

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

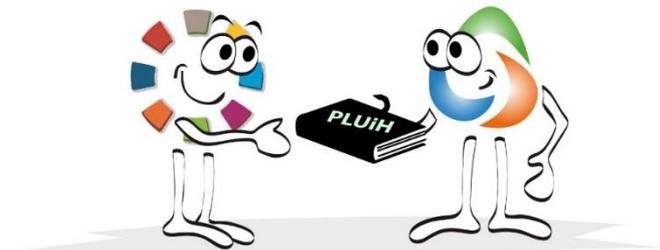
Communauté de Communes du Pays de Falaise



8 et 9 février 2022

**Réunion publique de présentation du Projet
d'Aménagement et de Développement durable**

Présenté par Joséphine HEUDE- Auddicé urbanisme



Plan d'intervention

- 1. Qu'est-ce que le PLUi-H ?**
2. Présentation du PADD
3. Comment participer ?

Qu'est-ce que le PLUi-H ?

Qu'est-ce que le PLUi-H ?

- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : qu'est-ce que c'est ?**
 - ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
 - ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
 - ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
 - ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
 - ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**

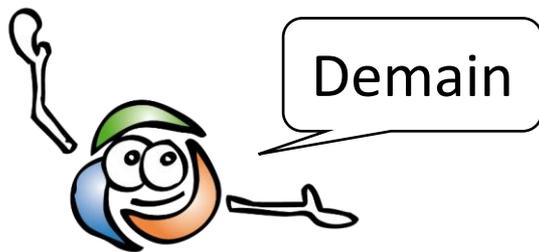
Qu'est-ce que le PLUi-H ?

- **Un Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) :**
qu'est-ce que c'est ?
 - ✓ Un document **élaborer à l'échelle de l'intercommunalité** pour créer un **projet d'aménagement commun** à l'ensemble des communes.
 - ✓ **Remplace les documents d'urbanisme en vigueur** (PLUi, PLU, cartes communales et RNU actuellement applicables)

Communauté de Communes du Pays de Falaise (14)

Mission d'accompagnement pour l'élaboration
d'une stratégie foncière

 PLUi du Pays de Falaise



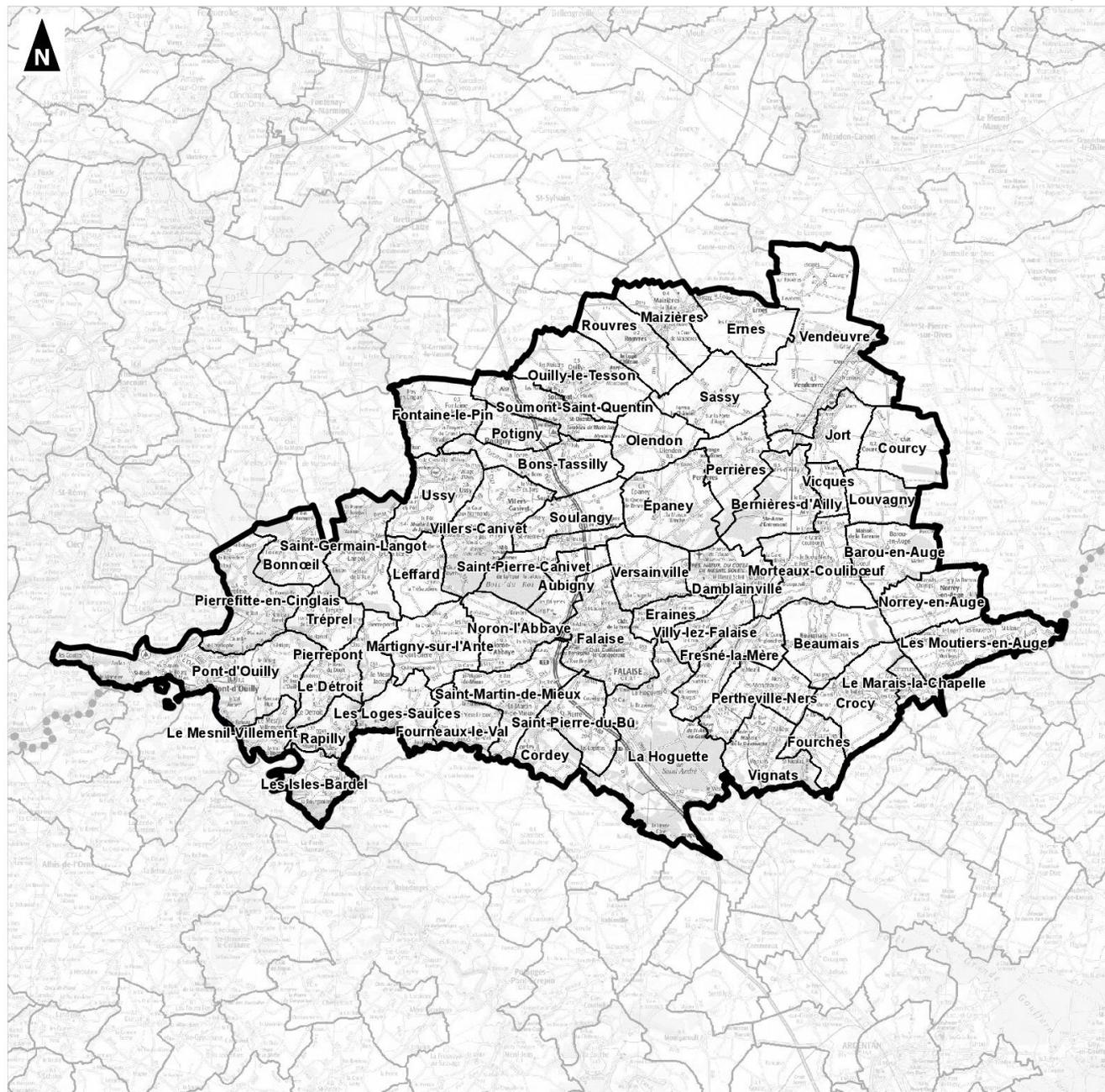
0 5 10
Kilomètres

1:160 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



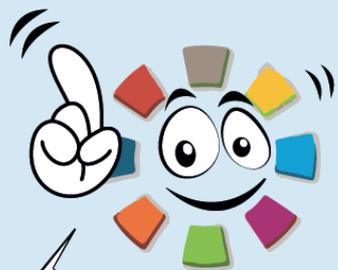
Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : IGN, SCAN 100
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Qu'est-ce que le PLUi-H ?

- De quoi est constitué un PLUi-H ?

Que contient un PLUi-H ?



Qu'est-ce qu'un
PLUi-H ?

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Un document de planification qui oriente et règlemente l'aménagement du territoire

Le PLU se compose de 3 pièces essentielles



Diagnostic du territoire

Comprendre le territoire et ses dynamiques dans une vision partagée



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définir les ambitions politiques du territoire sur les 10 prochaines années



Les pièces réglementaires

La traduction réglementaire du PADD par type de zone (urbaines, naturelles ou agricoles) à l'aide d'un règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

i

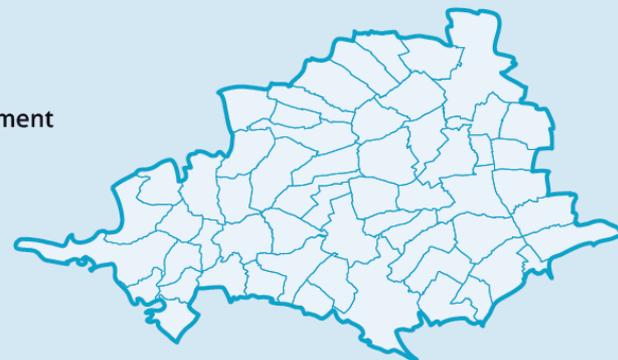
Intercommunal

Le document sera réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Falaise composée de 58 communes afin de garantir une cohérence globale sur l'ensemble du territoire

H

Habitat (valant Plan Local de l'Habitat)

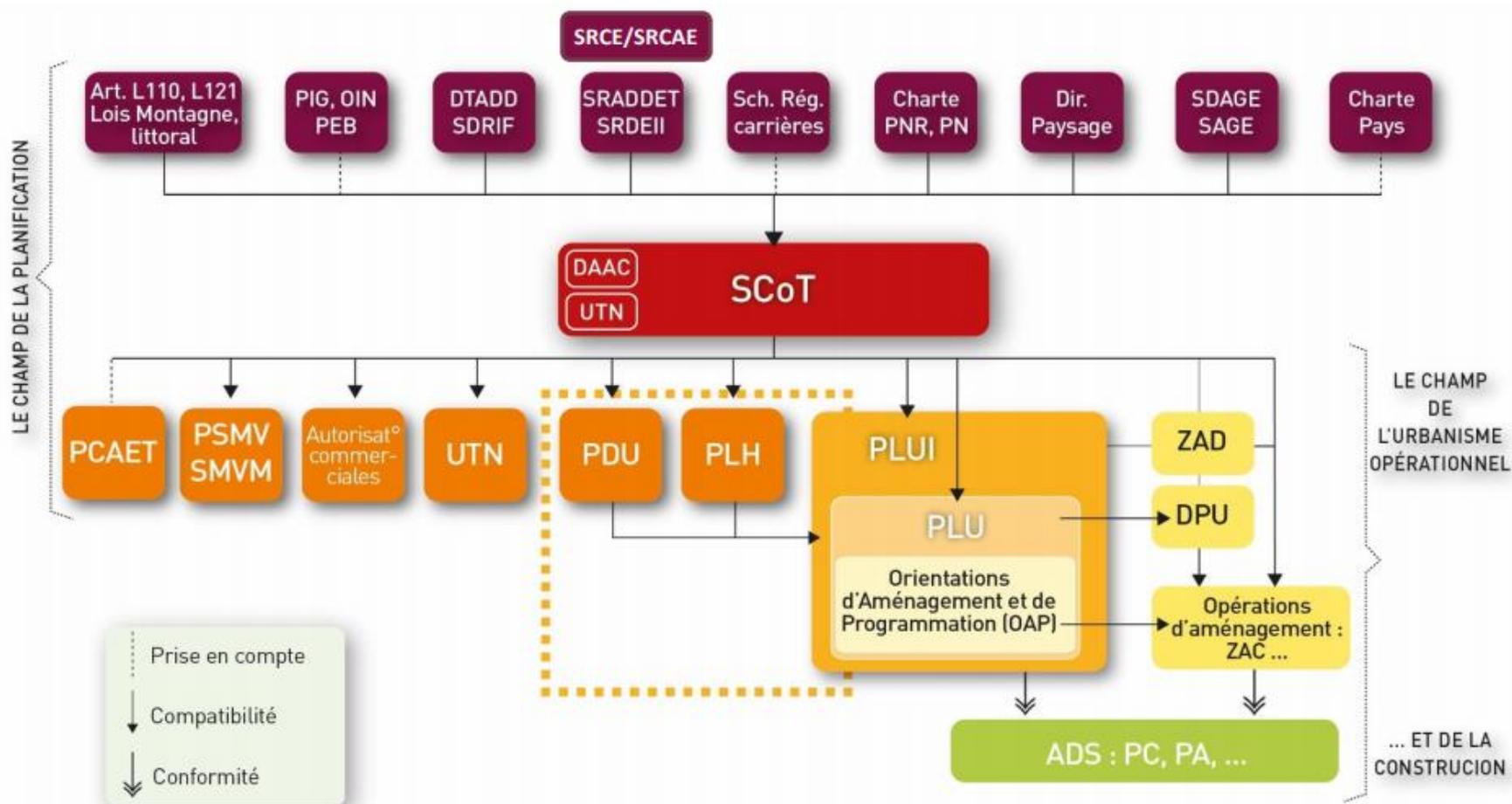
Mise en place d'une politique de l'habitat par le biais de Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) (vacance, typologie, insalubrité des logements, etc)



L'urbanisme à l'échelle des 58 communes de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

Qu'est-ce que le PLUi-H ?

- Un PLUi : un projet intercommunal mais des enjeux nationaux et locaux à respecter



Qu'est-ce que le PLUi-H ?

- **Un PLUi : un projet intercommunal mais des enjeux nationaux et locaux à respecter**

*2000 - la loi Solidarité et Renouvellement Urbain instaurant
LE PRINCIPE DE DEVELOPPEMENT DURABLE*

- **équilibre des fonctions, de mixité sociale et de respect de l'environnement**

*2009 - le Grenelle de l'Environnement instaure la LUTTE CONTRE LA
RÉGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES*

- **évolutions des pratiques d'urbanisme**
- **remise en cause de l'étalement urbain**
- **affirmation du renouvellement urbain et de l'optimisation du foncier**

*2014 - la loi pour L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ et la loi
d'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT*

- **évolution de la présentation du règlement**
- **affirmation de la limitation du mitage** des espaces agricoles, naturels et forestiers
- **renforcement des mesures en faveur de la densification**
- **mesures destinées à contenir le développement des zones périphériques** en renforçant les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU
- **mesures en faveur d'une meilleure prise en compte de la biodiversité**

*2021 – Loi portant LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET
RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS*

- **Définition de la notion d'artificialisation des sols** comme « toute altération des fonctions écologiques des sols »
- **Objectifs de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**
- **Réduction des délais de mis en compatibilité** des documents d'urbanisme entre eux.

Qu'est-ce que le PLUi ?

- **Un PLUi : un projet intercommunal mais des enjeux nationaux et locaux à respecter**

La concertation avec les personnes publiques associées

- La Direction Départementale des Territoires (DDT)
- La Chambre d'agriculture
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Le Département
- La Région
-

Rappel : les Personnes publiques Associées donnent un avis officiel sur le PLU à la suite de l'arrêt de projet

Plan d'intervention

1. Qu'est-ce que le PLUi ?
- 2. Présentation du PADD**
3. Comment participer ?

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

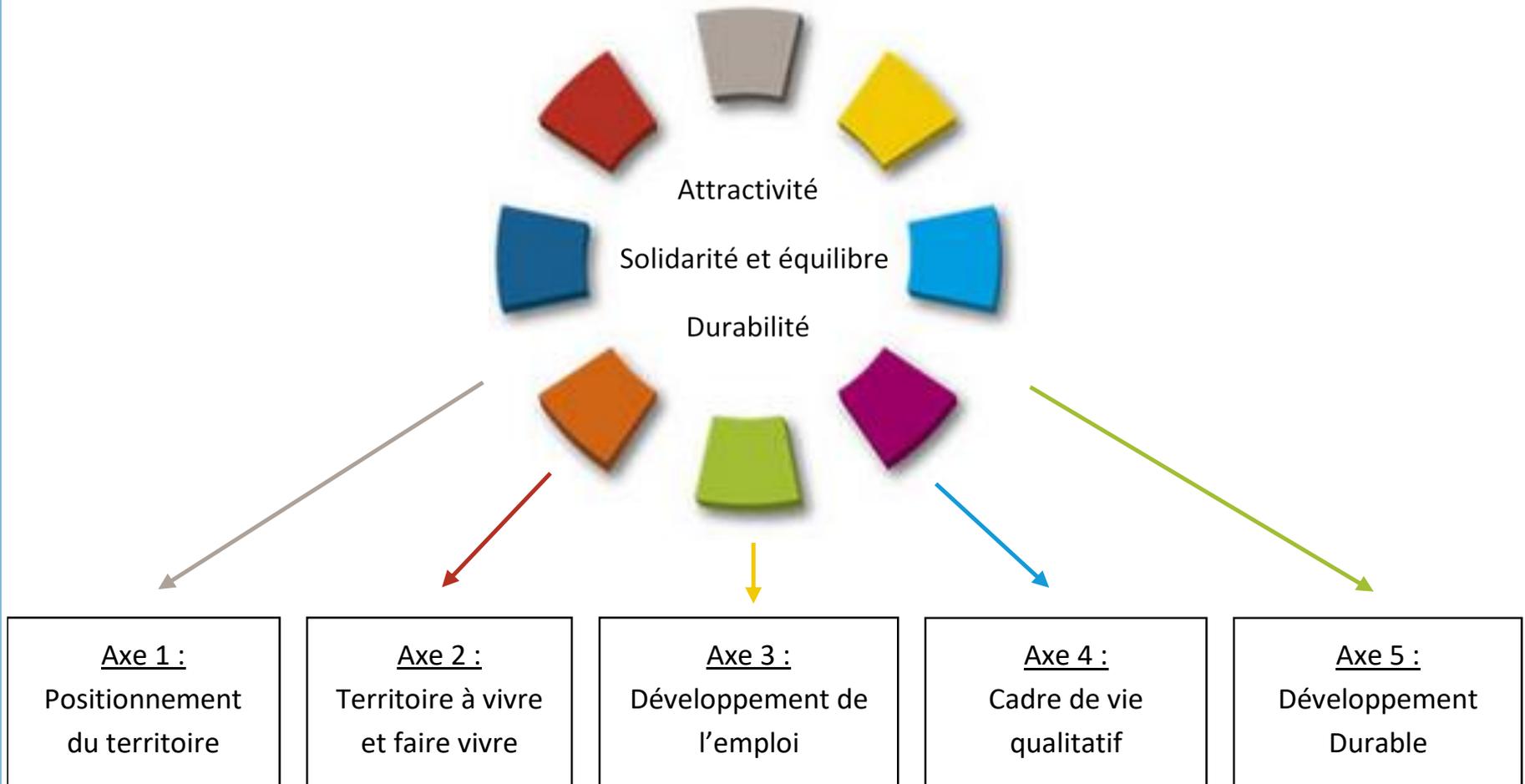
Le projet d'aménagement et de développement durables

De manière plus factuelle, ce document de PADD :

- **Reprend en partie la structure du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT ;**
- Décline cette structure en la traduisant par des **objectifs plus fins et plus localisés ;**
- **Se positionne sur le même horizon temporel que celui du SCoT** en faisant démarrer les projections en 2024 (date projetée pour le début d'exécution du PLUi-H). Ainsi, la Communauté de Communes s'engage dans un projet à 12 ans (2024-2036) soit l'équivalent de 2 Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Le projet d'aménagement et de développement durables

Schéma de la structure du PADD



Axe 1 du PADD

La déclinaison de l'axe en orientations ...

Axe 1 :

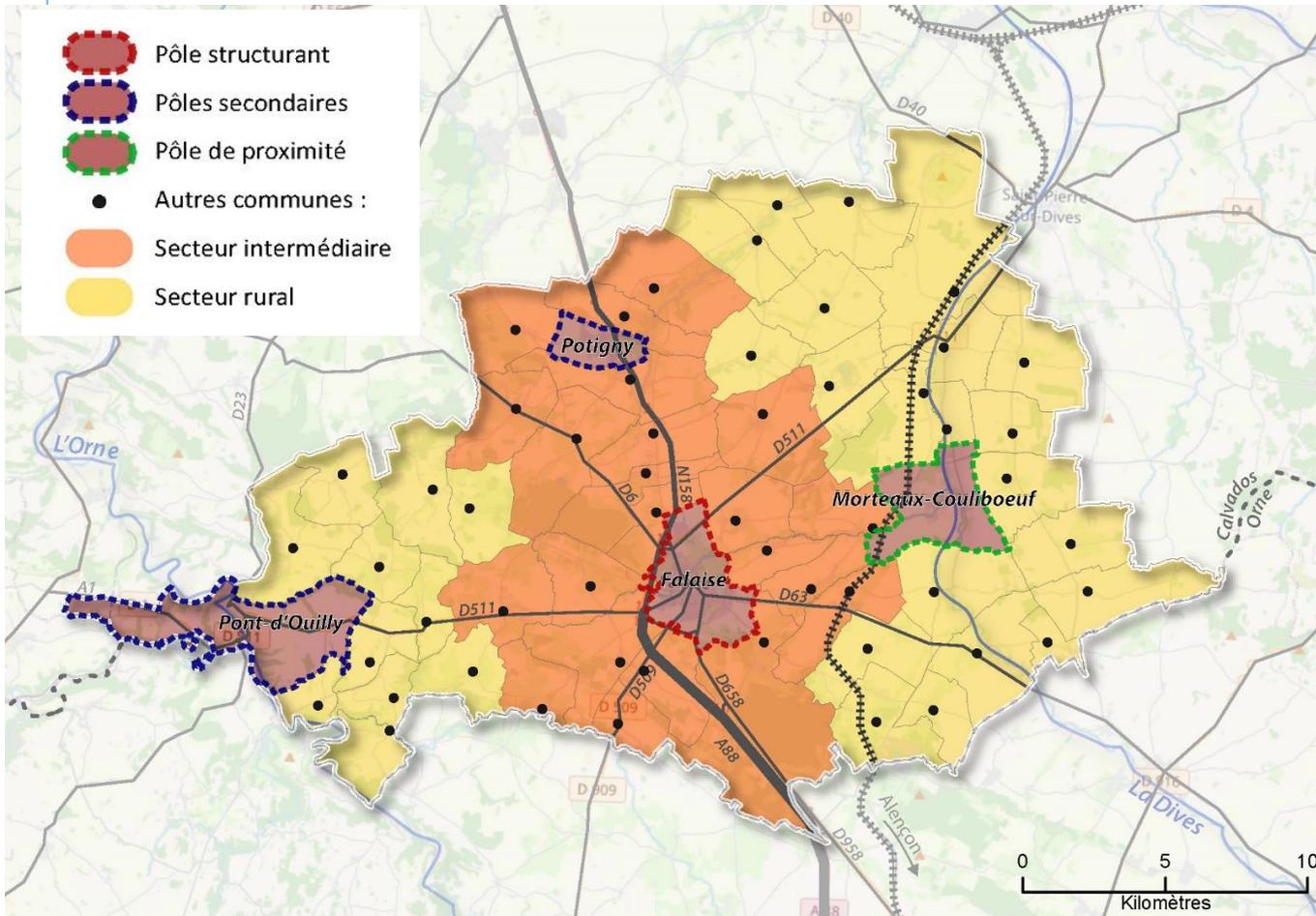
Positionnement
du territoire

Favoriser les échanges avec les agglomérations environnantes

Eviter les déséquilibres internes et s'appuyer sur un maillage territorial solidaire

Axe 1 du PADD

La déclinaison de l'axe en orientations ...



58 communes dont:

- 1 pôle structurant (Falaise)
- 2 pôles intermédiaires (Pont-d'Ouille, Potigny)
- 1 pôle de proximité (Morteaux-Coulibœuf)
- 22 communes du secteur intermédiaire
- 32 communes du secteur rural

Axe 1 du PADD

Les objectifs

AXE 1

Favoriser les échanges avec les agglomérations environnantes

- **Prévoir une croissance démographique « raisonnable » de 0,50% par an**
 - Cette estimation reprend le scénario du fil de l'eau observé sur la période 2007-2017
 - 1720 habitants supplémentaires sur une période de 12 ans (2024-2036)
- **Prévoir une croissance du nombre d'emplois supérieure à la croissance démographique.**

Axe 1 du PADD

Les objectifs

AXE 1

Eviter les déséquilibres internes et s'appuyer sur un maillage territorial solidaire

- **Affirmer le rôle de Falaise comme pôle structurant du territoire**, support d'une partie importante du développement (économique, démographique, commercial, équipement, transport, etc.) ;
- **S'appuyer sur les pôles secondaires et de proximité de Potigny, Pont d'Ouilly et de Morteaux-Coulibœuf** comme pôles de rayonnement local.
- **Ne pas entraver le développement des autres communes du territoire** en affirmant le fait que certaines communes sont plus dynamiques que d'autres, plus isolées.

Axe 2 du PADD

La déclinaison de l'axe en orientations ...

**AXE 2 –
TERRITOIRE A
VIVRE ET FAIRE
VIVRE**

Assurer un développement urbain adapté aux besoins du territoire et proposer une offre diversifiée en logements

Garantir l'atteinte des objectifs démographiques par la promotion d'un habitat respectueux du cadre de vie

Préserver et hiérarchiser l'offre en équipements pour les populations actuelles et futures, notamment sur les 4 pôles

Veiller à la cohérence de l'offre en commerces et services du territoire et maintenir une offre de proximité

Axe 2 du PADD

Les objectifs

AXE 2

Assurer un développement urbain adapté aux besoins du territoire et proposer une offre diversifiée en logements

- **Proposer un mode d'habitat basé sur la mixité et la solidarité territoriale**
- **Proposer un parcours résidentiel complet pour chacun des ménages sur le territoire**
- **S'appuyer sur le parc de logements existant pour accueillir une population nouvelle et améliorer les conditions d'habitation des ménages**

A titre d'information, environ 800 logements vacants sont répertoriés sur le territoire intercommunal, dont environ 700 sur la commune de Falaise.

Axe 2 du PADD

Les objectifs

AXE 2

Garantir l'atteinte des objectifs démographiques par la promotion d'un habitat respectueux du cadre de vie

- Prévoir la production (tous modes confondus) d'environ 1000 logements correspondant à l'accueil d'environ 1720 habitants supplémentaires à horizon 2036.
- Répartir la production de ces logements sur l'ensemble du territoire.

Répartition des constructions sur chaque territoire (2024-2036)

Ville de Falaise (pôle structurant)	Environ 36%
Potigny et Pont d'OUILLY (pôles secondaires)	Environ 15%
Morteaux-Coulibœuf (pôle de proximité)	Environ 4%
Secteur intermédiaire	Environ 28%
Secteur rural	Environ 17%
TOTAL	100%

55% dans
les pôles

Axe 2 du PADD

Les objectifs

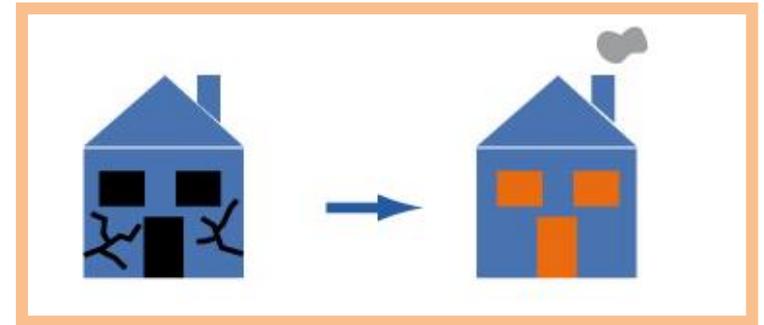
AXE 2

Garantir l'atteinte des objectifs démographiques par la promotion d'un habitat respectueux du cadre de vie

- Miser sur la production de logement à hauteur de 10% par le renouvellement du parc existant.
- Prévoir la construction de 900 logements, soit environ 75 logements / an sur des opérations d'ensemble ou en densification douce, en recherchant le plus faible impact possible sur l'artificialisation des sols.
- Diversifier l'offre d'habitat à l'intérieur de chaque bourg du territoire
- Poursuivre la mise en place d'une politique foncière en s'appuyant sur des partenariats et plus généralement en se donnant les moyens de faire vivre la politique de logement

Zoom sur la production de logements

En réoccupant le logements vacants

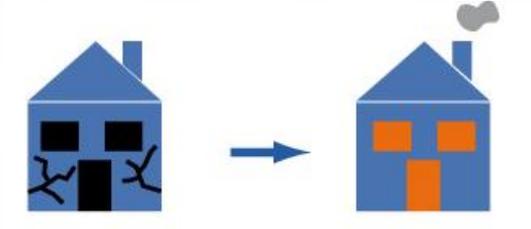


Zoom sur la production de logements

Exemple de réoccupation de logements vacants

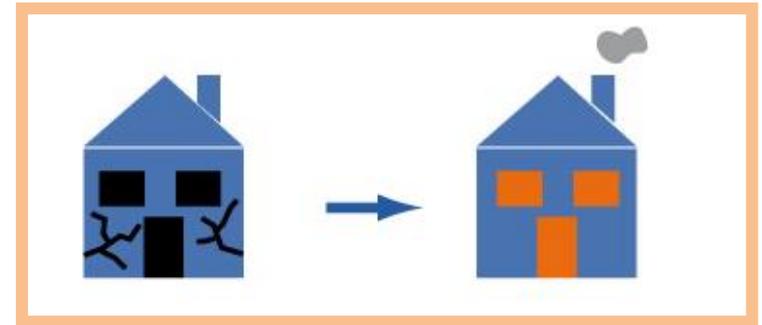
Logement vacants à Saint-Calais en 2010

Logement réoccupé à Saint-Calais en 2017

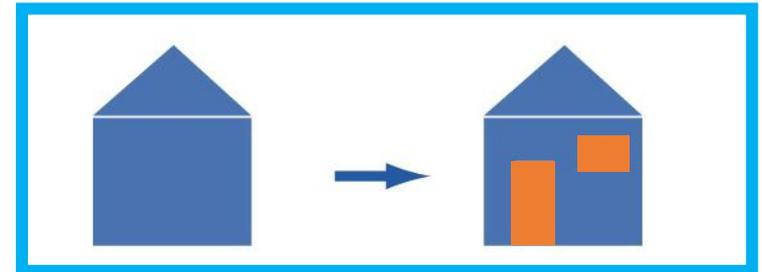


Zoom sur la production de logements

En réoccupant les logements vacants



Par le changement de destination



Zoom sur la production de logements

Le changement de destination

Critères

Patrimoine bâti remarquable : OUI
 Eloignement avec une exploitation agricole : OUI
 Présence des réseaux d'eau et d'électricité : OUI

Destinations retenues

Habitation
 Hébergement hôtelier et touristique

Nom de l'écart

Les Boderies



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

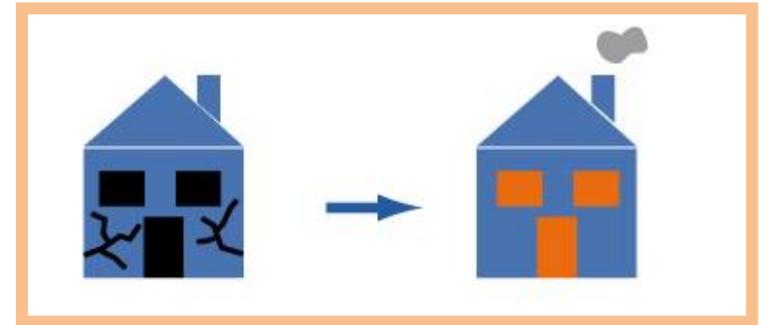


Photographie du bâtiment

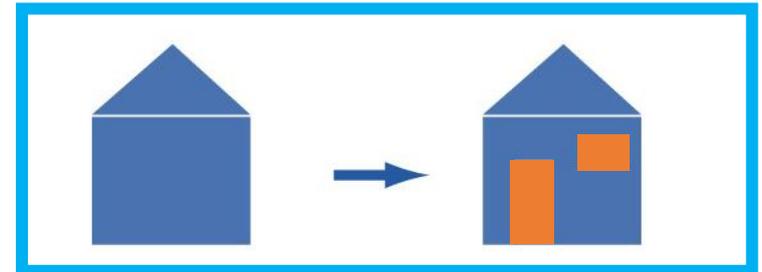


Zoom sur la production de logements

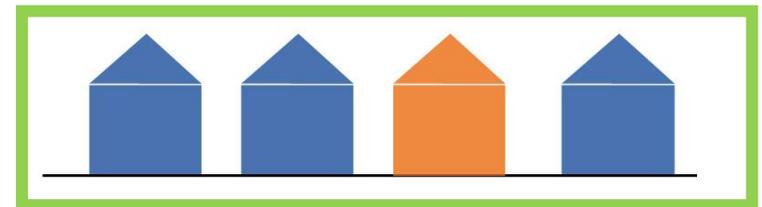
En réoccupant les logements vacants



Par le changement de destination



En comblement de dents creuses



En comblement de dents creuses



Axe 2 du PADD

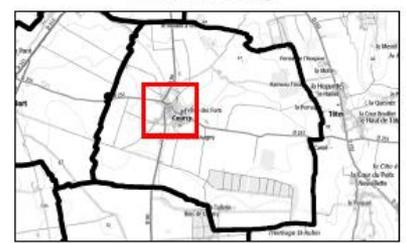
Traduction de l'objectif de renouvellement urbain

	Rappel des objectifs en logements par pôle (sur 12 ans)	Estimation du nombre de logements vacants à réhabiliter (sur 12 ans)	Nombre de logements à construire (sur 12 ans)
Secteur Falaise	354	70 (10% du potentiel)	284
Secteur Potigny et Pont d'Ouilly	152	5 (18% du potentiel)	147
Secteur Morteaux	40	5 (56% du potentiel)	35
Secteur intermédiaire	283	5 (14% du potentiel)	276
Secteur rural	169	5 (10% du potentiel)	164
CCPF	1006	90	906

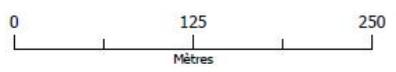
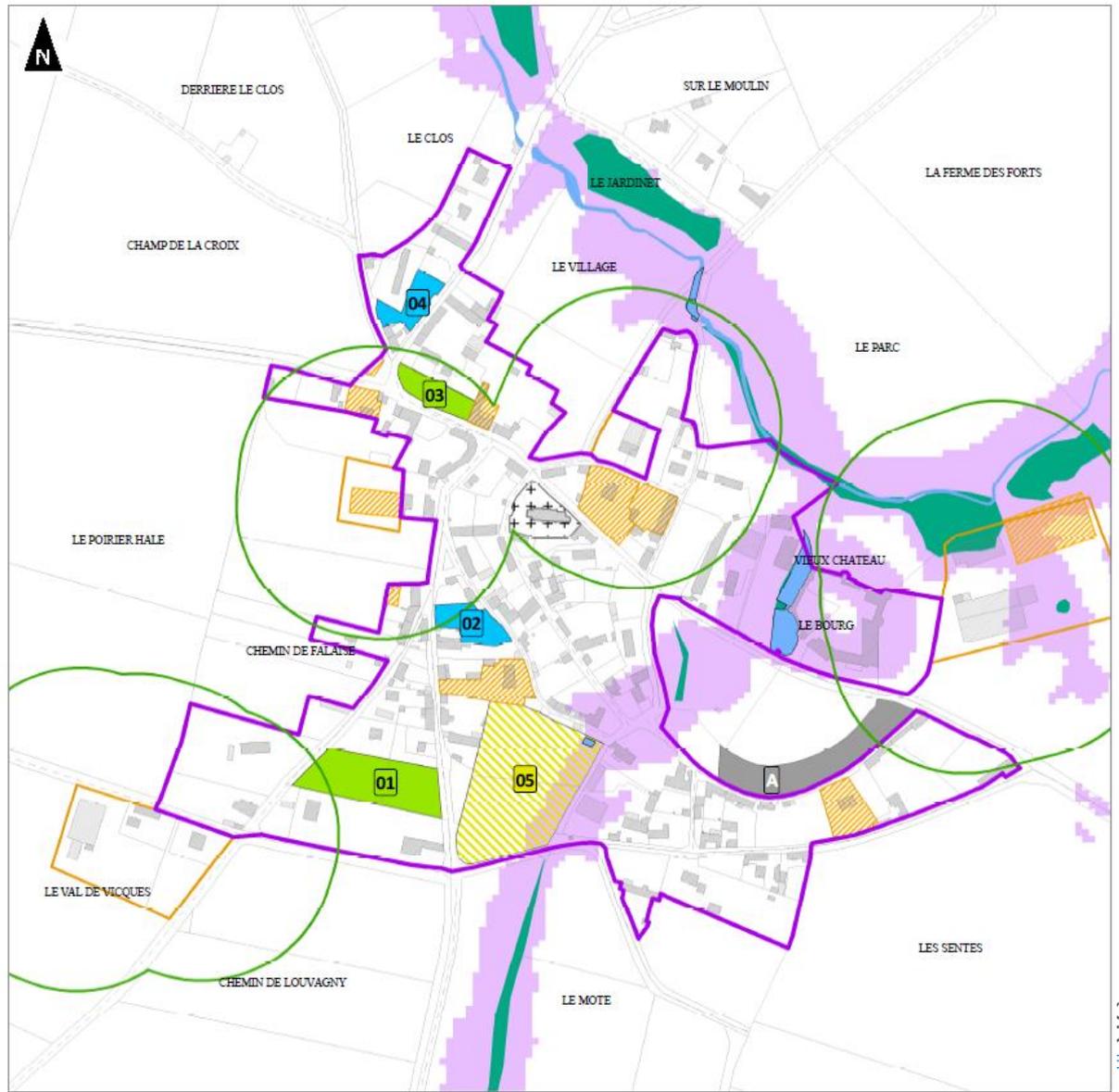
+ Estimation de 10 changements de destination d'anciennes granges sur les 12 ans

Zoom sur l'identification du renouvellement urbain

Communauté de Communes du Pays de Falaise (14)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat
Diagnostic Foncier
COURCY
Centre-Bourg



-  Enveloppe urbaine
-  Terrain communal ou intercommunal
-  Terrain économique
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Terrain non mobilisable
-  Terrain stratégique
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain à étudier
-  Construction manquante au cadastre
-  Consommation foncière 2012 - 2019



1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Axe 2 du PADD

Traduction de l'objectif de renouvellement urbain

Strate communale	Nbre de logts théorique net pouvant être réalisé sur de simples dents creuses	Nbre de logts théorique net pouvant être réalisé sur des dents creuses stratégiques (OAP)	Rappel de l'objectif en constructions neuves	Nbre théorique de logements devant être produits en extension des enveloppes urbaines
Secteur Falaise	55	221	284	0
Secteur Potigny et Pont d'Ouilly	25	45	147	77
Secteur Morteaux	15	13	35	7
Secteur intermédiaire	100	47	276	129
Secteur rural	100	12	164	52
CCPF	295	338	906	290

Strate communale	% de rétention sur les dents creuses simples	% de rétention sur les dents creuses stratégiques (OAP)
Secteur Falaise	Pas de rétention	Pas de rétention
Secteur Potigny et Pont d'Ouilly	35%	25%
Secteur Morteaux	30%	25%
Secteur intermédiaire	60%	75%
Secteur rural	70%	90%

Axe 2 du PADD

Les objectifs

AXE 2

Préserver et hiérarchiser l'offre en équipements pour les populations actuelles et futures, notamment sur les 4 pôles

- Veiller à la cohérence de l'offre en équipement du territoire et maintenir une offre de proximité
 - **Pôle structurant de Falaise** : Prioriser le développement et l'installation des **fonctions centrales**
 - **Pôles secondaires et de proximité** : Permettre l'implantation d'**équipements de niveau supra communal**
 - **Mutualisation** du développement d'une offre d'équipements de proximité.
 - **Préserver et permettre le développement de l'offre de proximité existante** (création de classes supplémentaires, extensions de cimetières, réhabilitation et extension de salles des fêtes, etc.).
- **Adapter les équipements d'infrastructure à l'arrivée de nouveaux habitants et nouvelles entreprises sur le territoire** (réseaux, défense incendie, déchets)
- **Maintenir une offre médicale et paramédicale de niveau supérieur et diversifiée** (Hôpital de Falaise, création de pôles de santé)
- **Coordonner et harmoniser l'offre en hébergement et services dédiée aux personnes âgées à l'échelle du territoire**
- **Maintenir une offre scolaire de qualité et de proximité**
- **Renforcer l'offre petite enfance et jeunesse**
- **Permettre l'accès haut-débit et mobiles sur l'ensemble du territoire**

Axe 2 du PADD

Les objectifs

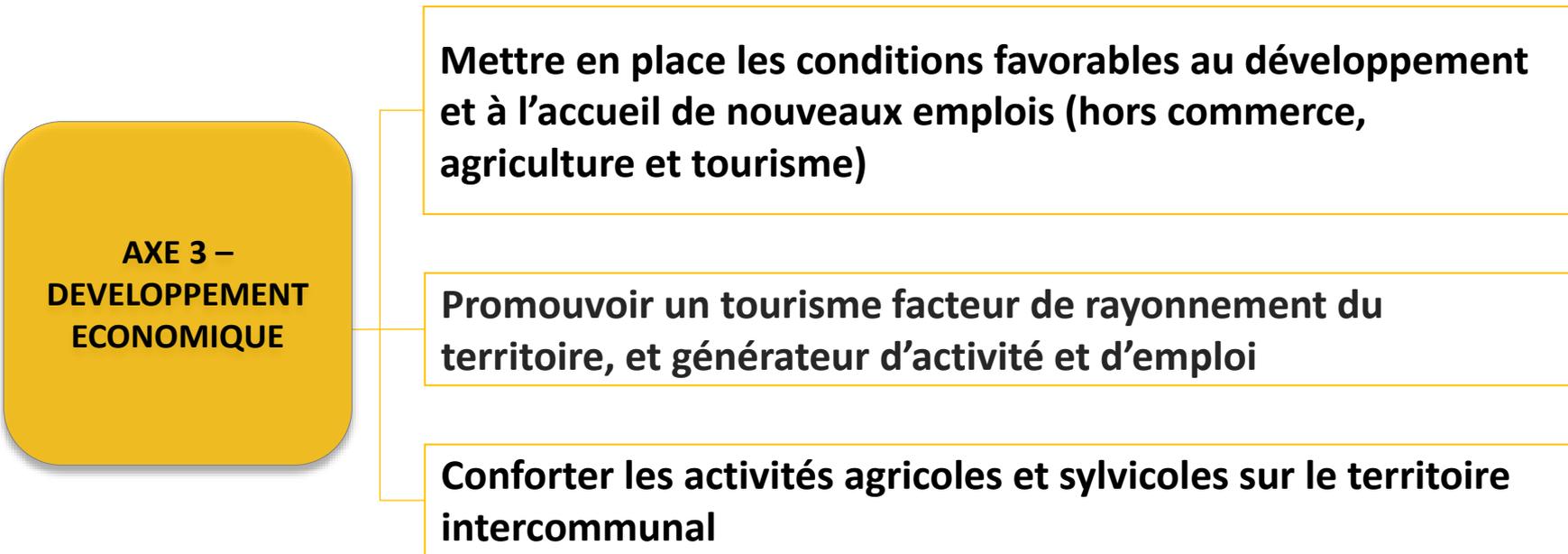
AXE 2

Veiller à la cohérence de l'offre en commerces et services du territoire et maintenir une offre de proximité

- **S'assurer de la diversité et de la vitalité de l'offre commerciale et de service de la ville de Falaise**
 - Circonscrire l'offre commerciale et de **service d'envergure sur les zones Expansia et Sud Calvados**, sans faire concurrence à l'offre du centre-ville ;
 - Considérer, **la zone de Carrefour Market** comme une zone mixte pouvant accueillir une offre commerciale d'envergure ainsi qu'une offre de proximité ;
 - Flécher le **centre-ville de Falaise et le centre secondaire de Guibray** comme les **supports d'une offre en commerces et services de proximité**, et interdire le changement de destination de certains locaux commerciaux et de services.
- **S'assurer de la vitalité commerciale et de service des autres communes du territoire**
 - Permettre l'implantation de ces activités sur les autres communes pôles en veillant à ne pas faire concurrence à l'offre existante sur les pôles
- **Faciliter la fréquentation et l'implantation d'une offre en commerces et services alternative, locale et adaptée à la dimension rurale du territoire** (marché, commerces ambulants, organisation de points de vente de produits locaux, etc.)

Axe 3 du PADD

La déclinaison des axes en orientations ...



**AXE 3 –
DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE**

Mettre en place les conditions favorables au développement et à l'accueil de nouveaux emplois (hors commerce, agriculture et tourisme)

Promouvoir un tourisme facteur de rayonnement du territoire, et générateur d'activité et d'emploi

Conforter les activités agricoles et sylvicoles sur le territoire intercommunal

Axe 3 du PADD

Les objectifs

AXE 3

Mettre en place les conditions favorables au développement et à l'accueil de nouveaux emplois (hors commerce, agriculture et tourisme)

- S'appuyer sur l'organisation actuelle du maillage économique du Pays de Falaise

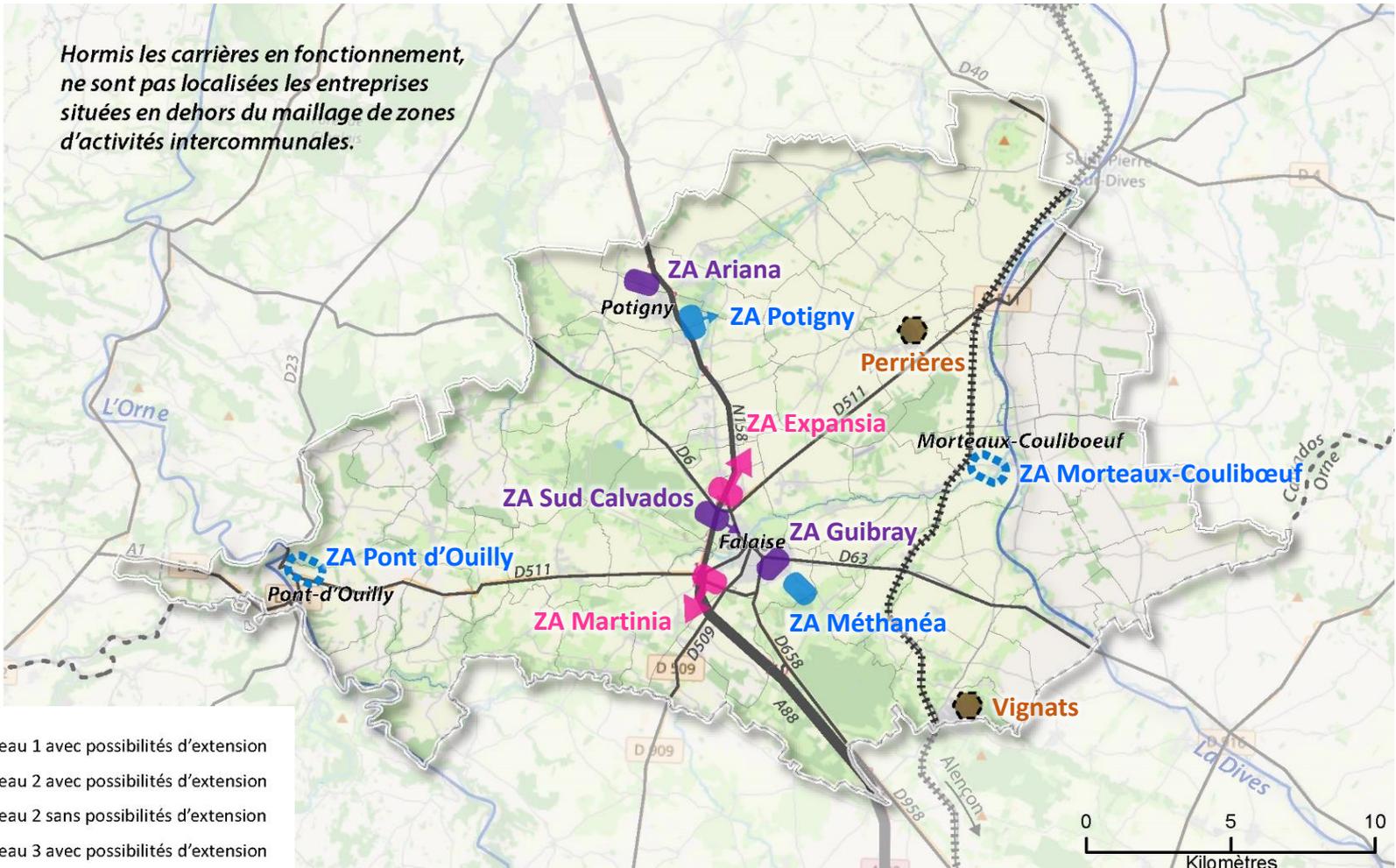
Niveau de la ZAE	Nom des ZAE visées	Extension projeté des ZAE
ZAE de niveau 1 Développement et installation d'entreprises à fort rayonnement	Expansia	Expansia : environ 21 ha
	Martinia	Martinia : environ 7,3 ha
ZAE de niveau 2 Nouvelles installations en relais des ZAE de niveau 1	Ariana	
	Guibray	
	Sud Calvados	Sud Calvados : environ 8 ha
ZAE de niveau 3 Installations de petites industries locales et d'activités artisanales	Méthanéa	
	Pont d'Ouilly	Pont d'Ouilly : création d'une nouvelle zone sur 3 ha
	Potigny	Potigny : environ 3,6 ha
	Morteaux-Coulibœuf	Morteaux-Coulibœuf : création d'une nouvelle zone sur 2 ha

- Travailler sur la qualité des aménagements et services aux entreprises

Axe 3 du PADD

Les objectifs

Hormis les carrières en fonctionnement, ne sont pas localisées les entreprises situées en dehors du maillage de zones d'activités intercommunales.



-  ZAE de niveau 1 avec possibilités d'extension
-  ZAE de niveau 2 avec possibilités d'extension
-  ZAE de niveau 2 sans possibilités d'extension
-  ZAE de niveau 3 avec possibilités d'extension
-  ZAE de niveau 3 sans possibilités d'extension
-  ZAE de niveau 3 à créer
-  Carrières en fonctionnement

Axe 3 du PADD

Les objectifs

AXE 3

Promouvoir un tourisme facteur de rayonnement du territoire, et générateur d'activité et d'emploi

- S'appuyer sur les identités touristiques marquées du territoire par :
 - La préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine local ;
 - La préservation de la biodiversité et sa mise en relief ;
 - La possibilité de développer des équipements spécifiques à la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du territoire ;
 - La mise en réseau des équipements par le biais d'une institution intercommunale performante et l'organisation de cheminements de randonnées propices à la découverte des atouts du territoire.
 - La mise en place d'une offre adaptée aux besoins en stationnement, notamment à proximité des espaces naturels sensibles fréquentés, ainsi qu'une offre adaptée aux besoins des camping-cars.
- Répondre aux attentes des touristes qui fréquentent le territoire par l'organisation d'une offre complète en hébergement, restauration et loisirs

Axe 3 du PADD

Les objectifs

AXE 3

Conforter les activités agricoles et sylvicoles sur le territoire intercommunal

- Soutenir de manière active cette activité face aux mutations profondes auxquelles elle est actuellement confrontée
 - Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole et sylvicole
 - Permettre l'installation et le développement d'activités économiques en lien avec la présence de l'activité agricole et sylvicole, en amont et en aval de la filière (maintenance, transformation, stockage, etc.) ;
 - Faciliter l'organisation de circuits courts ;
 - Limiter la consommation des terres agricoles et sylvicoles
 - Être vigilant à la préservation des bonnes conditions d'exercer des exploitants
 - Mettre en valeur le rôle important des exploitants agricoles et sylvicoles dans le développement durable du territoire : développement des énergies renouvelables, préservation de la Trame Verte et Bleue, etc.

Axe 4 du PADD

La déclinaison des axes en orientations ...

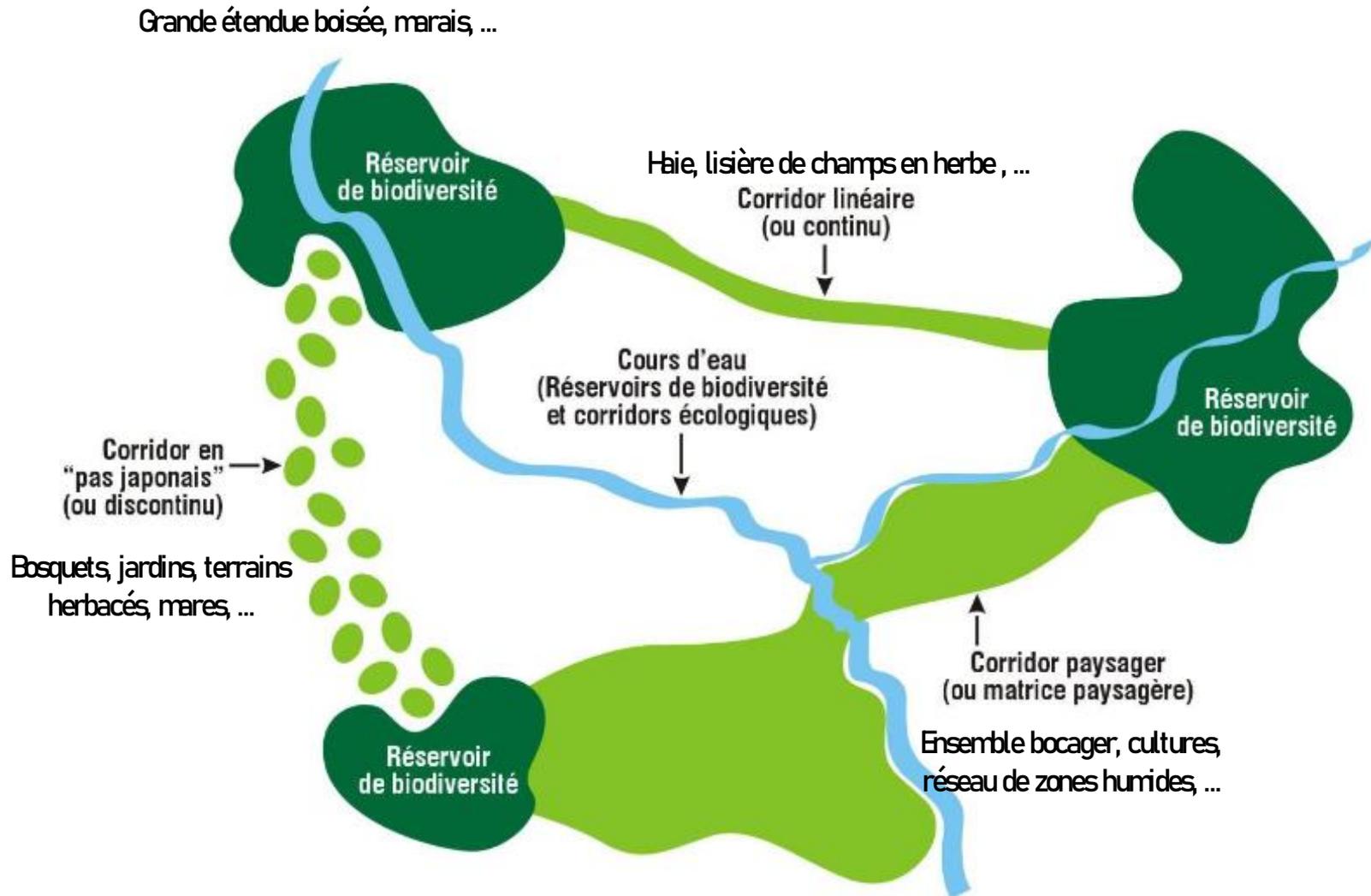
**AXE 4 – CADRE DE
VIE QUALITATIF**

Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire

Préserver la ressource en eau

**Participer à la préservation du patrimoine local et des
paysages**

Zoom sur la trame verte et bleue



Axe 4 du PADD

Les objectifs

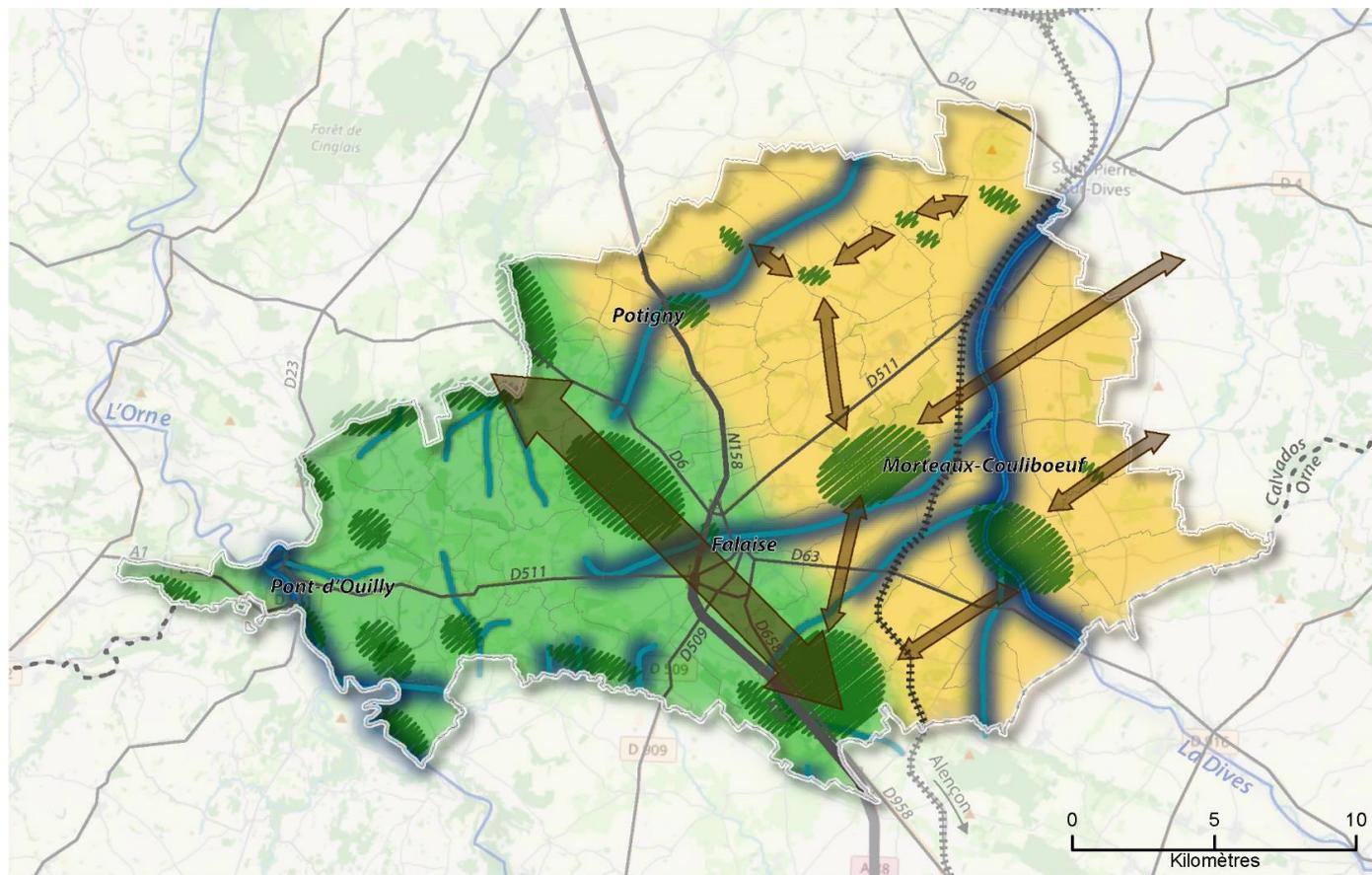
AXE 4

Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire

- **S'insérer dans un réseau plus large de Trames Vertes et Bleues définies à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et de la TVB du SCoT du Pays de Falaise (concilier préservation et développement de l'activité humaine)**
- **Protéger les milieux naturels et notamment les milieux remarquables du territoire pour leur rôle écologique (= les principaux réservoirs de biodiversité)**
- **Préserver et valoriser les principaux corridors écologiques qui assurent les liaisons entre les réservoirs de biodiversité et qui permettent le déplacement des espèces entre leurs différents habitats**
- **Valoriser les composantes de la trame bleue du territoire**
- **Valoriser les éléments de la trame verte**
- **Valoriser les éléments de la trame noire**

Axe 4 du PADD

Les objectifs



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2021

Éléments de contexte :

- +++++ Voie ferrée
- Autoroute
- Route nationale
- Route départementale
- Cours d'eau

-  Protéger les réservoirs de biodiversité trame verte
-  Protéger les réservoirs de biodiversité trame bleue
-  Préserver et valoriser les corridors cours d'eau et zones humides
-  Préserver et valoriser les corridors territoire
-  Préserver les secteurs agricoles à dominante de milieux ouverts
-  Préserver les secteurs agricoles à dominante prairial

Axe 4 du PADD

Les objectifs

AXE 4

Préserver la ressource en eau

- **Préserver et restaurer les continuités écologiques** contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et des fonds de vallées.
- **S'assurer du bon fonctionnement des systèmes autonomes et collectifs de traitement des eaux usées.**
- Pour les communes qui en sont dotées, **l'urbanisation devra être calibrée en tenant compte des capacités épuratoires des stations de traitement** ainsi que des projets planifiés d'amélioration des installations de traitement des eaux usées.
- **Limiter l'arrivée d'intrants chimiques** dans les principales vallées et leurs affluents en vue d'une amélioration de la qualité de l'eau.
- **Préserver les périmètres de protection de captages** pour l'alimentation en eau potable du territoire.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** afin de faciliter le rechargement des nappes. La communauté de communes incitera notamment à la **gestion des eaux de pluies à la parcelle** des projets, **si les conditions techniques sont réunies.**
- **Sécuriser l'adduction en eau potable** du territoire, notamment pour les activités économiques de grande dimension.
- Encourager les économies d'eau potable par la poursuite de **l'amélioration du rendement des réseaux** et la réutilisation des eaux pluviales.

Axe 4 du PADD

Les objectifs

AXE 4

Participer à la préservation du patrimoine local et des paysages

- **Préserver et mettre en valeur les patrimoines qui font identité du territoire**
 - **Le patrimoine reconnu** (Monuments Historiques ou le patrimoine supposé sur les zones de présomption archéologiques) ;
 - **Le patrimoine bâti non protégé** : châteaux et manoirs, d'édifices religieux, patrimoine lié à l'histoire urbaine, industrielle et agricole du territoire, éléments de « petit » patrimoine vernaculaire (lavoirs, calvaires, moulins...)
 - **Identifier au sein de l'espace rural les bâtiments à valeur patrimonial pouvant changer de destination**, afin de leur donner une deuxième vie (sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'activité agricole).
- **Préserver et mettre en valeur les paysages urbains et ruraux et le rôle des exploitations agricoles et sylvicoles dans leur entretien**
- **Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets, notamment des constructions de grandes dimensions ainsi que des projets en logement.**
- **Apporter une attention particulière aux franges urbaines :**
 - Veiller à la **qualité des entrées de ville**, notamment lorsqu'elles sont composées de surfaces commerciales ou d'activités ;
 - Qualifier les **franges urbaines des villes et des bourgs**, notamment les sites d'extension et les sites d'activités, avec une attention toute particulière lorsqu'une sensibilité paysagère est avérée.

Axe 5 du PADD

La déclinaison des axes en orientations ...

**AXE 5 –
DEVELOPPEMENT
DURABLE**

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

Faire du Pays de falaise un territoire résilient face aux risques, pollutions et nuisances

Faciliter la mobilité des ménages et encourager à de nouvelles pratiques de déplacements

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance énergétique du territoire

Développer de manière équilibrée la ville de Falaise et sa périphérie

Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

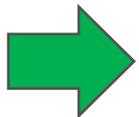
- Organiser, planifier et limiter au strict nécessaire la consommation des espaces agricoles et naturels pour ses besoins en développement
 - environ **70% de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines**
 - Prévoir une **vingtaine d'ha en extension des principales enveloppes urbaines**
 - imposer une **densité en logements minimum** (densités brutes tenant compte des espaces communs dans les projets)
 - **L'urbanisation sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers**
 - Réaliser les extensions de l'urbanisation **en continuité des enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.**
 - Favoriser les secteurs présentant des **facilités de desserte par les réseaux, et pour la collecte des déchets**

Axe 5 du PADD

Traduction de l'objectif de limitation de la consommation foncière

Estimation des besoins en extension des enveloppes urbaines pour de la construction neuve

	Nombre de logements à prévoir en extension	Densité brute imposée par le SCoT	Besoins de consommation foncière en extension
Secteur Falaise	0	20 (logts/ha)	0
Secteur Potigny et Pont d'Ouilly	77	15 (logts/ha)	4,5 ha
Secteur Morteaux	7	15 (logts/ha)	0,5 ha
Secteur intermédiaire	129	12 (logts/ha)	10,7 ha
Secteur rural	52	8 (logts/ha)	4,3 ha
CCPF	290		20,66 ha



La consommation foncière pour l'habitat sera limitée à **une vingtaine d'hectares**

Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

- **Equipements** : environ 5 ha en extension urbaine (soit 0,4 ha par an entre 2024 et 2036).
- **Développement économique** : 50 ha supplémentaire sur la période 2024-2036 (soit 5 ha par an), répartis à :
 - 45 ha pour le développement de ses zones d'activités intercommunales
 - 5 ha pour les constructions des activités localisées en dehors de ce maillage intercommunal.

Axe 5 du PADD

Traduction de l'objectif de réduction de la consommation foncière

	Objectifs du SCOT sur 20 ans (hors Venteuvre)	Rappel du rythme <i>annuel</i> de la consommation foncière passée (2012- 2019)	Estimation des besoins en extension ZAN (2024-2036)	Proposition du PADD
Habitat	181 ha	39,1 ha 5,5 ha par an	33 ha 2,8 ha par an	20,7 ha 1,7 ha par an
Economique	63 ha	29,2 ha 4,2 ha par an	25,2 ha 2,1 ha par an	50 ha 4 ha par an
Equipement	20 ha	5,7 ha 0,8 ha par an	4,8 ha 0,4,ha par an	5 ha 0,4 ha par an
TOTAL	264 ha	74 ha 10,5 ha par an	63 ha 5,3 ha par an	75,7 ha 6,3 ha par an

* Taux de remplissage : surface commercialisée + VRD + réservée par délibération

Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

Faire du Pays de falaise un territoire résilient face aux risques, pollutions et nuisances

- **Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques**
 - **développer préférentiellement l'urbanisation hors des secteurs exposés aux risques** : inondation, ruissellement, érosion, mouvement de terrain, risques miniers,
 - Informer des mesures constructives spécifiques (ou de traitement des abords des constructions) pour **prévenir les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et l'accumulation du radon**
- **Maitriser l'exposition de la population aux nuisances et pollutions**
 - **Préserver des zones tampon** suffisantes entre les quartiers d'habitat et les sources de risques et nuisances potentielles
 - **Réduire l'empreinte lumineuse** des zones urbanisées
 - **Faciliter la collecte des déchets** par le soutien au compostage (y compris la méthanisation), la mise en place de plates-formes de déchets de chantier, installation de stockage des déchets inertes
- **Limiter la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques et à l'augmentation des risques**
 - Préserver des îlots de fraîcheur au sein des espaces urbanisés,
 - Prendre en compte les services rendus par la nature

Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

Faciliter la mobilité des ménages et encourager à de nouvelles pratiques de déplacements

- Accompagner les habitants dans la réduction de leurs besoins en automobile
- **Organiser la création d'espaces multimodaux.** Depuis les lieux identifiés comme les pôles principaux pour se déplacer dans/en dehors du territoire.
- **Inciter au développement des pratiques de covoiturage** par le développement des aires en fonctionnement et par la localisation de nouvelles aires.
- **Poursuivre la politique intercommunale de développement et d'aménagement (sécurisation, délimitation, signalisation, franchissement, etc.) du maillage de cheminements doux**
- **Favoriser la création de nouvelles lignes de transport régional et les rabattements depuis les gares ferroviaires à proximité.**
- **Prévoir la multiplication des bornes de charge électrique sur des sites stratégiques** (arrêt de car, aires de covoiturage, équipements, zones d'activités intercommunales, etc.).
- **Communiquer sur toutes les actions mises en œuvre** sur le territoire en vue d'une amélioration de la mobilité des ménages et notamment les actions en faveur d'une mobilité durable, sociale et solidaire.

Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance énergétique du territoire

- **Promouvoir les énergies renouvelables et réduire la consommation d'énergie pour tendre vers un territoire à « énergie positive »**
 - Promouvoir les énergies renouvelables
 - Favoriser les projets publics et les initiatives privées intégrant des énergies renouvelables (méthanisation, géothermie, chaufferie bois, parcs photovoltaïques et éoliens, etc.), sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement
- **Promouvoir un urbanisme plus durable**
 - Développer un urbanisme durable au travers d'une attention particulière donnée aux formes urbaines et à la qualité du bâti ;
 - Encourager au bio-climatisme dans les constructions neuves.
- **Accompagner la transition énergétique et environnementale du parc résidentiel existant :**
 - Porter, au moyen d'outils comme l'OPAH-RU et en lien avec différents partenaires, la rénovation énergétique du parc de logement
- **Consommer autrement**
 - Développer les circuits courts de proximité sur le territoire intercommunal ;
 - Sensibiliser les habitants au compostage et à porter un regard neuf sur la question du suremballage.

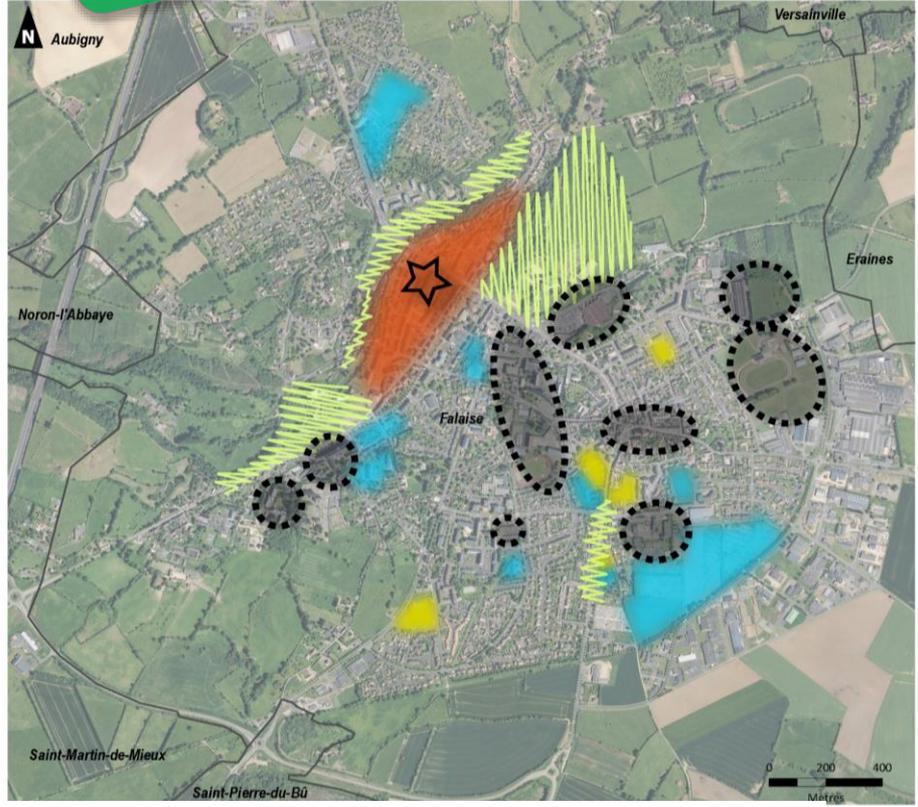
Axe 5 du PADD

Les objectifs

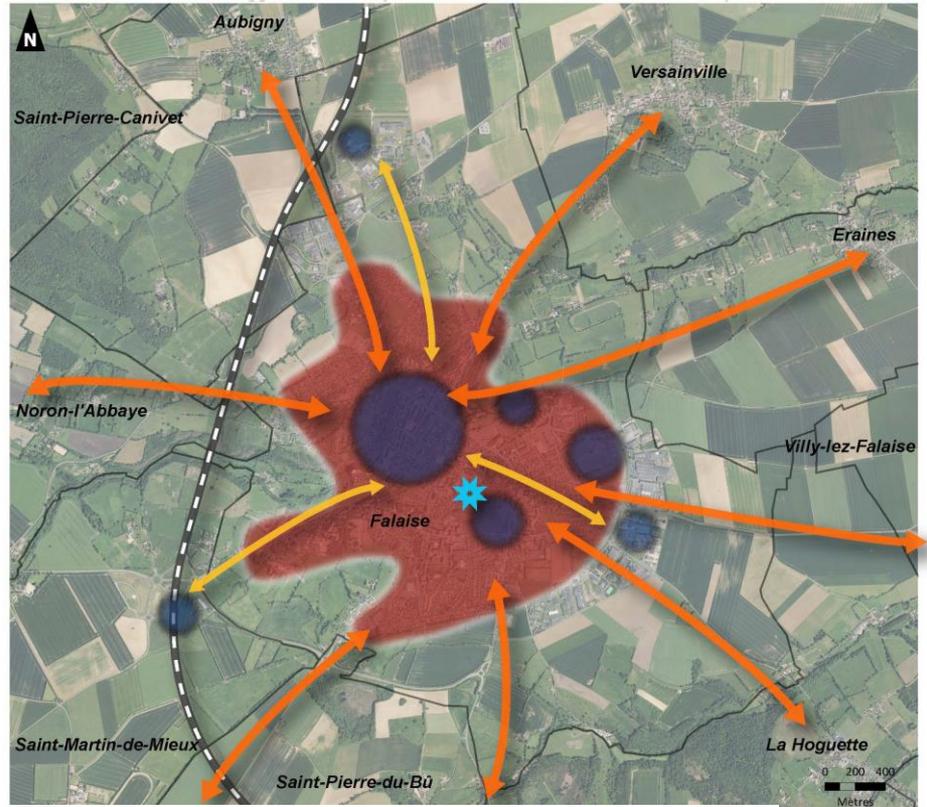
AXE 5

Développer de manière équilibrée la ville de Falaise et sa périphérie

A l'échelle de la ville, anticiper la densification raisonnée et révéler le cadre de vie de qualité



A l'échelle de Falaise et sa périphérie, prévoir l'évolution des besoins en déplacement



- Révéler le centre-ville par l'amélioration du cadre de vie (réinvestissement du bâti et des espaces publics, maintien de la mixité fonctionnelle)
- Réinvestir le bâti existant et les secteurs de friche
- Densifier les espaces sous-utilisés
- Mettre en valeur les espaces d'entrées de ville en s'appuyant sur les principaux sites patrimoniaux et paysagers
- Veiller au maintien d'une offre en commerces, équipements et services satisfaisante

- Créer du lien entre les quartiers nouveaux et anciens et faciliter la découverte de la ville
- Mettre en place une offre en stationnement adaptée à tous les modes de transport
- Faciliter les déplacements en direction des espaces habités environnants
- Faciliter les déplacements en direction des principaux lieux fréquentés environnants
- Permettre le développement et/ou la création de plates-formes multimodales le long de la RN158
- Structurer l'offre de transports en commun autour de la gare routière

Plan d'intervention

1. Qu'est-ce que le PLUi ?
2. Présentation du PADD
- 3. Comment participer ?**

Comment participer au PLUi ?

Les phases d'élaboration d'un PLUi-H



En tant qu'habitant de la Communauté de Communes, comment puis-je m'informer et m'exprimer sur le PLUi-H ?

Les phases d'élaboration d'un PLUi-H



Je peux m'informer et m'exprimer dans le cadre de la concertation :

- les **registres de concertation** mis à ma disposition en mairie et au siège de la Communauté de Communes
- par **courrier ou mail** adressé à M. le Président de la Communauté de Communes
- les **panneaux d'exposition**
- les **12 Réunions Publiques**
- les **publications d'articles et les communiqués de presse**
- Le **site internet** de la Communauté de Communes et de certaines Communes
- Les **autres évènements** : cafés échanges, ateliers en collèges, journées de permanences, balades urbaines, etc.

Les phases d'élaboration d'un PLUi-H



Les Personnes Publiques Associées donnent leurs avis sur le projet de PLUi-H arrêté

Les phases d'élaboration d'un PLUi-H



Les habitants donnent leurs avis sur le projet de PLUi-H arrêté

Merci de votre attention

