



DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FALAISE

1a. 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
Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 septembre 2022*

Document destiné à être annexé au dossier d'enquête publique
Octobre 2023

SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE	2
MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE	3
INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	6
DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE	6
INTRODUCTION	7
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	7
2. Objet et motivation de la déclaration de projet	7
3. Procédure	8
DECLARATION DE PROJET	10
1. Contexte	10
2. Présentation du projet	12
Localisation de la zone de projet	12
Principales caractéristiques de la zone de projet	14
Principales caractéristiques du projet de pôle environnemental	15
Justification de l'intérêt général du projet	21
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FALAISE	24
1. Le projet d'aménagement et de développement durables	24
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	24
3. Le règlement graphique	24
Le règlement graphique du PLU opposable	24
Le règlement graphique modifié	25
4. Le règlement écrit	26

NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Objet de l'enquête

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet de création d'un pôle environnemental et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Falaise.

Le Plan Local d'Urbanisme de FALAISE faisant l'objet de la mise en compatibilité 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 ;
- D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018,
- Et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 29 septembre 2022.

Caractéristiques principales du projet

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Falaise par déclaration de projet comporte un dossier qui présente à la fois les caractéristiques de l'opération envisagée (construction d'un pôle environnemental sur la commune de Falaise en remplacement des déchèteries de Noron-l'Abbaye et de Soulangy devenues trop petites) et les modifications apportées au dossier de plan local d'urbanisme de Falaise en lien avec cette opération.

Place de l'enquête publique dans la procédure

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Falaise. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à M. le président de la communauté de communes son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture du siège de la communauté de communes, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif.

M. le président transmettra également une copie du rapport du commissaire enquêteur à la Préfecture.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Concertation préalable

Contrairement à l'élaboration et à la révision d'un PLU, la mise en compatibilité du document opérée dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Falaise est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-54 et suivants, articles R.153-15 et suivants) et du code de l'environnement (articles R.123-1 et suivants).

Ci-dessous, extraits non exhaustifs

Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ;
4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-25](#) et [L. 153-26](#).

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Composition du dossier d'enquête – article R.123-8 du code de l'environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1 et à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;
2. En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet,

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4. 4Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

Durée de l'enquête – article L.123-9 du code de l'environnement

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10.

Communication du dossier d'enquête – article L.123-11 du code de l'environnement

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Mise à disposition du dossier d'enquête – article L.123-12 du code de l'environnement

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public [...]

Rapport du commissaire enquêteur – article L.123-15 du code de l'environnement

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête [...]

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier [...]

INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Falaise. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- **Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale**
- Le règlement graphique et écrit du PLU modifié
- **Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint**
- **Les avis reçus.**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au président son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture du siège de la communauté de communes, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif.

M. le président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise transmettra également une copie du rapport du commissaire enquêteur à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Falaise.

INTRODUCTION

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

En tant que personne publique compétente en matière de document d'urbanisme, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre par la Communauté de Communes du Pays de Falaise :

Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

ZA de Guibray – Rue de l'Industrie

14 700 FALAISE

Téléphone : 02 31 90 42 18

sprempain@paysdefalaise.fr

www.paysdefalaise.fr

Monsieur le Président de la Communauté de Communes mène la procédure.

2. Objet et motivation de la déclaration de projet

La présente Déclaration de projet s'effectue au titre des articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. Elle a pour objet de permettre la construction d'un pôle environnemental sur le territoire communal de FALAISE en remplacement des déchèteries de Noron-l'Abbaye et Soulangy, devenues trop petites.

Les dispositions du PLU en vigueur sur la commune ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc évoluer pour être mises en compatibilité avec le projet. Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles R.153-15 à R.153-16.

3. Procédure

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement), et donc soumis à enquête publique. Peu de temps après, la loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a ajouté la « déclaration de projet » au Code de l'Urbanisme (CU).

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme :

La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet. De plus, il prévoit que les aménageurs ou constructeurs pourront signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les collectivités pour l'organisation du financement des équipements publics.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 a défini à droit constant le champ d'application de la mise en compatibilité d'un plan ou d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, tel que la déclaration de projet.

Elle a surtout précisé les dispositions communes aux mises en compatibilité. Elle reprend les dispositions existantes et précise l'autorité chargée d'engager l'enquête publique en vue de la mise en compatibilité ainsi que la forme de son approbation.

Monsieur le Président mène la procédure de mise en compatibilité (articles L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme). Il organise l'examen conjoint et l'enquête publique. Ensuite, il soumet au conseil communautaire compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

L'autorité qui mène la mise en compatibilité :

- Organise l'examen conjoint
- Soumet ensuite au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Contenu du dossier :

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, sans que l'autorité compétente ait sur ce point un quelconque pouvoir d'appréciation. Elle comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. L'obligation de motivation de ces déclarations prend toute son importance à la lumière de la nature juridique de ladite déclaration.

La déclaration de projet précise aussi les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (présentation du document dans son état actuel et futur...). Elle comprend l'analyse des incidences sur Natura 2000 et l'évaluation environnementale éventuelle.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Ces modifications ne sauraient bien sûr altérer l'économie générale du projet. Toutes pièces utiles à la compréhension du dossier (plan de situation, des travaux, caractéristiques principales des aménagement et constructions envisagés, l'appréciation sommaire des dépenses lorsque le maître de l'ouvrage est une personne publique...).

PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – COLLECTIVITE COMPETENTE EN MATIERE DE PLU

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17)

En cas d'opération ne requérant pas une DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si une commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction



EXAMEN CONJOINT A L'INITIATIVE DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE

(L153-54)

PV joint au dossier d'enquête publique



ENQUETE PUBLIQUE A L'INITIATIVE DE LA COLLECIVITE COMPETENTE

(L. 153-55 2°) / code de l'env R. 123-8 / Chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.)



ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU par délibération de la collectivité compétente

(L153-58 / R153-15)



CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire
dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

(L153-59)

DECLARATION DE PROJET

1. Contexte

La Communauté de Communes du Pays de Falaise s'est engagée dans la gestion des déchets ménagers depuis 1994. Si la compétence globale figure dans l'arrêté préfectoral du 30 décembre 1993, il aura cependant fallu attendre le 1^{er} avril 1996 pour que l'établissement public exerce, réellement, les missions qui lui ont été confiées. Dès lors, un schéma directeur de tri et de recyclage des déchets ménagers a été élaboré et adopté en 1996.

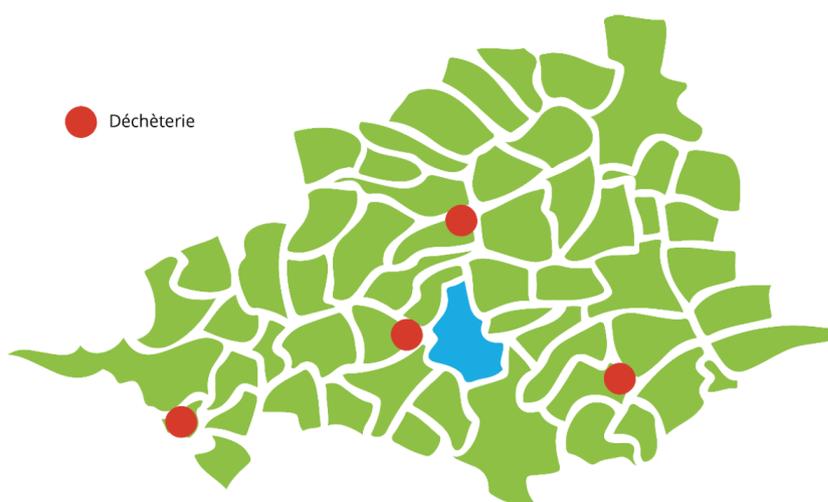
Ce schéma s'est traduit par une complète réorganisation des services de collecte et de traitement des déchets ménagers, à savoir :

- 1) Implantation, entre 1996 et 2001, d'un réseau de quatre déchèteries réparties sur tout le territoire communautaire ;
- 2) Mise en place, en 1996, de la collecte sélective des déchets recyclables en apport volontaire.

L'ensemble de ces services est actuellement géré par le Service Environnement de la Communauté de Communes.

Quatre déchèteries sont réparties sur le territoire de la Communauté de Communes :

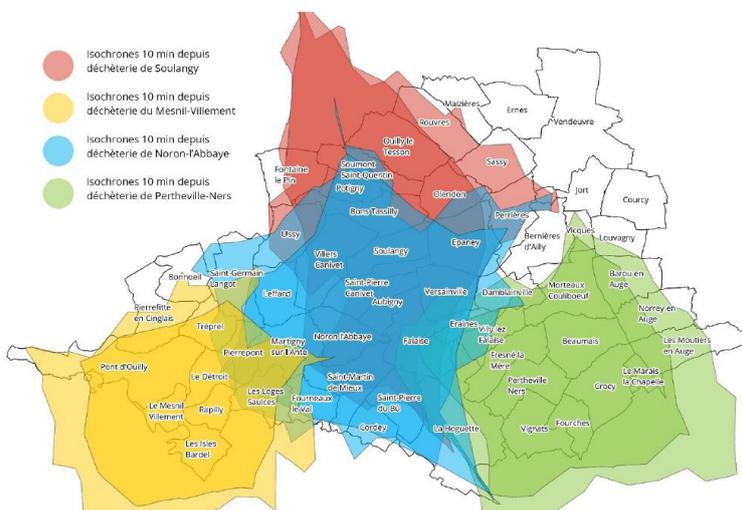
- Noron-l'Abbaye, proche de Falaise,
- Soulangy, proche de Potigny,
- Pertheville-Ners, proche de Morteaux-Couliboeuf,
- Le Mesnil-Villemont, proche de Pont-d'Ouilley.



Situation des déchèteries de la Communauté de communes

Les isochrones ci-contre montrent le maillage communautaire en matière de déchèteries. Une courbe isochrone permet de délimiter une aire dans laquelle tous les lieux peuvent être atteints dans le laps de temps choisi.

Les isochrones suivantes montrent le maillage communautaire en matière de déchèteries :



Isochrones 10 min par la route à partir des déchèteries communautaires

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

A noter que les habitants de Vandeuve ont accès à la déchèterie d'Escures-sur-Favières : une convention de remboursement des frais liés à l'utilisation de cette déchèterie ayant été signée avec la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie qui en assure l'exploitation.

Excepté en 2020 (crise sanitaire et mesures de confinement), le nombre total de passages dans les déchèteries communautaires n'a pas cessé de progresser. Consécutivement, les tonnages collectés sur chaque déchèterie ont nettement augmenté :

DECHETERIE	TONNAGES COLLECTES (en tonnes)				
	2017	2018	2019	2020	2021
NORON-L'ABBAYE	3 662	5 322	5 336	4 658	5 840
SOULANGY	2 050	2 234	2 213	2 150	2 584
PERTHEVILLE-NERS	2 364	2 808	2 723	2 444	2 751
LE MESNIL-VILLEMENT	650	780	785	825	1 063
TOTAL	8 726	11 144	11 057	10 077	12 238

Tous les apports sont en augmentation :

- Déchets verts : + 34.9%
- Bois : +25%
- Déchets dangereux des ménages et huiles de vidange : +20.4%
- Cartons : +20.3%
- Encombrants : +19%
- Déchets inertes : 13.4%
- Ferrailles : +8.4%.

Face à cette fréquentation et ces apports de plus en plus importants, la Communauté de Communes du Pays de Falaise souhaite créer une nouvelle déchèterie qui viendrait en remplacement des déchèteries de Noron-l'Abbaye et de Soulangy, vieillissantes et sans possibilité d'extension.

Le bureau d'études ANTEA a été retenu, après une procédure d'appel d'offres, comme Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour la création de ce nouveau pôle environnemental, permettant ainsi de définir et de chiffrer ce projet.

Un premier terrain avait été envisagé, à proximité de la plateforme de compostage à Falaise, mais les estimations réalisées ont confirmé un coût de plus d'un million d'euros pour la création d'une nouvelle voirie. En conséquence, après avoir recherché un nouveau terrain, plus proche de voies circulables existantes, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a fait l'acquisition, en date du 30 septembre 2022, d'un nouveau terrain de 3ha, jouxtant une voie agricole bitumée et en partie viabilisée.

La création d'une nouvelle déchèterie est inscrite dans le projet de territoire validé en 2017. Cette inscription est en cohérence avec l'axe n°4 « Agir pour un aménagement équilibré et durable » et avec l'action « Renforcer la valorisation des ressources locales ».

Cet engagement politique, affirmé en 2017, s'est décliné depuis dans les outils mis en place par la Communauté de Communes, à savoir :

- Plan Climat Air Energie Territorial en 2019 ;
- Contrat de Relance et de Transition Énergétique en 2021 ;
- Contrat d'Objectif Territorial en 2021.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

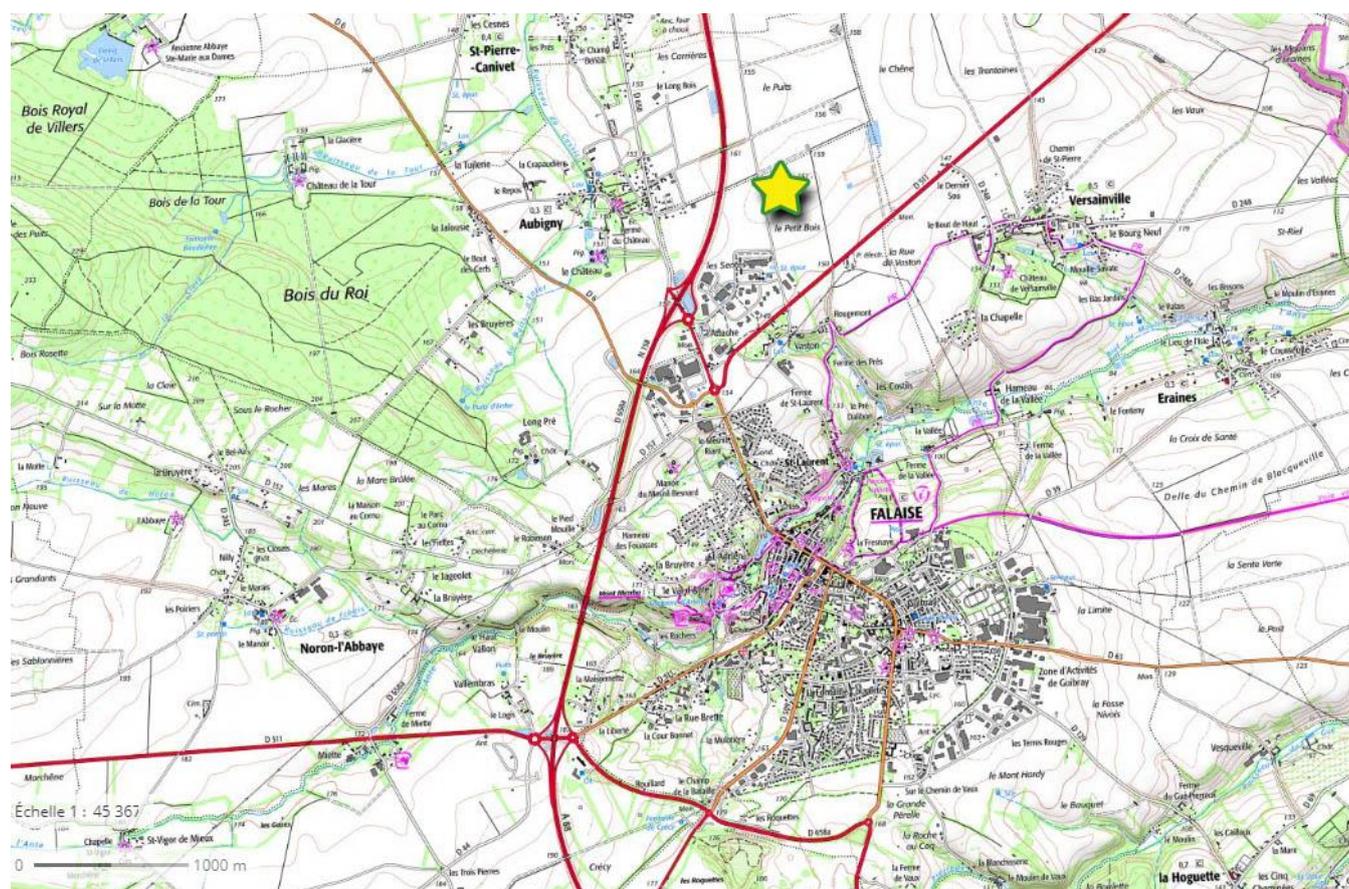
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

2. Présentation du projet¹

Localisation de la zone de projet

La zone de projet se situe sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, et plus précisément sur la commune centre de Falaise.



LOCALISATION DU PROJET AU NORD DE LA COMMUNE DE FALAISE

La zone de projet sera facilement accessible grâce à sa proximité avec les voies structurantes du territoire via :

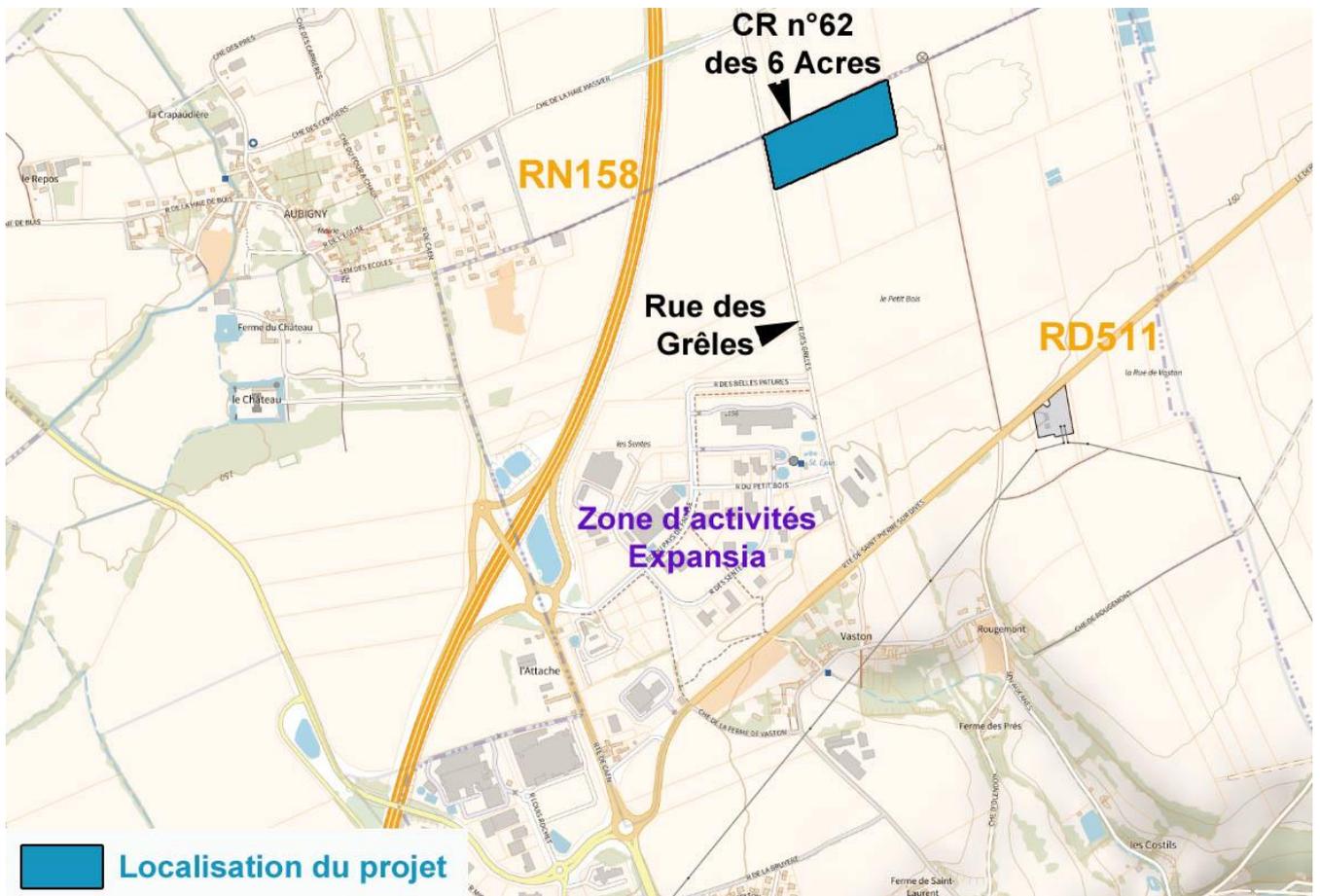
- La RD158, axe Nord-Sud en deux fois deux voies, reliant Caen à Falaise :
- La RD511, axe Est-Ouest du territoire intercommunal.

¹ Source : ANTEAGROUP – AMO Conception, construction et exploitation d'une nouvelle déchèterie

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET



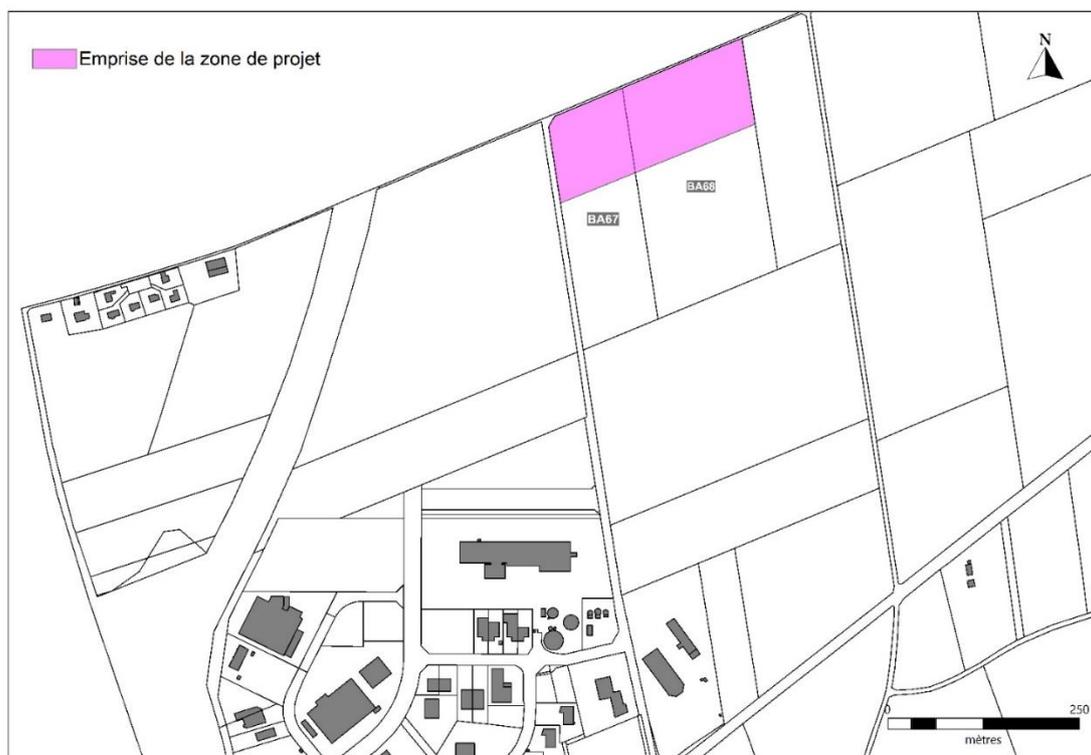
Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

Principales caractéristiques de la zone de projet

Principales caractéristiques de la zone de projet	
Localisation de la zone	Au Nord de la commune de Falaise – Lieu dit Le Petit Bois A l'Est de la rue des Grêles Au Sud du chemin rural n°62 des 6 Acres
Parcelles cadastrales concernées	Partiellement : BA67 et BA68
Superficie de la zone de projet	3 ha
Classement de la zone dans le PLU en vigueur	2AUe : zone à urbaniser à long terme réservée aux équipements publics, activités commerciales et artisanales
Occupation des sols actuelle	Terres agricoles cultivées
Environnement immédiat	Le site est bordé par des terres agricoles cultivées.
Servitudes d'Utilité Publique impactant la zone	Un réseau électrique aérien HTA traverse la zone de projet Une artère pleine terre pour les télécommunications traverse la parcelle du projet
Servitudes d'Utilité Publique à proximité immédiate	Néant
Desserte de la zone	Accès et desserte viaire par la rue des Grêles Réseau HTA enterré sur la rue des Grêles Réseau télécom / Fibre enterré sur la rue des Grêles Réseau GRDF à 100 m du projet Eclairage public à 380 m du projet AEP et EU à 100 m du projet ⇒ Parcelle partiellement viabilisée.



Principales caractéristiques du projet de pôle environnemental

ACCESSIBILITE

L'accès à l'opération se fera à partir de la rue des Grêles. L'élargissement de la voie est à prévoir pour permettre le passage des Poids Lourds en double sens : il est prévu une largeur de chaussée de 5.5 mètres de largeur et 1.5 m pour la gestion des eaux pluviales. Aucune acquisition foncière n'est nécessaire pour permettre cet élargissement.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La nouvelle déchèterie sera soumise à enregistrement pour les déchets non dangereux et à déclaration contrôlée pour les déchets dangereux.

Elle appartiendra à la rubrique n°2710 des ICPE.

LOI SUR L'EAU

Selon la rubrique 2150, le projet de déchèterie sera soumis à déclaration pour le rejet des eaux pluviales (emprise du projet > à 1ha et < à 20 ha).

BESOINS EN TERMES DE FLUX A GERER

Le projet de déchèterie qui sera soumis à déclaration de projet, a été dimensionné pour répondre aux besoins du territoire intercommunal.

Le principe de dimensionnement a été réalisé en fonction des prévisions de fréquentation quotidienne maximale et des quantités de déchets apportés. Ce dimensionnement intègre notamment les besoins liés aux nouvelles filières de déchets qui seront acceptées sur le site :

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

Flux	Type de stockage	Nombre de contenants	Surface nécessaire m ²	Volume de stockage correspondant m ³
Filières existantes				
Déchets Verts	Benne 30 m ³	5	70	150
Ferrailles		1	14	30
Déchets inertes	Benne 12 m ³	2	28	24
Encombrants	Bennes 30 m ³	5	70	150
Bois		1	14	30
Cartons		1	14	30
Mobilier		1	14	30
Huiles de vidange	Conteneur de 1000 litres	1	1	1
Huiles de friture	2 bidons de 200 litres	3	1	0,6
Déchet dangereux	Local	1	50	75
DEEE	Local	1	70	105
Verre	BAV x 4 m ³	1	1	4
Recyclables	BAV x 4 m ³	3	3	12
Textiles	BAV x 4 m ³	1	4	4
Nouvelles filières				
Plâtre	Benne 12 m ³	1	14	12
Séparation des déchets inertes	Benne 12 m ³	1	14	12
Pneus	Benne 30 m ³	1	14	30
Capsule Nespresso	BAV x 1 m ³	1	1	1
Polystyrène	BAV x 1 m ³	1	1	1
Plastiques, ...	Benne 30 m ³	1	14	30
Amiante	Benne 12 m ³	4	100	48
Flux dédiés PMCB laine de verre /de roche	Benne 30 m ³	1	14	30
Huisserie verre plat	Racks 3 m ³	2	4	3
REP ALS, bricolage, jouets	Local dédié	1	100 m ²	45
Réemploi				105
Bennes de réserves	Benne 30 m ³	1	14	30
Total		22 Bennes à quai	640 m²	992 m³

Le service sera amélioré avec :

- La réception de 9 nouveaux flux : plâtre, pneus, capsules Nespresso, inertes valorisables, polystyrène et plastiques, flux dédiés PMCB laine de verre et de roche, les huisseries/verre plat ;
- La mise en place de nouvelles filières à Responsabilité Elargie des Producteurs pour le Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment permettra une meilleure valorisation des encombrants, des inertes et du plâtre.
- La mise en place d'un emplacement pour la reprise de compost en sortie pour ne pas interférer avec les pesées.

BESOINS EN TERMES D'EXPLOITATION

Le projet de nouvelle déchèterie assurera plus de sécurité sur le site avec :

- Un accès contrôlé par barrières commandés (bornes et badges),
- Un système de vidéo-protection,
- Un système de détection et d'alarme intrusion,
- Une conception d'un Système de Sécurité Incendie (SSI) adapté,
- Une prise en compte des risques liés aux déchets dangereux (rinçage, ventilation, ATEX si nécessaire, signalétique, éclairage, etc...).

L'exploitation de la nouvelle déchèterie assurera plus de flexibilité et un meilleur accueil du public avec :

- Une meilleure gestion du trafic et de l'attente :
 - o Entrée différenciée PL /VL
 - o Voie d'accès permettant de stocker 5 VL avec remorques

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

- Voie de délestage en cas de refus
- Haut de quais avec piétons prioritaires
- Limitation des manœuvres pour VL et PL avec mise en place de circuits dédiés
- Reprise des déchets à 100% par la zone d'exploitation (y compris réemploi, DEEE, DDS, BAV)
- Horaires d'ouverture adaptés

BESOINS EN TERMES D'EQUIPEMENTS

De nouveaux équipements seront nécessaires tels que :

- Une prise en charges des huisseries verre plat : installation de 2 racks pour la dépose des usagers et la reprise par un éco-organisme.
- Un pont bascule de 10 m à l'entrée pour peser et facturer les accès des professionnels.
- Des bornes dites « loisirs » pour des arrivées d'eau et d'électricité à plusieurs endroits du site.

BESOINS EN TERMES DE CONCEPTION ARCHITECTURALE

Les besoins en termes de bâtiments sont les suivants :

- **Un local agent** (minimum 150 m²) : local pour 2 agents – accès PMR – vision panoramique sur les zones de dépose – vestiaire – sanitaires – salle de réunion (10 personnes minimum) – salle de repos avec kitchenette – espace communication – bureau pour le responsable d'exploitation – bureau secrétariat et accueil des usagers – local technique – places de stationnement => Classement ERP à prévoir si accès du public au sein des bâtiments.
- **Un local technique** (minimum 85 m²) : en bas de quais – stockage de petit matériel au niveau de la zone d'exploitation – stockage de 15 palettes, de sacs de déchets verts et de composteurs individuels – stockage d'un compacteur mobile et d'un véhicule de service.
- **Un espace de réemploi** (minimum de 100 m²) : il sera situé au plus près de l'entrée avec une dépose couverte à l'extérieur – séparation adaptée au tri et stockage des flux réceptionnés – places de stationnement.
- **Un local DEEE** (minimum de 70 m²) : respect de la réglementation – dépose couverte à l'extérieur – différentes zones de stockage en fonction des déchets acceptés – reprise au niveau de la zone d'exploitation – places de stationnement
- **Un local DDS** (minimum de 50 m²) : respect de la réglementation - dépose couverte à l'extérieur – différentes zones de stockage en fonction des déchets acceptés – reprise au niveau de la zone d'exploitation – places de stationnement – rince œil et douche d'urgence
- **Une guérite en haut de quai** pour le contrôle de la dépose par un gardien.

BESOINS EN TERMES D'EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

La conception du pôle environnemental respectera une démarche de Haute Qualité Environnementale avec :

- **Un chantier à faibles nuisances** : charte de chantier vert – limitation des matériaux d'apport et/ou utilisation de matériaux issus du recyclage.
- **Des choix produits et procédés de construction et gestion de l'énergie** : RT en vigueur – matériaux durables – éclairage LED – mise en place de panneaux solaires et panneaux photovoltaïques => réduction des consommations énergétiques.
- **Une relation harmonieuse avec l'environnement** : réduction des Gaz à Effets de Serre (augmentation du taux de valorisation et réduction de l'impact du transport via du compactage notamment) – Mise en valeur du site par un traitement paysager respectant la biodiversité (haies et arbustes) – Intégration des bâtiments dans l'environnement.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

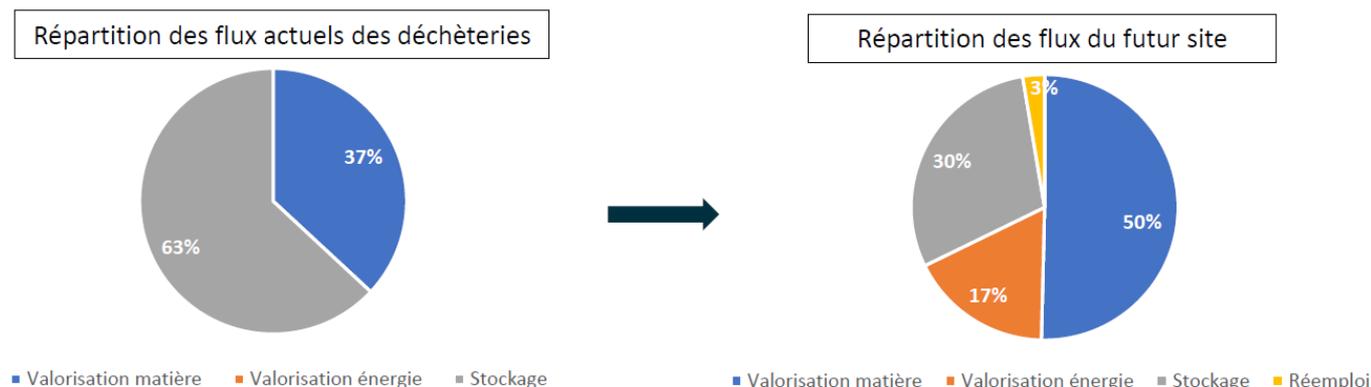
- **Un entretien et une maintenance respectueuse** : limitation de l'impact des opérations d'entretien des espaces verts (charte zéro phyto – choix des espèces – paillage...)
- **Une gestion de l'eau** :
 - o Une limitation de la consommation de l'eau potable via la mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie (toilettes et entretien)
 - o Une gestion des eaux pluviales : bassin étanche de tamponnement et rétention en cas de pollution – infiltration pour gestion à la parcelle à étudier – confinement des eaux d'extinction d'incendie – traiter une éventuelle pollution (séparateur d'hydrocarbures) – rétention sous les Déchets Dangereux.

Vers plus de valorisation des déchets :

Le projet de nouvelle déchèterie intègre le développement des filières de valorisation :

- Tri des encombrants et des inertes ;
- Mise en place de nouvelles filières à Responsabilité Elargie des Producteurs pour les Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment qui permettra une meilleure valorisation des encombrants, des inertes et du plâtre.

L'objectif est l'amélioration du pourcentage de valorisation par rapport aux proportions actuellement valorisées sur les deux déchèteries de Noron-l'Abbaye et de Soulangy :



Vers une diminution des rotations de benne :

Cette diminution sera permise grâce à la mise en place d'un compacteur autonome. Les illustrations suivantes démontrent les résultats du compactage selon le type de déchets :

Communauté de Communes du Pays de Falaise

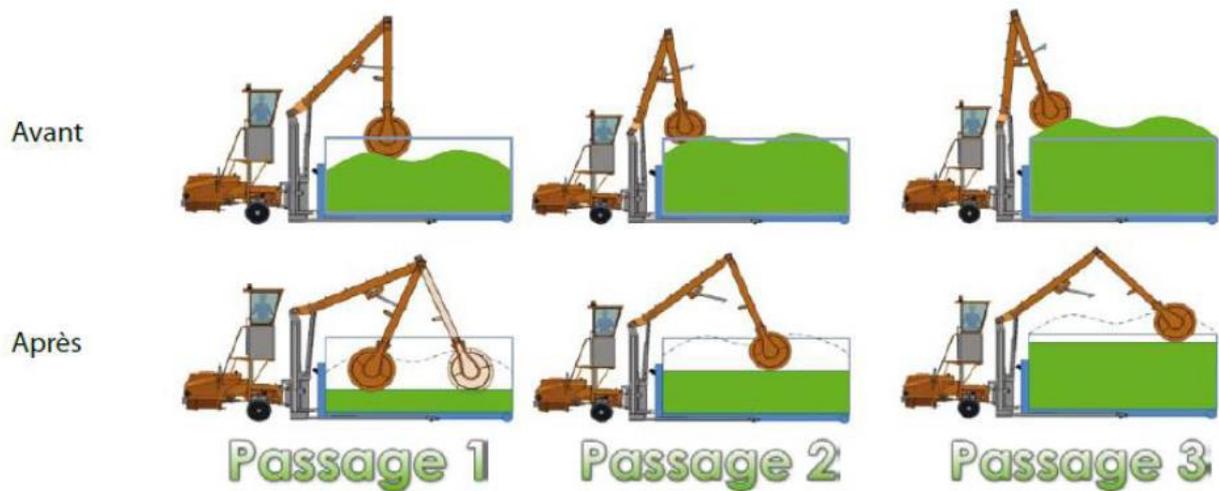
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

Résultats selon le type de déchets



Pour un compactage optimal, il faut prévoir **2 à 5 allers / retours** par passage (durée d'environ 3 à 5 minutes)
Il faut prévoir **3 passages par benne** :

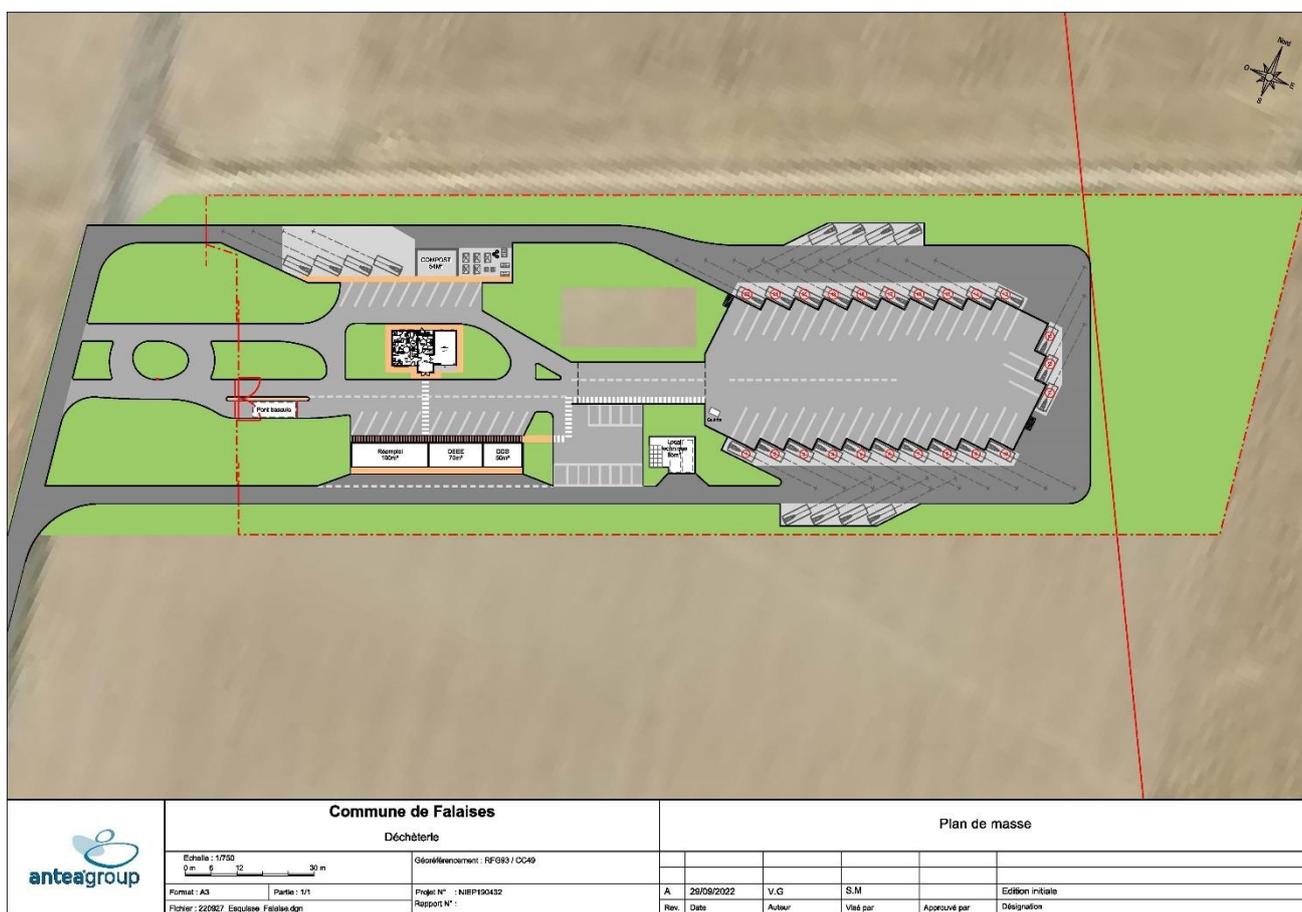


Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

ESQUISSE DE FONCTIONNEMENT :



Comme le démontre l'esquisse ci-dessus, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a souhaité s'affranchir des contraintes liées à la présence de la ligne électrique HTA en fond de parcelle, à l'Est. Le projet est donc positionné à l'Ouest de cette ligne électrique.

BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le montant global des investissements incluant les travaux de viabilisation, les coûts liés à l'accès, la déchèterie (ainsi qu'une provision pour aléas et informulés (20% du montant des travaux) représentent un total de l'ordre de 3 552 000 € HT.

PLANNING PREVISIONNEL

- ⇒ Objectif de maintien de la continuité du service public : maintien du réseau de déchèteries actuel /marché d'exploitation actuel pouvant être prolongé jusqu'au 31 décembre 2024.
- ⇒ Janvier – juin 2024 : passation du marché d'exploitation.
- ⇒ Janvier 2023 – mai 2023 : recrutement d'un maître d'œuvre.
- ⇒ Décembre 2023 – décembre 2024 : assistance pour le marché de travaux.

Justification de l'intérêt général du projet

Depuis le 30 décembre 1993, le Communauté de Communes du Pays de Falaise exerce la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés. Quatre déchèteries ont été implantées sur le territoire communautaire entre 1996 et 2001.

Suite à une réflexion globale et pour poursuivre l'objectif d'amélioration des sites de collecte et de traitement des déchets, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a décidé de créer un pôle environnemental sur la commune de FALAISE, en remplacement des déchèteries de Noron-l'Abbaye et de Soulangy.

Le nouveau site devait se situer au Nord de la commune centre de Falaise (pour répondre géographiquement aux besoins liés à la suppression des sites de Soulangy et de Noron- l'Abbaye). Deux sites d'implantation ont été étudiés avec comme objectif premier de ne pas créer de nouveaux flux routiers dans des endroits actuellement peu fréquentés.

Le terrain choisi est situé à proximité immédiate des axes structurants du territoire communautaire et au Nord de la Zone d'Activités d'Expansia.

Le projet n'est pas soumis à une compensation agricole.

La création d'une nouvelle déchetterie permettra de disposer sur le territoire intercommunal d'un nouvel équipement permettant :

1. D'un point de vue technique :

- De s'adapter à l'augmentation des quantités de déchets collectés suite à l'effort de tri par les ménages et les artisans,
- D'optimiser les collectes sélectives,
- De mettre en place un outil efficace avec des équipements récents et conformes aux normes,
- De proposer un nouvel outil moderne.

2. D'un point de vue réglementaire :

- De mettre en place un outil conforme à la réglementation en vigueur,
- De répondre aux enjeux locaux de gestion des déchets ménagers.

3. D'un point de vue du personnel intervenant sur l'installation :

- De sensibiliser sur les dangers potentiels sur l'environnement et sur la santé en lien avec l'exploitation du site,
- De mettre en place un outil respectueux des conditions de travail.

4. D'un point de vue environnemental :

- D'augmenter la prévention des risques environnementaux liés au stockage de produits dangereux ou présentant des risques,
- D'améliorer la gestion des eaux circulant sur l'installation,
- De contrôler les émissions acoustiques,
- De requalifier les deux anciennes déchèteries du territoire : renaturation du site de Soulangy – projet de ferme photovoltaïque à l'étude sur le site de Noron-l'Abbaye.

5. D'un point de vue sécurité :

- De garantir une disponibilité suffisante en eau en cas d'incendie,
- D'améliorer la gestion des eaux de ruissellement et d'extinction d'incendie.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

5. D'un point de vue sociétal :

- De proposer un meilleur accueil des usagers,
- De proposer un nouvel espace de réemploi : lieu où sont collectés tous les objets et matériaux dont leurs propriétaires n'ont plus besoin. Elle gère, sur un territoire donné, un centre de récupération, de valorisation et d'éducation à l'environnement. Son activité est inscrite dans le schéma de gestion des déchets du territoire,
- D'offrir un lieu pédagogique pour les scolaires du territoire (sensibilisation à la prévention, à la réduction et à la valorisation des déchets).

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

DECLARATION DE PROJET

Un projet compatible avec :

- ⇒ La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui encourage la lutte contre les gaspillages, la réduction des déchets à la source, leur tri et leur valorisation.
- ⇒ Le projet de territoire communautaire – La mise en service de cette future déchèterie est d'ailleurs inscrite au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi.
- ⇒ Le programme d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Falaise (création du pôle environnemental et de l'espace de réemploi).

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FALAISE

1 Le projet d'aménagement et de développement durables

Les grandes orientations du PADD en matière d'activités et de services sont les suivantes :

Axe 1 : Demeurer le centre actif d'un bassin de vie véritable

Maintenir sa qualité de pôle emploi à l'échelle du Pays de Falaise

- En confortant et développant le tissu d'activités, de services et de commerces
- Par le développement des milieux propices aux activités ayant un rayonnement supra communal, en veillant au développement de la zone Expansia et en étant partenaire d'une zone économique communautaire, à l'Ouest, en frange de territoire communal, sur la commune de Saint Martin de Mieux.
- En renforçant la dynamique touristique, autour du château Guillaume le Conquérant, des musées et du patrimoine Historique

Conserver les capacités d'attraction de Falaise que constituent les services et équipements de vie

- En assurant le développement de l'Hôpital, élément capital de l'attractivité de Falaise et premier employeur de la ville
- En mettant en valeur des équipements de vie existants (culturels, sportifs, éducatifs...)
- En favorisant l'installation des équipements publics et de services, judicieusement répartis sur le territoire communal, et des équipements touristiques comme dans les secteurs du Champ Morel ou de la Mulotière

Le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du projet n'est pas concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de FALAISE.

3. Le règlement graphique

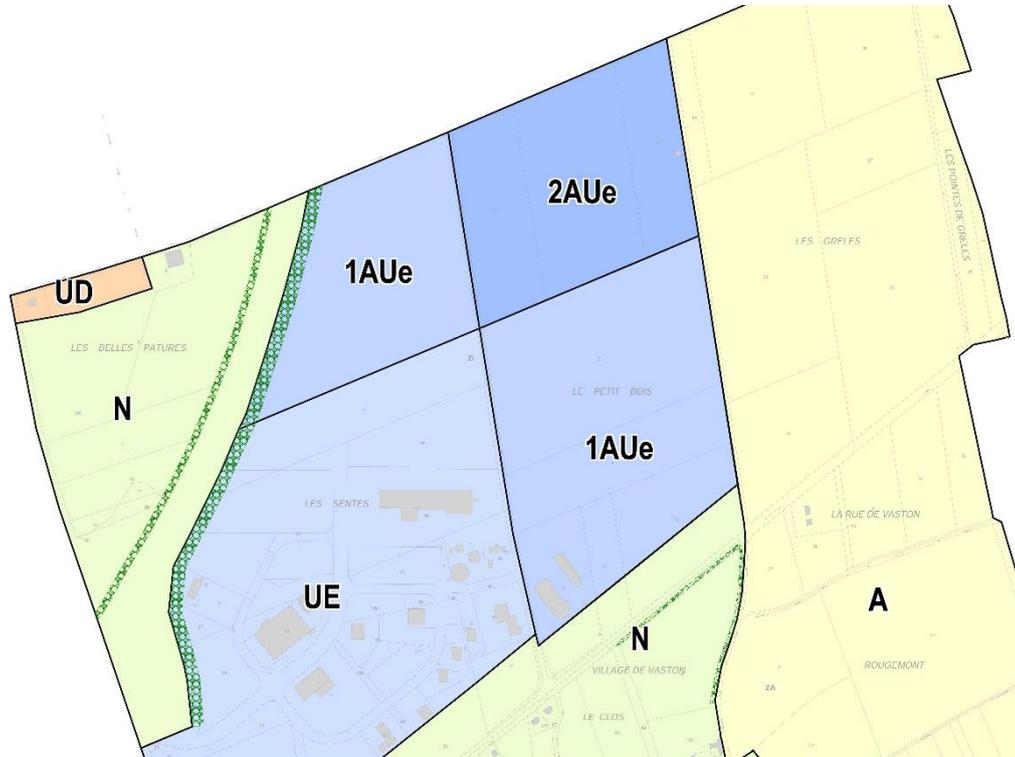
Le règlement graphique du PLU opposable

La zone de projet liée à la création du pôle environnemental est classée en zone 2AUe dans le PLU en vigueur. Cette zone non équipée était destinée à être urbanisée à long terme au profit des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Les zones adjacentes sont classées en 1AUe et correspondent aux zones d'urbanisation futures affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

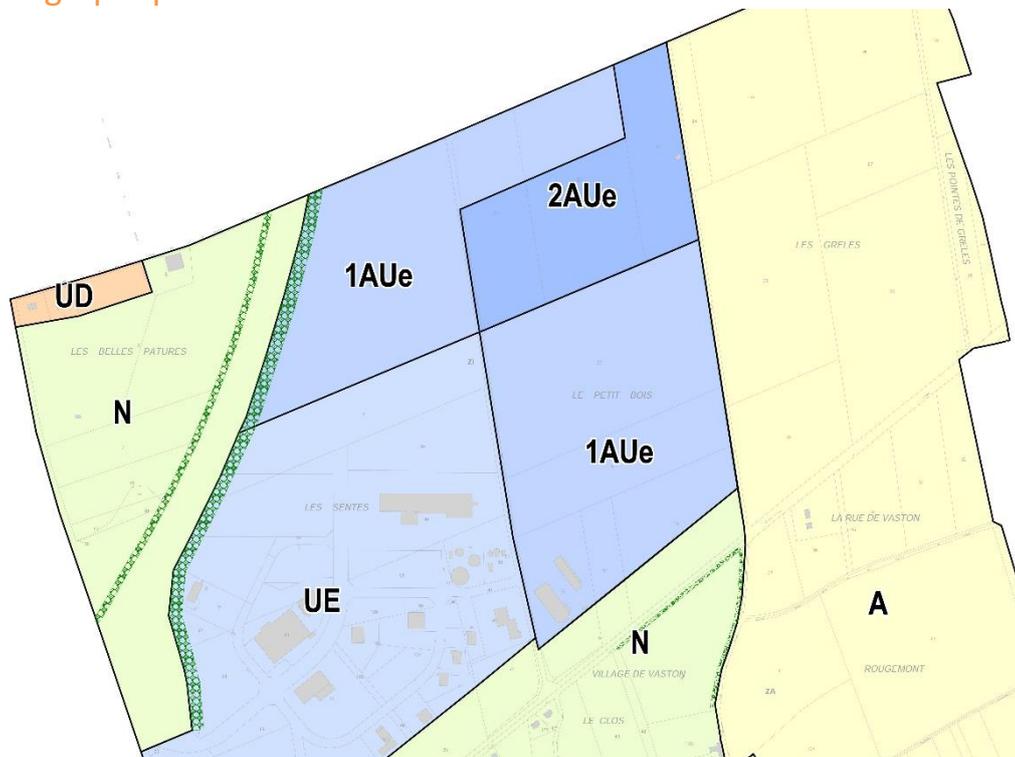
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FALAISE



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE

Le règlement graphique modifié



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

4. Le règlement écrit

ARTICLE 1AUE 2 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	ARTICLE 1AUE 2 APRES MISE EN COMPATIBILITE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
<ul style="list-style-type: none">- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux activités autorisées dans la zone.- Les installations classées.- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues.- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux activités autorisées dans la zone.- Les installations classées.- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues. Cet alinéa ne s'appliquera pas aux besoins liés à une nouvelle déchèterie communautaire.- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AUE 6 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	ARTICLE 1AUE 6 APRES MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
<p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l’alignement des voies à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 mètres de la RD658 - 100 mètres de la RN158 (future A88) - 15 mètres de la RD511 - 5 mètres des autres voies <p>Des reculs différents pourront être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la voie considérée est réservée à l’usage piéton ou cycliste - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle <p>Dans les secteurs couverts par une étude démontrant que les reculs sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.</p> <p>Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d’un débord d’un mètre.</p> <p>Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l’alignement des voies à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 mètres de la RD658 - 100 mètres de la RN158 (future A88) - 15 mètres de la RD511 - 5 mètres des autres voies <p>Des reculs différents pourront être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque la voie considérée est réservée à l’usage piéton ou cycliste - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle <p>Dans les secteurs couverts par une étude démontrant que les reculs sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.</p> <p>Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d’un débord d’un mètre.</p> <p>Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.</p> <p><i>Les dispositions du règlement écrit ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.</i></p>

ARTICLE 1AUE 7 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	ARTICLE 1AUE 7 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit en limite séparative.- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres. <p>Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité.- Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres	<p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit en limite séparative.- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres. <p>Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité. <p>Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres</p> <p><i>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.</i></p>

ARTICLE 1AUE 8 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	ARTICLE 1AUE 8 APRES MISE EN COMPATIBILITE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
<p>L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu. <p>Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article UE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.</p> <p>Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.</p>	<p>L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu. <p>Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article 1AUE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.</p> <p>Pour les constructions à destination de commerce et activités de service et à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

ARTICLE 1AUE 10 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Hauteur maximale des constructions	ARTICLE 1AUE 10 APRES MISE EN COMPATIBILITE Hauteur maximale des constructions
<p>La hauteur maximale des constructions est de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation <p>La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité- 10 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation <p>La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Falaise

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FALAISE

ARTICLE 2AUE 2 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	ARTICLE 2AUE 2 AVANT MISE EN COMPATIBILITE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
<ul style="list-style-type: none">- les clôtures- les démolitions- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.	<ul style="list-style-type: none">- les clôtures- les démolitions- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec l'urbanisation à venir de la zone ;- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure-occupations et utilisations du sol autorisées.