

# Ville de FALAISE



## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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



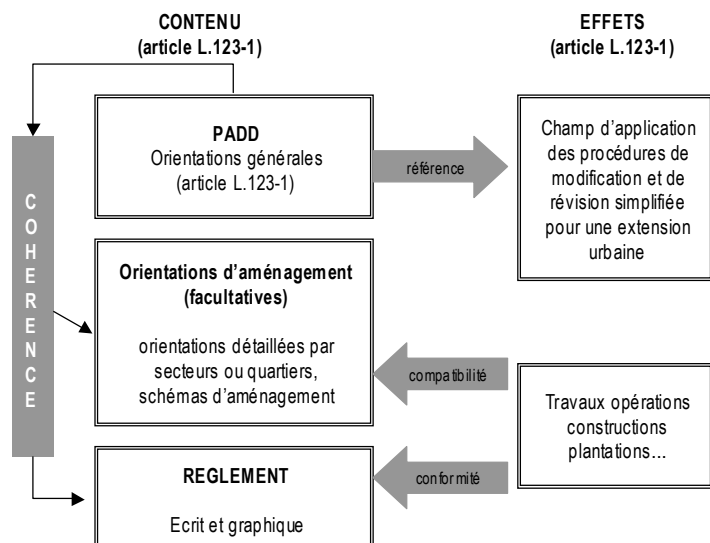
## Le PADD : un projet de territoire


Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Selon les termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune**. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

### Le PADD doit être :

- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.





Le PADD exprime **le projet des élus**, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R.123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Enfin, la présentation des orientations du PADD est l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir et de définir un projet urbain précisant les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...). Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».





Dans le cadre de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** vise à définir les orientations stratégiques d'occupation de l'espace communal pour les 10 ans à venir.

Ce document s'efforce de répondre aux besoins des habitants de Falaise, qui sont au cœur des préoccupations municipales. Il cherche à prendre en considération toute la dimension humaine des problèmes et à s'adapter à l'évolution des modes de vie et des préoccupations sociales et environnementales.

Ville moyenne située à 35km au Sud de la Capitale Régionale et appartenant au même espace géographique de la Plaine de Caen, Falaise veut se positionner comme **un pôle d'équilibre**, modeste mais réel, par rapport à Caen. Ce positionnement se justifie par la rapidité et la facilité des liaisons avec la capitale régionale (20mn par la 2x2 voies), l'intensité des relations quotidiennes entre Falaise et Caen et par le mouvement qui s'est dessiné ces dernières années d'un certain nombre d'habitants de l'agglomération caennaise souhaitant venir s'installer à Falaise ou dans sa région.

**L'achèvement de l'A88** est une priorité absolue pour la ville de Falaise.

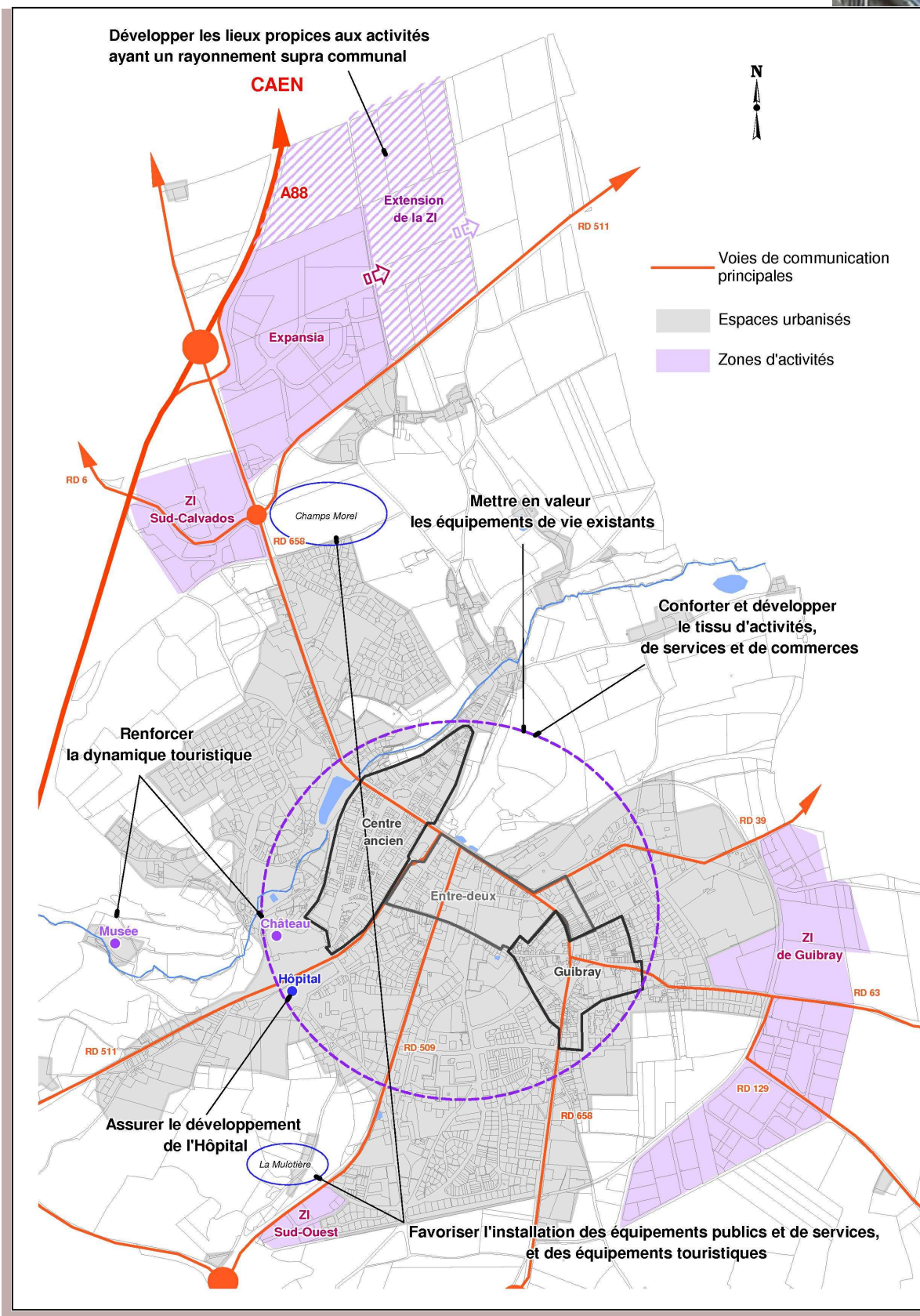
D'une part, l'achèvement de l'A88 signifiera que Falaise n'est plus le terminus de la 2x2 voies actuelle et ouvrira la ville, le Pays de Falaise et plus largement le Département sur tout le Sud de la France. D'autre part, s'il n'y avait pas eu de gratuité entre Caen et le Sud du Calvados, la déviation actuelle serait restée une voie à grande circulation, ce qui aurait entraîné des contraintes particulières et pénalisantes pour l'urbanisation envisageable dans le secteur Sud/Sud Ouest de la commune.

## Les objectifs de la Ville de Falaise

C'est sur la base du diagnostic et de ces considérations qu'il est proposé de retenir les 4 orientations suivantes :

- **Demeurer le centre actif d'un bassin de vie véritable**
- **Maîtriser le développement urbain**
- **Valoriser notre cadre de vie**
- **Veiller à la qualité de nos axes de circulation urbaine**

# Demeurer le centre actif d'un bassin de vie véritable





## Maintenir sa qualité de pôle emploi à l'échelle du Pays de Falaise

- En confortant et développant le tissu d'activités, de services et de commerces
- Par le développement des milieux propices aux activités ayant un rayonnement supra communal, en veillant au développement de la zone Expansia et en étant partenaire d'une zone économique communautaire, à l'Ouest, en frange de territoire communal, sur la commune de Saint Martin de Mieux.
- En renforçant la dynamique touristique, autour du château Guillaume le Conquérant, des musées et du patrimoine historique

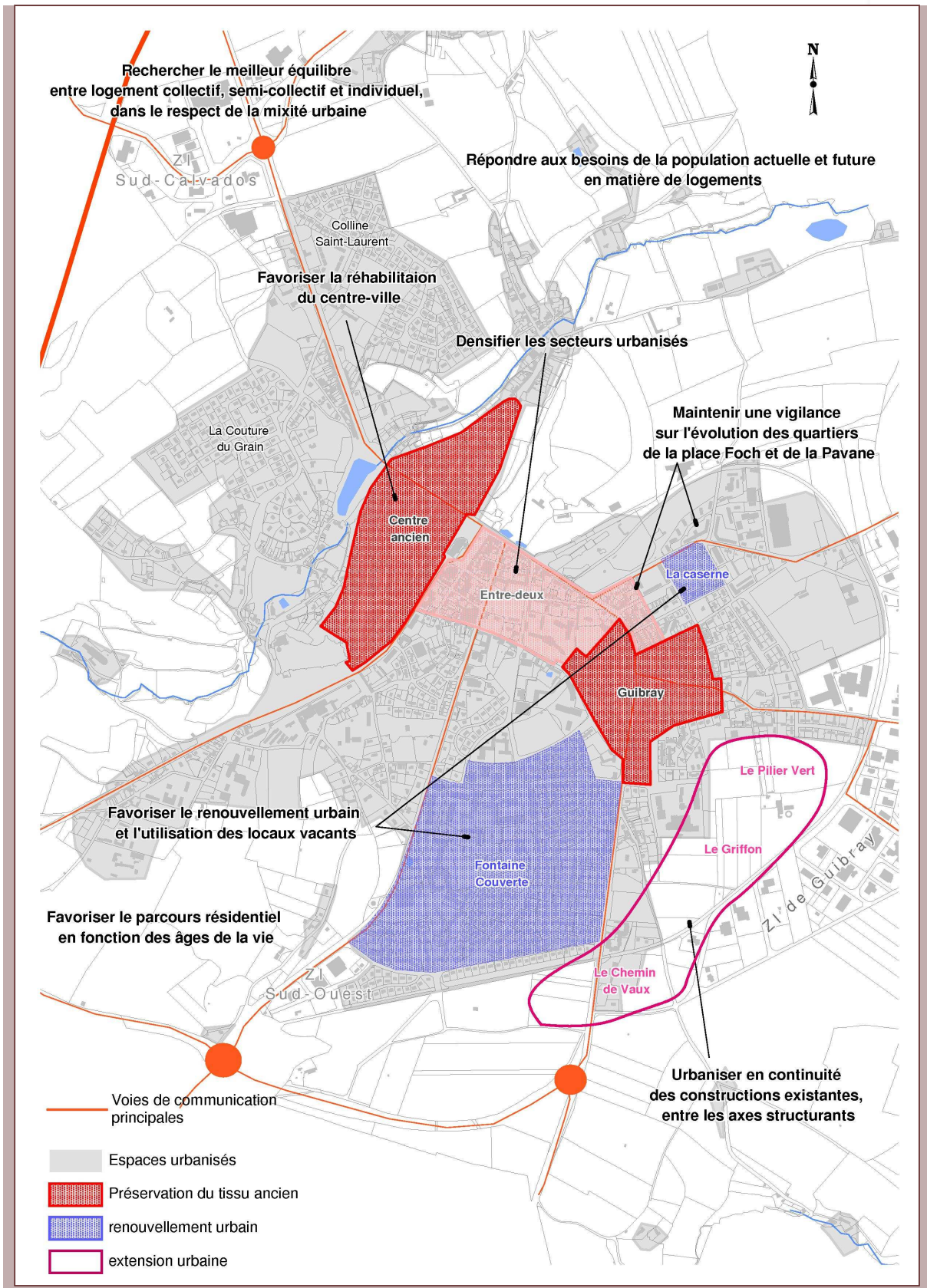


## Conserver les capacités d'attraction de Falaise que constituent les services et équipements de vie

- En assurant le développement de l'Hôpital, élément capital de l'attractivité de Falaise et premier employeur de la ville
- En mettant en valeur des équipements de vie existants (culturels, sportifs, éducatifs...)
- En favorisant l'installation des équipements publics et de services, judicieusement répartis sur le territoire communal, et des équipements touristiques comme dans les secteurs du Champ Morel ou de la Mulotière

**Demeurer le centre actif d'un bassin de vie véritable**







## Agir sur la ville actuelle

- En favorisant le renouvellement urbain (Fontaine Couverte, espace de la caserne...) et l'utilisation des locaux vacants
- En densifiant les secteurs de la caserne et de l'Entre Deux urbain (entre le Bd de la Libération et Guibray)
- En maintenant une vigilance sur l'évolution des quartiers de la Place Foch et de la Pavane
- En tenant compte des capacités de stationnement
- En favorisant la réhabilitation du centre-ville

## Encourager le développement d'une offre diversifiée en matière d'habitat à l'échelle de la ville

- En répondant aux besoins de la population actuelle et future en matière de logements avec un objectif compris entre 9000 et 10000 habitants
- En recherchant le meilleur équilibre possible entre logement collectif, semi-collectif et individuel dans le respect de la mixité urbaine
- En favorisant le parcours résidentiel, c'est à dire en offrant aux falaisiens un habitat adapté en fonction des ages de la vie : jeunes, couples avec enfants, personnes âgées



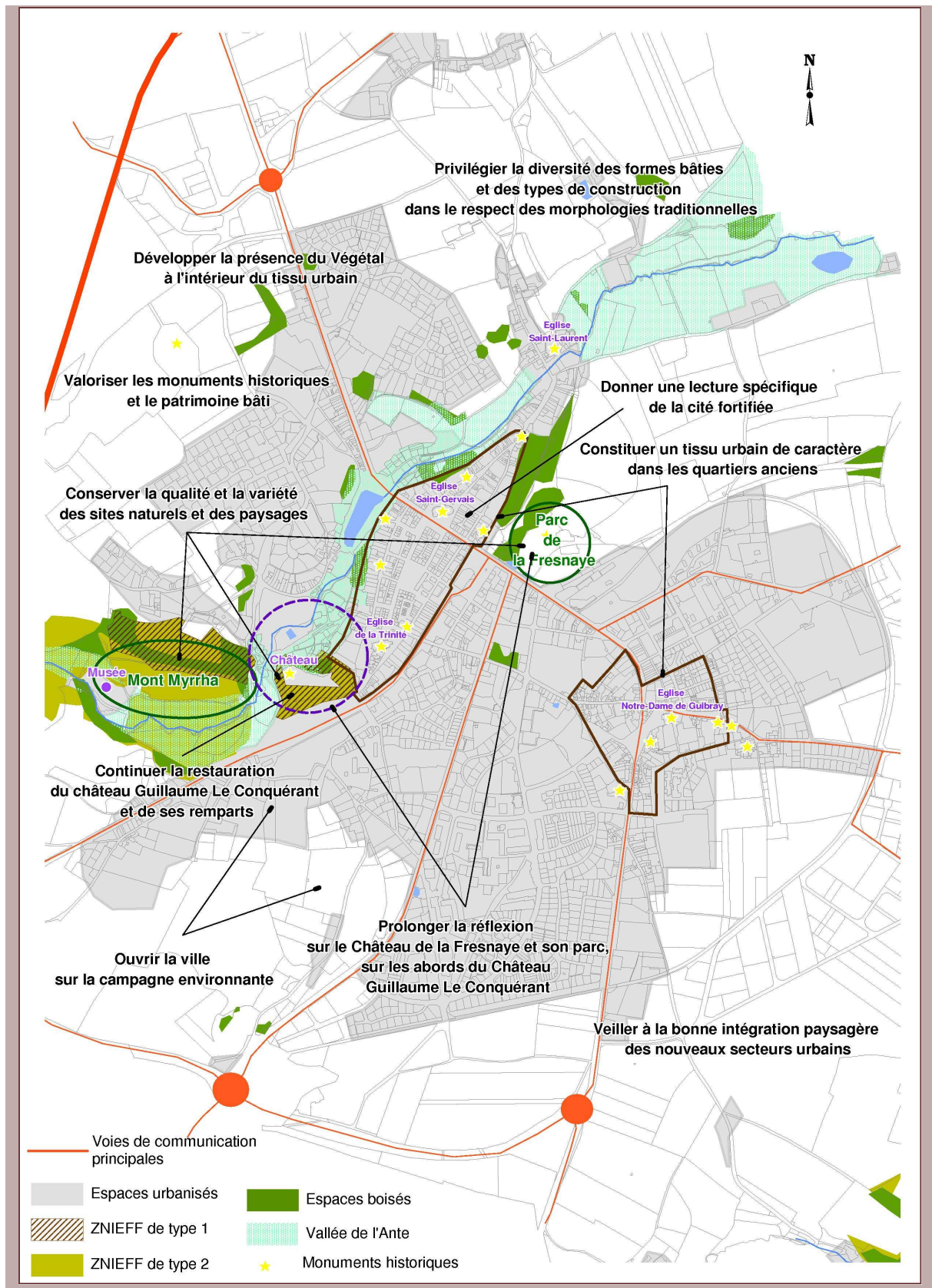
## Prévoir des extensions urbaines mesurées et maîtrisées qui suivent le développement historique de la ville

- En urbanisant entre les axes structurants, plutôt que le long de ces axes
- En favorisant l'urbanisation en continuité des constructions existantes
- En s'appuyant sur des qualités paysagères (relief, végétation, visibilité...) pour définir les limites d'urbanisation futures
- En urbanisant dans les secteurs de Guibray, le Pilier Vert, le Chemin de Vaux, la route d'Argentan, les griffons au Sud

# Maîtriser le développement urbain







## Valoriser notre patrimoine historique et bâti

- En continuant la restauration du château Guillaume le Conquérant et de ses remparts
- En prolongeant la réflexion
  - Sur le Château de la Fresnaye et son parc
  - La restauration des abords du Château Guillaume Le Conquérant avec le lavoir médiéval, le bassin des tanneurs, le site du Val d'Ante
- En valorisant les Monuments Historiques et le patrimoine bâti.

## Favoriser une identité urbaine locale

- En constituant un tissu urbain de caractère dans les quartiers, en particulier en veillant à l'implantation, l'aspect et la volumétrie des constructions et des voiries
- En privilégiant la diversité des formes bâties et des types de construction dans le respect des morphologies traditionnelles.



## Valoriser nos atouts paysagers

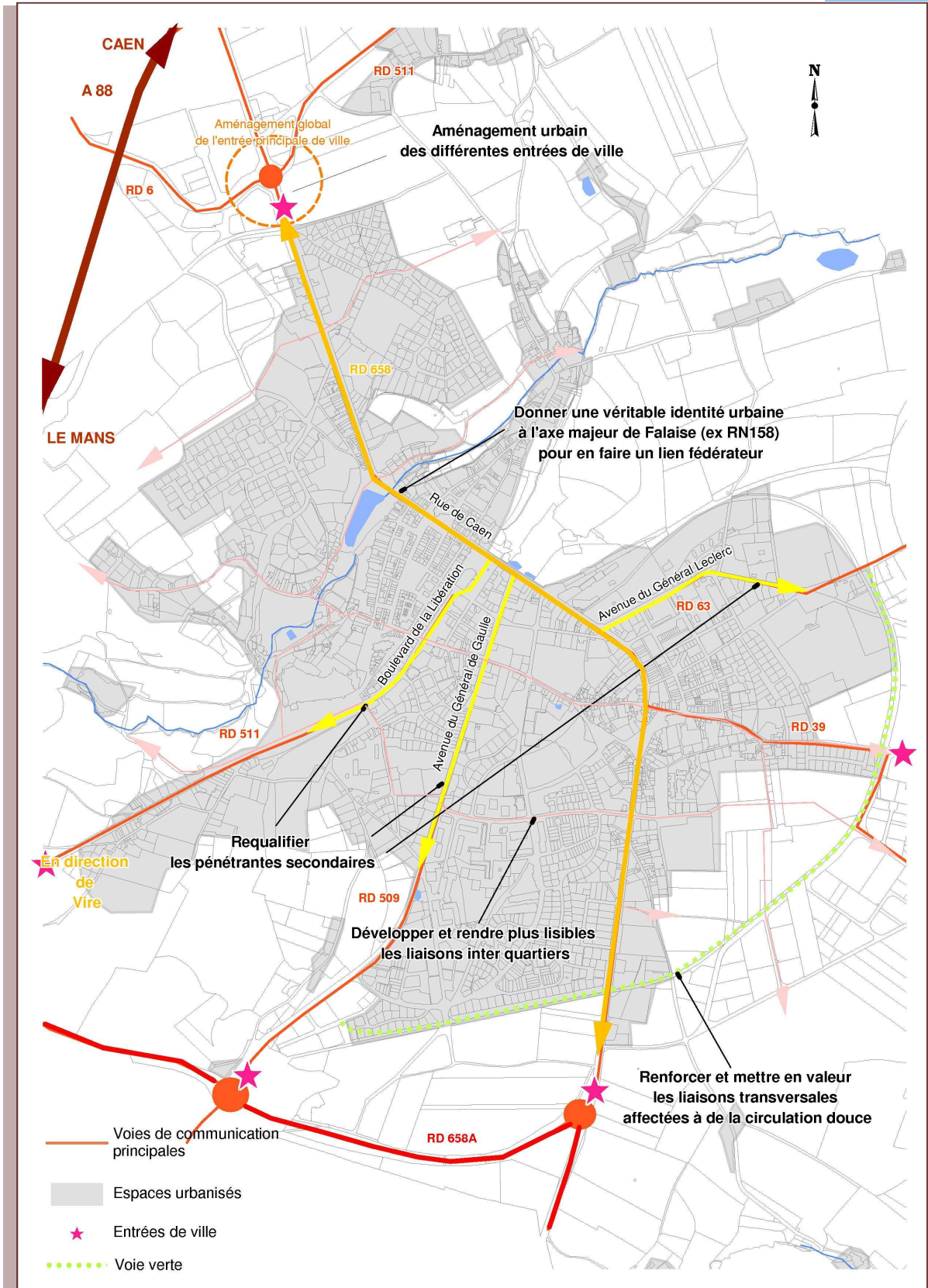
- En mettant en scène la ville et l'espace rural
- En ouvrant la ville sur la campagne environnante (création de cheminements doux, dégagement des perspectives depuis l'espace public urbain...)
- En donnant une lecture spécifique de la Cité fortifiée, notamment en dégagant le Val du Marescot dans sa partie située dans le Parc de la Fresnaye
- En conservant la qualité et la variété des sites naturels et des paysages notamment :
  - Protéger les grands espaces naturels et boisés et leurs limites
  - Conforter la trouée verte constituée par la Vallée de l'Ante, le Parc de la Fresnaye et le Mont Myrrha
  - Protéger les milieux sensibles (ZNIEFF)
- En veillant à la bonne intégration paysagère des nouveaux secteurs urbains : utilisation du relief et des lignes d'horizon en les soulignant par des franges végétales (ourlets boisés, végétation de taillis, bocage)
- En développant la présence du végétal à l'intérieur du tissu urbain

# Valoriser notre cadre de vie





# Veiller à la qualité de nos axes de circulation urbaine





## Vers une plus grande cohérence dans notre manière de circuler afin de :

- Donner une véritable identité urbaine à l'axe majeur de Falaise (ex RN158) pour en faire un lien fédérateur (séquençage, amélioration de son traitement et des conditions de circulation et de sécurité)
- Requalifier les pénétrantes secondaires (Boulevard de la Libération, Avenue du Général de Gaulle, Avenue du Général Leclerc...)
- Développer et rendre plus lisibles les liaisons interquartiers
- Renforcer et mettre en valeur les liaisons transversales affectées à de la circulation douce afin de mieux répondre aux usages (déplacements scolaires, liaisons quotidiennes avec les pôles de proximité et équipements) et en particulier sur l'axe Guibray / Hôtel Dieu



## Par un aménagement urbain des différentes entrées de ville



**Veiller à la qualité de nos axes de circulation urbaine**

## Les objectifs du PADD

- ▼ Entrée de ville
- Voies de communication principales
- Espaces urbanisés
- Zones d'activités
- Prairies
- Espace agricole
- ▨ Renouvellement urbain
- Extension urbaine
- ▨ Extension de l'activité économique
- Vallée de l'Ante





