le règlement sera corrigé sur la question du calcul de la surface, en tenant compte de l'évolution de la surface maximale autorisée fixée à 4,70 m² pour les agglomérations de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants. Le terme de "panneau" sera remplacé par "dispositif publicitaire" dans le règlement. Dont acte</p>
	<p>Le calcul de la surface unitaire des pubs s'apprécie en prenant en compte le dispositif dont le principal objet est de recevoir la pub : limitée au titre du RNP pour les agglôs de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants, à 4,70m2 Le calcul de la S unitaire des pubs supportées par le mobilier urbain s'apprécie en prenant uniquement en compte la surface de l'affiche ou de l'écran. Dans le cas du PLUJ des Pays de L'Aigle, la surface d'affiche est limitée à 2m2 pour un dispositif ne dépassant pas 3m2. Pour une meilleure lecture du règlement et par souci de cohérence d'écriture, cette notion doit être reprise à l'identique, dans toutes les ZP où ces dispositifs sont autorisés</p>	<p>Le règlement sera adapté sur ce point et reprendra la rédaction proposée. Dont acte</p>
		<p>Le règlement sera corrigé sur ce point et de façon cohérente dans chaque section par Zone de Publicité afin de clarifier la lecture. Dont acte</p>

12.3 Déléberations des communes sur le PLUi-h

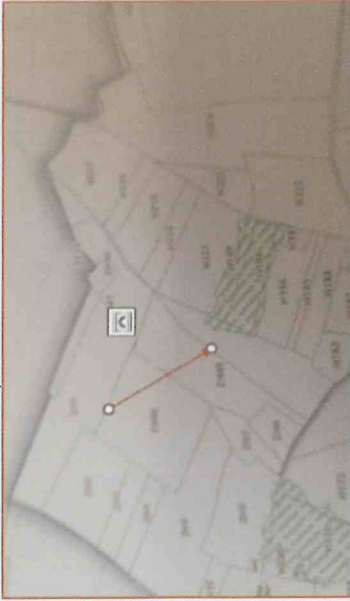
Commune	Remarques sur le PLUi	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de l'Aigle et avis de la commission
Bonsmoulins	Le chemin de la Forêt doit rester naturel	Cette contribution n'a pas d'impact sur le PLUi. Dont acte
Chandai	Le nb de constructions allouées à la commune est trop restreint car les OAP sont basées sur un plan cadastral ancien, les terrains sont nus alors qu'il y a des habitations	L'élaboration du PLUi-H s'est appuyée sur les dernières versions en vigueur des parcelles et bâtis cadastrés. Lors de l'approbation, la cartographie fera l'objet d'une mise à jour. Pour autant le périmètre de l'OAP n'est pas impacté par les constructions nouvelles qui ont pu être aménagées rue des masselins. En ce qui concerne la production de logements, le PLUi-H prévoit la construction de 35 logements nouveaux à l'horizon 2038. Cette production est supérieure à celle observée au cours de cette dernière décennie (1,7 logements par an en moyenne pour 2,5 dans le cadre du PLUi-H). Dont acte
Ecorcei	la commune souhaite une extension des ZU , des dents creuses apparaissent encore au sein des zones déjà construites mais ne sont pas prises en compte dans le PLUi-H	Afin d'intégrer les constructions récentes, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle procédera à une mise à jour du référentiel foncier. La consommation effective de ces dents creuses permettra dans le cadre d'une modification du PLUi-H d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU en anticipation. Dont acte
Fay	Harmonisation des changements de destinations entre les différentes zones	Les changements de destination en zone A ou N sont possibles sous réserve de respect des critères définis dans le règlement et avis favorable des commissions CDPENAF et CDNPS. Dont acte
Moulins La Marche	Zone Ub : l'ensemble de la parcelle AB 307 doit être intégré comme il l'est dans le PLU de Moulins la Marche arrêté en mars 2014 Zone Ue : idem pour les parcelles ZH 50 et ZH 43, destinées à accueillir une structure sportive Comment sont classés le Cauche et le Finard ? Sont-ils des fossés ou des cours d'eaux Pourquoi la parcelle E 178 est-elle classée en Espace Paysagé à Protéger (au sud) Pourquoi les parcelles C 482 et C 486 sont-elles classées en zone humide et bâties en zone Uc ?	La Communauté de communes n'est pas en mesure de répondre favorablement à cette demande à ce stade d'avancement de l'élaboration du PLUi. Toutefois, l'intégration de cette parcelle au sein de la zone urbaine pourra être étudiée lors d'une évolution du document d'urbanisme (modification ou révision). Dont acte Pas d'incidence sur l'activité agricole, ces parcelles seront identifiées en zone Ue Dont acte Au regard de la cartographie des cours d'eau réalisée par la DREAL de l'Orne (https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=a9fd9515-c36e-4ef6-ac8a-94cdd012f87b), le Cauche et le Finard constitue des cours d'eaux. Dont acte La parcelle E-178 constitue un fond de jardin boisé se situant à la périphérie du hameau du Mesnil. Dont acte Le recensement des zones humides dans l'espace urbanisé a mis en évidence la présence de zones humides sur les parcelles s'étendant entre la C-482 à 486. Malgré la présence de zones humides des constructions ont pu être réalisées sur les deux extrémités. Ces parcelles sont en zone constructible ; la zone humide de la DREAL est indiquée à titre d'information. Dont acte Les recensements réalisés par la DREAL sur la commune de Saint-Martin d'Ecublèie a mis en lumière la présence de zones humides sur plusieurs secteurs du territoire. En l'absence de sondage pédologique complémentaire sur les parcelles F33, F146 et C64, nous ne sommes pas en mesure de vous confirmer l'absence de zone humide sur ces dernières. Dont acte
St Martin d'Ecublèie	Pourquoi la parcelle F 95 est classée en zone humide (et est effectivement partiellement inondable), les parcelles F 33, F 146 et l'Ouest de la parcelle C 64 ne le seraient pas ? Les parcelles B4-B5-B8-B9-B12 sont classées en Espace Paysagé à protéger, pourquoi pas en Bois ou EBC ?	La protection au titre des « Espaces Boisés Classés » a été retenue pour : <ul style="list-style-type: none"> o Affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques, o Compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques, o S'assurer du respect de préservation du caractère boisé. Les caractéristiques du bois présent sur les parcelles B4, B5, B8, B9 à B12 ne sont suffisantes pas pour faire l'objet d'un classement en EBC. Dont acte
	les parcelles D 119 et adjacentes possèdent des arbres remarquables ! Ne serait-il pas judicieux de les préserver ?	En cohérence avec la protection des arbres remarquables engagée sur l'ensemble du territoire communal, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle intégrera les arbres mentionnés dans les prescriptions graphiques. Dont acte




	<p>Les cavités recensées, présentes sur la commune ne semble pas avoir été prises en compte : Parcelle E 101, E 155, F 32 et plusieurs parcelles rue des glycines</p> <p>En zone Uh : intégrer la parcelle D 235, évitant une dent creuse, comme le Plu approuvé en mai 2005 le prévoyait !</p> <p>En zone Ah, intégrer la parcelle A 155 et la partie sud de la A 152, évitant une dent creuse</p> <p>En zone Ap : intégrer les parcelles C 12 et C 13, et une bande de 100m de large, à l'est de la F 206, le long du RD 30</p> <p>En zone Nt : intégrer les parcelles F 167, F 168 et F 170 (tres les 3 en zone N dans le Plu de St Martin d'Ecublei), formant un STECAL, comme cela avait été proposé par les</p> <p>A classer en EBC, les parcelles F 30, F 100, F 140, F 142, F 160 et la bande boisée classée en zone N sur les parcelles D 227 et D 231, F 201 et F 213, comme indiqué dans le Plu de St Martin d'Ecublei !</p> <p>Mettre le réseau incendie à la charge des entreprises dans le cadre de l'extension ou la création d'activités professionnelles !</p> <p>Maintien des cheminées torsadées existantes !</p> <p>Création d'une carte présentant les zones relatives au droit de préemption</p> <p>Les plans du SIAPO devraient apparaître dans le PLUJ</p> <p>Parcelle ZB 172 (pour 1 partie) au lieu-dit La Troche, à classer en 2AU et non en 1AU</p> <p>Parcelle Z 77, au lieu-dit La Mousse, à classer pour des énergies renouvelables, vu la présence de marnières</p> <p>Sur le règlement écrit : en zone U, il serait souhaitable de détailler le type de toitures En zone U, il est demandé l'annulation de la règle « implantation des constructions par</p>	<p>En annexe du PLUJ-H, sont identifiés les périmètres de protection des risques marnières issus du BRGM et déclarés aux services de l'Etat.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dent creuse à l'intérieur de la zone agglomérée du hameau à identifier en Uh</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation, • L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation, • La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante, <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses et à la taille de cette dernière (environ 3000 m²) nous ne pouvons pas considérer la parcelle A 155 comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.</p> <p>Dont acte</p> <p>Au regard des caractéristiques des parcelles mentionnées, la communauté de communes fera évoluer le périmètre de la zone Ap.</p> <p>Dont acte</p> <p>A ce stade de l'élaboration du PLUJ-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'est pas en mesure de faire évoluer le périmètre d'un STECAL, cette opération nécessitant d'engager une nouvelle phase d'arrêt du projet et d'envisager un nouveau passage en CDPENAF.</p> <p>Cette erreur matérielle pourra faire l'objet d'une correction dans le cadre d'une prochaine modification du PLUJ-H.</p> <p>Dont acte</p> <p>Au regard des caractéristiques des parcelles mentionnées, la communauté de communes intégrera les parcelles dans le périmètre des EBC.</p> <p>Dont acte</p> <p>La demande formulée par la commune de Saint Nicolas de Sommaire ne relève pas du PLUJ-H.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ajoutera dans les prescriptions graphiques les cheminées torsadées,</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de faciliter la lecture du PLUJ-H et sa mise en œuvre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle réalisera une cartographie des secteurs de préemption.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle annexera au PLUJ-H les plans du SIAPO.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle fera évoluer le classement de la parcelle ZB 172 en 2AU.</p> <p>Dont acte</p> <p>La demande pourra être étudiée après présentation prenant en compte les indices de cavités souterraines et la conformité par rapport au règlement.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le règlement du PLUJ-H est issu d'échanges réguliers entre les communes et les acteurs du territoire. Les règles relatives aux toitures et l'implantation des constructions ont fait l'objet d'un consensus que la communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer. L'écriture des règles par rapport à l'implantation des constructions en limite séparative est en cours de rectification.</p> <p>Dont acte</p>
St Nicolas de Sommaire		
St Ouen sur Iton		
St Sulpice sur Risle		


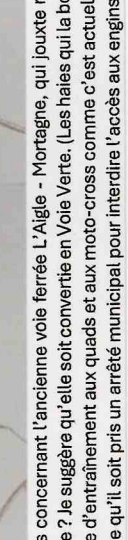
12.4 Délibérations des communes sur le RLPI


Commune	Remarques sur le PLUI	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de L'Aigle <i>et avis de la commission</i>
Moulins La Marche	Intégration en zone ZP4a, la parcelle ZN 27, pour laquelle un PC pour la future clinique vétérinaire a été délivré	Le règlement graphique du RLPI sera modifié pour intégrer ce point. Le PC étant délivré, la parcelle peut être considérée comme en agglomération et en ZP4a. Dont acte
	Intégration en zone ZP4b, la parcelle ZH 51 qui accueille l'entreprise Lhomer	Le règlement graphique du RLPI sera modifié pour prendre en compte ce point, par l'intégration en zone ZP4b de la parcelle ZH 51 qui accueille l'entreprise Lhomer sur le plan de zonage. Dont acte
St Martin d'Ecubief	Intégration en zone ZP4b, les parcelles ZK 11, 124 et 113 qui accueillent l'entreprise Paysage Ristlois	Le règlement graphique du RLPI sera modifié pour prendre en compte ce point par l'intégration en zone ZP4b, les parcelles ZK 11, 124 et 113 qui accueillent l'entreprise Paysage Ristlois. Dont acte
	Intégration en zone ZP4a, la parcelle C 346 (bâtiment exploité par une entreprise)	Le règlement graphique du RLPI sera modifié pour prendre en compte ce point par l'intégration en zone ZP4a de la parcelle C 346. Dont acte
St Michel Tubeuf	La parcelle B 399 doit passer inconstructible car il n'y a aucun réseau	Cela concerne le PLUI-H. Le règlement graphique du PLUI-H sera modifié en intégrant cette parcelle en espace paysager à protéger sous forme de prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Dont acte
	Le parcelle D 112 doit rester constructible car tous les réseaux sont sur la parcelle (référence page 34)	Cela concerne le PLUI-H. Conformément au code de l'urbanisme et à la loi ALUR, le PLUI-H du Pays de L'Aigle a pour ambition de limiter le mitage d'habitat sur l'ensemble du territoire communal et autoriser le développement de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué (zonage U). De ce fait et afin de conforter les polarités du territoire, la Communauté de Communes n'a pas souhaité favoriser la densification du hameau en zone agricole comprenant la parcelle mentionnée. Dont acte



12.5 Observations dans les registres papiers + courriers


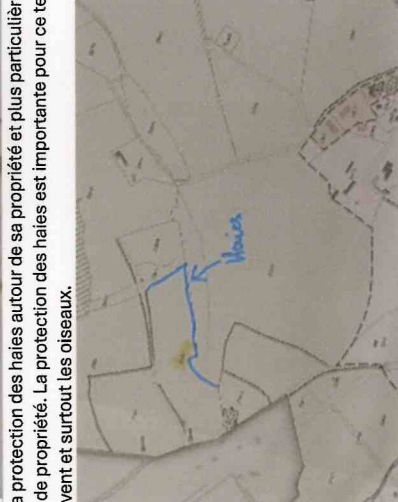
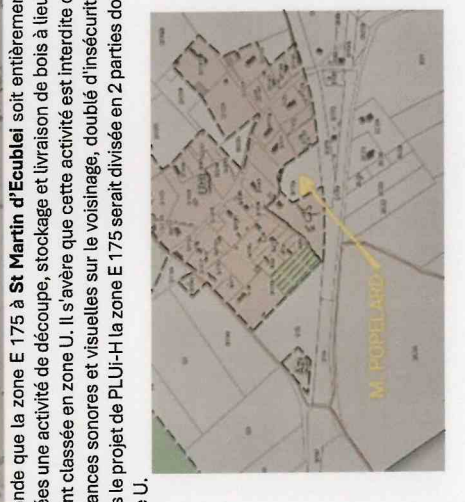
Code commune	Identité	Exposé de la demande ou du motif de la visite	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de L'Aigle et avis de la commission
Rasp 1	M. Serge AMIS	Propriétaire des parcelles ZH 6 et 47, sur la commune des Aspres, je demande que le cours d'eau référencé sur le plan, soit requalifié en fossé d'assainissement sur ses parcelles. 	La cartographie des cours d'eau présenté en annexe du PLUJ fait apparaître à la fois des cours d'eau et des fossés d'assainissement. Afin de clarifier la distinction entre chacun, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose de modifier la cartographie et d'intégrer dans le règlement graphique la définition des cours suivantes : Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement). Dont acte
Rasp 2	Mme Julie DUGUET	I 136 sur les Aspres, la bâtisse en béton n'est pas reconnue sur le plan cadastral. C'est un lieu de stockage de petits matériels	La contribution n'appelle à notre sens pas de commentaire spécifique et de modification du PLUJ-H. Dont acte
RCha 1	Monsieur Serge GO-DARD	M. le Maire signale qu'il existe déjà une construction sur la parcelle A782 (ZAUh) Il serait bon de remettre toute la parcelle A783 et une partie de la A20 et A775 en zone constructible étant donné le faible nombre retenu en terrain constructible Au vu du nombre croissant de la population, selon l'INSEE, étant une des rares communes, nous souhaitons plus de parcelles constructibles La parcelle A545 contigue A650, nous souhaiterions qu'elle devienne constructible. Nous avons une forte demande pour construire du fait de notre proximité avec l'Eure (hôpital de Verneuil sur Avre, centers Parc....emploiement déjà bon nombre de personnes)	Afin de limiter le mitage du territoire, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité conforter ses centralités et centres bourgs et de restreindre l'aménagement de logement en linéaire le long des axes routiers. Il apparaît par conséquent incohérent d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles A-782, A-783, A-20 et A-775. Pour conforter la dynamique résidentielle et accueillir de nouveaux ménages sur la commune, un secteur de projet (zone 1AU – Uc), l'OAP de Bourth permet sur une surface de 1,2 hectares de construire 15 logements environ. Au-delà de ses aspects, la cartographie des risques cavités (http://info-terre.bgm.fr) met en évidence un risque de marnière et de cavité souterraine sur le lieu-dit de la Gibomnière. Il apparaît par conséquent pas pertinent d'aménager une offre de logement nouvelle sur ce secteur à risque. Dont acte
RCha 2	Monsieur Alain BRIEC	Demande à ce que les parcelles classées 2 AUh (A 781, 783 et 782) soit classées 1AU car une partie est déjà construite	Afin de limiter le mitage du territoire, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité conforter ses centralités et centres bourgs et de restreindre l'aménagement de logement en linéaire le long des axes routiers. Il apparaît par conséquent incohérent d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles A-782, A-783 et A-20. Dont acte

	<p>Demande à ce que la parcelle classée A20 soit constructible sur environ 4000 m² le long de A 782 car les réseaux sont à proximité</p>				
<p>RCha 3 / Ssr</p> <p>Madame Sandrine</p> <p>FREULON</p>	<p>Demande dans quel zonage est classé la parcelle AS 57 sur la commune de St Sulpice sur Risle car elle souhaite qu'elle reste en zone à destination commerciale, soit Uz. Sur le plan les pointillés de changement de zone empêchent de voir le zonage de cette parcelle.</p>		<p>En cohérence avec l'intention de la Communauté de communes des Pays de L'Aggle, il sera procédé à la correction d'une erreur matérielle consistant à inclure la parcelle AS 57 en secteur Uz.</p> <p>Dont acte</p>		
<p>RCha 4</p> <p>Monsieur Perret Daniel</p>	<p>Je représente la SCI Chandéenne. Je demande que les parcelles ZB19, ZB25, ZB48 soient classées AUZ comme auparavant. Je propose un échange à surface identique sur la zone artisanale de la CDC, dans le cas d'un refus AUZ pour Chandai.</p>		<p>Au regard des enjeux de sobriété foncière (loi climat et résilience), de l'usage agricole de l'ensemble des parcelles et de la configuration du site (absence d'accès à la voirie existante sur la zone d'activité artisanale), la</p>		

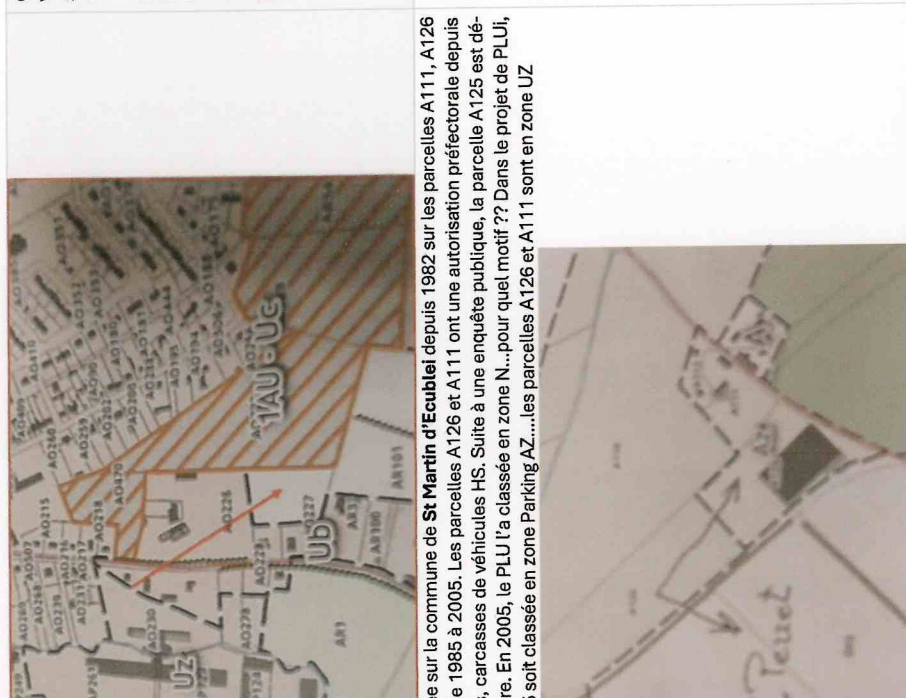
				<p>Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité maintenir les parcelles ZB19, 25 et 48 en espace d'extension de la zone d'activité artisanale.</p> <p>L'aménagement des parcelles aurait également une incidence significative sur le paysage et le caractère rural de l'entrée de ville. Le zonage des 3 parcelles demeurerait par conséquent agricole.</p> <p>Dont acte</p>	
RCRu 5 Smt	Monsieur PRENTOUT Gérard	Je demande des précisions concernant l'ancienne voie ferrée L'Aigle - Montagne, qui jouxte nos terrains à Saint Michel Tuboeuf. Quel avenir a-t-elle ? Je suggère qu'elle soit convertie en Voie Verte. (Les haies qui la bordent étant déjà classées) plutôt que de servir de piste d'entraînement aux quads et aux moto-cross comme c'est actuellement le cas ! Le cas échéant, je demande qu'il soit pris un arrêté municipal pour interdire l'accès aux engins à moteur non autorisés. Demande à ce qui la parcelle cadastrée ZL n°7 à L'Aigle soit partiellement constructible (voir courrier joint dans le registre)		<p>Le PLUJ-H ne constitue pas l'outil adapté pour encadrer l'usage futur de l'ancien fuseau de voie ferrée L'Aigle - Montagne. Nous vous invitons à vous rapprocher de la commune.</p> <p>Dont acte</p> <p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire. La densification du lieu-dit vient en contradiction avec le souhait de conforter les centralités. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage des parcelles.</p> <p>Dont acte</p>	
RCRu 1	Monsieur Serge Beauvais	Remise d'une lettre: M. Beauvais voudrait que la commune de Crulai préempte le terrain de la succession Guilboux, afin d'enlever la dangerosité de stationnement sur le trottoir, en face chez lui (21 rue de Beauvieu Crulai). De ce fait, la commune pourrait réaliser du stationnement et de la sécurité			
RCRu 3	Madame HASPESLAGH	Demande pour le GFA de Vermeuil pour que le corps de ferme (parcelle AA 59) soit classé en zone urbaine pour permettre son aménagement. Demande que les parcelles AA 33 et ZT 4 à Crulai passent en zone urbaine pour permettre des opérations d'aménagement.			<p>La demande formulée par Monsieur Beauvais n'appelle pas de modification du règlement du PLUJ-H du Pays de L'Aigle. Cette dernière est néanmoins communiquée auprès de la commune pour avis.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dans une démarche de sobriété foncière et conformément à la loi climat et résilience, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle privilégie dans le cadre de son PLUJ-H des démarches de reconquête des dents creuses existantes et de densification de ses centres villes et centres bourgs.</p> <p>Ainsi afin de limiter la consommation d'ENAF et de préserver l'activité agricole, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles AA 33 et ZT 4 de Crulai, toutes deux situées en dehors de l'enveloppe urbaine et exploitées par des agriculteurs.</p>




			<p>En ce qui concerne le corps de ferme situé sur la parcelle AA 59, le règlement du PLUJ-H permet le changement de destination des bâtiments existants. Dont acte</p>
<p>R CRu 4</p>	<p>Madame GALLAY Eugénie</p>	<p>Demande à ce que sa maison et sa parcelle AA 20 à Cru lai soient classées en zone urbaine</p>	<p>Dans une démarche de sobriété foncière et conformément à la loi climat et résilience, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle privilégiée dans le cadre de son PLUJ-H des démarches de reconquêtes des dents creuses existantes et de densification de ses centres villes et centres bourgs.</p> <p>Ainsi afin de limiter la consommation d'ENAF et de préserver l'activité agricole, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle ne souhaite pas favoriser la densification de la parcelle AA 20 de Cru lai et conserver l'espace de biodiversité que constitue le fond de jardin boisé et le réseau de haies bocagères existantes.</p> <p>Le règlement du secteur agricole permet au logement existant sur la parcelle AA20 de procéder à la construction d'extension et d'annexe. Dont acte</p>
<p>R CRu 5</p>	<p>M. Franck LEMAITRE</p>	<p>Parcelle AD 65, permettre des extensions de l'habitation et la création d'annexe en zone A. nous avons une bouche incendie à la sortie de notre propriété.</p>	<p>Le règlement précise que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUJ, dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUJ ○ de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUJ. <p>Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUJ


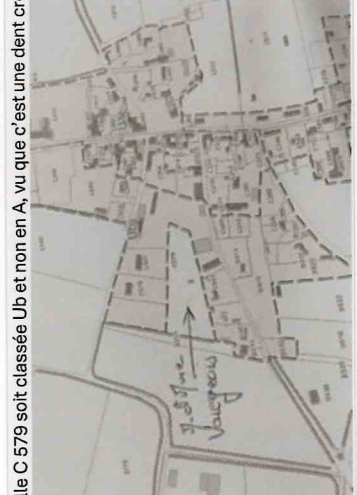
<p>RIal /Ssr 3</p>	<p>M. Zoltan HAUVILLE</p>	<p>Dépose un courrier pour sa mère propriétaire de la parcelle ZB 172 à St Sulpice sur Risle. Demande que cette parcelle classée en zone 1AU UH, OAP de la Troche, soit non constructible. Cette parcelle est à destination agricole et est exploitée depuis 30 ans par un éleveur. Il y a un pigeonnier du 18ème sur la parcelle. M. Goatès, responsable de l'urbanisme à la mairie est d'accord avec les arguments du demandeur</p> 	<ul style="list-style-type: none"> La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 100 m². <p>Le règlement permet par conséquent d'ores et déjà de construire des extensions et annexes.</p> <p>Dont acte</p> <p>Conformément au souhait de la propriétaire de ne pas ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme, la parcelle ZB 172, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle en accord avec la commune de Saint Sulpice sur Risle a décidé de reclasser le secteur d'OAP en 2AU (projet à long terme).</p> <p>En ce qui concerne le pigeonnier présent sur la parcelle, nous tenons à souligner que ce dernier dispose d'une protection graphique au titre de l'article L. 151-19 (patrimoine vernaculaire).</p> <p>Dont acte</p>
<p>RLal-1</p>	<p>Monsieur Eric MAHE</p>	<p>M. MAHE représente la SCI de Pererpar (?) parcelle ZI 139 à L'Aigle. Sa demande de CU a reçu une réponse de classement en N, alors qu'elle est présentée en UZ dans le projet de PLUi. Qui en est-il ?</p> 	<p>Conformément au plan soumis à la concertation, la parcelle ZI 139 de L'Aigle disposera d'un zonage UZ. A ce titre, elle pourra faire l'objet de travaux de construction à terme.</p> <p>Dont acte</p>
<p>RLal/BFo-2</p>	<p>Madame Roselyne VI-TRY</p>	<p>Ma parcelle ZC-0121 à Bonnefoi est classée en zone 2AUh dans le futur PLUi. J'ai l'intention de la vendre. Mon CU est arrivé à échéance (demande du 8.11.2021). Il y a-t-il des incompatibilités pour la vente ?</p>	<p>Arrivé à échéance, votre certificat d'urbanisme ne permet pas de cristalliser des droits à bâtir sur la parcelle ZC-0121. Classé en secteur 2AUh dans le futur PLUi-H, cette dernière est considérée comme « inconstructible » à court et moyen terme et devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par les services de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle.</p> <p>Dont acte</p>



		<p>Conformément au souhait exprimé par la Communauté de communes des Pays de L'Aigle de préserver le paysage vernaculaire et les haies qui constituent à la fois un élément du patrimoine et un réservoir de biodiversité, le territoire procédera à l'inscription des haies entourant les parcelles ZB 82 et ZB 51 dans les prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>
<p>R Mar 1</p> <p>Monsieur ROUYER Joël</p>	<p>Monsieur Rouyer demande la protection des haies autour de sa propriété et plus particulièrement sur les parcelles ZB 82 et ZB 51 formant ses limites de propriété. La protection des haies est importante pour ce territoire de bocage pour l'environnement, la protection du vent et surtout les oiseaux.</p> 	<p>Monsieur POPELARD demande que la zone E 175 à St Martin d'Ecubléi soit entièrement remise en zone U. En effet, depuis de nombreuses années une activité de découpe, stockage et livraison de bois à lieux sur une partie de la parcelle alors qu'elle est actuellement classée en zone U. Il s'avère que cette activité est interdite dans le PLU en vigueur car elle entraîne d'importantes nuisances sonores et visuelles sur le voisinage, doublé d'insécurité dû aux passages des engins agricoles. Il s'avère que dans le projet de PLU-H la zone E 175 serait divisée en 2 parties dont une partie agricole et l'autre restant occupé dans la zone U.</p>
<p>R-SGE 1 / Sme</p> <p>Monsieur POPELARD Mickaël</p>		<p>Au regard des conflits d'usage et de l'incompatibilité entre l'activité de scierie et l'habitat environnant, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle souhaite restreindre le développement d'activité agricole sur la parcelle E 175.</p> <p>A ce titre, il est proposé de ré-intégrer l'ensemble de la parcelle dans l'espace UH afin d'y favoriser la densification de l'offre de logement. D'autre part, afin de protéger la qualité paysagère du site, ce dernier fera l'objet d'une protection au titre d'« Espace paysager à protéger identifié au titre de l'article L 151 – 23 du code de l'urbanisme sur l'emplacement du verger et un « espace à végétaliser » sur la prairie afin d'assurer une transition paysagère entre le hameau et la voie ferrée.</p> <p>Afin de permettre au propriétaire de maintenir son activité, aujourd'hui interdite au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-d'Ecubléi, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle proposera un ensemble de parcelles disponibles au sein des zones d'activités économiques.</p>


<p>La commission s'est rendue sur place et a constaté l'insalubrité régnante. Elle soutient la proposition faite par la Cdc. Il est certain que la situation actuelle n'est pas tenable pour le voisinage.</p>	<p>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi ○ de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi. <p>Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.</p> <p>Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 120m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUi • La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 100 m². <p>Le projet mentionné dans le cadre de la contribution n'appelle pas à une modification du plan de zonage.</p> <p>Afin de faciliter la mise en œuvre de projets d'extension ou de construction d'annexes, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose d'intégrer les fonds de parcelles AC70, 71 et 72 dans l'enveloppe urbaine (soit en zonage U).</p> <p>Dont acte pour la parcelle n°72 mais la commission note l'absence de réponse pour la parcelle n°73.</p> <p>Située en entrée d'agglomération, la parcelle AO 226 ne présente pas l'ensemble des caractéristiques nécessaires pour intégrer l'enveloppe urbaine dans son intégralité. La densification de la parcelle se traduirait</p>
<p>RSGE 2 / Cru</p> <p>Madame Julia ROYER</p>	<p>Demande la possibilité de construire un garage sur AC 72 à Cruai, dont une partie en agricole et demande classement AC 73 en zone U</p> 
<p>RSGe 3 / Lai</p> <p>M. Dominique CLOUARD & Mme Mimi TAUPIN</p>	<p>Demandent le classement en zone Ub de l'intégralité de la parcelle AO 226 à L'Aigle (partie Sud-Est en zone A) ; Demandent la préservation de la haie et du tilleul en limite de l'AOP Marc Vaux, avec une protection du règlement graphique ; Souhaitent un recul maximal des habitations dans l'OAP</p>



<p>égatement par une modification de la qualité paysagère de l'entrée de ville. A ce titre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité intégrer l'ensemble de la parcelle au zonage UB et ne donnera pas suite à la demande de Monsieur Clouard et de Madame Taupin.</p> <p>En ce qui concerne, l'OAP Marc Vaux située en périphérie de la parcelle A0 226, cette dernière mentionne d'ores et déjà la nécessité de préserver les haies et alignement d'arbres existant. Le règlement viendra également encourager l'implantation du bâti en limite de parcelle. Un emplacement privilégié du bâti sera néanmoins inscrit dans l'OAP.</p> <p>Dont acte</p>		<p>En cohérence avec les décisions préfectorales et de la DREAL mettant en demeure la société de M. Perret de remettre en état la parcelle 125, cette dernière ne peut pas être mobilisée pour stocker des véhicules</p> <p>Le maintien d'un classement en espace Naturel de la parcelle A125 est justifié par la présence d'un périmètre de protection du point de captage d'eau potable à proximité.</p> <p>La commission approuve l'avis émis par La Cdc</p>
<p>RSGe 4 / Sme</p> <p>M. Perret Jean Charles</p>	<p>L'entreprise de M. Perret est installée sur la commune de St Martin d'Ecublè depuis 1982 sur les parcelles A111, A126 et A125. Elles ont été en zone N Ba de 1985 à 2005. Les parcelles A126 et A111 ont une autorisation préfectorale depuis le 15 juin 1988 (déchèts métalliques, carcasses de véhicules HS. Suite à une enquête publique, la parcelle A125 est déclarée en parking à la sous-préfecture. En 2005, le PLU l'a classée en zone N...pour quel motif ?? Dans le projet de PLUi, il serait logique que la parcelle A125 soit classée en zone Parking Az...les parcelles A126 et A111 sont en zone UZ</p>	<p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire et ne doit pas altérer la qualité paysagère et urbaine du territoire.</p> <p>La parcelle E231, située en lisière urbaine, apparaît comme un élément constitutif du paysage communal, ne peut à ce titre pas être considéré comme une dent creuse. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage de cette parcelle.</p> <p>Dont acte</p>
<p>RLai / Anc-4</p> <p>M. André LELIEVRE</p>	<p>Propriétaire de la parcelle E 231 à ANCEINS, s'interroge sur le découpage de sa parcelle en zones Ub et A. Demande le classement de la totalité en zone Ub.</p>	<p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire et ne doit pas altérer la qualité paysagère et urbaine du territoire.</p> <p>La parcelle E231, située en lisière urbaine, apparaît comme un élément constitutif du paysage communal, ne peut à ce titre pas être considéré comme une dent creuse. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage de cette parcelle.</p> <p>Dont acte</p>



<p>R Vou/1</p>	<p>M. Brizard pour M. Maulny</p>	 <p>Suite à un CU positif du 2.11.2022, M. Maulny a déposé un PC qui a reçu un refus à statuer en attente du PLUi. Nous voudrions une classification en STECAL spécifique au hameau, pour la parcelle 003 ZE 91. Les réseaux sont accessibles. Initialement elle était classée en AU et a été retiré, pensant que le PC serait validé. Ce terrain se situe en zone déjà urbanisée. (joint doc de 13 pages)</p>	<p>Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi et en concertation avec les partenaires publiques associées, la Communauté de Communes et la commune ont été amené à exprimer leur volonté de combler cette dernière dent creuse. Un certificat d'urbanisme avait été attribué par la commune en ce sens.</p> <p>Consciente des enjeux de préservation des espaces ENAF et de limiter le mitage du territoire, le territoire a souhaité classer en espace agricole l'ensemble du hameau / écart. Le permis de construire de M. Maulny devait en effet être approuvé en amont de l'approbation du PLUi.</p> <p>La Communauté de communes et la commune regrettent aujourd'hui la position des services de l'Etat et souhaiterait dans le cadre de prochaines évolutions du PLUi, une solution.</p> <p>La commission estime qu'un différé d'action risque de compromettre définitivement la réalisation du projet</p>
<p>R Vou/2</p>	<p>M. Jacques Coispel</p>	 <p>La parcelle C527 sur la commune de Villers en Ouche, dont je suis propriétaire, a été divisée en 2 nouvelles: C647 et C648. Je voudrais que le changement soit pris en compte dans le PLUi</p> 	<p>Le parcellaire cadastral fera l'objet d'une actualisation lors de l'approbation du PLUi-H.</p> <p>Dont acte</p>
<p>R Vou-Heu/3</p>	<p>M. Romain GRENIER</p>	<p>Je voudrais acheter la parcelle D294 en zone A, sur la commune de Heugon sur laquelle il y a une maison en très mauvais état. Je voudrais la démolir et reconstruire au même endroit (ou à côté si les fondations s'avèrent dangereuses). Est-ce possible ?</p>	<p>Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</p>

			<p>D'autre part le règlement permet en zone agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU ○ de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLU. <p>Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.</p> <p>Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 120m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLU.
<p>R Vou / 4</p>	<p>M. et Mme Vaugois</p>		<p>Par conséquent, le projet esquissé dans la contribution est envisageable dans l'hypothèse où, une partie de la construction existante uniquement.</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation, • L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation, • La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante, <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle C 579 comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.</p> <p>Au sens de la commission, ce terrain ne semble présenter une extension de l'urbanisation mais plutôt combler un vide.</p>

<p>R Vou /5</p> <p>M. Bruno LANGEVIN (Maire de la cmrne déléguée de la Ferté en Ouche)</p>	<p>1° Je demande pourquoi certaines parcelles de bois sont classées (ex ZH 40 à 44 et ZC 21, 25, 26) "espaces paysager à protéger" et d'autres espaces boisés et enfin d'autres "zones naturelles d'activité sylvicoles" ?</p> <p>2° Je demande que le chemin rural n°1 reliant le champ de l'if et la mare du Poirier soit corrigé au niveau de son tracé, selon le plan fourni</p>		<p>1. La différence de classement entre les différents espaces boisés de la Ferté en Ouche, comme sur le reste de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle tient à la présence de charte de gestion forestière sur certaines d'entre elles. Ces dernières ont fait l'objet d'un zonage « zones naturelles d'activité sylvicoles ».</p> <p>2. La communauté de communes des Pays de L'Aigle intègre dans les prescriptions graphiques l'évolution envisagée pour le chemin rural n°1,</p> <p>3. Les chemins mentionnés seront ajoutés aux prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>	<p>En réponses aux différentes questions dans le cadre de la contribution :</p> <ol style="list-style-type: none"> Les parcelles mentionnées dans la contribution, au regard de leur usage agricole et dimensionnement, ne constituent pas à ce jour des dents creuses. Il n'apparaît pas pertinent par conséquent, sauf à poursuivre l'artificialisation des sols, d'intégrer ces dernières en zone Uc. Malgré la présence de différents logements aux abords de la parcelle, marquant son urbanisation, le dimensionnement de cette dernière ne permet pas de qualifier le secteur AS 197 comme une dent creuse et ainsi permettre son développement à court terme. Cette dernière a vocation à constituer une réserve foncière et un secteur de projet à moyen / long terme. En cohérence avec l'aménagement du secteur de Belzaises, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle intégrera la parcelle ZD 164 au zonage Uh,
<p>R-SSr 1</p> <p>M. GOALES Jean Claude (1er adjoint mairie de St Sulpice)</p>	<p>Autres demandes que celles faites lors de la délibération (voir plans joints au registre papier)</p> <p>1°: extension de la zone Uc aux parcelles ZC et ZC 208 au lieu-dit : la Gaudiinière</p> <p>2°: la parcelle AS 197 au lieu-dit "la Madeleine" à classer en 1AU-Uh et non en 2AU-Uh, vu la présence de maisons d'habitations de chaque côté de la parcelle</p> <p>3°: A Belzaises, en rive de la RD 293, modifier légèrement le périmètre de la zone Uh à l'angle NO</p> <p>4°: comme le PLU actuel, la commune souhaite conserver les parcelles AE n° 107-124 et 22, au long du ruisseau du Finard, en espace paysager à protéger</p> <p>5°: en zone Uj, il est demandé la modification de la règle "l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives". Dans de nombreuses zones pavillonnaires, la distance restante entre l'habitation et la limite séparative est de l'ordre de 4m. Si l'on impose un recul minimal de 1m50, il ne reste que 2m50, ce qui rend toute construction de garage ou extension d'habitation impossible (zone Ub-Uc-Uh notamment) Nous souhaitons supprimer cette condition et ne garder que le gabarit avec 3m ou 4m50, en limite et ensuite un dégagement à 45degrés</p> <p>6°: règlement écrit zone Uh page 66: référence à la zone Uc</p> <p>7°: concernant le RLPi: nous souhaiterions ajouter la maisonnette SNCF à la liste des MH</p>			

			<p>4. En cohérence avec les orientations du PADD et la volonté du territoire de préserver la qualité paysagère des communes, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ajoutera des prescriptions graphiques sur les parcelles AE 107 à 124 et AE - 22,</p> <p>5. Afin de faciliter la mise en œuvre des projets, le règlement écrit du PLU-i-H sera modifié afin d'intégrer le principe de gabarit.</p> <p>6. La Communauté de communes prend note de cette erreur matérielle et vient y apporter une correction dans le règlement écrit.</p> <p>7. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle en accord avec l'UDAP de l'orme ajoute une prescription graphique sur l'ancienne maisonnette SNCF au sein du PDA.</p> <p>Dont acte</p>
R-Ssr/2	M. et Mme Gilles CRO-TEAU	Propriétaire de la ZB 84 à St Sulpice sur Risle, celle-ci est alimentée par les réseaux divers au droit de la route et borde par la droite et la gauche de constructions. Ils souhaitent que cette parcelle reste constructible dans le nouveau PLU-i	<p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logement sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire et ne doit pas altérer la qualité paysagère et urbaine du territoire.</p> <p>La parcelle ZB 84 située en lisière urbaine apparaît comme un élément constitutif du paysage communal, ne peut pas, à ce titre, être considérée comme une dent creuse. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage de cette parcelle.</p> <p>Dont acte</p>
R-Ssr/3	Mme ALATERRE Claudette	Parcelle AS 97, 98 à St Sulpice sur Risle. Propriété bordant le Leclerc avec une maison ancienne. Un projet de démolition est en cours pour reconstruire un local de 2 ou 3 étages risquant de nuire à notre bien-être. Souhaite savoir où en est le projet.	<p>La contribution de Madame Alaterre n'appelle pas de réponse dans le cadre du PLU-i-H. Les services de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle sont informés de la demande d'information sur le projet.</p> <p>Dont acte</p>
R Soi / 1	M. FICHOU Cyrille Les travaux de l'iton	<p>Dans le cadre du développement et de l'agrandissement économique de sa société, et propriétaire de la parcelle cadastrée C 413 sur Saint Ouen Sur Iton, il souhaite qu'elle soit partiellement en zone Az pour le stockage de matériaux et pérenniser l'activité de criblage de terre végétale.</p> 	<p>Afin de limiter le mitage des activités et de ne pas altérer la qualité paysagère du territoire, dans son ensemble, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas procéder au changement de zonage de la parcelle C 413.</p> <p>Elle encourage l'entreprise à prendre contact avec le service développement économique pour trouver un site adapté à ses besoins au sein des zones d'activités économiques existantes.</p> <p>Dont acte</p>
R Soi / 2	Mairie de St Ouen sur Iton par le biais de son représentant	<p>1/ demande de maintien des cheminées torsadées existantes avec leur classement au PLU-i (étoile violette)</p> <p>2/ demande de création d'une carte présentant les zones relatives au droit de préemption urbain</p> <p>3/ il parait indispensable que les plans du SIAPO apparaissent dans le PLU-i ou dans une annexe</p>	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle souhaite donner suite aux 3 demandes formulées par la mairie de Saint Ouen sur Iton, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ajout de prescription graphique sur les cheminées torsadées,

		<p>Délibération de la mairie en annexe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'ajout d'une carte des secteurs de préemption, • L'ajout en annexe des extraits de plan du SIAPO, <p>Dont acte</p>
<p>R-lr-1</p>	<p>M. et Mme DUBOIS Christian Et Marylise</p>	<p>4 demandes sur la commune d'Irai</p> <ul style="list-style-type: none"> - lieu dit : la Viennerie" changement de destination de la grange (parcelle ZH 406) - lieu dit "la Viennerie" réhabilitation de la maison d'habitation (parcelles ZH 406a et ZH 402) - lieu dit "la Haie Rossignol" projet de reconstruction d'une maison suite à incendie (ZH 33) - lieu dit "le brouillard" constructibilité du terrain ZH 85 dans la continuité des parcelles déjà construites et de PVR (des CUb ont déjà été déposés) 	<p>Conformément au code de l'urbanisme et à la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité dans le cadre de son PLUJ et PADD concentrer la production de logements au sein des centres villes et centres-bourgs et du tissu urbain constitué.</p> <p>La densification des parcelles mentionnées dans la contribution de M. et Mme Dubois n'est dès lors pas envisagée sur la parcelle ZH 85 dans le cadre du PLUJ. En ce qui concerne les projets situés sur le lieu dit La Viennerie et de la Haie Rossignol, nous vous invitons à vous reporter au règlement écrit qui autorise à certaines conditions le changement de destination des granges et la réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation existant.</p> <p>Dont acte</p>
<p>R-lr-2</p>	<p>M. JOUJ Raymond</p>	<p>Etant propriétaire des parcelles C238, C442, ZM12, ZM28 et C229, sur Irai, je demande qu'elles restent constructibles</p> 	<p>Au regard des enjeux de sobriété foncière (loi climat et résilience), de l'usage agricole de l'ensemble des parcelles et de la configuration du site (absence d'accès à la voirie existante sur la zone d'activité artisanale), la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité inscrire les parcelles C238, C443, ZM12, ZM28 et C229 en secteur Ub et les rendre ainsi constructible.</p> <p>L'aménagement des parcelles aurait également une incidence significative sur le paysage et le caractère rural de l'entrée de ville.</p> <p>Dont acte</p>
<p>R-lr-3</p>	<p>M et Mme HONORE</p>	<p>Nous vous demandons que les parcelles 295 – 298 et 301 restent constructible. Cette parcelle se situe entre M. et Mme ZARI n°296-299-302 et la notre n°35-36-275-277.</p>	<p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelle offre de logement sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire et ne doit pas altérer la qualité paysagère et urbaine du territoire.</p> <p>Les parcelles mentionnées situées dans un hameau de la Henirie ne peuvent à ce titre pas être considérées comme une dent creuse. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage de ces parcelles</p> <p>Dont acte</p>

R Ir 4	M Alexandre BOCHET	Propriétaire des parcelles B 279 et B 282, je souhaiterais pouvoir construire des garages pour abriter mes véhicules	Dans la limite des règles applicables au secteur agricole et naturel, des extensions et des annexes pourront être aménagées sur les parcelles B 279 et B 282. Dont acte
R-Mar-Lfd-2	M. Olivier CERESER	Je suis propriétaire de la parcelle ZN 80 en zone N à La Ferrières au Doyen. J'ai un petit bois qui se retrouve classé en "espace paysager à protéger". Au lieu dit Les Hugueys, au titre de l'article L.151-23 du CU. Je vous demande de me confirmer que ce projet de classification ne viendra pas interdire, réduire ou soumettre à des autorisations administratives, l'usage que je fais et qui a toujours été fait de ce taillis. 	La protection au titre des espaces paysagers à protéger de l'espace boisé ne vous permettra pas de défricher la parcelle et de supprimer le bois qui constitue un élément constitutif du patrimoine végétal du territoire. Dont acte La prescription graphique vous permettra d'exploiter ce bois de taillis.
RAub 1	M. Jean-Claude GLE- MAS	Propriétaire de la parcelle AD 47 sur la commune de Aube, M. Glemas demande à ce que la halle bocagère en limite Ouest soit classée en halle à protéger. 	En cohérence avec les orientations du PADD, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle inscra dans le PLUJ-H, la halle bocagère située en lisière de la parcelle AD 47 à Aube et de rectifier l'OAP en ce sens. Dont acte
R-Mar-Soi-3	M. Serge VILLEDIEU	Je suis propriétaire de la parcelle B251 (zone N) à St Ouen sur Iton. Le PLU prévoit de la couper en 2, une partie se trouvant en zone A. Je demande que ma parcelle soit entièrement rétablie en Uc comme elle l'était dans le PLU de la commune. Il y a une incohérence avec le RLPi (annexe zonage 3-1) qui classe ma parcelle "à dominante résidentielle de bourg à caractère rural" D'autre part, je signale que depuis 1980, j'ai un cabanon qui risquerait de se retrouver en zone A Je remets à M. Le CE un courrier relatant la procédure depuis l'achat de la parcelle en 1980	Le règlement écrit, permet en secteur agricole, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes aux habitations existantes sous réserves que ces dernières soit implantées au plus près de l'habitation existante. Ainsi le classement en zone A d'une partie de la parcelle B 251 ne vient que partiellement impacter la constructibilité de cette dernière. Afin de limiter le développement de logement en second rideau (parcelle en drapau), la Communauté de communes des Pays de L'Aigle n'a pas souhaité rendre constructible les fonds de parcelles de la rue du chemin de fer (faible profondeur).

R-Mar-Cru-4 Mme DEVERINI Juliette

Je suis propriétaire au lieu dit "Frévent" à Cruai. (Parcelles H185 et H 184) sur lesquelles existent 4 bâtiments dont 2 du 18ème siècle et 2 du 19ème. Ils sont situés dans un très bel environnement et éloignés de tout siège d'exploitation agricole.
Les terrains autour, inexploités depuis plusieurs années sont constitués de prairies cernées par la forêt. **Elles seront mises à disposition d'un agriculteur à titre gratuit sous réserve qu'elles soient maintenues en prairies.**
J'ai un projet de travaux de conservation des bâtiments pour une affectation en gîtes touristiques. Je souhaite donc que ces parcelles soient classées en zone Nt au lieu de la zone A prévue



En l'état des connaissances à la disposition de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et dans une dynamique de sobriété foncière, le territoire ne souhaite pas inscrire l'ensemble des parcelles H-185 et 184 comme un STECAL à vocation touristique. Ce dernier ouvrirait en effet au-delà de la rénovation du bâti un droit de construction nouvelle ou d'extension.

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, nous encourageons le porteur de projet à déposer un projet mature auprès de la communauté de communes qui l'accompagnera pour engager une procédure de changement de destination des bâtiments (lié au dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire) ou dans la création d'un STECAL le cas échéant (procédure de modification du PLU-i-H).


R-Mar-Vit-5 M. LEFEVRE Daniel

Je suis propriétaire au lieu-dit "Rollin" à Vitrai sous l'Aigle (parcelles F 25, F 26 et F 171).
1° je signale que le plan indique une "haie remarquable" allant de la parcelle F2 à la F 38. **Cette haie n'existe pas !**
2°: j'ai restauré 2 bâtiments de la station de pompage et de relèvement des eaux, historiques de la ville de l'Aigle et je souhaiterais pouvoir y aménager 2 gîtes à vocation touristique. Et donc vouloir classer ces parcelles en zone Nt plutôt que la zone N prévue !



En l'état des connaissances à la disposition de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et dans une dynamique de sobriété foncière, le territoire ne souhaite pas inscrire l'ensemble des parcelles H-185 et 184 comme un STECAL à vocation touristique. Ce dernier ouvrirait en effet au-delà de la rénovation du bâti un droit de construction nouvelle ou d'extension.

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, nous encourageons le porteur de projet à déposer un projet mature auprès de la communauté de com-

			<p>En ce qui concerne la haie, les photographies aériennes font apparaître sur les rives de l'fon un alignement d'arbres et une haie dense que la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et la commune souhaitent protéger. De ce fait, le territoire ne donnera pas suite à la demande de retrait de la haie couvrant les parcelles de F2 à F 38.</p> <p>La commission souhaite qu'une vérification in situ aie lieu.</p>
<p>R-Mar-Asp-6</p>	<p>M. LEFEVRE Daniel</p>	<p>La commune des Aspres m'a vendu la parcelle K 586, alors viabilisée par la commune elle même, il y a environ 20 ans. Dans le projet actuel de PLUi, cette parcelle ne serait plus constructible et classée en zone N. Je demande qu'elle soit reclassée comme la zone attenante (Ua ou Ub), car on voit bien sur le plan que ça constitue une dent creuse.</p>	<p>Afin de limiter les nuisances liées à la présence d'une scierie sur la parcelle attenante (K350 et suivantes) et de ménager une zone tampon entre les logements et l'activité économique, la Communauté de communes ne souhaite pas combler la dent creuse que constitue la parcelle K 586.</p> <p>Le territoire considère en effet que la construction de nouveaux logements sur cette parcelle constituerait un risque pour la santé publique (pollution sonore notamment).</p> <p>Dont acte</p>
<p>R-Mar-7</p>	<p>M. LEVESQUE Simon</p>	<p>Plusieurs projets photovoltaïques sont en cours sur le territoire du PLUi. Est-il en charge de définir les zones d'acceptabilité de tels projets ? Si non, il devrait l'être pour permettre de préserver notre belle campagne de nuisances, visuelles notamment.</p>	<p>Le règlement écrit du PLUi-H encadre le développement des centrales photovoltaïques dans les secteurs agricoles et naturels de la manière suivante :</p> <p>Les installations photovoltaïques ou solaire thermique en toiture sous réserve que le bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit nécessaire à l'exploitation ; • soit fermé sur au moins 2 côtés ; • soit implanté à moins de 150 mètres du site d'exploitation. <p>Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, à condition d'être limités en nombre, c'est à dire proportionnés aux justes besoins et usages auxquels ils sont destinés, d'être insérés dans l'environnement, et d'être implantés à proximité du site d'exploitation.</p> <p>Un zonage en STECAL - Secteur de développement des énergies photovoltaïques (NPv) permet également d'encadrer l'aménagement de projet de parc photovoltaïque de la manière suivante :</p> <p>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.</p>

			<p>En ce qui concerne plus spécifiquement le développement de l'agri-voitisme, le territoire se réfère au décret n°2024 – 318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agricoltivisme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049386027).</p> <p>Ce dernier a pour objet d'encadrer le développement des projets et de les inscrire comme une activité annexe à l'agriculture et les conditions d'implantation (nature / qualité des sols, superficie, études préalables...).</p> <p>Dont acte</p>
<p>R-Mar-8</p>	<p>M. Nicolas DESJARDINS</p>	<p>Eleveur de vaches laitières à Bonsmoulins, commentaires sur les haies et ses terres, demande de correctifs :</p> <p>La Ferrière au Doyen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelles ZD 34 : haie indiquée du mauvais côté de la parcelle, elle longe ZD 37 et 36 - ZH 24-25 : la haie indiquée est taillée à hauteur d'1m50 tous les ans et ne possède pas d'arbres de hauts jets, - ZH 26 : il y a quelques frênes dans la haie mais elle est taillée tous les à 1m50 <p>Bonsmoulins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZB 46 : il s'agit d'une clôture sèche sans arbre - ZE 30 : une partie de la haie a été coupé (15 arbres), il convient d'en réduire la longueur - ZE 32 : il s'agit d'une haie d'épines noires et blanches avec un chêne à l'angle - ZE 1 : la haie n'existe plus car les arbres étaient creux - ZA 108 : la haie est indiquée sur toute la longueur alors qu'une partie n'existe plus - ZA 24 : il s'agissait d'un taillis qui n'existe plus depuis de nombreuses années - ZA 26 : il s'agit d'une prairie permanente et non d'un espace boisé - ZA81 : haie composée d'épines blanches et de frênes morts - ZA 48 : la haie indiquée sur le plan est trop longue, il convient de supprimer la partie qui permet l'accès entre les herbages 	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procède aux ajustements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajustement de la haie située sur la parcelle ZD 34, cette dernière longeant en effet au sud les parcelles ZD 36 et 37, • Réduction de l'emprise de la haie présente sur la parcelle ZB 46 afin de ne conserver que l'alignement d'arbre existant au sud est de la parcelle ZB 69, • Au regard de l'état des haies présentes sur la parcelle ZE 30, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose de réduire l'emprise du linéaire situé au nord de la parcelle (discontinuité) et au sud le long de la route départementale, • Au regard de l'état de la haie présente sur la parcelle ZE1, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle supprimera la haie inférieure de la parcelle, • La haie présente sur la parcelle ZA 108 fait l'objet de discontinuité suite à la disparition de la partie centrale. La Communauté de communes ajustera à ce titre le linéaire inscrit, • Retrait de l'espace boisé présent sur la parcelle ZA 24, cette dernière n'est en effet plus arborée, • Retrait de la haie identifiée sur la parcelle ZA 48 sur sa partie centrale <p>A l'inverse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La haie située en lisière de la parcelle ZH 26 est maintenue, • Maintien de la parcelle ZA 26 comme un espace boisé. Cette dernière demeure en effet partiellement couverte par un bois. <p>Dont acte</p> <p>Le retrait-gonflement des argiles est un risque géologique non-dangereux pour l'homme mais potentiellement très dommageable pour le bâti. Les risques liés au retrait gonflement sont mentionnés aux porteurs de projets lors de dépôt de certificat d'urbanisme.</p> <p>Dont acte</p> <p>En dehors des projets agri photovoltaïque relevant du décret n°2024 – 318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agricoltivisme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049386027), le développement des projets est conditionné à la présence d'un STECAL Npv. Le lieu dit La</p>
<p>R-Mar-9</p>	<p>M. GIERTS</p>	<p>Faut-il laisser les terrains argileux dans les zones U ?</p>	<p>Dont acte</p>
<p>C-Mar 1</p>	<p>SCI la Chalière</p>	<p>Concernant le projet photovoltaïque au lieu-dit la Chalière : opposition sur les plans environnementaux, agricole, esthétique</p>	<p>Dont acte</p>

Chalière n'est pas concerné par ce zonage spécifique et ne constitue pas un secteur de développement des énergies renouvelables.

Dont acte

=> observation dans le registre dématérialisé

M. et Mme VALENSI

C Mar 2

Nous sommes propriétaires à IRAI de la parcelle FO 258. Elle est en zone A dans le futur PLUi. Nous avons obtenu une déclaration préalable qui cristallise les droits jusqu'en 2026. Un courrier du service urbanisme de l'Aigle, du 3.01.2024 confirme ce droit. La parcelle a été coupée en 2 pour constructions et nous espérons que le PLUi ne remettra pas en cause ce droit acquis. (le terrain est considéré comme une dent creuse)

M. et Mme HOSTE Jean Louis

R-Lai-Ir-5



Je suis propriétaire à St Sulpice sur Risle de la parcelle B41 en zone N. Je suis désireux, depuis 2006, de la voir devenir constructible.....les propriétés adjacentes le sont.

M. WOURMS Jason

M. WOURMS



Je suis propriétaire, à St Ouen sur iton des parcelles D632, D474, D483 et D446 qui étaient constructibles en zone Nih. Elles se retrouvent en zone A. Je demande qu'elles redeviennent constructibles (elles sont viabilisées). J'ai fait une demande de CU

M. VANDERBROUCKE Gilles

R-LFo-SOI-1

Conformément au code de l'urbanisme et à la loi ALUR, le PLUi-H du Pays de l'Aigle a pour ambition de limiter le mitage d'habitat sur l'ensemble du territoire communal et autoriser le développement de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué (zonage U). De ce fait et afin de conforter les polarités du territoire, la Communauté de Communes n'a pas souhaité favoriser la densification du hameau en zone agricole com- prenant la parcelle mentionnée.

Une Déclaration Préalable à division foncière est en cours de validité depuis le 25/12/2023. Ainsi, des droits à construire sont cristallisés sur une période de 5 ans si la mutation de la parcelle a lieu avant le 25/12/2026.

Ainsi pendant ce délai, les règles en vigueur lors du dépôt s'appliqueront pour le projet. Ainsi la mise en œuvre du projet n'est pas remise en ques- tion par le classement de la parcelle en secteur agricole.

Nous soulignons néanmoins qu'en cas de report du projet au-delà de cette période, la déclaration préalable ne pourra faire l'objet d'un renou- vellement et la parcelle deviendra par conséquent inconstructible.

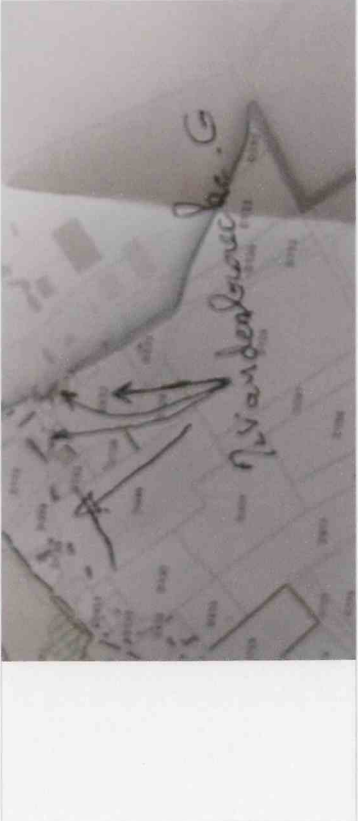
Dont acte

En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nou- velles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire et ne doit pas altérer la qualité paysagère et urbaine du territoire.

La parcelle B41 située en isière urbaine et apparait comme un élément constitutif du paysage communal (ensemble boisé), ne peut à ce titre pas être considéré comme une dent creuse. La Communauté de communes des Pays de l'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zo- nage de cette parcelle.

Dont acte

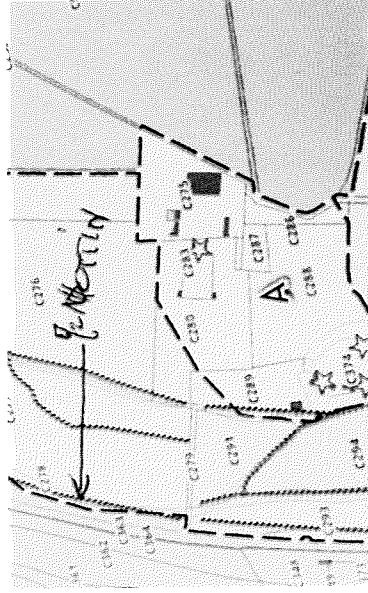
Conformément au code de l'urbanisme et à la loi ALUR, le PLUi-H du Pays de l'Aigle a pour ambition de limiter le mitage d'habitat sur l'ensemble du territoire communal et autoriser le développement de nouveaux lo- gements dans le tissu urbain constitué (zonage U). De ce fait et afin de conforter les polarités du territoire, la Communauté de Communes n'a pas souhaité favoriser la densification du hameau en zone agricole com- prenant la parcelle mentionnée.

			<p>L'attribution d'un certificat d'urbanisme a pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme pendant 5 ans en cas de division parcellaire (lotissement). Ainsi pendant ce délai, les règles en vigueur lors du dépôt s'appliqueront pour le projet. Dans le cas de CUa / CUB, en cas d'incohérence avec le PLUI, les services instructeurs pourront exercer un sursis à statuer. Dont acte</p>
R-Seb-1	M. Hervé HAREL (Maire)	Souhaite que les dents creuses sur la route de la Ferté Fresnel soient classées en zone U, car desservies par les réseaux	<p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation, • L'unité foncière ne contribue pas à une extension de l'urbanisation, • La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante, <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles mentionnées comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.</p> <p>Leurs aménagements se traduiraient d'autre par le développement d'un bourg rue antinomique avec le souhait de la Communauté de communes des Pays de L'Aligle de conforter ses centralités.</p> <p>Dont acte</p> <p>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUI <p>Le règlement permet donc de construire une annexe permettant de stocker des outils. Dont acte</p>
R-LFo-Cou-3	M. MESLIN Rémy (maire del Couvains)	Sur ma commune, il a une personne propriétaire des parcelles ZA 64 et ZA 19 (zone A). Elle voudrait construire un bâtiment pour abriter ses outils ...est-ce possible ? Elle a son habitation sur le terrain	<p>Dont acte</p> <p>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUI <p>Le règlement permet donc de construire une annexe permettant de stocker des outils. Dont acte</p>

R-LFo-Anc-
4

M. NOTTIN Bruno

La parcelle C278 à Anceins fait apparaître une haie à protéger alors qu'il s'agit d'une parcelle boisée avec des arbres de haute tige. Elle est comprise dans un plan simple de gestion



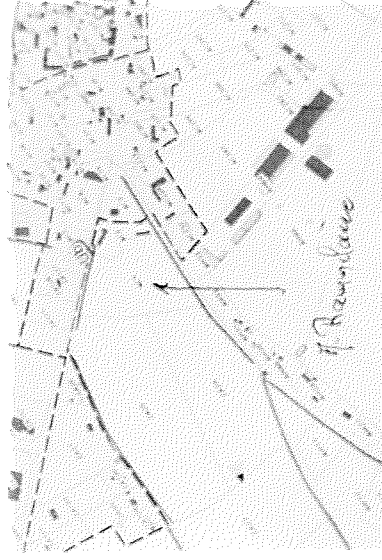
Dont acte

En cohérence avec le traitement réalisé sur les parcelles voisines et du fait de l'existence d'un plan simple de gestion, le linéaire de haie à protéger sera supprimé au profit d'un classement NF de la parcelle C-278.

R-LFo-5

M. RAMMELAERE Jean

Je suis propriétaire de la parcelle AC1 à la Ferté Fresnel, je suis régulièrement inondé par les eaux en provenance des voisins en amont. Le busage en aval, rte de Villiers étant bouché, le PLUi prévoit-il de remédier à ce problème ?



Dont acte

L'objet du PLUi-H n'est pas de remédier aux enjeux de gestion de ruissellement existant sur le territoire. Nous vous invitons à cet effet de vous rapprocher des services de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et de la commune de La Ferté Fresnel.

R-LFo-Gau-
6

M. CHARPENTIER Gilbert



Je suis propriétaire des parcelles 1283 et 1336 sur la commune de Gauville. Il s'avère que la 1336 se trouve en zone A. On peut la considérer comme une dent creuse. Je voudrais qu'une partie, coté parcelle 335, devienne constructible.

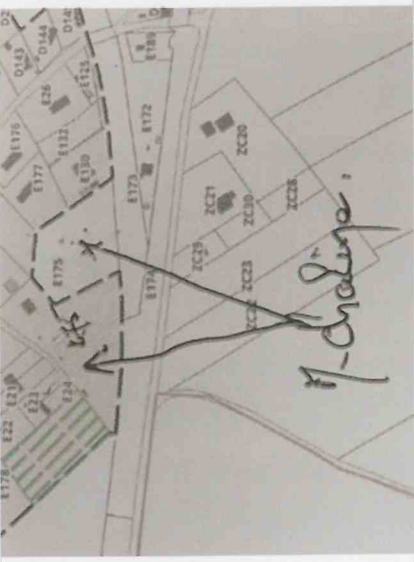
Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

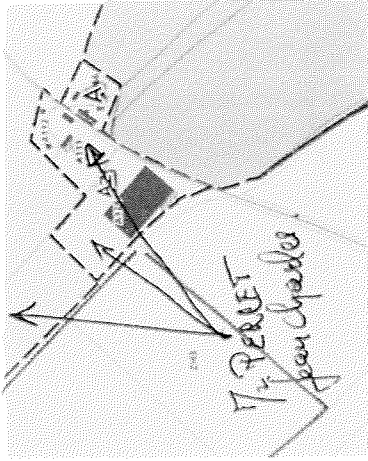
- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles L-283 et L-336 comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.

Dont acte

		<p>Nous et voisins du Mesnil, demandons que la parcelle E175, actuellement classée en ZUH dans le PLU en vigueur à St Martin d'Ecublei, demeure en ZUH dans le PLU à venir.</p> <p>Je demande le maintien de la parcelle E175, à St Martin d'Ecublei, en zone UH. La zone A est incompatible avec la situation du hameau du Mesnil, zone habitable de tranquillité.</p>	<p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme Dont acte</p> <p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme Dont acte</p>
<p>R-1-Sme</p> <p>Monsieur POPELARD</p> <p>Monsieur Claude LAHAYE</p>	<p>Mickaël</p>		
<p>R-3-Sme</p> <p>Monsieur Damien CHA-LINE</p>		<p>Le futur projet pour la parcelle E175 ne me convient pas. Nous demandons à ce que la moitié de la parcelle soit mise en zone A et non comme ce qui est prévu dans le projet. Cela, de manière à pouvoir construire un bâtiment de 300m2 pour le stockage de matériel agricole</p>	<p>Afin de conforter la fonction résidentielle du quartier du Mesnil, le PLU a classé ce dernier comme espace UH. Cette dernière est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un bâti diffus à dominante pavillonnaire. Le développement d'activité agricole n'est pas autorisé au sein des hameaux afin de limiter les nuisances et conflits d'usage entre activité économique et habitat.</p> <p>A ce titre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas faire évoluer le plan de zonage actuel et ce bien que le projet de construction d'un bâtiment de 300 m² dédié au stockage de matériel agricole sur la parcelle E-175 apparait comme incompatible avec le règlement écrit.</p>

				<p>Le stécal Az au lieu-dit Le mesnil est supprimé. Afin de ne pas fragiliser l'activité économique, les services communautaires pourront proposer une parcelle au sein des zones d'activité artisanale à même d'accueillir ce type d'activité. Dont acte</p>
R-4-Sme	Monsieur Claude DE-LAHAYE	Dans l'intérêt de la commune, je demande que la parcelle D235 reste classée en zone U (en non en zone A). Elle est viabilisée par la RD et les réseaux d'eau, d'assainissements, d'électricité, de téléphone et fibre optique, existent. Cela, dans le but d'accueillir des constructions, familles jeunes, pour rejoindre la population et favoriser le maintien de notre école. Je ne suis pas propriétaire de cette parcelle, mais ancien maire de St Martin		<p>En cohérence avec le plan de zonage envisagé pour l'ensemble du hameau du Mesnil (Uh) et au regard des faisceaux d'indices nous permet-tant de qualifier la parcelle D-235 de dent creuse, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle est favorable à inscrire la parcelle en secteur urbanisé. Dont acte Cf contribution R-SGE 1 / Sme Dont acte</p>
R-5-Sme	Madame Sophie THERY	Une solution pourrait consister à déplacer l'ensemble de l'activité en parcelle E15 dans la pointe près du Stécal, avec sortie d'engins dans le chemin Ste Suzanne et non pas dans l'impasse de Belraise. Nous demandons que la parcelle E175 reste en U comme à l'origine. Monsieur Chalaine, présent ce jour à la permanence, est d'accord pour que la parcelle E175 reste intégralement et sans découpage en zone urbaine, comme dans le PLU initial. (note du CE: réunion publique à St Martin) au vu de cette problématique, soit faite sur St Martin d'Ecublei, avec avis de la population de la commune (
R-6-Sme	Monsieur Jean Chartes PERRET	Commerce – transport, parcelles 125-126-112-111 En 1985, le POS a classé les parcelles 125-126 et 112 en zone NBa. Les parcelles 112 et 126 ont obtenu une autorisation préfectorale rubrique 286 après EP en date du 15 juin 1988. La parcelle 125 est déclarée en parking de transit pour notre activité transport travaux agricoles et démolition matériel à moteur en tous genre. En 2005, le PLU, la parcelle 126 est classée 1NZ et la parcelle 112: NH1, la parcelle 125 en zone N que je conteste. Pour quel motif, sans réponse pour le PLUi, je demande que les parcelles 112 et 126 soient classées en zone UZ, la parcelle 125 en parking de transit, soit UZ ou Az		<p>Cf contribution RSGe4/Sme Dont acte</p>

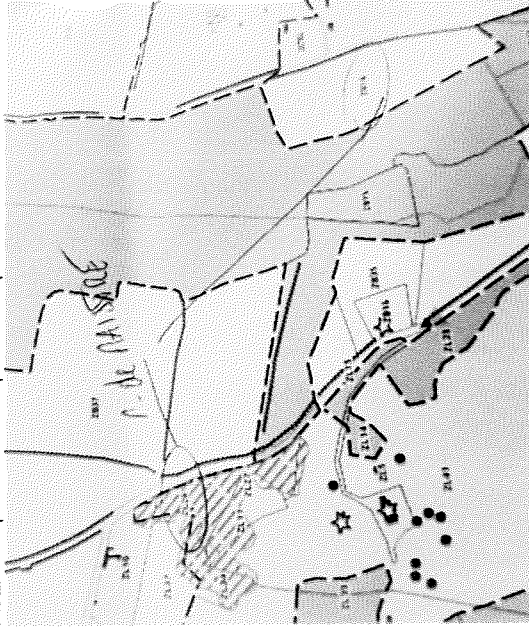


R Rai 1/ Beau M. Antoine de MAISTRE

1/ J'apporte à la connaissance du commissaire enquêteur que la parcelle ZB 14 sur la commune de Beauvais actuellement en zone agricole est boisée depuis 2014. Je demande donc que la parcelle ZB 14 soit classée en parcelle boisée, le boisement consiste en des feuillus et des résineux
 2/ parcelle ZL 26 commune de Beauvais
 Elle est actuellement classée en « espace paysager à protéger », je demande que cette parcelle soit référencée en parcelle boisée. La parcelle ZL 26 ne présente aucune particularité particulière nécessitant un classement particulier.

En cohérence avec le souhait de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle de préserver les espaces boisés du territoire, les modifications proposées par M. De Maistre seront intégrées au PLUJ-H à savoir :

- Un classement NF de la parcelle ZB 14,
 - Un classement A de la parcelle ZL 26,
- Dont acte



R Rai 2 / Soi M. Daniel LANDE

1/ sur la commune de St Ouen sur Iton, les parcelles B 355, 357 et 358 sont dédiées à l'activité économique de l'entreprise de fabrication de mobilier sur le site depuis 1965. Ces parcelles sont prévues pour l'extension de l'entreprise et doivent avoir le même zonage concernant l'activité artisanale de celle-ci.
 A la lecture du règlement, le zonage UZ ne semble pas adapté. Je souhaite avoir un zonage adapté pour pérenniser l'entreprise dans les meilleures conditions et pouvoir réaliser le projet d'agrandissement en cours.

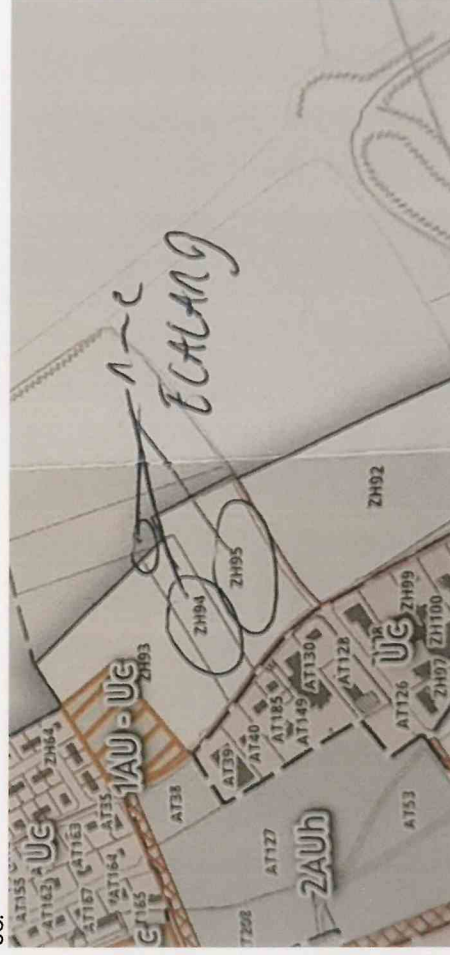
Au regard du code de l'urbanisme (destination et sous destination), l'activité de l'entreprise de fabrication de mobilier relève de l'industrie et non de l'artisanat et du commerce de détail malgré la présence d'un showroom. A ce titre, le zonage Uz est pleinement compatible avec le projet d'extension envisagé pour le bâtiment. Cette dernière sera élargie à l'ensemble de l'unité foncière de l'entreprise.

En cohérence avec la demande de l'entreprise et au regard de son projet de développement, la parcelle B-181 sera intégrée au zonage A.
Dont acte



2/ La parcelle B 181 de St Ouen sur Iton est classée en zone Uz mais n'a pas vocation d'activité mais agricole, elle ne m'appartient cependant pas.

L'Aigle parcelle ZH 94 et 95 ; St Sulpice sur Risle parcelle ZI 48 ; propriétaire de ces parcelles et souhaitant construire, le classement en zone agricole m'empêche de le faire. Nous demandons à ce que ces parcelles soient classées en zone UC.



Propriétaire de ZL 10-28-26-15 ZM 3-5, demande la possibilité de créer 2 abris à chevaux sur les parcelles ZM 3 et 5, inférieur à 20m² car souhaite se labeliser « bienvenue cheval » (cavalouche)
Une haie a été créée sur ZM 5 le long de la départementale

R 3 Rai
SCI Mathieu
Gérant
ECALLARD
RAYMOND

R Sge-5/Lai
M. Romain LE VEY

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :


- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas à une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

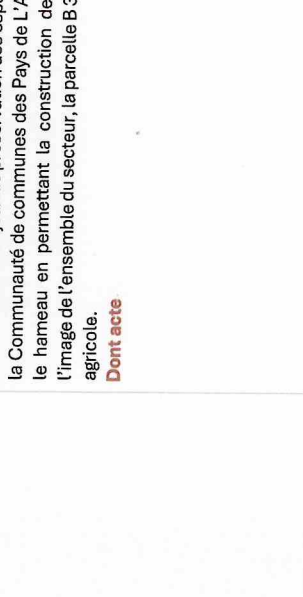

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles ZH 94 - 95 (ville de l'Aigle) et ZI 48 (Saint Sulpice sur Risle) comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation. En effet, ces dernières disposent actuellement d'une fonction agricole qu'il convient de préserver en entrée de commune.

Dont acte

Le règlement du PLUI-H en secteur agricole autorise la construction d'abri pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :

R Sge-6/Lai	M. Romain LE VEY	Je souhaite que les ruines du bâtiment sur la parcelle ZL 27 qui figure sur le plan cadastral soit reporté sur le règlement graphique de l'Aigle PLUi	<ul style="list-style-type: none"> d'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...), sur pleine terre, être démontables, le sol ne soit pas imperméabilisé ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière <p>Dont acte</p> <p>Le cadastre ne référence pas sur la parcelle ZL 27 de ruine actuellement. Afin de corriger cette erreur, nous vous invitons à vous rapprocher des services du cadastre. Le PLUi-H ne peut en effet pas procéder à son niveau à cette correction.</p> <p>Dont acte</p> <p>Afin de faciliter la lecture du document, le règlement graphique intégrera une distinction entre les cours d'eau et les fossés d'assainissement agricole.</p>
R Sge-7/LCV	M. Patrick BRIZARD	Je souhaite que sur la cartographie des 10 cours d'eaux la légende différencie clairement les cours d'eau et les fossés d'assainissement agricole (tous les plans sont disponibles dans les archives de la DDT et dans les différences syndicats)	<p>Dont acte</p> <p>Afin de faciliter la lecture du document, le règlement graphique intégrera une distinction entre les cours d'eau et les fossés d'assainissement agricole.</p>
R Sge-8/Lai	M. Serge AMIS	Demande que la possibilité d'élargir une entrée de parcelle pour l'adapter au matériel actuel soit autorisé.	<p>Dont acte</p> <p>La configuration des entrées de parcelles n'est pas encadrée par le PLUi-H mais par le règlement de voirie. Nous vous invitons afin d'adapter l'entrée de votre parcelle à vos besoins actuels, à vous rapprocher des services de la commune.</p> <p>Dont acte</p> <p>Comme le laisse apparaître la photographie aérienne de la parcelle, la haie mentionnée sur les parcelles C-86, 87 et 370 n'existe plus depuis plusieurs années. Cette dernière sera par conséquent retirée des prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>
R Sge-9/Eco	GFA les Campagnes d'Ecorcei	Entre les parcelles C 86, 87 et 370, la haie est inexistante. Nous demandons à ce qu'elle ne soit pas matérialisée sur le document graphique	<p>Dont acte</p> <p>Comme le laisse apparaître la photographie aérienne de la parcelle, la haie mentionnée sur les parcelles C-86, 87 et 370 n'existe plus depuis plusieurs années. Cette dernière sera par conséquent retirée des prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>
RSge-10/Eco	SCI les Communes	<p>Sur la commune d'Ecorcei</p> <p>1/ Parcelle B 402, bordée par la zone urbanisée en C 93 et C 406, nous demandons qu'elle intègre la zone urbanisée, la zone étant déjà alimentée en électricité et en eaux.</p> <p>2/ Parcelle B 224, d'une superficie de 6115 m², entourée de plusieurs bâtis et au vu de sa surface n'a plus de vocation à être agricole, nous demandons donc qu'elle soit intégrée à la zone urbaine tout en proximité</p> <p>3/ parcelle B 450, possède 2 bâtis d'habitation, cette parcelle n'est plus dédiée à l'agriculture et appartient à une SCI. Il n'y a pas de bail agricole, nous demandons que cette unique parcelle soit considérée comme urbanisable</p>	<p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire. La densification du lieu-dit « Les Communes » vient en contradiction avec le souhait de conforter les centralités.</p> <p>Malgré la présence de réseaux sur l'ensemble des parcelles mentionnées, leur aménagement se traduirait nécessairement par une extension de l'urbanisation.</p> <p>Au regard des enjeux de préservation des terres agricoles, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas donner suite à la demande de la SCI Les Communes. Le règlement en zone agricole permettra néanmoins sous conditions d'aménager des extensions du bâti ou de construire des annexes.</p> <p>Dont acte</p>

<p>R Sge 11 / Sme</p>	<p>M. POPELARD</p>	<p>Demande le maintien intégrale de la parcelle E 175 en ZU sans aucun découpage, et l'annulation du stecal en E 15 qui transformerait en enfer la vie de tous les habitants du mesnil pour une seule personne</p> 	<p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme</p> <p>En complément de la réponse apportée à la remarque R-SGE 1 / Sme, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle, le STECAL en E15 est supprimé.</p> <p>Afin de permettre au propriétaire de maintenir son activité, aujourd'hui interdite au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-d'Ecublèy, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle proposera un ensemble de parcelles disponibles au sein des zones d'activités économiques.</p> <p>Dont acte</p>
<p>R Sge 12 / Soi</p>	<p>M. Pierre LESSIRARD</p>	<p>Saint Ouen sur Iton parcelle F 150, classée en zone A, je demande qu'elle soit classée en zone constructible</p>	<p>Au regard des caractéristiques de la parcelle F-150 (location en dehors d'un hameau constitué, espace naturel et boisé), cette dernière n'a pas vocation à être ouverte à l'urbanisation durant la période du PLUJ. En effet, son aménagement constituerait un mitage du territoire et s'inscrirait en contradiction avec les orientations retenues au niveau national dans le cadre de la loi « Climat et Résilience ».</p> <p>Dont acte</p>
<p>R Sge 13 / Cru</p>	<p>M. Pierre LESSIRARD</p>	<p>Sur Crulai parcelle B 21, zona A comprend des granges qu'il souhaite transformer en logement, est-ce possible ?</p>	<p>Le changement de destination d'un bâtiment est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le bâtiment devra satisfaire aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 bâtiment ne doit pas être en état de ruines (minima 3 murs porteurs) ; • 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 ;

<p>C-Sge 1</p>	<p>M. Arnold MICHEL</p>	<p>Commune de St Martin d'Ecublei, parcelle E 186. Il souhaite construire un couloir de nage de 25mx5m d'emprise au sol. Par rapport au projet, il souhaite que la zone délimitée sur le plan ci-dessous devienne constructible</p> 	<p>Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers</p> <p>Dont acte</p> <p>On constate une erreur sur la définition de la délimitation du zonage lié au décalage entre la photographie aérienne et le plan cadastral. La volonté de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle est bien de préserver une zone tampon constructible autour de l'habitation avec un report de la limite de la zone Uh à 25 m du bâti existant.</p> <p>Dont acte</p>
<p>C-Sge Smt</p>	<p>Mme Pierrette RUEL</p>	<p>Commune de St. Michel Tuboeuf demande à ce que la parcelle en jaune sur le plan soit constructible</p> 	<p>Au regard de la faible densité de La Boullas, de son caractère rural et en accord avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite densifier le hameau en permettant la construction de nouveaux logements. A l'image de l'ensemble du secteur, la parcelle B388 a vocation à demeurer agricole.</p> <p>Dont acte</p>
<p>C-Sge Sme</p>	<p>M. et Mme LOISEAU-POIRIER</p>	<p>Concernant la parcelle E 175 commune de St Martin d'Ecublei, cette parcelle est intégralement classée en ZU mais serait coupée en 2 ; une partie en ZU et l'autre en ZA. Il serait inapproprié qu'il y ait une zone agricole à cet endroit, cela engendrerait beaucoup de désagréments, de nuisances sonores, voir des problèmes, du fait de nombreuses habitations adjacentes à ce lieu.</p>	<p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme</p> <p>Dont acte</p>
<p>C-Sge Sme</p>	<p>M. PAQUIN Sébastien</p>	<p>Concernant la parcelle E 175 commune de St Martin d'Ecublei.</p>	<p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme et R SGE 11 / Sme</p> <p>Dont acte</p>

Cette parcelle est actuellement classée en ZU. Or, dans le projet actuel de PLUJ-H, une partie de celle-ci deviendrait une ZA, et cette partie serait contiguë à ma propre parcelle (E177), qu'elle entourerait presque intégralement, constituant ainsi une enclave agricole au milieu d'un quartier résidentiel.

Les voisins qui possèdent cette parcelle exercent actuellement sur leur terrain une activité de découpe, de stockage et de livraison de combustible en violation des dispositions du PLU en vigueur. Sur un plan collectif, cette activité entraîne déjà une forte gêne visuelle et sonore pour tous les habitants du hameau. Mais sur un plan personnel, cette modification viendrait nous rendre la vie impossible.

De plus, ayant acheté une maison déjà aménagée dans un hameau en ZU, cette maison n'est pas isolée pour un environnement bruyant, les bruits actuels ne sont pas persistants. Nous les entendons, que trop bien et ils ne sont que temporaire. Et ils ne sont pas à n'importe quelles heures. Si une activité professionnelle ou agricole venait à être exercée cela ne serait pas une catastrophe mais un ENFER. Et ma maison perdrait toutes sa valeur. Car étant une maison de construction Phoenix, il est impossible de réaliser une bonne isolation. J'ai déjà dû vendre à perte une maison et la quitter à cause de ce genre de situation, j'avais pris mes précautions pour que cela ne soit plus possible.

D'autres voisins sont concernés par ce problème : une pétition a d'ailleurs circulé dans le quartier, ce qui montre que le problème est sérieux et qu'il ne se limite pas à un problème de voisinage.

C'est pourquoi je vous prie de faire ce qui est en votre pouvoir pour que l'ensemble du hameau du Mesnil actuellement en ZU reste bien en ZU dans le nouveau PLUJ-H.

C-Sge
Sme

5 M. Mickaël POPELARD Cf contribution R-SGE 1 / Sme
Dont acte

Dans le PLU de la commune de Saint-Martin d'Ecublèy voté en 2005, cette parcelle est intégralement classée en ZU. Or, dans le projet actuel de PLUJ-H, cette parcelle serait coupée en deux : une partie demeurerait en ZU l'autre deviendrait une ZA, en lien avec une demande de STECAL.

Il se trouve que cette parcelle appartient à nos voisins qui exercent actuellement une activité de découpe, de stockage et de livraison de combustible qui n'est pas conforme aux dispositions du PLU en vigueur. Cette activité entraîne en effet de graves nuisances sonores et visuelles, ainsi que des risques de sécurité (en raison du va-et-vient des engins) pour tous les habitants de l'impasse et du hameau.


Dans sa nouvelle version le PLUJ-H viendrait non seulement entériner a posteriori cette entrave au PLU en vigueur, mais elle l'aggraverait également, au détriment de tous les habitants du quartier et au bénéfice d'une seule cellule familiale. Je ne conteste pas le fait que l'activité économique doit pouvoir exister en zone rurale. Mais elle ne peut pas s'installer au milieu d'un quartier résidentiel, au risque d'entraîner des troubles anormaux de voisinage (bruit de scie en journée, le soir et le weekend, va-et-vient permanent de tracteurs et d'engins agricoles, nuisances sonores et visuelles, dont spot lumineux plongeant jusque dans les chambres à coucher des voisins).

J'ai alerté le conseil municipal de ce problème le 26 juin dernier ainsi que la communauté de communes. J'ai obtenu de la part de M. Seillier, président de la communauté de communes, la garantie orale que la parcelle ne changerait pas de classification dans le nouveau document. C'est pourquoi je vous écris aujourd'hui, en dernier recours, afin que cette erreur puisse être rectifiée dans le document final.

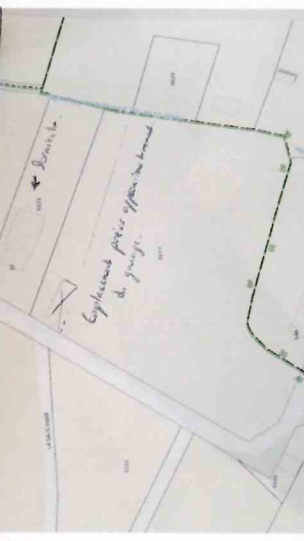
J'ajoute que je tiens à votre disposition une pétition de 52 habitants concernés par la question et demandant que les terrains actuellement classés en ZU ne changent pas de qualification dans le nouveau PLUJ-H.

C-Sge
Sme


6 Pétition du quartier du mesnil, St Martin d'Ecublèy Cf contribution R-SGE 1 / Sme et R SGE 11 / Sme
Dont acte

<p>C-Sge 7</p>	<p>SIPPO</p>	<p>Qu'aucune parcelle actuellement classée en ZU ne soit classée en agricole (Az ou autre) dans le nouveau PLUi. Un tel changement entraînerait de grave nuisance en termes de qualité de vie pour l'ensemble du quartier. 56 signataires → Idem observation R-Lcv 1</p>	
<p>R-Sge 14 / Lai</p>	<p>M. Emilien BARAULT pour la SCILEX61</p>	<p>Propriétaire de la parcelle ZH 99, 74 rue de Chemnebrun, exploitée par la SCP LEX 61 pour l'organisation des ventes aux enchères et le stockage de véhicules et objets saisis. Organisation de 5 à 6 ventes aux enchères sur le site par an, accueillant environ 200 visiteurs. à ce jour nous rencontrons des problématiques de stationnement et avons une activité en phase de croissance. Nous avons pour projet l'acquisition de la parcelle ZH 92 pour déménager notre étude. Une demande de CU a été faite, sans réponse. Nous avons la connaissance d'un déclassement en terrain agricole de la parcelle, rendant notre projet de construction impossible en ZH 92. Le projet porte : - Bâtiment bureau : 400 m² - Réserve foncière : 200 m² - 40 places de stationnement à usage quotidien sur environ 1000 m² - 100 places de stationnement à usage exceptionnel sur environ 2500 m² Nous sollicitons le reclassement en terrain constructible de ZH 92 pour environ 6000 m² (plan ci-dessous)</p>	<p>En l'état des connaissances à la disposition de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et dans une dynamique de sobriété foncière, le territoire ne souhaite pas inscrire la parcelle ZH 99 comme un STECAL à vocation économique. Ce dernier ouvrirait en effet au-delà de la rénovation du bâti un droit de construction nouvelle ou d'extension. Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, nous encourageons le porteur de projet à déposer un projet mature auprès de la communauté de communes qui l'accompagnera pour engager une procédure de changement de destination des bâtiments (lié au dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire) ou dans la création d'un STECAL le cas échéant (procédure de modification du PLUi-H).</p> <p>La commission demande de reconsidérer attentivement la demande aux vues des enjeux économiques et d'emplois pour le territoire</p>
			

R-Cou 1	M. Remy MESLIN, maire del de Couvain	Parcelle A 254, je ne comprends pas que cette parcelle soit la seule à ne pas être incluse en zone UH (zone rose) Il faudrait laisser de la liberté aux propriétaires de zones blanches pour aménager un besoin de dépendances La haie de la parcelle ZD 38 n'est pas du bon côté du val, elle se trouve réellement sur la parcelle ZD 7	L'article 111-3 du code rural qui fixe les conditions de distance qui s'imposent à l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et réciproquement a incité la Communauté de communes des Pays de L'Aigle à retirer la parcelle A 254 de la zone UH. En effet, la présence sur la parcelle voisine d'une ferme en activité vient restreindre la constructibilité de cette dernière.
R-Cou 2	Mme Alexandra AUBRIL	Elle souhaite construire un garage au plus près de sa maison, parcelle 176 et pour cela elle souhaiterait acheter une longueur de la parcelle voisine 177. Sera-t-il possible de construire, y aura-t-il des restrictions de dimension ?	En ce qui concerne l'erreur sur le linéaire de haie mentionné sur la parcelle ZD - 38 une modification sera apportée dans les prescriptions graphiques Dont acte En secteur agricole, le règlement autorise la création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUi. Le projet mentionné dans la contribution est ainsi compatible avec le PLUi. Dont acte
R-Cou 3	M. Thierry MESLIN	Souhaite faire un garage sur F177, en a-t-il le droit ?	Dont acte Cf réponse précédente
R-Anc 1	M. BRIZARD François et Marie-Luc	Propriétaire de la parcelle 167-506 ZI 48 nous souhaiterions qu'elle soit classée en AU, en effet cette parcelle de 4000 m ² est desservie par l'ensemble des réseaux	Hauteur de faible densité, la Quatravaudière dispose d'une fonction agricole forte, comme en atteste la présence du GAEC du Muguet (élevage) et d'une exploitation sur la parcelle 483 (en cours de reprise). L'aménagement d'un logement sur la parcelle ZI 48 aurait pour conséquence de participer au mitage du territoire et se traduirait par une fragilisation des exploitations agricoles existantes (respect des distances entre les exploitations et les habitations). Dont acte
R-Lfo / Gou 2	M. MACE Gilbert	Propriétaire à la Ferté en Ouche de la parcelle D 255 avec maison et corps de ferme, avec bâtiments agricoles. Je conserve le patrimoine historique agricole (matériels à chevaux et tracteurs). Les bâtiments sont remplis, j'ai d'autres matériels et tracteurs mais je ne peux pas les abriter. Je souhaite construire un appentis à l'ancienne étendue de 20m de long ainsi que couvrir l'ancienne fumière. Peut-on bâtir cet appentis un dur ou sinon installer un tunnel abris ?	Le règlement écrit du PLUi-H permet de procéder à la construction de manière mesurée d'extension et d'annexe en zonage agricole et naturelle. Sans disposer d'une connaissance fine des contraintes existantes sur les bâtiments mentionnés, nous vous invitons à vous rapprocher du service urbanisme afin de disposer de conseils. Dont acte
C-Lfo 1	M. Alain BODIN	Au sein du RNU mes parcelles ZA 76 78 et 79 sur la Ferté Fresnel se trouve en sortie du bourg à côté d'une zone artisanale « Les Aveniris ». Au sein du PLUiH mes parcelles se trouveront en Uz. Cette zone impactera mes parcelles mais aussi tous mes voisins de l'autre côté de la route. Je vous demande de classer cette zone en Ub Je veux construire un bâtiment (garage) de 148 m ² au sol sur la parcelle ZA 76.	Afin de faciliter la mise en œuvre du projet connu au moment de l'élabo-ration du PLUi-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle sou-haite faire évoluer le classement de l'ensemble des parcelles en zone Ub. Dont acte
C-Lfo 2	M. Michel LE GLAUNEC maire de la Ferté en Ouche	Ne comprend pas le refus de la demande de la ZA 76, parcelle en Uz pour la construction d'un garage	Afin de faciliter la mise en œuvre du projet connu au moment de l'élabo-ration du PLUi-H, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle sou-haite faire évoluer le classement de la parcelle ZA-76 en zone Ub. Dont acte



R-Lcv 1	Pétition SIPPO	<p>Il figure sur la cartographie des traits bleus représentant « les cours d'eau », nous demandons que soit reporté dans le document d'urbanisme la définition légale du cours tel que le précise l'article L 215-7-1 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016.</p> <p>Par conséquent, les fossés d'assainissements des terres agricoles creusés par la main de l'homme ne peuvent pas être qualifiés et représentés sur la carte comme des cours d'eau. Nous demandons une nouvelle représentation sur la carte du PLUJ par une autre couleur que les cours d'eau, ces fossés d'assainissement, qu'ils soient busés ou à ciel ouvert</p>	<p>La cartographie des cours d'eau présenté en annexe du PLUJ fait apparaître à la fois des cours d'eau et des fossés d'assainissement. Afin de clarifier la distinction entre chacun, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle propose de modifier la cartographie et d'intégrer dans le règlement graphique la définition des cours suivantes :</p> <p>Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement).</p> <p>Dont acte</p> <p>Les travaux d'identification des haies se sont appuyés sur une analyse cartographique qui a été retravaillée par les élus et les techniciens de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle au cours de l'année 2023, notamment pour supprimer les haies disparues depuis les analyses précédentes et pour ajouter les haies qui ont été plantées. Les haies bocagères constituent un milieu vivant pour lequel l'arrachage, le déplacement ou la création de nouvelles haies est possible. Il n'est pas prévu dans le temps d'approbation du PLUJ-H de mise à jour du diagnostic des haies bocagères. Les dispositions réglementaires au titre de l'article L.151-23 du CU sur des haies inexistantes à la date d'approbation du PLUJ seront de fait nul.</p> <p>Dont acte</p> <p>Conformément avec les orientations du PADD et la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité concentrer l'essentiel de la production de logement et l'offre d'accueil des entreprises au sein des centres villes et centres bourg.</p> <p>L'ensemble des ajustements proposés par la commune se traduirait par une poursuite de l'artificialisation des sols et une fragilisation de l'activité agricole. En effet, les parcelles mentionnées disposent en effet actuellement d'un usage agricole exclusivement. La communauté de communes ne procédera par conséquent pas à la modification du plan de zonage.</p> <p>Dont acte</p> <p>La cartographie des cours d'eau présenté en annexe du PLUJ fait apparaître à la fois des cours d'eau et des fossés d'assainissement. Afin de clarifier la distinction entre chacun, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle propose de modifier la cartographie et d'intégrer dans le règlement graphique la définition des cours suivantes :</p> <p>Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement).</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant la dernière remarque, la commission note l'absence de réponse</p>
R-Lcv 2	Valéry FDSEA	<p>Le diagnostic « haie » dans la cartographie du projet PLUJ est désuet. En effet, ce diagnostic hiérarchise les haies selon un degré de priorité selon leur emplacement et leur intérêt.</p> <p>Les haies pouvant être retenues comme « haie à protéger » au titre de l'article L 151-23 du CU.</p> <p>Depuis la réalisation de ce diagnostic, en raison d'aménagement de parcelles, certaines haies ou tronçons de haie ont été supprimés ou déplacés comme la réglementation le permet. Nous demandons que ces changements soient pris en compte.</p>	<p>Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement).</p> <p>Dont acte</p> <p>Les travaux d'identification des haies se sont appuyés sur une analyse cartographique qui a été retravaillée par les élus et les techniciens de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle au cours de l'année 2023, notamment pour supprimer les haies disparues depuis les analyses précédentes et pour ajouter les haies qui ont été plantées. Les haies bocagères constituent un milieu vivant pour lequel l'arrachage, le déplacement ou la création de nouvelles haies est possible. Il n'est pas prévu dans le temps d'approbation du PLUJ-H de mise à jour du diagnostic des haies bocagères. Les dispositions réglementaires au titre de l'article L.151-23 du CU sur des haies inexistantes à la date d'approbation du PLUJ seront de fait nul.</p> <p>Dont acte</p> <p>Conformément avec les orientations du PADD et la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité concentrer l'essentiel de la production de logement et l'offre d'accueil des entreprises au sein des centres villes et centres bourg.</p> <p>L'ensemble des ajustements proposés par la commune se traduirait par une poursuite de l'artificialisation des sols et une fragilisation de l'activité agricole. En effet, les parcelles mentionnées disposent en effet actuellement d'un usage agricole exclusivement. La communauté de communes ne procédera par conséquent pas à la modification du plan de zonage.</p> <p>Dont acte</p> <p>La cartographie des cours d'eau présenté en annexe du PLUJ fait apparaître à la fois des cours d'eau et des fossés d'assainissement. Afin de clarifier la distinction entre chacun, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle propose de modifier la cartographie et d'intégrer dans le règlement graphique la définition des cours suivantes :</p> <p>Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement).</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant la dernière remarque, la commission note l'absence de réponse</p>
C Eco 1	M. le Maire d'Ecorcei. M. THOURET	<p>Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet PLUJ, nous tenons à vous faire part de nos observations et propositions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au niveau du Bourg : la parcelle ZA 211 a été divisée en deux zones : Ub et ZAUH, nous souhaiterions que ces deux zones soient inversées, la partie nord de cette parcelle en Ub et l'autre en ZAUH. • Nous aimerions que la parcelle D439 qui se trouve de l'autre côté de la voie soit également classée en zone Ub. • Au lieu-dit Fémisson : la parcelle ZC6() a été classée en zone UH, par rapport aux caractéristiques du terrain, il est préférable de laisser cette parcelle en zone A mais il est possible d'intégrer une partie des parcelles ZD70 et ZD74, situés au niveau du carrefour de Fémisson (bénéficiant d'une bonne visibilité et de l'éclairage public) en zone UJA. • Au lieu-dit Les Communes, route des Aspres : la parcelle B223 devrait être classée en zone UIT, à la place il est possible de mettre une partie de la parcelle B222 (partie nord) en zone A. • Au lieu-dit Le Friteux, pourquoi ne pas continuer la zone Ull en intégrant une partie de la parcelle ZA 269 qui jouxte la voie communale. • Au lieu-dit Le Hamel : tout est en zone agricole, nous aurions aimé intégrer quelques parcelles en zone urbanisée dans le prolongement des habitations existantes comme les parcelles ZE 93 et ZE 71. • Concernant la route de Moulins, toutes les habitations sont en zone agricole, alors que nous avons quand même des bassins de vie tout le long de la route qui aurait pu être prolongés. <p>Au niveau de la carte, nous avons remarqué qu'un cours d'eau apparaît au sud de la commune, or celui-ci n'en est pas. Il s'agit d'un fossé d'assainissement busé (cf. plan de situation).</p> <p>Enfin, qu'en est-il de la loi 1102023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Nous avions compris que cette loi permettait à chaque commune de bénéficier d'un hectare d'espace naturel, agricole et forestier à artificialiser sur la période 2021-2031. Le PLUJ proposé aujourd'hui ne semble pas respecter cette « liberté » qui a été accordée aux communes. Notre crainte, comme celle de la plupart des élus ruraux, est de voir une diminution de notre population qui n'aura plus aucun espace disponible pour construire.</p>	<p>La cartographie des cours d'eau présenté en annexe du PLUJ fait apparaître à la fois des cours d'eau et des fossés d'assainissement. Afin de clarifier la distinction entre chacun, la Communauté de communes des Pays de l'Aigle propose de modifier la cartographie et d'intégrer dans le règlement graphique la définition des cours suivantes :</p> <p>Art. L. 215-7-1. – Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. (code de l'environnement).</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant la dernière remarque, la commission note l'absence de réponse</p>

		<p>R Ssb 1 M. et Mme MARTEL Guy</p> <p>Projet de construire un garage 2 voitures sur la parcelle ZL 34 en bordure de la ZL 33</p>	<p>En secteur agricole, le règlement autorise la création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLU-I-H.</p> <p>Le projet mentionné dans la contribution est ainsi compatible avec le PLU-I-H.</p> <p>Dont acte</p> <p>Conformément avec les orientations du PADD et la loi « Climat et Résilience », la Communauté de communes des Pays de L'Aigle a souhaité concentrer l'essentiel de la production de logement et l'offre d'accueil des entreprises au sein des centres villes et centres bourg. Du fait de la faible densité présent sur le hameau, la parcelle ZD 50 n'a à ce titre pas vocation à être densifiée et à accueillir de nouveaux logements ou des activités économiques.</p> <p>Le propriétaire pourra par conséquent uniquement bâtir des bâtiments dans les conditions indiquées dans le règlement.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera aux différentes modifications dans les prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>R Ssb 2 M. Alexandre LEGA-CHOIS</p>	<p>Auto-entrepreneur, je compte bâtir un ou plusieurs bâtiments sur la parcelle ZD 50.</p>	<p>R Fay 1</p> <p>ZC 24, il manque 3 étangs qui existe pourtant depuis une cinquantaine d'années ZA 52, il manque 1 étang ZA 18 et 48 : sont boisées ZA 24 et 25 : pas de haies au Nord ZH 2 et Z 14 à 17 : boisées en 2013-2015 Z 14 et 15 : pas de haies au Nord sur la commune de Fay</p> <p>R Aub 2 M. V. HELLEUX Maire d'Aube</p> <p>Demande à ce que le travail implanté derrière la mairie soit répertorié patrimoine vernaculaire De la même manière nous souhaitons que la maison dite Castelpoint au 20 route de Paris soit répertoriée patrimoine architectural</p> <p>R Sol 3 M. COUTURIER Jean-René</p> <p>Parcelle I 4, de 6 960 m², lors de l'acquisition de cette parcelle en 2021, c'était une peupleraie avec arbres en fin de vie. Ils ont été exploités et non remplacés. La parcelle a changé de nature pour être herbage à la place de bois. Demande de rectifier la légende.</p> <p>Dont acte</p> <p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera aux différentes modifications dans les prescriptions graphiques.</p> <p>Dont acte</p>

R Sol 4	Mairie de St Ouen	Il a été porté sur le plan un arbre remarquable entre l'école Léonard de Vinci et la salle des Fêtes. Il n'existe pas d'arbre et demande la correction.	La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction des prescriptions graphiques. Dont acte
R Sol 5	M. Jérôme ANDRION	Déclaration préalable délivrée par le maire pour l'installation d'un pylône, demande la confirmation qu'il a le droit d'installer le pylône	L'observation ne nous permet pas de situer le projet. La contribution n'appelle pas de commentaire spécifique ni de modification du PLUJ-H. Dont acte
R Sol 6	Mairie de St Ouen	Parcelles ZA 70 et 72. Elles sont boisées doivent donc être classées comme dans le PLU. Parcelle C 374 boisée, à corriger dans le PLUJ	La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction des prescriptions graphiques. Dont acte
R Bon 1	Mairie	Parcelle ZA 30, absence de zone blanche autour de la maison de M. et Mme Patricia DESJARDIN et de l'atelier	Cette remarque n'appelle pas d'observation de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle. Dont acte
R Boc		<p>Corrections à apporter sur doc graphique:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haie impasse des Coupes Genets : à protéger coté gauche, parcelles ZE 54, 22, 23 - supprimer haie à protéger côté droit parcelles ZE 35 et 58 - haie à protéger entre ZM 14 et 35 - haie à protéger sur ZE 33 - haie à déclasser sur ZE 24 - haie à protéger sur ZE 52 limite RD 230 et VC 6 - haie à protéger ZD 33 limite RD 230 - supprimer l'ex CR 24 de la RD 658 (parcelle ZM 38) à la RD 230 (parcelle ZI 13), n'existe plus, a été vendu par la commune - mentionner sur ZI 43 église et cimetière - supprimer la zone A 1 sur la parcelle ZK 4 - la parcelle communale ZE 26 comprend un taillis et un plan d'eau naturelle classé réserve incendie - mettre ZE 1 en espace boisé à protéger - indiquer plan d'eau naturelle communale sur ZO 26 et ZH 18 - indiquer la mare sur ZM 4 <p>corrections sur le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajouter ou préciser : installation de portail si possible en retrait de 5m de la voie publique avec un busage de 7m - page 118 : 50m² cumulés pour les annexes est insuffisant pour les propriétés non agricole ayant de grand terrain sur OAP dent creuse : pouvez préciser ce qu'est un terrain d'assiette de plus de 2500 m², ensemble de terrains constructibles ou parcelle cadastrale ? - pour une parcelle construite en zone Uh de plus de 2500 m² puis je vendre une parcelle construite de 1000 m² ? est-il possible de mettre une seule habitation sur cette parcelle de 1000 m² ? - dans le cadre d'une parcelle de 4000 m² en zone Uh (ex ZE 23) est ce que la densité de 12 log/ha s'impose hors lotissement aménagé ? 	<p>La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procédera à la correction des prescriptions graphiques. Dont acte pour la partie graphique.</p> <p>La commission note l'absence de réponse concernant le règlement écrit</p>

Réf.	Auteur	Adresse postale	Contribution	Réponses pétitionnaire CdC des Pays de L'Aigle et avis de la commission
1	Besnard Hugo	Ecorcei	Je pense qu'il y a une petite coquille page 66 du règlement écrit. Il est mentionné la zone UC au lieu de la zone UH.	La Communauté de communes des Pays de L'Aigle procède à la correction de cette erreur. Dont acte
2	Cleret Elo-die	Saint Martin d'Ecublei	Par ce courrier et dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU-h de la communauté de commune du pays de l' Aigle, je vous alerte sur un problème concernant le quartier du mesnil à st Martin d'Ecublei et plus précisément la parcelle E175. Cette parcelle est intégralement classée en ZU mais serait couper en deux : une partie en ZU et l'autre en ZA. Il serait inapproprié qu'il y ait une zone agricole à cet endroit cela engendrerait beaucoup de désagréments, de nuisances sonores, voir des problèmes du fait de nombreuses habitations adjacentes à ce lieu.	Cf contribution R-SGE 1 / Sme Dont acte
3	Brizard François et Marie Luc	61550 La Ferté en Ouche	La parcelle 506 ZE48 se trouve classé en zone A toutefois cette parcelle et desservie par tous les réseaux y compris assainissement collectif , et la surface est de 40 a donc d'actualité pour l'utilisation agricole, et dans une zone urbanisé . Peut-on revoir ce zonage en stecal .	Hameau de faible densité, la Quatravaudière dispose d'une fonction agricole forte, comme en atteste la présence du GAEC du Muguet (élevage) et d'une exploitation sur la parcelle 483 (en cours de reprise). L'aménagement d'un logement sur la parcelle ZI 48 aurait pour conséquence de participer au mitage du territoire et se traduirait par une fragilisation des exploitations agricoles existantes (respect des distances entre les exploitations et les habitations) Par conséquent, la création d'un STECAL y semble incompatible avec l'ambition de maintenir l'activité agricole. Dont acte
4	Nina Soret & Alexis Fasquel	Crulai	Projet du moulin du Pont (Crulai) Dans le cadre de notre rachat du moulin du Pont à Crulai, nous souhaitons développer sur ce lieu un environnement pour de l'habitat partagé. L'objectif est de créer une ferme collective proposant différents types d'hébergement saisonniers pour accompagner des week-ends à thème et ainsi promouvoir une transition sociale et écologique nécessaire pour la protection et sensibilisation de notre environnement. De ce fait, nous serions amenés à utiliser entre autres des habitats légers "nature" (yourtes/roulottes/chalets bois) pour aménager une partie des logements. L'ensemble de l'exploitation n'a pour vocation que de permettre l'entretien et la rénovation du moulin. Aussi, ce projet nous semble s'inscrire parfaitement dans le cadre du PPAD. Nous souhaiterions savoir dans quelles mesures il est encore possible d'effectuer un changement du PLU. En effet, l'idéal, à la lecture du document, serait de pouvoir ajouter le moulin comme une zone STECAL d'intérêt touristique. Dans le cas où il serait impossible de faire évoluer le PLU dans ce sens avant son approbation prochaine, quelles sont les possibilités restantes ? Pour finir, le moulin étant actuellement en Zone Naturelle, il resterait la possibilité d'utiliser la surface au sol disponible pour les annexes des habitations existantes. Le document indique : "La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50m2 d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLU." Notre interprétation nous mène à la conclusion que la surface cumulée de 50m2 s'applique pour chacune des habitations sur la propriété. Ainsi, pourriez-vous nous confirmer que le moulin disposant actuellement de 3 habitations pourrait cumuler 3 * 50m2 de surfaces au sol d'annexes ? Nous avons bien évidemment conscience qu'il nous faudra bien faire l'aménagement en dehors des deux zones humides répertoriées	La mise en œuvre d'un projet de ferme collective sur le site du moulin du Pont n'est pas incompatible avec le zonage naturel des parcelles concernées à condition de disposer d'un statut d'agriculteur et de relever de la MSA. Plusieurs facteurs viennent aujourd'hui limiter le projet mentionné par la contribution : <ul style="list-style-type: none"> Le développement d'une offre de logement sur un site isolé se traduirait par un mitage de l'espace agricole et naturel. Les conditions de sécurité ne semblent pas être réunies du fait de la présence d'une zone inondable sur l'environnement parcelle. La construction de nouveaux logements viendrait également impacter les zones humides identifiées sur le site. De ce fait, il n'apparaît pas opportun de procéder à la création d'un STECAL sur le Moulin du Pont à Crulai. Dont acte

	5	Féllay Mar- celle	<p>Villers en Ouche 61550 Ferté en Ouche</p> <p>Propriétaire de la parcelle D458 au lieu-dit les Girardais, je souhaite que l'ancienne écurie, située sur le terrain, qui comportait autrefois une partie habitable puisse être réhabilitée à usage d'habitation, jusqu'à aujourd'hui il ne fait plus l'objet d'une activité agricole. Pour cela il faudrait avoir la possibilité de pouvoir en zone A destiner ce bâtiment à de l'habitation. Étant donné que la majeure partie des terrains du règlement graphique seront agricoles, il faudrait alors prévoir dans le règlement écrit des dispositions spécifiques pour ce genre de rénovation et ainsi mettre en valeur le patrimoine et les vieux bâtis.</p>	<p>Les changements de destination et réhabilitation du bâti existant en habitation sont autorisés en zone A, sous respect des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ;
6	Le Maire, M. POTTIER Christophe	Saint Michel Thubeuf	<p>Je viens vers vous afin de vous informer de nos doléances sur le projet du PLU-i-H sur lequel nous étions favorables mais avec réserve. Nous voulons que la parcelle B 399 (constructible sur le projet) se trouvant à la sortie du bourg, devienne inconstructible donc en zone N car non desservi par les réseaux. (environ 5000 m²)</p> <p>Aussi, concernant la parcelle D112, se trouvant au lieu-dit "Les Rechins" (située entre deux habitations - dents creuses - 2802 M²) possède tous les réseaux en limite de propriété c'est pourquoi celle-ci doit rester constructible (afin de ne pas avoir investie dans l'assainissement collectif pour rien).</p> <p>Je vous prie de trouver en pièce jointe tous les éléments relatifs à nos doléances tels que les plans de zonage, la délibération ainsi que le courrier.</p>	<p>Dont acte</p> <p>En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire. La densification du lieu-dit « Les Rechins » vient en contradiction avec le souhait de conforter les centralités; d'autre part le dimensionnement de la parcelle de 2802 m² concernée par le projet, ne permet pas de la qualifier de dents creuses.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle B-399, espace boisé constitutif de l'identité paysagère, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle propose d'intégrer une prescription graphique au titre d'espace paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le projet esquissé apparaît compatible avec un zonage Az du secteur de projet et des bâtiments nécessaires au développement de l'activité. A ce titre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle donne suite à la demande en limitant le zonage Az à la seule emprise de l'agrandissement indiqué sur le plan remis par le contributeur.</p> <p>Dont acte</p>
7	blavette flo- rian	ST NICO- LAS DE SOMMAIRE	<p>Bonjour pour donner suite à notre projet de réhabilitation (environ 250m²) et agrandissement (environ 250 m²) de bâtiment professionnel merci de bien vouloir votre zone Az. C'i joint le plan.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Le projet esquissé apparaît compatible avec un zonage Az du secteur de projet et des bâtiments nécessaires au développement de l'activité. A ce titre, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle donne suite à la demande en limitant le zonage Az à la seule emprise de l'agrandissement indiqué sur le plan remis par le contributeur.</p> <p>Dont acte</p>

<p>8</p> <p>Jean Christophe FAY (SAFTI)</p> <p>1 rue de l'iton 27580 BOURTH</p>	<p>OAP les Sapins, l'Aigle je suis mandaté pour la vente des parcelles ZN 250, AW65 et AW67, sur la commune de L'AIGLE. L'ancien classement de ce secteur en AUE nous a amené, depuis de nombreux mois, à étudier un projet global d'aménagement de cette zone en mixant habitat et activités, dont nous vous joignons les grandes lignes dans le dossier de présentation en pièce jointe. A ce titre, nous avons travaillé depuis plusieurs mois avec un promoteur régional : PRIMALYS, en collaboration étroite avec la Mairie de L'AIGLE, en la personne de Mr Philippe VANHOORNE et de son premier adjoint Mr Pascal GUEUGNON. Un pré-projet leur a même été présenté en mars dernier. Dans sa partie habitat, notre approche prévoit la construction d'un foyer pour travailleurs handicapés, piloté par l'ADAPEI 61. Cette structure exploite un ESAT: LPS ATELIERS DE FREMONDIERE, dans la ZI de la ville et cherche à regrouper ses travailleurs en un même lieu, en toute proximité. Ce terrain correspond intégralement à leurs critères de recherches. Nous avons aussi réfléchi à l'aménagement important de cette entrée de ville SUD, en prévoyant plusieurs lots d'activités commerciales et tertiaires, autour d'un hôtel, indispensables au développement de l'attractivité de l'agglomération aiglonne et de partenaires déjà installés localement, désireux de s'implanter de façon plus visible et accessible. Nous avons ainsi identifié une dizaine de clients potentiellement intéressés, qui nous ont donné des accords de principe. Nous avons aussi travaillé sur le schéma viaire de la zone, avec les services de voirie compétents, locaux et départementaux.</p> <p>Notre projet est donc assez avancé pour initier un dépôt de permis de construire dans les prochaines semaines, avec un partenaire fiable et des clients engagés.</p> <p>La refonte du PLUJ, la création d'une OAP dite des sapins sur ces parcelles, réduisent considérablement la surface aménageable ainsi que la nature des constructions et aménagements possibles. Ainsi, notre projet qui s'établissait sur près de 4ha, ayant intégré la route à grande circulation au sud (RD26), est amputé d'un hectare. La réduction de partie activités/commerces à quelques lots, met en péril l'attractivité de ce projet et réduit considérablement la mise en avant de cet axe naturellement commerçant.</p> <p>Nous avons noté que les 27 OAP du territoire et surtout les 4 de la commune de L'AIGLE étaient très majoritairement de nature habitat. Il est dommageable que ce site, à forte visibilité et accessibilité, ne soit pas davantage dédié aux activités commerciales, artisanales ou tertiaires, pour lesquelles les demandes d'implantation sont réelles.</p> <p>Ce foncier est une des entrées de ville majeures de L'AIGLE. L'accueil reçu de notre dossier auprès de nombreux prospects, nous conforte sur sa légitimité.</p> <p>1 plan joint</p>	<p>L'OAP « Les Sapins » soumis à l'enquête a pour ambition d'aménager sur l'ensemble du secteur à la fois une offre de logement mixte et un espace de mixité fonctionnelle comprenant des activités. Le projet esquissé par la société Primals est compatible avec l'intention du territoire.</p> <p>Afin de faciliter la mise en œuvre du projet et en accord avec la ville de l'Aigle, l'OAP fera l'objet d'une actualisation. Il s'agira notamment d'agrandir l'emprise de la zone de mixité fonctionnelle dans le cadre d'une prochaine modification.</p> <p>Contact</p>
<p>9</p> <p>CALIXTE Vincent</p> <p>ST OUEN SUR ITON</p>	<p>L'entreprise CALIXTE CHARPENTE existe depuis 2013 et dispose d'un siège social sur la commune de la Lande Sur Eure actuelle-ment. Je suis propriétaire de la parcelle située au lieu-dit La Foucardière a Saint Ouen (61) et cadastrée sur les parcelles section H 29 d'une surface de 3076 m², section H30 d'une surface de 1830m², section H 251 d'une surface de 801m², section H 252 d'une surface de 577m² et section H 253 d'une surface de 3656 m² soit une surface totale de la propriété de 9940m². J'ai le projet d'installer le siège social de mon entreprise sur le territoire du Pays de L'Aigle, sur la parcelle citée ci-dessus.</p> <p>Il s'agit d'un projet de construction d'un hangar de stockage (bâtiment professionnel). Forte de son expérience et de son développement notamment sur la région Centre, l'entreprise a le souhait de s'implanter sur la commune de SAINT OUEN SUR ITON, aux abords de la zone industrielle de la Foucardière. L'objectif est de pouvoir stocker l'ensemble du matériel et des différentes machines liées à l'activité, dans un hangar avec panneaux solaires dans le cadre de la politique de développement durable. Le hangar permettra à l'entreprise de pouvoir disposer de l'ensemble des fournitures nécessaires à l'activité, et de ne pas avoir d'impact visuel pour les habitants du territoire. Ce hangar, mode le propose dans le cadre de l'activité, sera aussi une vitrine pour l'entreprise afin de proposer aux futurs clients une vue des prestations. Spécialisée dans la construction de bâtiment agricole avec panneaux solaires, il s'agit aussi de proposer ce type de hangar sur la région dont le potentiel de développement est important.</p> <p>L'installation de mon entreprise sur le territoire, qui plus est, à proximité de la zone industrielle, permet de poursuivre le développement de cette zone mais aussi l'attractivité du territoire. Pour le Pays de L'Aigle, c'est aussi une opportunité, notamment économique, d'accueillir une nouvelle entreprise.</p> <p>J'attire votre attention sur le fait que sans cette construction, les marchandises et autres machines seront visibles et peuvent donc être visuellement incommodes pour une entrée de ville, alors que l'ensemble de la zone est récent.</p>	<p>Afin de limiter le mitage des activités économiques sur l'ensemble du territoire et de réduire les conflits d'usages dans le tissu urbain, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle privilégie le développement des activités économiques au sein des zones d'activités économiques communales. De ce fait, elle ne souhaite pas procéder à la création d'un stécal sur les parcelles H-29, H-30, H-252, H-252 et H- 253.</p> <p>Plusieurs parcelles disponibles dans la zone d'activité de la Frémondière, situé à proximité directe, sont compatibles avec le projet porté par l'entreprise Calixte Charpente. Nous invitons par conséquent à l'entreprise de se rapprocher du service développement économique.</p> <p>Contact</p>

10	DE LOUVI- GNY BER- TRAND	Ecorcei	Mon projet est actuellement abouti et le tout du permis de construire va être re alise sous un mois maximum. C'est pourquoi, je vous sollicite afin que la parcelle puisse être considérée comme constructible.	
11	gilles van- denbroucke	Crulai	je souhaite que ma parcelle n° ZC 41 soit requalifiée en zone urbaine et non en zone agricole comme prévu sur le PLUJ en cours. pourquoi mes voisins en zone urbaine et nous zone agricole ?? je ne comprends pas.	Au regard de la faible taille de la parcelle ZC-41 mentionnée dans la contribution la mise en œuvre de projet de densification ou de division parcellaire apparaît relativement limité, voire inexistant. Le zonage agricole de cette dernière permettra d'y construire des extensions et des annexes. Dont acte En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire. La densification du lieu-dit « La Grossière / Les houssaie » vient en contradiction avec le souhait de conforter les centralités. La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas par conséquent faire évoluer le zonage des parcelles. Dont acte Suppression de la haie confirmée par la mairie Dont acte
12	vanden- broucke Gilles	Crulai	je vous signale que vous avez matérialisé une haie au bout de la parcelle D530 sur la commune de Saint Ouen sur Iton, cette haie n'existe pas, je vous demanderai de bien vouloir l'enlever.	
13	LEFEVRE DANIEL	L'Aigle	En tant que propriétaire de l'église St Barthélémy à L'Aigle, comme vu sur place avec M. Mignot, Nous avons pu noter que le périmètre de protection initial est projeté dans le nouveau plan en réduction. Seuls les abords immédiats et le faubourg ont été pris en compte sur la base d'une étude somme toute sommaire. Il me semble nécessaire d'étudier les vues lointaines, depuis et sur les clochers des 3 églises. En effet actuellement, les arrivées dans la ville permettent des vues vers ces clochers, et d'un clocher à l'autre.	Étude menée par l'UDAP de l'orme et présentée par l'ABF et le bureau d'études à la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et aux communes concernées; étude complète qui ne nécessite pas d'être revue; le périmètre du PDA permet un zonage cohérent concernant la protection du patrimoine telle que définie par les services de l'Etat Dont acte
14	Madame DENIS-BE- RANGER Ar- lette	L'Aigle	J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir examiner la classification de la parcelle AK 763, d'une superficie de 89a 80ca dont je suis propriétaire à L'Aigle. Elle se situe à la Pinarrière, Chemin du Rouvray. Elle est classée actuellement zone OND, ce qui d'après mes recherches correspondrait à zone boisée classée. Or cette classification ancienne ne correspond plus depuis au moins 30 ans à la réalité, et la parcelle n'est qu'une étendue herbeuse; je me permets de vous joindre une photo de cette parcelle; de plus je souhaiterais comprendre pourquoi elle est la seule, actuellement, en bordure du Chemin du Rouvray à être exclue de la zone constructible; je vous demande donc s'il y a possibilité de la reclassifier en terrain constructible.	En cohérence avec les orientations du PADD, la construction de nouvelles offres de logements sera réalisée exclusivement dans les centres bourgs du territoire. La densification du lieu-dit « La Pinarrière » vient en contradiction avec le souhait de conforter les centres bourgs et de limiter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers. D'autre part, la qualité paysagère de la parcelle (point de vue vers la Vallée et l'église) incite également la Communauté de communes des Pays de L'Aigle à protéger la parcelle AK-763 en limitant sa constructibilité. Dont acte
15	M et Mme DUBOIS Christian	IRAI	Objet : IRAI 2 terrains Le Brouillard/La Haie Rossignol ZH 33 et ZH 85 Ce mail fait suite à notre entrevue à la Mairie d'Irai samedi 20 avril dernier, lors de laquelle nous vous avons exposé notre souhait de voir les terrains dont nous sommes propriétaires au lieu dit "Le Brouillard/La haie Rossignol" rester en zone constructible dans le PLU. 3 éléments joints : - ZH 33 Pieces Urba - Dossier * 13 éléments - ZH 81 et 83 devenue ZH 85 Pieces urba - Dossier * 9 éléments - EXPOSE ZH 33 et ZH 85.pdf - 910 ko	En cohérence avec les orientations du PADD, La Communauté de communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas favoriser le développement de ce hameau (le bourg est privilégié) et également en raison de la présence d'indices de cavités souterraines. La création d'un lot à bâtir pour la parcelle ZH33 fait l'objet d'une déclaration préalable (DP 061 208 23 P0003) en date du 21/04/2023. Des droits à construire sont cristallisés pour une période de 5ans si la mutation de la parcelle a lieu dans avant le 21/04/2026.

<p>M DUBOIS Christian (et M. DUBOIS Michel)</p>	<p>Irai</p>	<p>Ce mail fait suite à notre entrevue à la Mairie d'Irai samedi 20 avril dernier, lors de laquelle je vous ai exposé mon souhait de voir les terrains dont je suis propriétaire au lieu-dit "La Viennetel" rester en zone constructible.</p> <p>2 éléments joints : - LA VIENNERIE Pieces Urba - Dossier * 5 éléments - EXPOSE LA VIENNERIE.pdf - 970 ko</p>	<p>La création d'un lot à bâtir pour la parcelle ZH85 fait l'objet d'une déclaration préalable (DP 061 208 23 P0002) en date du 21/04/2023. Des droits à construire sont cristallisés pour une période de 5ans si la mutation de la parcelle a lieu avant le 21/04/2026.</p> <p>Ainsi pendant ce délai, les règles en vigueur lors du dépôt s'appliqueront pour le projet. Ainsi la mise en œuvre du projet n'est pas remise en question par le classement de la parcelle en secteur agricole.</p> <p>Nous soulignons néanmoins qu'en cas de report du projet au-delà de cette période, la déclaration préalable ne pourra faire l'objet d'un renouvellement et la parcelle deviendra par conséquent inconstructible.</p> <p>Cont acte</p> <p>Les changements de destination et réhabilitation du bâti existant en habitation sont autorisés en zone A, sous respect des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) ; <p>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 ;</p> <p>Cont acte</p> <p>Conscient des enjeux de préservation de l'environnement et de l'identité paysagère du Pays d'Ouche, la Communauté de communes du Pays de L'Aigle a souhaité protéger le linéaire de haies bocagères, des berges des cours d'eau et les zones humides. A ce titre, sur l'ensemble des communes du territoire et notamment Moulins la Marche, plusieurs prescriptions sont mentionnées dans les prescriptions graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace paysager à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (fond de vallée notamment), • Haie à protéger identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. <p>En parallèle de ces actions, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et l'ensemble de ses partenaires poursuivront les démarches d'ores et déjà engagées de plantations de linéaire bocager.</p>
<p>17</p> <p>laurent valensi</p> <p>Moulins-la-Marche</p>	<p>Extrait d'un courrier :</p> <p>Nous notons avec satisfaction que les orientations générales proposées par le projet de PLU prennent en compte comme besoins « la préservation de la richesse paysagère du territoire et l'adaptation des développements anthropiques au relief et aux motifs paysagers », « la préservation de la maille bocagère », « le maintien des haies bocagères », « la préservation des berges des cours d'eau en lien avec leur ripisylve, les prairies permanentes et les zones humides ».</p> <p>Dans ce contexte, il est inconcevable que les haies, qui constituent la nature même de cet environnement bocager, ne soient pas inscrites et classées sur le plan (règlement graphique) de la commune de Moulins-la-Marche, de façon à assurer leur protection.</p> <p>En conséquence, nous demandons que soit réexaminée la carte de la zone naturelle classée N située à la pointe nord de Moulins-la-Marche, que les haies y soient répertoriées et classées, dans le respect des orientations du PLU, afin que soit préservée une richesse environnementale rare sur le territoire.</p> <p>+ annexes, photographies et cartes</p>	<p>Cont acte</p>	<p>Cont acte</p>

		<p>Objet : Lettre pour l'avis d'enquête publique</p> <p>parcelle section N 358</p> <p>Exerçant un métier dans le domaine du bâtiment, j'avais pour projet de faire construire plusieurs maisons sur ces terrains dans les prochaines années.</p> <p>Cependant, le 23 mars 2014, j'ai été victime d'un incendie dans ma maison ce qui m'a donné obligation de modifier mes projets. J'ai eu recours à l'utilisation de mon permis de construire que j'ai obtenu en 2012 et j'ai donc construit une maison à 50 mètres de la maison incendiée dont je demeure depuis 2016.</p> <p>La zone où est situé le terrain est actuellement constructible (jusqu'au PLU).</p> <p>Cependant, en juin 2023, j'ai eu un retour négatif du service d'urbanisme après une demande pour la construction de 5 maisons en raison du manque de réseau électrique et d'un manque de défense incendie.</p> <p>Mais, depuis novembre 2023, une nouvelle loi précise que les aménagements du réseau électrique sont à la charge du demandeur et non de la mairie.</p> <p>En effet, concernant la défense incendie, je suis prêt à faire la demande d'aménagement et financer les travaux pour la mise en place si nécessaire.</p> <p>Je serai également prêt à réduire le nombre de maison en cas de besoin.</p> <p>Les terrains dont je dispose ne possèdent aucune restriction pour ce type de projet mais vont passer en zone A après la mise en place du PLUJH soit en non constructible.</p> <p>Je propose donc, fortement à l'urbanisme, de refaire une étude de dossier en prenant en compte les solutions dont j'ai proposé précédemment.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Afin de préserver les espaces agricoles et naturelles, les lois « Eian » et « Climat et Résilience » encadrent le développement de logement dans les espaces agricoles et naturels. La parcelle N-358 ne remplit actuellement pas les conditions nécessaires pour faire l'objet d'une division parcellaire et accueillir 5 nouveaux logements.</p> <p>En ce qui concerne votre logement incendié, le règlement écrit permet de reconstruire un bâtiment à la suite d'un sinistre.</p> <p>Dont acte</p>
18	KARKI Ahmet	<p>Saint Sulpice Sur Risle</p>	<p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme</p> <p>Dont acte</p>
19	Anonyme	<p>SAINT MARTIN D'ECUBLE</p> <p>Habitant du quartier du mesnil, 61300 SAINT MARTIN D'ECUBLE lieu calme et paisible.</p> <p>Il serait inapproprié qu'il y ait une zone agricole dans ce quartier pour le bien et la sécurité de tous. Cela engendrerait beaucoup de désagréments, de nuisances sonores, voir des problèmes, du fait de nombreuses habitations adjacentes à ce lieu.</p>	<p>L'attribution d'un certificat d'urbanisme a pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme pendant 5 ans en cas de division parcellaire (lotissement). Ainsi pendant ce délai, les règles en vigueur lors du dépôt s'appliqueront pour le projet. Dans le cas de CUa / CUB, en cas d'incohérence avec le PLUJ, les services instructeurs pourront exercer un sursis à statuer.</p> <p>Dont acte</p> <p>Cette contribution n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité territoriale.</p> <p>Dont acte</p>
20	VANDEWALLE ODILE	<p>St Michel thubeuf</p> <p>Suite à l'enquête publique du PLUJ-H, nous constatons que notre terrain situé au cadastre : D 0112 lieu: Les Noes de Brais (les RECHINS), n'est plus inscrit constructible, alors que celui-ci est constructible au PLU de la commune. De plus ce terrain est desservi en limite de propriété par tous les réseaux : électricité, eau et assainissement collectif (investissement par la commune qui a eu un coût durable [...])</p> <p>Un CU a été délivré le 15/06/2023 sous le N°CU 061 432 23 P0004.</p> <p>Jointes les documents relatifs à notre doléance.</p>	
21	Milcent-Baudoin Fanny Association pour la Protection du Pays d'Ouche	<p>27390 Mélicourt</p> <p>Etant entendu que ses membres ont pris bonne note des objectifs protecteurs des mesures prévues pour la publicité hors agglomération, son avis se concentre essentiellement sur le projet de PLUJ-H.</p> <p>Les membres de l'APPO notent d'abord avec satisfaction le placement en toute priorité des objectifs de préservation des paysages et du patrimoine, ainsi que de préservation de la biodiversité et des habitats, en harmonie avec le choix d'un développement raisonné et durable [...]</p> <p>Les membres de l'APPO partagent également le constat de la nécessité d'un équilibre entre urbanisation poursuivie et ruralité dans une logique de proximité [...]</p> <p>Les membres de l'APPO saluent également l'objectif d'une bonne insertion paysagère des bâtiments d'activité. [...]</p> <p>Ils resteront attentifs à veiller, en en faisant part aux élus, notamment, dans le cadre de relations de dialogue et d'écoute, à ce que d'éventuels projets futurs ne viennent s'inscrire en contrariété avec celles-ci.</p>	

22	COISPEL Laurent	MAHERU	<p>Mon fils exploite une ferme en Gaec à Maheru, "La Monnerie" et nous souhaiterions déposer un permis de construire sur la Parcelle ZB3 "La Morillière" actuellement classée A.</p> <p>cette future habitation serait située à 300 m de son lieu de travail, proximité nécessaire à la bonne tenue de son exploitation (production laitière).</p> <p>Pourriez-vous revoir le classement de cette petite parcelle en "U", pour la rendre constructible, car elle est déjà composée d'un bâtiment et d'une ancienne maison.</p> <p>A noter également qu'une bouche d'incendie est à moins de 100 m, eau et électricité présents sur ce terrain</p>	<p>Le règlement du PLUJ-H autorise en espace agricole les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitation sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Un second logement de fonction de type « loge de gardiennage » d'une emprise maximale de 30m² pourra être autorisé</p> <p>Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées dans un périmètre de 100m autour de l'exploitation. Les réhabilitations ou extension de bâtiment existant pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.</p> <p>Nous vous invitons à aménager ce logement de fonction à proximité de l'exploitation conformément aux dispositions du PLUJ-H.</p> <p>Dont acte</p>
23	MAIRIE de SAINT MARTIN D'ECUBLEI	Saint Martin d'Ecublei	<p>Note de la commission : voir délibération de la commune</p>	<p>Cette contribution ne nécessite pas de réponse spécifique de la part de la collectivité territoriale.</p> <p>Dont acte</p>
24	Hoste Jean- Louis Isabelle	Irai	<p>Lors de notre rencontre avec le commissaire enquêteur à la Mairie de L'Aigle le mercredi 24 avril, nous avons été surpris de constater que notre terrain situé à Irai (Section F258) était classé en zone non constructible.</p> <p>Nous ne comprenons pas ce "reclassement" puisque les responsables du service urbanisme de L'Aigle nous ont assuré par mail que la déclaration préalable (jointe au registre manuscrit) cristallisait les droits à construire et ce malgré l'entrée en vigueur du PLUI pour une période de trois ans. (document joint au registre manuscrit).</p> <p>D'ailleurs, il est à noter que l'élaboration du PLUI remet en cause la durée de cette période car depuis de nombreux mois tout projet de construction dans les zones impactées se voit "refroidit" par l'incertitude que ce projet génère.</p> <p>Notre terrain, enclavé entre plusieurs habitations, constitue une dent creuse. Il se situe en bordure de route et est desservi en limite de propriété par les réseaux électriques et d'eau.</p> <p>Considérant que les informations données par vos services sont fiables, nous espérons que vous accepterez de répondre positivement à notre requête qui ne fait que prévaloir des droits.</p>	<p>Cf contribution LR 5 du registre papier</p> <p>Dont acte</p>
25	Bruno	La Ferté-en- Ouche	<p>Anceins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle C 278 (0,3ha) considérée comme une « haie à protéger » est en fait une bande de bois étroite mesurant 4/5 mètres dans son extrémité sud s'élargissant pour atteindre environ 25 mètres au nord à la limite de l'Eure. Cette parcelle de bois, peuplée d'arbres de haute tige est incluse dans un Plan simple de gestion sylvicole. - Je demande donc la reclassification de l'ensemble de la parcelle en bois :NF - Zones humides : <p>Les parcelles C277, C276 et C274 comportent des zones humides qui sont précisément représentées sur le plan.</p> <p>L'ensemble de la parcelle C299 (3 ha) a été qualifié de zone humide. Or, les zones humides caractérisées essentiellement par la présence d'une végétation hygrophile ne représentent environ que 35% de la parcelle. Etant donné les contraintes imposées par la législation sur ce type de zones, j'en demande une représentation plus précise.</p> <p>Villeron - Villers-en-Ouche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle 837 est classée en zone agricole alors qu'il s'agit d'un petit bois de 0,60 ha, je demande donc la reclassification de l'ensemble de la parcelle en bois :NF - La piscine à proximité d'un petit bâtiment carré au sud de la maison n'est pas représentée :parcelle 832. 	<p>En cohérence avec la présence d'un plan de gestion sylvicole et du dimensionnement de l'espace boisé, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle fera évoluer les prescriptions graphiques existantes sur la parcelle C-278 (suppression de la prescription graphique) et de l'ajout d'un zonage NF. Un ajustement similaire sera réalisé pour la parcelle 837 de Villeron Villers en Ouche.</p> <p>Le périmètre des zones humides a été défini par la DREAL au regard des différentes études menées. Des sondages supplémentaires sont nécessaires pour qualifier les zones humides.</p> <p>La représentation des piscines sur le registre cadastral ne relève pas du PLUI.</p> <p>Dont acte</p>

26	De Vivies Alix	<p>Riveraine de la vallée de la Charentonne au lieu-dit Brucourt, commune déléguée d' Anceins , la Ferté -en-Ouche, je m'étonne que cette vallée n'apparaisse pas comme dans le PLUJl comme « Espace paysager à protéger identifié au titre L151 -23 du code de l'urbanisme ».</p> <p>Cette vallée est en effet typique de l'identité du Pays d'Ouche composé d'un vaste plateau d'une altitude moyenne comprise entre 200 et 300 m, sillonné principalement par les vallées de la Risle, de l'Iton, de la Charentonne et de l'Avre</p> <p>Il est à noter que les vallées de la Charentonne et de son affluent La Guiel sont inscrites au titre des paysages dans le département de l'Eure dès la frontière des départements de l'Eure et de l'Orne ;</p> <p>(Site Dreal Normandie :</p> <p>Les paysages institutionnalisés DREAL Normandie (developpement-durable.gouv.fr))</p> <p>La lecture de la pièce attachée « La vallée de la Charentonne et de la Guiel » montre bien que les caractéristiques paysagères de la vallée de la Charentonne décrites dans l'Eure sont très similaires à celles rencontrées dans l'Orne.</p> <p>Aussi me paraît-il souhaitable que le PLUJl protège la vallée de la Charentonne et ses abords sur le territoire de la Ferté-en-Ouche et ce jusqu'à sa source à Saint Evroult. A la Ferté-en-Ouche les routes suivantes permettent de bénéficier par endroits de points de vue bucoliques intéressants.</p> <ul style="list-style-type: none"> . rive ouest « route du Buisson » de Bocquencé à la D12 . rive est : D658 (de Bocquencé (les Perrettes) à Anceins en passant par La Siffetière . rive ouest D231 : route d'Anceins à Villers jusqu'au plateau : route de la cidrerie (intersection avec la chemin de la Brocardière) . rive est D231 : à partir d'Anceins D231 « route du Mesnil » sur 2,5 km environ (la route rentre en forêt) . rive D 252 : Anceins vers la Ferté Fresnel (jusqu'à 600 mètres du bourg) . rive ouest D252 Anceins à Notre Dame du Hamel. <p>Les routes conduisant à Anceins favorisent des points de vue sur le village niché au fond de la vallée.</p> <p>Certains points de vue pourraient également être répertoriés comme « panorama ou point de vue identifiés à protéger au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme ».</p> <p>Cette protection des paysages par le PLUJl, comme celle des bâtiments répertoriés présentant un intérêt architectural serait en cohérence avec les objectifs du territoire de développer un tourisme vert à 150 kms des centres urbains de la région parisienne.</p>	<p>La vallée de la Risle, Guiel et Charentonne fait l'objet depuis 1995 d'un classement au titre d'espace Natura 2000 (https://mnh.mnhn.fr/docs/natura2000/fscpdf/FR2300150.pdf). A ce titre, il dispose d'une protection renforcée, chaque projet devra en effet faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une mesure des incidences des projets sur les habitats, la biodiversité et les paysages.</p> <p>Dont acte</p>
27	Lefrancois Jean	<p>PL: La vallée de la Charentonne et de la Guiel</p> <p>ceci concerne le projet de PLUJl pour la commune de Saint Evroult Notre Dame du Bois, plus précisément sur la RD31, route de La Ferté Fresnel.</p> <p>Nous constatons que certains terrains bénéficiant de permis de construire et de constructions à ce titre ont été cependant mises sur le projet en "Zone Agricole" au lieu de "Zone Ub" dans le prolongement de celles déjà zonées sur le projet.</p> <p>La limite d'agglomération de la commune sur cette route de La Ferté Fresnel se situe après les terrains AC34 et AC51+AC51 (parcelles de l'ancien AC36, suite à division), terrains déjà construits et bénéficiant de surface disponible de réserve foncière.</p> <p>Nous demandons à ce que la "zone Ub" de la route de la Ferté Fresnel intègre donc les parcelles AC32 + AC33 + AC34 + AC38 + AC37 + AC50 + AC51 ; toutes à l'intérieur de l'agglomération et possédant des constructions d'habitations ;</p> <p>pour informations, ces parcelles bénéficiaient de distribution des réseaux (eaux, électricité, téléphonie).</p>	<p>Les caractéristiques présentées par l'ensemble de logements situés le long de la route de Fresnel ne permettent pas de le qualifier comme un espace urbanisé et faire l'objet d'un classement en zone « Ub » (densité de logements, discontinuité du tissu bâti...).</p> <p>Le classement de l'ensemble de ses parcelles en espace agricole permettra aux logements existants de faire l'objet de travaux d'extension, de rénovation et d'annexes mais ne pourront pas faire l'objet de travaux de densification afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Dont acte</p>
28	EARL de la Deerie	<p>A la lecture de la lettre du président de la Chambre d'Agriculture du 11 janvier 2024 établie dans le cadre de la concertation pour le PLU, jointe dans les annexes de l'enquête publique, nous constatons que la Chambre d'Agriculture déplore que « les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas identifiés » et recommande vivement de les identifier comme tels et de les comptabiliser dans le potentiel des logements. Force est de constater que ce n'est pas le cas dans le projet proposé dans l'enquête publique.</p> <p>Je vous rappelle que les exploitants agricoles avaient été conviés au tout début du projet du nouveau PLU (avec Mme Hoorelbeke, Directrice Adjointe) avant la fusion avec la CDC de la Ferté Fresnel. Il faut déplorer le manque de mise à jour en concertation avec les exploitants agricoles depuis tout ce temps, ne prenant donc pas en compte l'évolution du monde agricole. J'ai vérifié cette information auprès de la chambre d'agriculture lundi 6 mai 2024 par téléphone.</p> <p>Compte tenu des éléments ci-dessus et en lien avec notre requête concernant le changement de destination des bâtiments agricoles au lieu-dit la Vienerrie, à IRAI nous réitérons notre demande (Contribution n° 16 sur le Registre en date du 28.04) et confirmons la fin d'activité agricole sur le site de la Vienerrie, jugée trop proche des habitations pour un stockage d'engrais azotés.</p> <p>Nous concluons que la chambre d'Agriculture a validé le projet sous réserve de la prise de compte de ses remarques ; ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté puisque nous avons essayé un refus lors du dépôt de notre CU pour changement de destination.</p>	<p>Conformément à la législation en vigueur, les pièces soumises à la concertation dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas fait l'objet d'actualisation suite à son arrêt. L'ensemble des réserves émises par la Chambre d'Agriculture</p> <p>Les changements de destination et réhabilitation du bâti existant en habitation sont autorisés en zone A, sous respect des critères suivants :</p>

		<p>● L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 60 m² ;</p> <p>● Le terrain doit présenter des conditions favorables à l'assainissement des eaux usées ;</p> <p>● Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité</p> <p>● 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) ;</p> <p>● 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) ;</p> <p>● 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 ;</p>
29	<p>PINART DAMIEN</p> <p>SAINT-OUEN SUR ITON</p>	<p>St Ouen sur Iton , parcelles OB0321 et OB322 ont été retirées des terrains constructibles dans ce projet de PLUJ. Ma demande de Cub a été refusée par le maire le 28 septembre 2023 considérant que le chemin qui dessert ces parcelles n'est pas revêtu. Ce refus a certainement été motivé par le souhait du maire de retirer ces parcelles constructibles dans le nouveau PLUJ. Ce choix n'ayant pas été validé par le conseil municipal.</p> <p>Ce chemin ne dessert que mes parcelles et si les terrains restent constructibles et que je peux réaliser mon projet (une maison plain-pied et un bâtiment), je demanderai l'achat du chemin afin que cela ne coûte rien à la commune.</p> <p>Je sollicite votre bienveillance quant à l'objet de ma requête afin que mes parcelles OB321 et 322 (pour environ 2300m²) restent dans le périmètre constructible comme cela était dans le PLU de la commune.</p> <p>Un redécoupage de certaines parcelles constructibles qui ont été rajoutées dans le PLUJ permettrait de conserver la surface allouée pour la commune dans ce PLUJ</p>
30	<p>Christophe Leblanc</p> <p>Moulins la Marche</p>	<p>Je tiens à vous signaler que la partie nord de la commune de Moulins la Marche est entièrement en zone Natura 2000. Ce zonage bloque tout projet de construction.</p> <p>Par voie de conséquence, cette qualification de zone Natura 2000 implique la protection de la faune et la flore. Vous trouverez en annexe quelques photos d'animaux et insectes prises à mon domicile situé dans la zone Natura 2000 de Moulins la Marche.</p> <p>J'espère que mes remarques auront attiré votre attention.</p>
31	<p>THOUJIN Philippe</p> <p>Saint-Martin-d'Ecublei</p>	<p>Début 2017, la ferme de Finard, dont je suis désormais l'exploitant, reprenait vie après des années de dormance. Avant cela, j'ai dû de multiples reprises présenter mon projet d'exploitation. Lequel incluait qu'une maison annexe à rénover, à l'écart du corps de ferme, se verrait aménagée en gîte, offrant ainsi un accueil orienté principalement vers les cavaliers-randonneurs, avec les services idoines. Mais celui-ci incluait aussi d'autres acteurs potentiels, au sein de ma famille. Aucun d'entre eux n'était alors, et n'est aujourd'hui, "exploitant agricole".</p> <p>A l'automne 2016, avant même de démarrer l'activité, le nouveau propriétaire, un GFA bailleur, avait adressé à la communauté de communes des pays de l'Aigle un courrier demandant, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUJ, un changement de zonage d'une partie des parcelles de la ferme. Ceci, entre autres, pour les futurs besoins d'accueil des différentes personnes qui pourraient être amenées à la fréquenter. Pour mémoire, toute l'emprise de la ferme de Finard est alors classée en zone Naturelle (selon le PLU communal approuvé le 23 mai 2005), y compris le corps de ferme, interdisant ainsi "toute nouvelle construction qui n'est pas une extension,</p>

Dont acte

Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :

- La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,
- L'unité foncière ne contribue pas à une extension de l'urbanisation,
- La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,

Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses (absence de réseaux notamment), nous ne pouvons pas considérer les parcelles OB321 et 322 comme telle. En effet, son aménagement présenterait une extension de l'urbanisation.

Dont acte

La présence d'un périmètre Natura 2000 sur l'ensemble parcellaire mentionné dans la contribution se traduit comme le précise la contribution par des conditions de construction ou rénovation des bâtiments quelques soient la nature du zonage (A ou N).

De la même manière complémentaire, l'ensemble des projets qui pourrait impacter l'espace protégé devrait faire l'objet d'évaluation environnementale et d'étude d'impact.

Dont acte

La mise en œuvre d'un projet de gîte équestre n'est pas incompatible avec le zonage agricole des parcelles concernées à condition de disposer d'un statut d'agriculteur et de relever de la MSA.

Si toutefois le statut du propriétaire ne permet pas la mise en œuvre du projet, il conviendrait d'étudier la demande pour une présentation en commission en CDNPS en vue de créer une zone. Nt lors d'une prochaine modification du PLUJ.

La commission soutient la démarche et il serait dommage que ce projet n'aboutisse pas.

réhabilitation ou rénovation d'un bâti existant". Ce classement du corps de ferme de la ferme de Finard peut paraître surprenant pour une structure agricole d'élevage équin (cf loi n°2005-157 du 23 février. 2005). D'autant que le corps de ferme voisin est, lui, classé en zone Agricole.

Les temps ont passés, les multiples reports du PLUJ aussi, et il s'avère que le zonage A demandé en 2016 est bien plus restrictif que ce que l'on m'avait présenté. En effet, lors d'un rendez-vous de conseil dans le cadre du projet de gîte, il m'a été souligné que cette zone implique que "sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole". Or, si le projet de gîte équestre peut aisément être considéré comme "lié à l'exploitation agricole" équine, il n'est en revanche pas "strictement nécessaire" à celle-ci. Les temps ont passés, et c'est près de 10 ans qui se seront écoulés, au mieux, avant que ce gîte puisse enfin commencer son activité. Un tel projet fera nécessairement appel à subventions, et s'il y a subvention, la "qualification tourisme" sera exigée pendant 10 ans après la fin des travaux. De plus, tout financeur voudra une "visibilité" à moyen terme, 10 ans à minima, sur le projet de gîte et sa pérennité. Ce qui était donc envisageable quand cette idée de gîte a germé, ne l'est plus aujourd'hui.

J'ai donc, après consultation du service Urbanisme de la Cdc des pays de l'Aigle, demandé à ce que les parcelles concernées (F167, F168 & F170) soient classées en zone Nt (Naturelle à vocation touristique). Cette demande, prise en compte, fit l'objet d'une sollicitation de réduction de moitié, à environ 3500 m², conformément aux instructions de la DDT de revoir à la baisse les surfaces identifiées au PLUJ en zone Nt. J'ai accepté cette réduction en précisant que, tant qu'à limiter la surface à environ 3500 m², il me paraîtrait plus cohérent de laisser les parcelles 168 et 170 complètes en zone Nt. Prolongement logique de leur classement actuel, en zone Nt pour la majeure partie, N pour le reste, et occupant ainsi les mêmes "équivalents surfaces", cela préservait la zone naturelle, en prenant en compte le projet d'hébergement touristique. La parcelle 167, elle, pourrait migrer vers un classement en zone A, cohérent avec le projet.

C'est ce classement en STECAL de zone Nt qui a été présenté à la CDPENAF. Celui-ci est d'autant plus cohérent que la parcelle F169 contigue et la partie ouest des parcelles F167 & F168 sont classées en Espace Paysager à protéger au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. C'est ce classement en STECAL de zone Nt qui a reçu un avis défavorable de la CDPENAF, qui "propose de classer en zone A le secteur de projet si le porteur de projet a le statut d'agriculteur". Pourquoi cette restriction ? Un projet touristique dans une zone historiquement naturelle devra-t-il dorénavant être porté par un acteur agricole... ?

La CDPENAF aurait ajouté avoir "besoin de précision sur le projet". Argument étonnant, car ce projet de gîte équestre est connu des acteurs locaux, et au-delà, de longue date. Pour mémoire, un gîte équestre est, par définition, un gîte rural, donc situé à la campagne, qui dispose d'équipements spécifiques pour accueillir de la clientèle à cheval, c'est-à-dire, un ou des prés clôturés, éventuellement des boxes, de la nourriture pour les chevaux et un lieu pour déposer le matériel des cavaliers...

Avec le classement en zone A proposé, toute personne, physique ou morale, qui n'aurait pas le sésame du "statut d'exploitant agricole" ne pourrait donc porter aucun projet sur ces parcelles. Qu'en serait-il si je ne suis pas le porteur du projet de gîte ? Si le propriétaire du foncier voulait porter lui-même ce projet, valorisant ainsi son patrimoine, pour ensuite louer la structure à l'exploitant, son conjoint, ses enfants, ou un quidam quelconque ? Verraient-ils leur projet touristique rejeté sous le prétexte qu'ils ne sont pas "exploitant agricole" ? Quant à l'argument de classer en zone A pour veiller à ne pas "porter atteinte au développement des activités agricoles", il ne tient pas. Les contraintes sont identiques en zone Nt et en zone A du PLUJ. La ferme de Finard est certifiée Haute Valeur Environnementale (HVE) au 3ème niveau, le plus élevé.

C'est l'une des deux seules exploitations du milieu équin en Normandie à l'être, et l'unique de l'Orne. Il est donc évident que je ne laisserai aucun projet contraire aux valeurs de cette certification et aux principes de l'agro-écologie voir le jour sur l'emprise de la ferme de Finard. De surcroît, cette emprise est un refuge ornithologique, membre du Groupe Ornithologique Normand (GONm), qui a pour mission de protéger les oiseaux de Normandie et les milieux qui les abritent. Rappelons que le PADD, dans son axe 2, affirme la nécessaire valorisation du territoire en vue de développer un tourisme de passage, et que, pour ce faire, doivent être développés, d'une part, les hébergements touristiques « ruraux » adaptés au contexte territorial tels que les gîtes, habitats insolites, d'autre part, le développement de l'offre de loisirs autour de la notion de « tourisme vert ».

Rappelons aussi que notre site se trouve à 5 minutes du département du Caval'Ouche, itinéraire de randonnée équestre balisé de plus de 150 km qui parcourt le Pays d'Ouche d'Est en Ouest.

Un lieu d'accueil pour eux-mêmes et leur monture ainsi situé sans nul doute toute l'attention des cavaliers randonneurs. Aussi, je demande que le classement en zone Nt (Naturelle à vocation touristique), proposé par les services de l'urbanisme de la Cdc des pays de l'Aigle à la CDPENAF, des parcelles F168 et F170 soit confirmé. Ceci pour permettre, à moyen terme, la création d'un gîte équestre.

	<p>Ci-dessous deux avis relatifs au projet de PLUJ du Pays de l'Aigle soumis à EP</p> <p>1- Le projet de règlement prévoit la possibilité d'implanter des fermes agro photovoltaïques sur tout secteur classé A sans aucune restriction ni de taille ni d'incidences agricoles, environnementales ou paysagères.</p> <p>Cette disposition apparaît d'une part en totale contradiction avec les dispositions du Scot P2AO adopté en 2018 (objectif 3.2.1 du DOO) d'autre part avec le Sradddet Normandie, l'un et l'autre excluant l'installation de panneaux au sol sur des terres agricoles.</p> <p>Ce faisant (contrairement au cas de la méthanisation) la mesure telle qu'actuellement proposée ouvre la voie à une prolifération de projets de toute sorte y compris les plus démesurés, que favorise une propension forte à la déprise agricole dans certains secteurs pourtant à haute valeur agricole ou bocagère et qui devraient pourtant être préservés au bénéfice de leur vocation première.</p> <p>De surcroît la loi énergie de 2023 prévoyait l'obligation pour les collectivités territoriales de réaliser un schéma d'implantation des ENR pour précisément éviter ce risque de prolifération anarchique.</p> <p>Or à notre connaissance ce schéma est inexistant sur le pays de l'Aigle.</p> <p>Pour ces raisons la mesure proposée au projet de règlement ne saurait au risque d'être irrégulière, être maintenue en l'état ou si elle l'était devrait à minima se référer explicitement au cadre limitatif posé tant par le Scot que le Sradddet.</p> <p>A terme pour les mégaprojets de fermes agro photovoltaïques qui pourraient être tentés de s'implanter, vu l'importance des enjeux et incidences agricoles, environnementales et paysagères un débat public et une saisine de la Cndp devrait être la règle en amont de tout projet émanant d'investisseurs privés.</p> <p>2- En application des mesures de restriction d'espace (cf ZAN) le projet de règlement propose des restrictions drastiques à la constructibilité dans certains bourgs et hameaux les plus ruraux du Pays de l'Aigle, voire pour des hameaux un gel complet ce qui conduira inexorablement à les condamner à une mort certaine.</p> <p>Nous habitons un de ces hameaux « vivant, » éloigné du centre bourg et regroupant une dizaine de foyers qui désormais ne pourrait ni accueillir une famille ni permettre à l'un de ses enfants de s'y installer.</p> <p>Le projet proposé fait une totale impasse sur ce tissu et ces réalités sociales caractéristiques de la vie de ces hameaux notamment en milieu bocager (relire F Braudel svp)</p> <p>Aussi, Nous demandons que soit instauré pour chaque hameau « vivant » (seuil à définir) un quota de constructibilité à minima permettant un minimum de renouvellement/ respiration de ces communautés de voisinage.</p>	<p>Le règlement précise les conditions de développement des énergies renouvelables. En ce qui concerne plus spécifiquement le développement de l'agrivoltaïsme, le territoire se réfère au décret n°2024 – 318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers (https://www.les-efrance.gouv.fr/ort/id/JOREFTEXT00049386027).</p> <p>Ce dernier a pour objet d'encadrer le développement des projets et de le inscrire comme une activité annexe à l'agriculture et les conditions d'implantation (nature / qualité des sols, superficie, études préalable...).)</p> <p>D'autre part, afin d'encadrer le développement de ces projets et de minimiser leur incidence sur l'environnement. Le PLUJ-H a inscrit dans ses prescriptions graphiques une part significative des espaces boisés et haies à préserver.</p> <p>Le recours déposé par la Région Normandie auprès du conseil d'Etat quant au décret 2024 – 318 pourra faire évoluer la position du territoire.</p> <p>D'autre part conformément au code de l'urbanisme et à la loi ALUR, le PLUJ-H du Pays de l'Aigle a pour ambition de limiter le mitage d'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire et autoriser le développement de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué (zonage U). De ce fait et afin de conforter les particularités du territoire, la Communauté de Communes n'a pas souhaité favoriser la densification des hameaux existants.</p> <p>Dont acte</p> <p>Cf contribution R-SGE 1 / Sme et R SGE 11 / Sme</p> <p>Dont acte</p>	
32	Anonyme		
33	Marc-Anthoine Mahieu	Saint Martin d'Ecubléi	<p>Objet : parcelles E175 et E15 (Saint Martin d'Ecubléi)</p> <p>Veuillez trouver en pièce jointe une deuxième pétition concernant le Mesnil à Saint Martin d'Ecubléi, plus spécifiquement les parcelles E175 et E15.</p> <p>La quasi-totalité des habitants du Mesnil demandent le maintien de l'intégralité de la parcelle E175 en ZUH (sans aucun découpage) et sont fermement opposés à la création d'un STECAL en E15.</p> <p>De notre point de vue la situation est extrêmement sérieuse. Vous êtes notre seul recours.</p>
34	NOE MI-CHAE	L'Aigle	<p>La contribution relative à l'OAP Marc Vaux appelle plusieurs commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La densité de 17 logements à l'hectare correspond à un objectif minimum à atteindre. De ce fait une densité plus importante est envisageable sur l'ensemble du site. • Le parcellaire d'ores et déjà dense rue de l'Horloge a invité la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle à privilégier l'aménagement de l'accès principal sur la rue de la Méritière. Pour autant, la voirie débouchera bien sur la rue de l'Horloge. • Le point n°3 est à notre sens d'ores et déjà pris en compte dans l'OAP sectorielle (Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace). <p>Je travaille sur l'OAP Marc Vaux depuis longtemps. Mes remarques ci-dessous concernent essentiellement cette emprise parcellaire.</p> <p>Point N°01 : Afin d'équilibrer l'ensemble des coûts (taxes, travaux, raccordements, voiries...) avec des prix de cessions réalistes, il est impératif d'augmenter le nombre de logement pour passer de 17 logements par hectare à 40 logements pour 10 000 M2. Cette démarche permet également la limitation de l'étalement urbain demandé par l'état.</p> <p>Point N°02 : L'accès principal devra également s'effectuer depuis la rue de l'Horloge en raison de sa proximité immédiate avec le centre ancien de la commune de l'Aigle.</p> <p>Point N°03 : Afin d'optimiser les dispositifs de captation solaire et d'isoler visuellement les pompes à chaleur et éléments techniques de productions d'énergies renouvelables, peut-on indiquer que les toitures terrasses sont privilégiées en parties centrales des édifices afin d'en limiter les hauteurs et bénéficier de surfaces pour les installations techniques performantes ?</p> <p>Un projet réalisable passe par un bon équilibre des coûts et la capacité de chacun à pouvoir le financer. Il est donc important de pouvoir considérer mes remarques.</p>

	<p>De ce fait, les attendus exprimés par le porteur de projet sont d'ores et déjà intégrés dans l'OAP et ne demandent pas de modification à l'issue de la phase d'enquête.</p> <p style="text-align: right;">Conclusion</p>	<p>Champ d'application du RLPI</p> <p>Des dispositions issues de ces législations s'appliquent également aux publicités et préenseignes du territoire. Sans prendre appui et adapter ces dispositions, le RLPI fait un simple rappel des Codes s'appliquant. Le RLPI adapte uniquement les dispositions du Code de l'Environnement qui l'encadre. Il convient donc de maintenir ces informations pour la parfaite connaissance des pétitionnaires.</p> <p>Qualité et esthétique des dispositifs</p> <p>Afin de faciliter la compréhension du document est proposé de remplacer le terme de cohérent par « harmonie ».</p> <p>Règle de densité</p> <p>Modifier cette disposition reviendrait à rajouter de nombreuses possibilités d'affichage et un changement important du projet de RLPI. La Communauté de Communes ne souhaite pas modifier cette disposition dans l'objectif de maîtriser la densité d'affichage publicitaire.</p> <p>Dispositifs lumineux</p> <p>La mention « Dans le choix du principe d'éclairage et son intensité, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement paysager et architectural dans lequel ils s'implantent » sera supprimée dans le règlement littéral, compte tenu d'une application soumise à interprétation.</p> <p>En outre, il est à considérer que (extrait du Guide pratique sur la Publicité Extérieure, Janvier 2024) :</p> <p>Les publicités éclairées par projection ou transparence, comme les autres publicités lumineuses, respecteront des normes techniques fixées par arrêté ministériel portant notamment sur les seuils en termes de luminance moyenne à ne pas dépasser (Art. R. 581-34). Cet arrêté est en cours d'élaboration, sans précision du calendrier de parution de ce dernier.</p> <p>Application du récent décret en fixant la surface maximale des publicités murales à 4,70 m2, encadrement compris, en ZP2 et ZP4</p> <p>Le décret en question étant paru le 30 octobre 2023, soit après la date d'arrêt du RLPI en Conseil Communautaire du 19 octobre 2024, les nouvelles surfaces unitaires maximales autorisées en agglomérations de moins de 10 000 habitants n'ont pas été</p>
<p>35</p> <p>Union de la Publicité Extérieure</p> <p>2, rue Sainte-Lucie - 75015 PARIS</p>	<p>Les entreprises adhérentes de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, ont pris connaissance avec un grand intérêt du projet d'élaboration du règlement local de publicité intercommunal (RLPI) de la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle arrêté en séance du Conseil communautaire le 19 octobre 2023 et soumis actuellement à enquête publique.</p> <p>Afin de mieux concilier les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux, nous vous présentons nos demandes d'aménagements réglementaires afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre. Cette obligation de conciliation est imposée en effet par le code de l'environnement.</p> <p>Vous trouverez, à cet effet, formulées ci-dessous, nos propositions.</p> <p>1. Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Champ d'application du RLPI <p>Le projet de règlement contient, en préambule, les éléments suivants : Indépendamment des dispositions du code de l'environnement, les publicités, préenseignes et enseignes sont soumises à d'autres législations (code de la route, code de la voirie routière, code du patrimoine, règlement de voirie municipal, règles d'occupation du domaine public, L'article 1-2 « Portée du règlement » dispose que Ce règlement s'applique sans préjudice des prescriptions prises en application d'autres législations, notamment celles concernant les monuments historiques, les sites ainsi que celles relatives à la sécurité routière (Code de la Route). Les règlements locaux de publicité sont encadrés par le code de l'environnement. Ces règlements adaptent localement les dispositions générales du règlement national de publicité (article L.581-14 « L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la métropole de Lyon ou, à défaut, la commune peut élaborer sur l'ensemble du territoire de l'établissement public ou de la commune un règlement local de publicité qui adapte les dispositions prévues aux articles L581-9 et L.581-10 »).</p> <p>De plus, ni le code de la route ni le code de la voirie routière, par exemple, n'encadrent l'élaboration des RLPI. Ainsi, il n'est pas opportun de faire référence à d'autres législations connexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité et esthétique des dispositifs <p>L'article 1-3 « Qualité et esthétique des dispositifs » dispose que : La couleur du cadre des dispositifs accueillent l'affiche de publicité ou pré enseigne doit être en cohérence avec les teintes du support sur lequel le panneau est installé. L'obligation de cohérence entre la couleur du cadre et les teintes du support sur lequel le panneau est installé est beaucoup trop générale et peut entraîner une grande insécurité juridique pour les entreprises chargées de respecter le RLPI ainsi que pour les autorités de police administrative. En effet, cette obligation implique une appréciation subjective et ne repose pas sur des éléments précis et tangibles.</p> <p>En outre, une telle obligation est difficile à définir et peut se heurter à l'objectif constitutionnel de clarté et d'intelligibilité de la norme tel qu'appliqué par les juridictions administratives aux RLP(i) (voir en ce sens, CAA Paris, 30 juillet 2019, NO 17PA23182).</p> <p>Pour toutes ces raisons, nous préconisons de supprimer ces différentes obligations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règle de densité <p>L'article 1-4 « Implantation » du projet de règlement dispose que : Règle de densité des publicités/pré enseignes sur façade de bâtiment et mur de clôture unité foncière avec linéaire sur voie intérieur 30 mètres : Aucun dispositif ne pourra être implanté sur une unité foncière</p>	

<p>36</p> <p>Beaudichon frank</p> <p>La ferte fresnel</p>	<p>présentant un linéaire sur voie ouverte à la circulation publique inférieur à 30 mètres, quel que soit son mode d'implantation. Compte tenu du morcellement parcellaire constaté et afin de prendre en compte la réalité « terrain nous préconisons de supprimer la règle de densité interdisant tout dispositif publicitaire sur une unité foncière dont le linéaire est inférieur à 30 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs lumineux <p>L'article 1-5 « Dispositifs lumineux et règles d'extinction nocturne » énonce que :</p> <p>Dans le choix du principe d'éclairage et son intensité, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement paysager et architectural dans lequel ils s'implantent. Ces dispositions sont de nature à créer une véritable insécurité juridique tant pour les opérateurs économiques que pour les services chargés de la police administrative dans la mesure où les termes employés sont particulièrement flous et ne sont pas définis par le projet de règlement.</p> <p>De fait, ces dispositions peuvent apparaître comme contraaires à l'objectif constitutionnel de clarté et d'intelligibilité de la norme appliquée par les juridictions administratives aux RLP(i) (voir en ce sens, CAA Paris, 30 juillet 2019, NOJ 7PA23182).</p> <p>De plus, s'agissant de la luminosité des dispositifs, le code de la route contient déjà des dispositions relatives à la luminosité et à la sécurité routière. Enfin, le RLPi se doit d'adapter les dispositions générales du règlement national de publicité (RNP) et non celles du code de la route (article L581-14 du code de l'environnement).</p> <p>C'est pourquoi, nous demandons de supprimer ces dispositions.</p> <p>2. Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones de Publicité 1102 et 4 <p>Les article 3-3-1 et 3-5-1 « Publicités et pré enseignes sur support mural de bâtiment, scellées ou installées directement sur le sol » limitent la surface des publicités murales en ZP2 et ZP4 à</p> <p>Le décret 1007 du 30 octobre 2023 portant modification de certaines dispositions du code de l'environnement relatives à la surface des publicités, des enseignes et des pré enseignes a porté de 4 m² à 4,70 m² la surface unitaire maximale de la publicité murale autorisée dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, nous demandons l'application de ce récent décret en fixant la surface maximale des publicités murales à 4,70 m², encadrement compris, en ZP2 et ZP4.</p> <p>Avant-propos</p> <p>Dans le cadre de la consultation du PLUJ, j'attire votre attention sur le fait que les documents ne sont pas accessibles à tout moment comme cela devrait l'être selon la réglementation applicable à l'enquête publique.</p> <p>Les faits se sont produits le 19 avril 2024 matin. J'ai souhaité consulter l'intégralité du PLUJ à la mairie de la Ferté en Ouche, ayant pris une demi-journée de congé pour les étudier.</p> <p>Le directeur général des services m'a informé qu'il n'était pas possible de consulter ces documents sans la présence d'un agent administratif. Ce qui est étrange étant donné qu'ils sont accessibles sur le site de la communauté de communes de l'Aigle. De plus une réunion avait lieu avec les agents techniques en présence du maire de la Ferté en Ouche et du directeur général des services dans la pièce où étaient les documents du PLUJ. Ainsi j'ai dû attendre que la réunion technique se termine (plus d'une heure d'attente pour les consulter). Je trouve ce procédé inadmissible, je rappelle que les documents administratifs sont consultables lors des horaires d'ouverture des mairies et d'autant plus lorsqu'il s'agit d'une enquête publique avec une temporalité courte. Ce principe est rappelé dans le sommaire de l'enquête publique : « Le dossier d'enquête publique, en version papier, est tenu à la disposition du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture, pendant toute la durée de l'enquête publique, dans les lieux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à la communauté de communes des Pays de l'Aigle, • en mairie de L'Aigle, • en mairie de La Ferté-en-Ouche, • en mairie de Moulins-La-Marche <p>Observations sur PLU de la Ferté Fresnel</p> <p>En ce qui concerne la capacité foncière de la Ferté Fresnel, sur le document référencé 1.6-Referentiel-Foncier.pdf, il paraît inopportun de classer en réserve foncière 4328 m² (zone uz) et 1976 m² (zone ub) (page 39 sur 75). Ces deux terrains, même s'ils sont dans les limites d'agglomération, présentent un réel danger car dominant directement sur la route départementale 12 (route à forte fréquentation) où le 50km/h n'est jamais respecté par les automobilistes (zone d'agglomération). Il n'existe aucun espace pour les piétons ou vélos :</p>	<p>prises en compte dans la version arrêtée du RLPi. Cette mise à jour sera effectuée dans le règlement littéral ainsi que dans l'en-semble des pièces du dossier de RLPi. La publicité murale sera autorisée d'une surface maximale de 4,70 m², encadrement compris, en ZP2 et ZP4.</p> <p>Dont acte</p>	<p>Avant propos :</p> <p>La Communauté de Communes des Pays de l'Aigle prend note des difficultés rencontrées dans le cadre de l'enquête publique et s'en excuse. L'ouverture d'un registre dématérialisé permettait néanmoins d'accéder aux documents de consultation.</p> <p>La commission note le dysfonctionnement ponctuel ainsi que la réponse de la Cdc.</p> <p>Observation sur la commune de la Ferté Fresnel :</p> <p>L'aménagement potentiel des parcelles mentionnées dans la contribution demeure aujourd'hui dans le respect des contraintes inhérentes à la proximité de la route départementale (re-cul des constructions, conditions d'accès aux parcelles...).</p> <p>Une OAP thématique relative à l'aménagement des dents creuses vient encadrer l'aménagement de ces parcelles afin de limiter les nuisances avec l'environnement. L'objet des « dents creuses » et de cette OAP conformément au code de l'urbanisme, de favoriser la densification des centres bourgs en amont de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets classés en 1AU ou 2AU. Le choix des secteurs de projets s'est appuyé sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des enjeux environnementaux, • la nécessité de réduire la consommation d'espace naturel et forestier, • la nécessité de limiter les nuisances par rapport à l'activité agricole.
---	---	---	--

			<p>les accotés de la route n'étant pas assez larges. Un aménagement de ces derniers obligerait un dédommagement couteux pour les finances publiques locales et à une expropriation de plusieurs riverains.</p> <p>En ce qui concerne le règlement (point 4 de l'enquête publique), concernant le Féré Fresnel, référencé 21_A0 - La Féré-Frênel - Commune déléguée de la Féré-en-Ouche.pdf, la zone 1AU-Ub, au plus près de l'école, paraît correspondre aux attendus des futures familles avec de jeunes enfants. Elle permet en effet un accès direct sans avoir à traverser de route. Mais sa petitesse me paraît dommageable même si une zone contiguë est envisagée sur le plan. Le 2AUh paraît tout aussi petite. Je m'interroge sur leurs dimensions quand on souhaite développer l'offre aux familles. D'autant plus qu'une autre zone 2AUh (à côté de la ZA 113 et ZA83) est envisagée et se trouve en limite d'agglomération et à côté du cimetière ! Cette parcelle trouvera difficilement preneur, surtout par des familles, étant loin de l'école et de toutes les commodités du bourg. Enfin elle jouxte une ferme d'élevage, ce qui peut incommoder une urbanisation à vocation résidentielle sans omettre la dangerosité de la sortie des matériels agricoles pour des enfants. Ainsi un agrandissement de zone 1AU-Ub et la zone contiguë 2AUh est une meilleure solution pour densifier sur une seule parcelle un lotissement résidentiel tout en aménageant des commodités pour les futurs riverains. Le coût serait moindre pour les finances publiques locales.</p> <p>Enfin je m'interroge sur le fait que cette densification ne se fasse pas au plus proche du bourg : la future urbanisation se limite aux extrémités de l'agglomération sans envisager d'élargir l'urbanisation sur les parcelles jouxtant la zone urbaine de centre bourg traditionnel. C'est regrettable.</p>	De manière générale, la contribution ne demande pas de modification du PLU-H. Dont acte
37	Franck Beaudichon	La Féré Fresnel	Voir observation n°36	Cf. réponse précédente. Dont acte
38	Mme Emme-raud Madeleine	St Sulpice sur Risle	Je me permets de vous contacter concernant la parcelle ZV40 de 42678m2 située au lieu dit du Rouvray sur la commune de St Sulpice sur Risle. Ayant un projet de panneaux photovoltaïques, serait-il possible de passer cette parcelle en zone compatible avec ce projet?	Si un projet se présentait sur cette parcelle, il devrait être conforme au règlement de la zone Agricole; point de vigilance sur l'impact d'un tel projet sur le paysage (à proximité de la déviation) Dont acte
39	Anonyme		<p>Nous relevons dans le projet présenté une absence de réflexion sur les zones à privilégier ou non en vue de l'implantation d'établissements de production d'Énr.</p> <p>Cela vaut en particulier pour les fermes agro photovoltaïques dont les incidences en terme spatiaux et de consommation foncière agricole peuvent s'avérer extrêmement impactant à l'échelle du territoire du pays de l'Aigle en l'absence de tout cadrage dans ce PLUi.</p> <p>Les incertitudes qui pèsent sur le développement de cette filière naissante et ses incidences territoriales à long terme appellent à d'autant plus de rigueur et de prudence au risque d'une prolifération d'initiatives mal maîtrisées encouragées par un PLU laxiste en la matière.</p> <p>Nous invitons à prendre connaissance de ce qui se passe déjà dans certains départements ruraux comme la Nièvre à ce sujet et au plan national de la déclaration des associations et organisations paysannes publiée sur le blog Mediapart. Ci-dessous https://blogs.mediapart.fr/les-invites-de-mediapart/blog/260923/photovoltaïque-sur-des-terres-naturelles-agricoles-ou-forestieres-nous-ne-tomberons-pa</p> <p>Comptant sur l'attention de la commission sur la nécessité de formuler les réserves qui s'imposent en veillant à un encadrement de ce type d'installation à caractère industriel dès à présent au niveau du PLUJ</p>	<p>En parallèle de l'élaboration du PLUJ-H, la Communauté de communes du Pays de l'Aigle a été amenée à mener une réflexion sur les zones d'accélération des énergies renouvelables.</p> <p>De manière complémentaire, le règlement précise les conditions de développement des énergies renouvelables. En ce qui concerne plus spécifiquement le développement de l'agrivoltaïsme, le territoire se réfère au décret n°2024 - 318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00004938602Z) Dont acte</p>
40	Arnaud COISPEL	Anceins Saint Symphorien des Bruyères	<p>Après consultation du PLUJ-h des documents graphiques concernant mes parcelles (en propriété ou location), je vous demande de réétudier le zonage.</p> <p>Sur la commune d'Anceins :</p> <p>Les parcelles E N° 75 - 73 - 71 sont en culture céréale et sur votre document, elle sont mise en zone N, hors elle devrait être en zone A.</p> <p>La parcelle E N° 72 est en zone N, hors c'est un bois.</p> <p>Les parcelles E N° 70 - 74 - 68 - 67 sont des herbages pour bovins en pâturage, elle a été également mise en zone N, hors elle devrait être en zone A également.</p> <p>Sur la commune de Saint Symphorien des Bruyères:</p> <p>Sur la parcelle ZD N°65, il est indiqué une haie à protéger en bordure de la parcelle ZD N°73. Qui n'existe pas. Je vous demande de la retirer.</p> <p>Sur la parcelle ZD N°75, une partie de ma parcelle à une zone 1AU-Ub (zone à urbaniser à vocation résidentielle), qui a l'heure d'aujourd'hui et en culture, je souhaite qu'elle reste en zone A. Un bail est en place et nous n'avons rencontré personne pour nous informer des éventuelles projets</p>	<p>Sur la commune d'Anceins :</p> <p>Les espaces naturels classés en zone N dans le PLUJ 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.</p> <p>Le zonage des parcelles EN 67 - 68 - 70 - 71 - 72 - 73 - 75, en espace naturel ne vient pas impacter l'activité agricole telle que décrite dans la contribution.</p> <p>Sur la commune de Saint-Symphorien des Bruyères :</p>

<p>La Communauté de Communes du Pays de L'Aigle prend note de l'absence de haie sur la parcelle ZD 73 et modifie les prescriptions graphiques en ce sens.</p> <p>En ce qui concerne le souhait de maintenir en secteur agricole, la parcelle ZD 75, afin de maintenir une cohérence avec le secteur de projet envisagé sur la commune, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle ne souhaite pas modifier le règlement graphique. En effet, l'existence d'une zone 1AU Ub ne vient pas impacter en l'état l'activité agricole et remettre en cause le bail existant.</p> <p>Dont acte</p> <p>Les changements de destination et réhabilitation du bâti existant en habitation sont autorisés en zone A, sous respect des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; 		<p>Dont acte</p> <p>La contribution n'appelle pas à une modification du PLU du Pays de L'Aigle tel que présenté lors de l'enquête publique.</p> <p>La commission confirme que ce STECAL est adapté pour ce site religieux qui accueille des pèlerins, activité liée d'avantage au tourisme qu'à l'économie.</p>
<p>41</p> <p>BELLANGER Nelly</p> <p>26 la grande rue 27230 LE THEIL NOLENT</p>	<p>Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée préfixe 282, section B, n°607 sur la commune de MONNAI, 31 impasse du Boulay. Je souhaite savoir si les 5 anciens bâtiments d'exploitation en briques et colombages, d'une surface comprise entre 70 et 450m², peuvent changer de destination pour être transformés en habitation ou en salle de réception.</p>	<p>Classement de STECAL surprenant.</p> <p>Dans l'atlas des STECAL figure, sur la commune de la-Chapelle-Viel, un STECAL en Zone Nt pour un projet de construction ou extension de bâtiments. Celui-ci concerne un lieu de culte faisant de l'accueil spirituel avec hébergements et salles de réunion. Soyons clair : qu'un territoire veuille œuvrer en faveur des activités qui améliore sa visibilité et son attractivité est parfaitement logique, et même louable.</p> <p>La présence de ce STECAL n'est donc pas à remettre en cause.</p> <p>Ce qui est surprenant ici, c'est le classement de ce STECAL, en zone Nt, zone naturelle destinée aux activités touristiques, dans laquelle, selon le règlement du PLUj, seule la destination « hébergement touristique » ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation sont autorisées.</p> <p>Un accueil spirituel, même avec hébergements, n'a pas, me semble-t-il, vocation à être "touristique".</p> <p>De plus, un "lieu de culte destiné à l'accueil spirituel avec hébergements..." , sauf à ce que ces hébergements soient tous proposés à titre gratuit, est constitutif d'une activité économique.</p> <p>Pourquoi donc créer ainsi artificiellement une zone naturelle au milieu d'une zone agricole de plusieurs centaines d'hectares, quand le projet pourrait voir le jour sans "consommer" de zone Nt.</p> <p>En effet, un "lieu de culte ... avec hébergements..." entre dans le cadre des « équipements d'intérêt collectif et services publics », ce qui le classe dans ce qui est « admis sous réserve de bonne intégration » dans l'ensemble de la zone A. Les dispositions spécifiques à la zone A ne s'appliquent par ailleurs pas à ces "équipements", ni aux "installations nécessaires à leur fonctionnement", à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.</p> <p>Nous sommes donc en présence d'un projet qui constituerait une activité économique, au cœur d'un grand espace agricole, et qui</p>
<p>42</p> <p>Anonyme</p>		

	<p>entre dans les exceptions aux règles strictes de la zone A. Un STECAL Az "à vocation d'activités économiques", n'aurait-il pas été plus approprié ? Cette option d'un STECAL Az, en alliant sobriété territoriale (Nt, spécifiquement) et focus sur l'aspect touristique des projets, permettrait "d'économiser" près de 4 hectares de classement Nt, et de les utiliser pour des projets réellement "touristiques" actuels ou futurs (dans le cadre de prochaines révisions du PLUj).</p>	
43	<p>Vauthier Pierre</p> <p>Les Genettes</p> <p>J'ai acquis cette année les parcelles C312, C311 et C196 aux Genettes (61), incluant sur la parcelle C312 une maison avec des anciens raccords eau et électricité mais en mauvais état et nécessitant destruction (voir pièces jointes). J'apprends qu'il est envisagé de placer ces parcelles et celles autour en zone A. Autour se trouvent de nombreuses autres maisons. Serait-il svpl. possible de classer ladite parcelle en zone U stécal pour que je puisse pérenniser la possibilité de reconstruction sur base de l'ancienne maison ? Sinon, quelle autre solution proposez-vous pour une telle pérennisation ? Je voudrais pouvoir reconstruire mais pas tout de suite, plutôt dans quelques années.</p>	<p>Le règlement écrit en zonage agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUj, • La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée <p>Le zonage en secteur agricole des parcelles C312, 311 et 196 ne vient par conséquent pas compromettre le projet de rénovation de l'habitation existante.</p> <p>Contacte</p>

13.1 Observations des commissaires enquêteurs

1/ Dans le document Justification des Choix, pages 28-29-30, pourquoi compter principalement sur la densification et l'extension et non prendre en compte le parc de logements vacants important ?

Réponse du pétitionnaire :

Dans le cadre de son projet de territoire (PADDD) et de la définition de ses besoins en matière de logements (point mort), la Communauté de communes des Pays de l'Aigle a programmé **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. Cette trajectoire de retrait de la vacance s'inscrit dans un contexte de forte croissance de la vacance du parc de logement (+43 logements par an) et un parc vacant fortement dégradé ou présentant des contraintes fortes (indivision, accès communs avec les commerces...). Ainsi, les besoins en logements identifiés sur le territoire (p.28) intègrent dans son calcul un retrait de la vacance.

La commission trouve que la réponse est d'ordre général et manque de concret.

2/ Dans le document OAP dent creuse, page 4, ne pensez-vous pas que le fait de créer des accès par porche pour mutualiser les accès ne créera pas des soucis pour l'accès des véhicules de secours ?

Réponse du pétitionnaire :

L'aménagement des accès par porche constitue une recommandation du CEREMA pour encourager la mutualisation des voiries. Les schémas présentés dans le règlement constituent des illustrations et des exemples de solution de mutualisation. Afin de ne pas induire en erreur les porteurs de projet, la Communauté de communes propose de supprimer l'image relative aux accès porche.

Dont acte

3/ dans les communes où la population est en baisse démographique, et le taux de logement vacant en hausse, ne serait-il pas opportun de transformer une partie des OAP en 2AU ? Cela permettrait de rénover et de densifier en priorité, le tout en respectant la loi climat et résilience.

Réponse du pétitionnaire :

Dans le respect des enjeux de sobriété foncière, la Communauté de communes a souhaité conserver dans le cadre de sa politique de l'habitat une diversité de l'offre de logement et proposer sur l'ensemble des communes des parcelles à bâtir. S'il convient prioritairement de combler les dents creuses et de favoriser le renouvellement urbain, les terrains à bâtir permettent de répondre aux besoins de la population communautaire qui ne serait pas en mesure de supporter les coûts de travaux de rénovation des habitats vacants ou dégradés ou d'acquérir des parcelles sur le marché privé (coût important).

La commission note que la réponse est évasive. Il ne tient qu'à la Cdc d'avoir une politique incitative.

4/ dans le règlement écrit, en page 109 (zone agricole, idem en zone N) le paragraphe 4-2 n'est pas clair.

Réponse du pétitionnaire :

Afin de faciliter l'interprétation du règlement, la communauté de communes des Pays de l'Aigle propose d'ajouter dans le PLUi des exemples permettant de comprendre l'intention du territoire.

Dont acte

5/ dans le diagnostic, en page 16, la commission est surprise du fait que le territoire de l'Aigle est comparé au département et à la région. N'aurait-il pas été plus cohérent de se rapprocher de territoires plus semblable (ex : Flers Agglo, Argentan, Pays de Livarot...)?

Réponse du pétitionnaire :

La comparaison du territoire des Pays de l'Aigle avec les échelons départementaux et régionaux constitue une pratique fréquente dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Nous retenons pour une prochaine révision, la proposition de comparer le territoire communautaire avec les territoires limitrophes.

La commission trouve cela dommage car la comparaison n'est pas fiable.

6/ Un constat global porte sur les logements vacants, majoritairement situés dans les bourgs, et sur la baisse démographique.

La commission s'interroge sur l'absence de politique générale mise en place pour rénover " le bâti ancien vacant ". En effet, il peut être judicieusement rénové en logement adapté à la population vieillissante et, étant proche des centres-villes, permettrait le développement d'alternative à la voiture, avec des cheminements doux vers les commerces et services.

Cela permettrait de répondre aux besoins généraux prévus dans les années à venir. La commission est consciente que cela n'est qu'une partie de la solution, mais il serait nécessaire de trouver comment rénover ces logements avant de bâtir de nouvelles constructions.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension (horizontale ou verticale) des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :
 - de 50m² de surface plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLUi
 - de 30% de surface de plancher totale existant à la date d'approbation du PLUi

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

Si malgré les possibilités évoquées ci-dessus, la surface de planchers totale de l'habitation n'atteint pas 120m², l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée jusqu'à cette limite.

- La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 30 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine et abris pour animaux), pour les annexes construites après l'approbation du présent PLUi
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 100 m².

Ce point sera soulevé dans le rapport.

Réponse du pétitionnaire :

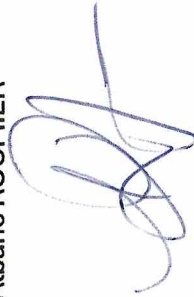
Afin de lutter contre la vacance dans le parc de logement observée au sein des centres villes et des centres bourgs, le territoire a engagé au cours de ces dernières années de multiples actions. Nous pouvons citer parmi elle :

- La mise en œuvre de deux opérations conjointes d'OPAH (2022 – 2026) permettant d'accompagner les habitants dans des opérations d'amélioration de l'habitat,
- Dans le cadre de la convention ORT Petites Villes de Demain menée sur la ville de l'Aigle, le territoire s'est donné pour ambition de remettre des logements vacants sur le marché en mobilisant des investisseurs privés et en exerçant son droit de préemption sur des opérations

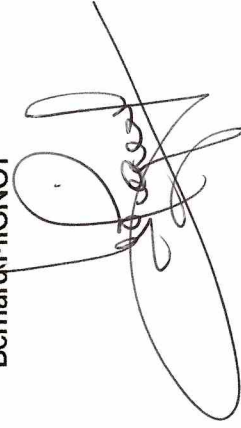
Si comme le souligne la commission d'enquête, l'une des solutions pour réduire la vacance pourrait être de contracter l'offre de logement sur le territoire et ainsi inciter le report des ménages vers le parc ancien et dégradé, elle ne paraît pas compatible avec la structure des ménages des Pays de l'Aigle. Les travaux de rénovation et de reconquête des logements dégradés se traduisent par des prix de sortie (vente et location) élevé et en décorrélation avec les ressources des ménages (revenu médian inférieur de 1800€ par rapport à la moyenne nationale et taux de pauvreté proche des 10%).

La commission note que c'est un problème général sur le territoire et que la Cdc doit s'engager pleinement afin de trouver des solutions. Elle peut s'inspirer des territoires voisins confrontés aux mêmes problématiques.

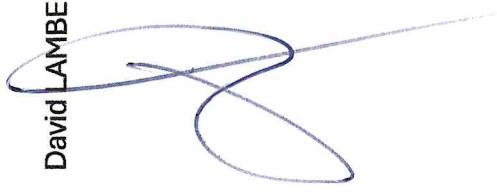
Albane ROUMIER



Bernard MIGNOT



David LAMBERT



A Caen, le 7 juin 2024