



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALAISE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1. NOTICE DE PRESENTATION

*PLU approuvé le 13 décembre 2010
Modification n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Révision simplifiée n°1 approuvé le 3 septembre 2012
Modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018*

*Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition,
Le Président,*

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. Les objets de la modification simplifiée	3
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	4
4. Le détail des éléments rectifiés	4
L'EXPOSE DES MOTIFS	5
1.1. Conforter et assurer une diversité des fonctions économiques dans certains quartiers de Falaise	6
1.2. Assurer le réinvestissement urbain d'une friche commerciale	7
LE PLU MODIFIE	8
1. Le plan de zonage	9
2. Le règlement écrit	12

Communauté de Communes du Pays de Falaise
Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

A

Préambule

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de FALAISE a été approuvé le 13 décembre 2010, et a fait l'objet :

- D'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1, approuvées le 3 septembre 2012 ;
- D'une modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013 ;
- Et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et à la mairie de Falaise aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de FALAISE et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

ZA de Guibray – Rue de l'Industrie

14 700 FALAISE

Téléphone : 02 31 90 42 18

sylvie.prempain@falaise.fr

www.paysdefalaise.fr

2. Les objets de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

- Le passage d'une friche commerciale, actuellement classée en zone UE, en zone UD ;
- L'identification de linéaires commerciaux sur le règlement graphique afin d'y interdire le changement de destination des commerces en habitations en rez-de-chaussée d'immeubles.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Préambule

3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Le dossier de modification simplifiée du PLU de FALAISE est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R104-3 du Code de l'Urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Dans la mesure où les changements à apporter au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, la présente procédure d'évolution du PLU de FALAISE ne doit pas donner lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou encore à son actualisation.

En effet, les ajustements règlementaires (règlement écrit et graphique) n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement de la commune.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de FALAISE n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000. Les ZNIEFF de type I et II pouvant exister sur le territoire ne sont pas concernées par les ajustements projetés des pièces règlementaires. Les milieux naturels sensibles ne seront nullement impactés par les ajustements règlementaires envisagés par la présente modification simplifiée.

Les ajustements règlementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement graphique (pièce 4.2) et le règlement écrit (pièce 4.1) seront modifiés pour répondre aux objectifs communaux.

B L'exposé des motifs

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

L'exposé des motifs

1.1. Conforter et assurer une diversité des fonctions économiques dans certains quartiers de Falaise

La modification simplifiée n°2 du PLU de FALAISE poursuit l'objectif de promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur le territoire, notamment en maintenant et en développant le commerce de proximité, en particulier pour le lien social et l'animation urbaine qu'il contribue à renforcer.

Les zones UA et UB correspondent au centre-ville (bâti ancien traditionnel et bâti de la reconstruction) se caractérisant par une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services publics) et admettant des densités de construction importante.

L'enjeu pour ces secteurs se porte notamment sur les activités économiques (commerces, professions libérales, services, etc.) qui occupent les rez-de-chaussée. Dans un objectif de mixité fonctionnelle et afin de préserver et renforcer la présence d'activités économiques le long de certaines voies, la modification du PLU vise à limiter les possibilités de changement de destination des constructions. L'un des phénomènes que la modification souhaite enrayer est notamment la transformation des commerces en logements.

L'interdiction de transformation de locaux en logements est mise en place afin de maintenir la diversité commerciale au sein de plusieurs rues :

- Rue du Pavillon ;
- Place Reine Mathilde ;
- Rue Gambetta ;
- Rue de Brebisson ;
- Rue Georges Clémenceau ;
- Rue de la Pelleterie ;
- Place du Docteur Paul German ;
- Rue des Cordeliers ;
- Place Belle Croix ;
- Rue Trinité ;
- Rue Thérèse Cuvigny ;
- Rue du 9^{ème} arrondissement de Paris
- Rue Saint Gervais ;
- Rue de Caen.

La justification fondamentale de ce dispositif est de contribuer à maintenir en centre-ville des commerces de détail de proximité fondamentaux pour les habitants des quartiers visés et limiter leurs déplacements vers la périphérie très prisée par les grandes enseignes. Dans cette logique, les secteurs de préservation ont été prioritairement délimités au cœur de la ville de Falaise.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

L'exposé des motifs

1.2. Assurer le réinvestissement urbain d'une friche commerciale

En basculant la zone UE en zone UD, les parcelles cadastrées BN415, 413 et 414, la commune souhaite élargir les vocations possibles pour ce secteur dit de friche commerciale.



Bâtiment existant sur le site faisant l'objet de la modification simplifiée

En effet, la zone UE est caractérisée dans le PLU de FALAISE comme une zone urbaine affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services, en particulier de restauration et d'hôtellerie. Ainsi, la destination logement est notamment interdite dans cette zone sauf si l'habitation est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

En intégrant la friche commerciale au sein de la zone UD, la destination de la zone peut être plus diversifiée. Ainsi, logements, commerces, locaux d'artisanat ou d'activité tertiaire sont autorisés. Seules les destinations et sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « agriculture » sont interdites au sein de la zone UD.

Cette modification du zonage est cohérente et compatible avec les quartiers d'habitations situés à proximité. Elle devrait faciliter le réinvestissement urbain de cet espace et favoriser le renouvellement urbain du territoire communal.

C

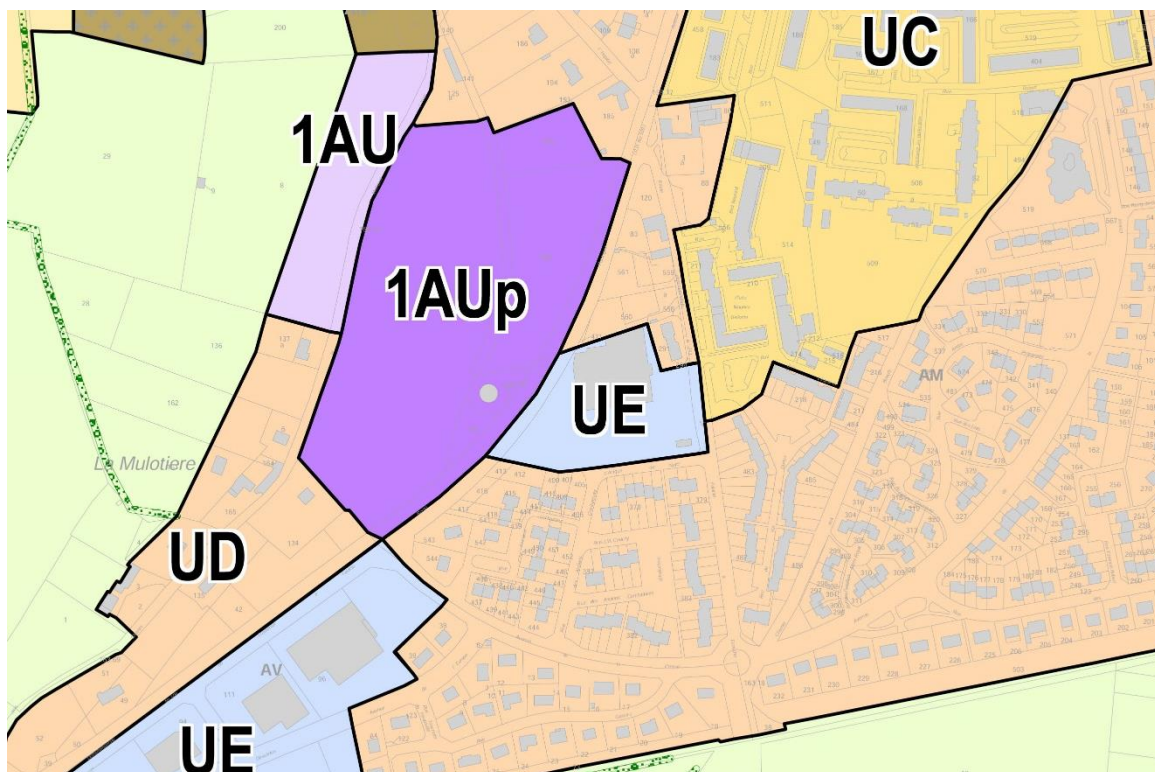
Le PLU modifié

Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

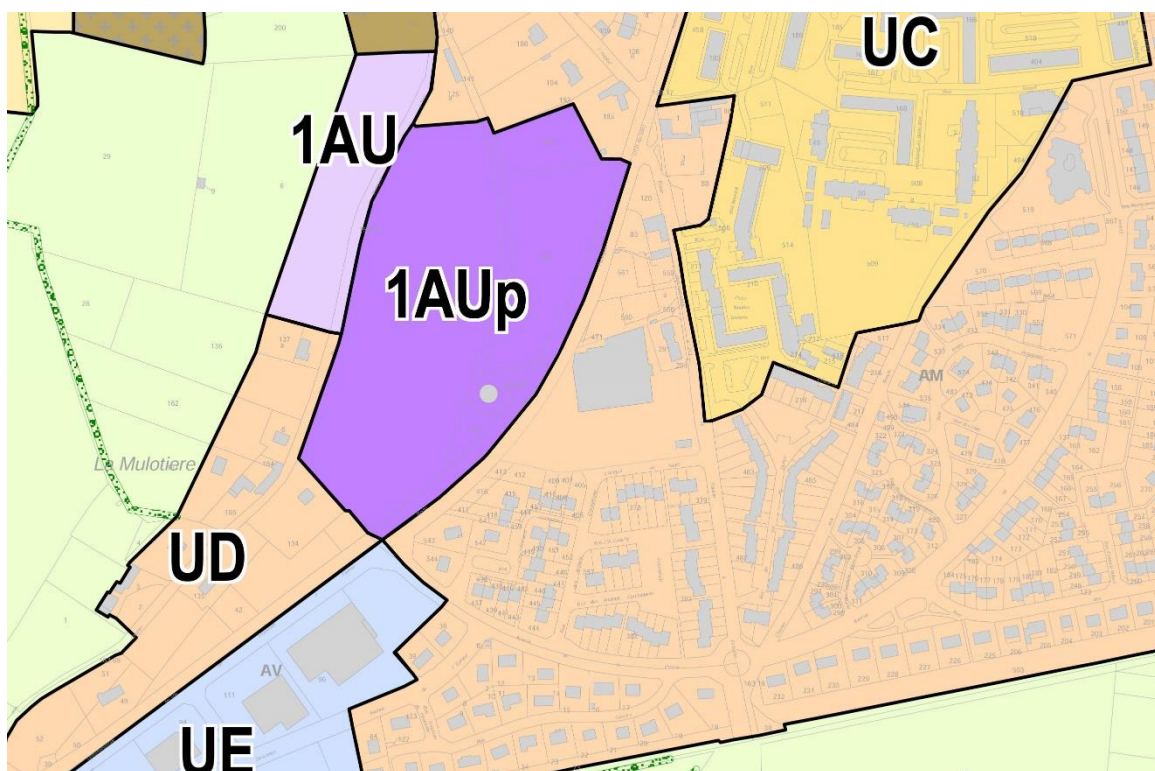
Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

1. Le plan de zonage



Zone UE avant la modification simplifiée

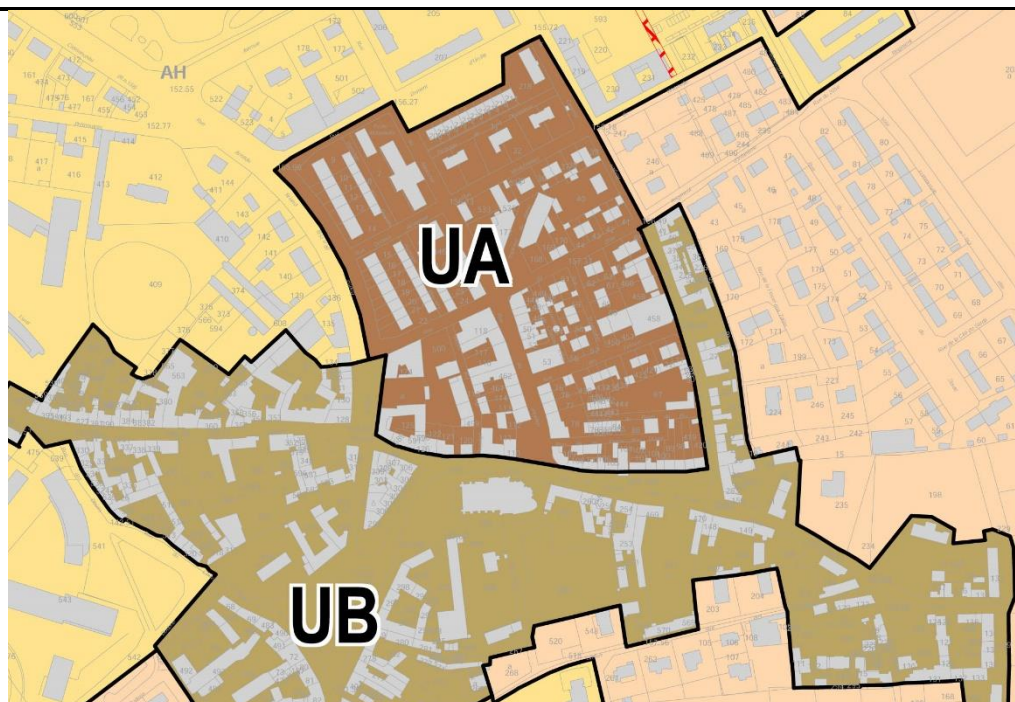


Zone UE intégrée dans la zone UD après la modification simplifiée

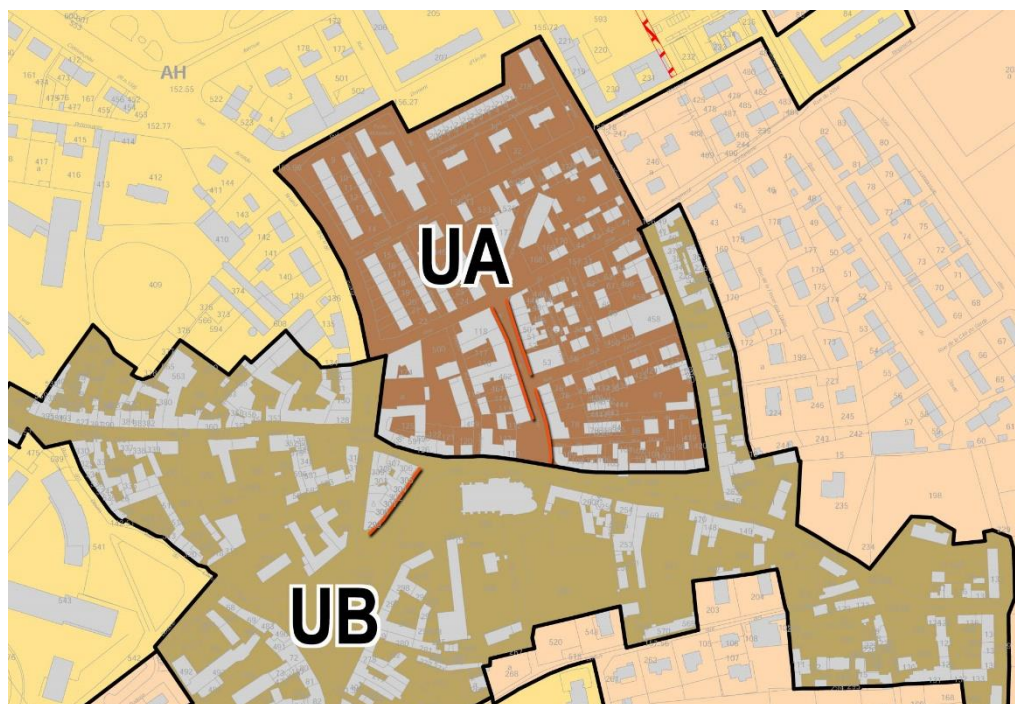
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du zonage avant la modification simplifiée

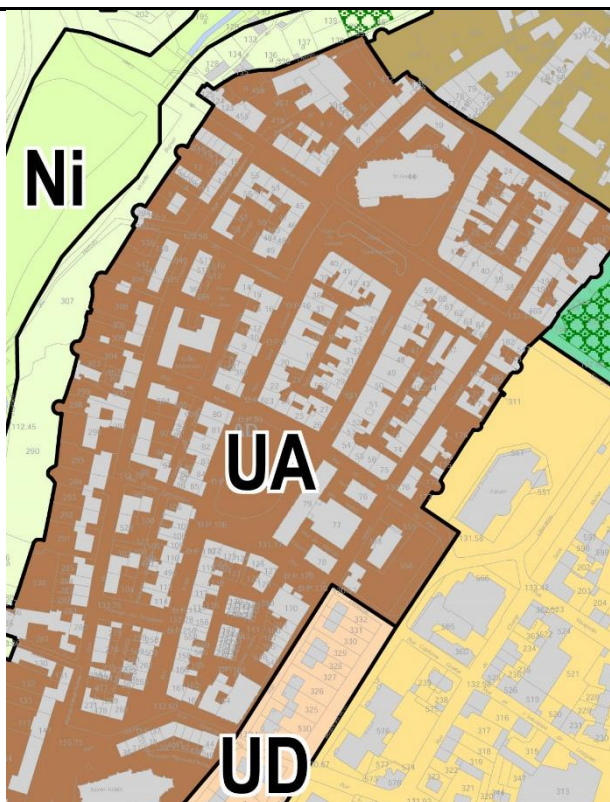


Extrait du zonage après la modification simplifiée – Identification de linéaires commerciaux à préserver

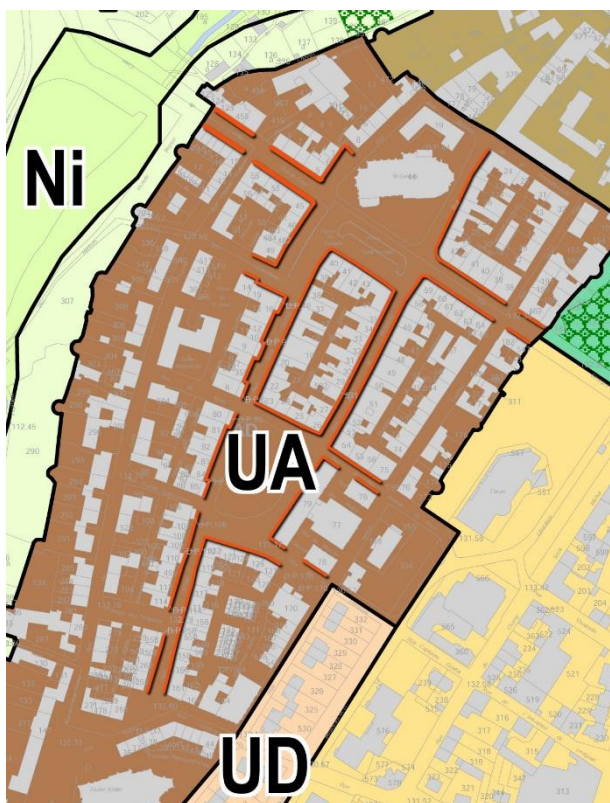
Communauté de Communes du Pays de Falaise Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

2. Le règlement écrit

Zone UA	Zone UA
<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>	<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. - Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...) ; o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ; o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Plan Local d'Urbanisme de FALAISE

Modification simplifiée n°2 du PLU

Le PLU modifié

Zone UB	Zone UB
<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UB2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>	<p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricoles. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sauf ceux mentionnés à l'article UA2. - Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés. - Au sein des voies repérés sur le document graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en logements, des locaux destinés aux commerces et activités de service et situés en rez-de-chaussée. Cette disposition ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> o Aux parties du rez-de-chaussée nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux techniques, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos...); o Aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ; o Aux locaux concernés par une absence d'activités de plus de 5 ans. <p>De plus en secteur « i » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements non liés aux bâtiments et ouvrages publics <p>Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe, les sous-sols pourront être interdits.</p>