



SOMMAIRE

RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	2
L'AIGLE.....	3



PADD

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

La notion de projet urbain est intégrée par la loi SRU au nouveau document d'urbanisme qu'est le PLU. Celui-ci sera transcrit dans un document d'urbanisme, le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme n'est encadrée par aucun texte. Les auteurs des plans locaux d'urbanisme sont libres de choisir les modes de présentation qu'ils souhaitent, la seule exigence étant la clarté.

Le PADD peut exposer les axes essentiels du projet en matière de développement urbain, économique, démographique, de protection et de mise en valeur des paysages, milieux et espaces naturels (les orientations majeures). Il s'agit de préciser le contenu des orientations générales qui peuvent être déclinées par thèmes. Dès lors qu'elles atteindraient un degré de précision élevé telle que l'identification d'objets ou des délimitations de terrains, leur place se situerait plutôt dans le volet orientations d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager¹.

Le PADD n'a pas vocation à expliquer son propre contenu. Les raisons pour lesquelles les orientations définies dans le PADD ont été retenues sont expliquées dans le rapport de présentation².

La loi UH apporte un changement majeur du PADD qui devient « un document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune³ ».

A l'issue de la loi UH, le PADD ne comporte plus de « prescriptions » mais seulement des « orientations » (générales pour l'ensemble de la commune), pour éviter les risques de confusion avec le règlement. Il n'est plus opposable aux tiers. Il sert à l'interprétation des autres parties constitutives du PLU, et comme base pour évaluer la nécessité d'une modification ou d'une révision simplifiée. Mais, même s'il n'est plus opposable suite à la loi UH, il s'impose en régime de cohérence aux orientations particulières et au règlement, qui ont une valeur juridique, en ce qui concerne les lignes de force du projet communal. Il faudrait rappeler que les orientations particulières et le règlement sont opposables aux tiers, les premières en rapport de compatibilité et le second en rapport de conformité, « *pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.* »⁴

¹ DGUHC-2002 ; p.38

² DGUHC-2002 ; p.37

³ Article 12, *Circulaire n°2003-48/UHC/DU1/14* du 31 juillet 2003 portant présentation de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat et premières directives d'application, page 2

⁴ Article L 123-5 du Code de l'Urbanisme



L'AIGLE :

Dans une optique de projet global, le PADD se décline sous sept thématiques, illustrées par des réflexions sur lesquelles la commune va orienter ses actions : l'environnement, l'aménagement de l'espace, le renouvellement urbain, l'équilibre social de l'habitat, le développement économique et démographique, les équipements et services et l'agriculture.

En matière d'environnement :

- *Préserver les sites naturels de qualité définis dans le diagnostic paysager, notamment les coteaux et points hauts, qui sont des sites potentiels pour des panoramas.*
- *Respecter les zones naturelles sensibles (et préserver l'activité agricole).*
- *Maintenir l'habitat existant en milieu naturel.*
- *Préserver et mettre en valeur les différents éléments patrimoniaux locaux et leur environnement.*
- *Créer un réseau continu de cheminements piétons pour mettre en relation les différents quartiers de la ville, les différents équipements. Mettre en place des itinéraires de promenades signalés et aménagés.*

En matière d'aménagement de l'espace :

- *Répondre par une étude spécifique aux problèmes de circulation (comme par exemple le manque des liaisons interquartiers au Sud de la commune) et de stationnement existant dans le centre ville.*
- *Requalifier la RN26 dans son ensemble (liaisons, abords, etc.).*
- *Traiter les entrées de ville en s'appuyant sur les projets en cours, à mettre en œuvre ou existants (notamment la mise en service de la déviation, le déplacement de la gendarmerie et le déplacement de la caserne des pompiers) : requalification de l'entrée de ville Nord dans la zone du pont, sous les voies de la SNCF par l'aménagement d'espaces verts, dans les espaces inondables, prise en compte dans les aménagements futurs de l'entrée de ville Ouest (création d'un équipement à vocation hôtelière sur l'avenue du Mont Saint Michel et création d'une zone résidentielle limitée).*
- *Mener une étude pour le renforcement du réseau de protection incendie et réaliser les travaux nécessaires.*

En matière de renouvellement urbain :

- *Engager une étude sur la structure commerciale du centre ville dans le but de renforcer les implantations existantes et de rendre obligatoire le maintien du statut commercial du rez-de-chaussée des immeubles sur des axes stratégiques (zone Ua).*
- *Analyser la localisation des logements vacants et mettre en place une politique de reconquête. Définir une politique de rénovation du logement ancien vacant en partenariat avec les propriétaires institutionnels ou particuliers (OPAH).*

**En matière d'équilibre social de l'habitat :**

- *Identifier et étudier les moyens d'améliorer l'insertion des immeubles de logements sociaux dans le tissu urbain notamment par la requalification des espaces publics en pied d'immeubles et des dessertes piétonnes, cyclistes ou voitures.*
- *Permettre la diversité et la mixité dans l'offre de logements.*
- *Favoriser un équilibre social de la commune.*

En matière de développement économique et démographique:

- *Proposer des espaces d'accueil d'activités, importants et vite disponibles.*
- *Satisfaire le besoin de développement de certains équipements. Anticiper la disponibilité foncière pour l'accueil d'activités de nature industrielle en cohérence avec le schéma de développement de la CDC.*
- *Offrir des espaces tertiaires et commerciaux attractifs.*
- *Développer une politique de logements neufs, en accession à la propriété et en locatif privé, en zone urbanisée et dans le prolongement du secteur urbain. Proposer une plus grande diversité de terrains à bâtir destinés à l'accueil de nouveaux logements. Développer le logement résidentiel individuel de qualité pour attirer de nouveaux habitants et renverser ainsi la tendance du solde migratoire.*
- *Initier un développement touristique.*

En matière d'équipements et de services :

- *Développer une politique culturelle et de loisirs.*

En matière d'agriculture :

- *Veiller à la préservation de l'activité agricole existante à L'Aigle.*



En matière d'application sur le terrain, les orientations mentionnées plus haut se traduisent comme suit :

En matière d'environnement :

- Développer l'atout majeur qui est la présence de l'eau et mettre en valeur la vallée de la Risle et son cheminement en ville. La qualité esthétique des berges est à retrouver.
- Préserver l'espace naturel des Vaux.
- Transformer le site de l'ancienne décharge et de la station d'épuration en espace naturel inconstructible.
- Requalifier le cimetière trop « minéral ».

En matière d'aménagement de l'espace :

- Continuer la politique de préservation de la qualité architecturale du centre ville et de son attractivité commerciale, en étudiant par exemple la mise en place d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).
- Homogénéiser le traitement des espaces publics, en centre-ville, notamment les jardins de l'Hôtel de Ville, et aménager les grandes étendues de parkings.
- Développer le caractère commercial et l'activité le long de la déviation de la RN 26 (au Sud).
- Positionner la gendarmerie au Sud de la ville à côté de l'avenue du Perche sur l'axe principal d'entrée de ville.
- Requalifier le quartier du Parc des expositions, du marché aux bestiaux et de l'Intermarché, bien situé mais déstructuré, mal mis en valeur et en grande partie en zone inondable.

En matière de renouvellement urbain :

- Engager une étude de programmation d'équipements pour la réutilisation des bâtiments communaux, notamment l'église Saint Barthélemy, les anciens abattoirs et l'ancienne Mairie.

En matière de développement économique et démographique:

- Maintien et renforcement de l'activité commerciale en centre ville et création de surfaces à vocation commerciale ou tertiaire dans le périmètre du Parc des Expositions désaffecté.

En matière d'équipements et de services :

- Étudier le déplacement du marché aux bestiaux (qui consomme un espace important à proximité du centre ville au regard de l'activité réelle qu'il génère).
- Créer une structure d'accueil hôtelière dans un secteur à fort potentiel naturel et touristique (entrée de ville route d'Argentan).
- Donner une vocation aux propriétés foncières de la municipalité.
- Développer la zone sportive du Chaillouet.