



Envoyé en préfecture le 13/07/2026

Reçu en préfecture le 13/07/2026

Publié le

ID : 014-241400514-20260709-096_2026-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FALAISE

Modification simplifiée n°4

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
Modification simplifiée n°3 approuvée le 20 février 2025*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2026,
Le Président*

Commune de FALAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°4

Préambule	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. Les objets de la modification	3
3. La justification de la procédure	3
4. Le détail des éléments rectifiés	5
La suppression d'un emplacement réservé	6
1. Exposé des motifs	7
2. Modification du PLU	8
La suppression d'un indice de zone	9
1. Exposé des motifs	10
2. Modification du PLU	10
La modification partielle de la zone 1AU, avenue de Verdun	12
1. Exposé des motifs	13
2. Modification du PLU	14

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 ;
- D'une modification simplifiée n°2 approuvée le 29 septembre 2022
- Et d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 20 février 2025.

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

- La suppression de l'emplacement réservé n°2,
- La suppression de l'indice p du secteur 1AU de la Route de Putanges
- La modification partielle de la zone 1AU située avenue de Verdun en zone 1AUe pour contribuer au maintien et au développement de l'activité de l'entreprise ERCA.

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.

Prévus 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 :

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

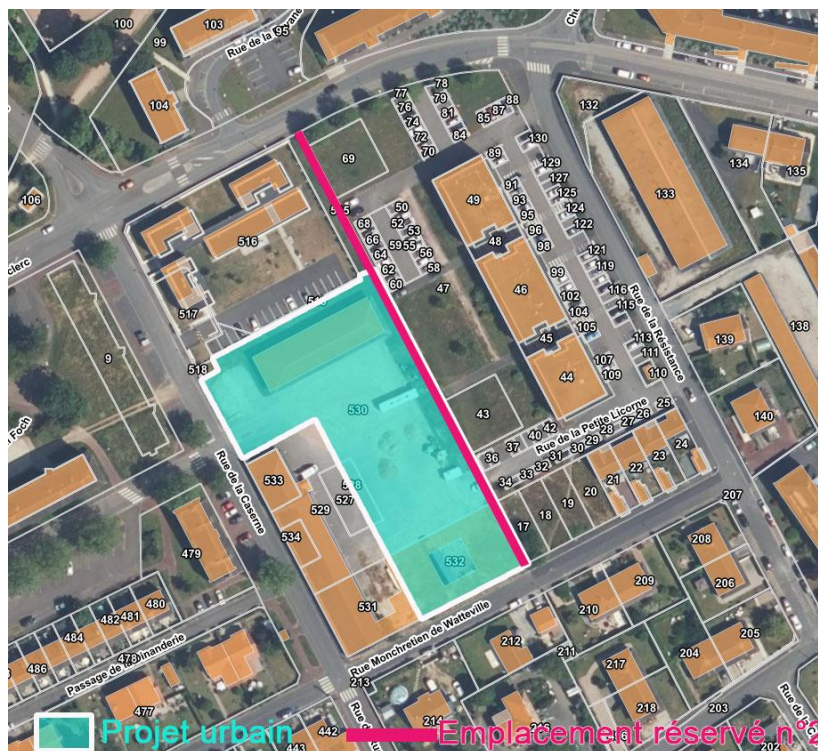
- ☐ *Le règlement graphique : modification de la pièce n° 4.2*
- ☐ *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : modification de la pièce n°3*

La suppression d'un emplacement réservé

1. Exposé des motifs

La ville de Falaise mène depuis plusieurs mois, des démarches actives en vue de développer une offre nouvelle de logements sur son territoire, en travaillant notamment sur la résorption de dents creuses au sein du tissu urbain actuel.

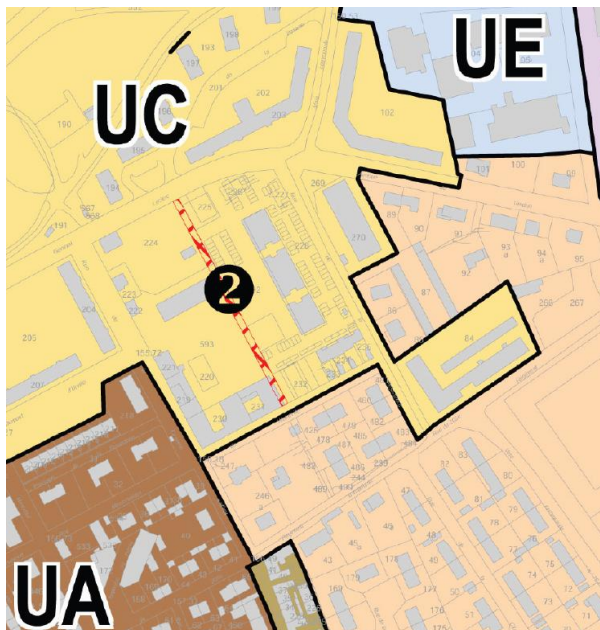
Elle dispose notamment d'un terrain constructible, rue Montchrétien de Watteville qu'elle envisage de céder à un promoteur immobilier afin de construire 28 logements locatifs. Une délibération actant cette cession a d'ailleurs été prise lors du Conseil Municipal de juin 2025.



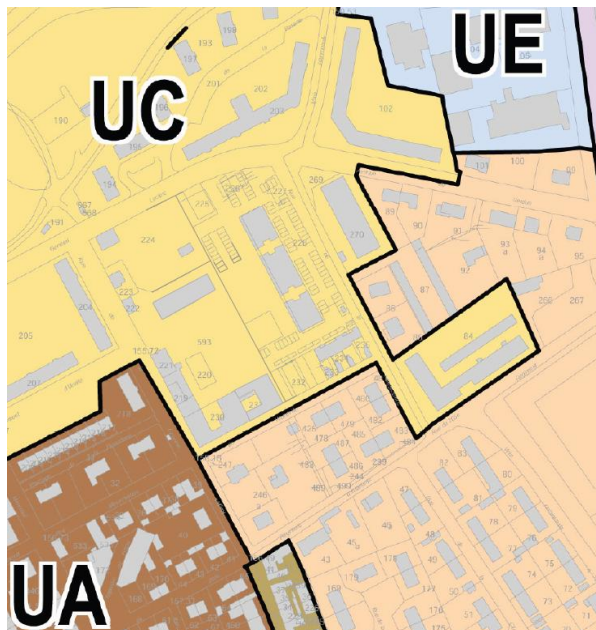
Les parcelles (BI528.530 et 532p) visées par ce projet de densification de l'aire urbaine sont grevées par l'emplacement réservé n°2, dont l'objet était de permettre la réalisation d'un cheminement piéton en cœur d'îlot afin de relier l'Avenue du Général Leclerc à la rue Montchrétien de Watteville. Compte tenu des urbanisations récentes sur ce secteur et de ces nouveaux éléments de contexte, la municipalité de Falaise souhaiterait supprimer cet emplacement réservé.

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du règlement graphique



Avant



Après

La suppression d'un indice de zone

1. Exposé des motifs

La ville de Falaise mène depuis plusieurs mois, des démarches actives en vue de développer une offre nouvelle de logements sur son territoire, en travaillant notamment sur la résorption de dents creuses au sein de l'aire urbaine.

Lors de l'élaboration du PLU, certains secteurs à urbaniser se sont vu attribuer un indice p, imposant la réalisation d'au moins un équipement public structurant.

La zone 1AUp, objet de la présente modification, s'inscrit aujourd'hui dans un tissu essentiellement résidentiel (urbanisation à dominante pavillonnaire). Il peut être utile d'indiquer que :

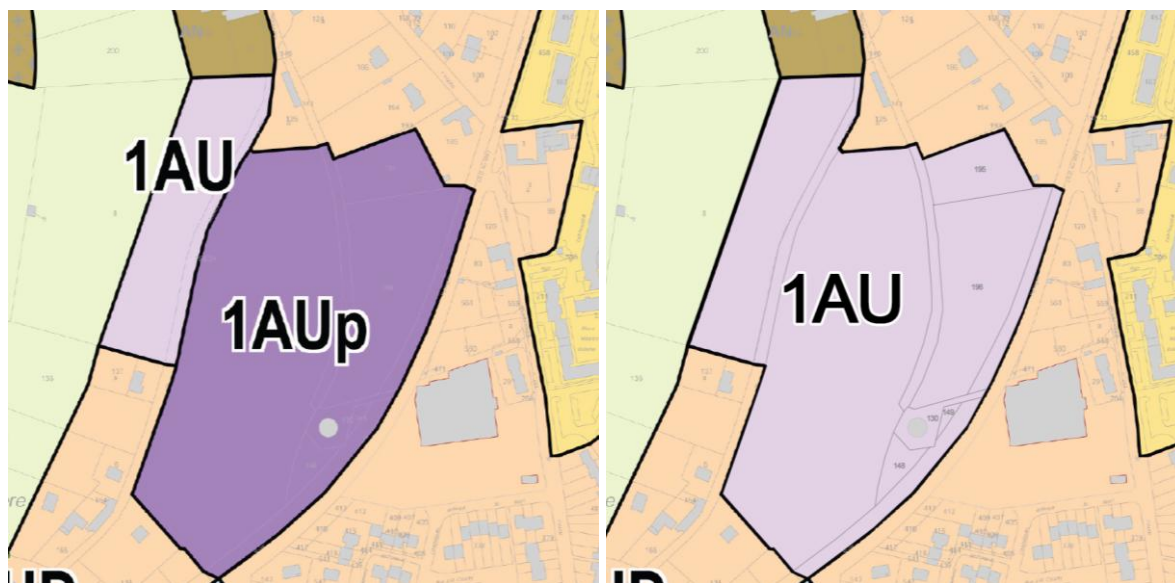
- la commune travaille actuellement à la résorption de la friche commerciale située en face de la parcelle BO104 – Route de Putanges - afin d'accueillir de nouveaux logements locatifs sociaux ;
- la parcelle BO104 fait l'objet de réflexions pour accueillir un nouveau quartier d'environ 17 logements.

Ces réflexions urbaines en cours amènent à envisager la suppression de cet indice

- Afin d'assurer une plus grande flexibilité dans la programmation urbaine : en levant cette contrainte, la municipalité peut adapter de façon plus dynamique les projets selon les besoins du territoire.
- Afin de répondre aux objectifs d'aménagement pour ce secteur (dynamique résidentielle / aucun projet d'équipement public envisagé sur cet espace).

2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du règlement graphique



Avant

Après

2.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS 1A ROUTE DE PUTANGES

 Secteur à urbaniser à vocation dominante d'habitat

Programmation :

- densité brute minimale moyenne : 20 logements par hectare
- diversification de la typologie de logements

 Aménagement et sécurisation des accès - Nombre et localisation indicatifs

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

 Réseau de cheminements doux existants

 Réseau cyclo-pédestre projeté

 Urbanisations ultérieures à anticiper dans les diverses phases d'urbanisation

Le réseau de desserte interne (non représenté sur le schéma ci-contre) intégrera l'aménagement de sentes piétons/cycles, et des connexions douces sur La Verdoyante.

 Lisières urbaines à aménager paysagèrement

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

L'ensemble de la trame verte créée dans l'opération devra favoriser un gain de biodiversité.

Gestion des eaux pluviales

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Le principe de l'hydraulique douce sera mis en œuvre dans le futur aménagement.

Stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs.

Les normes en matière de développement des installations de Recharge pour les Véhicules Electriques et d'espaces sécurisés pour les vélos devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La modification partielle de la zone 1AU, avenue de Verdun

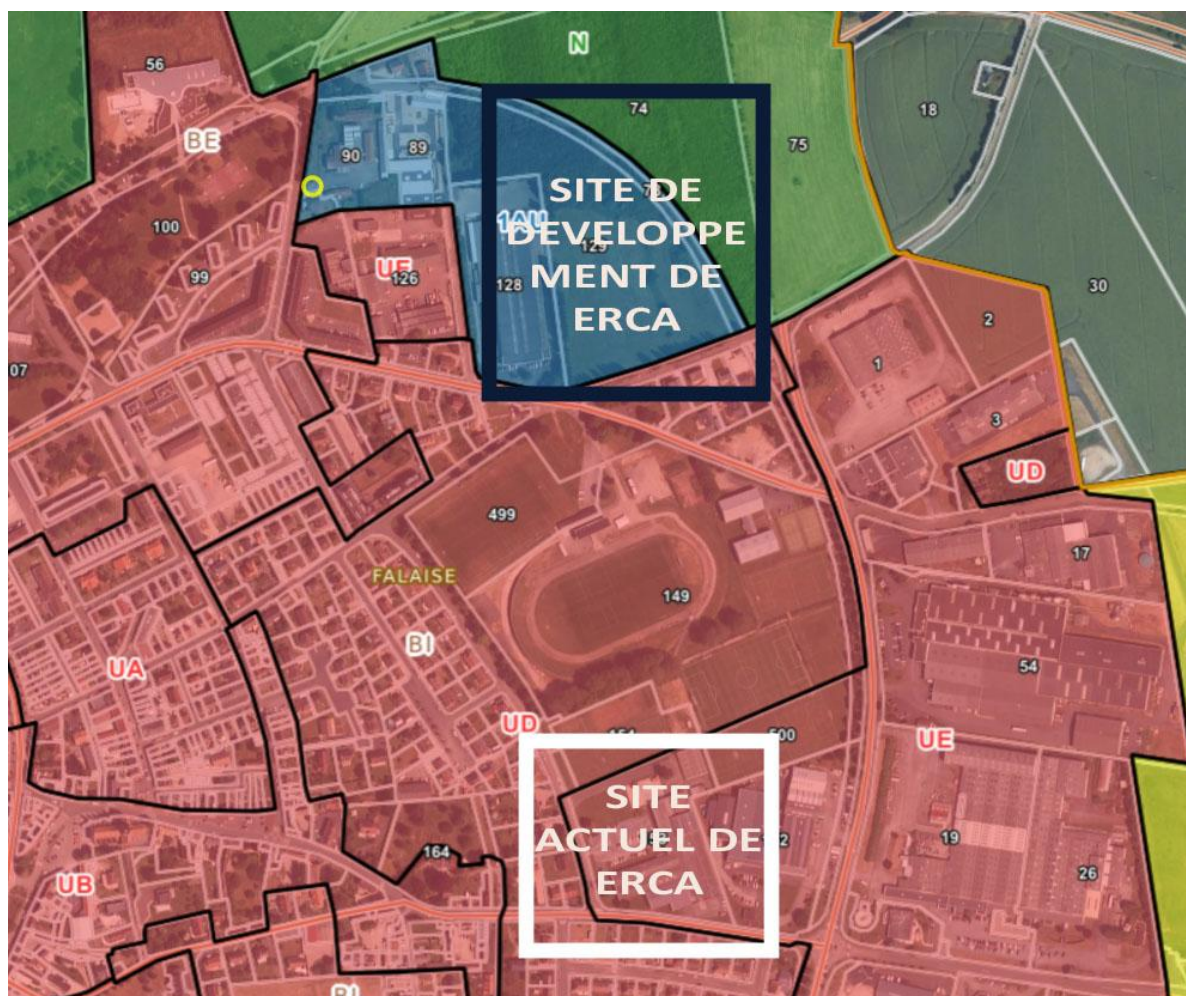
1. Exposé des motifs

L'entreprise ERCA exporte dans le monde entier des machines de conditionnement pour l'industrie agroalimentaire depuis plus de 50 ans. Leader dans son domaine, elle se développe et des besoins en nouveaux locaux sont présents pour accueillir l'augmentation de l'activité sur le territoire communal.

Elle se localise actuellement rue de l'Epée Royale, en zone UE (vocation économique) du PLU de Falaise.

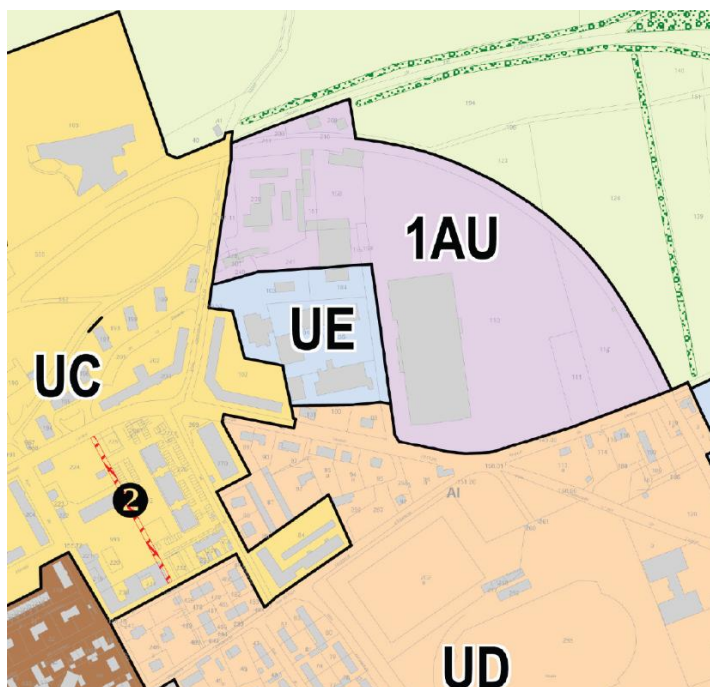
Le terrain pressenti pour accueillir le développement de son activité est quant à lui situé dans la zone 1AU définie au Nord de l'Avenue de Verdun, actuellement à vocation dominante d'habitat. Il est donc proposé dans le cadre de la présente modification de modifier partiellement la zone 1AU (et notamment la parcelle BE129) en zone 1AUe.

Pour rappel, la zone 1AUe est réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.

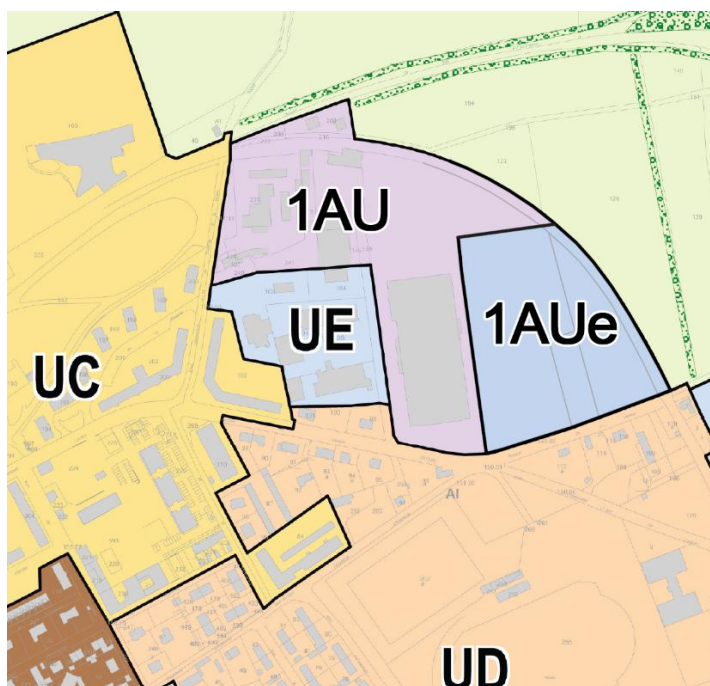


2. Modification du PLU

2.1. Ajustement du règlement graphique



Avant



Après

2.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS 1AU ET 1AUe AU NORD-EST DE LA VILLE

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

-  Secteur à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques
-  Secteur à urbaniser à vocation dominante d'habitat
-  Réseau de cheminements doux existants
-  Fenêtre «mobilités douces» - localisation indicative

Les usages projetés dans la zone 1AUe devront être étudiés et justifiés afin d'assurer la protection des riverains contre les éventuelles nuisances (sonores, atmosphériques, etc...) issues d'une activité de fabrication de machines industrielles (entreprise ERCA).