

Ville de FALAISE



Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

SOMMAIRE

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU	
1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	5
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU	6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	6
1.6 La Concertation auprès des habitants	6
2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme	6
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Falaise	7
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols	9
4.1 Objectifs	9
4.2 Récapitulatif du zonage	10

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles	13
1 – Falaise dans son environnement	13
2 – Un relief contraignant et déterminant pour la forme urbaine	14
3 – Géologie	14
4 – Hydrologie	17
5 – Réseaux et infrastructures	18
5.1 Assainissement	18
5.2 Eaux pluviales	20
5.3 Eau potable	20
5.4 Réseaux souples	21
5.5 Les déchets ménagers	22
3 – Analyse paysagère et développement durable	24
1 – Les grands principes d'organisation spatiale	24
1.1 Le territoire communal	24
1.2 Des vues et cadrages valorisants sur la campagne et l'espace urbain	29
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection	32
2.1 Des zones naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	32
2.2 Des sites protégés	35
2.3 Une zone inondable et des risques de remontée de nappe	36
2.4 La préservation de la ressource en eau	38
2.5 Les chutes de blocs	38
2.6 Les boisements et le rôle des haies	38
2.7 Le risque de retrait-gonflement des argiles	40
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis	42
1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine	42
1.1 Les dynamiques de l'urbanisation ou l'évolution historique	42

1.2 Les grands secteurs urbains.....	46
2 – Morphologie urbaine	55
3 – Patrimoine bâti et culturel	57
3.1 Quelques éléments d'architecture	57
3.2 Le patrimoine classé.....	58
3.3 Des vestiges archéologiques.....	60
4 – Voirie et déplacements	63
4.1 Hiérarchisation de la voirie	63
4.2 Stationnement	65
4.3 Les transports en commun	66
4.4 Les entrées de ville.....	66

DIAGNOSTIC

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal	70
1 – Population	70
1.1 Démographie	71
1.2 Composition de la population	72
1.3 Desserrement des ménages.....	74
2 – Logements	75
2.1 Un parc de logements dynamique	75
2.2 Une pression mobilière récente	76
2.3 Un secteur locatif fort.....	82
2.4 Le parc social	85
2.5 Les gens du voyage.....	87
3 – Activités	87
3.1 Emploi, population active, chômage	87
3.2 Répartition par secteur d'activité.....	92
3.3 Equipements et services.....	98

LES CHOIX D'AMENAGEMENT – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus	111
1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune	111
2 – Les choix d'aménagement de la ville	113
3 – La définition du zonage et du règlement	117
4 – Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur	124
4.1 Les espaces naturels et agricoles.....	124
4.2 Le patrimoine bâti et culturel.....	124
4.3 Les ressources en eau, les risques et la gestion des eaux usées et pluviales	125
4.4 Les nuisances sonores et les déplacements	125
4.5 La prise en compte des autres nuisances et pollutions	126

La dernière révision du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Falaise a été approuvée le 14 février 2000. Au regard d'un document aujourd'hui inadapté face aux évolutions du territoire et projets de la ville, la municipalité s'est lancée dans la définition de nouveaux objectifs.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la ville au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Recueil des données existantes

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
 - Espaces naturels et agricoles,
 - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
 - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire...

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

1.6 La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
 - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
 - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
 - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

PLU composé de cinq pièces :

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Le règlement :
 - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
 - Délimite les zones :
 - U : zones urbaines
 - AU : zones à urbaniser
 - A : zones agricoles
 - N : zones naturelles et forestières
 - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
 - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de FALAISE

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Actuellement, seul un périmètre pour le Pays de Falaise a été arrêté le 01 juillet 2002. Il reprend le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Le PLU doit être également compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Celle-ci s'est fixé un objectif de population de l'ordre de 27000 habitants à l'horizon 2016 (soit une croissance de 0.65% par an) représentant un besoin en construction de 1900 logements (soit 173 logements par an). Cette production de logements doit se réaliser en fonction des capacités des communes à accueillir de nouvelles populations. Il est ainsi proposé de maintenir la croissance de Falaise avec 35% des constructions neuves, poursuivre celle sur les secteurs intermédiaires avec 50% de la production et définir une croissance modérée en secteur rural (15%).

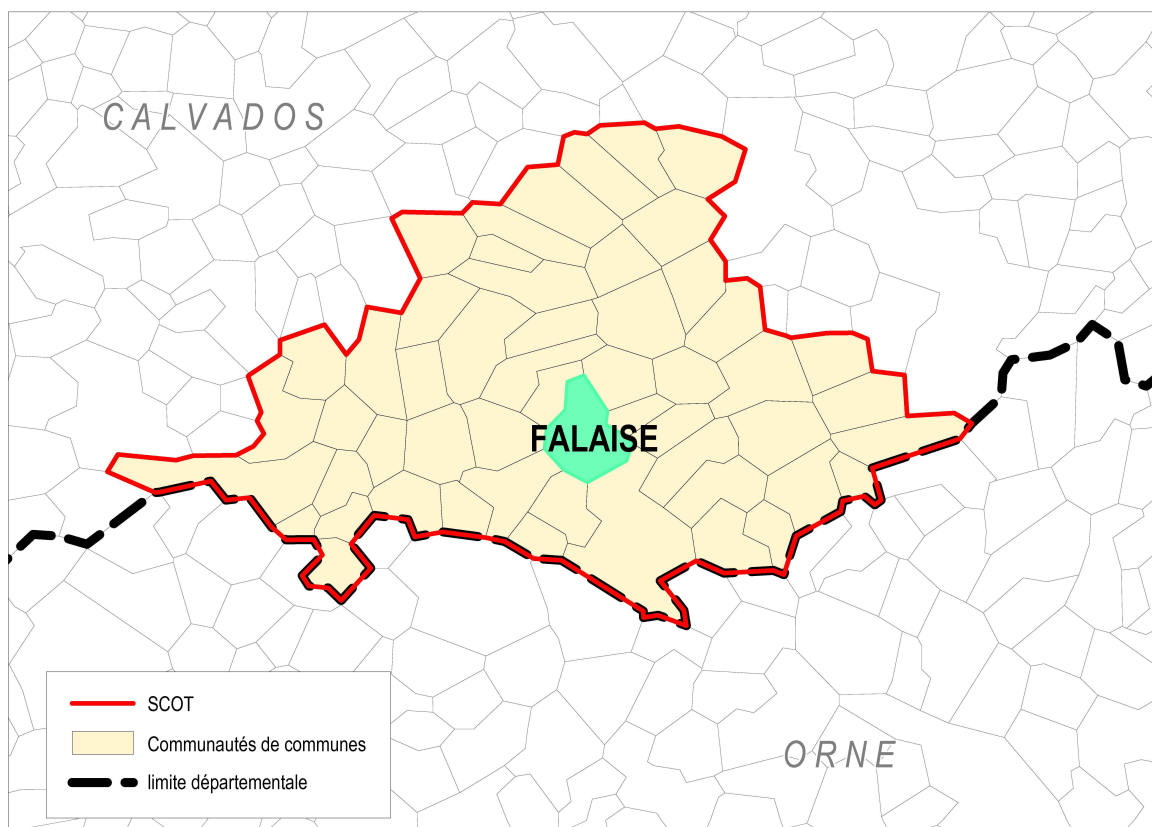
Le territoire de la Communauté de Communes est composé de 53 communes et notamment du SIVOM de Falaise Sud, a été créée le 30 décembre 1993. Ses compétences sont de sept ordres :

- L'aménagement de l'espace : charte de développement et d'aménagement, schémas directeurs, ZAC, SCOT, repérage des futures cessations d'activité

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Les actions de développement économique : création et gestion des zones industrielles (notamment les zones de Falaise, Soumont Saint Quentin, Saint Martin de Mieux et Saint Pierre du Bû)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement : mise en place de l'assainissement non collectif (SPANC), collecte et traitement des déchets ménagers, entretien du sentier de Grande Randonnée
- Politique du logement et du cadre de vie : Elaboration du Programme Local de l'Habitat, actions pour le maintien des personnes âgées à domicile, secours contre l'incendie, politique de logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Equipements culturels et sportifs, équipements scolaires : piscine, organisation du transport des écoles pour s'y rendre
- Tourisme : pays d'accueil touristique, office de tourisme, chemins de randonnée, site VTT
- Activités culturelles : école de musique, médiathèque, aide et développement des bibliothèques

Cadre administratif



Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

4 – Bilan du Plan d'occupation des sols

4.1 Objectifs

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la ville de Falaise date du 27 juin 1978. Il a déjà été révisé à deux reprises en 1990 et 2000 et fait l'objet de nombreuses modifications.

Le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols révisé présentait 3 orientations communales pour renforcer le rôle de Falaise comme pôle urbain du sud-Calvados:

- Inverser la tendance démographique : accueillir de nouveaux ménages en diversifiant le parc de logements.

En complément de la politique déjà engagée de reconquête du parc de logements vacants et d'amélioration du parc existant, la ville souhaitait pouvoir offrir des terrains destinés à l'habitat individuel d'un bon niveau. A terme, l'objectif de population espéré était de dépasser les 10 000 habitants soit un gain de l'ordre de 1 800 habitants. Pour ce faire environ 50 ha s'avéraient nécessaires.

- Accueillir de nouveaux emplois

La ville souhaitait pouvoir répondre rapidement aux demandes d'installation d'entreprises nouvelles, ou favoriser l'évolution des entreprises existantes en offrant des terrains équipés et bien desservis. Deux secteurs étaient alors concernés :

- le secteur sud (ZI de Guibray) : extension de la zone d'activité occupée dans sa presque totalité.
 - le secteur nord (ZI Sud-Calvados), au lieu-dit l'Attache, au point d'échange avec la RN 158 vers Caen, pour profiter de la liaison rapide avec l'agglomération caennaise.
- Favoriser l'attractivité de Falaise, en protégeant son patrimoine naturel et bâti et en développant les services offerts en terme de loisirs.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Ces orientations se traduisait par les objectifs suivants :

- La protection des sites et paysages :
 - La protection de la Vallée de l'Ante dans son ensemble prenant néanmoins en compte l'activité de tourisme et loisirs que ces espaces génèrent (Mont Myrrha, musée, promenade de Bercagnes entre le château et le musée, parc du château de la Fresnaye)
 - La protection de la Vallée du Gué Pierreux au Sud du territoire communal
 - La protection des espaces bocagers entre la ville et la déviation de la RN158 (secteurs de la ferme de Mesnil Bernard et de la Roquette)
- La prise en compte de l'activité agricole sur les plateaux au Nord et au Sud
- L'accueil de nouveaux ménages avec la définition de trois zones principales en sus du potentiel d'évolution du tissu bâti
 - Une urbanisation vers le Sud Est de 19 ha jusqu'à la zone industrielle auxquels s'ajoute 10 ha à long terme
 - Le développement de part et d'autre de la RN158 représentant près de 52 ha (dont 28 à long terme)
 - Une urbanisation vers le Sud, route de Putanges, pour environ 4 ha.
- Le développement des activités dans deux grands secteurs :
 - L'extension de la zone d'activité Sud
 - Le maintien au Nord du secteur d'activité

4.2 Récapitulatif du zonage

Le Plan d'Occupation des Sols de Falaise délimitait 331 hectares de zones urbanisées, 143 hectares de zones naturelles urbanisables et 709 hectares de zones non constructibles.

Il ne correspond plus aujourd'hui aux projets de la ville. Bien que toutes les potentialités n'ont pas été exploitées, certaines destinations de zones sont à redéfinir. Les zones d'activités sont en cours d'aménagement et l'extension de l'urbanisation est à réadapter en tenant compte des possibilités dans les secteurs de renouvellement urbain.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Zones	Superficie des zones
	Superficie en ha
UA <i>dont</i> UAa : 52 Uat : 2,3	73,3
UB	54,5
UC	32,0
UD	83,0
UE	88,5
TOTAL Zones Urbanisées	331,3
NB	10,5
1NAh	46,0
NAh	24,9
1NAe	38,0
NAe	23,7
TOTAL Zones naturelles urbanisables	143,1
NC	330,5
ND <i>dont</i> : NDI : 5,2 NDu : 54 NDc : 0,4	379,1
TOTAL Zones naturelles protégées	709,6
TOTAL GENERAL	1 184,0

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 . Falaise dans son environnement

La Ville de Falaise se situe au sud du Département du Calvados à environ 50 km des cotes de la Manche et à 7 km du Département de l'Orne.

Elle est reliée au nord, à la capitale régionale, Caen, par la RN 158 qui a été progressivement aménagée en 2*2 voies (future A88) et sera dans 3 ans également rattachée au réseau autoroutier au sud d'Argentan.

Entre Caen et Falaise il faut traverser un très vaste plateau qui dégage des vues profondes pouvant atteindre 15 à 20 km, plateau où se déploie une mosaïque de parcelles de labours couvertes suivant les saisons, de lin, de colza ou de blé. Seuls quelques clochers de village viennent ponctuer ce paysage. Potigny, à 10 km au nord de Falaise est l'unique petite ville apportant quelques services tels que des commerces de proximité, des médecins et une pharmacie.

Vers le sud, il faut aller jusqu'à Argentan à 23 km pour retrouver une ville.



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Sur l'axe Est-Ouest, représenté par la RD 511, Falaise se situe à mi-chemin (20 km de part et d'autres) entre Pont- d'Ouilley et Saint-Pierre sur Dives, deux communes de moindre importance et il faut, sur cet axe aller jusqu'à Vire à l'Ouest et Lisieux à l'Est pour trouver de véritables pôles urbains (>15 000 habitants).

De ce fait, Falaise a représenté et représente toujours un véritable pôle attractif pour les communes voisines dans un rayon de 15 à 20 km. C'est pourquoi elle est naturellement devenue le centre de la Communauté de Communes du Pays de Falaise qui s'est créée en 1991 (53 collectivités).

Trois autres axes secondaires permettent également d'atteindre Falaise

- RD 6 au nord-ouest en venant de Thury-Harcourt
- RD 63 au sud-est à partir de Trun
- RD 509 au sud-ouest de Putanges

Mais autour de tous ces axes ne gravitent que des villages de dimensions modestes (la CDC du Pays de Falaise ne regroupe que 25 000 habitants).

2. Un relief contraignant et déterminant pour la forme urbaine

Le relief de Falaise s'est constitué à partir d'un plateau d'une altitude voisine de 200m qui a été entaillé par deux cours d'eau : l'Ante et le ruisseau du Gué Pierreux qui venant du sud-ouest s'approfondissent vers le nord-est pour se jeter, sans se rejoindre, dans la Dives.

L'Ante, qui longe le centre ville, a creusé, en contournant le mont Myrrha, des versants raides peu propices au développement urbain et difficiles à franchir. La cité fortifiée est construite sur la rive droite de l'Ante, sur un promontoire oblong naturel, ponctué par l'éperon rocheux du site du château

Le plateau sud a une topographie plus subtile modelée par des écoulements affluents du bassin versant de l'Ante, formant des croissants tournés vers la vallée.

La vallée de l'Ante occupe la partie centrale du territoire communal et son bassin versant, forme une vaste dépression dans laquelle s'inscrit en totalité l'agglomération falaisienne y compris les extensions urbaines sud. Les extensions les plus récentes au nord sont visibles du versant sud.

Le bassin versant de ruisseau du Gué Pierreux, marque une ligne de rupture auprès du chemin de Saulnier

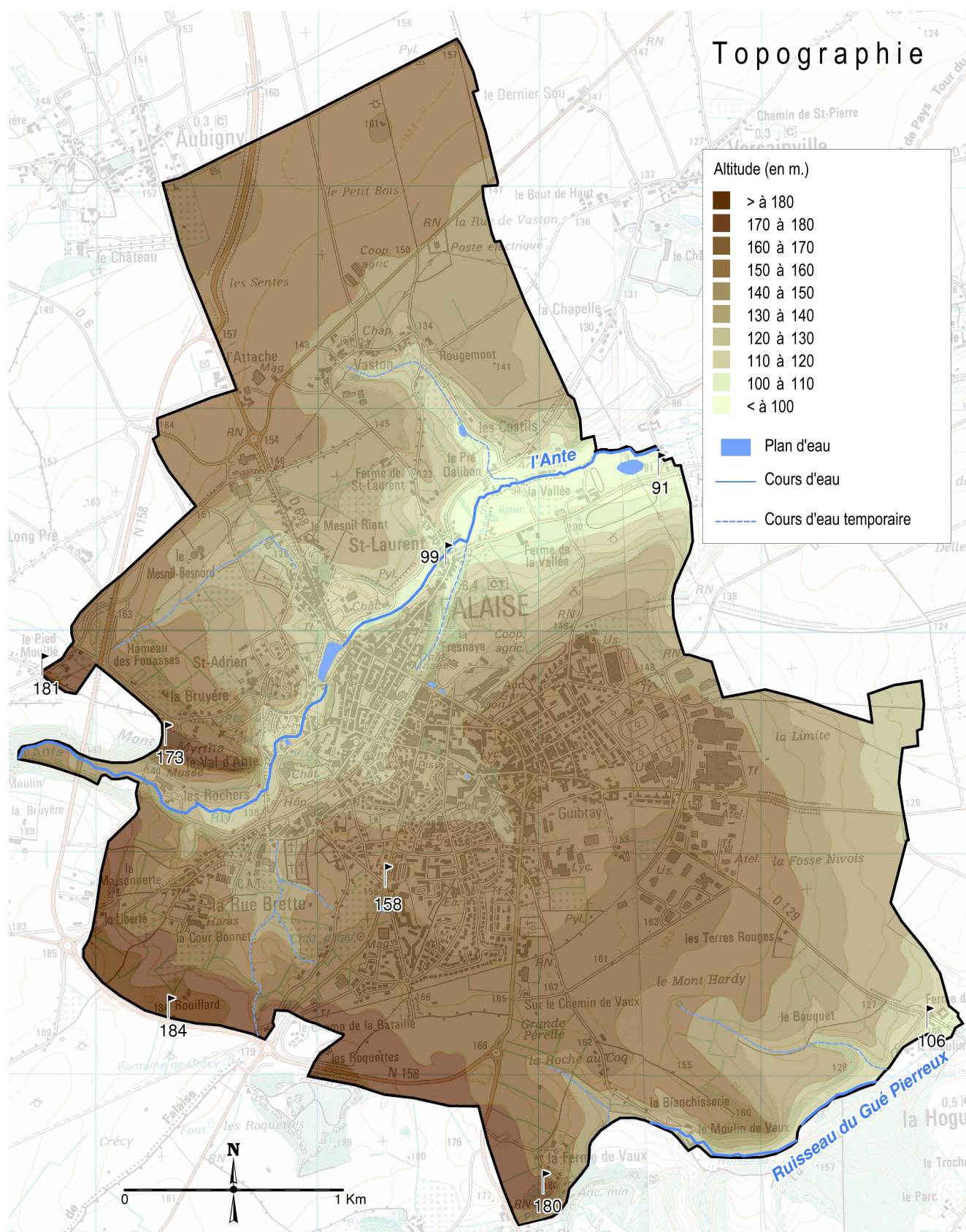
Le ruisseau du Gué Pierreux constitue la limite sud de la commune.

3. Géologie

D'après la carte géologique de la région de Falaise, les formations géologiques représentées à l'affleurement sont représentatives des vieux massifs appartenant à l'ère du Précambrien schisteux, traversé par des massifs granitiques de plus ou moins grande importance ou bien recouvert par les formations jurassiques en lambeaux.

Ensuite, apparaissent à l'affleurement les formations du Primaire discordantes sur le Précambrien : Cambrien, Grés armoricains de la base de l'Ordovicien, série ordovicienne schisteuse et gréseuse.

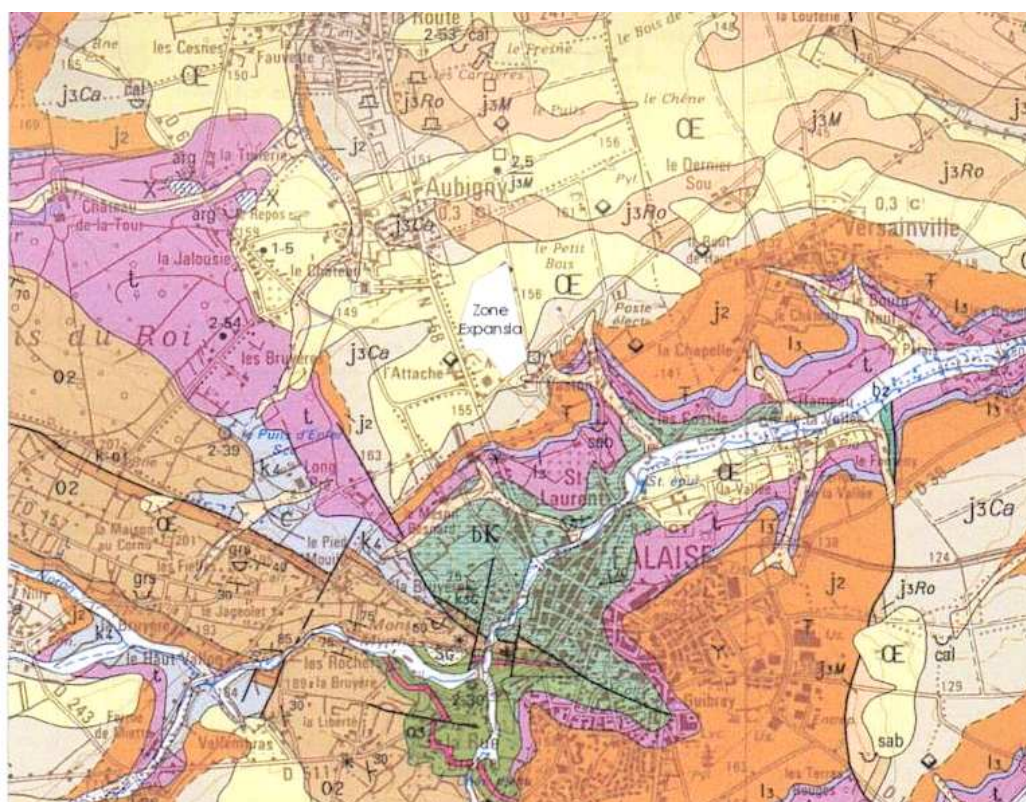
2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Les dépôts du trias (début de l'ère secondaire) sont laissés sous forme de traînées au niveau des dépressions : c'est le cas du secteur de Falaise où les formations caillouteuses sont associées à des horizons argileux pouvant atteindre 25 mètres d'épaisseur.

Des niveaux d'eau ont mis en évidence dans les formations du Primaire : il s'agit plutôt d'aquifère contenant des nappes isolées à faible réserve. Les calcaires Liasiques et du Bathonien-Bajocien constituent également des réserves aquifères discontinues mais dont les potentialités sont plus importantes.



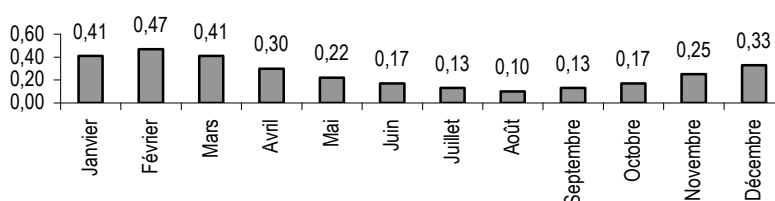
2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

4. Hydrologie

Le territoire communal est traversée par la vallée de l'Ante qui entaille largement la ville d'Ouest en Est avec des versants pentus peu propices au développement urbain.

Rejoignant la Dives, la rivière présente un débit relativement faible. Le QMNA(5) (Débit mensuel de référence le plus bas de fréquence quinquennale) de $0,08\text{m}^3/\text{s}$ et le débit de crue de $1,6\text{ m}^3/\text{s}$ (2ans) révèle une rivière avec un potentiel intéressant que ce soit au niveau écologique ou paysager. Les débits interannuels démontrent le lien étroit entre les fluctuations de l'Ante et le régime pluviométrique. Il se retrouve ainsi un étiage marqué en été et des débits plus importants en hiver. Il est à noter que les abords de l'Ante sont définis comme secteurs inondables et par conséquent particulièrement sensibles.

Débits moyens interannuels de l'Ante
– Station d'Eraines (en m^3 par
seconde) - DIREN



Au Sud, le ruisseau du Gué Pierreux, à l'origine d'une autre zone inondable marque la limite Sud du territoire.

En terme d'eaux souterraines, il se note la présence de l'aquifère le plus important de la région s'étendant de Falaise-Argentan jusqu'à la mer. Il s'agit d'un aquifère discontinu qui s'inscrit au sein des calcaires du bathonien. La nappe se déplace selon une direction Sud-Ouest à Nord-Est.

Le souci de la protection des ressources en eau qu'elles soient superficielles ou souterraines se traduit par la délimitation de zonages dans lesquels sont imposées ou interdites certaines pratiques. Ainsi la ville de Falaise est comprise dans 3 périmètres sensibles:

- Les zones sensibles aux eaux résiduaires urbaines (par arrêté du 23/11/2005) dans lesquelles la nécessité de préserver le milieu aquatique justifie la mise en œuvre d'un traitement plus rigoureux des eaux usées urbaines avant leur rejet dans le milieu naturel
- Les zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole définies par arrêté préfectoral du 12 février 2005 pour lutter contre la pollution des eaux et pour lesquelles a été définie un code de bonnes pratiques agricoles

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5. Réseaux et infrastructures

5.1 Assainissement

Enjeu de l'aménagement communal

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

- « Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :
- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
 - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretiens.
 - Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

La ville de Falaise ne dispose pas actuellement de schéma d'assainissement approuvé mais une proposition de zonage est à l'étude.

La ville est dotée d'un réseau d'assainissement collectif d'une longueur de 41 km dont 55% en système séparatif. Ce réseau peut se décomposer en 5 sous-bassins

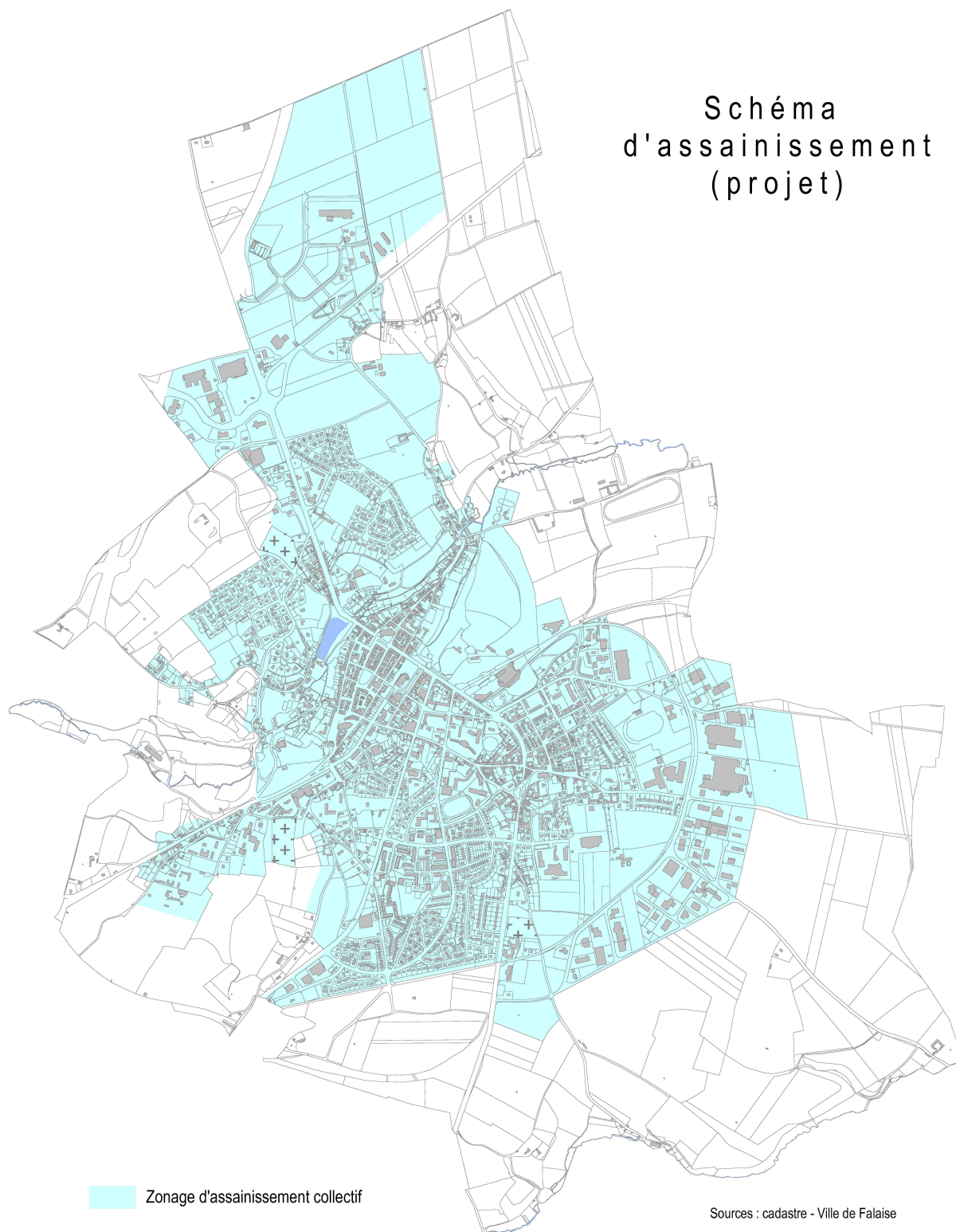
- réseau unitaire
 - Le centre ancien et le quartier de Saint-Laurent
 - Le quartier de Guibray
- réseau séparatif
 - Le quartier de la Fontaine Couverte
 - La zone industrielle de Guibray
 - Les quartiers de la Couture du Grain et de la Colline Saint-Laurent

Une grande part de ce réseau est assez vétuste et a fait l'objet en 2005, d'un diagnostic approfondi qui a permis d'établir un programme de restructuration et de réparations.

Afin de réguler les débits arrivant à la station d'épuration, le réseau comporte plusieurs déversoirs d'orage dont le fonctionnement a été étudié lors du diagnostic et qui feront également l'objet de travaux de rénovation.

La station d'épuration construite en 1990 en bordure de l'Ante, a une capacité de traitement de 20000 équivalents-habitants (arrêté d'autorisation de rejet du 25 avril 2003); elle a fait l'objet de travaux importants de mise en conformité au cours de l'année 2003. Sa charge est actuellement proche du maximum mais sera ramenée aux environs de 65% dès la mise en service de la station d'épuration de l'usine Tartefrais prévue début 2010.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



Par ailleurs la Communauté de Communes étudie les moyens de supprimer tous les rejets trop chargés de la zone Expansia vers le réseau communal, (émissaire jusqu'à la Dives ou technique alternative).

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

A la fin de ces travaux, la station d'épuration de Falaise disposera une marge de capacité de l'ordre de 5 à 6000 équivalents-habitants, largement suffisante pour absorber le surplus de débit induit par le développement urbain prévu au P.L.U.

Le nouveau plan d'épandage des boues a été approuvé et mis en place ; les nouveaux silos de stockage ont été construits en 2007.

Enfin, une soixantaine d'habitations sont équipées d'un système d'assainissement individuel, situation qui devrait se pérenniser dans la mesure où elles sont éloignées des parties agglomérées de la commune ou difficilement raccordables. Ces dispositifs sont contrôlés par le SPANC créé au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Tous les espaces de développement situés dans les zones d'assainissement collectif pourront être sans difficulté raccordés au réseau de collecte qui est suffisamment dimensionné; le cas échéant par l'intermédiaire d'un poste de refoulement.

Notons que la future zone d'activités MARTINIA, située sur le territoire de Saint-Martin de Mieux sera raccordée au réseau d'assainissement de Falaise ; il n'est pas envisagé d'y développer d'activité fortement polluante.

5.2 Eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales comporte 22 kilomètres de tuyaux et dessert surtout les zones d'urbanisation construites à partir de 1970.

Les deux exutoires naturels sont constitués des rivières l'Ante et le Marescot.

Au cours des 5 dernières années, la Ville a subi deux orages d'une intensité exceptionnelle qui ont causé le débordement des cours d'eau et démontré l'insuffisance de capacité du réseau mais uniquement en des points très ponctuels (la Fleurière, rue Amiral Courbet ...) ; peu d'habitations présentent de risque d'inondation pour des pluies d'intensité décennale. Une modélisation du réseau par un bureau d'études a été réalisée en 2007 et a permis de confirmer les points critiques et d'arrêter les moyens de limiter les débordements. Un programme de travaux est engagé sur plusieurs années pour résorber ces difficultés.

Pour les nouveaux espaces à urbaniser, sur la base de cette étude, la ville mettra au point des techniques alternatives pour limiter les apports supplémentaires dans le réseau (bassins d'absorption, puisards, etc...). Par ailleurs, il a été instauré des contraintes plus fortes en matière de rejet des eaux pluviales par parcelle (5l/s/ha en période de pluie décennale) afin de réduire les impacts à l'aval de la commune.

5.3 Eau potable

- Production

L'alimentation en eau de la Ville de Falaise (1500m³/jour) est assurée depuis 1996 par le Syndicat de Production d'Eau Potable Sud Calvados à partir d'un champ captant composé de 7 forages situés entre Mézidon-Canon et Saint-Pierre sur Dives (production de 13000m³/jour).

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La ville dispose par ailleurs de deux points d'alimentation qu'elle a mis en sommeil lors de son adhésion au Syndicat de Production. Il s'agit des sources de Crécy et de Miette (400m³/jour chacun) qui pourraient être remises en service en cas d'urgence pour alimenter le centre ville.

Le forage de Cantepie (2000 m³/j), ancienne propriété de Falaise, a été rétrocédé au SPEP Sud Calvados en 2007 afin d'augmenter ses moyens de production car celui-ci devait fournir, lors de jours de grosses chaleurs, plus d'eau qu'il n'avait le droit d'en pomper. Avec ce forage et grâce aux négociations menées avec le Syndicat de la Région de Caen, le SPEP Sud Calvados ne devrait plus avoir de difficulté, ni à court, ni à long terme, pour alimenter tous ses clients.

Le forage de Cantepie sera remis en service courant 2010.

Notons enfin pour Falaise, que quelques écarts sont alimentés par les collectivités voisines.

Les besoins seront donc assurés, mais il convient de rester vigilant surtout sur le développement d'activités fortement consommatrices (agro-alimentaire par exemple).

- Installations

Deux réservoirs de 1500m³, situés au lieu-dit la Cartoucherie, sur la commune de La Hoguette assurent un stockage suffisant; un troisième de 500m³ construit route de Putanges apporte un complément de sécurité.

Le réseau est composé de 80km de canalisations suffisamment dimensionnées pour assurer la défense incendie de l'ensemble des quartiers d'habitation ; pour les secteurs industriels cette défense devra éventuellement être complétée par l'aménagement de bassin de stockage. Tous les secteurs de développement projetés peuvent être alimentés pour les besoins autres que l'incendie, par des extensions de réseau; aucun manque de pression n'est à signaler.

5.4 Réseaux souples

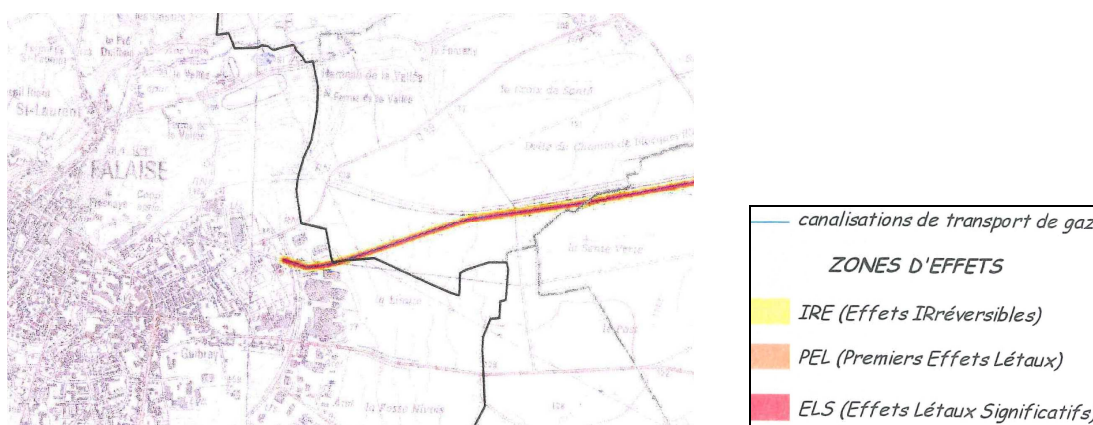
Tous les secteurs urbanisés de la commune sont alimentés par les réseaux d'électricité et de téléphone et la plupart par le gaz naturel.

Dans les quartiers anciens et notamment à proximité des monuments historiques, la ville a, depuis 10 ans, réalisé une démarche d'enfouissement des réseaux ; cette politique se poursuit en fonction des nouveaux aménagements programmés.

La ville est concernée par le passage de la canalisation de gaz à l'Est de son territoire.

Il faut également noter la présence d'un réseau de chaleur urbain alimenté depuis fin 2004 par une chaufferie fonctionnant au bois. Initialement, dans les années 70, ce réseau a été développé dans le quartier de la Fontaine Couverte afin d'alimenter, outre les logements HLM, les équipements scolaires et la piscine. Avec la création de la nouvelle chaufferie ZI de Guibray, le réseau a été étendu jusqu'à l'hôpital ; la réserve de capacité permettra de desservir d'autres logements.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



5.5 Les déchets ménagers

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002.

Il a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre un programme de fermeture des décharges brutes,
- Généraliser les collectes sélectives,
- Développer la valorisation des déchets biodégradables,
- Utiliser l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers,
- Collecter les déchets liés au littoral (algues, déchets des plages, des ports et de la conchyliculture),
- Équiper les stations d'épuration de fosses de réception des matières de vidange,
- Mettre en place un réseau d'installation de stockage des déchets inertes,
- Développer les actions de communication afin de sensibiliser la population aux objectifs de tri et de valorisation des déchets.

La collecte des déchets ménagers est de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Depuis 1993, des points de collecte de tri sélectif ont été installés dans les différents quartiers de la Ville.

Le traitement des déchets se fait au centre d'enfouissement des Aucrais dont la récente autorisation d'extension est accordée pour la réception et le traitement de la production des vingt prochaines années.

La CDC du Pays de Falaise améliore sans cesse sa gestion des déchets en fonction de l'évolution de la réglementation. Ainsi, depuis quelques années, une collecte spécifique des déchets verts a été mise en place et depuis peu une collecte sélective des D3E et des déchets de soin.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :

- Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement

Le relief s'avère être une forte contrainte en matière d'aménagement imposant sur certains des difficultés en terme de franchissement de la vallée, d'appropriation de la pente. Par ailleurs, celui-ci crée une véritable identité à la ville en assurant une mise en scène de l'espace urbain autour du château et la cité fortifiée et offrant de nombreuses ouvertures sur la variété des paysages environnants (espaces boisés, plaine...)

- Préservation des sols et des ressources en eau

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropique et agricole. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des eaux et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties. Une attention particulière sera à apporter sur la maîtrise des ruissellements favorisés par un relief marqué.

3 – Analyse paysagère et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en cinq grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.



● L'espace urbain

Sur un territoire limité (1170ha), l'espace urbain bâti occupe une grande partie de l'espace communal. Il n'existe que très peu d'écarts hormis le hameau de Vaston le long de la RD511 et quelques bâtis isolés dans la vallée de l'Ante.

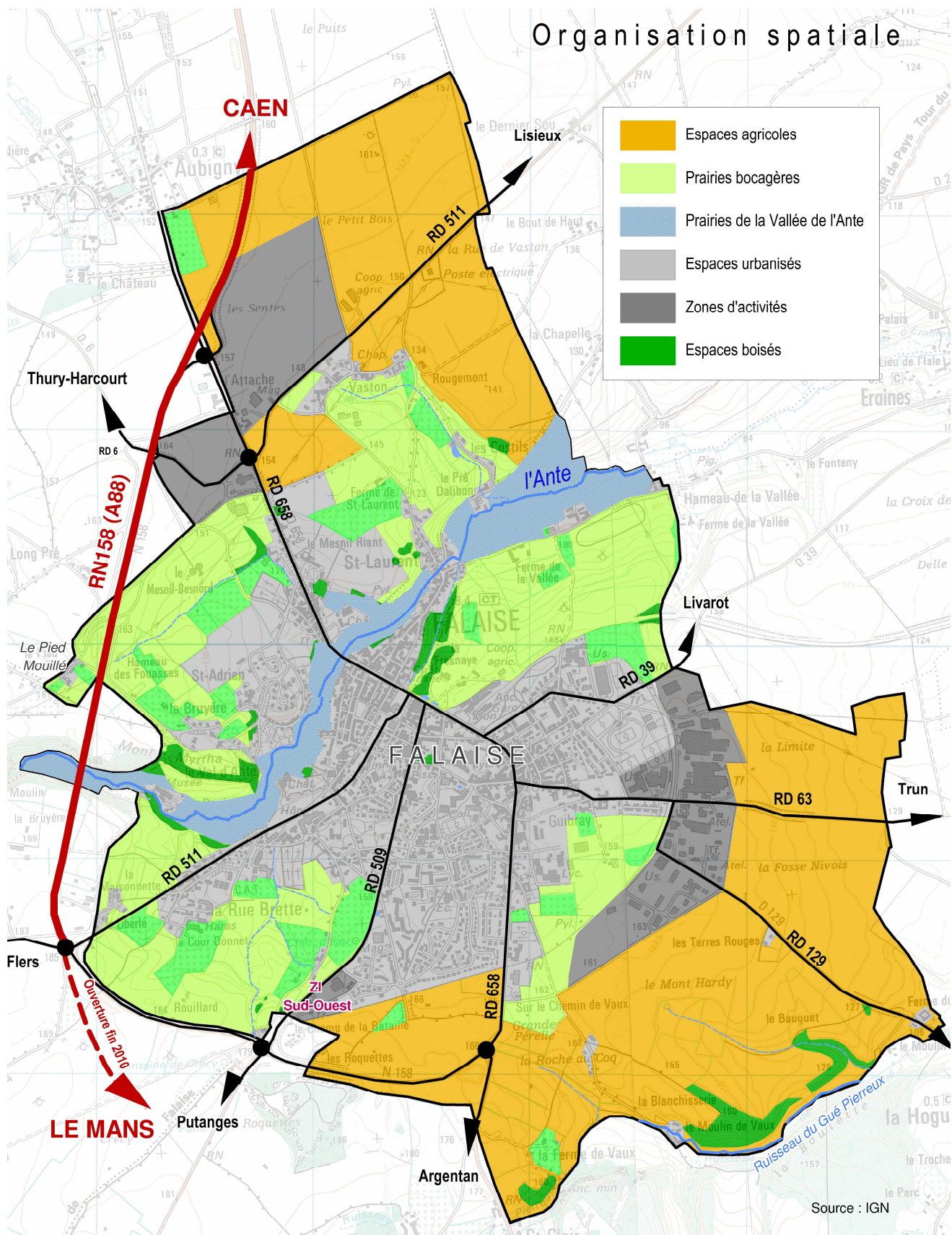
D'un point de vue paysager, la ville de Falaise présente un tissu très minéral, agrémenté uniquement de végétation d'accompagnement : les voies plantées sont rares (bd de la Libération, avenue d'Hastings) et les séquences peu homogènes. Les grands espaces verts urbains relativement excentrés, s'inscrivent dans le prolongement des espaces agricoles (parc de la Fresnaye, jardin public, stade municipal).

Certains quartiers laissent néanmoins une plus grande place à l'élément végétal, entre l'avenue de la Crosse et le boulevard de la Libération. Les secteurs nouvellement urbanisés (Saint Laurent et Clos Guillaume) présentent pour le moment des plantations rares et de port bas, sujets jeunes et peu développés.

La ville, dans ce sens, reste assez peu perceptible, hormis côté Est, et ne se découvre qu'au dernier moment, quelle que soit la direction d'approche. La cuvette naturelle de la vallée de l'Ante contribue à l'intégration paysagère de l'ensemble de l'espace urbanisé.

Dans ce contexte, le traitement des franges urbaines demeure un élément essentiel à intégrer dans tout aménagement. Les limites d'urbanisation sur la ville sont de différents ordres.

3 – Analyse paysagère et développement durable



3 – Analyse paysagère et développement durable

A l'ouest, les limites d'urbanisation utilisent le relief et les limites naturelles existantes en reprenant et réinterprétant les caractéristiques locales (bocages, chemin creux et alignements d'arbres ...) favorisant l'intégration paysagère du bâti. Au nord ou au sud, l'absence de traitement se caractérise par une absence de transition entre les bâtiments de type industriel à toiture terrasses et les espaces cultivés ou bien encore les dernières constructions de la Colline Saint Laurent.

Certaines franges se matérialisent par des limites artificielles et minérales : l'enceinte fortifiée de la ville ou les constructions compactes et denses de la Côte St Laurent.

D'autres fragilisent les sites de part et d'autre de la vallée de l'Ante par une absence de traitement végétalisé de transition comme dans le nouveau lotissement de la Colline saint Laurent.

Les franges urbaines



3 – Analyse paysagère et développement durable

● Les paysages agricoles

L'espace agricole de Falaise se divise en 2 types :

- Au Nord et au Sud-Est, des secteurs de cultures céréalières correspondant aux terres agricoles les plus riches. Ce sont des champs ouverts offrant de larges perceptions. L'agriculture intensive a conduit au façonnage de grandes parcelles dans lesquelles les haies ont disparu.
- Au Sud et au Sud-Ouest, de la vallée de l'Ante à celle du Gué Pierreux, se retrouvent des secteurs d'herbages plantés, encore exploités. Les paysages se vallonnent et les champs cultivés cèdent la place aux prairies notamment à l'Est de la commune où la vallée s'élargit.

Il existe par ailleurs des secteurs intermédiaires où la campagne présente, hormis au nord, les caractéristiques d'un paysage de bocages (réseau de haies et de talus) assurant la liaison avec des milieux contrastés (bois, prairies, et terres cultivées).



● La Vallée de l'Ante

La vallée de l'Ante marque fortement le paysage de la ville selon un axe Sud Ouest / Nord Est de la commune. A l'Ouest, la vallée étroite se caractérise par des versants pentus recouverts d'une végétation assez dense. Dans sa partie Est, la vallée s'élargit pour prendre la forme de grandes prairies humides aux pentes douces.



Au sein de la plaine, la vallée de l'Ante et de ses affluents (le Marescot et le ruisseau de Vaston), milieu naturel très sensible, présente une forte valeur paysagère dont les caractéristiques contrastent avec la monotonie des terres agricoles.

3 – Analyse paysagère et développement durable

Au sein de l'espace urbain, la vallée de l'Ante crée une véritable coulée verte offrant dans ce cadre une vaste respiration longitudinale à la ville qui met en scène la ville fortifiée et contribue à son intégration paysagère.



L'Ante au Moulin Elie



L'Ante au Chemin des Oliviers



Vallée du ruisseau de Vaston

Les traversées de la vallée sont limitées et parfois difficiles imposant souvent la création d'ouvrages spécifiques. On note ainsi d'Est en Ouest :

- Le petit pont en bas de la Côte Saint-Laurent sur l'ancienne route de Caen
- Le remblai de la RD658 aménagé en 1782 pour créer la RN158 de Caen à Tours
- Le pont de la Voie Panoramique face à l'Hôpital (en sens unique)
- Le nouveau franchissement mis en œuvre en 1993 lors de la construction de la déviation (viaduc de l'Ante) qui sera intégré à l'autoroute A 88.
- D'autres petits ouvrages (Moulin Bigot,...) qui permettent une circulation locale ou piétonne)

L'Ante
et ses points de
traversée



3 – Analyse paysagère et développement durable

Les espaces situés sur les coteaux éloignés, vers le nord, entre la Voie Panoramique et le Mesnil Besnard à l'Est de la RD658 et entre le chemin des Oliviers et la Ferme Saint Laurent à l'Ouest de la RD658, ont été récemment urbanisés en tenant compte de ces contraintes de paysage. L'impact de cette seconde opération est encore fort et ne sera atténué que lorsque la végétation aura pris son essor.

1.2 Des vues et cadrages valorisants sur la campagne et l'espace urbain



La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la ville de Falaise dans un paysage de Plaine et traversée par la Vallée de l'Ante offre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette.

Selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement. Les franges urbaines constituent des secteurs à traiter systématiquement d'un point de vue architectural et /ou paysager. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la ville selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

Ainsi, la configuration topographique de Falaise permet de présenter :

- de vastes ouvertures sur le paysage en direction de la plaine de Caen au Nord
- des perspectives refermées sur les flancs sud et ouest et localement le long de la vallée de l'Ante
- une situation de covisibilité rendant le paysage très sensible sur les deux versants de la vallée
- des cadrages à valoriser sur les points hauts de la ville (repères)
- des points de vue plongeants très marqués depuis les entrées de ville dans l'axe des pénétrantes.



Vue depuis la Haute Folie



Espaces agricoles mixtes - ouverture visuelle moyenne

Vue depuis la RD257

3 – Analyse paysagère et développement durable

● Des édifices-repères:

La ville de Falaise de par son histoire, présente de nombreux édifices très perceptibles depuis l'horizon.

- Le château
- Les églises Saint-Laurent, Saint-Gervais, Notre Dame de Guibray
- Le château d'eau de la Croix Hérault
- Le viaduc de la déviation,



Le château vu de l'Ouest



Le viaduc

La ville de Falaise de par son histoire, présente de nombreux édifices très perceptibles depuis l'horizon. Ces points hauts, placés stratégiquement sur des promontoires, facilitent la lecture de l'espace. Les barres de Fontaine Couverte restent en revanche discrètes sous l'horizon.



Vue depuis le château

● Les perceptions depuis les champs ouverts

Au nord et au sud-est, les paysages se trouvent largement modelés par l'activité agricole. Les champs ouverts de la plaine offrent ainsi de larges perceptions. Le remembrement précocement réalisé a créé un damier irrégulier de grandes parcelles.

L'abandon de la polyculture a conduit à la disparition de la plupart des prés enclos. Les rares éléments verticaux présents dans ce paysage prennent dans ce sens une grande importance (silos). Au nord, le secteur de l'Attache constitue un point sensible, visible de loin en arrivant de Caen sur la RN 158 (future A88) et de Saint Pierre Sur Dives sur la RD 511.

De la même façon au Sud, la zone d'activité de Guibray demeure très perceptible depuis la RD63 et la route d'Argentan.



champs ouverts au Nord

3 – Analyse paysagère et développement durable

Dans ces espaces très sensibles visuellement, il convient de porter une attention particulière aux extensions urbaines en travaillant sur l'intégration paysagère du bâti.



Ouverture visuelle importante

Vue depuis la RD129

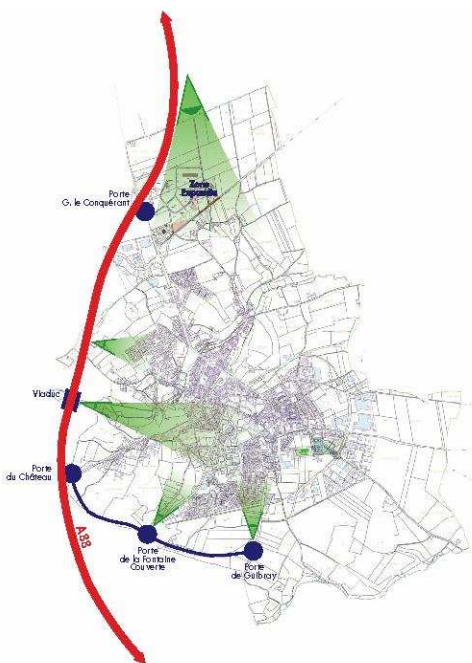
● Les perceptions depuis la déviation

La déviation de Falaise, ouverte en deux voies en décembre 1993 et maintenant en deux fois deux voies permet à l'automobiliste d'éviter la ville et ne lui offre dorénavant qu'une vision très furtive sur celle-ci qu'il est important de soigner.

La zone économique Expansia au nord constitue la première vision lointaine que perçoit l'automobiliste en venant de Caen, puis celle-ci disparaît en approchant de l'échangeur, effacée par les remblais. Pour limiter les impacts visuels, il est prévu comme il a été réalisé pour la ZI sud-Calvados, l'aménagement de vastes espaces verts plantés.

L'utilisateur ne retrouve une vue sur la ville qu'en approchant le viaduc, d'abord vers le Mont Myrrah et le lotissement de la Couture du Grain puis à partir de l'ouvrage surplombant de près de 50m la vallée de l'Ante. C'est à ce niveau, en limite du bocage que la perception est la plus attractive et qu'il faut attirer le regard et inciter le touriste à entrer dans la ville.

A partir de la RD 511 (Route de Pont d'Ouille), la déviation longe la Ville toujours en léger déblai, entre les rochers des Roquettes et un paysage agréable de haies bocagères. Les vues vers Falaise ne se dévoilent qu'aux giratoires de la Fontaine Couverte et de Guibray.



● Les perceptions depuis la Vallée



Vue depuis le centre aquatique

3 – Analyse paysagère et développement durable



Au sein de la plaine découverte, les reliefs de la vallée de l'Ante se distinguent par une végétation plus dense qui entaille l'espace urbain.

Du sud-ouest au nord-ouest apparaissent des crêtes de roches de grès armoricain couvertes par des lignes bocagères et quelques massifs boisés.

Ces espaces demeurent très perceptibles sur les secteurs du Mont Myrrah, à la Cour Bonnet en arrivant par l'ouest, près des Roquettes au sud-ouest et dans une moindre mesure en venant du sud.

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La Ville de Falaise s'inscrit dans un contexte écologique complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles (Vallée de l'Ante) et de fortes implications anthropiques (espace urbain, agriculture...). Certaines zones sensibles ont ainsi été identifiées. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent devront faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

2.1 Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les ZNIEFF sont des outils de connaissance et d'identification. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.
- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un intérêt patrimonial et de leur écosystème.

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

3 – Analyse paysagère et développement durable

- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Deux types de zones ont été définis. Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Définies à plus grande échelle, elles peuvent abriter des ZNIEFF de type 1, secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable notamment la présence d'espèces, de milieux rares ou remarquables.



● Une ZNIEFF de type 1 : les Landes du Mont Myrrha

Les landes du Mont Myrrha à l'Ouest de la commune sont classées en zone type I en raison de l'exceptionnelle richesse de sa flore. Au sein de ces 14 hectares, se note ainsi la présence d'espèces végétales rares protégées au niveau régional notamment des mousses (*Andreaea rothii*, *Andreaea crassinervia*) pour lesquelles le Mont Myrrha constitue l'unique station normande.

● Des ZNIEFF de type 2 :

- La Vallée et les coteaux de l'Ante

La vallée et les coteaux de l'Ante à l'Ouest de la commune sont classés en zones de type II de par la présence d'espèces botaniques très rares voire uniques en Normandie. Caractérisés par un ensemble de coteaux boisés, de landes et pelouses silicoles parsemés de pointements rocheux gréseux, ces paysages présentent une grande valeur biologique.

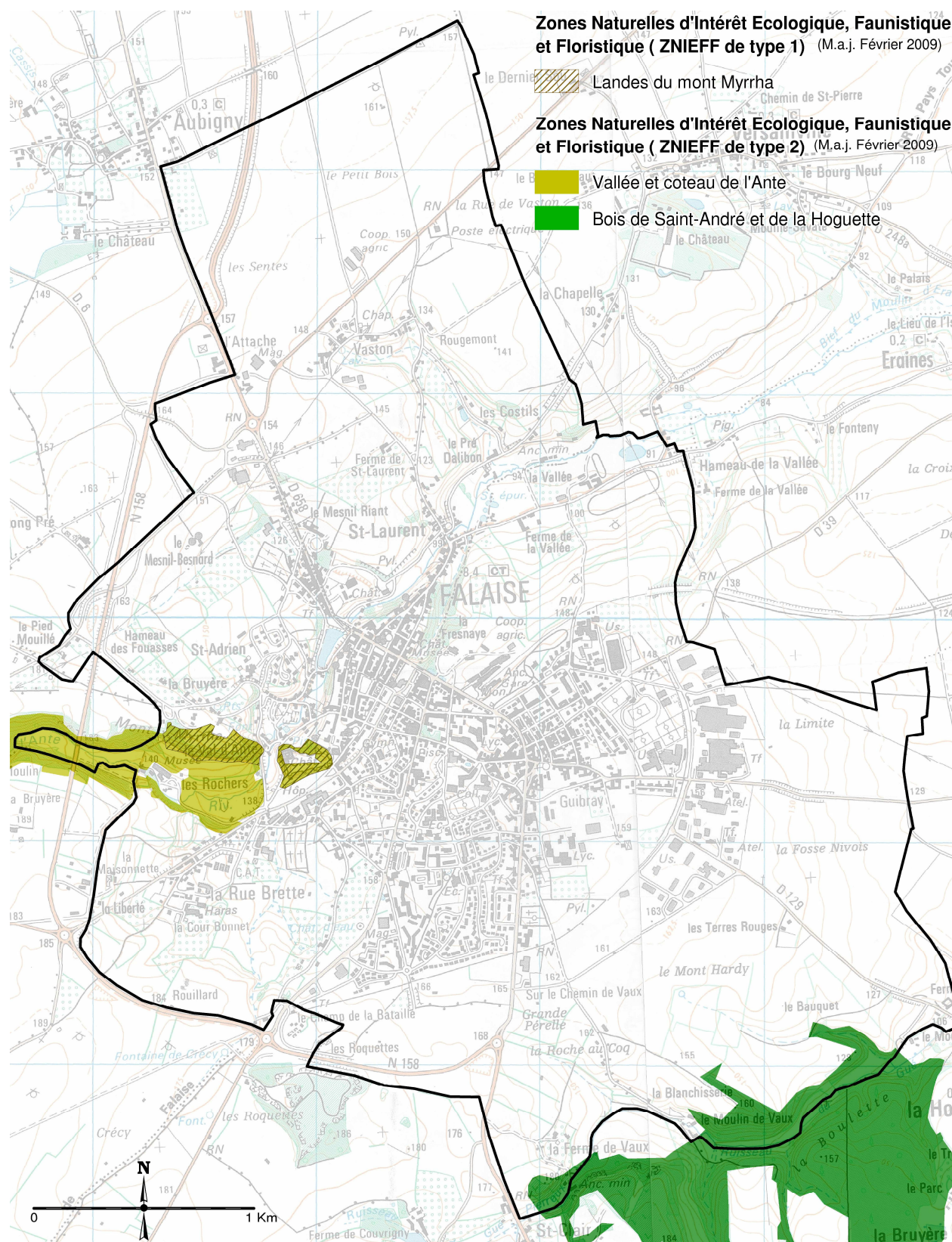
Ce site d'une superficie de 48 ha s'étend sur les communes de Noron l'Abbaye et de Saint Martin de Mieux.

- Le Bois de St André et de la Hogue

Cet ensemble boisé de plus de 2200 hectares au sud de Falaise s'étend aussi sur les territoires de Cordey, Fresné - la- Mère, La Hogue, Nécy, Neuville au Houle, Pertheville-Ners, Saint Pierre du Bû et Vignats. La nature du sol composé de calcaires, grès et schistes conjuguée à une topographie variant de 128 à 267 mètres sont à l'origine de la diversité des milieux rencontrés : bois, landes, étangs, vallons, ruisseaux et prairies tourbeuses. Il en résulte une grande variété d'espèces animales et végétales dont certaines, relativement rares, sont protégées au niveau national ou régional. Ont ainsi été recensées quelques 420 espèces de plantes à fleurs telles le Rossolis à feuilles rondes, la Lobélie brûlante, la Boulette d'eau, la Bruyère ciliée... Concernant la faune, la présence importante d'une avifaune nicheuse est révélatrice de la richesse biologique générale. Parmi ces espèces peu communes, peuvent être cités la Bondrée apivore, le Faucon Hobereau, l'Engoulevent d'Europe...



3 – Analyse paysagère et développement durable

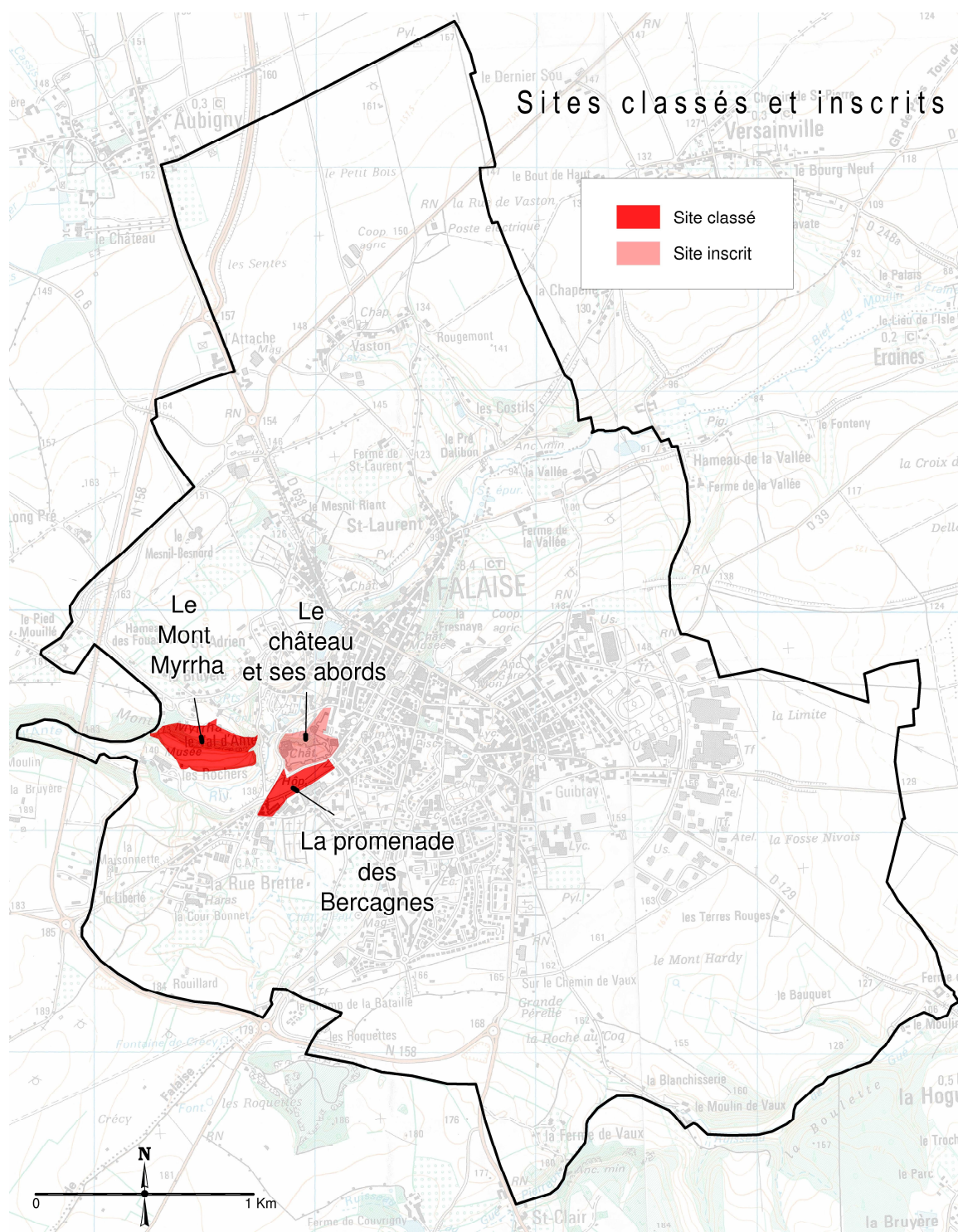


3 – Analyse paysagère et développement durable

2.2 Des sites protégés

La commune est concernée par trois sites protégés :

- Le Mont Myrrha classé par arrêté du 16 novembre 1918
- La promenade des Bercagnes classé par arrêté du 22 mai 1943
- Le château de Falaise et ses abords inscrit par arrêté du 18 septembre 1943



3 – Analyse paysagère et développement durable

Au titre de la loi du 02 mai 1930 consacrée à la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, ce classement permet de contrôler l'évolution et la gestion du site en imposant le principe d'une autorisation de travaux ministérielle ou préfectorale.



La Promenade de Bercagnes

2.3 Une zone inondable et des risques de remontée de nappe

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître une zone soumise au risque d'inondation **par débordement de cours d'eau** sur le territoire. Celle-ci suit le tracé de la Vallée de l'Ante dont l'encaissement au niveau du tissu urbain limite les risques.

Il est à rappeler qu'en vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

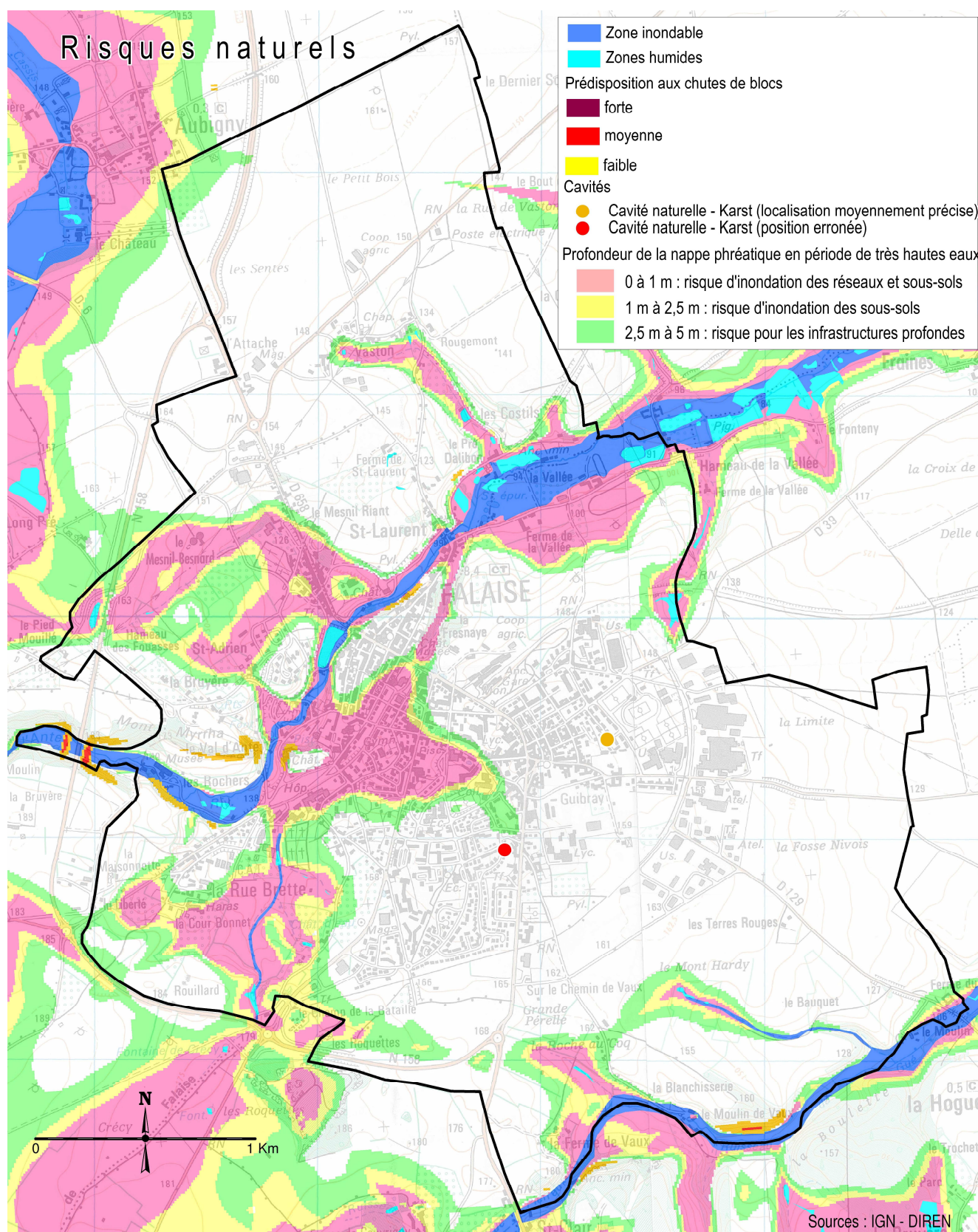
De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Parallèlement, la commune est concernée de manière importante par des risques de **remontée de nappe souterraine**. La cartographie réalisée par la DIREN s'est appuyée sur les événements observés au printemps 2008 durant lesquels aucun débordement de nappe n'avait été constaté.

Les risques les plus importants se localisant à l'Ouest de la ville, dans le centre ancien autour du château. Dans toutes les zones concernées par les plus forts aléas, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement. Ces derniers devront donc être interdits et les constructions autorisées sous condition que l'assainissement soit techniquement possible.

De façon générale et au delà des zones identifiées inondables par les services de la DIREN, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés.

3 – Analyse paysagère et développement durable



3 – Analyse paysagère et développement durable

2.4 La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est classée selon deux zones :

- Zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates 91/676/CEE du 12/12/1991 par arrêté du Préfet coordinateur de bassin en date du 12 février 1996. Le but de cette directive et du classement en zone vulnérable est de faire évoluer les pratiques de fertilisation azotée des agriculteurs dans ces secteurs afin d'améliorer la qualité des eaux.
- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires.
- Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.

2.5 Les chutes de blocs

La commune fait l'objet de prédispositions aux chutes de blocs. Cet indice de prédisposition évalué à partir de critères de pentes concerne le Mont Myrrha et la Vallée de l'Ante.

Deux indices sont relevés. La prédisposition faible caractérise des pentes comprises entre 20 et 30° tandis que la prédisposition moyenne concerne des pentes fortes entre 30 et 40°. Ces zones sont le plus souvent synonymes de forte valeur paysagère comme tel est le cas pour le Mont.

Le principe de précaution devra être appliqué en préservant ces zones de toute nouvelle urbanisation ou à défaut d'étude géotechnique préalable.

A noter parallèlement, la présence de deux cavités relevées par la DIREN de localisation imprécise à proximité desquelles une étude particulière pourrait être avérée nécessaire pour écarter tout risque.

2.6 Les boisements et le rôle des haies

Le territoire communal comporte quelques ensembles boisés qu'il est important de protéger

- Au mont Myrrha environ 1 ha de boisement sur des pentes très fortes et rocheuses
- Dans le parc de la Fresnaye : environ 3.5 ha de boisements
- Au moulin de Vaux : environ 5 ha
- Quelques bosquets



Au nord près du mesnil Bernard



Au Sud Est près du Centre aquatique



Chemin de la vallée à Guibray

3 – Analyse paysagère et développement durable



3 – Analyse paysagère et développement durable

Le Parc du château de la Fresnaye est noté parmi la liste des parcs et jardins remarquables de Basse-Normandie.

Enfin, quelques haies et chemins participant à l'ambiance bocagère sont également recensés.



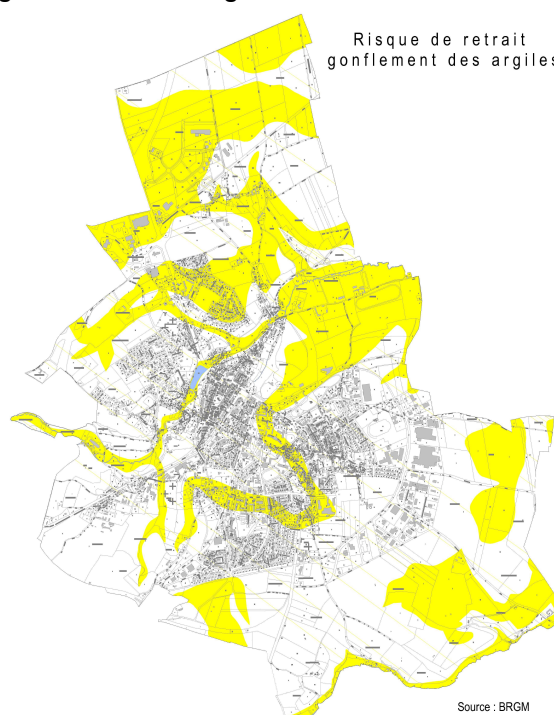
Chemin des Fieffés

Les haies jouent un rôle de régulateur au niveau des eaux de ruissellements de par leur positionnement transversal par rapport aux pentes notamment au niveau des vallons. Outre leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux.

Ces éléments demeurent dans ce sens très fragiles et sensibles aux évolutions paysagères. Ils pourront notamment être protégés au titre de la Loi Paysage.

Par ailleurs, il est à noter qu'en application de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un des ces éléments sera soumis à une autorisation pour installation ou travaux divers. Dans ce cadre, seules les créations ou élargissement d'ouvertures pour accès aux parcelles et les modifications nécessaires à l'exécution d'un service public ou d'intérêt général pourront être autorisés.

2.7 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles



3 – Analyse paysagère et développement durable

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'un matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations.

Sur le territoire de Falaise, si l'aléa est bien présent, il est cependant qualifié de faible.

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Sur l'ensemble du territoire communal

- la définition et la protection des grands espaces naturels et en particulier la vallée de l'Ante ; structurant la ville de Falaise,
- la mise en scène réciproque de l'espace rural et de la ville par la mise en valeur des vues depuis et vers des éléments repères (horizons, clochers, points hauts) ;
- la maîtrise du développement urbain et la prise en compte du paysage à l'échelle du territoire, en insistant sur la qualité des transitions entre espace urbain et espace rural ;
- l'intégration des espaces naturels limitrophes dans le développement de la ville

Sur l'espace urbain

- la prise en compte des qualités structurantes du paysage de bocage dans les aménagements pour affirmer l'identité paysagère de la commune.
- la qualification d'espaces végétalisés à l'intérieur du tissu urbain de manière diffuse (alignements structurants, espaces verts de proximité), et la recherche d'espaces verts structurants dans les nouveaux aménagements
- l'incitation au maintien d'espaces plantés et au développement des haies bocagères dans les parcelles privées et notamment en zone d'activités.