



Études, animation et coordination pour l'élaboration du SCoT du Pays de Falaise

Bureau communautaire

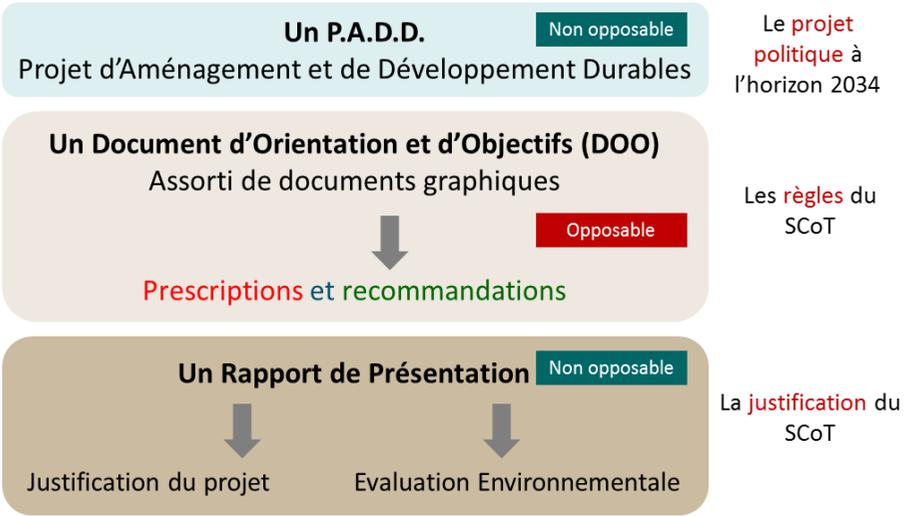
Le dossier de SCoT pour arrêt le 31 mars 2016



Jeudi 17 mars 2016



Le contenu réglementaire du dossier de SCoT



1

Le PADD

Document PADD débattu le 04 juillet 2015

Amendements réalisés depuis le débat :

Partie **3 - MAITRISER LES DEPLACEMENTS POUR FACILITER LA MOBILITE DE PROXIMITE**, ajout du texte suivant :

« En matière de déplacements, les objectifs du PADD intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement (conformément à l'article L 141-4 du Code de l'urbanisme). »

(= prise en compte d'une remarque de la DDT 14 en réunion PPA sur le PADD : pour assurer la sécurité juridique du document, intégrer cette mention qui figure dans le Code de l'Urbanisme).

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **2.3.2 - Développer le tourisme vert et les loisirs de proximité** », ajout du texte suivant :

« *Son développement repose donc sur des pôles à conforter ou à développer de manière complémentaire, notamment celui de Falaise (pôle majeur en matière d'équipement culturel), mais également sur des zones plus diffuses.* »

5

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **3.3 - Poursuivre la diversification du tissu économique local** », ajout du texte suivant :

« *L'objectif est de poursuivre la diversification du tissu économique dans une logique de développement local.*

Par ailleurs, le projet économique du Pays de Falaise se veut complémentaire de l'ambition économique portée par Caen Métropole, notamment par l'accueil d'activités économiques supports (construction, transport et logistique...).

Le Pays de Falaise cherche toutefois à poursuivre le développement de certaines activités économiques qui font l'identité du territoire et qui bénéficient de ressources locales : la valorisation de l'agriculture et des sites touristiques (développement de la production et de la transformation des produits locaux - industrie agroalimentaire, le développement touristique), la satisfaction des besoins des nouvelles populations (renforcement de l'économie présentielle dans un objectif d'amélioration du cadre de vie : services à la personne, équipements publics, santé et enseignement...).

Le Pays de Falaise affirme également la volonté de valoriser le concept "d'usine à la campagne" et le développement qualitatif des zones d'activités, en particulier celles situées en entrée de ville. »

6

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **3.3 - Poursuivre la diversification du tissu économique local** », tableau complété :

Tourisme	Se fédérer avec les grands sites voisins de la Basse Normandie afin de développer des produits touristiques sur le territoire du Pays de Falaise (éco-tourisme, tourisme de mémoire, offre culturelle liée à la période médiévale ...). Développer in fine une offre de services, hébergements, restauration et commerces à destination de la clientèle touristique.
-----------------	--

7

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **4.1 - Organiser l'armature des espaces économiques** », ajustement du texte :

« L'estimation des besoins en espaces économiques prend en compte :

- **L'objectif de consommation économe de l'espace.**
- les objectifs fixés en matière d'accueil de nouveaux emplois (de l'ordre de 2 200 emplois sur 20 ans) et les orientations fixées en termes de développement de certains secteurs économiques ;
- **la prise en compte de l'accueil d'établissements économiques en milieu urbain (consommation foncière mixte) ;**
- la volonté de prévoir à long terme des possibilités d'accueil d'entreprises d'envergure sur des espaces fonciers adaptés en fonction de la nature des projets de développement.

Ainsi, les besoins en espaces à vocation économique à l'échelle du SCoT sont estimés à environ ~~63~~ **68** hectares sur 20 ans, dont :

- de l'ordre de 43 hectares en extension de zones d'activités existantes ;
- de l'ordre de 20 hectares en création de zones d'activités.
- **de l'ordre de 5 hectares pour les entreprises situées de manière isolée sur le territoire.** »

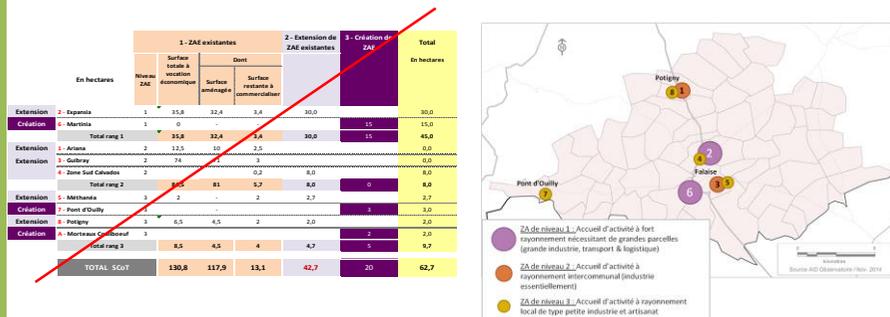
8

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **4.1 - Organiser l'armature des espaces économiques** », ajustements :

Suppression du tableau de la répartition foncière dans les Zones d'activité économiques : il s'agit d'un élément prescriptif du DOO.

Remplacement par la carte de hiérarchie des zones d'activités.



9

Amendements réalisés depuis le débat :

Dans le paragraphe « **4.3 - Conforter et organiser l'offre commerciale sur le territoire** », ajustement du texte :

« . Diversifier l'offre commerciale du pôle majeur avec l'accueil de commerces répondant aux besoins occasionnels légers et exceptionnels afin de limiter l'évasion commerciale vers les pôles urbains situés à proximité. Cette diversification tiendra compte des développements commerciaux attendus dans les prochaines années sur le pôle régional majeur : Caen Métropole. »

10

Amendements réalisés depuis le débat :

Nouvelle carte de la Trame verte et bleue (cf diapo suivante)

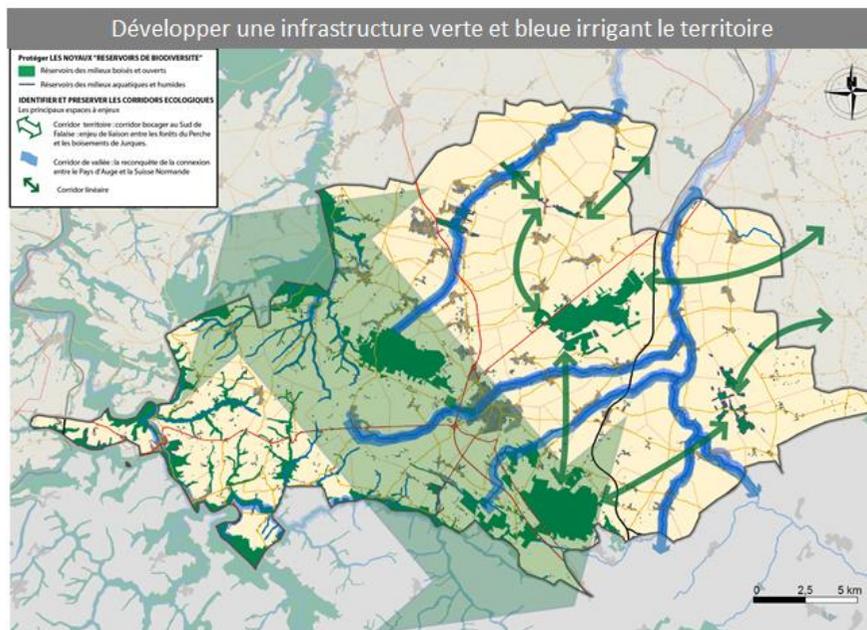
Dans le paragraphe « 3.1 - Privilégier une gestion intégrée de la ressource en eau », ajout du texte suivant :

« - Assurer la disponibilité de la ressource en eau avant tout projet d'urbanisation, à mettre en corrélation avec le projet de développement d'ensemble de la commune. »

Dans le paragraphe « 3.2 - Economiser les énergies pour une prise en compte du changement climatique et amorcer la transition énergétique du territoire », correction suivante :

- L'augmentation du niveau de performance énergétique ~~du parc de logements des constructions nouvelles et des bâtiments à réhabiliter.~~

11



12

2

Le DOO

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

En prescription plutôt qu'en recommandation (avis de la DDT 14 pour assurer la sécurité juridique du document)

Recommandations [R27]

~~Sur 20 ans, l'objectif du SCoT porte sur la réhabilitation de l'ordre de 10 % du parc de logements actuel, soit 1 200 logements à réhabiliter (60 logements par an en moyenne).~~



Prescriptions [P62]

Sur 20 ans, l'objectif du SCoT porte sur la réhabilitation de l'ordre de 10 % du parc de logements actuel, soit 1 200 logements à réhabiliter (60 logements par an en moyenne).

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Texte ajusté :

2.1.1. Programmer une production de nouveaux logements¶

Prescriptions [P25]¶

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature urbaine du territoire. Le SCoT fixe pour objectif la production de l'ordre de 3-100 logements au cours des 20 prochaines années en densification du tissu urbain existant (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant...) ou en extension de l'urbanisation.¶

L'objectif sera de privilégier les polarités en matière de développement de l'offre de logements afin de mieux favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services.¶

La programmation de nouveaux logements devra ainsi être accentuée sur les polarités (58,1% contre 45,8% constatés entre 2001 et 2012).¶

Le tableau suivant indique le volume de construction au cours des 20 prochaines années, par niveau de l'armature urbaine.¶

15

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Avis de l'Etat : « L'objectif de tendre vers 15 % de logements locatifs aidés (prescription n°26 page 28) ne devra pas constituer une obligation. »

2.2.2 - Développer le parc de logements locatifs aidés

S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs sociaux au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte tenu de la programmation de nouveaux logements).

D'autre part, l'objectif du SCoT est d'éviter d'accroître la concentration de logements locatifs sociaux sur le pôle structurant de Falaise.

L'objectif quantifié est de tendre vers 15 % du parc de logements au cours des 20 prochaines années.

Prescriptions [P28]

L'orientation quantifiée est de tendre vers 15 % du parc de logements au cours des 20 prochaines années, soit l'orientation du SCoT porte sur la programmation de l'ordre de 800 logements sur 20 ans dans l'hypothèse d'un rythme de construction égal à 3 100 logements sur 20 ans (soit 40 logements par an en moyenne).

Le renforcement du parc locatif social sera réalisé soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant :

54 % = construction et acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux (parcs publics et communaux), soit 432 logements.

37 % = amélioration du parc privé ancien (soit 296 logements).

Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux prendront en compte cette orientation et démontreront de quelle manière elle pourra être appliquée (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement la réalisation de logements locatifs sociaux.

16

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Remarque de la DDT 14 : « Veiller à expliciter les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. »

Ajout du texte suivant :

1 – RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Compte-tenu de la longueur des déplacements, les transports collectifs apparaissent comme l'alternative la plus sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, ils sont plus difficiles à développer.

Le développement de l'urbanisation est accentué sur les polarités urbaines du territoire qui constituent des secteurs à privilégier en termes d'optimisation de l'offre existante en transports collectifs.

Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de transports collectifs :

Remarque en réunion publique microrégion : « Prendre en compte les projets de contournement routier déjà inscrits dans les documents d'urbanisme locaux : exemple de Versainville. »

Prescriptions [P59]

L'urbanisation devra être limitée le long des axes routiers principaux afin de limiter la pression urbaine sur ces axes et de ne pas amplifier le risque des populations : pas d'extension linéaire en sortie de bourg. En revanche, une densification du tissu urbain existant traversé par des axes routiers majeurs sera possible.

En termes d'amélioration des infrastructures routières, le SCoT intègre le principe de contournement routier de Versainville.

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Le texte suivant constitue une prescription :

1.2.5 - Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements équipements

Prescriptions [P67]

Le SCoT intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements (y compris grands commerces) et infrastructures au cours des 20 prochaines années en accompagnement du développement résidentiel.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sera donc autorisée dans la limite de 20 hectares sur 20 ans (à répartir en fonction des besoins locaux).

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

19

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Compléments (texte et tableau de synthèse) dans le point 1.3 - Synthèse sur la programmation foncière du SCoT

La programmation foncière par destinations principales (habitat et activités économiques ou commerciales) indique une réduction nette du rythme moyen annuel de consommation de l'espace pour le développement résidentiel. En revanche, la tendance est inverse pour le développement économique : sensible augmentation du rythme moyen annuel de consommation de l'espace.

	Le constat sur la consommation de l'espace		Le SCoT		Evolution du rythme moyen
	1998 à 2012 (14 années)	Rythme moyen annuel	Sur 20 ans	Rythme moyen annuel	En %
<i>En hectares</i>					
Habitat (logements et équipements)	181,7	13,0	201	10,1	-22,3
Activités / Commerce	43,2	3,1	68	3,4	9,7
Total	224,9	16,1	269	13,5	-16,1

20

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P1]

Les espaces **inventoriés** de forte valeur écologique font l'objet d'une protection forte garantissant leur intégrité écologique (**Natura 2000, Espace Naturel Sensible, Znieff de type 1, réservoirs biologiques du SDAGE...**). Le **SCoT** affiche la volonté de PROTÉGER les « espaces naturels remarquables », réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue. Il s'agit :

21

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P2]

Il s'agit des grands massifs boisés (le bois de Saint André et de la **Hoguette**, le bois du Roi, les bois de la Plaine de Caen, le Mont d'**Eraines**) et des boisements et milieux ouverts de vallées (principalement sur la partie Ouest du Territoire, le long de la **Baize**, de l'Orne, de la Laize, et plus à l'Est le long du **Laizon**). Ces espaces sont reconnus pour l'importance de leur rôle dans la préservation des espèces animales et végétales qui font la biodiversité locale. Les documents d'urbanisme locaux devront assurer la traduction réglementaire et le zonage des documents d'urbanisme afin d'assurer une protection stricte de ces espaces, **soit par un classement en zone naturelle, soit en Espace Boisé Classé⁴**. Attention au classement en EBC qui implique de fortes contraintes et peut parfois aller à l'encontre d'une gestion adaptée des espaces forestiers.

Ces espaces ne font pas l'objet de nouvelle construction, sauf ouvrages légers nécessaires à la gestion, à la valorisation des sites (écologique, agricole, forestière)

⁴ * **Le classement en EBC (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) : il entraîne un régime de protection plus généralisé et interdisant par principe tout défrichement. La coupe et l'abattage d'arbres sont permis mais soumis à autorisation. L'EBC est approprié pour les espaces à très forte valeur patrimoniale ou à des éléments ponctuels (arbres remarquables, alignement d'arbres) que l'on souhaite conserver en l'état. A l'inverse, l'EBC peut aller à l'encontre d'une gestion forestière lorsqu'il est nécessaire de renouveler certains spécimens ou de changer d'essence.**

22

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P3]

La trame bleue du territoire est riche par la présence de nombreux cours d'eau (ceux du massif armoricain à l'Ouest - L'Orne, La Laize, la Baize, et leurs affluents -, et ceux du massif parisien plus isolés, La Dive et ses affluents, et le Laizon). De nombreuses protections s'imposent par l'application des classements des cours d'eau (en lien avec la présence d'espèces protégées et d'un écosystème riche).

Les documents d'urbanisme locaux préserveront un espace tampon entre toute nouvelle construction et les berges des cours d'eau, soit un recul de l'ordre de 5 mètres des berges, à adapter par les documents d'urbanisme selon la configuration du site. En zone urbaine afin de conserver une morphologie urbaine harmonieuse, il sera possible de conserver un recul identique à celui du bâti existant tout en privilégiant les possibilités de s'écarter du cours d'eau.

Cette disposition permettra de :

- Conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau (maintien de la ripisylve). La ripisylve devra faire l'objet d'un zonage et d'une protection adaptée dans les PLU/PLUi.
- Garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- Maintenir ou restaurer la qualité des berges.

Par ailleurs, le recensement des zones humides établi par les services de l'Etat, ou toute autre structure compétente en la matière, est intégré dans les documents d'urbanisme locaux, et les outils de protection et de valorisation de ces milieux sont prévus. Au sein de ces espaces, toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités doit être interdite. Un classement en zone Naturelle ou A2b (par exemple pour les prairies humides pâturées) est donc requis.

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Recommandations [R1]

Mettre en place des actions de sensibilisation et d'information au public concernant la richesse écologique du territoire.

Mettre en place des actions de valorisation touristique et écologique des sites tout en veillant à encadrer la fréquentation des espaces naturels remarquables : circuits balisés dans les secteurs les moins sensibles sur le plan écologique et interdire l'accès aux zones d'habitats les plus vulnérables...

Les collectivités pourront se rapprocher et être conseillées par les structures porteuses (comme les SAGEs, Cater Basse Normandie...) en matière de gestion des milieux aquatiques et des milieux associés.

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P7]

Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les continuités localisées par le SCoT et prennent en compte les continuités avec les communes voisines.

A noter : le SCoT de Caen Métropole a identifié l'ancienne voie de chemin de fer passant au Nord du Pays de Falaise comme un support des continuités écologiques. Il sera nécessaire de mettre en cohérence les dispositifs de protection et de gestion entre les communes pour assurer la continuité.

Au sein de ces continuités, les documents d'urbanisme :

- ne permettent pas une urbanisation notable, les zones d'extension urbaine devront être prioritairement localisées en dehors des zones de corridors. Dans le cas où l'urbanisation ne peut être évitée, le nouvel aménagement devra garantir la fonctionnalité du corridor ;
- ~~permettent le développement maîtrisé des activités~~ maîtrisent le développement des activités ;
- préservent les éléments naturels rencontrés ayant un rôle fonctionnel avéré (ex : haies, boisements, zones humides...) ;
- veillent à ce que les nouvelles infrastructures ou constructions ne compromettent pas les continuités et prévoient des mesures d'évitement et/ou de compensation le cas échéant.

Les secteurs d'aménagement urbain devront intégrer, autant que faire se peut, le maintien et la restauration des continuités écologiques (ex : transparence écologique des ouvrages, aménagement de noues, limitation de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de zones enherbées, conservation d'espaces de nature, absence de clôtures...). Le cas échéant des mesures compensatoires seront définies.

25

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P7]

Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les continuités localisées par le SCoT et prennent en compte les continuités avec les communes voisines.

A noter : le SCoT de Caen Métropole a identifié l'ancienne voie de chemin de fer passant au Nord du Pays de Falaise comme un support des continuités écologiques. Il sera nécessaire de mettre en cohérence les dispositifs de protection et de gestion entre les communes pour assurer la continuité.

Au sein de ces continuités, les documents d'urbanisme :

- ne permettent pas une urbanisation notable, les zones d'extension urbaine devront être prioritairement localisées en dehors des zones de corridors. Dans le cas où l'urbanisation ne peut être évitée, le nouvel aménagement devra garantir la fonctionnalité du corridor ;
- ~~permettent le développement maîtrisé des activités~~ maîtrisent le développement des activités ;
- préservent les éléments naturels rencontrés ayant un rôle fonctionnel avéré (ex : haies, boisements, zones humides...) ;
- veillent à ce que les nouvelles infrastructures ou constructions ne compromettent pas les continuités et prévoient des mesures d'évitement et/ou de compensation le cas échéant.

26

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P8]

Une vigilance particulière doit être portée sur la trame bleue afin d'améliorer le fonctionnement et de maîtriser les pressions sur les éco systèmes :

L'urbanisation est implantée en retrait des cours d'eau pour garantir leur mobilité et la qualité de leurs berges. Soit un recul de l'ordre de 5 mètres des berges à adapter par les documents d'urbanisme. En zone urbaine, il est toutefois possible de conserver le recul identique à celui du bâti existant, tout en privilégiant les possibilités de s'écarter du cours d'eau.

Les documents d'urbanisme locaux précisent et protègent les zones humides dans le cadre de l'application du SDAGE et des SAGEs. Le niveau de protection est adapté à l'intérêt fonctionnel des zones humides et leur état d'artificialisation. En complément des zones établies par les services de l'Etat, à minima un inventaire sur les zones à vocation à être urbanisées sera réalisé lors de l'élaboration du document d'urbanisme communal. En complément, il est recommandé de réaliser l'inventaire sur l'ensemble du territoire communal.

La protection des zones humides sera retranscrite dans le zonage et le règlement des PLU, par un classement en zone Naturelle ou A2b (par exemple pour les prairies humides pâturées).

Les communes pourront se rapprocher et être conseillées par les structures porteuses des SAGEs ou tout autre organisme compétent du territoire en matière de règlement adapté aux zones humides (~~Institut Interdépartemental du Bassin de l'Orne (IIBO)~~).

27

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Recommandations [R2]

Les connaissances du territoire pourront être approfondies avec la réalisation d'inventaires bocagers et faune/flore, et particulièrement pour les sites situés au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (collaboration possible avec la Chambre d'Agriculture, des experts naturalistes ou autres acteurs du territoire disposant de la connaissance sur ce type de milieu).

La gestion opérationnelle des continuités écologiques sera soutenue en lien avec les acteurs de l'environnement et de l'agriculture.

Les corridors écologiques peuvent devenir le support de déplacement par l'aménagement de liaisons douces adaptées au milieu (aménagement des berges notamment).

28

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Recommandations [R3]

~~A minima~~, Les lisières identifiées sensibles ~~font~~ ~~pourront faire~~ l'objet d'une délimitation précise dans les documents d'urbanisme : limite d'enveloppe urbaine ou ceinture verte. Un classement et un règlement adapté préservent ses lisières. (cf. ex ci-après).

Les communes concernées par une lisière sensible sont : ~~Ernes~~, Falaise, Fourneaux-le-Val, les ~~Isles-Bardel~~, les Loges-Saulces, Mesnil-Villement, Pont-d'OUILLY, Soumont-Saint-Quentin, ~~Ussy~~.

Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pont d'OUILLY a permis de préserver les lisières sensibles identifiées dans la TVB (classement N). L'urbanisation vers ces secteurs est stoppée et le développement est privilégié en continuité du bâti et sur des espaces moins sensibles écologiquement (zone 1AU).

29

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P15]

Une des orientations majeures du DOO est la mise en valeur d'un des principaux atouts du Pays de Falaise : la qualité paysagère. L'objectif fixé par le Grenelle de l'Environnement de préservation de la biodiversité ne traduit pas seulement l'élaboration de la trame verte et bleue, mais sous-entend bien le volet paysager. Les espaces peu ou non bâtis ont vocation à être protégés du développement de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux, à savoir :

-- Les espaces agricoles (et notamment les parcelles réservés à des pratiques d'agriculture raisonnée ou biologique), ainsi que les espaces forestiers (et notamment ceux qui bénéficient d'une gestion durable) : ce sont des espaces qui façonnent les paysages et concourent au fonctionnement écologique des milieux.

-- Les structures paysagères (alignement d'arbres, mares, arbres ~~isolés remarquables~~, vergers...) sont à intégrer et à préserver dans les PLU via le zonage et le règlement, et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones ouvertes à l'urbanisation. Le règlement (article 13) ~~peut également préciser également~~ la nature des haies à planter, l'utilisation d'essences locales (non-invasives, et adaptées au climat).

-- Les haies/talus à caractère patrimonial, présentant un intérêt écologique et/ou hydraulique sont à protéger dans les documents d'urbanisme au titre de la loi Paysage.

Après une analyse paysagère et environnementale, ces espaces sont à identifier comme des secteurs où l'urbanisation est limitée. Cette orientation se traduit par la recherche de la compacité de l'urbanisation, ~~éviter une urbanisation linéaire le long axes routiers~~, et la limitation des consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans le but du maintien de la qualité du cadre de vie du territoire.

30

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions-[P15]¶

(...)

Il est attendu dans les PLU une analyse spécifique des entrées de bourg dans le diagnostic, et une traduction des prescriptions ci-dessus de manière réglementaire (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ou le zonage, ou le règlement du document d'urbanisme local).

31

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Pour chaque entité paysagère, les communes concernées sont précisées.

3.2 - Se développer selon les caractéristiques paysagères

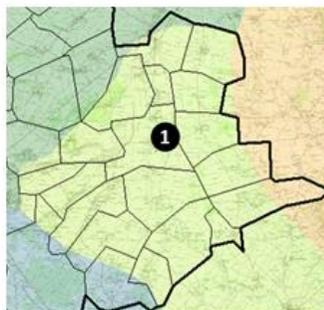
Le diagnostic environnemental identifie les différentes entités paysagères qui caractérisent le territoire du Pays de Falaise. Afin de préserver les paysages urbains et naturels, les éléments suivants devront être pris en considération dans les développements futurs :

3.2.1 - La campagne de Trun

Caractéristiques :

- Un Paysage ouvert rural et agricole.
- Une végétation de ripisylve (liée à la Dives et ses affluents).
- Des ceintures vertes autour des bourgs bien identifiées.

Communes concernées : Courcy, Louvaux, Barou en Auge, Nacey en Auge, Les Mouchiers en Auge, Vicaues, Bernières d'Ailly, Marteaux, Coulibœuf, Beaumais, Le Marais la Chapelle, Cossy, Damblainville, Eraines, Villy Lez Falaise, Fresne, la Mère, Bertheville Ners, Fourches, Vianats.



32

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P17]

- Valoriser le patrimoine industriel fortement ancré sur le territoire (secteur de Soumont-Potigny) : identification et protection des éléments patrimoniaux en tant qu'élément de paysage à protéger du Code de l'Urbanisme.
- Mettre en valeur les paysages de la vallée du Lazon : promouvoir les itinéraires de découverte des vallées secondaires et valoriser les paysages de bords d'eau.
- Le long des axes structurants (N158, D511, D131), préserver les vues lointaines vers les clochers des églises permettant de localiser les bourgs. Il s'agit notamment d'éviter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, pour à l'inverse conserver des coupures d'urbanisation comme espace de respiration et d'ouverture sur les paysages. L'objectif est de privilégier un développement groupé de l'urbanisation, en appliquant notamment les principes de densités, et d'orienter les choix d'ouverture de zones à l'urbanisation à proximité des centres bourgs.
- ~~Restar très vigilant sur les extensions urbaines qui peuvent modifier sensiblement les silhouettes de village souvent dépourvues de franges arborées denses.~~ Intégrer les extensions urbaines à l'existant afin d'éviter de modifier sensiblement les silhouettes de village souvent dépourvues de franges arborées denses. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme ~~sont des outils à la disposition des communes~~ serviront de support à la définition ~~pour définir~~ des espaces paysagers en franges urbaines.

33

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P19]

- Valoriser les vallons qui ouvrent de courtes gorges (Ante, ruisseau de la Hoguette et de Vignats).
- Préserver les crêtes boisées et les haies bocagères marquant l'orientation nord-ouest/sud-est de puissant relief.
- Mettre en valeur les paysages de la vallée de la Baize : promouvoir les itinéraires de découverte des vallées secondaires et valoriser les paysages de bords d'eau.
- Mettre en valeur les bourgs prenant en compte l'habitat, les espaces publics, le patrimoine et les matériaux locaux. Il s'agit également d'assurer le respect des caractéristiques architecturales (couleurs, formes) au sein des villages à travers le règlement des PLU.
- ~~Envisager un traitement~~ Définir les modalités de traitement des abords de la RD511, ancienne route royale et faisant le lien entre le Haut Pays de Falaise et la Suisse Normande. Il s'agit du traitement paysager des abords (ex : alignement d'arbres) et d'inviter à la découverte des sites et bourgs proches qui possèdent un patrimoine bâti intéressant (ex : signalisation d'accès et d'itinéraire de visite).

34

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P20]

- Valoriser les paysages de la vallée de l'Orne et de ses affluents (Rouvre, Baize, Noireau): promouvoir les itinéraires de découverte des vallées secondaires et valoriser les paysages escarpés (gorges, abrupts).
- Mettre en valeur la confluence entre l'Orne, la Rouvre et la Baize dans les communes des Isles-Bardel, Rapilly et le Mesnil-Villement.
- ~~- Entretien ce paysage singulier parfois marqué de signe d'abandon (peupleraie, enrésinement, haies épaissies, vergers reliques, friche, agrandissement des parcelles)~~
- Valoriser la mémoire de l'activité industrielle (cheminées et bâtiments de brique), par l'identification dans les documents d'urbanisme du petit patrimoine bâti et appliquer des protections adaptées dans le règlement.
- Préserver les villages et hameaux entourés de quelques vergers, en identifiant les éléments à préserver ou à reconquérir, et en adoptant un classement adaptée type zone agricole, ou espace agricole stratégique.

35

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P64]

Dans un objectif de limitation des consommations d'espaces, et de maîtrise des coûts liés à l'aménagement, la gestion économe des réseaux sera recherchée. Les documents d'urbanisme locaux étudieront les compatibilités des projets d'urbanisation avec la capacité de la ressource en eau potable et d'assainissement, et plus généralement préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de zone. Les documents d'urbanisme locaux devront justifier l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau au regard de l'ensemble des projets de développement de la commune. En l'absence de justification, les secteurs d'urbanisation seront contraints à un report ou à un phasage en fonction des possibilités d'approvisionnement réelles.

Les projets d'urbanisation privilégieront des formes urbaines conciliant l'économie de l'espace, l'économie des réseaux et la qualité de vie.

Les documents d'urbanisme locaux rechercheront les espaces de disponibilité foncière afin d'optimiser les réseaux (voirie, assainissement, alimentation en eau). Ils assurent la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la disponibilité/faisabilité des réseaux, et notamment des dispositifs d'assainissement (collectif ou individuel).

(...)

36

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P65]

La mise en œuvre de dispositifs en faveur de la gestion raisonnée des eaux pluviales (éléments pouvant être intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation) peuvent servir de support à la lutte contre les pollutions (traitement avant rejet dans le milieu naturel) et contre les phénomènes de ruissellement (haies, dispositifs de récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...).

Lors de l'élaboration des projets d'aménagement la gestion des eaux pluviales devra être intégrée le plus tôt possible. Ils devront autant que possible :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » ;
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles (sous condition de la qualité des eaux recueillies et de la nature des usages).

37

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Recommandations [R27]

(...)

- La mise en place de dispositifs de récupération d'eau de pluie ainsi que les dispositifs économes en eau dans les constructions existantes ou futures (réutilisation uniquement pour des usages extérieurs) est encouragée.

(...)

38

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P72]

Risque d'inondation

A minima, le PPRI et les zonages de l'atlas des zones inondables devront être traduits dans les documents d'urbanisme (limiter la constructibilité, assurer un maintien des champs d'expansion des crues...).

Conformément aux prescriptions de la trame bleue, les zones humides (mares, étangs, prairies humides), le maillage bocager et les éléments de paysages (haies bocagère, talus plantés...) existants devront être conservés et entretenus pour leur rôle hydraulique de régulation hydraulique et de tamponnement des eaux pluviales. Ils feront l'objet d'une **identification et de la définition des modalités de préservation d'une protection adaptée dans** à travers les documents d'urbanisme locaux.

Afin de limiter le risque d'inondation, il conviendra, lors de tout projet d'aménagement, d'identifier les zones où le risque est le plus avéré, notamment par l'identification des axes principaux de ruissellement et les courbes de niveaux. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation à proximité d'un axe de ruissellement ou de la zone d'expansion des crues, celle-ci sera soumise à une étude de définition et de quantification du risque d'inondation. La même philosophie que pour le PPRI sera appliquée : seules les extensions seront autorisées sur les zones à aléa fort, et en zones d'aléas moyens à faibles, les secteurs seront urbanisables avec prescriptions.

Conformément au PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), les documents d'urbanisme devront :

- réglementer les zones exposées au risque d'inondation afin de réduire leur vulnérabilité ;
- identifier les axes de ruissellement, le réseau hydraulique et les zones d'expansion de crues associées, afin de préserver leur fonctionnalité.

39

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Prescriptions [P73]

Mouvements de terrain

Retrait gonflement des argiles : dans les secteurs à risque identifiés dans l'état initial de l'environnement (principalement sur la limite Est du territoire avec la présence d'un aléa moyen), les nouvelles constructions devront mettre en œuvre les règles de l'art visant à éviter les dommages liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

Cavités souterraines : Sur les communes étant soumises à l'aléa « présence de cavités souterraines », les documents d'urbanisme locaux veilleront à l'amélioration de la précision des inventaires dans les zones où les cavités sont nombreuses. Des études de sols seront requises préalablement à tout projet se situant à proximité d'une zone à risque.

Risque minier :

Les principaux risques miniers sont surtout liés à l'évolution des cavités souterraines abandonnées et sans entretien du fait de l'arrêt de l'exploitation. Ces cavités présentent des risques potentiels de désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

8 communes sont concernées par un risque potentiel : Epaney, Perrières, Ollendon, Sassy, Fontaine-le-Pin, Rouvres, Quilly, le Tesson et Soumont-saint-Quentin.

Le même principe que sur le risque des cavités souterraines s'applique (cf prescription ci-dessus).

40

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

1.3 - Les entreprises isolées

Prescriptions [P41]

Les projets d'extension des entreprises existantes et situées en dehors du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont tolérés sous réserve que :

- La consommation d'espaces fonciers supplémentaires réponde à un besoin de développement de l'activité exercée,
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (logement, exploitation agricole, ...),
- ~~- En l'absence d'une opportunité de relocalisation sur une ZAE identifiée ci-avant.~~

Les activités liées à l'exploitation d'une carrière, l'extension ou la création d'un nouveau site d'extraction (par exemple à Vignats) sont autorisées sur le territoire du SCoT, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de l'autorité environnementale.

41

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

2.1.3 - Le phasage du développement en zones d'activités

Prescriptions [P44]

Afin de respecter les objectifs de développement économe de l'espace et de garantir la commercialisation des espaces disponibles, il convient d'ouvrir l'urbanisation des ZAE par tranches successives.

Les espaces d'ores et déjà viabilisés, ainsi que la réutilisation des friches industrielles sont les espaces privilégiés pour l'accueil de nouvelles entreprises avant toute consommation foncière nouvelle et dans la mesure où les terrains et les bâtis disponibles sont compatibles avec les besoins des porteurs de projet.

Par ailleurs, les nouveaux développements économiques dans les ZAE s'effectuent dans une logique de continuité avec les activités existantes.

42

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Nouvelle recommandation :

Recommandations [R15]

Le Pays de Falaise développe des outils d'aide à la recherche de terrains disponibles et de locaux vacants auprès des porteurs de projet. La création de la bourse des locaux permet de répondre facilement aux besoins des investisseurs qui cherchent à s'implanter sur le territoire. Il convient de s'appuyer sur ces outils pour gérer de manière optimale les opportunités d'implantation avant toute nouvelle consommation foncière.

43

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Ajout de texte :

3.2 - Définition des localisations préférentielles et les principes associés

3.2.1 - Identification des localisations préférentielles

Le PADD affirme une volonté de limitation de la consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Ainsi les localisations préférentielles définies tiennent compte :

- des centralités urbaines et villageoises principales du territoire pour lesquelles une offre commerciale située à proximité des autres équipements et services à la population permet de : *
 - o revitaliser les centres-villes et centres-bourgs ;
 - o de mailler le territoire avec une offre de biens courants réduisant ainsi les distances à parcourir en matière de déplacement.
- De la localisation des commerces d'importance déjà présents sur le territoire, permettant ainsi de :
 - o concentrer l'offre commerciale sur des secteurs déjà existants ;
 - o d'éviter toute création de nouvelles zones commerciales situées en périphérie. |

44

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Le texte suivant constitue une prescription :

3.2.3 - Les principes associés aux commerces d'importance¹²

Prescriptions [P48]

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PADD selon l'armature commerciale du territoire et des polarités majeures situées à proximité (influence de Caen Métropole notamment), chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou parties des catégories de besoins :

- La commune de Falaise accueille préférentiellement des nouvelles implantations répondant à toutes les fréquences d'achats.
- Les communes de Pont d'OUILLY, POTIGNY et Morteaux-Coulboeuf, préférentiellement des nouvelles implantations répondant aux achats réguliers et occasionnels lourds.

Par ailleurs, les nouveaux développements respectent les plafonds de surface de vente des unités commerciales¹³ indiqués dans le tableau ci-après. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement.

Fréquence d'achat	Pôle majeur : Falaise	Pôles secondaires : Potigny, Pont d'OUILLY et Morteaux
Régulier	3 000 m ² (surface de vente)	1 000 m ² (surface de vente)
Occasionnel Lourd	3 500 m ² (surface de vente)	1 000 m ² (surface de vente)
Occasionnel Léger	2 000 m ² (surface de vente)	-
Exceptionnel	2 000 m ² (surface de vente)	-

45

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Le texte suivant constitue une prescription :

3.2.4 - Les principes associés aux commerces de proximité

Prescriptions [P49]

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines principales et secondaires, les nouveaux développement d'unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) sont exclues dans les secteurs d'implantation périphérique. Est également soumise à cette orientation la création d'unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) à l'intérieur d'un bâtiment existant (incluant ou non une extension de la surface existante), qu'il soit à usage commercial ou non commercial.

46

Amendements réalisés en réponse à l'avis technique de la DDT 14 reçu le 10 mars 2016 :

Nouvelle prescription :

Prescriptions [P51]

Dans l'objectif de limiter la consommation foncière et de favoriser le renouvellement urbain, les commerces d'importance peuvent s'implanter dans des friches existantes en dehors des SIP. Sont considérées comme des friches, les espaces bâtis laissés à l'abandon, à la suite :

- de l'arrêt d'une activité industrielle ou de sa délocalisation : dans ce cas, et afin de privilégier une reconversion vers des activités non commerciales, le bâtiment sera considéré comme une friche au sens du SCoT s'il est inoccupé depuis plus de deux ans.
- de l'arrêt ou de la délocalisation d'une activité commerciale.

47

3

Le Rapport de présentation du SCoT

La structure du Rapport de présentation : 4 volets

Volet n°1 : résumé non technique.

Volet n°2 : diagnostic stratégique.

Volet n°3 : état initial de l'environnement.

Volet n°4 : évaluation environnementale.
Intégrant la justification des choix retenus et les modalités de suivi du SCoT

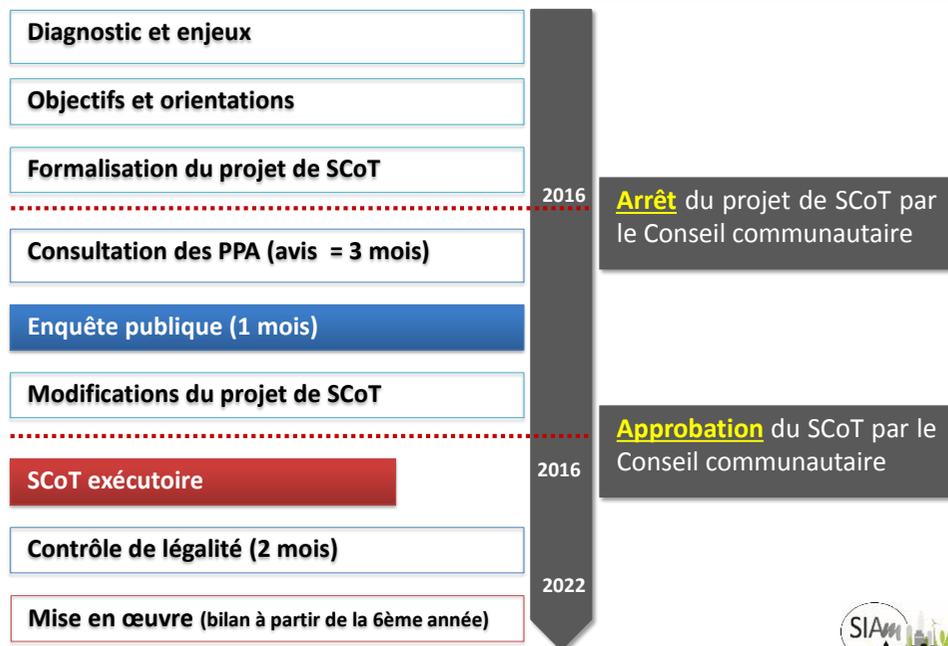
Des remarques sur le contenu de ces 4 volets ?

49

4

Les prochaines étapes

La procédure d'élaboration du SCoT



Le planning prévisionnel



31 mars 2015

Arrêt du projet de SCoT

Avril à juin 2016

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Septembre 2016

Enquête publique (1 mois)

Fin 2016

Approbation du SCoT

