



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FALAISE

Modification simplifiée n°3

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*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025,
Le Président,*

Commune de FALAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Préambule	2
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	3
2. <i>Les objets de la modification</i>	3
3. <i>La justification de la procédure</i>	3
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	5
La modification du règlement de la zone UE	6
1. <i>Exposé des motifs</i>	7
2. <i>Modification du PLU</i>	8
La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique	19
1. <i>Exposé des motifs</i>	20
2. <i>Modification du PLU</i>	21
La mise à jour des annexes informatives du PLU	23
1. <i>Exposé des motifs</i>	24
2. <i>Modification du PLU</i>	25

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

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

2. Les objets de la modification

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

- D'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1, approuvées le 3 septembre 2012 ;
- D'une modification n°2 approuvée le 14 octobre 2013 ;
- D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 avril 2018 ;
- Et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 29 septembre 2022.

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

- L'ajustement du règlement écrit de la zone UE (espaces à vocation économiques)
- La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique
- La mise à jour des annexes informatives
- La suppression partielle d'un emplacement réservé (point ajouté après la mise à disposition).

3. La justification de la procédure

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La procédure se déroule de la manière suivante :

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

Préambule

Lancement de la procédure Article L.153-37 du CU

- A l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification simplifiée

Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas du dossier préalablement à la notification
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

Mise à disposition du public Article L.153-47 du CU

- L'EPCI précise par délibération les modalités de la mise à disposition. Celles-ci sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition
- Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées
- Enregistrement et conservation des observations

Approbation Article L.153-47 du CU

- Présentation du bilan de la mise à disposition par le président de l'EPCI devant le Conseil Communautaire
- Modification éventuelle pour tenir compte des avis émis et des observations du public
- Approbation par délibération de l'EPCI

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCC au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : modification de la pièce n°3*
- Le règlement écrit : modification de la pièce n°4.1*
- Le règlement graphique : modification des pièces n° 4.2*
- Les annexes : pièces 5.1, 5.2 et 5.5*

La modification du règlement de la zone UE

1. Exposé des motifs

Le PLU de la commune de FALAISE date de 2010. Le règlement écrit de la zone UE, à vocation économique, possède des dispositions règlementaires parfois non adaptées au réinvestissement de ces espaces.

Le service Développement Economique de la Communauté de Communes souhaite donc faire évoluer quelques règles de la zone UE pour favoriser le développement et la mutation de ces espaces.

Les zones UE du PLU de FALAISE possède une grande diversité d'activités économiques. Elles comprennent parfois de l'habitat, ces logements pouvant être liés ou non au besoin des entreprises présentes.

Une des premières modifications souhaitées est de restreindre les nouvelles constructions à usage d'habitat en imposant qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité. Ainsi, la construction d'habitation isolée en zone d'activités ne pourra plus être autorisée. Le règlement est donc ajusté pour répondre à cet objectif, tout en maintenant certaines dispositions règlementaires pour les constructions d'habitations déjà existantes.

Modification des articles UE2 / UE8 / UE10

Une modification consiste à préciser que seuls les commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 400 m² sont acceptées dans les zones UE ; Cette évolution traduit une orientation du SCoT en faveur du maintien des petits commerces au sein des zones urbaines mixtes (centre-ville /faubourgs) .

Modification de l'article UE2

Une modification règlementaire vise l'assouplissement des règles d'emprise au sol pour permettre une plus grande latitude d'implantation des entreprises et permettre la densification des zones d'activités. L'emprise au sol des constructions à usage d'activité passe de 50 à 60% de la superficie totale de la parcelle.

Modification de l'article UE9

Une modification règlementaire vise le retrait d'implantation des portails à 5 mètres minimum de l'alignement de telle sorte que les véhicules puissent stationner devant le portail avant de le franchir sans empiéter sur le domaine public.

Il pourra être dérogé à cette règle à condition que la voie d'accès présente peu de circulation ou que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.

Modification de l'article UE11

Une autre modification porte sur les règles de stationnement. Le service Développement Economique souhaite apporter plus de souplesse aux normes de stationnement. L'idée est que l'entreprise doit justifier de ses besoins en la matière dans son autorisation d'urbanisme.

Modification de l'article UE12

Enfin, la dernière modification règlementaire vise à assouplir les règles en matière de végétalisation dans les zones économiques pour tenir compte des contraintes d'implantation des entreprises (stationnement, emprise au sol conséquente parfois des bâtiments).

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisés ou perméables.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres sans en imposer le nombre.

Modification de l'article UE13

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du règlement écrit

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<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 général - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général. - 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 constructions à destination de commerce et activité de service – pour la sous-destination commerce de détail, ils seront autorisés si leur surface de vente est supérieure à 400 m² et/ou s'ils sont destinés à une clientèle exclusivement professionnelle ; - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ; - 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 et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité ; - Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité. Les équipements d'intérêt général - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général. - Les installations classées. - Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

	<p>que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>AVANT MODIFICATION</p>	<p>AVANT MODIFICATION</p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants : <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. - 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. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants : <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. - Dans le cas de constructions d'habitations existantes 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. Les nouvelles constructions d'habitations doivent être intégrées au bâtiment principal d'activité. - 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. Cette distance ne s'applique pas entre le bâtiment principal et ses locaux annexes.

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

Article UE9 – Emprise au sol	
AVANT MODIFICATION	AVANT MODIFICATION
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.	- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Article UE10 – Hauteur maximale des constructions	
AVANT MODIFICATION	AVANT MODIFICATION
- La hauteur maximale des constructions est de : <ul style="list-style-type: none">▪ 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité▪ 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation - 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...	- La hauteur maximale des constructions est de : <ul style="list-style-type: none">▪ 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité▪ 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation existante - 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...

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
AVANT MODIFICATION	AVANT MODIFICATION
<p>- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>- (...)</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.</p> <p>- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.</p> <p><u>Portails :</u></p> <p>- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.</p> <p>(...)</p>	<p>- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>- (...)</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.</p> <p>- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.</p> <p><u>Portails :</u></p> <p>Les implantations de portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, sont fixées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.</p> <p>Il sera possible de déroger à cette règle si la voie d'accès présente peu de circulation ou si le recul de 5 mètres est techniquement impossible.</p> <p>(...)</p>

Article UE12 – Stationnement	
AVANT MODIFICATION	AVANT MODIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics - Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente - Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher - Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité. - Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons. - Stationnements handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum d'une place pour la première tranche de 15. - Les commerces, équipements ou services ouverts au public comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs, motos ou mobylettes 	<p style="text-align: center;"><u>1/ Stationnement des véhicules motorisés</u></p> <p>Localisation des places : Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. <p>Caractéristiques des aires de stationnement des véhicules à moteur Les parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules, répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent respecter les exigences réglementaires, notamment en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite et d'installations nécessaires aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>Nombre de places à réaliser : Le nombre de places de stationnement à réaliser dépend de la ou des destinations(s) et sous destinations(s) du projet.</p>

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

- Modalités d'application : Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

Normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés	
Destinations / Sous-destinations (sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone)	
Logements	1 place par logement inférieur à 60m ² de surface de plancher 2 places par logement supérieur à 60m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	Une place pour 60 m ² de surface de vente
Bureaux / Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destination	Selon les besoins de l'opération

Les normes précitées peuvent être réduites quand le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ; le nombre global de places à réaliser peut être réduit de 20%.

Les normes précitées peuvent être réévaluées, l'estimation des besoins doit alors être justifiée par le pétitionnaire et tenir compte :

- du nombre de futurs usagers du projet,
- du niveau de desserte de l'opération par les transports en commun et le réseau structurant cycles,
- des conditions de stationnement existantes ou à créer (parkings publics, stationnement sur voirie, etc...) à proximité de l'opération (à moins de 500 m),
- des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité (à moins de 500 m) ou prévues au sein de l'opération,
- des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

	<p>types de déplacements, existence de Plans de Mobilité...).</p> <p><u>2/ Stationnement des cycles</u></p> <p>Localisation des places Les places de stationnement pour les cycles doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération.</p> <p>Caractéristiques des places de stationnement des cycles Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

Article UE13 – Espaces libres et plantations	
AVANT MODIFICATION	AVANT MODIFICATION
<ul style="list-style-type: none">- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.- Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.	<p>Surfaces végétalisées ou perméables</p> <p>Les normes ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables. <p>Les règles de végétalisation s'appliquent au terrain ou à l'unité foncière.</p> <p>.</p> <p>Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.</p> <p>Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.</p> <p>Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.</p>

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

	<p>Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres. à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.</p> <p>Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.</p> <p><u>Pleine terre :</u></p> <p>Pour tout espace de pleine terre d'une surface supérieure ou égale à 100m², au moins un arbre, sera planté par tranche de 100m² de pleine terre. Les arbres existants, conservés dans le projet et situés sur l'espace de pleine terre peuvent être comptabilisés.</p> <p>Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les espaces de terre végétale, (dont l'épaisseur sera adaptée à la typologie des plantations), libres, non ouverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;- Les espaces de terre végétale situés au-dessus des canalisations et des bassins d'infiltration réalisés sans ouvrages, et des cuves enterrées. <p>Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les surfaces situées au pied des arbres isolés ;- Les espaces de circulation et de manœuvre des véhicules, notamment les espaces enherbés situés entre les roues des véhicules ;- Les espaces de stationnement réalisés en matériaux perméables ;- Les espaces de terre situés sur des bassins de rétention étanches ;- Les mélanges terre-pierre. <p><u>Espaces végétalisés ou perméables :</u></p> <p>La quantification des espaces végétalisés ou perméables ne comprend pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les surfaces extérieures avec revêtement non perméables ;- Les jardinières.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La modification du règlement de la zone UE

	<p>La quantification des espaces végétalisés ou perméables comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les espaces de pleine terre précédemment mentionnés ;- Les mélanges terre-pierre ;- Les espaces végétalisés sur dalles de couverture et toitures,- Les espaces extérieurs réalisés en matériaux perméables (cheminements piétons, circulations, stationnements). <p>Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.</p> <ul style="list-style-type: none">- Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisés ou perméables.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

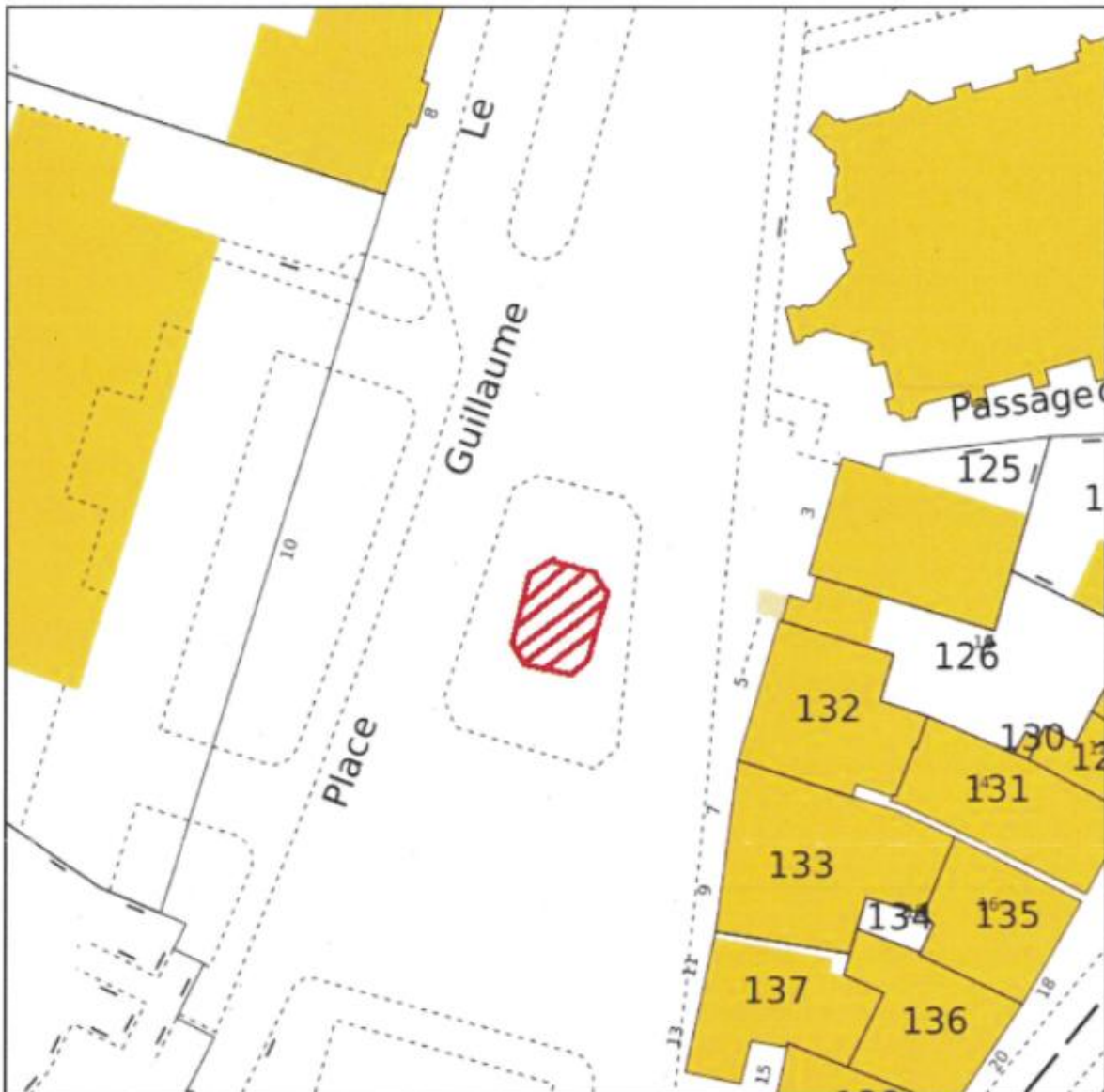
La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

1. Exposé des motifs

Par arrêté du 16 février 2024, Madame la Ministre de la Culture a classé au titre des Monuments Historiques la statue équestre de Guillaume le Conquérant, située place Guillaume Le Conquérant à Falaise. Cet arrêté se substitue à l'arrêté d'inscription au titre des Monuments Historiques du 18 août 2006.

Conformément aux dispositions des articles L.151-43 et L.153-60 du Code de l'Urbanisme, cette servitude doit faire l'objet d'une annexion au Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est convenu de mettre à jour la carte et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.



Plan annexé à l'arrêté du 16 février 2024 portant classement au titre des monuments historiques la statue équestre de Guillaume Le Conquérant à Falaise

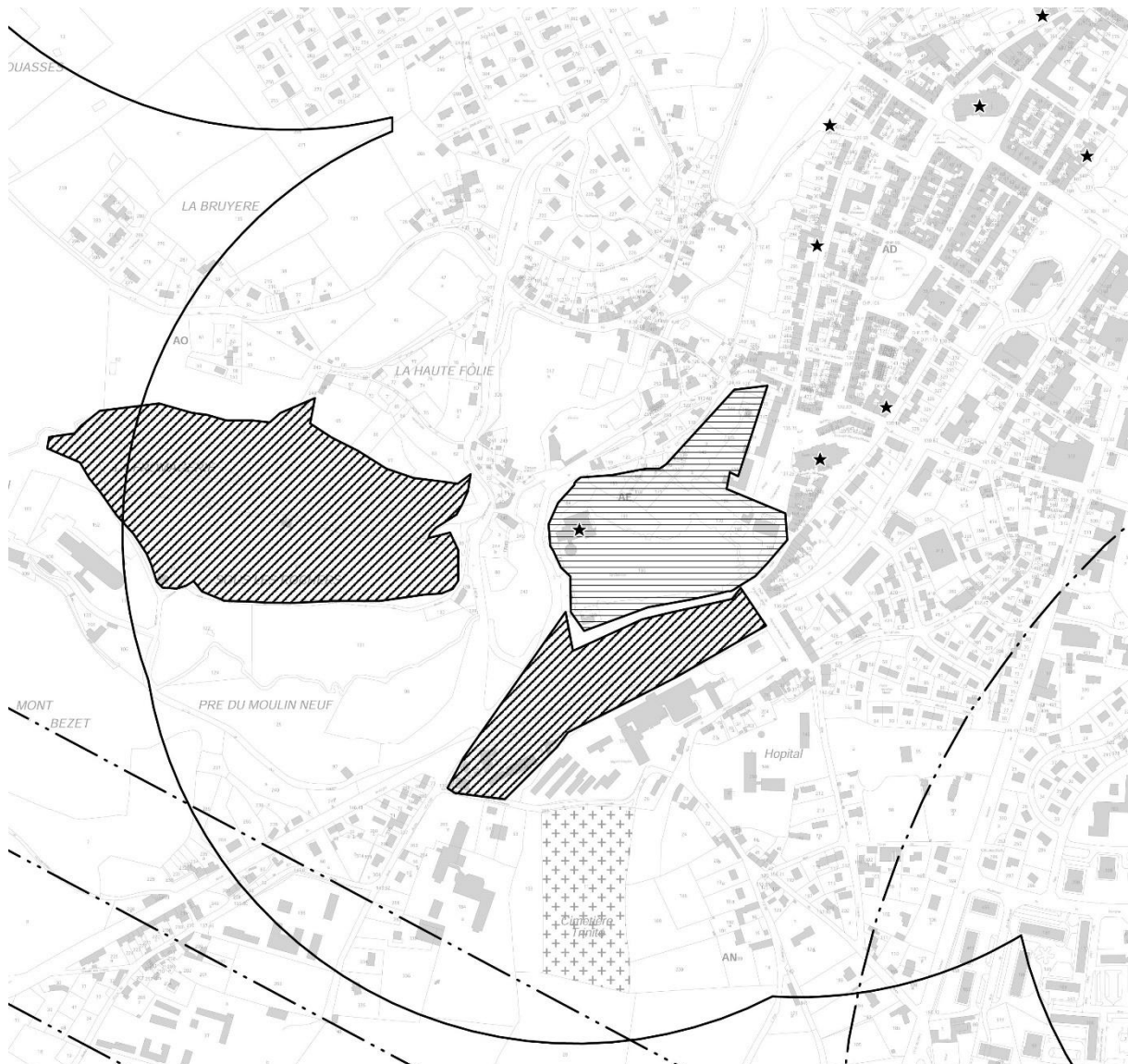
2. Modification du PLU

2.1. Annexion de l'arrêté préfectoral en annexe du PLU

L'arrêté du 16 février 2024 sera annexé au dossier de PLU.

2.2. Ajustement de la carte des Servitudes d'Utilité Publique

Avant modification :

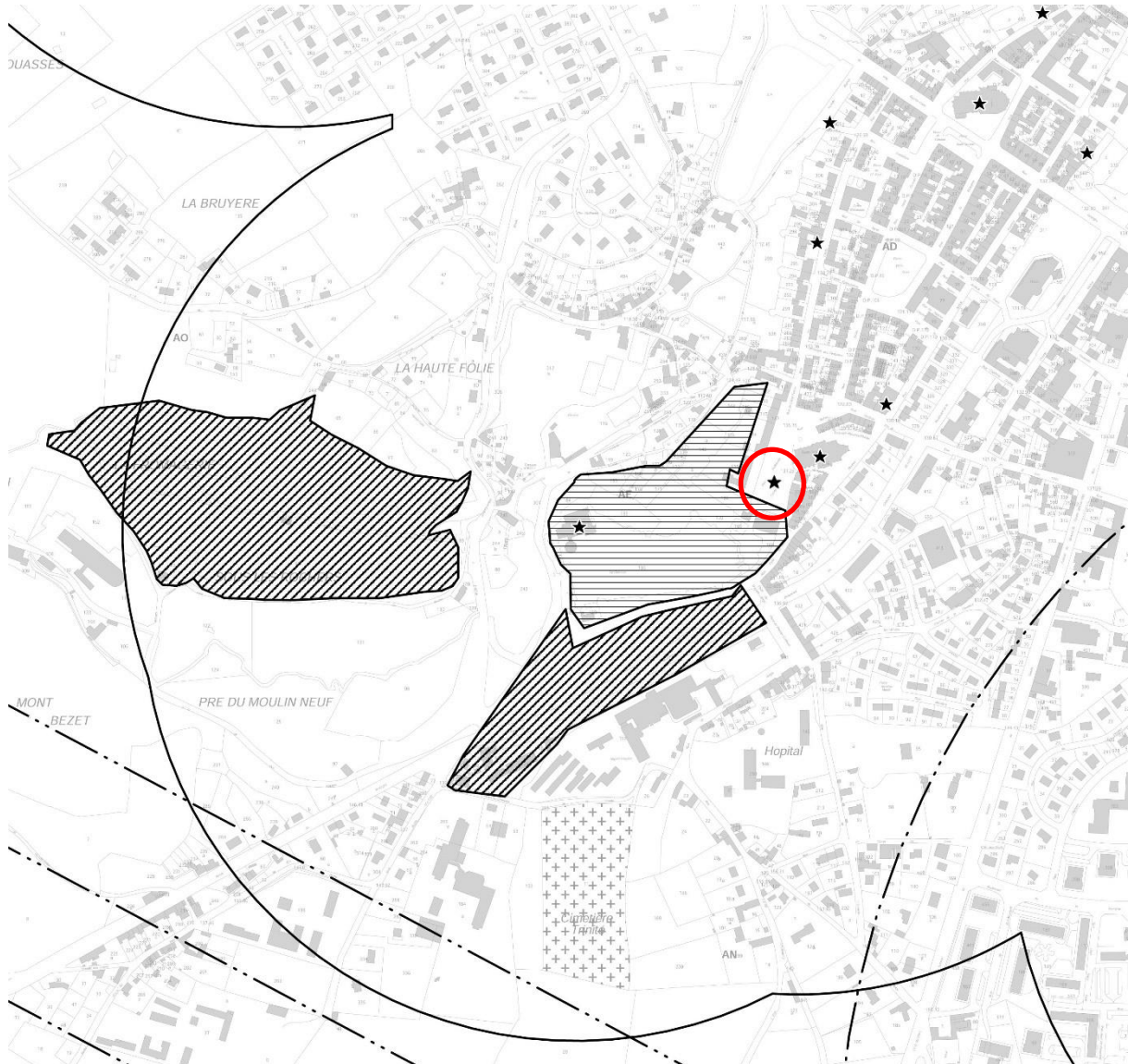


Communauté de Communes du Pays de Falaise

Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

Après modification :



La mise à jour des annexes

informatives du PLU

1. Exposé des motifs

Au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-8), les collectivités compétentes en matière d'assainissement collectif sont tenues de définir les zones de leur territoire sur lesquelles elles décident de traiter les eaux usées domestiques de façon collective (système de collecte et de traitement public) et celles sur lesquelles elles décident que les eaux usées domestiques seront traitées de façon individuelle (assainissement individuel ou non collectif).

Dans le cas présent, la Communauté de Communes du Pays de Falaise est compétente pour l'assainissement collectif et le contrôle de l'assainissement non collectif.

Ces mesures concernent l'assainissement des eaux usées d'origine domestique afin de satisfaire aux obligations réglementaires des collectivités : la sauvegarde et la protection de l'eau et de ses usages, et la garantie de la santé publique.

L'objectif de l'étude de zonage d'assainissement est de définir pour chaque secteur de la commune, le mode d'assainissement (collectif ou non collectif) le mieux adapté d'un point de vue environnemental, technique et économique.

Le dossier d'étude de définition du zonage d'assainissement des eaux usées de Falaise a été validé par délibération de la Communauté de Communes.

Après enquête publique et modifications éventuelles liées à cette dernière, les plans de zonage d'assainissement définitifs ont été arrêtés et doivent être intégrés aux documents d'urbanisme.

La mairie de FALAISE s'est également dotée d'un zonage des eaux pluviales, adopté par délibération du 7 octobre 2024.

Ce troisième point de la modification consiste à annexer le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage pluvial dans les annexes informatives du PLU de FALAISE.

2. Modification du PLU

2.1. Annexion du plan de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de FALAISE



La suppression partielle d'un emplacement réservé

1. Exposé des motifs

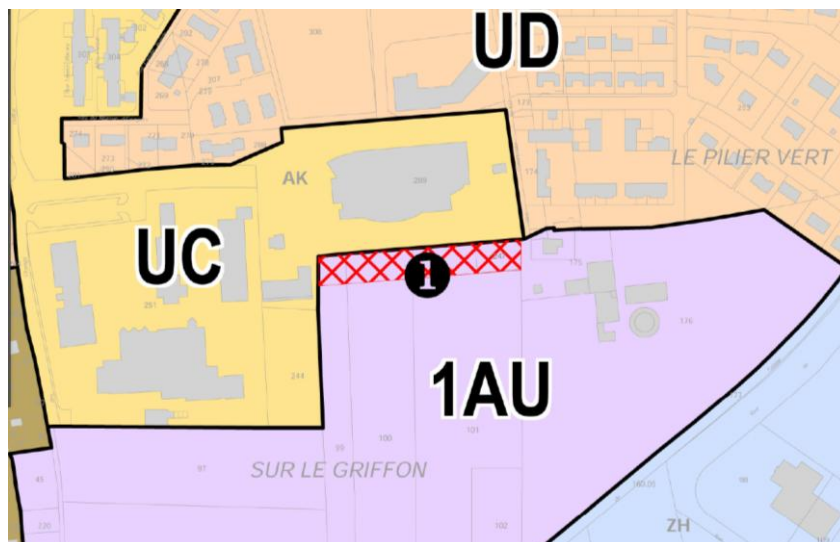
Lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée, la commune de FALAISE a exprimé le souhait de voir réduire l'emplacement réservé n°1 au sein du règlement graphique et au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cet emplacement réservé a comme objet la réalisation d'espaces verts : cette orientation est d'ores et déjà traduite dans le permis d'aménager n°01425819D005 délivré le 18 décembre 2019 et valable jusqu'au 4 mai 2025.

La parcelle BL247 qui n'a pas été intégrée au périmètre du permis d'aménager peut selon le souhait de l'équipe municipale ne pas être grevée par cet emplacement réservé. Il s'agira donc de réduire sur son extrémité Est l'emplacement réservé n°1.

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du règlement graphique

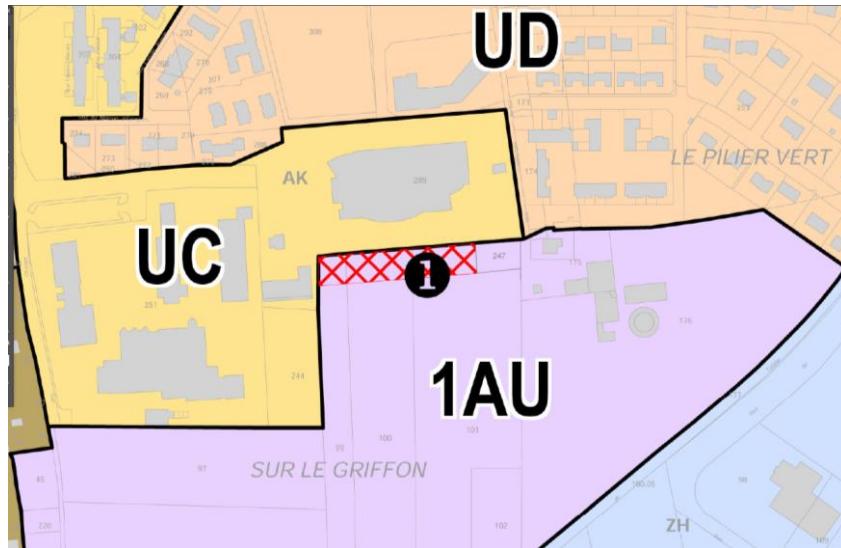


Avant modification

Communauté de Communes du Pays de Falaise

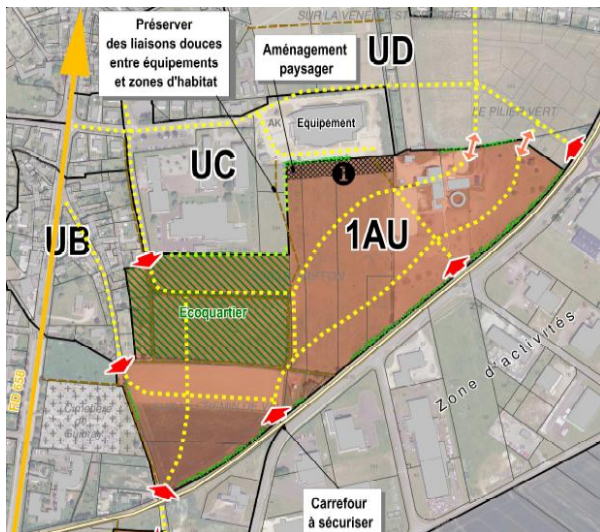
Modification simplifiée n°3 du PLU de FALAISE

La suppression partielle d'un emplacement réservé

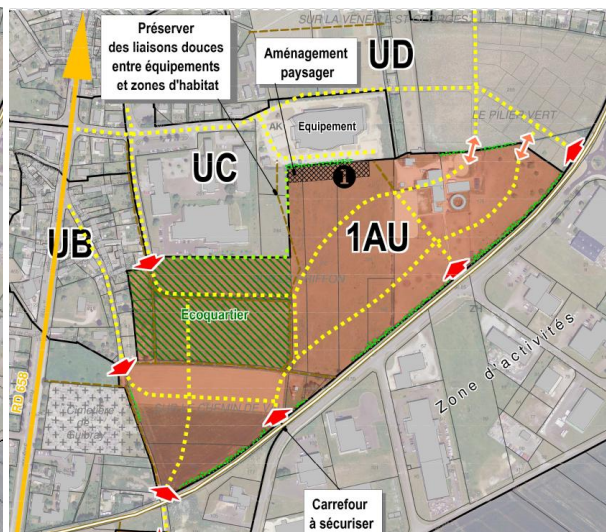


Après modification

2.2. Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Avant modification



Après modification