



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

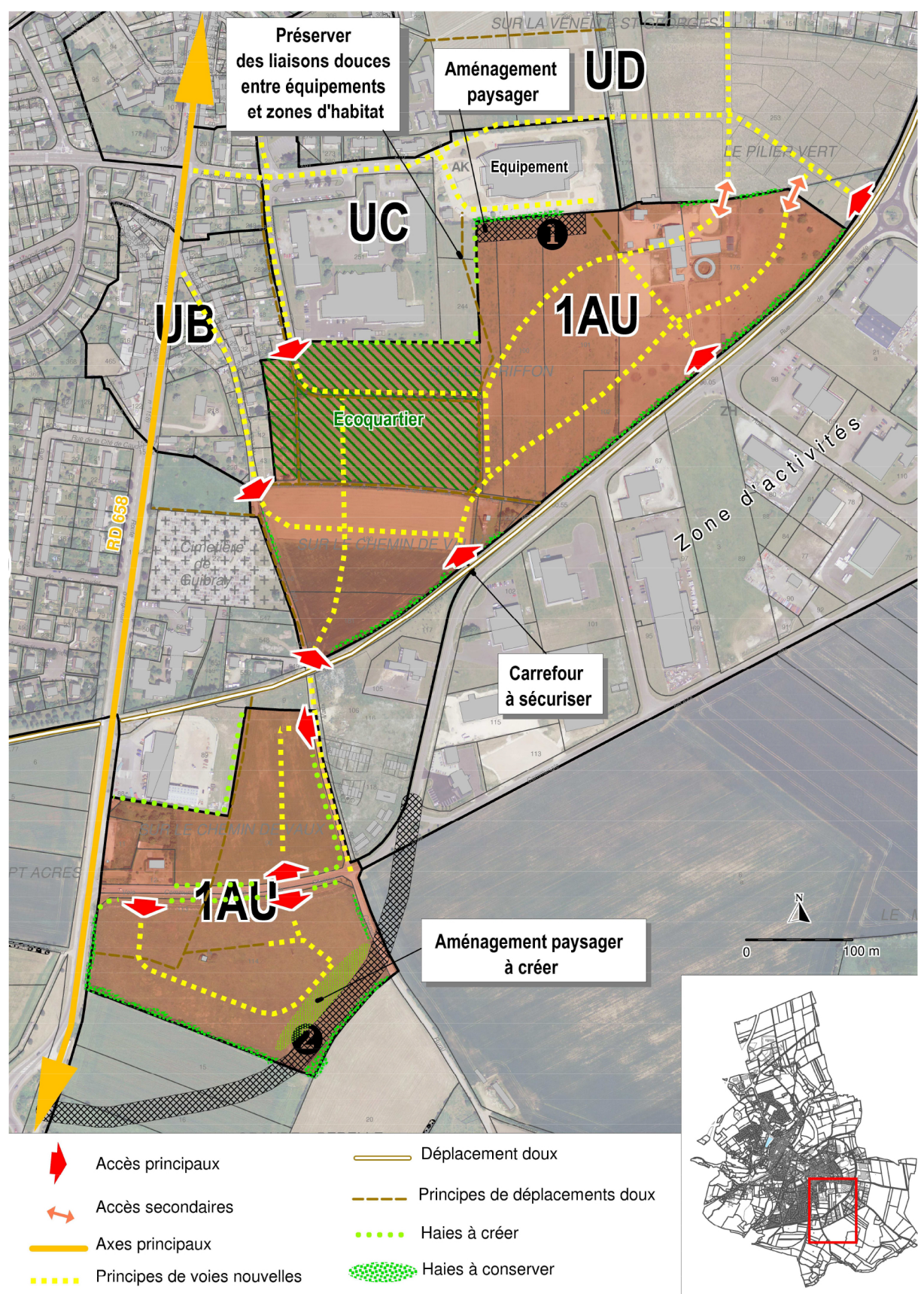
Modification simplifiée n°4

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
Modification simplifiée n°3 approuvée le 20 février 2025*

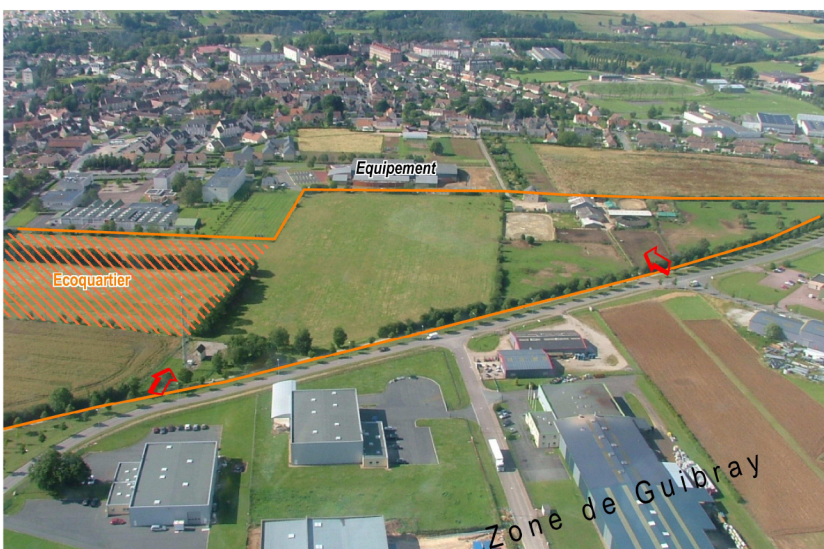
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2026,
Le Président*

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...

Le Champ Morel

UD

1AUp

2AU

UD

A

N

Accès principal

Haies à créer

Haies à préserver

Equipement public structurant

Valorisation de l'entrée de ville

Préserver des liaisons douces entre équipements et zones d'habitat

Accès

RD 511

RD 538

VILLAGE DE VASTON

LE CHAMP MOREL

FERME DE SAINT-LAURENT

ATTACHE

0 100 m

Accès principaux

Accès secondaires

Axes principaux

Haies à créer

Haies à conserver

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.



- la mise en valeur de l'entrée de ville

- Une urbanisation à partir d'un équipement structurant

- Un partage de la voirie sécurisé 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.



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 oeuvre 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.



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).