



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FALAISE

## Modification simplifiée n°3

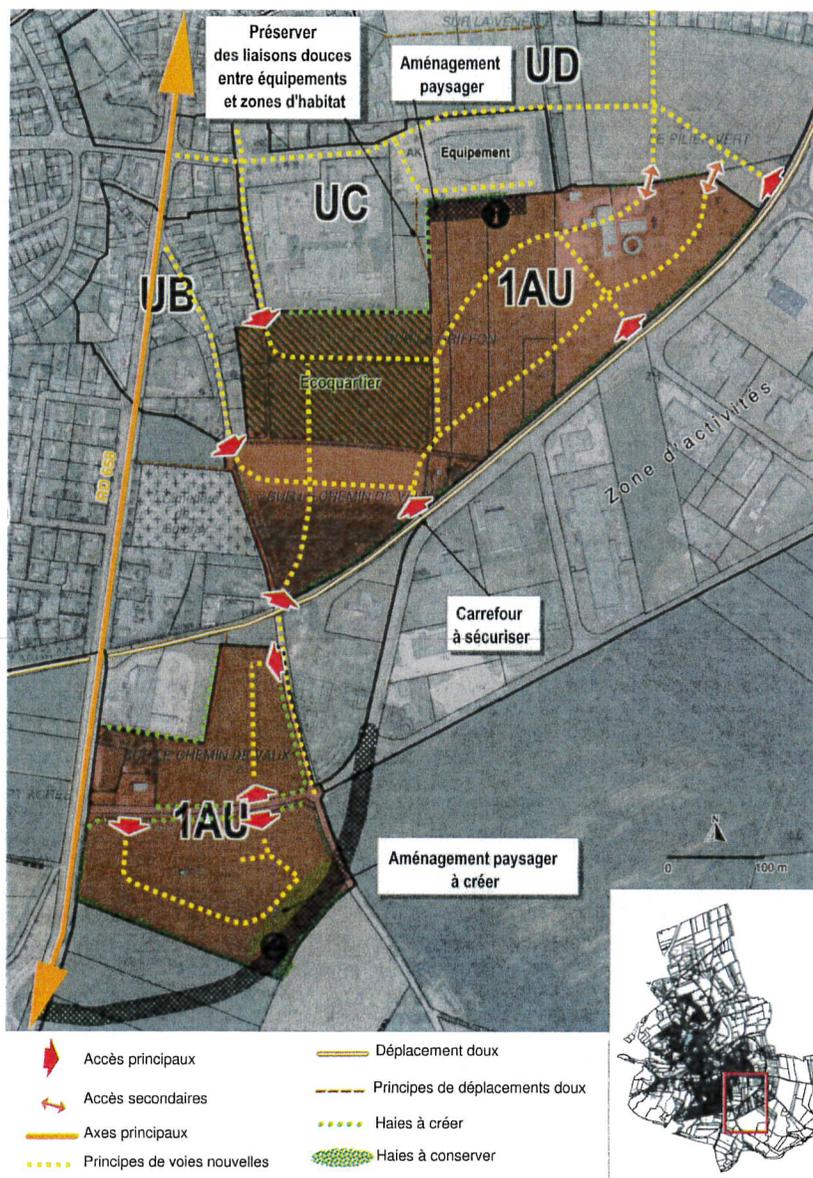
### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*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,*

## Orientation particulière d'aménagement

### Principes d'aménagement du développement Sud de la ville



Afin de rééquilibrer le développement de son territoire, recréer du lien et de la proximité entre habitat et équipement, la ville s'est engagée dans l'urbanisation de sa partie Sud et plus particulièrement d'une zone actuellement inoccupée entre la zone d'activité de Guibray et la frange Sud de la ville résidentielle.

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de la zone 1AU. Le choix de cette large zone d'urbanisation vise à assurer un développement harmonieux de la ville. Il s'agit en effet de favoriser une proximité des équipements présents avec les nouveaux quartiers d'habitation.



L'objectif de la ville est de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement. Elle souhaite ainsi reprendre les réflexions abordées dans son projet d'écoquartier et en appliquer les grands principes sur l'ensemble de son territoire.

● Une mixité sociale

L'objectif d'aménagement de cette zone comme dans l'ensemble de la ville est de proposer une mixité entre logements locatifs et accession à la propriété avec une diversité des formes d'habitat afin de répondre aux besoins de chacun et permettre le parcours résidentiel de ses habitants.

● Un partage de la voirie sécurisé entre les différents usagers

L'aménagement de ces zones repose sur un partage de la voirie. La proximité des équipements doit permettre de développer les déplacements alternatifs à l'automobile. Les déplacements doux seront à privilégier et de nombreux parcours seront prévus afin de rejoindre facilement et en toute sécurité les différents équipements et le centre ville. La création d'une nouvelle voie au Sud permettra la desserte de la zone d'activité et sécurisera de la même façon les déplacements dans la zone d'urbanisation située le plus au Sud.

● Un environnement paysager de qualité

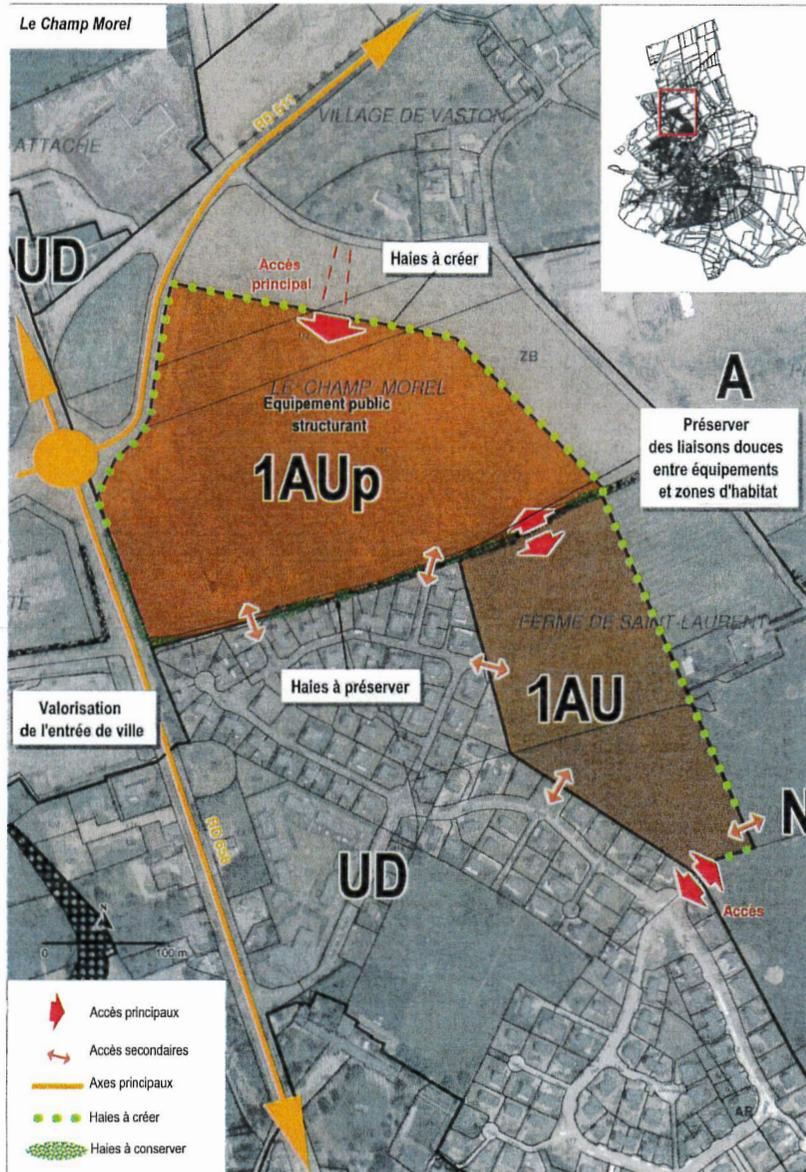
L'intégration paysagère de la zone doit être traitée avec soin. De nombreuses haies bocagères borderont ses limites tandis que des plantations accompagneront les cheminements afin de conserver la ceinture verte de la ville. Des espaces verts assureront la transition entre bâti existant et constructions neuves. Des aménagements paysagers sont déjà prévus aux abords de la nouvelle voie et au Nord de la zone en limite du Gymnase (emplacement réservé n°1 sur le règlement graphique). De la même façon, le Sud de la zone sera plantée afin de préserver les habitations de la proximité de la zone d'activités.

● Des pratiques favorisant l'utilisation des énergies renouvelables

La ville souhaite poursuivre ses actions sur les énergies basse consommation. Ainsi, si l'écoquartier bénéficiera de la chaufferie bois existante, une réflexion sera à mener dans ce sens sur l'ensemble de la zone en terme notamment de matériaux utilisés, de consommation d'espace, d'implantation du bâti...

## Orientation particulière d'aménagement

### Principes d'aménagement de l'entrée de ville Nord



Le second axe de développement de la ville réside dans sa partie Nord dans le prolongement des quartiers récents de la colline Saint Laurent. Situé en entrée de ville, la qualité de l'aménagement est un enjeu majeur.

Comme il a été précisé dans la première orientation d'aménagement, les réflexions en terme de déplacements doux, énergies renouvelables et mixité sociale et urbaine sont des principes que la ville souhaite appliquer à l'ensemble de son territoire.



L'autre objectif de la ville, sur ce secteur, est d'offrir l'urbanisation récente de la Colline St Laurent et de mettre en valeur une des principales entrées de ville. Au delà des grands principes précédemment énoncés, l'aménagement de la zone repose sur :

- la mise en valeur de l'entrée de ville

Ces aménagements constituent la première image de la ville en venant de Caen. Si l'ensemble des entrées de ville sont identifiables par la présence des soldats de Guillaume à chaque rond point, il s'agit d'envisager un traitement paysager renforcé permettant non seulement d'intégrer les constructions neuves mais également d'assurer une transition de qualité entre l'espace agricole de plaine et l'espace urbain. En raison de la topographie de la ville, cette zone surplombe le centre. La RD 658 offre de ce fait une perception importante sur le centre historique. L'aménagement de ses abords doit ainsi permettre dès l'entrée de ville d'affirmer l'identité de Falaise.

- Une urbanisation à partir d'un équipement structurant

Toujours en recherche d'une mixité urbaine sur l'ensemble du territoire, la ville souhaite développer cette nouvelle zone autour d'un équipement permettant d'assurer une activité sur le secteur et créer un centre de vie en parallèle du secteur Sud qui se trouve éloigné. Ce n'est qu'en second lieu, lorsque que ces aménagements seront réalisés qu'il pourra être envisagé d'urbaniser une seconde zone résidentielle dans le prolongement du lotissement actuel.

- Un partage de la voirie sécurisée entre les différents usagers

L'aménagement de ces zones repose sur un partage de la voirie et des liaisons interquartiers affirmées. La présence d'un équipement doit permettre de développer les déplacements alternatifs à l'automobile notamment avec les secteurs résidentiels proches.