

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

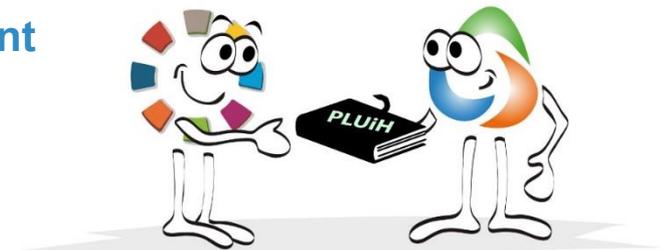
Communauté de Communes du Pays de Falaise



31 mars 2022

Conseil communautaire – Débat sur le Projet d'Aménagement
et de Développement Durables (PADD)

Présenté par M. MESNIL et M. GOUPIL



Plan d'intervention

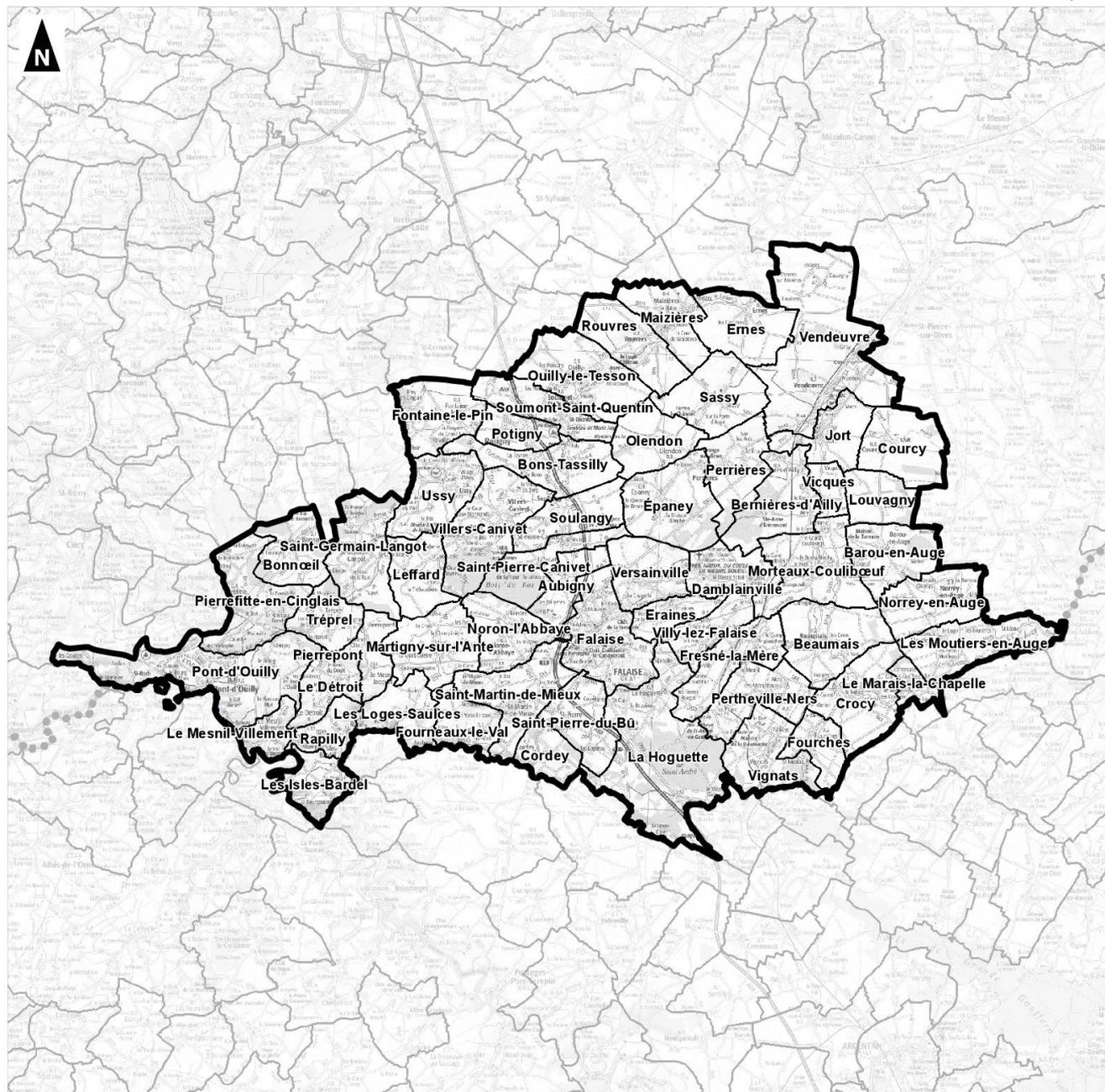
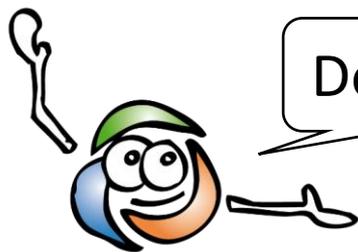
1. Introduction
2. Présentation du PADD
3. Les prochaines étapes

Introduction

Introduction

- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) :**
 - ✓ Un document **élaboré 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)

PLUi du Pays de Falaise



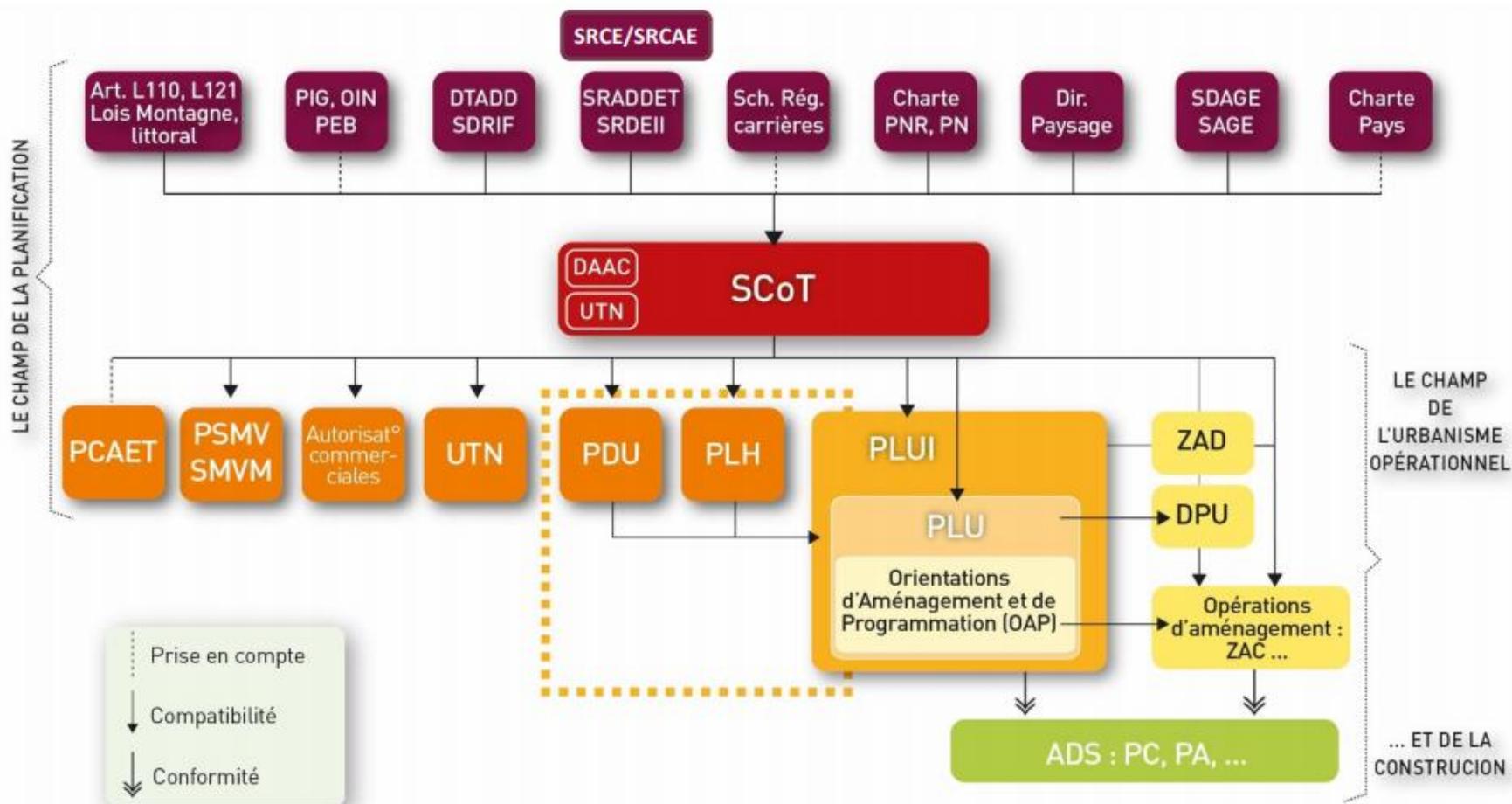
0 5 10
Kilomètres

1:160 000

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

Introduction

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



Plan d'intervention

1. Introduction
- 2. Présentation du PADD**
3. Les prochaines étapes

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

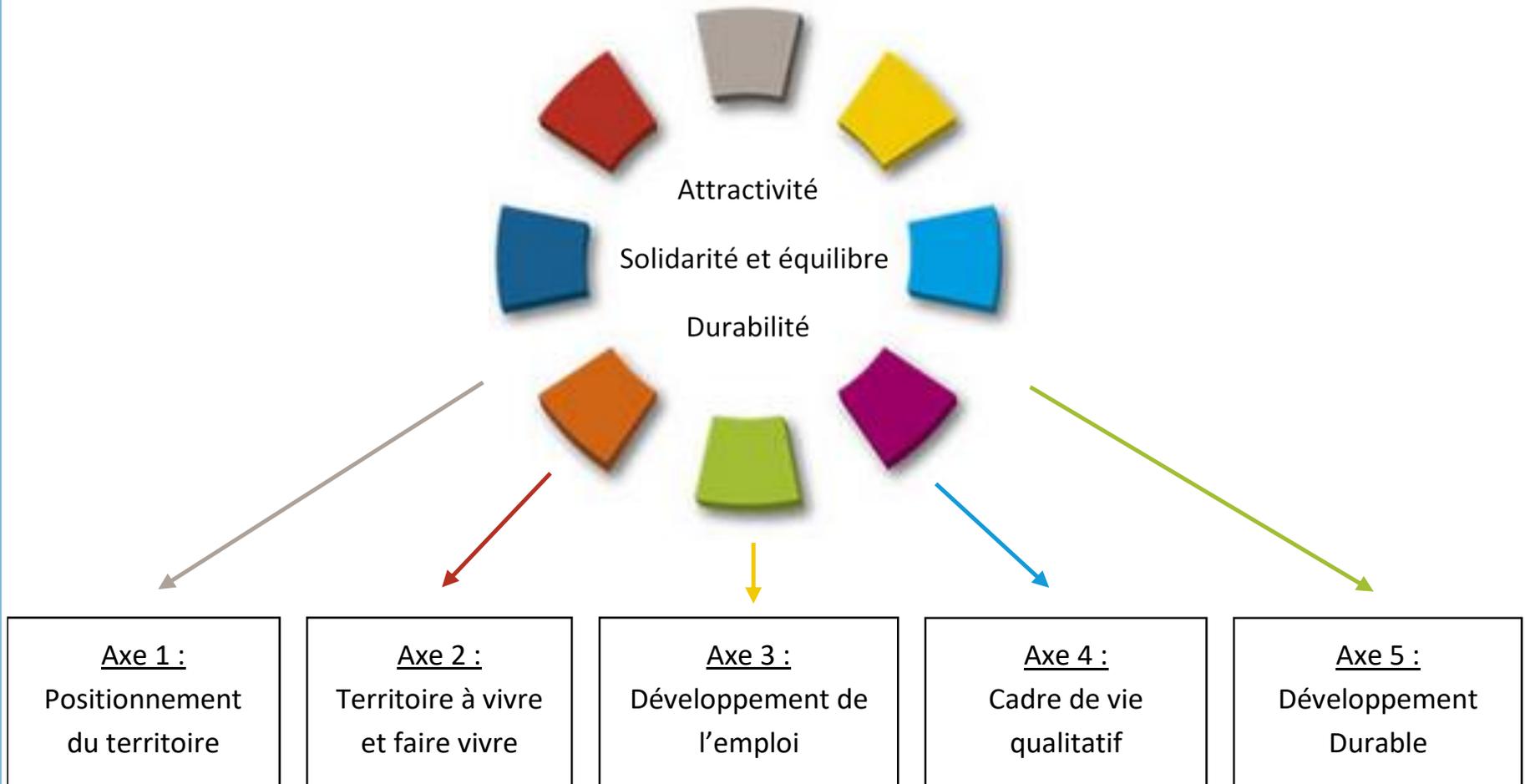
Le projet d'aménagement et de développement durables

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 :

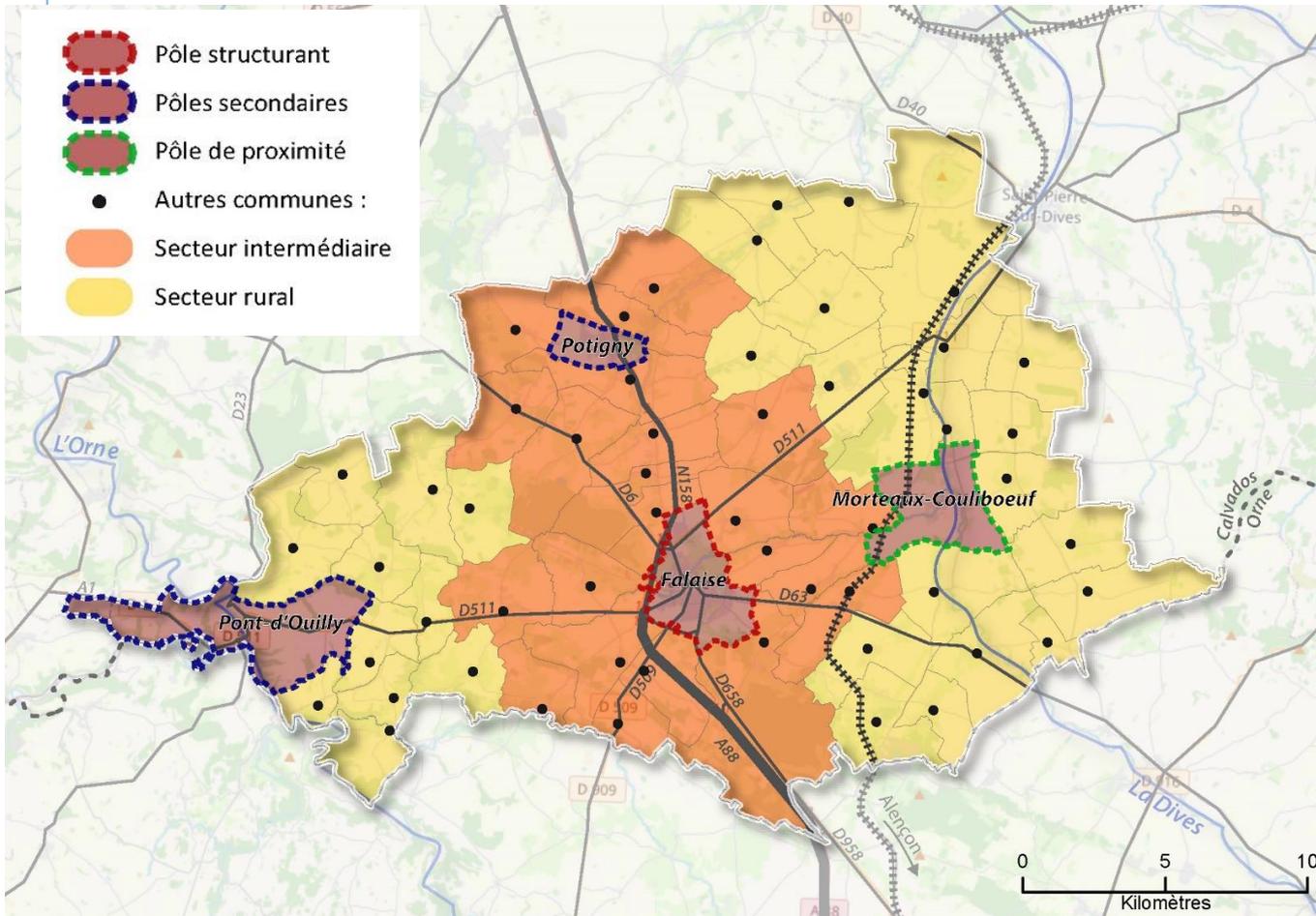
Positionnement
du territoire

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'Ouilly, 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-Couliboëuf** 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

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

- 10% de la production de logements par le renouvellement du parc de logements existants.
- 900 nouveaux logements à prévoir, 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

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*) | 278 |
| Secteur rural | 169 | 5 (10% du potentiel*) | 164 |
| CCPF | 998 | 90 | 908 |

* Sur le potentiel total identifié sur chaque catégorie de commune

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

Axe 2 du PADD

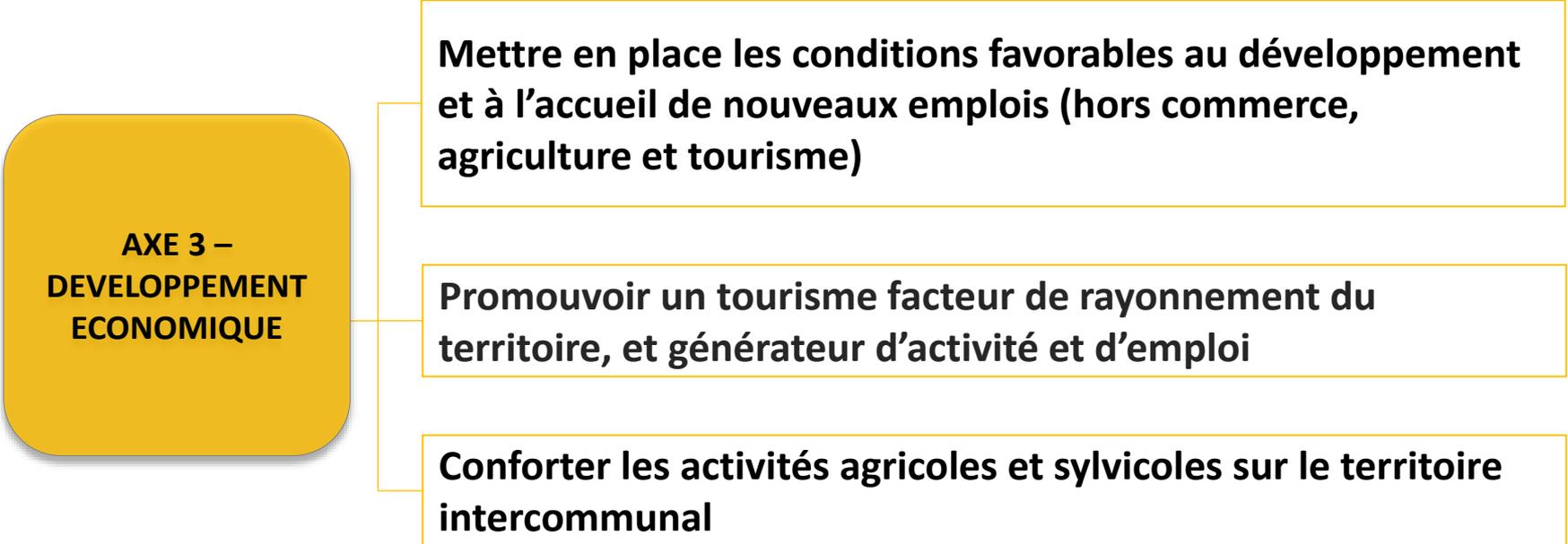
Traduction de l'objectif de renouvellement urbain

| 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 | 229 | 284 | 0 |
| Secteur Potigny et Pont d'Ouilly | 25 | 45 | 147 | 77 |
| Secteur Morteaux | 15 | 13 | 35 | 7 |
| Secteur intermédiaire | 100 | 47 | 278 | 131 |
| Secteur rural | 100 | 12 | 164 | 52 |
| CCPF | 295 | 346 | 908 | 267 |

| 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 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 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**

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

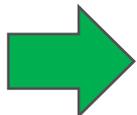
- Organiser, planifier et limiter au strict nécessaire la consommation des espaces agricoles et naturels pour ses besoins en développement
 - environ **70% de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines**
 - Prévoir une **vingtaine d'ha en extension des principales enveloppes urbaines**
 - 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) | 5,2 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) | 6,5 ha |
| CCPF | 265 | | 22,9 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 4,2 ha par an), répartis de la façon suivante :
 - 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 Vendevre) | 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 5,6 ha par an | 33 ha 2,8 ha par an | 22,9 ha 1,9 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 | 77,9 ha 6,5 ha par an |

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

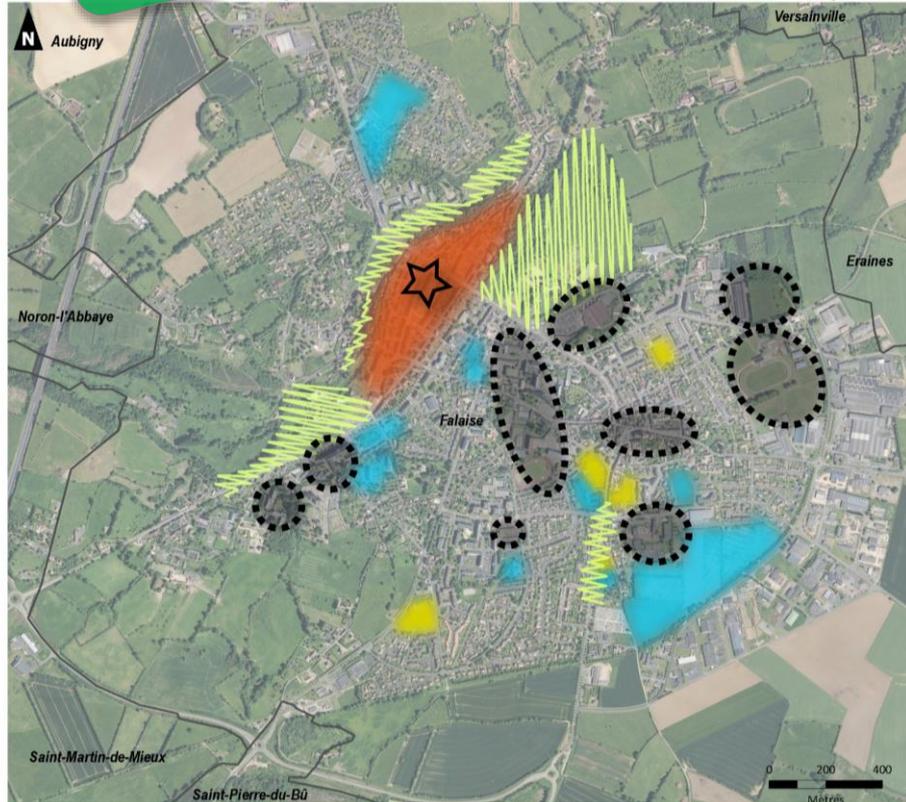
Axe 5 du PADD

Les objectifs

AXE 5

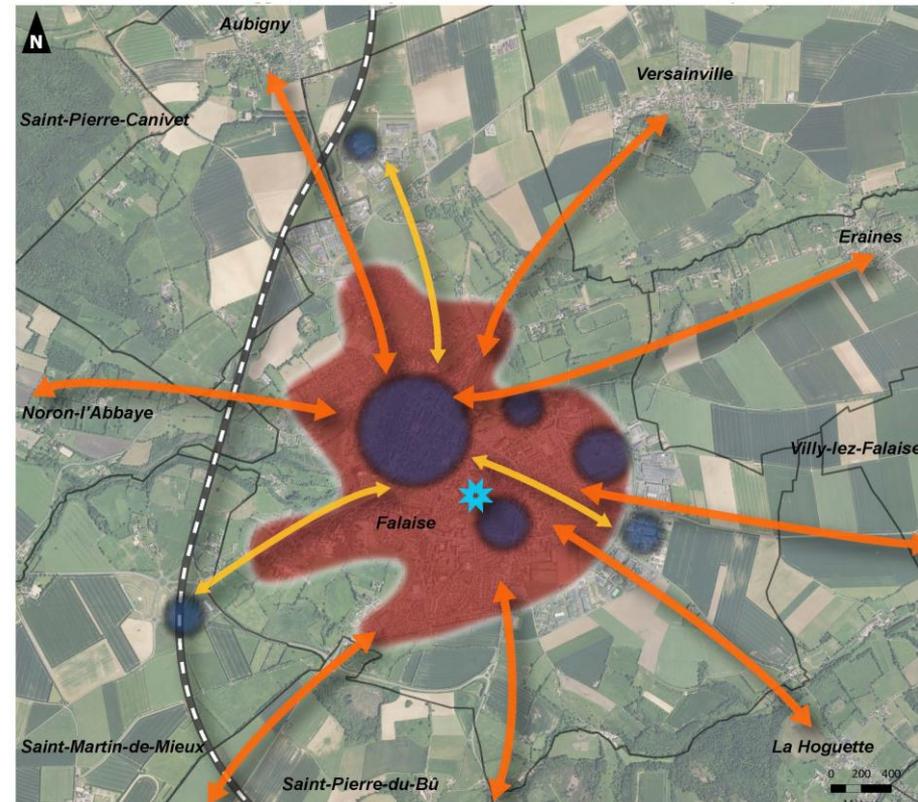
Développer de manière équilibrée la ville de Falaise et sa périphérie

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



-  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

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



-  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. Introduction
2. Présentation du PADD
- 3. Les prochaines étapes**

Les prochaines étapes



Terminé au 31
mars 2022

Début en
avril / mai

2 journées de permanences seront consacrées à la reprise des cartographies du diagnostic foncier avec chacune des communes **les 19 et 20 avril** (sur inscription)

Les prochaines étapes



2022



OAP

Règlement graphique

Passage des
écologues
pour
l'évaluation
environnementale

Règlement écrit

2023



Règlement graphique

Règlement écrit

OAP

POA

- 2 journées de permanence dans les microrégions (le mandataire se met à la disposition des habitants)
- 8 Réunions publiques
- Réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées

Arrêt de projet en Conseil
communautaire

Planning prévisionnel sous réserve d'une validation du zonage pour un passage des écologues en été 2022 dans le cadre de l'évaluation environnementale

Merci de votre attention

