

## Document d'Orientations et d'Objectifs

Document approuvé  
par délibération du Conseil Communautaire  
en date du 15 décembre 2016



## SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>PARTIE 1 – PRESERVER L’ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
1 – PRESERVER LA QUALITE ET LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE .....	8
1.1 - Protéger les noyaux « réservoirs de biodiversité » .....	8
1.2 - Identifier et préserver les corridors écologiques .....	11
1.3 - Les secteurs de reconquête .....	14
1.4 - Les lisières de bois ou forestières sensibles .....	16
1.5 - La Trame Verte et Bleue comme support à la nature ordinaire, en lien avec les activités humaines .....	18
2 – PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES .....	20
2.1 - Préserver les activités agricoles en limitant leur possibilité d’occupation .....	20
2.2 - Limiter l’impact des projets d’urbanisation sur l’activité agricole .....	20
3 – LES ELEMENTS PAYSAGERS, UN SUPPORT A LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....	21
3.1 - Conserver les éléments identitaires paysagers du territoire.....	21
3.2 - Se développer selon les caractéristiques paysagères .....	22
3.3 - Développer un habitat respectueux de l’environnement et conforme à l’identité patrimoniale du Pays de Falaise.....	24
<b><u>PARTIE 2 – UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE .....</u></b>	<b><u>26</u></b>
1 – AFFIRMER L’ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS COMME SUPPORT DU DEVELOPPEMENT.....	26
1.1 - Favoriser le développement du pôle structurant de Falaise .....	27
1.2 - Renforcer le rôle et le poids des pôles secondaires et de proximité.....	27
1.3 - Organiser un développement maîtrisé des 53 autres communes du territoire .....	28

<b>2 – RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT GARANT DE LA MIXITE SOCIALE ET DE LA SOLIDARITE TERRITORIALE .....</b>	<b>29</b>
2.1 - Maintenir l’attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation résidentielle maîtrisée .....	29
2.2 - Diversifier l’offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels .....	30
2.3 - Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation dans le parc ancien.....	31
2.4 - Développer une politique de gestion et de suivi du logement .....	32
2.5 - Améliorer et pérenniser l’offre en équipements et services .....	33

### **PARTIE 3 – PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L’ATTRACTIVITE DU PAYS**

.....**36**

<b>1 – LES LOCALISATIONS ET VOCATIONS DES ESPACES ECONOMIQUES.....</b>	<b>36</b>
1.1 - Les activités économiques en milieu urbain .....	36
1.2 - Les zones d’activités économiques.....	37
1.3 - Les entreprises isolées .....	38
<b>2 – LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D’AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE .....</b>	<b>39</b>
2.1 - Déclinaison des besoins fonciers pour le développement économique .....	39
2.2 - Les conditions d’aménagement des zones d’activités .....	40
<b>3 – METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE D’AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLE .....</b>	<b>41</b>
3.1 - Préambule .....	41
3.2 - Définition des localisations préférentielles et les principes associés.....	42
3.3 - Les besoins en foncier pour le développement commercial .....	44
<b>4 – CONFORTER LA PLACE DE L’AGRICULTURE DANS LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU PAYS .....</b>	<b>45</b>
<b>5 – DEVELOPPER L’ACTIVITE TOURISTIQUE .....</b>	<b>45</b>
4.1 - Développer l’activité touristique.....	45
4.2 - Développer et diversifier l’offre en hébergement touristique .....	46

## **PARTIE 4 – ORGANISER LA MOBILITE DES MENAGES ET ENCOURAGER DE NOUVELLES PRATIQUES DE DEPLACEMENT .....48**

1 – RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS .....	48
2 – INCITER AU DEVELOPPEMENT DES PRATIQUES DE COVOITURAGE .....	49
3 – ENCOURAGER LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT (VELO, MARCHÉ) .....	49
4 – SECURISER LES DEPLACEMENTS SUR LE RESEAU ROUTIER.....	50
5 – AMELIORER LA MOBILITE.....	50

## **PARTIE 5 – GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES .....52**

1 – RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	52
1.1 - Optimiser les enveloppes urbaines existantes .....	52
1.2 - Organiser des extensions urbaines plus économes en foncier .....	54
1.3 - Synthèse sur la programmation foncière du SCoT .....	56
2 – SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LE CONTEXTE D’EPUISEMENT DES RESSOURCES NATURELLES ET LA GESTION DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES (RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS).....	57
2.1 - Privilégier une gestion intégrée des ressources.....	57
2.2 - Economiser les énergies pour une prise en compte du changement climatique et amorcer la transition énergétique du territoire...58	58
2.3 - Gérer durablement la production de déchets et développer les filières de valorisation .....	60
2.4 - Encadrer le développement du territoire au regard des risques et des nuisances potentielles .....	60

## INTRODUCTION

Ce troisième document<sup>1</sup> (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue le **volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (cartes communales, POS/PLU)<sup>2</sup>**.

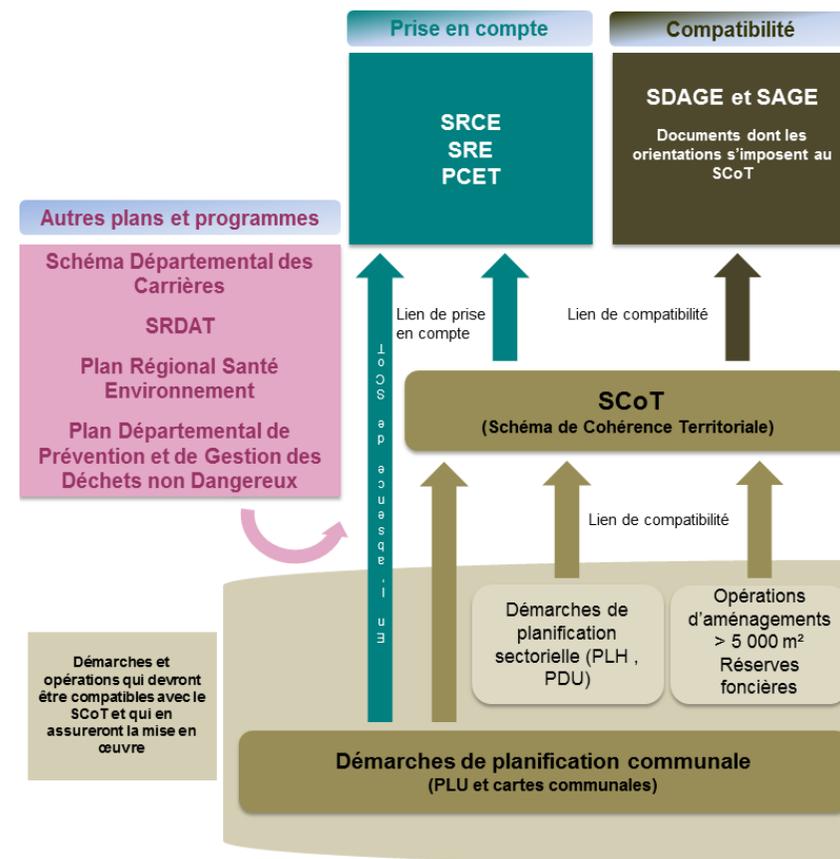
Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT<sup>3</sup> à compter de l'approbation du SCoT par le Conseil Communautaire.

<b>SDAGE</b> : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<b>SRCE</b> : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
<b>SAGE</b> : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<b>SRDAT</b> : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire
<b>PLH</b> : Programme Local de l'Habitat	<b>SRE</b> : Schéma Régional Eolien
<b>PDU</b> : Plan de Déplacements Urbains	<b>PCET</b> : Plan Climat Energie Territorial

Schéma de synthèse des liens juridiques entre le SCoT et les autres documents de planification ou schémas de politiques sectorielle (schéma non exhaustif) :



<sup>1</sup> Selon l'article L 141-2 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Un document d'orientation et d'objectifs.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

<sup>2</sup> Article L 131-4 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...) »

<sup>3</sup> Article L 131-6 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ; (...) »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus de la Communauté de Communes du Pays de Falaise selon trois grands axes transversaux débattus en Conseil Communautaire le 9 juillet 2015 :

**Axe ❶ - Contribuer par ses atouts au renforcement de son attractivité et à la consolidation du pôle Caen Normandie Métropole**

**Axe ❷ - Construire un projet garant des équilibres et du fonctionnement durable du territoire**

**Axe ❸ - Affirmer une stratégie environnementale pour un développement durable**

Dans son prolongement, le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) du SCoT (article L 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de déterminer :

*« 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;*

*2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;*

*3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.*  
*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »*

### **Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, un tableau chiffré ou une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- Les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PADD.
- Une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque Commune membre de la Communauté de Communes du Pays de Falaise déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local, et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Les **prescriptions [PO]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU et les cartes communales

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document complètent les prescriptions par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).



## Partie 1 – Préserver l’armature naturelle et agricole du Pays



## PARTIE 1 – PRESERVER L’ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

### 1 – PRESERVER LA QUALITE ET LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

En application des principes du Grenelle de l’Environnement, le Pays de Falaise exprime au travers des orientations suivantes du DOO son projet d’aménagement d’un réseau écologique cohérent et le plus fonctionnel possible. La Trame Verte et Bleue se compose de deux principaux éléments :

- les **réservoirs de biodiversité** comprenant les espaces les plus remarquables du point de vue de la biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF...) à protéger au maximum ;
- les **corridors écologiques** permettant de connecter les réservoirs entre eux, constitués d’espaces naturels, boisés, bocagers, aquatiques ou humides plus « ordinaires », dans le sens où ils n’accueillent pas d’espèces rares ou protégées, mais sont pour autant des espaces de nature relais garantissant la fonctionnalité écologique.

L’idée de la déclinaison de la Trame Verte et Bleue dans le DOO n’est pas de mettre le territoire sous cloche, mais d’allier les perspectives de développement du territoire avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Une hiérarchisation des déclinaisons est réalisée en distinguant les protections strictes, et les espaces où la constructibilité sera limitée dans les documents d’urbanisme locaux, le but étant que la fonctionnalité des milieux soit respectée.

Le Pays de Falaise souhaite organiser une trame environnementale globale et appropriée au fonctionnement spécifique du territoire, à travers plusieurs objectifs :

- Préserver la biodiversité.
- Maîtriser les pressions sur les milieux et les ressources.
- Permettre aux équilibres naturels d’évoluer durablement vers un état de fonctionnement et de contribuer ainsi à la qualité de vie et à une utilisation pérenne des ressources.

#### 1.1 - Protéger les noyaux « réservoirs de biodiversité »

##### Prescriptions [P1]

Les espaces 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 :

##### 1.1.1 - Au sein de la sous-trame des milieux boisés

##### 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 Classé<sup>4</sup>. Attention au classement en EBC qui implique de fortes contraintes et peut parfois aller à l’encontre d’une gestion adaptée des espaces forestiers.

<sup>4</sup> \* **Le classement en EBC** (L. 113-1 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.

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) et à une fréquentation par le public maîtrisée n'impliquant pas de voirie et parkings, ou de stationnement imperméabilisés supplémentaires.

Dans les cas où les réservoirs de biodiversité présentent d'ores et déjà des constructions au sein de leur périmètre, il s'agit de réduire autant que possible les risques de mitage par des développements urbains non souhaités. Ainsi, les constructions existantes dans ces zones doivent être précisément identifiées et délimitées par un zonage spécifique dans les documents graphiques des documents d'urbanisme locaux afin de ne permettre que des extensions limitées.

### 1.1.2 - Au sein de la sous-trame des milieux aquatiques et humides

#### 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 **minimum** 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. ☹

classement en zone Naturelle ou Azh (par exemple pour les prairies humides pâturées) est donc requis. [Un classement en zone naturelle ou agricole est requis. D'autres types de zonages peuvent être mis en place, comme des zones Azh ou Nzh dédiées à la préservation des zones humides \(par exemple pour les prairies humides pâturées\).](#)

### 1.1.3 - Au sein de la sous-trame des milieux relictuels

#### Prescriptions [P4]

Il s'agit des milieux remarquables de petite superficie qui se sont maintenus en raison des conditions extrêmes des milieux (forte pente, sol pauvre...), et qui constituent les pelouses sèches (milieu calcaire ou silicieux), les mares et les landes. Ces réservoirs de biodiversité sont parfois intégrés dans des milieux plus largement boisés ou ouverts (Mont d'Eraines, Bois de la Plaine de Falaise), ou isolés de l'urbanisation (escarpement rocheux, lande...). Les documents d'urbanisme locaux veilleront à bien identifier et délimiter ces secteurs dans le diagnostic environnemental pour ensuite s'assurer de la bonne protection à la parcelle, de ces espaces de faible surface et donc présentant un intérêt fort.

### 1.1.4 - Cas spécifique des zones Natura 2000

#### Prescriptions [P5]

Sites concernés : Les Monts d'Eraines, Vallée de l'Orne et ses affluents, Ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet.

Les habitats d'intérêt communautaire doivent être préservés et la compatibilité des aménagements avec les Documents d'Objectifs (DOCOB) doit être garantie.

#### 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.

## 1.2 - Identifier et préserver les corridors écologiques

### Prescriptions [P6]

Un corridor écologique est un ensemble d'habitats ou d'éléments paysagers reliés entre eux et permettant la propagation et la circulation des espèces végétales et animales. Les corridors écologiques constituent ainsi les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Les documents d'urbanisme garantissent la mise en réseau des réservoirs de biodiversité en constituant un maillage environnemental global et cohérent. D'une manière générale, et pour l'ensemble des corridors écologiques, la préservation de ces corridors et de leur fonctionnalité écologique est garantie dans les documents d'urbanisme :

- Pour les corridors situés en dehors des zones urbanisées, ceux-ci sont prioritairement traduits par un règlement privilégiant le classement des espaces concernés en zone naturelle ou agricole.
- Toute opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée dans les corridors qu'à la condition du maintien de la continuité écologique, ou de son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces. Les éléments constitutifs des corridors (bois, bosquet, bocage, mare...) sont protégés autant que possible dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones ouvertes à l'urbanisation. En cas d'impossibilité de maintenir la continuité, il est nécessaire d'apporter une justification étayée et de proposer des mesures compensatoires.

### 1.2.1 - Les grands corridors écologiques du Pays de Falaise

Le SCoT distingue ensuite différents typologies de corridors écologiques à enjeux :

- **Les corridors Territoires** : grand espace d'ampleur régionale permettant la circulation des différentes espèces terrestre qui peuvent ainsi passer d'un réservoir à l'autre. Globalement la circulation des différentes espèces est assurée entre les réservoirs bocagers et boisés. Il s'agit de l'axe bocager nord-ouest/sud-est reliant les boisements de Jurques aux forêts du Perche : les communes chercheront lors des opérations d'aménagement à maintenir le réseau bocager et boisé et à renforcer, reconstituer le linéaire de haies plus lâche et de qualité moindre.

- **Corridors Vallées** : ensemble des milieux de bords de cours d'eau (ripisylve, bocage, prairie, zones humides...) permettant le déplacement des espèces terrestres et semi-aquatiques. Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer que les éventuels aménagements sur ces espaces permettent la circulation des espèces (définition d'une bande enherbée, classement en zone naturelle ou agricole, ...). Le règlement d'urbanisme précisera le cas échéant les modalités d'aménagement adapté, et définir des mesures compensatoires appropriées.

- **Corridors Linéaires** : ils indiquent un principe de connexion et d'échange entre deux réservoirs de biodiversité (milieux boisés et ouverts principalement). Il convient d'identifier plus finement dans les documents d'urbanisme locaux les espaces qui permettent la circulation des espèces inféodées à ces milieux). Les aménagements projetés sur ces secteurs devront permettre la circulation des espèces, par la définition d'un zonage approprié (zone naturelle ou agricole, ou en éléments de paysage à préserver principalement), ou à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation par la préservation, voire la recréation d'élément naturel ou paysager (linéaire de haies, plantation d'arbres...). Le règlement d'urbanisme précisera le cas échéant les modalités d'aménagement adapté, et définir des mesures compensatoires appropriées.

### 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 ;
- 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.

### 1.2.2 - Les corridors liés aux cours d'eau et aux zones humides

#### 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 Azh (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.

### 1.2.3 - Les corridors bocagers

#### Prescriptions [P9]

Le maillage bocager, encore présent sur le territoire du Pays de Falaise, joue à la fois un rôle de lutte contre les ruissellements et de limitation de la diffusion des pollutions, et participent au fonctionnement des écosystèmes de la trame verte et bleue. Les communes veilleront à préserver (à l'Ouest) ou à reconstituer (à l'Est, particulièrement sur la plaine de Caen) la trame bocagère en fonction de leur valeur :

- Fonctionnelle : gestion des eaux pluviales, protection des vents ou de l'érosion, habitat pour la faune...
- Productive : enclos agricoles, biomasse...
- Patrimoniale : arbre remarquable, anciennes haies et variété des espèces...

Pour se faire, les documents d'urbanisme les identifieront lors de l'élaboration de leur état initial de l'environnement, les repéreront sur le zonage, et appliqueront des mesures règlementaires : Espace Boisé Classé, protection d'éléments de paysage au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme, ou zone naturelle et forestière.

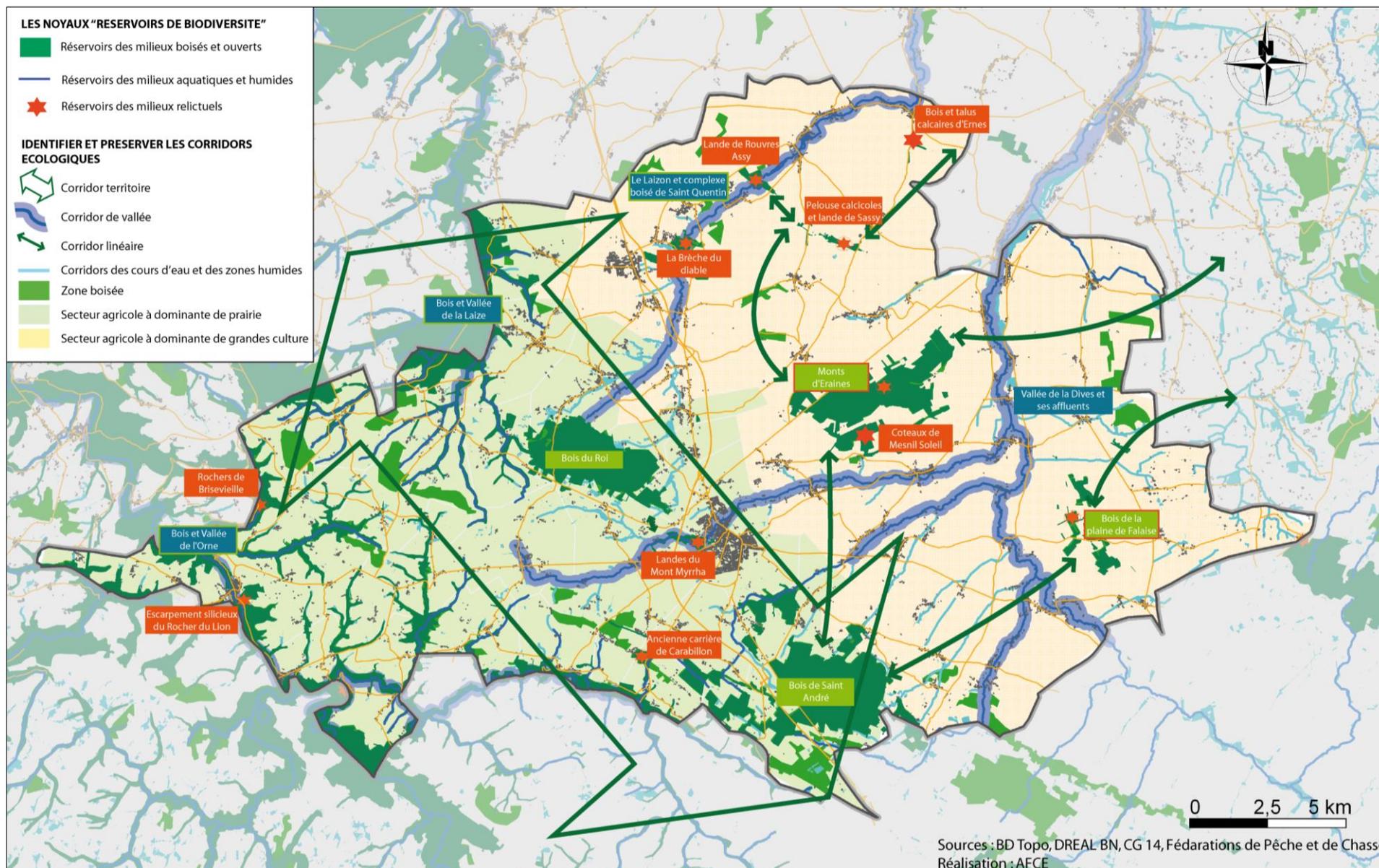
#### Recommandations [R2]

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).

## L'infrastructure verte et bleue à protéger



### 1.3 - Les secteurs de reconquête

#### Prescriptions [P10]

Dans les zones de reconquête, les communes identifient les zones à restaurer en priorité et mettront en place des actions opérationnelles.

Le SCoT décline les secteurs de reconquête identifiés à l'échelle régionale dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse Normandie, et les secteurs d'enjeux locaux, qui doivent faire l'objet d'une vigilance particulière en vue de leur préservation :

- **Le Laizon** pour son rôle important dans la continuité écologique entre le Pays d'Auge et la Suisse Normande.

Le Laizon et son complexe de milieux ouverts traversent la plaine de Caen, lui conférant une importance de par son caractère relativement isolé. La préservation de ce corridor est identifiée comme un axe prioritaire du SRCE : il s'agit ici d'appliquer le principe de non artificialisation des berges, ainsi que la protection des éléments diversifiés, prairies, zones humides, haies, ripisylves, qui contribuent au bon fonctionnement naturel du cours d'eau.

- De même, en partie Est du territoire, **l'Ante, le Trainefeuille et la Filaine** constituent des continuités écologiques à préserver, présentant un enjeu local au sein de la plaine de Caen. Il convient d'avoir une vigilance accrue lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux le long de ces cours d'eau.

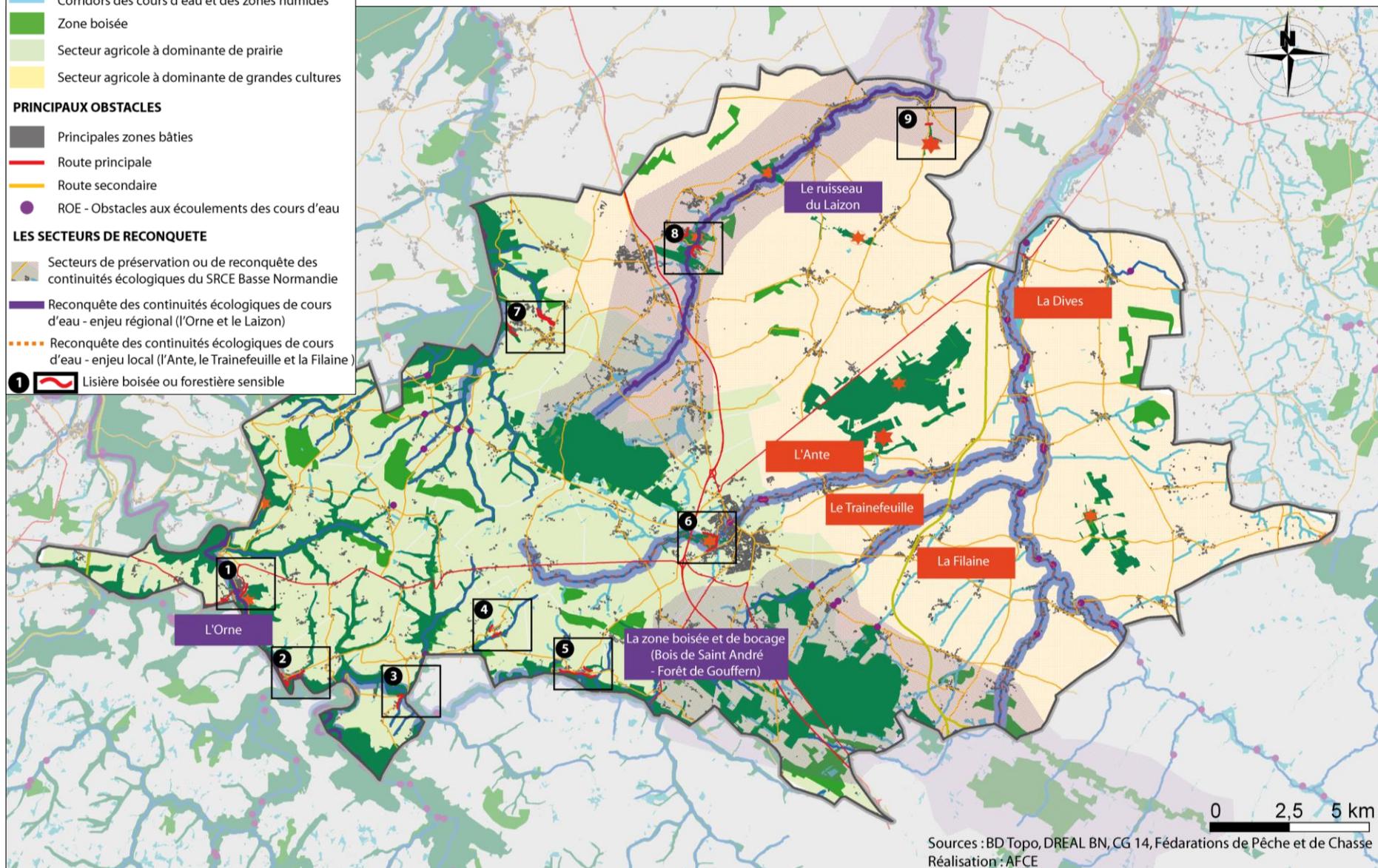
- **L'Orne** abrite une faune piscicole riche et faisant l'objet de nombreuses protections. Les espèces présentes : le saumon, la truite de mer, le chabot, l'anguille, l'écrevisse à pied blanc ... ou encore la loutre. De nombreux ouvrages sont présents le long de l'Orne : le rétablissement de la continuité fluviale est un enjeu régional, se présentant comme une action prioritaire du SRCE du fait des obstacles cités dans le Plan d'actions Anguille et/ou Grenelle.

- **La Dives** présente également un enjeu fort de rétablissement des continuités, par la présence de nombreux ouvrages le long du cours d'eau. Elle est donc un enjeu localement identifié dans le SCoT, abritant des espèces comme la truite de mer ou l'anguille par exemple.

- **La zone boisée et de bocage « Bois St-André- Forêt de Gouffern »** pour son rôle d'interface entre les bocages de l'Ouest de la Basse Normandie et du Pays d'Auge. Les documents d'urbanisme locaux préserveront les linéaires de haies encore persistants par un zonage et un règlement approprié (Espace Boisé Classé, ou en élément de paysage à protéger et à mettre en valeur (article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). En complément, afin de restaurer le bocage en voie de dégradation, et d'éviter la disparition progressive des linéaires bocagers, il s'agit de définir, lors de l'élaboration du document d'urbanisme local et sur la base d'un diagnostic environnemental, les modalités de protection des haies et talus en fonctions de leur rôle économique, environnemental et social. Il est possible de créer un zonage spécifique « Haie à créer ou restaurer ». Les conditions d'arrachage peuvent ainsi être définies dans le règlement. Les modalités de restauration doivent faire l'objet d'une concertation locale avec tous les acteurs, et notamment la profession agricole.

- LES NOYAUX "RESERVOIRS DE BIODIVERSITE"**
-  Réservoirs des milieux boisés et ouverts
  -  Réservoirs des milieux aquatiques et humides
  -  Réservoirs des milieux relictuels
- IDENTIFIER ET PRESERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES**
-  Corridors des cours d'eau et des zones humides
  -  Zone boisée
  -  Secteur agricole à dominante de prairie
  -  Secteur agricole à dominante de grandes cultures
- PRINCIPAUX OBSTACLES**
-  Principales zones bâties
  -  Route principale
  -  Route secondaire
  -  ROE - Obstacles aux écoulements des cours d'eau
- LES SECTEURS DE RECONQUETE**
-  Secteurs de préservation ou de reconquête des continuités écologiques du SRCE Basse Normandie
  -  Reconquête des continuités écologiques de cours d'eau - enjeu régional (l'Orne et le Laizon)
  -  Reconquête des continuités écologiques de cours d'eau - enjeu local (l'Ante, le Trainefeuille et la Filaine)
  -  Lisière boisée ou forestière sensible

## Les secteurs de reconquête de la Trame Verte et Bleue



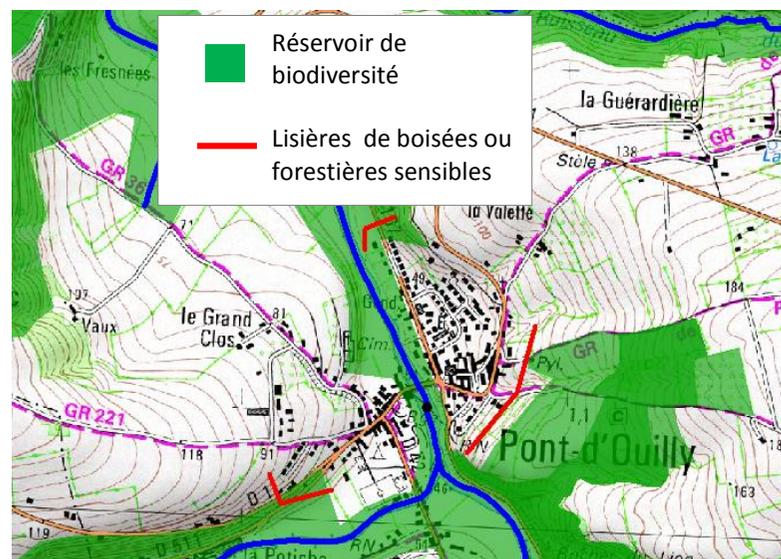
## 1.4 - Les lisières de bois ou forestières sensibles

### Recommandations [R3]

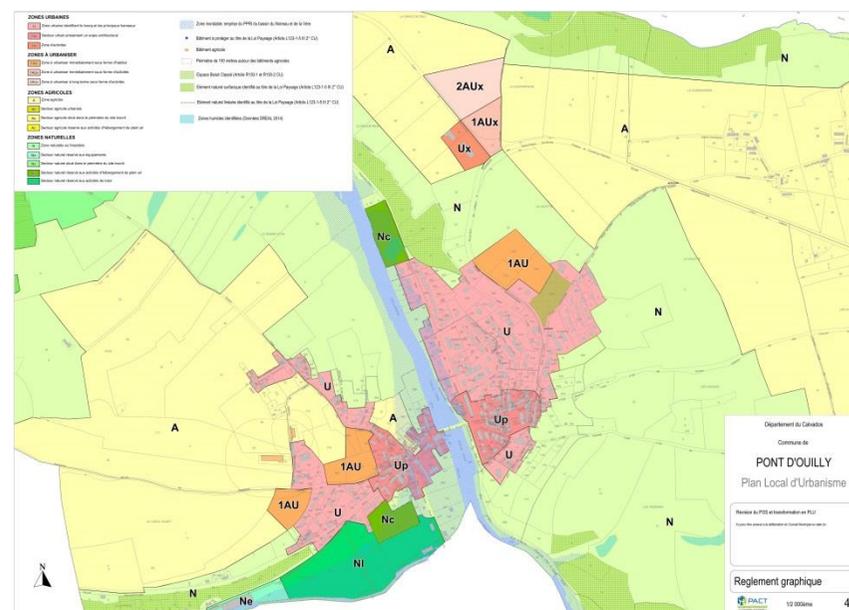
Les lisières identifiées sensibles pourront faire l'objet d'une délimitation précise dans les documents d'urbanisme : limite d'enveloppe urbaine ou ceinture verte. Un classement et un règlement adapté préservent ses lisières. (cf. ex ci-après).

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

*Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pont d'Ouilley 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).*

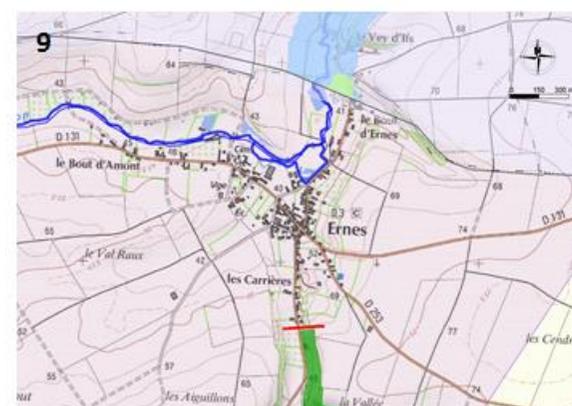
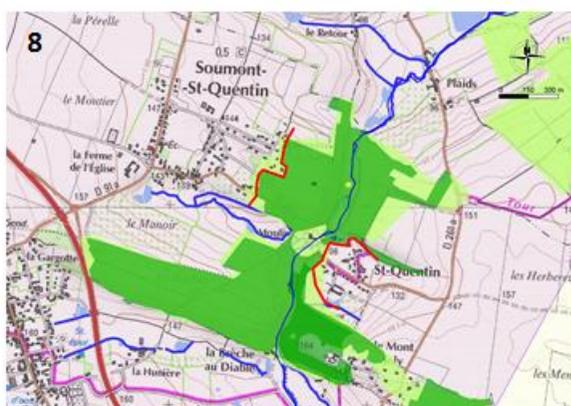
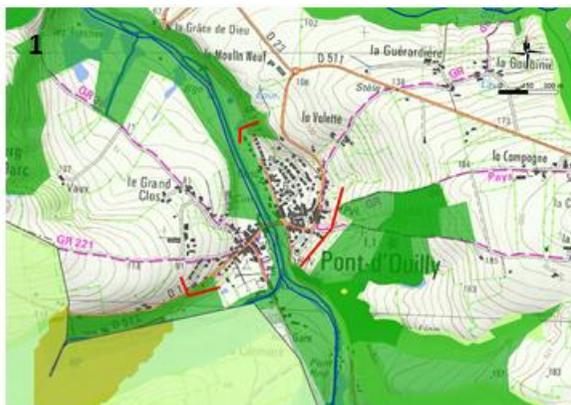


Extrait de la Trame Verte et Bleue du Pays de Falaise



Extrait du document graphique du PLU de Pont d'Ouilley

## Les lisières boisées ou forestières sensibles



## 1.5 - La Trame Verte et Bleue comme support à la nature ordinaire, en lien avec les activités humaines

### 1.5.1 - Prendre en compte la nature ordinaire et autres espaces naturels relais dans les aménagements (la TVB dans les lieux de vie)

La Trame Verte et Bleue du Pays de Falaise affirme l'importance de la nature ordinaire. Visible dans notre espace du quotidien, souvent non protégée, la nature ordinaire participe à l'identité paysagère, à la qualité du cadre de vie, et se révèle bien souvent comme des espaces de refuge pour la petite faune.

#### Prescriptions [P11]

Dans le cadre des documents d'urbanisme il s'agit de :

- **Recenser et protéger les bois/bosquets lors de l'élaboration des documents d'urbanisme** par un classement approprié (zone naturelle ou Espace Boisé Classé) : pour leur rôle relais des continuités écologiques
- **Préserver les bois, bosquets, étangs, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, et les vergers situés dans les bourgs.** Ils participent à la préservation de la biodiversité dans les bourgs. Les vergers sont une composante du paysage local et participent à l'équilibre écologique. De plus, les alignements d'arbres, les parcs, les jardins sont autant de petits espaces refuges pour la petite faune (hirondelles, pies, tourterelles...). Ils seront mentionnés dans l'état initial de l'environnement selon leur état écologique et leur intérêt paysager, et pris en compte par une délimitation en éléments de paysage à protéger, ou en espace agricole stratégique (pour les vergers).

### 1.5.2 - La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue pour conforter et associer l'agriculture et la sylviculture

#### Prescriptions [P12]

Il s'agit de préserver le rapport entre espace naturel, espace agricole et espace urbanisé, de préserver les vocations productive et paysagère qui renvoient à l'identité rurale du territoire, en termes économiques et de cadre de vie, par :

- une **gestion économe du foncier**, en lien avec les autres chapitres du DOO encadrant le développement de l'urbanisation ;
- un développement urbain n'allant pas à l'encontre des fonctionnalités de l'espace agricole et de ses pratiques :
  - . Préserver les accès aux exploitations et les chemins ruraux.
  - . Permettre l'évolution des exploitations agricoles en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des habitations et en évitant de les enclaver.
  - . Eviter la construction d'habitation nouvelle à proximité des bâtiments d'exploitation (à l'exception des logements nécessaires aux personnes travaillant sur les exploitations).
- **Assurer la pérennité des exploitations forestières :**
  - . Veiller à adapter la réglementation applicable aux espaces boisés en fonction de leur taille et de leur nécessité d'exploitation ou de protection : préférer un classement en zone naturelle et forestière des boisements de plus de 4 hectares. Le classement en espace boisé classé (EBC) sera principalement réservé aux boisements de plus petites tailles. Ce classement s'applique sur des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, et également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
  - . Comme pour les espaces agricoles, les documents d'urbanisme préserveront l'accès des sites aux engins d'exploitation et de transport du bois.

## Recommandations [R4]

Les collectivités favorisent la mise en place d'une gestion durable du bocage et des forêts poursuivant un objectif de préservation du patrimoine naturel et de valorisation énergétique et économique du linéaire de haies et des bois. Cela passe par l'amélioration de la connaissance du réseau bocager (potentiel de valorisation, complexité et densité du réseau, intérêt écologique et hydraulique), et par la structuration d'une filière de valorisation en lien avec les acteurs concernés (milieu agricole et sylvicole, Chambre d'agriculture, Conseil Général, Fédération départementale des Chasseurs, Centre Régional de la Propriété Forestière...).

Les collectivités soutiennent et développent la multifonctionnalité des infrastructures agro-écologiques : haies, bandes enherbées, vergers, jachères...

La valorisation touristique des milieux naturels est à promouvoir.

## 2 – PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

### 2.1 - Préserver les activités agricoles en limitant leur possibilité d'occupation

#### Prescriptions [P13]

Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles sauf :

- le changement de destination de bâtiments agricoles remarquables ;
- l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles ;
- l'exploitation d'une carrière.

Les anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pourront accueillir des activités artisanales ou touristiques.

Par ailleurs, un diagnostic agricole devra être réalisé lors de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux.

### 2.2 - Limiter l'impact des projets d'urbanisation sur l'activité agricole

#### Prescriptions [P14]

Pour tout projet (économique, commercial, résidentiel, routier, ou d'équipement) impactant les surfaces agricoles, une évaluation des incidences sur les activités agricoles en place devra être réalisée par les communes concernées afin de définir des mesures compensatoires si nécessaire.

Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes : préserver des possibilités d'extension des exploitations agricoles, éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain.

Les conditions d'exploitation devront être préservées, notamment par la prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des exploitations. Le degré d'incidence des extensions urbaines sur les exploitations environnantes devra être étudié afin de dimensionner et de localiser ces développements de façon :

- à éviter de porter atteinte à la viabilité des exploitations agricoles (maintien des voies d'accès des engins agricoles et des troupeaux, interdiction de l'enclavement ou du morcellement de parcelles agricoles, maintien de l'équilibre entre potentiel fourrager et dimension du cheptel ; préservation de l'autonomie alimentaire et de l'autonomie d'épandage des exploitations...),
- et/ou anticiper les mesures d'accompagnement à la réadaptation du système d'exploitation (compensation foncière, délocalisation, etc...).

#### Recommandations [R5]

Le maintien de l'activité agricole sera recherché sur l'ensemble territoire.

Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de :

- Réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- Informer les exploitants agricoles de la commune lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Effectuer une étude sur la qualité agronomique des sols préalablement à l'ouverture de nouvelles zones urbanisables afin de préserver les sols riches.
- Intégrer des objectifs de préservation des espaces et des caractéristiques en relation à une Appellation d'Origine Protégée.

## 3 – LES ELEMENTS PAYSAGERS, UN SUPPORT A LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### 3.1 - Conserver les éléments identitaires paysagers du territoire

#### 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 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) précisera 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.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme garantissent la pérennité et la lisibilité des paysages dans le temps. Dans ce sens le choix des futurs secteurs ouverts à l'urbanisation :

- prend en compte le relief et la végétation existante afin de s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement déjà présent, et ne pas dénaturer les paysages ;
- préserve les éléments constitutifs du paysage (point de vue, ligne d'horizon, les crêtes boisées, mais aussi les coteaux, les bois et bosquets, les fonds de vallée...);
- recherche la compacité des villes et des bourgs.

L'interface ville/village et campagne sera traitée de manière à rechercher une continuité naturelle entre l'espace urbanisée et les espaces naturels ou agricoles. Ainsi, les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) définiront des éléments de préservation, de restauration ou de création d'éléments naturels et paysagers (maillage de haies, de chemins ruraux, les vergers... à connecter avec les nouveaux espaces publics paysagers type jardins ou parcs, et les voies de circulation pédestres et cyclables).

Les documents d'urbanisme organisent les abords des urbanisations en entrée de bourg pour assurer fonctionnalité et esthétique par :

- le traitement des lisières d'urbanisation, particulièrement en connexion directe avec les espaces ouverts sur la plaine ;
- le traitement du bâti (disposition, formes, volumes...);
- la préservation des coupures d'urbanisation et des cônes de vue, à identifier graphiquement dans les documents d'urbanisme locaux.

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).

#### Recommandations [R6]

Le développement urbain prend en compte et s'appuie sur la trame végétale existante (haies, bosquets...) qu'il participe à développer afin d'insérer les nouvelles urbanisations.

Les nouveaux aménagements paysagers utilisent les essences locales définies dans les documents d'urbanisme.

## 3.2 - Se développer selon les caractéristiques paysagères

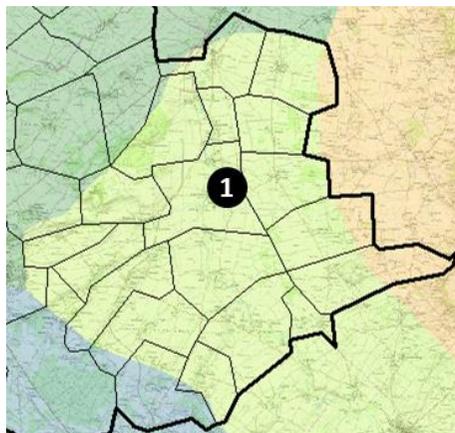
Le diagnostic environnemental identifie les différentes entités paysagères qui caractérisent le territoire du Pays de Falaise. Afin de préserver les paysages urbains et naturels, les éléments suivants devront être pris en considération dans les développements futurs :

### 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, Louvagny, Barou en Auge, Norrey en Auge, Les Mouthiers en Auge, Vicques, Bernières d'Ailly, Morteaux Couliboeuf, Beaumais, Le Marais la Chapelle, Crocy, Damblainville, Eraines, Villy Lez Falaise, Fresne la Mère, Pertheville Ners, Fourches, Vignats



#### Prescriptions [P16]

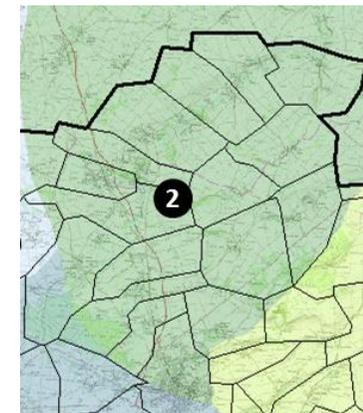
- Mettre en valeur les paysages de la vallée de la Dives : promouvoir les itinéraires de découverte des vallées secondaires et valoriser les paysages de bords de cours d'eau (entretien des chemins de découverte, identification des itinéraires à développer).
- Mettre en valeur les bourgs en prenant en compte l'habitat, les espaces publics, le patrimoine et les matériaux locaux (maçonnerie de moellons calcaires et toitures de tuiles plates).
- Préserver les vues vers les Monts d'Eraines et l'escarpement Augeron : identification des cônes de vue à préserver dans le document d'urbanisme local.
- Conserver l'aspect arboré des vallons et éviter que l'habitat n'en déborde afin de conserver la lecture du paysage (vastes horizons dégagés et espaces clos). Afin de préserver des espaces ouverts et la qualité paysagère, les documents d'urbanisme veilleront à maintenir des espaces de prairies et la végétation existante de long des cours d'eau entre les villages.

### 3.2.2 - La campagne de Caen méridional

#### Caractéristiques :

- Paysage dominé par les parcelles agricoles, et de grandes vues dégagées.
- Un passé industriel encore présent.
- Des vergers, bosquets et alignements dans les bourgs.

Communes concernées : Mazières, Rouvres, Oully le Tesson, Soumont Saint Quentin, Potigny, Ernes, Sassy, Olendon, Bons Tassilly, Perrières, Epaney, Soulangy, Versainville, Aubigny, Saint Pierre Canivet, Falaise et Villers Canivet



#### Prescriptions [P17]

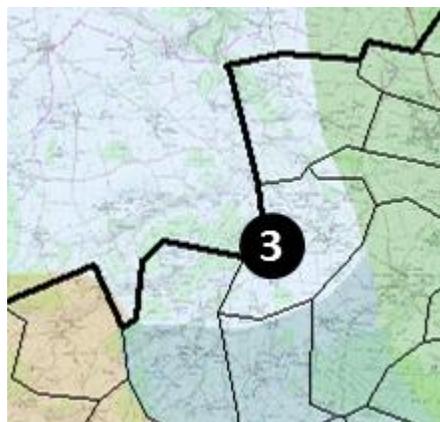
- Valoriser le patrimoine industriel fortement ancré sur le territoire (secteur de Soumont-Potigny) : identification et protection des éléments patrimoniaux en tant qu'élément de paysage à protéger du Code de l'Urbanisme.
- Mettre en valeur les paysages de la vallée du Laizon : promouvoir les itinéraires 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.
- 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 serviront de support à la définition des espaces paysagers en franges urbaines.

### 3.2.3 - Le Cinglais

#### Caractéristiques :

- Paysage de Bois et Clairières.
- Un relief marqué.
- Un espace de transition entre le Haut Pays de Falaise et le Cœur du Cinglais.

Communes concernées : Ussy, Fontaine le Pin et Saint Germain Langot



#### Prescriptions [P18]

- Mettre en valeur les paysages de la vallée de la Laize : valoriser les paysages de bords d'eau et les boisements tapissant les versants. Il s'agit de faciliter l'accès aux points d'intérêts paysagers et permettre les aménagements légers dans les documents d'urbanisme (type mobilier, voies non imperméabilisées...), et d'assurer une gestion raisonnée des berges (délimiter une bande enherbée dans les documents d'urbanisme).

- Valoriser le patrimoine artisanal du territoire (moulin et tannerie) : identification dans les documents d'urbanisme locaux et protection en tant qu'élément patrimonial ou paysager.

- Préserver les fronts boisés et limiter l'enrésinement des boisements.

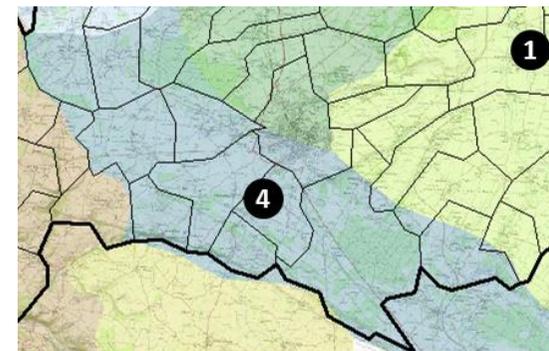
- Préserver l'alternance de clairière, vergers, bois, pré enclos de haies. Le diagnostic environnemental permettra d'identifier les éléments paysagers d'intérêt, et d'y appliquer une valorisation adaptée (espace naturel, élément de paysage...).

### 3.2.4 - Le Haut Pays de Falaise

#### Caractéristiques :

- Un relief marqué.
- Des lignes de crêtes distinctes.
- Présence de boisement.
- Gorges.
- Un bocage encore bien préservé.

Communes concernées : La Hoguette, Vignats, Falaise, Saint Pierre du Bu, Cordey, Saint Martin de Mieux, Fourneaux Le Val, Moron l'Abbaye, Martigny sur l'Ante, Leffard, Saint Germain Langot



#### 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.

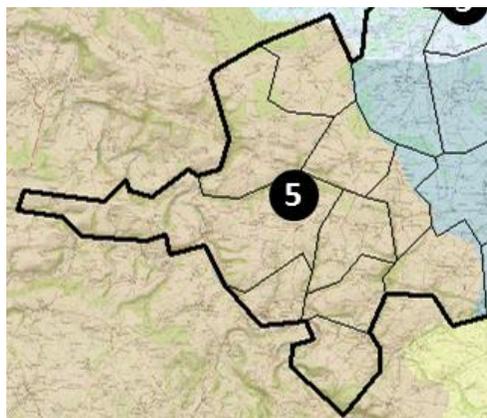
- Définir les modalités de traitement des abords de la RD511, ancienne route royale et faisant le lien entre le Haut Pays de Falaise et la Suisse Normande. Il s'agit du traitement paysager des abords (ex : alignement d'arbres) et d'inviter à la découverte des sites et bourgs proches qui possèdent un patrimoine bâti intéressant (ex : signalisation d'accès et d'itinéraire de visite).

### 3.2.5 - La Suisse Normande

#### Caractéristiques :

- Paysage emblématique du territoire.
- Relief, gorge, roche.
- Ruban d'eau.

Communes concernées : Pont d'Ouilly, Pierrefitte en Cinglais, Bonneil, Trepel, Le Déroit, Le Mesnil Villement, Rapilly, Les Loges Saulges, Les Isles Bardel, Pierrepont



#### 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.
- 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.

### 3.3 - Développer un habitat respectueux de l'environnement et conforme à l'identité patrimoniale du Pays de Falaise

#### Prescriptions [P21]

Les éléments du patrimoine communal non protégés (hors monuments historiques) participent également à l'identité du territoire. Témoin de l'histoire, le petit patrimoine bâti est disséminé sur l'ensemble des territoires communaux et souvent peu connus. La prise de conscience de la valeur patrimoniale d'un territoire permet une meilleure prise de conscience de la nécessité de l'entretenir et de le valoriser.

Compte tenu de l'importance du patrimoine historique, urbain et bâti présent, les documents d'urbanisme locaux organiseront la préservation des éléments de patrimoine les plus importants, que ce soit par la traduction des périmètres de protection de monuments historiques, ou par l'identification de petits patrimoines bâtis comme éléments de paysage à protéger dans les zonages et les règlements. Seront notamment pris en considération : les corps de ferme représentatifs du patrimoine rural de la plaine de Caen Falaise, les châteaux et les manoirs, les ensembles bâtis témoins du patrimoine industriel, le patrimoine hérité de la tradition agricoles (talus, murets, ...), le patrimoine lié à l'eau (lavoirs, moulin...) et le patrimoine religieux (croix, calvaires, chapelle...).

Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux analyseront les formes urbaines traditionnelles (type d'implantation selon la voirie, cour, orientation des bâtiments, type de matériaux...). La recherche de formes urbaines cohérentes à l'urbanisation existante participera au respect des silhouettes des bourgs. Les éléments paysagers type haies, alignements d'arbres, espaces verts pourront également servir de support à la traduction des orientations d'aménagement, pour une meilleure intégration dans l'environnement existant.

#### Recommandations [R7]

Apporter un traitement soigné de l'espace public aux abords des bâtis à valoriser : patrimoine religieux, patrimoine industriel, patrimoine rural, patrimoine lié à l'eau...

La qualité architecturale traditionnelle et/ou contemporaine répondra à une recherche d'harmonisation du bâti nouveau avec l'ancien.



## Partie 2 – Une armature urbaine solidaire et équilibrée



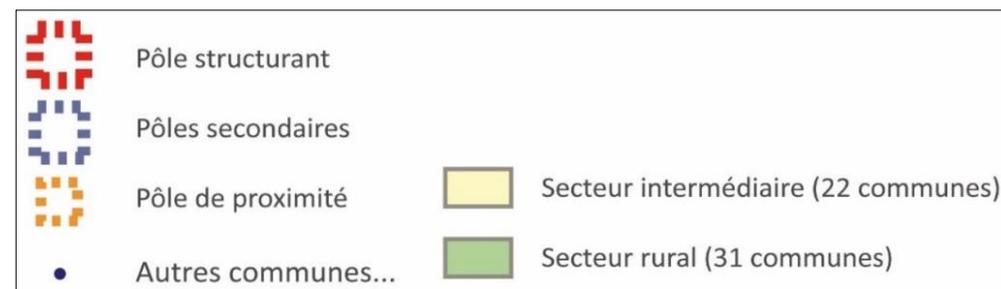
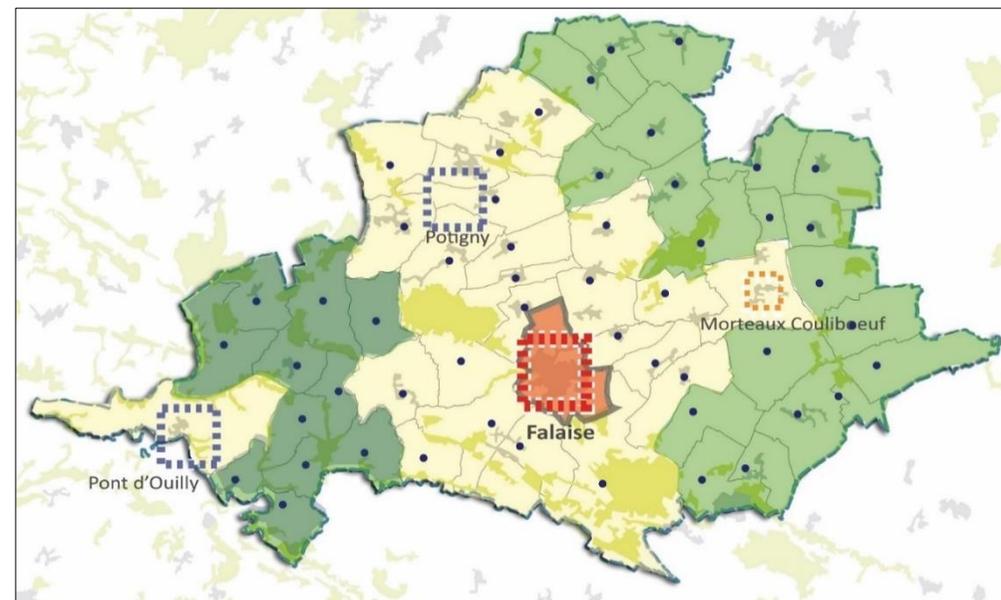
## PARTIE 2 – UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE

### 1 – AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS COMME SUPPORT DU DEVELOPPEMENT

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la Communauté de Communes a affirmé son choix d'une organisation structurée selon 4 niveaux de l'armature urbaine :

- Le développement du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise se fera en privilégiant le renforcement du pôle structurant de Falaise, des pôles secondaires de Potigny et Pont-d'Ouille, du pôle de proximité de Morteaux-Couliboëuf.
- Les 53 autres communes complètent l'armature urbaine territoriale, selon une répartition entre secteur intermédiaire et secteur rural (cf ci-contre).

L'armature urbaine



## 1.1 - Favoriser le développement du pôle structurant de Falaise

Falaise regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ce pôle, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (centre commercial, principaux commerces, piscine...).

### Prescriptions [P22]

Sur ce pôle structurant, il s'agira par conséquent :

- de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation ;
- d'accueillir une grande part des nouveaux logements : 35,5 % de la programmation du SCoT sur la commune de Falaise ;
- de programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location) ;
- de proscrire toute urbanisation déconnectée du tissu urbain existant : développer les parties urbanisées en continuité d'espaces bâtis existants ;
- de privilégier les capacités de densification notamment dans les « dents creuses » du tissu urbain existant ;
- de renforcer l'offre économique.

## 1.2 - Renforcer le rôle et le poids des pôles secondaires et de proximité

Ces communes proposent une offre secondaire et de proximité en matière d'habitat, d'équipements et de services. Ces pôles viennent compléter et renforcer l'armature urbaine du territoire.

### Prescriptions [P23]

Le rôle de pôle de services de proximité de ces communes devra être conforté, notamment en permettant la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité entre pôles.

Sur ces pôles secondaires et de proximité, le développement d'une offre diversifiée de logements sera recherché dans les futures opérations d'aménagement.

L'implantation d'un équipement structurant de niveau supra communal sera possible dans ces pôles. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité, de bonne desserte par les réseaux.

Les parties actuellement urbanisées de ces pôles de proximité devront s'étendre dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

Le renforcement de l'offre économique sera également recherché sur ces communes.

### 1.3 - Organiser un développement maîtrisé des 53 autres communes du territoire

Ces 53 communes participent à la dynamique de développement à travers une offre maîtrisée en matière d'habitat.

#### Prescriptions [P24]

Les parties actuellement urbanisées de ces communes pourront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant. Pourront en particulier être privilégiés la réhabilitation du bâti existant, les services de proximité ou les activités liées au tourisme vert, hormis les activités liées à l'artisanat (destinées aux zones d'activités dédiées).

Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural. L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

Les efforts demandés en matière de diversification du parc de logements et en matière de densité seront moindres sur ces communes (prise en compte des caractéristiques rurales, des contraintes de site...).

## 2 – RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT GARANT DE LA MIXITE SOCIALE ET DE LA SOLIDARITE TERRITORIALE

### 2.1 - Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation résidentielle maîtrisée

#### 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.

	Constructions entre 2001 et 2012		Programmation SCoT sur 20 ans	
			Nombre total de logements	
	Logts par an	%	Logts par an	%
<b>Pôle structurant (1)</b>	52	33,5	55	35,5
<b>Pôles secondaires (2)</b>	13	8,4	25	16,1
<b>Pôle de proximité (1)</b>	6	3,9	10	6,5
<b>Secteur intermédiaire (22 communes)</b>	59	38,1	45	29,0
<b>Secteur rural (31 communes)</b>	25	16,1	20	12,9
<b>Total SCoT (57)</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>
<i>Source : données SITADEL2</i>				

#### 2.1.2 - Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux

##### Prescriptions [P26]

Les chiffres indiqués dans le SCoT constituent un guide pour orienter l'application du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), notamment au moment de leur révision ou de leur élaboration.

Le poids démographique de la commune comparativement aux autres communes de sa catégorie, le nombre d'emplois et le niveau de services et d'équipements seront les éléments privilégiés pour déterminer la participation d'une commune à la réalisation de cet objectif.

Le critère prépondérant dans la déclinaison territoriale des objectifs chiffrés de logements sera le critère démographique.

En cas de divergence dans la déclinaison des objectifs chiffrés (logement, foncier), c'est le critère foncier qui primera. La consommation intégrale du foncier programmé ne pourra pas donner lieu à une programmation foncière complémentaire en raison d'une production de logements moins importante que celle indiquée dans le SCoT.

Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale.

Cet objectif quantifié de création de logements pourra être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT devra être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...).

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des 10 et 20 prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

## 2.2 - Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels

### 2.2.1 - Diversifier la typologie des nouveaux logements

#### Prescriptions [27]

Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

#### Recommandations [R8]

La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement.

Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat<sup>4</sup> telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

Cette diversification pourra s'appuyer sur des proportions à rechercher des différentes formes d'habitat à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés par les documents d'urbanisme locaux (en densification ou en extension de l'urbanisation), en tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine :

→ Des minima recommandés :

- Pôle structurant : 30 % en logements intermédiaires
- Pôles secondaires : 25 % en logements intermédiaires
- Pôle de proximité : 15 % en logements intermédiaires

---

<sup>4</sup> Logements intermédiaires : individuels denses, maisons en bande, pavillon sur petite parcelle.

### 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 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.

### 2.3 - Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation dans le parc ancien

#### Recommandations [R9]

Afin de maîtriser l'étalement urbain et de revaloriser le patrimoine bâti, le SCoT recommande la mise en œuvre d'initiatives pour revaloriser le parc de logements, dans le cadre des procédures à mettre en place (PIG, OPAH), sur les questions suivantes :

- Agir en priorité en faveur des économies d'énergie.
- Mobiliser le parc vacant.
- Résorber les situations d'habitat indigne.

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).

## 2.4 - Développer une politique de gestion et de suivi du logement

### 2.4.1 - Poursuivre une politique locale de l'habitat

#### Prescriptions [P29]

L'ensemble des objectifs en matière de logement définis dans le SCoT sont traduits dans un Plan Local de l'Habitat (PLH) communautaire adopté fin 2013 (programmation sur 6 ans).

Ainsi, les communes s'appuieront sur ce PLH pour préciser la nature et la localisation des logements à construire.

A l'issue de la mise en œuvre de ce PLH (période 2013-2019), un nouveau document sera élaboré afin de prolonger les orientations du SCoT sur le moyen et le long terme.

### 2.4.2 - Renforcer la politique foncière

#### Recommandations [R10]

La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les Collectivités permettra de soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs aidés, en location ou en primo accession privée ou aidée).

L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes pourra s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments.

Différentes possibilités peuvent être envisagées :

- Mobiliser l'Etablissement Public Foncier régional dans le cadre d'un partenariat.
- Négocier avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.
- Utiliser le Droit de Préemption (acquisition par la Collectivité d'un bien par priorité).
- Inscrire un emplacement réservé en vue de la création d'un ouvrage d'intérêt public (voie, équipement d'intérêt général...) qui crée une servitude rendant inconstructible le terrain et ouvrant au droit de délaissement pour le propriétaire du terrain.
- Engager une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'une expropriation.
- Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).

## 2.5 - Améliorer et pérenniser l'offre en équipements et services

### Prescriptions [P30]

L'organisation du territoire au travers d'un maillage de polarités doit permettre de mieux structurer l'organisation des services et équipements.

Les équipements structurants rayonnants au niveau communautaire ou au-delà devront avoir un développement cohérent avec la structuration des polarités, et avec la programmation des objectifs de logements et de développement économique.

L'attractivité des pôles devra être renforcée.

Les nouveaux équipements structurants devront être développés sur les pôles identifiés dans le SCoT. Le pôle structurant de Falaise sera prioritaire pour le développement de ces équipements.

Pour les projets de proximité, le principe de mutualisation des équipements sera recherché.

La desserte des équipements devra être adaptée à leurs principales vocations : desserte routière, piétonne, vélos et transports collectifs pour les équipements structurants, desserte piétonne et en vélos pour les équipements de proximité des communes.

### 2.5.1 - La petite enfance

### Prescriptions [P31]

Les actions pour diversifier les modes de gardes et augmenter les capacités d'accueil devront être confortées à partir d'une analyse de l'offre existante dans le document d'urbanisme de la commune.

### Recommandations [R11]

Pour répondre à ces besoins de gardes d'enfants, le SCoT recommande que soient mieux étudiés ces besoins à l'échelle intercommunale et que les équipements structurants soient programmés en priorité à l'échelle intercommunale.

### 2.5.2 - Les équipements scolaires

### Prescriptions [P32]

Lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, le SCoT s'attachera à vérifier la compatibilité du développement urbain envisagé avec la situation des équipements scolaires au niveau communal mais également intercommunal dans le cas d'un RPI.

Une analyse spécifique devra donc être intégrée dans le document d'urbanisme de la commune.

### Recommandations [R12]

La programmation résidentielle doit permettre à chaque commune de préserver le niveau de services scolaires existants.

Toutefois, compte-tenu du phénomène de vieillissement inéluctable, le développement urbain ne pourra pas constituer la seule modalité de réponse pour préserver ces équipements. Une meilleure mutualisation des moyens sera donc à rechercher entre les communes notamment au sein des RPI.

### 2.5.3 - Les équipements et services aux personnes âgées

#### Prescriptions [P33]

Le développement de structures d'hébergement adaptées sera priorisé sur les pôles du territoire où existe une offre médicale de proximité.

Cette offre devra être développée de manière préférentielle à proximité des commerces et services médicaux, permettant l'accessibilité à pied des plus âgés.

#### Recommandations [R13]

L'allongement de la durée de vie en meilleure santé fait que l'entrée en hébergement spécialisé s'effectue de plus en plus tard (environ 85 ans). Ainsi, la création de logements neufs adaptés ne pourra constituer la seule réponse.

L'adaptation de l'habitat existant (accessibilité, mobilier, domotique, téléassistance...) recouvre également un enjeu majeur.

Le SCoT n'a pas pour rôle de prescrire un objectif spécifique en la matière mais recommande que cette question de l'adaptation du logement au vieillissement soit approfondie par les Collectivités du territoire et les différents acteurs de ce secteur (Département, ANAH, MSA...).

### 2.5.4 - Les besoins en foncier pour les équipements

#### Prescriptions [P34]

Le SCoT intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements au cours des 20 prochaines années en accompagnement du développement résidentiel.

Compte-tenu de son niveau d'équipement actuel et des besoins futurs émergents (petite enfance, prise en compte du vieillissement, etc...), l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sera autorisée dans la limite de 20 hectares sur 20 ans, et de l'ordre de 10 hectares maximum au cours des dix premières années de mise en oeuvre du SCoT (à répartir en fonction des besoins locaux).

### 2.5.5 - Améliorer la couverture numérique du territoire

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble du territoire et définit les orientations suivantes :

#### Prescriptions [P35]

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit (THD), de téléphonie mobile.

Afin de permettre l'accessibilité au haut débit des populations :

- Le développement de zones d'urbanisation nouvelles hors centre-bourg de la commune est interdit dans les zones blanches ADSL.
- Les choix d'urbanisation devront tenir compte du diagnostic numérique de la commune afin de favoriser au maximum l'accès immédiat à un niveau de débit suffisamment qualitatif en rapport avec les besoins et possibilités techniques du moment.

Afin de favoriser le développement d'un réseau de très haut-débit, les sites publics (collège, établissements médico-sociaux et/ou de santé, écoles, mairies...) seront prioritaires dans le développement d'une offre en très haut-débit, notamment au niveau des polarités.

Les travaux, constructions, installations et aménagements en milieu urbain devront permettre l'intégration du déploiement de réseaux de communications électroniques et devront favoriser les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.



## Partie 3 – Pérenniser le tissu économique local et renforcer l’attractivité du Pays



## PARTIE 3 – PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU PAYS

### **Rappel du PADD :**

Le SCoT affirme un objectif d'augmentation de 60 à 110 nouveaux emplois/an pour les 20 prochaines années. Par ailleurs, l'objectif est de poursuivre la diversification du tissu économique local en offrant une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activité qui sont susceptibles de s'implanter dans les prochaines années.

Au regard de cette ambition, il convient de :

- définir les espaces à vocation économique,
- hiérarchiser ces espaces au regard des secteurs d'activité à privilégier,
- identifier la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la préservation des espaces naturels et l'activité agricole présente sur le territoire.

## 1 – LES LOCALISATIONS ET VOCATIONS DES ESPACES ECONOMIQUES

Le projet de développement économique porté par le Pays de Falaise repose sur l'identification et la hiérarchisation des espaces à vocation économiques. Ces espaces sont des localisations préférentielles pour certains secteurs économiques, afin de :

- favoriser la lisibilité de l'offre foncière disponible sur le territoire auprès des investisseurs,
- concevoir les aménagements, offres de services spécifiques à chaque espace au regard des contraintes et des besoins de chaque secteur économique,
- hiérarchiser les investissements nécessaires à l'aménagement de ces espaces.

### 1.1 - Les activités économiques en milieu urbain

#### Prescriptions [P36]

L'implantation des nouvelles activités économiques est à privilégier dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement, équipement, services et activité). Les espaces urbains du territoire sont en effet les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques dites présentes (satisfaction des besoins de la population et des entreprises locales) dans la mesure où elles sont compatibles à une insertion dans le tissu urbain sans générer de nuisances aux riverains. Les secteurs d'activité privilégiés sont notamment : les activités commerciales (cf. volet commerce) et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales et l'activité tertiaire de bureau.

La création de nouvelles entreprises en milieu urbain est conditionnée par le développement de locaux d'activités en rez-de-chaussée de bâtiment. Il convient donc de prévoir dans le cadre de projet de renouvellement urbain et de reconversion de friches l'aménagement de locaux d'activités dits "en pied d'immeuble".

Dans le cadre de l'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, les communes du Pays de Falaise devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation (règles non-contradictoires pour l'implantation de RDC commerciaux/d'activités : règles de hauteurs, non transformation des locaux d'activité en logement...).

## 1.2 - Les zones d'activités économiques

### Prescriptions [P37]

Les zones d'activité économiques (ZAE) sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activité qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...).

3 niveaux hiérarchiques définissent les localisations préférentielles sur le territoire en fonction des secteurs d'activité à privilégier :

#### 1.2.1 - ZAE de niveau 1 : Martinia et Expansia

### Prescriptions [P38]

Il s'agit des zones d'activité prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises "vitrines" de fort rayonnement (bonne accessibilité et bonne visibilité de ces espaces).

Les secteurs d'activité à privilégier sur ces espaces sont les suivants :

- ZAE Martinia (6) : activité logistique, industrie et activité tertiaire à haute valeur ajoutée,
- ZAE Expansia (2) : activité de transport, industrie et commerce de gros, activité commerciale (cf. volet commerce).

### Recommandations [R14]

Les ZAE de niveau 1 sont identifiées comme les espaces économiques vitrines de la Communauté de Communes. Afin de garantir l'accueil de nouvelles activités, ces espaces nécessitent des investissements importants en matière d'aménagement et d'équipement, permettant d'attirer de futurs porteurs de projet sur le territoire :

- Services aux entreprises et aux salariés (Haut débit, restauration collective et service de conciergerie mutualisée, crèche inter-entreprise, etc...).
- Très bonnes conditions d'accessibilité PL et VL.
- Espaces de stationnement mutualisés et rationalisés.
- Priorité à la qualité d'image et environnementale (paysage, gestion des eaux et des déchets, énergies renouvelable...).

Ces différents éléments doivent être pris en compte lors de l'aménagement des zones.

#### 1.2.2 - ZAE de niveau 2 : Ariana, Guibray et Sud Calvados

### Prescriptions [P39]

Il s'agit des zones d'activité permettant d'accueillir des activités économiques de rayonnement intercommunal à régional dont les secteurs d'activité sont complémentaires aux ZAE de niveau 1.

Les secteurs d'activité à privilégier sur ces espaces sont les suivants :

- ZAE Ariana (1) : activité de transport, industrie et commerce de gros.
- ZAE Guibray (3) : activité de transport, industrie et commerce de gros.
- ZAE Sud Calvados (4) : Activité commerciale (cf. volet commerce) et industrie agro-alimentaire.

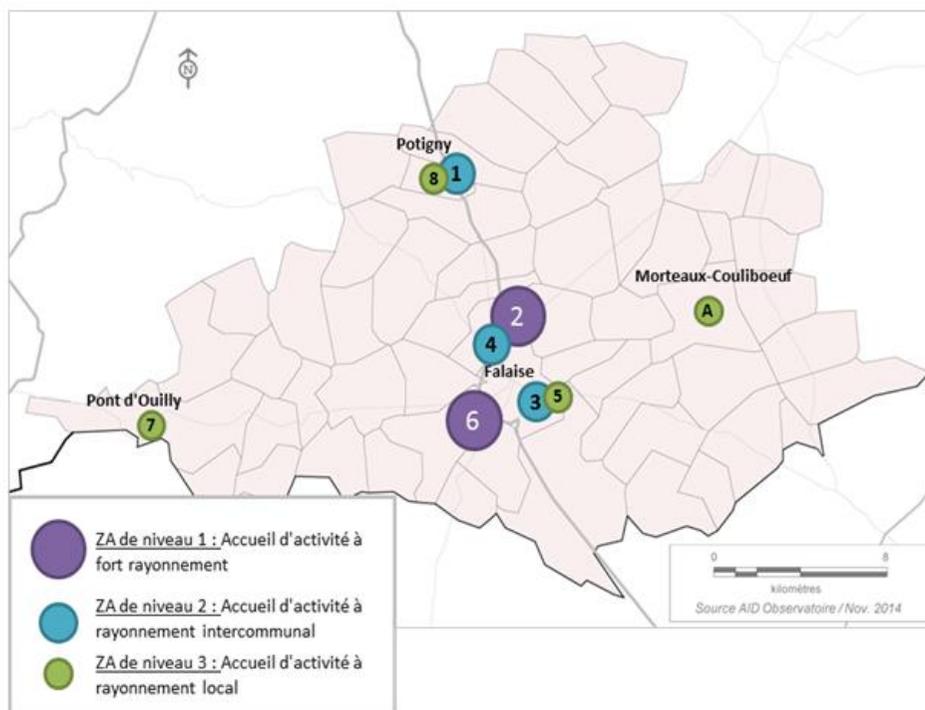
### 1.2.3 - ZAE de niveau 3 : Méthanéa (5), Pont-d'Ouilly (7), Potigny (8) et Morteaux-Coliboef (A)

#### Prescriptions [P40]

Il s'agit des zones d'activité permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, répondant à une logique de proximité.

Les secteurs d'activité à privilégier sur ces espaces sont l'implantation des petites industries locales, les activités artisanales en particulier celles qui relèvent du secteur BTP.

#### Synthèse de la hiérarchie des zones d'activité économiques du territoire



### 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 répond à un besoin de développement de l'activité exercée,
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (logement, exploitation agricole, ...).

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.

## 2 – LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

Au regard de l'augmentation du nombre d'emplois souhaité et des secteurs d'activité susceptibles de s'implanter sur le territoire dans les prochaines années, les besoins en espace foncier dédié sont estimés à 68 hectares.

### 2.1 - Déclinaison des besoins fonciers pour le développement économique

#### 2.1.1 - Les besoins en foncier pour le développement des entreprises implantées en dehors d'une zone d'activités

##### Prescriptions [P42]

Afin de permettre l'extension des entreprises existantes et implantées de manière isolée (hors ZAE et hors tissu urbain), le SCoT prévoit une consommation d'espace maximale de l'ordre de 5 hectares sur l'ensemble du territoire.

Les projets d'extension des bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par cette orientation dans la mesure où ils contribuent au développement de l'activité agricole du territoire

#### 2.1.2 - Les besoins en foncier pour le développement des zones d'activités

##### Prescriptions [P43]

Le SCoT repose sur une consommation d'espace maximale de l'ordre de 63 hectares sur l'ensemble du territoire pour les 20 prochaines années :

ZAE - consommation foncière (en ha)	Niveau ZAE	Surface totale existante	Dont		Extension	Création	Total par ZAE
			Surface occupée	Surface restante à commercialiser			
2 - Expansia	1	32	25,5	6,5	30		30
6 - Martinia	1	0	-	-		15	15
1 - Ariana	2	8,5	6	2,5			0
3 - Guibray	2	74	71	3			0
4 - Sud Calvados	2	19	18,8	0,2	8		8
5 - Méthanéa	3	2	-	2	3		3
7 - Pont d'Ouilly	3	0	-			3	3
8 - Potigny	3	6,5	4,5	2	2		2
A - Morteaux Couliboeuf	3					2	2
<b>TOTAL SCoT</b>		<b>142</b>	<b>125,8</b>	<b>16,2</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>63</b>

L'évaluation de l'évolution des espaces économiques sera réalisée 6 ans après l'approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée et d'intégrer de nouveaux projets de développement.

La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

### 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. En tout état de cause, il est préférable de favoriser l'achèvement des zones artisanales existantes avant d'entamer le développement de nouvelles zones.

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

#### 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.

### 2.2 - Les conditions d'aménagement des zones d'activités

#### Prescriptions [P45]

Les aménagements des zones d'activité devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Une meilleure compacité des formes bâties à travers les documents d'urbanisme locaux (règles de gabarits, emprise au sol...) : rendre possible la densification.
- Le traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes).
- Le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone).

#### Recommandations [R16]

Il est recommandé de prendre en compte dans les aménagements des zones d'activité les critères suivants :

- La végétalisation des espaces extérieurs et le traitement de ces espaces végétalisés.
- Le traitement prioritaire des espaces libres de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre.
- Le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux.
- Le traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc).
- L'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant...

Un règlement de zone pourra être élaboré par la Communauté de Communes, gestionnaires des zones d'activité à l'échelle du SCoT. Les préconisations pourront être prises en compte dans le cadre des révisions des documents d'urbanisme locaux.

## 3 – METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLE

### Rappel du PADD :

Le SCoT affirme un objectif de confortement de l'offre commerciale à travers :

- le renforcement de Falaise par une diversification et meilleure attractivité commerciale ;
- le maintien et la préservation d'une offre de proximité dans les pôles urbains secondaires afin de répondre aux besoins les plus courants de la population au plus près des lieux de vie.

Au regard de cette ambition, il convient de :

- définir les espaces à vocation commerciale ;
- hiérarchiser ces espaces au regard de leur zone d'influence et de l'impact en matière d'aménagement sur le territoire.

### 3.1 - Préambule

#### 3.1.1- Rapport de compatibilité

Les prescriptions énoncées dans le volet commercial s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux, au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Déplacements urbains, aux opérations d'Aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté, aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

Ils s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code.

Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme (surface de plancher) qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (surface de vente).

#### 3.1.2- Activités concernées par le volet commerce

Le présent volet s'applique aux commerces de détail<sup>5</sup> et activités artisanales inscrites au registre du commerce.

Ne sont pas concernés par les orientations de ce volet, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les concessionnaires automobiles.

Les points de vente à la ferme et activités artisanales<sup>6</sup> avec point de vente ne sont pas non plus concernés par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Le présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de drive, considéré comme étant un équipement répondant aux achats courants.

#### 3.1.3- Types d'aménagement concernés par le volet commerce

Les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- **Les nouvelles implantations commerciales** : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de commerce, le changement de destination<sup>7</sup> d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins<sup>8</sup>.
- **Les nouveaux développements commerciaux** : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

<sup>5</sup> Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : "La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut

notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...)"

<sup>6</sup> Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

<sup>7</sup> Changement de destination entre les catégories définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

<sup>8</sup> Sauf au sein d'une même localisation préférentielle, considérés comme de la gestion de l'existant

## Prescriptions [P46]

Ces localisations sont de deux types :

### - Les centralités urbaines ou centres-bourgs :

Elles correspondent aux secteurs centraux existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...).

Elle correspond aux centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers.

Les centralités seront délimitées par les communes dans leurs documents d'urbanisme en tenant compte des critères retenus ci-dessus, afin de respecter la définition inscrite dans le document.

### - Les secteurs d'implantation périphérique :

Les zones commerciales sont des pôles, composés de plusieurs grandes surfaces commerciales, souvent organisées autour d'une locomotive alimentaire et localisées à l'extérieur des centralités urbaines. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine (en entrée de ville) et ont un fonctionnement spécifique.

Le SCoT identifie deux secteurs d'implantation périphérique localisés sur le pôle majeur du territoire : Falaise. Il s'agit des zones d'activité Sud Calvados et Expansia.

### 3.1.4- Définition des commerces d'importance

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces "d'importance". Les commerces<sup>9</sup> de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>10</sup>) ont une zone d'influence principale supérieure à 3 500 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire et de la hiérarchie des fonctions commerciales (telle que définie dans le PADD), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces "d'importance". Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

## 3.2 - Définition des localisations préférentielles et les principes associés

### 3.2.1 - Identification des localisations préférentielles

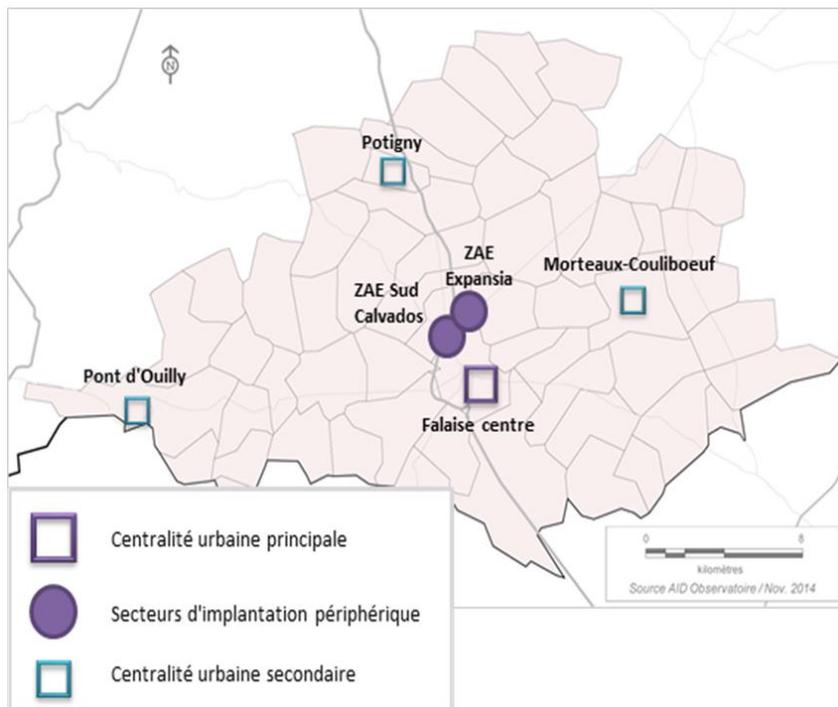
Le PADD affirme une volonté de limitation de la consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Ainsi les localisations préférentielles définies tiennent compte :

- 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 : \*
  - revitaliser les centres-villes et centres-bourgs ;
  - 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 :
  - concentrer l'offre commerciale sur des secteurs déjà existants ;
  - d'éviter toute création de nouvelles zones commerciales situées en périphérie.

<sup>9</sup> Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Valeur prescriptive qui s'applique en compatibilité dans les PLU.

### Les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales d'importance



### 3.2.2 - Les principes associés aux localisations préférentielles

#### Prescriptions [P47]

Les nouvelles implantations de commerces d'importance se localisent de préférence dans les localisations préférentielles identifiées sur la carte ci-avant :

- Les centralités urbaines principales et secondaires,
- Les Secteurs d'implantation périphériques.

En dehors des localisations préférentielles identifiées, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales d'importance.

**Par exception à ce principe** et en respectant le principe de maillage d'une offre répondant aux besoins courants de la population inscrit dans le PADD, les nouvelles implantations de commerces d'importance sont tolérées en continuité immédiate du tissu urbain dans les centralités urbaines secondaires, dès lors qu'une implantation dans le tissu urbain actuel est impossible (pas de disponibilité foncière suffisamment importantes pour l'accueil d'une moyenne surface, ni de local vacant disponible dans l'enveloppe urbaine).

Les commerces d'importance existants en dehors des localisations préférentielles peuvent bénéficier d'une extension limitée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Toutes les centralités urbaines et centres bourgs des communes du SCoT sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité (commerce inférieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente).

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

#### Recommandations [R17]

Les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine.

### 3.2.3 - Les principes associés aux commerces d'importance<sup>11</sup>

#### 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-Couliboeuf, 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 commerciales<sup>12</sup> 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 <sup>2</sup> (surface de vente)	1 000 m <sup>2</sup> (surface de vente)
Occasionnel Lourd	3 500 m <sup>2</sup> (surface de vente)	1 000 m <sup>2</sup> (surface de vente)
Occasionnel Léger	2 000 m <sup>2</sup> (surface de vente)	-
Exceptionnel	2 000 m <sup>2</sup> (surface de vente)	-

11 Sont inclus dans les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, les ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code de Commerce, d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

12 L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

### 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 développements d'unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (soit 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> 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.

### 3.3 - Les besoins en foncier pour le développement commercial

#### Prescriptions [P50]

Les secteurs d'implantation périphérique sont également des secteurs voués à accueillir des activités économiques non commerciales.

L'objectif est donc de limiter la consommation foncière à destination commerciale de l'ordre de **3 hectares maximum** sur la ZAE Expansia, et de **l'ordre de 4 hectares maximum** sur la ZAE de Sud Calvados. **A ne pas tenir compte dans le calcul de la consommation foncière globale, car double compte avec le volet économique.**

#### 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.

## 4 – CONFORTER LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU PAYS

### Recommandations [R18]

La pérennisation et la diversification des activités agricoles devront être assurées sur le territoire, notamment en faveur du développement de circuits de proximité et de projets touristiques.

A cet effet, le développement de cultures maraîchères sera encouragé en zone urbaine, périurbaine ou sur les secteurs délaissés par l'agriculture d'élevage ou de grande culture.

Les aménités du territoire, le patrimoine historique et la proximité d'importants bassins de populations sont autant d'atouts que le secteur agricole du Pays de Falaise pourra valoriser en développant l'agritourisme.

Le développement de l'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes) et de produits de loisirs (ferme pédagogique, fermes équestres) devront donc être appuyés par le Pays et ses partenaires et pourront contribuer au maintien des exploitations et notamment les plus petites.

## 5 – DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

### Rappel du PADD :

Le SCoT affirme la volonté de renforcer son activité touristique, notamment par le développement de produits touristiques liés au tourisme de mémoire (Seconde Guerre Mondiale), au tourisme patrimonial (château de Falaise) et au tourisme de loisirs. Cela suppose la mise en valeur du patrimoine bâti et historique ainsi que les espaces naturels notables présents sur le territoire. Par ailleurs, la mise en réseau des produits touristiques à l'échelle de la Basse Normandie est privilégiée pour améliorer l'attractivité touristique du territoire.

### 4.1 - Développer l'activité touristique

#### Recommandations [R19]

Il est recommandé à l'échelle du SCoT de définir une stratégie de développement touristique afin d'identifier les possibilités de diversification de l'offre présente sur le territoire.

Par ailleurs, le renforcement de partenariats avec les territoires limitrophes et les acteurs du tourisme est privilégié. Ce partenariat peut se traduire par le développement de produits touristiques mutualisés (tickets uniques pour un bouquet de plusieurs visites à thème, développement d'événements communs...).

Le SCoT du Pays de Falaise encourage les collectivités compétentes à rendre l'accueil touristique plus lisible, notamment en facilitant le fonctionnement coordonné des offices de tourisme à l'échelle de la Normandie. De même le SCoT encourage l'installation de points d'accueil relais sur des sites clés d'entrée du territoire pour faire la promotion de l'offre touristique présente.

#### 4.1.1 - Le tourisme de mémoire

#### Prescriptions [P52]

Le pôle majeur Falaise est le secteur préférentiel pour structurer une offre touristique autour de la Seconde Guerre Mondiale, notamment avec le développement du musée consacré aux civils, afin de renforcer l'identité du territoire et diversifier les produits touristiques à l'échelle de la Basse Normandie.

#### 4.1.2 - Le tourisme patrimonial

##### Prescriptions [P53]

Les espaces urbains et centres bourgs du territoire veilleront à développer et promouvoir les sites patrimoniaux. Ils sont également les espaces préférentiels pour l'implantation d'équipements structurants (musées, salles de spectacles...).

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier le patrimoine bâti qui n'est pas encore préservé et définir les règles permettant de le préserver. Il s'agira également d'identifier les possibilités de mise en valeur de ces espaces au regard d'une approche touristique et pédagogique.

##### Recommandations [R20]

Les documents d'urbanisme locaux pourront définir dans leur zonage un secteur dédié à l'implantation d'équipements touristiques dans la centralité de la commune ou, à défaut, en continuité immédiate.

#### 4.1.3 - Le tourisme de loisirs et tourisme vert

##### Prescriptions [P54]

Les espaces ruraux veilleront à développer une offre de tourisme de loisirs en mettant en valeur le patrimoine naturel et paysager, notamment avec le développement d'itinéraires dédiés pédagogiques et des cheminements modes doux permettant de relier les différents sites touristiques du territoire.

##### Recommandations [R21]

Il est recommandé d'étudier la faisabilité pour la création d'une zone de loisirs sur le territoire.

#### 4.2 - Développer et diversifier l'offre en hébergement touristique

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leur pratique.

##### Prescriptions [P55]

Les centres-villes et centres bourgs sont les lieux préférentiels pour l'implantation des nouveaux hébergements touristiques. Ces implantations devront préférentiellement se réaliser au sein du tissu urbain existant ou, à défaut :

- en continuité immédiate du tissu urbain,
- en continuité immédiate d'un pôle/équipement touristique.

Ces implantations devront s'inscrire en respectant le paysage et l'architecture du territoire.

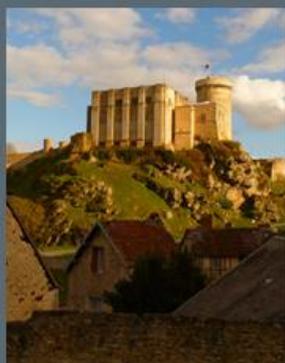
Les documents d'urbanisme locaux devront maintenir et renforcer la capacité d'hébergement touristique sur le territoire, en favorisant :

- le développement et la modernisation de l'hôtellerie,
- les hébergements de plein air, les parcs résidentiels de loisirs et l'offre alternative de plus petite capacité (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, hébergements insolites...).

Les documents d'urbanisme locaux devront maîtriser les implantations d'hôtels aux abords des échanges autoroutiers et dans les espaces à vocation économique.

##### Recommandations [R22]

Les documents d'urbanisme locaux pourront permettre la transformation de bâtiments agricoles existants, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient, en gîte rural ou chambre d'hôtes, sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien et à la pérennité de l'activité agricole.



## Partie 4 – Organiser la mobilité des ménages et inciter à de nouvelles pratiques de déplacement



## PARTIE 4 – ORGANISER LA MOBILITE DES MENAGES ET ENCOURAGER DE NOUVELLES PRATIQUES DE DEPLACEMENT

La Communauté de Communes du Pays de Falaise s’inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s’agit de :

- Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches (Caen, Argentan...).
- Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes de la Communauté de Communes en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l’interconnexion des services.
- Privilégier des villes et villages plus compacts et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l’importance environnementale de ces pratiques.
- Préserver de bonnes conditions de circulation des engins agricoles conformes à la réglementation en vigueur.

### 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 :**

### Recommandations [R23]

Des réflexions seront à engager avec le Conseil Départemental et le Conseil Régional afin d’améliorer la qualité de l’offre en transports collectifs sur le territoire.

L’amélioration de l’offre pourra s’appuyer sur :

- l’amélioration de lignes régulières (itinéraires, temps de parcours, horaires pour les déplacements domicile/travail) ;
- le renforcement de la desserte vers la gare de Caen ;
- la promotion des services de transport à la demande ;
- le développement d’une offre à destination des jeunes.
- la réalisation d’une étude de marché sur l’opportunité de création d’une offre de transport par autocar transrégionale (exemple d’une liaison Caen -Tours, via Falaise)

Dans les choix qui seront faits par les Autorités Organisatrices des Transports (AOT), un souci particulier sera porté à l’accès des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

### Prescriptions [P56]

L’intermodalité sera optimisée notamment sur le secteur de gare ferroviaire de Morteaux-Coulboeuf (espaces de stationnement, rabattements).

Le rabattement des transports collectifs vers ce secteur de gare et son accessibilité par voie de déplacement doux à partir des espaces urbanisés devront être privilégiés.

Des espaces de stationnement seront aménagés en lien avec la fonction et la fréquentation de la gare. Le PLU devra ajuster les espaces de stationnement en fonction du projet urbain défini localement et des rabattements organisés vers la gare pour favoriser les transports collectifs.

## 2 – INCITER AU DEVELOPPEMENT DES PRATIQUES DE COVOITURAGE

Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport.

Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage :

### Prescriptions [P57]

Pour assurer la maîtrise des déplacements, des sites de parking incitant au covoiturage et facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs devront être aménagés sur l'ensemble du territoire, dans les polarités, les villages, le secteur de la gare et le long des axes routiers principaux.

L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans le tissu urbain existant.

La création d'aires de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire.

## 3 – ENCOURAGER LES MODES DOUX DE DEPLACEMENT (VELO, MARCHÉ)

L'objectif est de faciliter :

- l'accès « doux » aux principaux pôles d'intérêt du territoire (pôles de services, commerces, pôles d'emplois, établissements scolaires, établissements liés à la santé, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente...);

- ainsi que l'intermodalité vis-à-vis du réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu).

### Prescriptions [P58]

Les opérations d'aménagement devront créer les conditions favorables au développement des circulations douces.

La circulation des piétons devra être facilitée par des aménagements adaptés (sécurité...) dans les secteurs les plus dangereux : secteurs urbains, franchissement des principaux axes routiers.

### Recommandations [R24]

Le développement des liaisons douces sera encouragé au sein des communes.

Le SCoT recommande la réalisation de zones de stationnement pour les vélos à proximité des principaux arrêts (existants et futurs) de transports collectifs du territoire.

Le SCoT recommande le développement d'un maillage complet en chemins de randonnées à l'échelle du Pays en lien avec les territoires voisins.

## 4 – SECURISER LES DEPLACEMENTS SUR LE RESEAU ROUTIER

### 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.

### Recommandations [R25]

L'amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de ville et de village, réduction des vitesses) devront être recherchées. A ce titre, le SCoT inscrit le principe de contournement routier de Versainville.

Pour cela, le SCoT recommande que les communes intègrent lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, des orientations en matière de circulation (Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette thématique, aménagements de sécurité afin de réduire les vitesses, recalibrage de certaines voiries, inscription d'emplacements réservés dans les PLU au titre de la circulation).

## 5 – AMELIORER LA MOBILITE

### Recommandations [R26]

La mise en oeuvre du SCoT passera par la réalisation d'un Schéma Local de Déplacements sur le périmètre du SCoT. Celui-ci devra être mené en concertation avec les Autorités Organisatrices de Transports : Conseil Départemental, Caen La Mer mais aussi le Conseil régional organisateur des liaisons ferroviaires.

La mise en place de ce Schéma Local de Déplacements poursuivra les objectifs suivants :

- Développer localement le réseau de transport public.
- Privilégier les dessertes performantes (rapidité, niveau d'offre) en particulier vers l'agglomération de Caen, la gare d'Argentan.
- Desservir les secteurs peu denses en transport à la demande, un mode plus souple.
- Ce schéma prendra en compte l'ensemble des modes de déplacements (modes doux, conditions d'aménagement de la gare, rabattement des transports en commun vers les points de collectes et la gare, covoiturage...).



## Partie 5 – Gérer durablement les ressources naturelles



## PARTIE 5 – GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES

### 1 – RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

#### 1.1 - Optimiser les enveloppes urbaines existantes

##### 1.1.1 - Connaître et optimiser les potentialités dans les enveloppes urbaines existantes

#### Prescriptions [P60]

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux (PLU, carte communale), les communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.

Les opérations de renouvellement urbain devront être programmées en priorité par rapport aux extensions urbaines.

Dans la mise en œuvre du SCoT, les extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses).

Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux (PLU, carte communale) de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes.

Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités de renouvellement urbain à plus ou moins long terme devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles pourront porter sur :

- La levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...).
- La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.
- La conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.
- L'obligation de mettre en place une opération d'ensemble dans les règlements ou les OAP des PLU.
- L'adaptation des conditions de circulation et de stationnement à prévoir dans les bourgs et les villages afin d'autoriser des flux supplémentaires (nouveau plan de circulation, aménagement de voirie...).



## Prescriptions [P61]

Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes.

Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des communes) et rechercheront une densité supérieure dans les opérations d'aménagement en fonction de cette évaluation et des contraintes de site.

Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : régler le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)...

La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes.

L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

### 1.1.3 - Réinvestir les centres-bourgs

Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT recommande que de l'ordre de 20 % des nouveaux logements soient réalisés par densification de l'enveloppe urbaine existante (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance).

L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement afin de prendre en compte les situations de blocage en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

## 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).

## 1.2 - Organiser des extensions urbaines plus économes en foncier

### 1.2.1 - Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés

## Prescriptions [P63]

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.

L'urbanisation sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.

### 1.2.2 - Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation

## Prescriptions [P64]

L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :

- si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ;

- lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

### 1.2.3 - Renforcer la densité dans les extensions urbaines résidentielles

#### Prescriptions [P65]

Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT fixe une densité brute minimale moyenne par niveau de l'armature à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie :

Pôle structurant : 20 logements par hectare.

Pôles secondaires: 15 logements par hectare.

Pôle de proximité : 15 logements par hectare.

Secteur intermédiaire (22 communes) : 12 logements par hectare.

Secteur rural (31 communes) : 8 logements par hectare.

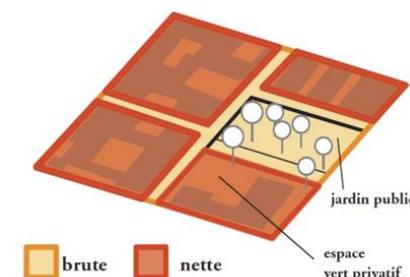
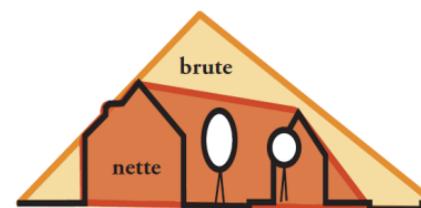
La densité brute prend en compte l'ensemble du secteur d'aménagement considéré comprenant les équipements collectifs (bâti ou non, les espaces verts, la voirie principale et les infrastructures)<sup>11</sup>.

Chaque document d'urbanisme local devra justifier du respect de cette densité minimale moyenne, en établissant la moyenne des densités brutes de chacune des nouveaux espaces d'habitat programmés en extension de l'enveloppe urbaine existante (zones AU). La densité brute pourra par conséquent varier d'une opération d'aménagement à l'autre.

Les densités brutes minimales ne sont pas imposées à l'échelle de chaque opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire) mais constituent des moyennes à obtenir par le croisement des densités recherchées sur tous les nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions (assainissement, morphologies bâties, sensibilité paysagère) le permettent.

#### Assiette de calcul de la densité



<sup>11</sup> La densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voie de desserte interne.

### 1.2.4 - Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements

#### Prescriptions [P66]

Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 181 hectares sur 20 années. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

	Constructions entre 2001 et 2012		Programmation SCoT sur 20 ans							
			Nombre total de logements			20 % dans le tissu urbain existant	Part en extension urbaine	Densité nette	Besoin foncier (dont 25 % VRD espaces communs)	Densité brute
			Logts par an	%	Total logts	Total logts	Total logts	Logts par ha	En hectares	Logts par ha
Pôle structurant (1)	52	33,5	55	35,5	1100	220	880	25	44,0	20
Pôles secondaires (2)	13	8,4	25	16,1	500	100	400	19	26,3	15
Pôle de proximité (1)	6	3,9	10	6,5	200	40	160	19	10,5	15
Secteur intermédiaire (22 communes)	59	38,1	45	29,0	900	180	720	15	60,0	12
Secteur rural (31 communes)	25	16,1	20	12,9	400	80	320	10	40,0	8
<b>Total SCoT (57)</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>	<b>3100</b>	<b>620</b>	<b>2480</b>		<b>180,8</b>	

Source : données SITADEL2

Chaque commune précisera les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT.

### 1.2.5 - Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les 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.

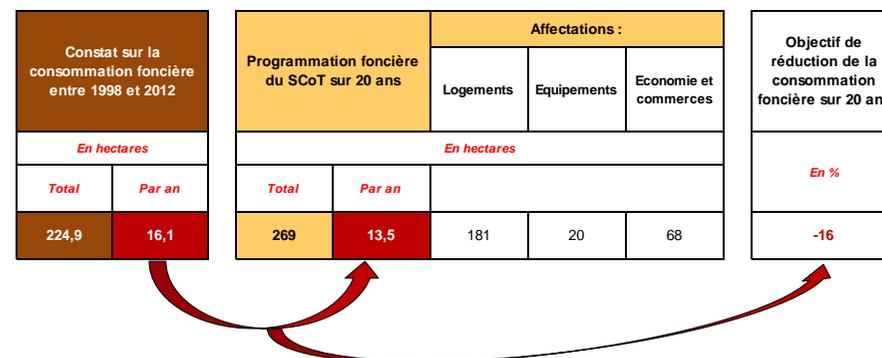
## 1.3 - Synthèse sur la programmation foncière du SCoT

#### Rappel :

→ Depuis la Loi Grenelle de l'Environnement du 12 juillet 2010 :

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres » (Article L141-6 du Code de l'Urbanisme).

La programmation foncière du SCoT sur 20 ans répond à l'objectif du Grenelle de l'Environnement de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés.



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 %
Habitat (logements et équipements)	181,7	13,0	201	10,1	-22,3
Activités / Commerce	43,2	3,1	68	3,4	9,7
<b>Total</b>	<b>224,9</b>	<b>16,1</b>	<b>269</b>	<b>13,5</b>	<b>-16,1</b>

## 2 – SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LE CONTEXTE D'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES NATURELLES ET LA GESTION DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES (RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS)

### 2.1 - Privilégier une gestion intégrée des ressources

#### 2.1.1 - La protection de la ressource en eau

Les capacités d'alimentation en eau potable sont de quantité suffisante pour accueillir de nouvelles populations, et le territoire bénéficie globalement d'un système d'approvisionnement en eau potable garant de la santé publique. Cependant, le territoire reste fragile sur les concentrations en nitrate (1 captage Grenelle à Beaumais et 2 captages SDAGE à Pierrepont et à Villers Canivet), et des zones sensibles à l'eutrophisation.

#### Prescriptions [P68]

La qualité de la ressource en eau doit être pérennisée et restaurée.

Les documents d'urbanisme locaux assurent la protection des points de captage existants par la définition de modes d'occupation et d'usages des sols adaptés à l'intérieur des périmètres de protection (périmètres rapprochés et périmètres éloignés), et plus largement, la préservation des aires d'alimentation de captage.

Une attention particulière est portée sur l'adaptation des pratiques agricoles dans les secteurs sensibles (bords de cours d'eau, secteur de sensibilité en concentration en nitrate), en lien avec la maîtrise des pollutions en nitrates ou en pesticides.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme anticipent les besoins en eau potable et l'évolution de la ressource (nouveaux captages, interconnexions de réseaux, etc.). Les documents prévoient, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation et de distribution (stockage, canalisations, etc.).

#### 2.1.2 - Pour un développement économe en réseaux

#### Prescriptions [P69]

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).

Des Schémas Directeurs d'Assainissement des eaux usées et pluviales seront mis en œuvre de façon cohérente avec les documents d'urbanisme locaux. L'assainissement des eaux usées s'effectuera par des dispositifs collectifs (à privilégier dans un objectif de densification et de limitation de l'extension des réseaux), ou le cas échéant par des dispositifs semi collectifs ou autonomes (selon la nature des sols). Un zonage d'assainissement, que chaque commune doit avoir réalisé, définira de quel type d'assainissement relève chaque parcelle.

### 2.1.3 - Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

#### Prescriptions [P70]

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).

#### Recommandations [R28]

La mise en place d'un schéma de gestion des eaux pluviales est fortement encouragée afin de définir les secteurs les plus à risque où des mesures strictes d'imperméabilisation des sols et de maîtrise des ruissellements seront appliquées (débit de fuite limitée à la parcelle ou coefficient d'imperméabilisation maximale qui pourront être mentionnés dans les PLU).

Toutes les actions d'accompagnement sont encouragées dans le but de limiter l'impact sur la ressource en eau : mesures agro-environnementales, protection des filtres naturels tels que le bocage et les zones humides, réduction de l'usage d'intrants, entretien des cours d'eau (maintien des berges, ripisylves, bandes enherbées...).

Pour gérer le ruissellement et ses effets, les documents d'urbanisme locaux peuvent protéger l'ensemble des éléments concourant à la gestion du ruissellement (mares, talus, haie...) en lien avec la Trame Verte et Bleue.

- 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.

- La réutilisation des eaux pluviales par les collectivités est également encouragée (pour l'entretien des espaces publics notamment) et par les habitants.

## 2.2 - Economiser les énergies pour une prise en compte du changement climatique et amorcer la transition énergétique du territoire

Il s'agit de maîtriser les consommations énergétiques par la performance du bâti, une politique de transport ambitieuse et le développement de la production énergétique de source renouvelable locale.

### 2.2.1 - Une organisation territoriale économe en transport individuel

#### Prescriptions [P71]

Les projets d'aménagement favorisent la création de « traversantes » permettant une perméabilité viaire avec les zones bâties existantes (accessibilité centre-bourgs, quartiers voisins, services et équipements, transport collectif, etc.)

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement (résidentiel, économique ou mixte) prennent en compte les objectifs de dessertes en transports collectifs, de liaisons douces, d'accessibilité, de gestion de déchets, et d'organisation du stationnement. Ils favorisent la mixité fonctionnelle dans un souci de réduction des déplacements.

### 2.2.2 - Performance énergétique du bâti

#### Prescriptions [P72]

L'aménagement du territoire est adapté selon les principes bioclimatiques : orientation des parcelles pour une implantation du bâti Nord/Sud, protection face aux vents dominants, compacité des formes, etc.

Les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à la mise en œuvre de modes constructifs écologiques, et au contraire encouragent les constructions performantes sur le plan environnemental et énergétique.

### 2.2.3 - Déploiement des énergies renouvelables

#### Prescriptions [P73]

Le recours aux énergies renouvelables est favorisé dans la construction et la rénovation. Dans les documents d'urbanisme, il s'agira d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, notamment celles issues des potentiels locaux (énergie solaire et biomasse). L'orientation des sens de façtage pour une bonne captation des rayons solaires est notamment un élément de réflexion à intégrer lors de la définition des Orientations d'Aménagement des zones à urbaniser.

Lors de l'élaboration d'un projet d'ensemble, les Collectivités étudient les possibilités existantes pour développer des solutions énergétiques collectives : réseau de chaleur, chaufferie collective, etc. Les filières méthanisation (IAA, agriculture, STEP...) et bois-énergie (bocage, espaces boisés) sont notamment celles disposant, à priori, d'un bon potentiel.

Les documents d'urbanisme autorisent le développement du solaire photovoltaïque en priorité sur les grandes surfaces à fort potentiel tels que hangars agricoles, bâtiments industriels, friche de la Mine. Les terres agricoles n'ont pas vocation à accueillir des centrales solaires au sol.

Les documents d'urbanisme autorisent le développement de l'éolien dès lors qu'il respecte les objectifs de protection des impacts environnementaux (sur le patrimoine, le paysage, les nuisances, la sauvegarde du milieu, etc.).

Le SCoT soutient la mise en œuvre du projet Méthanéa (méthanisation).

#### Recommandations [R29]

Des critères ambitieux en matière de performance énergétique du bâti et d'impact GES (biomatériaux) peuvent être inscrits dans les cahiers des charges des opérations d'aménagement.

Les pratiques d'éco-management et d'écologie industrielle peuvent être favorisées. Il s'agit à l'échelle intercommunale d'impulser des démarches durables telles que la requalification de zones d'activités, les rapprochements entre producteurs et consommateurs d'énergie (réseau de chaleur), la mutualisation des ressources et des actions contribuant à la maîtrise des consommations, les projets territoriaux de production d'énergie ou de biens de consommation (circuits courts).

Le SCoT recommande le développement des campagnes de sensibilisation des habitants aux questions de maîtrise des consommations énergétiques. Dans cette même optique, les Collectivités réalisent des projets exemplaires incitant à être reproduit par des initiatives privés et collectives.

La réhabilitation thermique des logements sera poursuivie. La réalisation de ces orientations passe notamment par la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB), en articulation avec les démarches d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) aux finalités plus larges.

Une diminution de la consommation d'énergie générée par l'éclairage public sera recherchée. Il s'agira d'étudier les possibilités de limiter la pollution lumineuse nocturne et de réduire la consommation de l'éclairage public via notamment la généralisation des systèmes basse-tension ou d'allumage sélectif.

Le SCoT encourage la mobilité durable. S'il est difficile de mettre en place des transports collectifs sur le territoire, le SCoT encourage toutefois les démarches en faveur d'une mobilité plus propre : covoiturage, circuits piéton et cyclable, plan de déplacement, pédibus...

## 2.3 - Gérer durablement la production de déchets et développer les filières de valorisation

### Prescriptions [P74]

Un objectif de réduction des déchets et de développement de leur valorisation doit être poursuivi à travers des politiques de communication. Les communes intégreront les orientations des différents plans départementaux, régionaux et locaux en matière de déchet.

Les opérations d'aménagement nouvelles intégreront des dispositifs permettant d'optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée. Le dimensionnement des nouvelles voiries devra être adapté aux besoins de collecte des déchets. Les Collectivités se rapprocheront des structures compétentes afin d'obtenir les informations nécessaires à l'application de cette prescription.

L'intégration paysagère des aires de présentation ou de stockage de déchets situées à l'extérieur devra être soignée.

La mise en place de filières de valorisation des déchets à des fins énergétiques notamment sera poursuivie : valorisation des déchets issus de l'agriculture et des déchets organiques des Collectivités.

### Recommandations [R30]

Les initiatives de types chantiers « verts » ou « propres » seront favorisées afin de permettre une bonne prise en charge et un traitement adéquat des déchets de chantiers.

Le compostage individuel ou groupé sera recherché sur l'ensemble du territoire du SCoT, afin de réduire la production de déchets à la source.

## 2.4 - Encadrer le développement du territoire au regard des risques et des nuisances potentielles

### 2.4.1 - Améliorer la connaissance et limiter l'augmentation de l'exposition aux risques de la population

#### Prescriptions [P75]

La gestion des risques vise à réduire ou à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques. D'une manière générale, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les zones identifiées à risque dans les éléments de porter à connaissances de l'Etat, et mener des investigations complémentaires lorsque cela est nécessaire.

Les Communes réalisent leur Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) en tenant compte des éléments du Dossier Départemental des Risques Majeurs. Ces documents seront déclinés dans les documents d'urbanisme sur la base des connaissances actuelles et futures.

Les documents d'urbanisme intègrent les plans de prévention du risque attachant à leur territoire.

La localisation des projets d'aménagement et de construction (zones à urbaniser, zones de densification, emplacements réservés...) tiennent compte des périmètres de risque.

### 2.4.2 - Diminuer l'exposition au bruit de la population

#### Prescriptions [P76]

La principale source de bruit concerne les infrastructures routières et ferroviaires. Le classement des infrastructures, implique des prescriptions spécifiques qui devront être intégrées aux documents d'urbanisme. La RN 158 est répertoriée comme une route à grande circulation de catégorie 3 pour 12 communes du territoire, impliquant une bande de 100 mètres affectée par le bruit, de part et d'autre de l'infrastructure.

L'objectif du classement des infrastructures de transports terrestres est de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

### 2.4.3 - La prévention des risques naturels

#### Prescriptions [P77]

##### 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 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) approuvé en décembre 2015, les documents d'urbanisme devront :

- règlementer 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.

[L'identification et la spatialisation des connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues sont répertoriées dans l'EIE, et serviront de base pour la traduction dans le zonage et le règlement des documents d'urbanisme \(PLU ou PLUI\) : PPRI, atlas des zones inondables, carte des axes de ruissellement.](#)

D'une manière générale, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum (ne pas sur-dimensionner les voies de desserte, fixer des coefficients de ruissellement des revêtements...)

La rétention et la régulation des volumes ruisselés à la parcelle ou du projet d'aménagement sera privilégié à travers le zonage et le règlement des PLUI/PLU.

#### Prescriptions [P78]

##### 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, Olendon, Sassy, Fontaine-le-Pin, Rouvres, Quilly le Tesson, Saint-Pierre-Canivet et Soumont-saint-Quentin.*

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

#### 2.4.4 - La prévention des risques technologiques

##### Prescriptions [P79]

Le risque technologique est relativement faible sur le territoire du SCoT. Il résulte de la présence de sites industriels et d'installations classées pour la Protection de l'Environnement, concentrés principalement sur Falaise, ainsi que les infrastructures de transports de matières dangereuses.

Prévenir des risques technologiques et des nuisances associées aux activités implique de favoriser l'implantation des nouvelles installations à l'écart des zones urbanisées denses et de s'assurer que l'augmentation des risques dans les sites existants soit accompagnée par la définition de mesures préventives et correctives.

Les PLU détermineront des zones tampons à proximité des zones résidentielles sur les zones pouvant accueillir des activités potentiellement dangereuses ou nuisantes.