



DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE FALAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION n° 11-127

MAIRIE DE FALAISE
COURRIER ARRIVÉ LE

23 DEC. 2011

SÉANCE DU 12 DÉCEMBRE 2011

CALVADOS

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

L'AN DEUX MILLE ONZE, le LUNDI DOUZE DÉCEMBRE, à VINGT HEURES TRENTE, le CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE FALAISE S'EST RÉUNI, à l'HOTEL DE VILLE, SOUS LA PRÉSIDENTICE de Monsieur le Docteur Eric MACÉ, MAIRE.

Etaients présents :

M. le Dr Eric MACÉ - MAIRE -
Mme JOSSEAUME, M. TURBAN, Mme GALLON, M. DUBOST, Mme CHIVARD,
M. RUAU, Mme RUL, M. VÉRON - Maire-Adjoints -
MM. LENGLINÉ, GUÉ, LAGRANGE, BARTHE, ZAMARA, Mme HERBINIÈRE,
M. PRINTEMPS, Mme COTTEREAU, MM. DENOYER, MORTAGNE, Mme DEVER,
MM. DELASALLE, VETTER, TROCHERIE, MAUNOURY, Mme PERCHERON -
Conseillers Municipaux.

Etaients absentes avec motif connu et valablement excusées :

Mme BARON (qui avait donné pouvoir à M. RUAU),
Mme CALDIER (qui avait donné pouvoir à Mme JOSSEAUME),
Mme DECOUVELAÈRE (qui avait donné pouvoir à M. TURBAN),
Mme BOUQUEREL.

PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION

Le PLAN LOCAL D'URBANISME de FALAISE est exécutoire depuis le 13 février 2011. Depuis cette date, son application a montré que des ajustements à la marge étaient souhaitables.

Parallèlement à la procédure de révision simplifiée relative à la zone industrielle sud qui vous est présentée par ailleurs, une modification du PLU pourrait être engagée.

I. Description des modifications

La première modification à apporter au zonage est associée à la frange urbaine au sud-est de la ville en bordure de la zone industrielle de Guibray. Cet espace hybride et complexe, formait l'embryon de la future zone industrielle à l'époque de la Reconstruction (pour rappel, le POS initial prévoyait de faire passer la déviation de la ville par la Rue de l'Industrie).

Il marque la frontière entre la Ville et les espaces naturels et agricoles et était autrefois relativement isolé. Il mute aujourd'hui progressivement et ses liens avec l'urbain se font de plus en plus étroits. L'environnement se transforme progressivement du fait d'opérations de densification diversifiées visant à satisfaire les exigences du développement durable (centre aquatique, espace Dumont d'Urville). Le maillage viaire automobile et doux se complète et irrigue le nouveau tissu urbain.

La deuxième modification concerne la partie nord du territoire et notamment une zone d'urbanisation future située en bordure des opérations d'habitat de la Colline Saint Laurent.

Enfin, la troisième modification vise à compenser la consommation d'espace agricole résultant de la révision qui vous est présentée par ailleurs.

a) partie est (zoom plan 1)

Cette unité foncière qui se trouve en zone UE est une enclave dans les zones urbaines UC et UD, immédiatement voisines d'importantes zones d'habitat social. Elle pénètre la zone industrielle au-delà de la voie douce dans un secteur qui n'a pas vocation à abriter des installations industrielles mais au contraire justifie d'une requalification urbaine.

La zone étant desservie par une voie départementale suffisamment calibrée (RD 39), et des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le classement de l'ensemble de la zone pour la faire passer en zone 1AU.

Ce classement permettrait d'ouvrir à des projets d'aménagement de qualité un espace cohérent et maîtrisé en termes d'emprise et de typologie des zones avoisinantes. Cette opération participerait en outre à la reconquête des franges de la cité.

b) partie nord (zoom plan 2)

Par ailleurs, confirmant l'orientation d'un développement nord rappelée et développée dans les orientations particulières d'aménagement du PLU, la zone indiquée 2 sur le plan général et placée en 2AU au PLU pourrait être requalifiée en 1AU considérant le fait que les équipements et accès sont à présent immédiatement disponibles dans la zone adjacente récemment urbanisée. Les extensions nécessaires et principes d'urbanisations feront l'objet d'une étude préalable permettant d'en garantir la qualité, conformément aux dispositions du PLU.

c) partie sud (zoom plan 3)

Le classement de la zone indiquée 3 sur le plan général en 1AU est partiellement en contradiction, à moyen voire long terme, avec les actions déjà évoquées de redensification de l'espace interstitiel. Il orienterait le développement urbain dans une direction qui ne semble pas souhaitable, tant en termes d'attractivité de population (qui se porte plutôt vers le nord) que de déplacements et de services. L'opportunité de ce classement est d'autant plus en question qu'il induit une pointe en enclave dans l'espace agricole.

Il est donc proposé de restituer l'espace en pointe au sud de la Rue de l'Industrie au monde agricole en classant la zone en A pour 3,5 ha. Cette surface fournit une partie de la compensation de l'extension objet du projet de révision du PLU déjà évoquée.

II. Choix de la procédure

Les altérations dont il vient d'être fait la description peuvent être réalisées par le biais de la procédure de modification, relativement simple et courte (4 à 6 mois).

Les conditions du recours à la modification sont qu'elle :

- « a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

Les conditions b) et c) sont satisfaites par la nature même des modifications et leur localisation.

En ce qui concerne le point a), il convient d'examiner les modifications à la lumière des quatre axes fixés par le PADD.

1/ Demeurer le centre actif d'un bassin de vie véritable.

Le classement en 1AU de la zone Est permet le développement et l'implantation de projets d'habitat qui concourent au dynamisme du territoire.

Les projets permettant « [le] conforte[ment] et le développe[ment du] tissu d'activités, de services et de commerces », en cohérence avec le milieu environnant, deviendraient notamment possibles: Le complément d'urbanisation ouvert par un classement en 1AU de la partie nord permet l'accueil de populations intéressées par la proximité de la liaison rapide Caen – Falaise.

Le projet constitue donc une avancée sur ce point.

2/ Maîtriser le développement urbain.

La fermeture nette des extrémités sud et est de la ville par une zone rendue homogène et la réduction des enclaves posent les bases des limites urbaines à moyen terme. L'ouverture effective à l'aménagement des surfaces prévues en urbanisation future au nord correspond concrètement à l'objectif de maîtrise du développement urbain.

3/ Valoriser notre cadre de vie.

« [la] valoris[ation de] nos atouts paysagers » serait favorisée par le soin apporté à la conception et la bonne intégration paysagère des projets qui peut être imposée en zone 1AU, avec en particulier la conservation des haies figurant au règlement graphique du PLU, voire leur développement et la « [mise] en scène » de la frange urbain / rural.

4/ Veiller à la qualité de nos axes de circulation urbaine.

La « requalifi[cation des] pénétrantes secondaires » passe par l'équipement de leurs abords et la recherche d'un sens urbain aux infrastructures d'accès à la Ville. L'« aménagement urbain des différentes entrées de Ville » est pour sa part directement favorisé par un reclassement de l'emprise est en 1AU.

III. Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, davantage encore que le préserver les orientations du PADD, les projets de reclassement proposés contribuent manifestement à la réalisation des quatre grands objectifs du plan d'aménagement et de développement durable du PLU de Falaise. Le choix de la procédure est donc à notre sens justifié.

LE CONSEIL MUNICIPAL, - à l'unanimité -

Le rapport de Monsieur le Maire entendu, & après en avoir délibéré,

VU le Code de l'Urbanisme et, notamment, ses articles L.123-1 à L.123-20 et L.300- 2,

VU le Plan Local d'Urbanisme exécutoire à compter du 13 février 2011 et, notamment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier le PLU : objet de la modification : requalification d'emprises – 1. passage de UE à UD – 2. passage de 2AU à 1AU - 3. Passage de 1AU à A ; procédure : modification conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme,

D É C I D E

afin de mieux répondre aux objectifs du P.A.D.D. comme exposé plus avant dans le présent rapport, de prescrire la modification du *PLAN LOCAL D'URBANISME*.

Pour copie conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Maire-Adjoint,
Mme Elisabeth JOSSEAUME.



PREFECTURE DU CALVADOS

19 DEC. 2011

COURRIER

TRANSMIS A LA PRÉFECTURE
DU CALVADOS & AFFICHÉ,
le 16 DÉCEMBRE 2011.

MODIFICATION DE PLU (ou POS)

Suivi de l'avancement de la procédure

NB : Les sont à cocher quand les actions ont été réalisées Acte obligatoire





