

# Ville de FALAISE



## Plan Local d'Urbanisme



### Rapport de Présentation

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

## SOMMAIRE

<b>1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU</b>	
<b>1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme</b>	4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	5
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU	6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	6
1.6 La Concertation auprès des habitants	6
<b>2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme</b>	6
<b>3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Falaise</b>	7
<b>4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols</b>	9
4.1 Objectifs	9
4.2 Récapitulatif du zonage	10

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles</b>	13
<b>1 – Falaise dans son environnement</b>	13
<b>2 – Un relief contraignant et déterminant pour la forme urbaine</b>	14
<b>3 – Géologie</b>	14
<b>4 – Hydrologie</b>	17
<b>5 – Réseaux et infrastructures</b>	18
5.1 Assainissement	18
5.2 Eaux pluviales	20
5.3 Eau potable	20
5.4 Réseaux souples	21
5.5 Les déchets ménagers	22
<b>3 – Analyse paysagère et développement durable</b>	24
<b>1 – Les grands principes d'organisation spatiale</b>	24
1.1 Le territoire communal	24
1.2 Des vues et cadrages valorisants sur la campagne et l'espace urbain	29
<b>2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection</b>	32
2.1 Des zones naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	32
2.2 Des sites protégés	35
2.3 Une zone inondable et des risques de remontée de nappe	36
2.4 La préservation de la ressource en eau	38
2.5 Les chutes de blocs	38
2.6 Les boisements et le rôle des haies	38
2.7 Le risque de retrait-gonflement des argiles	40
<b>4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis</b>	42
<b>1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine</b>	42
1.1 Les dynamiques de l'urbanisation ou l'évolution historique	42



1.2 Les grands secteurs urbains.....	46
<b>2 – Morphologie urbaine .....</b>	<b>55</b>
<b>3 – Patrimoine bâti et culturel .....</b>	<b>57</b>
3.1 Quelques éléments d'architecture .....	57
3.2 Le patrimoine classé.....	58
3.3 Des vestiges archéologiques.....	60
<b>4 – Voirie et déplacements .....</b>	<b>63</b>
4.1 Hiérarchisation de la voirie .....	63
4.2 Stationnement .....	65
4.3 Les transports en commun .....	66
4.4 Les entrées de ville.....	66

## DIAGNOSTIC

<b>5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal .....</b>	<b>70</b>
<b>1 – Population .....</b>	<b>70</b>
1.1 Démographie .....	71
1.2 Composition de la population .....	72
1.3 Desserrement des ménages.....	74
<b>2 – Logements .....</b>	<b>75</b>
2.1 Un parc de logements dynamique .....	75
2.2 Une pression mobilière récente .....	76
2.3 Un secteur locatif fort.....	82
2.4 Le parc social .....	85
2.5 Les gens du voyage.....	87
<b>3 – Activités .....</b>	<b>87</b>
3.1 Emploi, population active, chômage .....	87
3.2 Répartition par secteur d'activité.....	92
3.3 Equipements et services.....	98

## LES CHOIX D'AMENAGEMENT – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus .....</b>	<b>111</b>
<b>1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune .....</b>	<b>111</b>
<b>2 – Les choix d'aménagement de la ville .....</b>	<b>113</b>
<b>3 – La définition du zonage et du règlement .....</b>	<b>117</b>
<b>4 – Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur .....</b>	<b>124</b>
4.1 Les espaces naturels et agricoles.....	124
4.2 Le patrimoine bâti et culturel.....	124
4.3 Les ressources en eau, les risques et la gestion des eaux usées et pluviales .....	125
4.4 Les nuisances sonores et les déplacements .....	125
4.5 La prise en compte des autres nuisances et pollutions .....	126

La dernière révision du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Falaise a été approuvée le 14 février 2000. Au regard d'un document aujourd'hui inadapté face aux évolutions du territoire et projets de la ville, la municipalité s'est lancée dans la définition de nouveaux objectifs.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la ville au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix à quinze prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### 1.1 Phase 1 : le Diagnostic

#### *Recueil des données existantes*

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

#### *Le fonctionnement socio-économique*

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

#### *L'énoncé du diagnostic*

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

## 1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

### *Définition d'une politique d'ensemble*

La loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

### *Scénarios d'aménagement*

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

### *Projet urbain*

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

## 1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire...

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

## 1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

## 1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

## 1.6 La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

## 2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

*PLU composé de cinq pièces :*

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.



# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....
- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

## 3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de FALAISE

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Actuellement, seul un périmètre pour le Pays de Falaise a été arrêté le 01 juillet 2002. Il reprend le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Le PLU doit être également compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Celle-ci s'est fixé un objectif de population de l'ordre de 27000 habitants à l'horizon 2016 (soit une croissance de 0.65% par an) représentant un besoin en construction de 1900 logements (soit 173 logements par an). Cette production de logements doit se réaliser en fonction des capacités des communes à accueillir de nouvelles populations. Il est ainsi proposé de maintenir la croissance de Falaise avec 35% des constructions neuves, poursuivre celle sur les secteurs intermédiaires avec 50% de la production et définir une croissance modérée en secteur rural (15%).

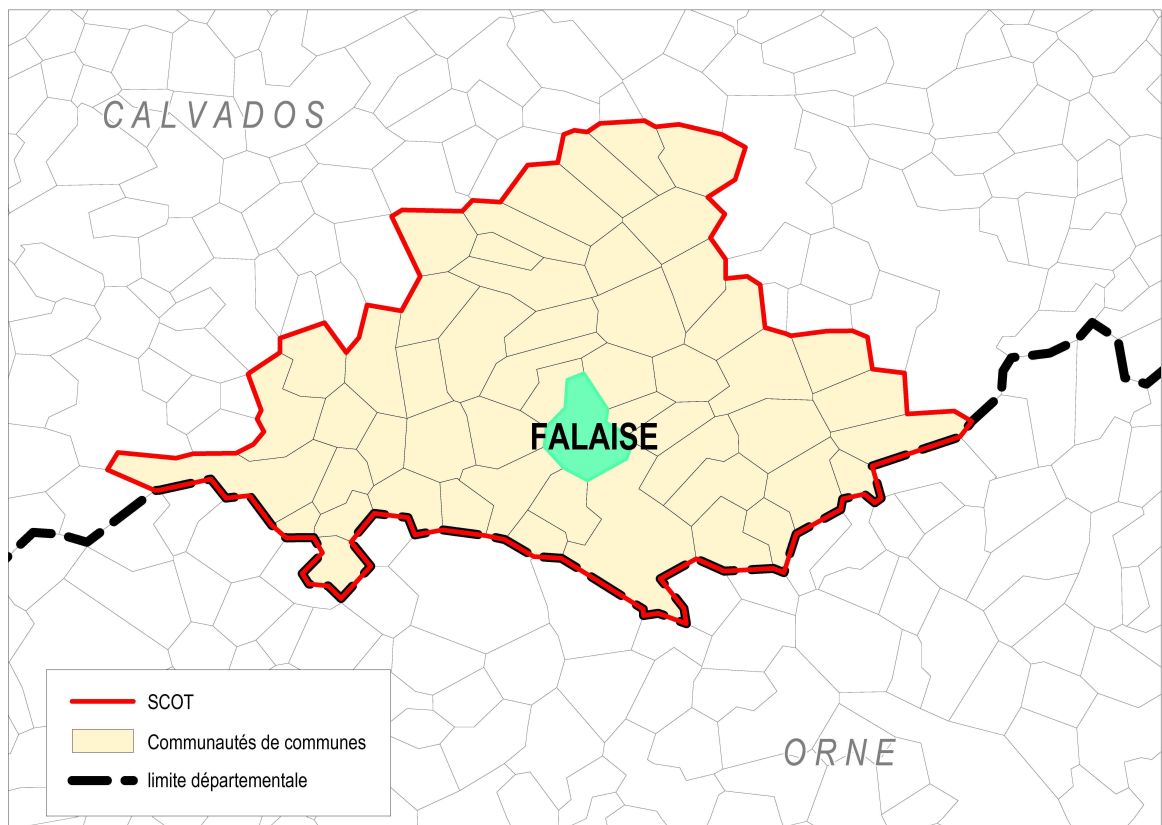
Le territoire de la Communauté de Communes est composé de 53 communes et notamment du SIVOM de Falaise Sud, a été créée le 30 décembre 1993. Ses compétences sont de sept ordres :

- L'aménagement de l'espace : charte de développement et d'aménagement, schémas directeurs, ZAC, SCOT, repérage des futures cessations d'activité

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Les actions de développement économique : création et gestion des zones industrielles (notamment les zones de Falaise, Soumont Saint Quentin, Saint Martin de Mieux et Saint Pierre du Bû)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement : mise en place de l'assainissement non collectif (SPANC), collecte et traitement des déchets ménagers, entretien du sentier de Grande Randonnée
- Politique du logement et du cadre de vie : Elaboration du Programme Local de l'Habitat, actions pour le maintien des personnes âgées à domicile, secours contre l'incendie, politique de logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Equipements culturels et sportifs, équipements scolaires : piscine, organisation du transport des écoles pour s'y rendre
- Tourisme : pays d'accueil touristique, office de tourisme, chemins de randonnée, site VTT
- Activités culturelles : école de musique, médiathèque, aide et développement des bibliothèques

## Cadre administratif



Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

## 4 – Bilan du Plan d'occupation des sols

### 4.1 Objectifs

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la ville de Falaise date du 27 juin 1978. Il a déjà été révisé à deux reprises en 1990 et 2000 et fait l'objet de nombreuses modifications.

Le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols révisé présentait 3 orientations communales pour renforcer le rôle de Falaise comme pôle urbain du sud-Calvados:

- Inverser la tendance démographique : accueillir de nouveaux ménages en diversifiant le parc de logements.

En complément de la politique déjà engagée de reconquête du parc de logements vacants et d'amélioration du parc existant, la ville souhaitait pouvoir offrir des terrains destinés à l'habitat individuel d'un bon niveau. A terme, l'objectif de population espéré était de dépasser les 10 000 habitants soit un gain de l'ordre de 1 800 habitants. Pour ce faire environ 50 ha s'avéraient nécessaires.

- Accueillir de nouveaux emplois

La ville souhaitait pouvoir répondre rapidement aux demandes d'installation d'entreprises nouvelles, ou favoriser l'évolution des entreprises existantes en offrant des terrains équipés et bien desservis. Deux secteurs étaient alors concernés :

- le secteur sud ( ZI de Guibray ) : extension de la zone d'activité occupée dans sa presque totalité.
  - le secteur nord ( ZI Sud-Calvados ), au lieu-dit l'Attache, au point d'échange avec la RN 158 vers Caen, pour profiter de la liaison rapide avec l'agglomération caennaise.
- Favoriser l'attractivité de Falaise, en protégeant son patrimoine naturel et bâti et en développant les services offerts en terme de loisirs.

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

---

Ces orientations se traduisait par les objectifs suivants :

- La protection des sites et paysages :
  - La protection de la Vallée de l'Ante dans son ensemble prenant néanmoins en compte l'activité de tourisme et loisirs que ces espaces génèrent (Mont Myrrha, musée, promenade de Bercagnes entre le château et le musée, parc du château de la Fresnaye)
  - La protection de la Vallée du Gué Pierreux au Sud du territoire communal
  - La protection des espaces bocagers entre la ville et la déviation de la RN158 (secteurs de la ferme de Mesnil Bernard et de la Roquette)
- La prise en compte de l'activité agricole sur les plateaux au Nord et au Sud
- L'accueil de nouveaux ménages avec la définition de trois zones principales en sus du potentiel d'évolution du tissu bâti
  - Une urbanisation vers le Sud Est de 19 ha jusqu'à la zone industrielle auxquels s'ajoute 10 ha à long terme
  - Le développement de part et d'autre de la RN158 représentant près de 52 ha (dont 28 à long terme)
  - Une urbanisation vers le Sud, route de Putanges, pour environ 4 ha.
- Le développement des activités dans deux grands secteurs :
  - L'extension de la zone d'activité Sud
  - Le maintien au Nord du secteur d'activité

## 4.2 Récapitulatif du zonage

Le Plan d'Occupation des Sols de Falaise délimitait 331 hectares de zones urbanisées, 143 hectares de zones naturelles urbanisables et 709 hectares de zones non constructibles.

Il ne correspond plus aujourd'hui aux projets de la ville. Bien que toutes les potentialités n'ont pas été exploitées, certaines destinations de zones sont à redéfinir. Les zones d'activités sont en cours d'aménagement et l'extension de l'urbanisation est à réadapter en tenant compte des possibilités dans les secteurs de renouvellement urbain.

# 1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Zones	Superficie des zones
	Superficie en ha
UA <i>dont</i> UAa : 52 Uat : 2,3	73,3
UB	54,5
UC	32,0
UD	83,0
UE	88,5
<b>TOTAL Zones Urbanisées</b>	<b>331,3</b>
NB	10,5
1NAh	46,0
NAh	24,9
1NAe	38,0
NAe	23,7
<b>TOTAL Zones naturelles urbanisables</b>	<b>143,1</b>
NC	330,5
ND <i>dont</i> : NDI : 5,2 NDu : 54 NDc : 0,4	379,1
<b>TOTAL Zones naturelles protégées</b>	<b>709,6</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 184,0</b>



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 1. Falaise dans son environnement

La Ville de Falaise se situe au sud du Département du Calvados à environ 50 km des cotes de la Manche et à 7 km du Département de l'Orne.

Elle est reliée au nord, à la capitale régionale, Caen, par la RN 158 qui a été progressivement aménagée en 2\*2 voies (future A88) et sera dans 3 ans également rattachée au réseau autoroutier au sud d'Argentan.

Entre Caen et Falaise il faut traverser un très vaste plateau qui dégage des vues profondes pouvant atteindre 15 à 20 km, plateau où se déploie une mosaïque de parcelles de labours couvertes suivant les saisons, de lin, de colza ou de blé. Seuls quelques clochers de village viennent ponctuer ce paysage. Potigny, à 10 km au nord de Falaise est l'unique petite ville apportant quelques services tels que des commerces de proximité, des médecins et une pharmacie.

Vers le sud, il faut aller jusqu'à Argentan à 23 km pour retrouver une ville.



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

Sur l'axe Est-Ouest, représenté par la RD 511, Falaise se situe à mi-chemin (20 km de part et d'autres) entre Pont- d'Ouilley et Saint-Pierre sur Dives, deux communes de moindre importance et il faut, sur cet axe aller jusqu'à Vire à l'Ouest et Lisieux à l'Est pour trouver de véritables pôles urbains (>15 000 habitants).

De ce fait, Falaise a représenté et représente toujours un véritable pôle attractif pour les communes voisines dans un rayon de 15 à 20 km. C'est pourquoi elle est naturellement devenue le centre de la Communauté de Communes du Pays de Falaise qui s'est créée en 1991 (53 collectivités).

Trois autres axes secondaires permettent également d'atteindre Falaise

- RD 6 au nord-ouest en venant de Thury-Harcourt
- RD 63 au sud-est à partir de Trun
- RD 509 au sud-ouest de Putanges

Mais autour de tous ces axes ne gravitent que des villages de dimensions modestes ( la CDC du Pays de Falaise ne regroupe que 25 000 habitants).

### 2. Un relief contraignant et déterminant pour la forme urbaine

Le relief de Falaise s'est constitué à partir d'un plateau d'une altitude voisine de 200m qui a été entaillé par deux cours d'eau : l'Ante et le ruisseau du Gué Pierreux qui venant du sud-ouest s'approfondissent vers le nord-est pour se jeter, sans se rejoindre, dans la Dives.

L'Ante, qui longe le centre ville, a creusé, en contournant le mont Myrrha, des versants raides peu propices au développement urbain et difficiles à franchir. La cité fortifiée est construite sur la rive droite de l'Ante, sur un promontoire oblong naturel, ponctué par l'éperon rocheux du site du château

Le plateau sud a une topographie plus subtile modelée par des écoulements affluents du bassin versant de l'Ante, formant des croissants tournés vers la vallée.

La vallée de l'Ante occupe la partie centrale du territoire communal et son bassin versant, forme une vaste dépression dans laquelle s'inscrit en totalité l'agglomération falaisienne y compris les extensions urbaines sud. Les extensions les plus récentes au nord sont visibles du versant sud.

Le bassin versant de ruisseau du Gué Pierreux, marque une ligne de rupture auprès du chemin de Saulnier

Le ruisseau du Gué Pierreux constitue la limite sud de la commune.

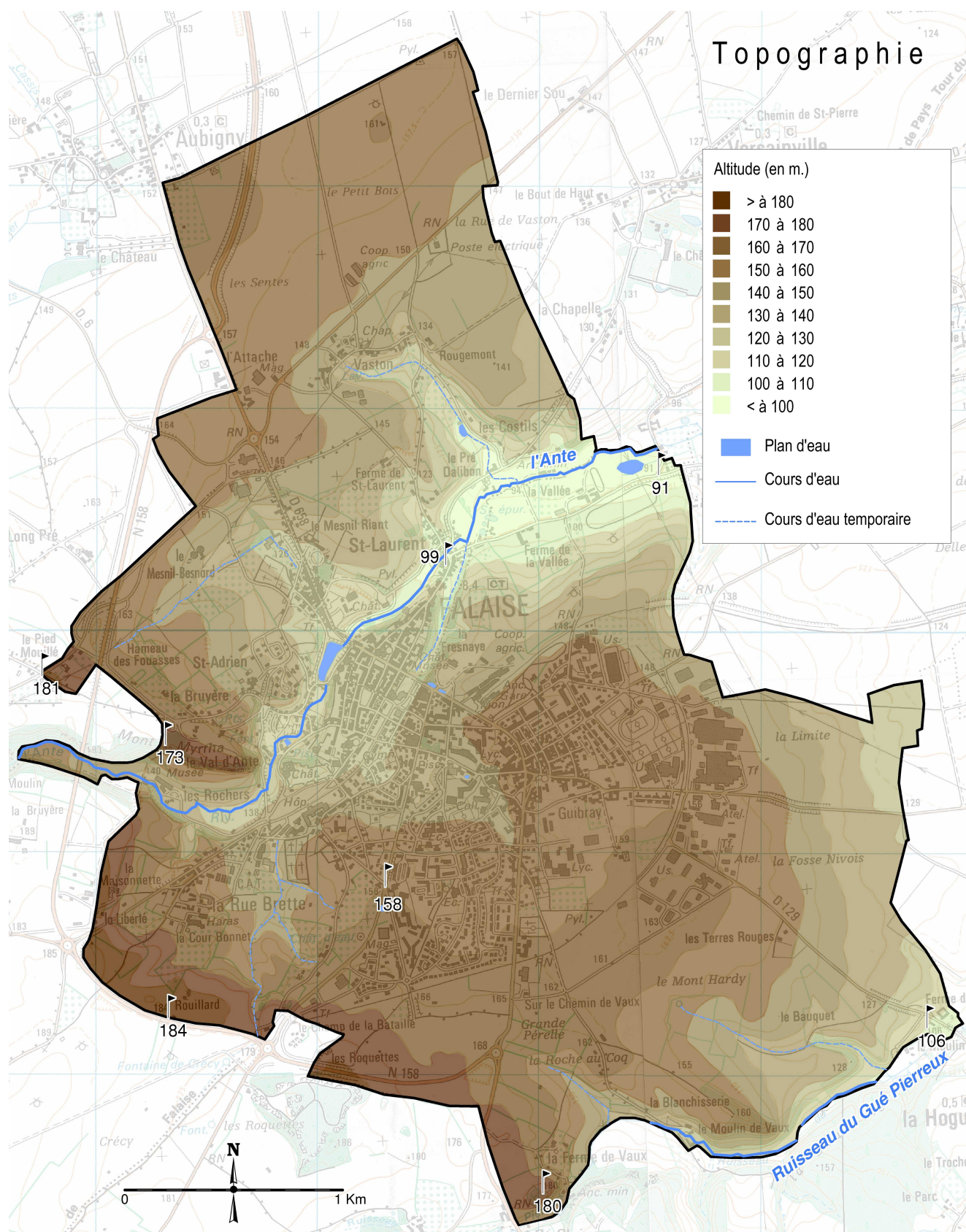
### 3. Géologie

D'après la carte géologique de la région de Falaise, les formations géologiques représentées à l'affleurement sont représentatives des vieux massifs appartenant à l'ère du Précambrien schisteux, traversé par des massifs granitiques de plus ou moins grande importance ou bien recouvert par les formations jurassiques en lambeaux.

Ensuite, apparaissent à l'affleurement les formations du Primaire discordantes sur le Précambrien : Cambrien, Grés armoricains de la base de l'Ordovicien, série ordovicienne schisteuse et gréseuse.



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

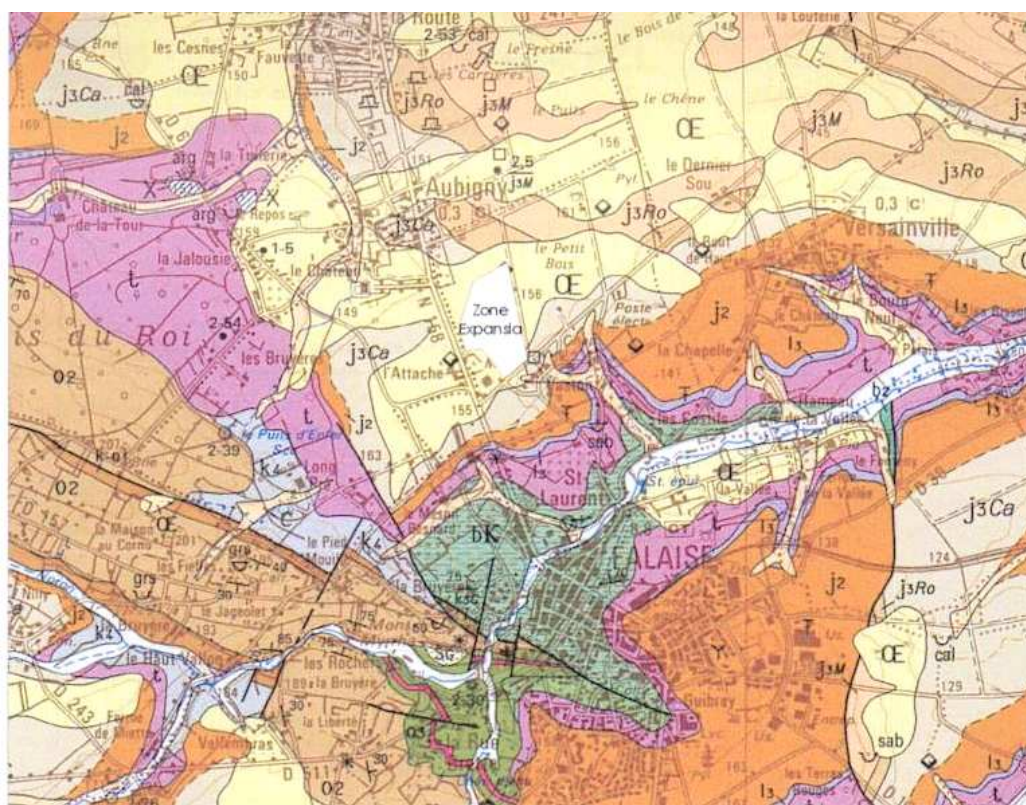




## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Les dépôts du trias (début de l'ère secondaire) sont laissés sous forme de traînées au niveau des dépressions : c'est le cas du secteur de Falaise où les formations caillouteuses sont associées à des horizons argileux pouvant atteindre 25 mètres d'épaisseur.

Des niveaux d'eau ont mis en évidence dans les formations du Primaire : il s'agit plutôt d'aquifère contenant des nappes isolées à faible réserve. Les calcaires Liasiques et du Bathonien-Bajocien constituent également des réserves aquifères discontinues mais dont les potentialités sont plus importantes.





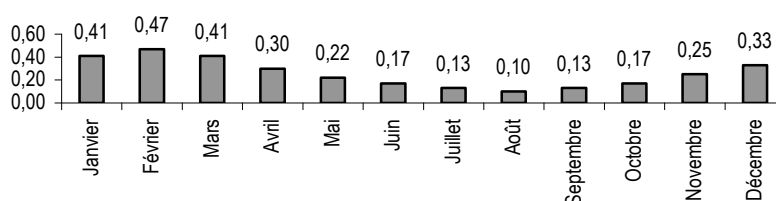
## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 4. Hydrologie

Le territoire communal est traversée par la vallée de l'Ante qui entaille largement la ville d'Ouest en Est avec des versants pentus peu propices au développement urbain.

Rejoignant la Dives, la rivière présente un débit relativement faible. Le QMNA(5) (Débit mensuel de référence le plus bas de fréquence quinquennale) de  $0,08\text{m}^3/\text{s}$  et le débit de crue de  $1,6\text{ m}^3/\text{s}$  (2ans) révèle une rivière avec un potentiel intéressant que ce soit au niveau écologique ou paysager. Les débits interannuels démontrent le lien étroit entre les fluctuations de l'Ante et le régime pluviométrique. Il se retrouve ainsi un étiage marqué en été et des débits plus importants en hiver. Il est à noter que les abords de l'Ante sont définis comme secteurs inondables et par conséquent particulièrement sensibles.

Débits moyens interannuels de l'Ante  
– Station d'Eraines (en  $\text{m}^3$  par  
seconde) - DIREN



Au Sud, le ruisseau du Gué Pierreux, à l'origine d'une autre zone inondable marque la limite Sud du territoire.

En terme d'eaux souterraines, il se note la présence de l'aquifère le plus important de la région s'étendant de Falaise-Argentan jusqu'à la mer. Il s'agit d'un aquifère discontinu qui s'inscrit au sein des calcaires du bathonien. La nappe se déplace selon une direction Sud-Ouest à Nord-Est.

Le souci de la protection des ressources en eau qu'elles soient superficielles ou souterraines se traduit par la délimitation de zonages dans lesquels sont imposées ou interdites certaines pratiques. Ainsi la ville de Falaise est comprise dans 3 périmètres sensibles:

- Les zones sensibles aux eaux résiduaires urbaines (par arrêté du 23/11/2005) dans lesquelles la nécessité de préserver le milieu aquatique justifie la mise en œuvre d'un traitement plus rigoureux des eaux usées urbaines avant leur rejet dans le milieu naturel
- Les zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole définies par arrêté préfectoral du 12 février 2005 pour lutter contre la pollution des eaux et pour lesquelles a été définie un code de bonnes pratiques agricoles

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### 5. Réseaux et infrastructures

#### 5.1 Assainissement

##### *Enjeu de l'aménagement communal*

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

- « Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :
- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
  - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretiens.
  - Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
  - Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

La ville de Falaise ne dispose pas actuellement de schéma d'assainissement approuvé mais une proposition de zonage est à l'étude.

La ville est dotée d'un réseau d'assainissement collectif d'une longueur de 41 km dont 55% en système séparatif. Ce réseau peut se décomposer en 5 sous-bassins

- réseau unitaire
  - Le centre ancien et le quartier de Saint-Laurent
  - Le quartier de Guibray
- réseau séparatif
  - Le quartier de la Fontaine Couverte
  - La zone industrielle de Guibray
  - Les quartiers de la Couture du Grain et de la Colline Saint-Laurent

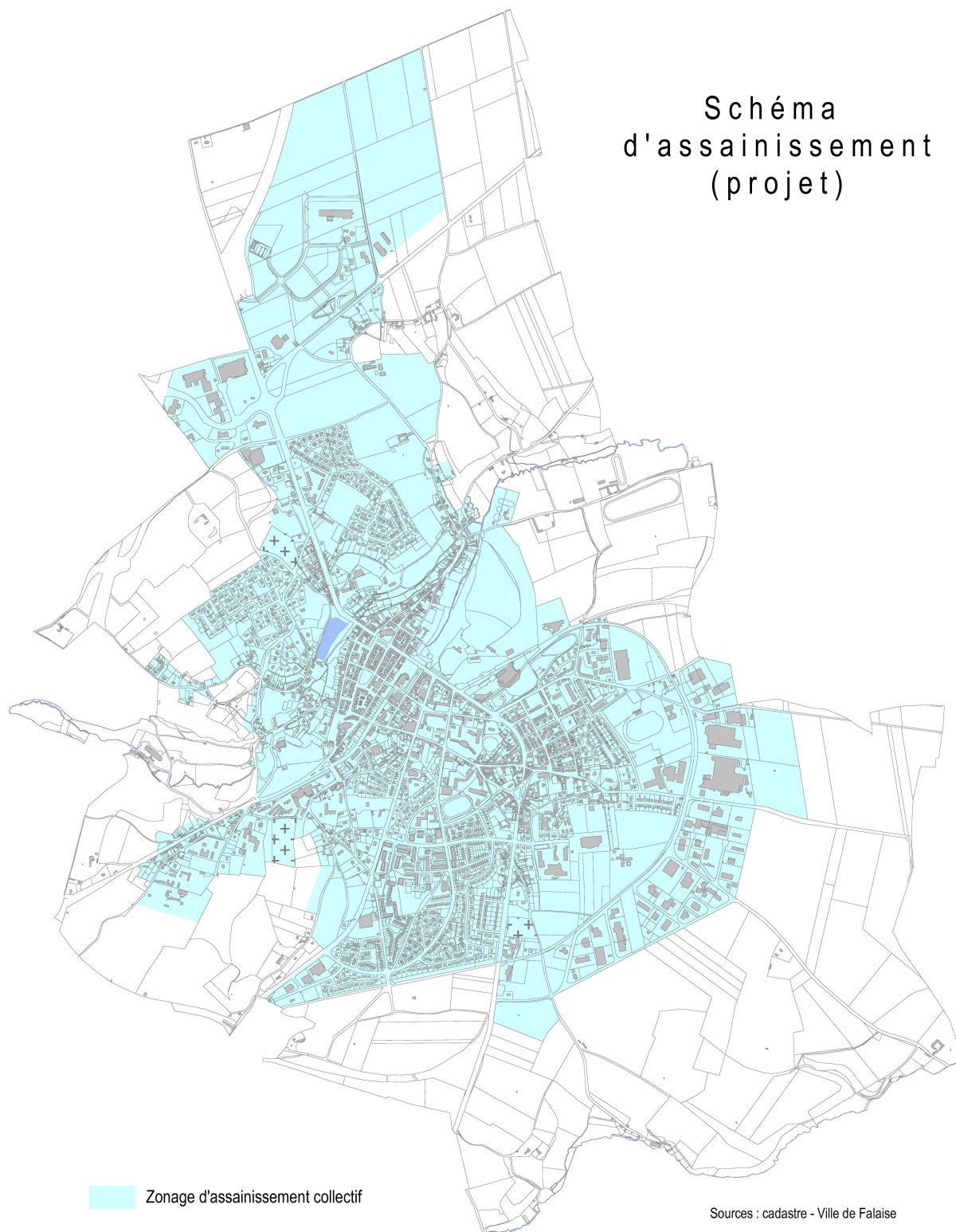
Une grande part de ce réseau est assez vétuste et a fait l'objet en 2005, d'un diagnostic approfondi qui a permis d'établir un programme de restructuration et de réparations.

Afin de réguler les débits arrivant à la station d'épuration, le réseau comporte plusieurs déversoirs d'orage dont le fonctionnement a été étudié lors du diagnostic et qui feront également l'objet de travaux de rénovation.

La station d'épuration construite en 1990 en bordure de l'Ante, a une capacité de traitement de 20000 équivalents-habitants (arrêté d'autorisation de rejet du 25 avril 2003); elle a fait l'objet de travaux importants de mise en conformité au cours de l'année 2003. Sa charge est actuellement proche du maximum mais sera ramenée aux environs de 65% dès la mise en service de la station d'épuration de l'usine Tartefrais prévue début 2010.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---



Par ailleurs la Communauté de Communes étudie les moyens de supprimer tous les rejets trop chargés de la zone Expansia vers le réseau communal, (émissaire jusqu'à la Dives ou technique alternative).

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

A la fin de ces travaux, la station d'épuration de Falaise disposera une marge de capacité de l'ordre de 5 à 6000 équivalents-habitants, largement suffisante pour absorber le surplus de débit induit par le développement urbain prévu au P.L.U.

Le nouveau plan d'épandage des boues a été approuvé et mis en place ; les nouveaux silos de stockage ont été construits en 2007.

Enfin, une soixantaine d'habitations sont équipées d'un système d'assainissement individuel, situation qui devrait se pérenniser dans la mesure où elles sont éloignées des parties agglomérées de la commune ou difficilement raccordables. Ces dispositifs sont contrôlés par le SPANC créé au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Tous les espaces de développement situés dans les zones d'assainissement collectif pourront être sans difficulté raccordés au réseau de collecte qui est suffisamment dimensionné; le cas échéant par l'intermédiaire d'un poste de refoulement.

Notons que la future zone d'activités MARTINIA, située sur le territoire de Saint-Martin de Mieux sera raccordée au réseau d'assainissement de Falaise ; il n'est pas envisagé d'y développer d'activité fortement polluante.

### 5.2 Eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales comporte 22 kilomètres de tuyaux et dessert surtout les zones d'urbanisation construites à partir de 1970.

Les deux exutoires naturels sont constitués des rivières l'Ante et le Marescot.

Au cours des 5 dernières années, la Ville a subi deux orages d'une intensité exceptionnelle qui ont causé le débordement des cours d'eau et démontré l'insuffisance de capacité du réseau mais uniquement en des points très ponctuels (la Fleurière, rue Amiral Courbet ...) ; peu d'habitations présentent de risque d'inondation pour des pluies d'intensité décennale. Une modélisation du réseau par un bureau d'études a été réalisée en 2007 et a permis de confirmer les points critiques et d'arrêter les moyens de limiter les débordements. Un programme de travaux est engagé sur plusieurs années pour résorber ces difficultés.

Pour les nouveaux espaces à urbaniser, sur la base de cette étude, la ville mettra au point des techniques alternatives pour limiter les apports supplémentaires dans le réseau (bassins d'absorption, puisards, etc...). Par ailleurs, il a été instauré des contraintes plus fortes en matière de rejet des eaux pluviales par parcelle (5l/s/ha en période de pluie décennale) afin de réduire les impacts à l'aval de la commune.

### 5.3 Eau potable

#### - Production

L'alimentation en eau de la Ville de Falaise (1500m<sup>3</sup>/jour) est assurée depuis 1996 par le Syndicat de Production d'Eau Potable Sud Calvados à partir d'un champ captant composé de 7 forages situés entre Mézidon-Canon et Saint-Pierre sur Dives (production de 13000m<sup>3</sup>/jour).

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

La ville dispose par ailleurs de deux points d'alimentation qu'elle a mis en sommeil lors de son adhésion au Syndicat de Production. Il s'agit des sources de Crécy et de Miette (400m<sup>3</sup>/jour chacun) qui pourraient être remises en service en cas d'urgence pour alimenter le centre ville.

Le forage de Cantepie (2000 m<sup>3</sup>/j), ancienne propriété de Falaise, a été rétrocédé au SPEP Sud Calvados en 2007 afin d'augmenter ses moyens de production car celui-ci devait fournir, lors de jours de grosses chaleurs, plus d'eau qu'il n'avait le droit d'en pomper. Avec ce forage et grâce aux négociations menées avec le Syndicat de la Région de Caen, le SPEP Sud Calvados ne devrait plus avoir de difficulté, ni à court, ni à long terme, pour alimenter tous ses clients.

Le forage de Cantepie sera remis en service courant 2010.

Notons enfin pour Falaise, que quelques écarts sont alimentés par les collectivités voisines.

Les besoins seront donc assurés, mais il convient de rester vigilant surtout sur le développement d'activités fortement consommatrices (agro-alimentaire par exemple).

### - Installations

Deux réservoirs de 1500m<sup>3</sup>, situés au lieu-dit la Cartoucherie, sur la commune de La Hoguette assurent un stockage suffisant; un troisième de 500m<sup>3</sup> construit route de Putanges apporte un complément de sécurité.

Le réseau est composé de 80km de canalisations suffisamment dimensionnées pour assurer la défense incendie de l'ensemble des quartiers d'habitation ; pour les secteurs industriels cette défense devra éventuellement être complétée par l'aménagement de bassin de stockage. Tous les secteurs de développement projetés peuvent être alimentés pour les besoins autres que l'incendie, par des extensions de réseau; aucun manque de pression n'est à signaler.

### 5.4 Réseaux souples

Tous les secteurs urbanisés de la commune sont alimentés par les réseaux d'électricité et de téléphone et la plupart par le gaz naturel.

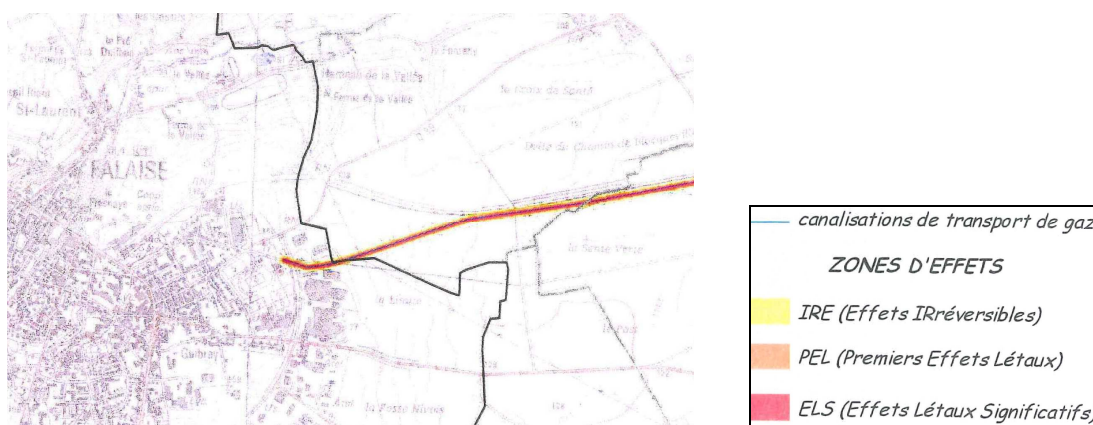
Dans les quartiers anciens et notamment à proximité des monuments historiques, la ville a, depuis 10 ans, réalisé une démarche d'enfouissement des réseaux; cette politique se poursuit en fonction des nouveaux aménagements programmés.

La ville est concernée par le passage de la canalisation de gaz à l'Est de son territoire.

Il faut également noter la présence d'un réseau de chaleur urbain alimenté depuis fin 2004 par une chaufferie fonctionnant au bois. Initialement, dans les années 70, ce réseau a été développé dans le quartier de la Fontaine Couverte afin d'alimenter, outre les logements HLM, les équipements scolaires et la piscine. Avec la création de la nouvelle chaufferie ZI de Guibray, le réseau a été étendu jusqu'à l'hôpital; la réserve de capacité permettra de desservir d'autres logements.



## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



### 5.5 Les déchets ménagers

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002.

Il a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre un programme de fermeture des décharges brutes,
- Généraliser les collectes sélectives,
- Développer la valorisation des déchets biodégradables,
- Utiliser l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers,
- Collecter les déchets liés au littoral (algues, déchets des plages, des ports et de la conchyliculture),
- Équiper les stations d'épuration de fosses de réception des matières de vidange,
- Mettre en place un réseau d'installation de stockage des déchets inertes,
- Développer les actions de communication afin de sensibiliser la population aux objectifs de tri et de valorisation des déchets.

La collecte des déchets ménagers est de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Depuis 1993, des points de collecte de tri sélectif ont été installés dans les différents quartiers de la Ville.

Le traitement des déchets se fait au centre d'enfouissement des Aucrais dont la récente autorisation d'extension est accordée pour la réception et le traitement de la production des vingt prochaines années.

La CDC du Pays de Falaise améliore sans cesse sa gestion des déchets en fonction de l'évolution de la réglementation. Ainsi, depuis quelques années, une collecte spécifique des déchets verts a été mise en place et depuis peu une collecte sélective des D3E et des déchets de soin.

## 2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### **ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :**

#### **- Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement**

Le relief s'avère être une forte contrainte en matière d'aménagement imposant sur certains des difficultés en terme de franchissement de la vallée, d'appropriation de la pente. Par ailleurs, celui-ci crée une véritable identité à la ville en assurant une mise en scène de l'espace urbain autour du château et la cité fortifiée et offrant de nombreuses ouvertures sur la variété des paysages environnants (espaces boisés, plaine...)

#### **- Préservation des sols et des ressources en eau**

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropique et agricole. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des eaux et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties. Une attention particulière sera à apporter sur la maîtrise des ruissellements favorisés par un relief marqué.

## 3 – Analyse paysagère et développement durable

### 1 – Les grands principes d'organisation spatiale

#### 1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en cinq grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.



##### ● L'espace urbain

Sur un territoire limité (1170ha), l'espace urbain bâti occupe une grande partie de l'espace communal. Il n'existe que très peu d'écarts hormis le hameau de Vaston le long de la RD511 et quelques bâtis isolés dans la vallée de l'Ante.

D'un point de vue paysager, la ville de Falaise présente un tissu très minéral, agrémenté uniquement de végétation d'accompagnement : les voies plantées sont rares (bd de la Libération, avenue d'Hastings) et les séquences peu homogènes. Les grands espaces verts urbains relativement excentrés, s'inscrivent dans le prolongement des espaces agricoles (parc de la Fresnaye, jardin public, stade municipal).

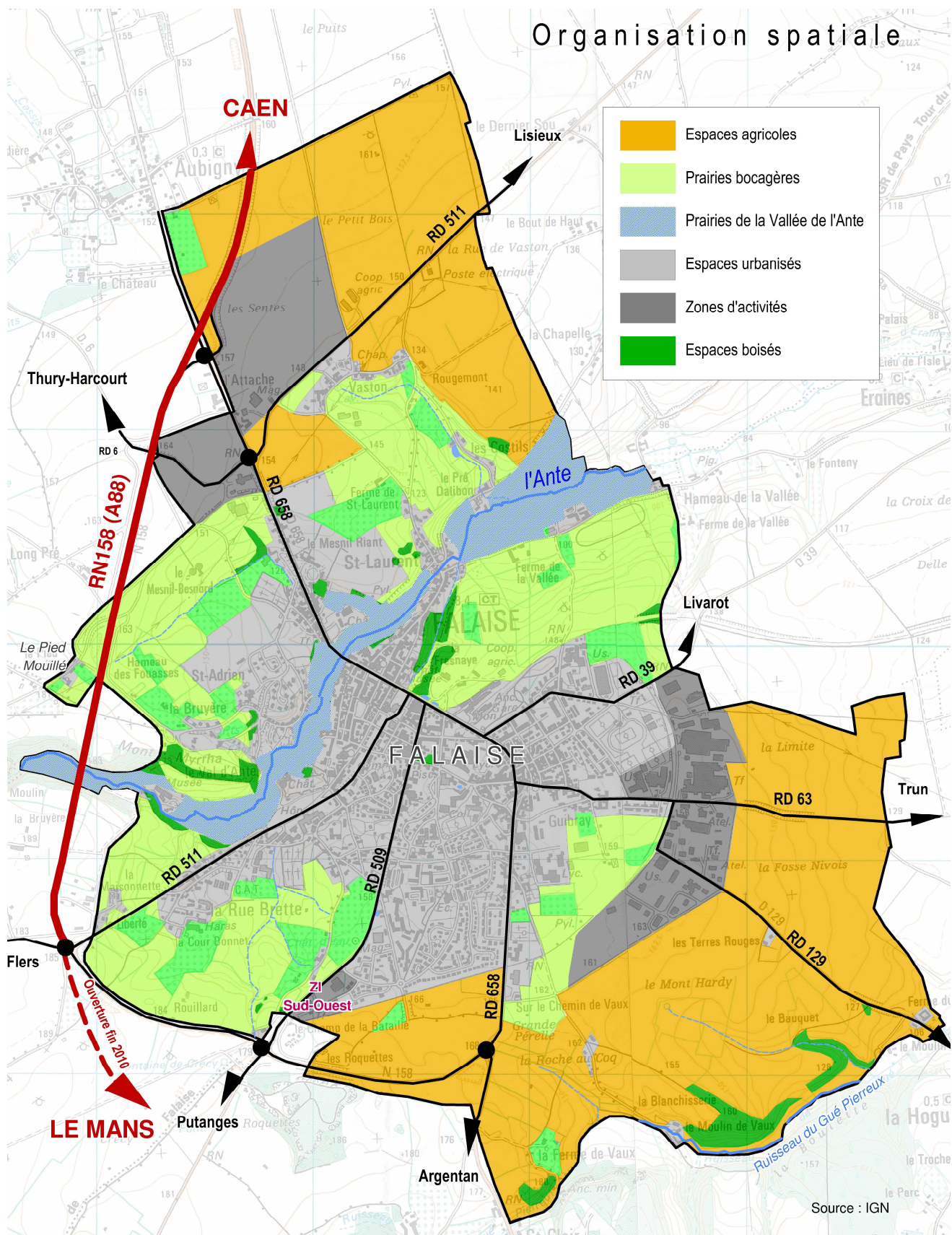
Certains quartiers laissent néanmoins une plus grande place à l'élément végétal, entre l'avenue de la Crosse et le boulevard de la Libération. Les secteurs nouvellement urbanisés (Saint Laurent et Clos Guillaume) présentent pour le moment des plantations rares et de port bas, sujets jeunes et peu développés.

La ville, dans ce sens, reste assez peu perceptible, hormis côté Est, et ne se découvre qu'au dernier moment, quelle que soit la direction d'approche. La cuvette naturelle de la vallée de l'Ante contribue à l'intégration paysagère de l'ensemble de l'espace urbanisé.

Dans ce contexte, le traitement des franges urbaines demeure un élément essentiel à intégrer dans tout aménagement. Les limites d'urbanisation sur la ville sont de différents ordres.



### 3 – Analyse paysagère et développement durable



### 3 – Analyse paysagère et développement durable

A l'ouest, les limites d'urbanisation utilisent le relief et les limites naturelles existantes en reprenant et réinterprétant les caractéristiques locales (bocages, chemin creux et alignements d'arbres ...) favorisant l'intégration paysagère du bâti. Au nord ou au sud, l'absence de traitement se caractérise par une absence de transition entre les bâtiments de type industriel à toiture terrasses et les espaces cultivés ou bien encore les dernières constructions de la Colline Saint Laurent.

Certaines franges se matérialisent par des limites artificielles et minérales : l'enceinte fortifiée de la ville ou les constructions compactes et denses de la Côte St Laurent.

D'autres fragilisent les sites de part et d'autre de la vallée de l'Ante par une absence de traitement végétalisé de transition comme dans le nouveau lotissement de la Colline saint Laurent.

*Les franges urbaines*





### 3 – Analyse paysagère et développement durable

---

#### ● Les paysages agricoles

L'espace agricole de Falaise se divise en 2 types :

- Au Nord et au Sud-Est, des secteurs de cultures céréalières correspondant aux terres agricoles les plus riches. Ce sont des champs ouverts offrant de larges perceptions. L'agriculture intensive a conduit au façonnage de grandes parcelles dans lesquelles les haies ont disparu.
- Au Sud et au Sud-Ouest, de la vallée de l'Ante à celle du Gué Pierreux, se retrouvent des secteurs d'herbages plantés, encore exploités. Les paysages se vallonnent et les champs cultivés cèdent la place aux prairies notamment à l'Est de la commune où la vallée s'élargit.

Il existe par ailleurs des secteurs intermédiaires où la campagne présente, hormis au nord, les caractéristiques d'un paysage de bocages (réseau de haies et de talus) assurant la liaison avec des milieux contrastés (bois, prairies, et terres cultivées).



#### ● La Vallée de l'Ante

La vallée de l'Ante marque fortement le paysage de la ville selon un axe Sud Ouest / Nord Est de la commune. A l'Ouest, la vallée étroite se caractérise par des versants pentus recouverts d'une végétation assez dense. Dans sa partie Est, la vallée s'élargit pour prendre la forme de grandes prairies humides aux pentes douces.



Au sein de la plaine, la vallée de l'Ante et de ses affluents (le Marescot et le ruisseau de Vaston), milieu naturel très sensible, présente une forte valeur paysagère dont les caractéristiques contrastent avec la monotonie des terres agricoles.

### 3 – Analyse paysagère et développement durable

Au sein de l'espace urbain, la vallée de l'Ante crée une véritable coulée verte offrant dans ce cadre une vaste respiration longitudinale à la ville qui met en scène la ville fortifiée et contribue à son intégration paysagère.



L'Ante au Moulin Elie



L'Ante au Chemin des Oliviers



Vallée du ruisseau de Vaston

Les traversées de la vallée sont limitées et parfois difficiles imposant souvent la création d'ouvrages spécifiques. On note ainsi d'Est en Ouest :

- Le petit pont en bas de la Côte Saint-Laurent sur l'ancienne route de Caen
- Le remblai de la RD658 aménagé en 1782 pour créer la RN158 de Caen à Tours
- Le pont de la Voie Panoramique face à l'Hôpital (en sens unique)
- Le nouveau franchissement mis en œuvre en 1993 lors de la construction de la déviation (viaduc de l'Ante) qui sera intégré à l'autoroute A 88.
- D'autres petits ouvrages (Moulin Bigot,...) qui permettent une circulation locale ou piétonne )

L'Ante  
et ses points de  
traversée





### 3 – Analyse paysagère et développement durable

Les espaces situés sur les coteaux éloignés, vers le nord, entre la Voie Panoramique et le Mesnil Besnard à l'Est de la RD658 et entre le chemin des Oliviers et la Ferme Saint Laurent à l'Ouest de la RD658, ont été récemment urbanisés en tenant compte de ces contraintes de paysage. L'impact de cette seconde opération est encore fort et ne sera atténué que lorsque la végétation aura pris son essor.

#### 1.2 Des vues et cadrages valorisants sur la campagne et l'espace urbain



La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la ville de Falaise dans un paysage de Plaine et traversée par la Vallée de l'Ante offre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette.

Selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement. Les franges urbaines constituent des secteurs à traiter systématiquement d'un point de vue architectural et /ou paysager. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la ville selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

Ainsi, la configuration topographique de Falaise permet de présenter :

- de vastes ouvertures sur le paysage en direction de la plaine de Caen au Nord
- des perspectives refermées sur les flancs sud et ouest et localement le long de la vallée de l'Ante
- une situation de covisibilité rendant le paysage très sensible sur les deux versants de la vallée
- des cadrages à valoriser sur les points hauts de la ville (repères)
- des points de vue plongeants très marqués depuis les entrées de ville dans l'axe des pénétrantes.



Vue depuis la Haute Folie



Espaces agricoles mixtes - ouverture visuelle moyenne

Vue depuis la RD257



### 3 – Analyse paysagère et développement durable

● Des édifices-repères:

La ville de Falaise de par son histoire, présente de nombreux édifices très perceptibles depuis l'horizon.

- Le château
- Les églises Saint-Laurent, Saint-Gervais, Notre Dame de Guibray
- Le château d'eau de la Croix Hérault
- Le viaduc de la déviation,



Le château vu de l'Ouest



Le viaduc

La ville de Falaise de par son histoire, présente de nombreux édifices très perceptibles depuis l'horizon. Ces points hauts, placés stratégiquement sur des promontoires, facilitent la lecture de l'espace. Les barres de Fontaine Couverte restent en revanche discrètes sous l'horizon.



Vue depuis le château

● Les perceptions depuis les champs ouverts

Au nord et au sud-est, les paysages se trouvent largement modelés par l'activité agricole. Les champs ouverts de la plaine offrent ainsi de larges perceptions. Le remembrement précocement réalisé a créé un damier irrégulier de grandes parcelles.

L'abandon de la polyculture a conduit à la disparition de la plupart des prés enclos. Les rares éléments verticaux présents dans ce paysage prennent dans ce sens une grande importance (silos). Au nord, le secteur de l'Attache constitue un point sensible, visible de loin en arrivant de Caen sur la RN 158 (future A88) et de Saint Pierre Sur Dives sur la RD 511.

De la même façon au Sud, la zone d'activité de Guibray demeure très perceptible depuis la RD63 et la route d'Argentan.



champs ouverts au Nord

### 3 – Analyse paysagère et développement durable

Dans ces espaces très sensibles visuellement, il convient de porter une attention particulière aux extensions urbaines en travaillant sur l'intégration paysagère du bâti.



Vue depuis la RD129

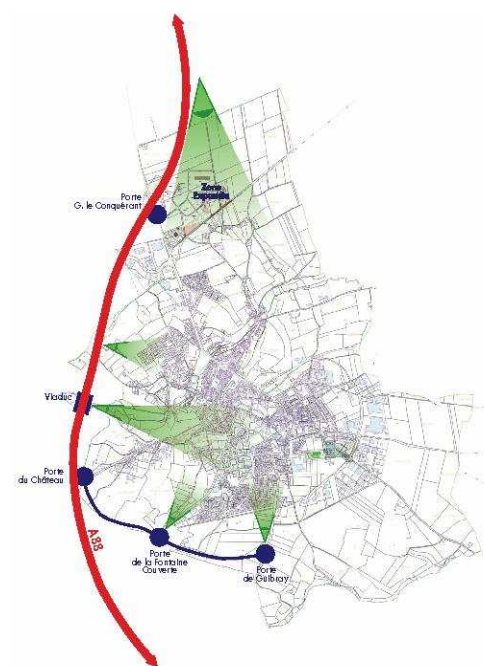
#### ● Les perceptions depuis la déviation

La déviation de Falaise, ouverte en deux voies en décembre 1993 et maintenant en deux fois deux voies permet à l'automobiliste d'éviter la ville et ne lui offre dorénavant qu'une vision très furtive sur celle-ci qu'il est important de soigner.

La zone économique Expansia au nord constitue la première vision lointaine que perçoit l'automobiliste en venant de Caen, puis celle-ci disparaît en approchant de l'échangeur, effacée par les remblais. Pour limiter les impacts visuels, il est prévu comme il a été réalisé pour la ZI sud-Calvados, l'aménagement de vastes espaces verts plantés.

L'usager ne retrouve une vue sur la ville qu'en approchant le viaduc, d'abord vers le Mont Myrrah et le lotissement de la Couture du Grain puis à partir de l'ouvrage surplombant de près de 50m la vallée de l'Ante. C'est à ce niveau, en limite du bocage que la perception est la plus attractive et qu'il faut attirer le regard et inciter le touriste à entrer dans la ville.

A partir de la RD 511 (Route de Pont d'Ouille), la déviation longe la Ville toujours en léger déblai, entre les rochers des Roquettes et un paysage agréable de haies bocagères. Les vues vers Falaise ne se dévoilent qu'aux giratoires de la Fontaine Couverte et de Guibray.



#### ● Les perceptions depuis la Vallée



Vue depuis le centre aquatique



## 3 – Analyse paysagère et développement durable



Au sein de la plaine découverte, les reliefs de la vallée de l'Ante se distinguent par une végétation plus dense qui entaille l'espace urbain.

Du sud-ouest au nord-ouest apparaissent des crêtes de roches de grès armoricain couvertes par des lignes bocagères et quelques massifs boisés.

Ces espaces demeurent très perceptibles sur les secteurs du Mont Myrrah, à la Cour Bonnet en arrivant par l'ouest, près des Roquettes au sud-ouest et dans une moindre mesure en venant du sud.

## 2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La Ville de Falaise s'inscrit dans un contexte écologique complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles (Vallée de l'Ante) et de fortes implications anthropiques (espace urbain, agriculture...). Certaines zones sensibles ont ainsi été identifiées. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent devront faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

### 2.1 Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les ZNIEFF sont des outils de connaissance et d'identification. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.
- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un intérêt patrimonial et de leur écosystème.

*ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique*

### 3 – Analyse paysagère et développement durable

---

- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Deux types de zones ont été définis. Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Définies à plus grande échelle, elles peuvent abriter des ZNIEFF de type 1, secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable notamment la présence d'espèces, de milieux rares ou remarquables.



#### ● Une ZNIEFF de type 1 : les Landes du Mont Myrrha

Les landes du Mont Myrrha à l'Ouest de la commune sont classées en zone type I en raison de l'exceptionnelle richesse de sa flore. Au sein de ces 14 hectares, se note ainsi la présence d'espèces végétales rares protégées au niveau régional notamment des mousses (*Andreaea rothii*, *Andreaea crassinervia*) pour lesquelles le Mont Myrrha constitue l'unique station normande.

#### ● Des ZNIEFF de type 2 :

- La Vallée et les coteaux de l'Ante

La vallée et les coteaux de l'Ante à l'Ouest de la commune sont classés en zones de type II de par la présence d'espèces botaniques très rares voire uniques en Normandie. Caractérisés par un ensemble de coteaux boisés, de landes et pelouses silicoles parsemés de pointements rocheux gréseux, ces paysages présentent une grande valeur biologique.

Ce site d'une superficie de 48 ha s'étend sur les communes de Noron l'Abbaye et de Saint Martin de Mieux.

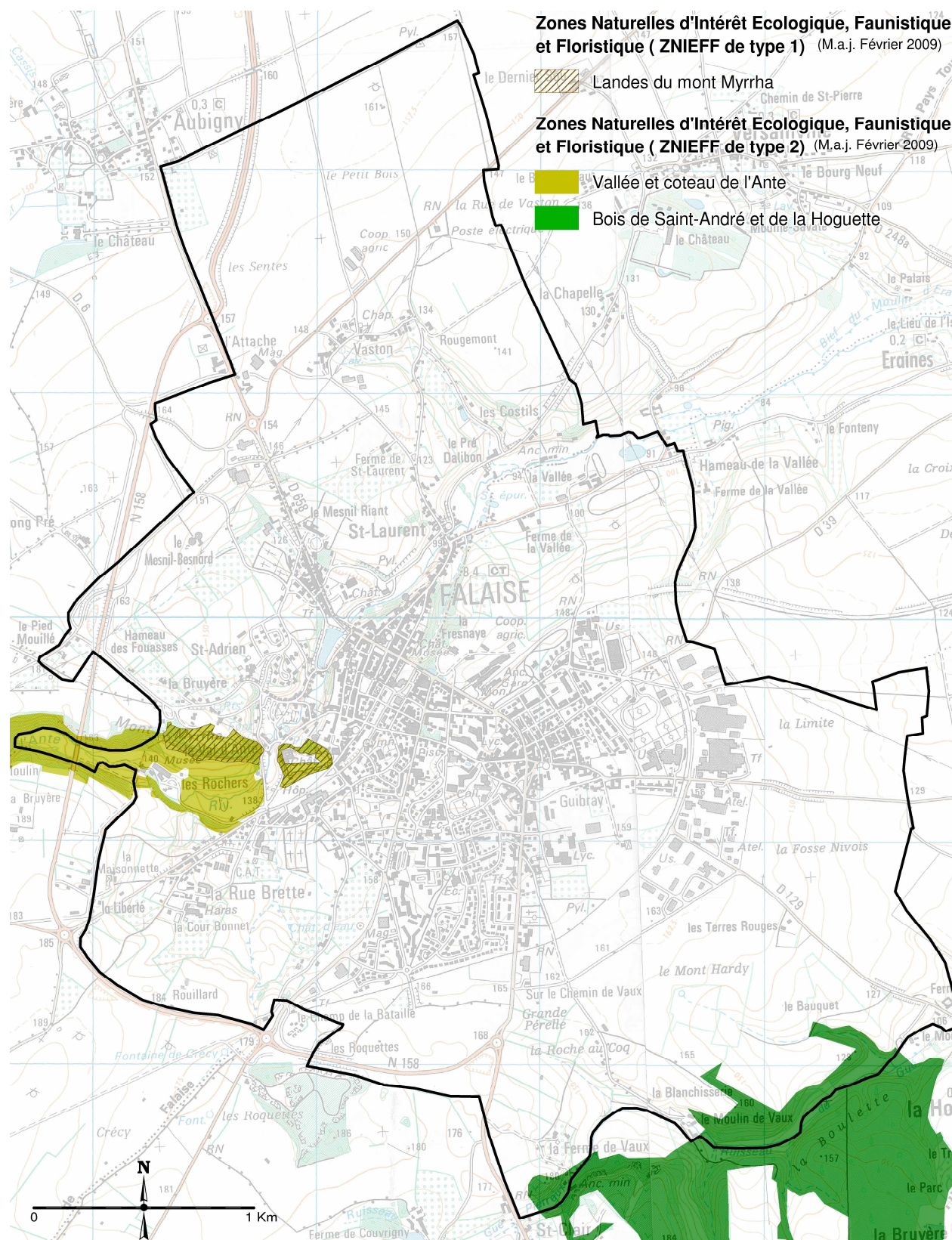
- Le Bois de St André et de la Hogue

Cet ensemble boisé de plus de 2200 hectares au sud de Falaise s'étend aussi sur les territoires de Cordey, Fresné - la- Mère, La Hogue, Nécy, Neuville au Houle, Pertheville-Ners, Saint Pierre du Bû et Vignats. La nature du sol composé de calcaires, grès et schistes conjuguée à une topographie variant de 128 à 267 mètres sont à l'origine de la diversité des milieux rencontrés : bois, landes, étangs, vallons, ruisseaux et prairies tourbeuses. Il en résulte une grande variété d'espèces animales et végétales dont certaines, relativement rares, sont protégées au niveau national ou régional. Ont ainsi été recensées quelques 420 espèces de plantes à fleurs telles le Rossolis à feuilles rondes, la Lobélie brûlante, la Boulette d'eau, la Bruyère ciliée... Concernant la faune, la présence importante d'une avifaune nicheuse est révélatrice de la richesse biologique générale. Parmi ces espèces peu communes, peuvent être cités la Bondrée apivore, le Faucon Hobereau, l'Engoulevent d'Europe...





### 3 – Analyse paysagère et développement durable



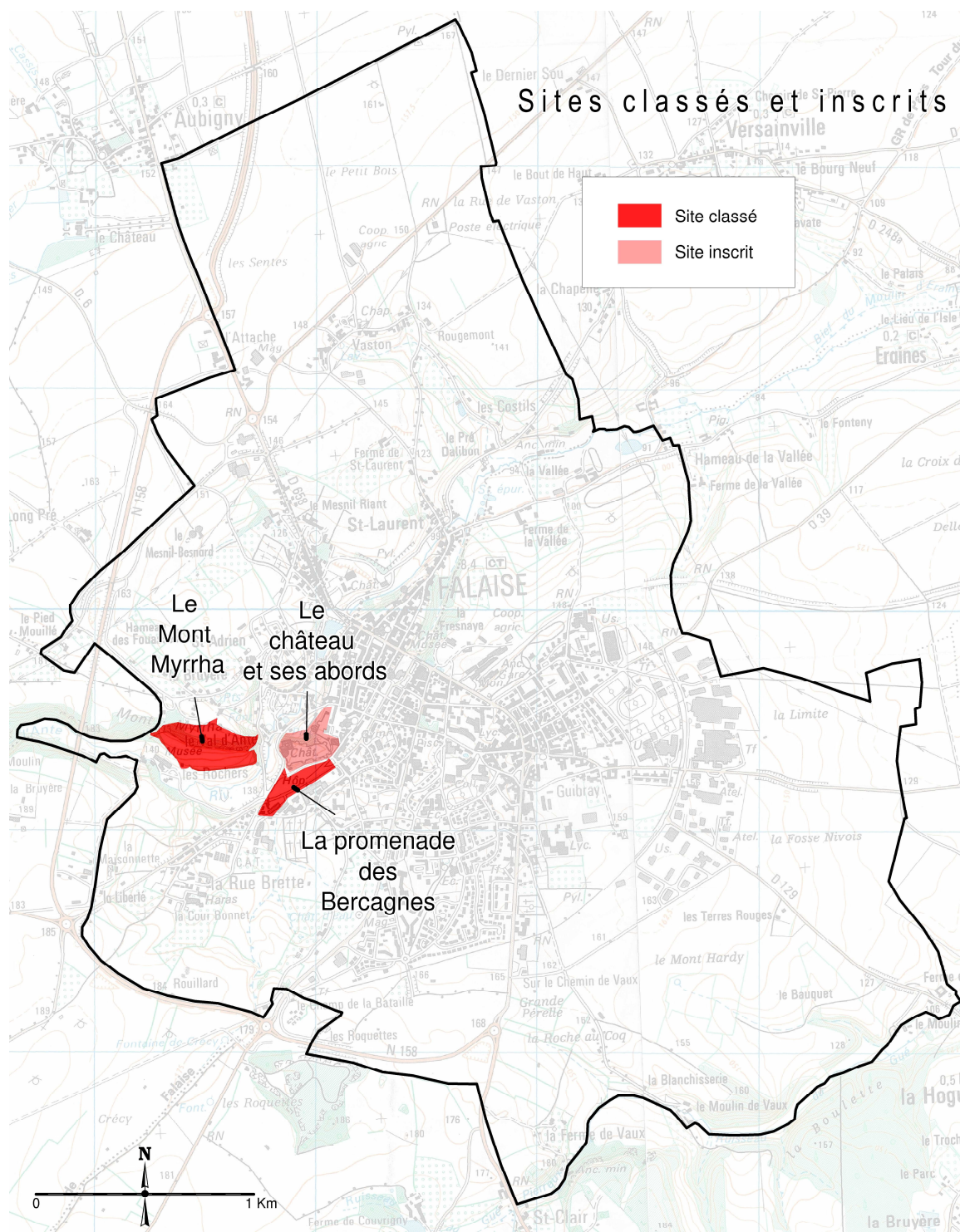


## 3 – Analyse paysagère et développement durable

### 2.2 Des sites protégés

La commune est concernée par trois sites protégés :

- Le Mont Myrrha classé par arrêté du 16 novembre 1918
- La promenade des Bercagnes classé par arrêté du 22 mai 1943
- Le château de Falaise et ses abords inscrit par arrêté du 18 septembre 1943



## 3 – Analyse paysagère et développement durable

Au titre de la loi du 02 mai 1930 consacrée à la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, ce classement permet de contrôler l'évolution et la gestion du site en imposant le principe d'une autorisation de travaux ministérielle ou préfectorale.



La Promenade de Bercagnes

### 2.3 Une zone inondable et des risques de remontée de nappe

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître une zone soumise au risque d'inondation **par débordement de cours d'eau** sur le territoire. Celle-ci suit le tracé de la Vallée de l'Ante dont l'encaissement au niveau du tissu urbain limite les risques.

Il est à rappeler qu'en vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

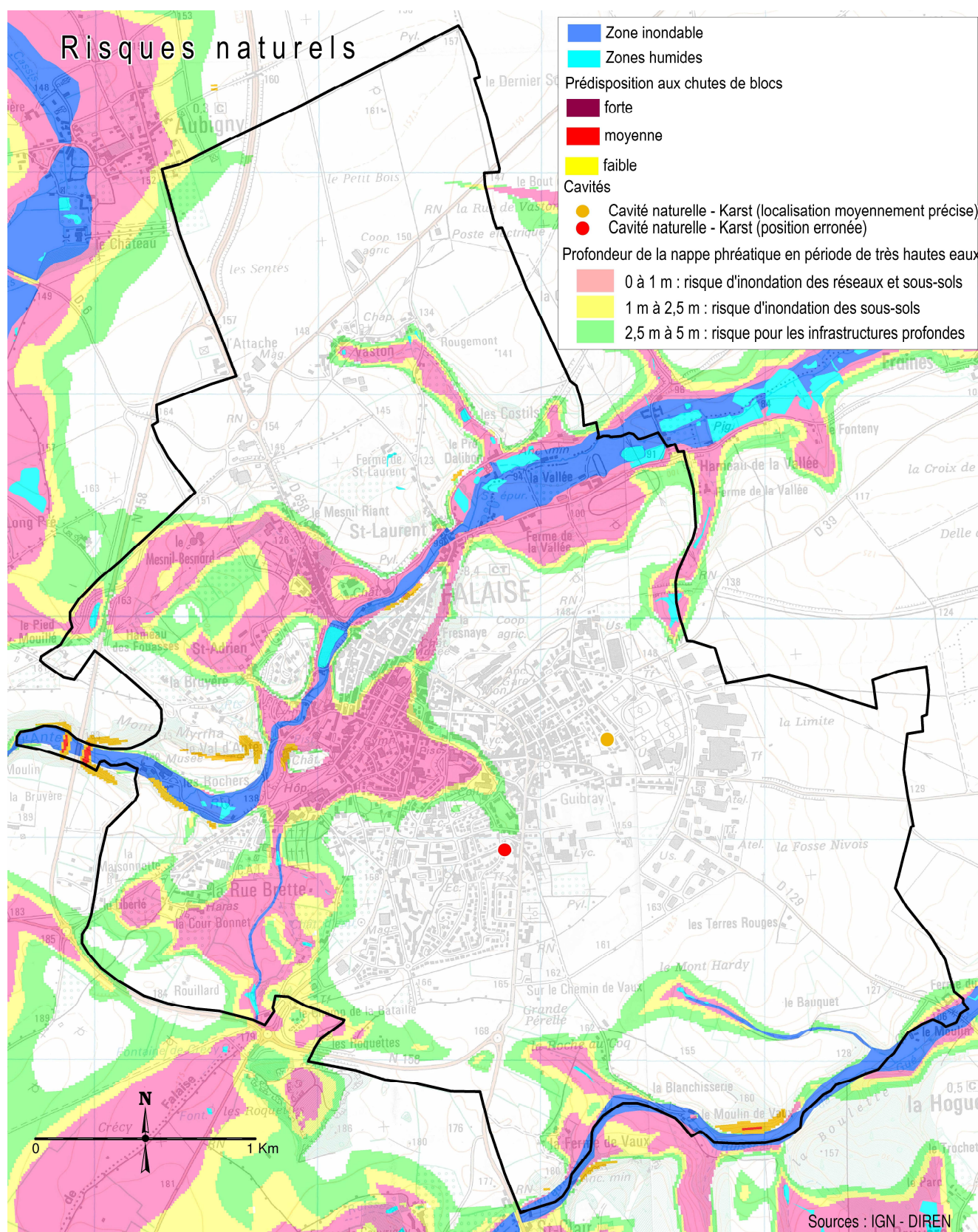
Parallèlement, la commune est concernée de manière importante par des risques de **remontée de nappe souterraine**. La cartographie réalisée par la DIREN s'est appuyée sur les événements observés au printemps 2008 durant lesquels aucun débordement de nappe n'avait été constaté.

Les risques les plus importants se localisant à l'Ouest de la ville, dans le centre ancien autour du château. Dans toutes les zones concernées par les plus forts aléas, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement. Ces derniers devront donc être interdits et les constructions autorisées sous condition que l'assainissement soit techniquement possible.

De façon générale et au delà des zones identifiées inondables par les services de la DIREN, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés.



### 3 – Analyse paysagère et développement durable





## 3 – Analyse paysagère et développement durable

### 2.4 La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est classée selon deux zones :

- Zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates 91/676/CEE du 12/12/1991 par arrêté du Préfet coordinateur de bassin en date du 12 février 1996. Le but de cette directive et du classement en zone vulnérable est de faire évoluer les pratiques de fertilisation azotée des agriculteurs dans ces secteurs afin d'améliorer la qualité des eaux.
- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires.
- Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.

### 2.5 Les chutes de blocs

La commune fait l'objet de prédispositions aux chutes de blocs. Cet indice de prédisposition évalué à partir de critères de pentes concerne le Mont Myrrha et la Vallée de l'Ante.

Deux indices sont relevés. La prédisposition faible caractérise des pentes comprises entre 20 et 30° tandis que la prédisposition moyenne concerne des pentes fortes entre 30 et 40°. Ces zones sont le plus souvent synonymes de forte valeur paysagère comme tel est le cas pour le Mont.

Le principe de précaution devra être appliqué en préservant ces zones de toute nouvelle urbanisation ou à défaut d'étude géotechnique préalable.

A noter parallèlement, la présence de deux cavités relevées par la DIREN de localisation imprécise à proximité desquelles une étude particulière pourrait être avérée nécessaire pour écarter tout risque.

### 2.6 Les boisements et le rôle des haies

Le territoire communal comporte quelques ensembles boisés qu'il est important de protéger

- Au mont Myrrha environ 1 ha de boisement sur des pentes très fortes et rocheuses
- Dans le parc de la Fresnaye : environ 3.5 ha de boisements
- Au moulin de Vaux : environ 5 ha
- Quelques bosquets



*Au nord près du mesnil Bernard*



*Au Sud Est près du Centre aquatique*



*Chemin de la vallée à Guibray*



### 3 – Analyse paysagère et développement durable





### 3 – Analyse paysagère et développement durable

Le Parc du château de la Fresnaye est noté parmi la liste des parcs et jardins remarquables de Basse-Normandie.

Enfin, quelques haies et chemins participant à l'ambiance bocagère sont également recensés.



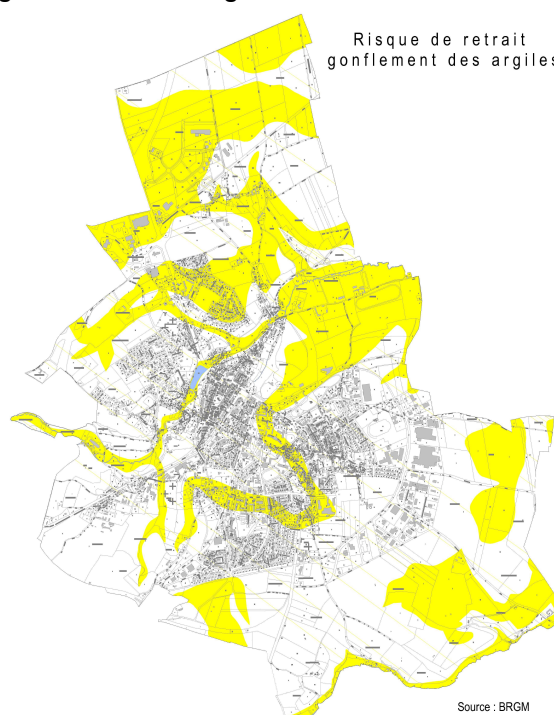
Chemin des Fieffés

Les haies jouent un rôle de régulateur au niveau des eaux de ruissellements de par leur positionnement transversal par rapport aux pentes notamment au niveau des vallons. Outre leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux.

Ces éléments demeurent dans ce sens très fragiles et sensibles aux évolutions paysagères. Ils pourront notamment être protégés au titre de la Loi Paysage.

Par ailleurs, il est à noter qu'en application de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un des ces éléments sera soumis à une autorisation pour installation ou travaux divers. Dans ce cadre, seules les créations ou élargissement d'ouvertures pour accès aux parcelles et les modifications nécessaires à l'exécution d'un service public ou d'intérêt général pourront être autorisés.

#### 2.7 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles



## 3 – Analyse paysagère et développement durable

---

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'un matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions. Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations.

Sur le territoire de Falaise, si l'aléa est bien présent, il est cependant qualifié de faible.

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### Sur l'ensemble du territoire communal

- la définition et la protection des grands espaces naturels et en particulier la vallée de l'Ante ; structurant la ville de Falaise,
- la mise en scène réciproque de l'espace rural et de la ville par la mise en valeur des vues depuis et vers des éléments repères (horizons, clochers, points hauts) ;
- la maîtrise du développement urbain et la prise en compte du paysage à l'échelle du territoire, en insistant sur la qualité des transitions entre espace urbain et espace rural ;
- l'intégration des espaces naturels limitrophes dans le développement de la ville

#### Sur l'espace urbain

- la prise en compte des qualités structurantes du paysage de bocage dans les aménagements pour affirmer l'identité paysagère de la commune.
- la qualification d'espaces végétalisés à l'intérieur du tissu urbain de manière diffuse (alignements structurants, espaces verts de proximité), et la recherche d'espaces verts structurants dans les nouveaux aménagements
- l'incitation au maintien d'espaces plantés et au développement des haies bocagères dans les parcelles privées et notamment en zone d'activités.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

L'espace urbain de la ville de Falaise occupe une grande partie de son territoire. Fort empreint par son histoire, la ville se caractérise aujourd'hui par de grands ensembles aux caractéristiques morphologiques bien identifiées. Il est intéressant de s'attacher dans ce sens à l'évolution du tissu urbain et son intégration dans le site environnant.

#### 1.1° les dynamiques de l'urbanisation ou l'évolution historique

A la période gallo-romaine il est probable que Falaise n'existait que par les villages de Vaston au nord et Guibray au sud (croisement de routes anciennes).

La première agglomération urbaine n'apparaît qu'après 840 avec la ville fortifiée.

A partir du Moyen Age, Falaise s'articule autour de deux pôles :

- la ville fortifiée sur le rebord du Val d'Ante
- le quartier de Guibray au Sud

En effet, la structure urbaine de Falaise repose indéniablement sur la trame moyenâgeuse encore profondément marquée à l'intérieur des remparts. Si on consulte le cadastre de 1829 (ci-dessous), on observe encore aisément les principes de construction de cette époque, maisons soudées intégrant les monuments. Bien que le quartier de Guibray était déjà administrativement rattaché depuis longtemps à Falaise, il était encore séparé par un grand « no man's land » parsemé de quelques rares bâtiments (la gare ne fut construite qu'en 1859).



cadastre 1829

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

En 1782, l'Etat a déstructuré l'organisation originelle en construisant l'axe majeur de circulation entre Caen et Le Mans devenue RN158 puis RD658. Cette profonde entaille percée par les Ingénieurs des Ponts et Chaussées a profondément impacté le maillage ancien.

Véritable colonne vertébrale de la ville, si elle facilite le transit Nord – Sud, cette voie a créé une rupture entre les parties est et ouest de l'enceinte urbaine.

Malgré les bombardements dont la ville a fait l'objet et la phase de reconstruction qui a suivi, la bipolarité des deux quartiers anciens a été préservée.

L'architecte chargé des travaux s'est en effet reposé sur l'enceinte urbaine et sur le bâti encore debout, sans chercher à tout détruire, pour rebâtir une cité plus aérée (rues rectilignes et places).

Le centre reconstruit appuyé sur le château imprime sa marque à la ville par son urbanisme au maillage régulier et son architecture homogène.

Guibray dont l'église domine la ville a conservé une architecture originelle.



Début XXème



2006

La circulation a été améliorée en ouvrant la route de Bretagne sur les Bercagnes et les fossés Saint-Michel (Bd de la Libération) et la route de Putanges à partir de la rue de l'Abbatiale, tandis que le comblement de la vallée du Marescot, dans les années 1950/1960 permettait une tentative d'unification des deux pôles par l'urbanisation d'un secteur qui accueille de nombreux équipements à l'échelle de la ville, notamment des équipements scolaires.

La fonction commerciale et de service s'est particulièrement affirmée dans le centre ville.

Puis l'urbanisme progressiste de la fin des années 60 s'est traduit par les premiers grands ensembles d'habitations construits Place Foch et dans la Pavane et par le projet de zone industrielle au sud de la ville (à cette époque, le tracé de la future déviation de Falaise devait emprunter la rue de l'Industrie).

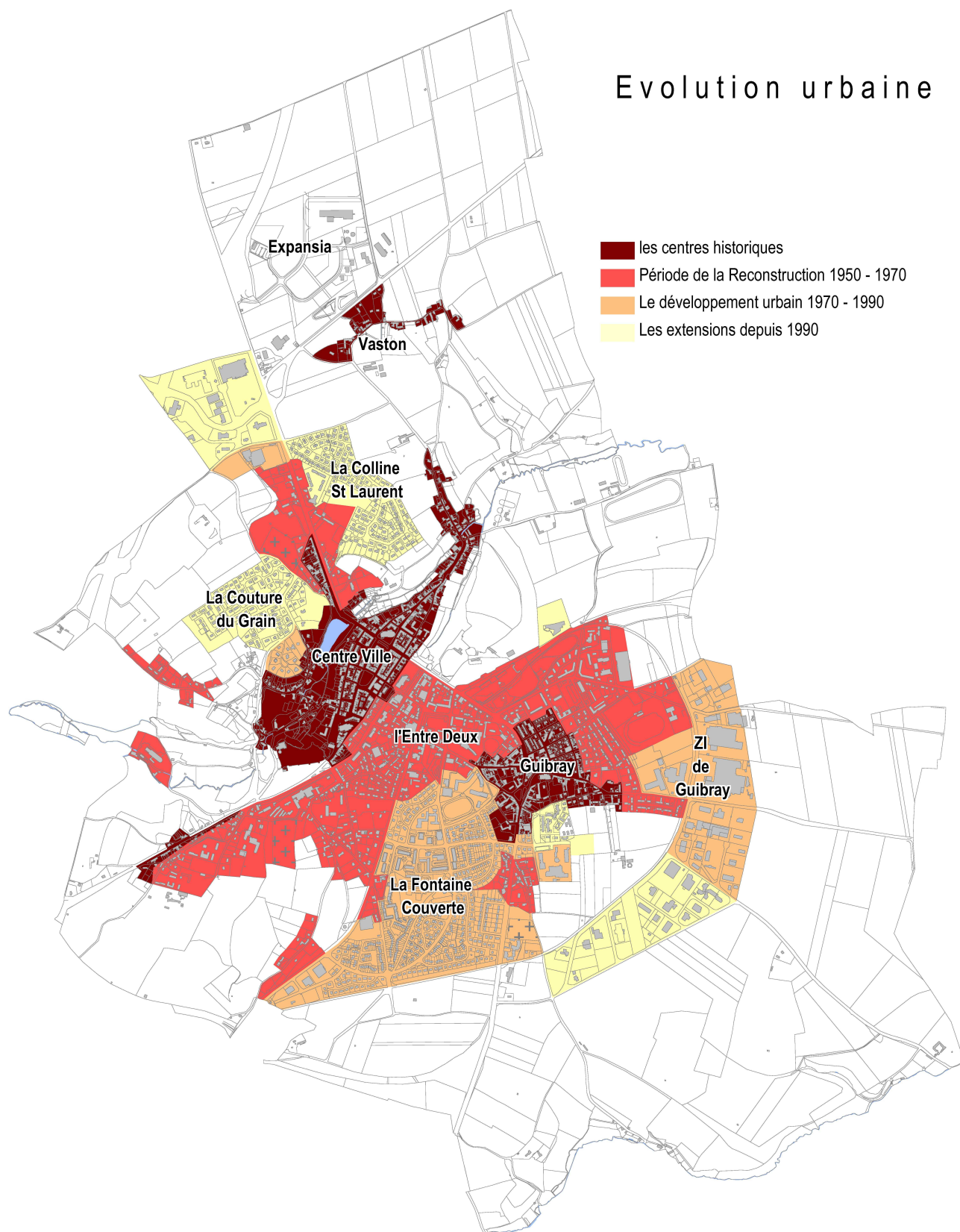
A partir de 1970, le développement urbain se fait sous forme d'opérations d'ensemble plutôt monofonctionnelles, qui confortent la compacité de la forme urbaine au sud et créent une nouvelle entité au Sud-Est par la réalisation d'une zone d'habitat collectif (ZAC de la Fontaine Couverte).



Quartier de la Pavane



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

Dans les années 1990, l'aménagement de la 2\*2 voies vers Caen et l'ouverture prévisible à court terme de la déviation de la commune incitent l'équipe municipale à entamer une réflexion nouvelle sur le développement par :

- une révision du Plan d'Occupation des Sols marquant la volonté d'un rééquilibrage de l'habitat vers le nord autour de la RD 658 (alors RN 158).
- un projet de zone d'activités (Sud Calvados)
- la création d'équipements structurants et attractifs complétant la jonction avec le quartier de Guibray sans déséquilibrer le centre (Forum, Automates Avenue, Immeubles Bd de la Libération )

On peut considérer que cette phase s'est terminée en 2005 avec la construction du gymnase Didier Bianco à Guibray, de la nouvelle gendarmerie et du centre aquatique, équipements répartis assez judicieusement sur l'ensemble du territoire.

Depuis 2002, la Ville de Falaise, est entrée dans une phase de renouvellement urbain.

Outre l'opération de la Fontaine Couverte qui sera évoquée plus bas, l'ancienne gendarmerie située boulevard de la Libération a laissé la place à un immeuble de 42 appartements. La salle de judo, ancienne salle paroissiale, située avenue du Général de Gaulle, très vétuste a été détruite après la mise en service du gymnase Didier Bianco en septembre 2006, pour être remplacée par un immeuble de 42 logements.



Opération av. d'Hastings

L'immeuble de bureaux du Mesnil Riant, avenue d'Hastings, a été en 2008 remplacé par un ensemble de 3 immeubles (70 appartements) qui sera suivie d'une seconde phase à plus long terme. Enfin, l'école Saint-Jean, rue des Prémontrés, est en cours de rénovation-reconstruction pour y aménager 55 logements.

Enfin, l'ancienne caserne militaire Dumont d'Urville fait actuellement l'objet d'un grand projet urbain regroupant des administrations et des logements.

Ces projets concernent 16 sites pour une superficie de 4 ha 25 a 98 ca dans des secteurs très denses ou en cours de densification, et représentent une capacité de construction très importante, plus spécifiquement en logements collectifs.

Ce renouvellement qui permet d'offrir un parc de logements modernes présente des intérêts différents suivant les zones :

- Au Mesnil Riant : En créant une résidence de grande qualité en bordure de la Vallée, avec un accès rapide au centre ville, la construction d'un des immeubles dans l'alignement du bâti existant va structurer l'entrée nord de la ville en intensifiant l'approche de l'enceinte urbaine.
- Rue de l'Abbatiale : Outre l'intérêt de démolir d'anciens bâtiments industriels de qualité médiocre, les projets vont densifier le bâti de l'entre deux et renforcer le caractère urbain de la voie.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

- Les logements de la rue des Prémontrés vont apporter un centre de vie dans un quartier surtout occupé par des équipements scolaires vides le soir et en période estivale.
- Le projet de la caserne Dumont d'Urville, quant à lui apportera au quartier de Guibray des activités tertiaires nécessaires à sa revitalisation.

La ville de Falaise a su conserver son harmonie qui repose sur une trame médiévale très forte. Son développement a été équilibré et harmonieux et elle a gardé son intérêt grâce à son centre ville attractif regroupant à la fois des commerces de proximité, des administrations et des pôles culturels (médiathèque, musées, forum).

La trame verte omniprésente (Vallées de l'Ante et du Marescot, Mont Myrrah, Parc de la Fresnaye offre en outre une formidable ouverture sur le paysage environnant.



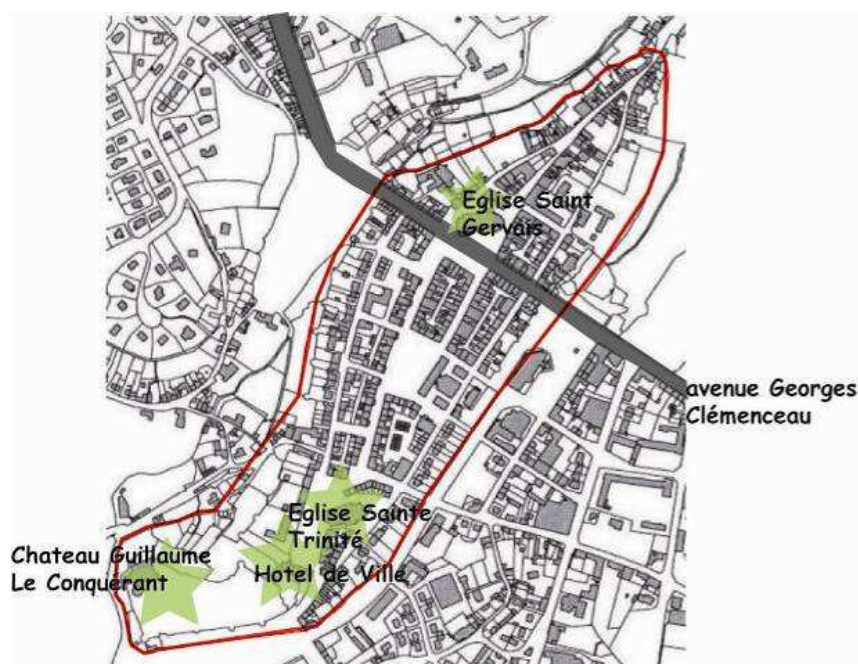
### 1.2° les grands secteurs urbains

#### ● La ville fortifiée

Issue de l'époque médiévale, est contenue à l'intérieur d'une enceinte en une structure longitudinale très affirmée (oblongue).



Enceinte urbaine de 1829



Enceinte urbaine actuelle

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Rue de la Pelleterie



Maison du XV°

Lors de la Reconstruction, le projet d'aménagement du centre de Falaise a été conduit après un remembrement préalable en respectant le plus possible le parcellaire et en conservant dans ses grandes lignes l'ancien plan de ville.

L'adaptation aux conditions locales s'est traduite à Falaise par l'emploi systématique de la pierre de taille ou d'enduits reprenant la couleur du calcaire de Caen et celui de la tuile plate vieillie en couverture.

De ces règles a découlé l'homogénéité du centre de Falaise : îlots réguliers constitués de petits immeubles en bordure de rue, de faible hauteur (jamais plus de quatre niveaux).

Dans sa partie sud totalement reconstruite, les voies sont larges et aérées, la rue du Camp Ferme a néanmoins conservé son cachet en alignement de l'enceinte nord avec la préservation de quelques bâtiments anciens ( hôtels de Morell et de Souza ) et son ouverture vers l'hôtel de ville du XVIII°.

Au-delà de l'église Saint-Gervais, jusqu'à la Porte Lecomte, partie épargnée par les bombardements, persiste la trame médiévale peu adaptée à la circulation moderne et où le manque de stationnement est flagrant

Les hôtels particuliers ( de Combray, de Brébisson, de Lenteigne, ..) s'y organisent selon un plan régulier ; une maison du XV° siècle reste le dernier vestige des constructions en bois à Falaise.



La ville fortifiée constitue le centre ville de Falaise avec les commerces de proximité et les principales administrations ; il n'y reste aucune place pour de nouvelles constructions et l'effort doit se concentrer sur la réhabilitation des logements anciens.



Quatre caractéristiques :

- La ville fortifiée est marquée par quatre édifices repère : le château médiéval en proue, l'église Sainte-Trinité, l'église Saint Gervais et l'église Saint Laurent légèrement à l'extérieur.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- L'enceinte urbaine n'a pas permis à la ville fortifiée de sortir de ses limites, hormis le prolongement au nord-est du faubourg Saint Laurent.
- La structure de la ville historique, très lisible depuis l'extérieur (douve) est en revanche moins intelligible depuis l'intérieur : les immeubles largement reconstruits dans les années 1950 (type R+2/3+C) présentent une image urbaine traditionnelle bousculée par des petits édifices historiques (en partie nord notamment).
- Le point de lecture le plus favorable se situe auprès de l'Hôtel Dieu (médiathèque ; il donne toute la dimension longitudinale au long de la rue Amiral Courbet, prolongée le long de l'enceinte sud par la rue Victor Hugo, et l'épaisseur de la cité au long de la rue Gonfroy Fitz Rou.



Rue Lebaillif



Rue Notre Dame

### ● Le centre historique de Guibray

Ancienne place marchande (foire), il est organisé autour de la place Reine Mathilde et son église Notre Dame de Guibray, un des grands édifices romans normands.

En y pénétrant par la rue Lebaillif, on découvre un hôtel de 1759 et d'anciennes auberges des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup>. Des anciens commerces ne subsistent que la trace de quelques loges route de Trun.

Sa structuration en fait une polarité très ouverte sur l'extérieur (à l'inverse de la ville fortifiée). Au-delà du stade municipal à l'Est et des pâturages au sud-est le regard s'étend à perte de vue jusqu'aux contreforts du Pays d'Auge sur la campagne environnante. L'urbanisation s'appuie heureusement sur les haies de l'ancienne voie ferrée Falaise-Berjou qui forment une limite naturelle avec la zone industrielle.

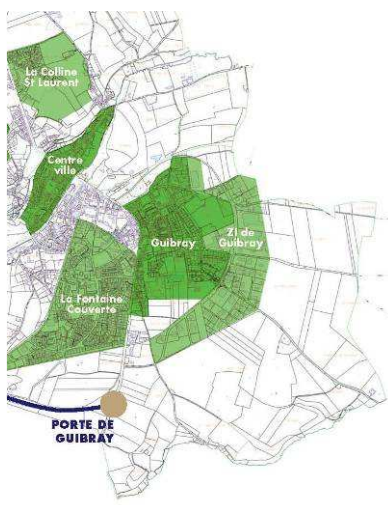
Sa structuration en fait une polarité très ouverte sur l'extérieur (à l'inverse de la ville fortifiée). Au-delà du stade municipal à l'est et des pâturages au sud-est le regard s'étend à perte de vue jusqu'aux contreforts du Pays d'Auge sur la campagne environnante. L'urbanisation s'appuie heureusement sur les haies de l'ancienne voie ferrée Falaise-Berjou qui forment une limite naturelle avec la zone industrielle.

La rue du Pavillon a été reconstruite dans l'esprit du centre ville avec un alignement bâti en limite de la rue, alignement que l'on retrouve, préservés rue de l'Ancienne Place aux Cuirs et rue de Ruggles. Le reste de l'habitat est en général en retrait d'environ 5 mètres. Notons trois « lotissements » des années 50 rue de la Cité du Stade, rue du Pilier Vert et rue de la Cité de Caudet.





## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Quartier de Guibray

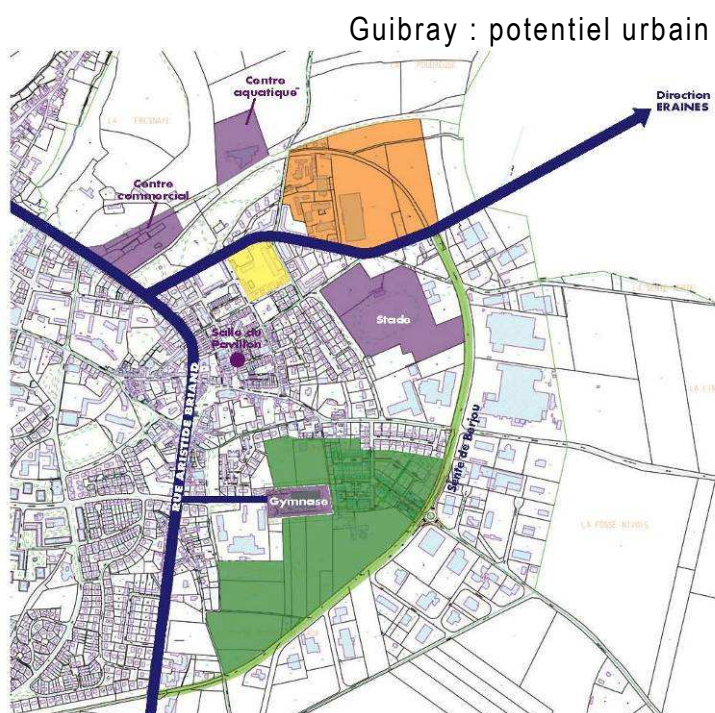
D'un point de vue morphologique, les mêmes règles simples de construction ont été appliquées mais les îlots sont moins marqués. Il n'y a pas de cours intérieures et la hauteur des immeubles est moindre.

Hormis la rue Lebaillif entièrement préservée, les autres voies ont été restructurées et adaptées à la circulation moderne avec un maillage quasi orthogonal; elles restent néanmoins relativement étroites (emprise de 6 à 7m).

Ce quartier qui a tendance périliter, a fait l'objet d'une attention toute particulière : réhabilitation de la salle du Pavillon, construction des logements des Griffons, du Gymnase Didier Bianco et vers le nord, du Centre Aquatique Hervé Baron et d'un centre commercial.

Malgré tout, bien que le commerce tende à disparaître, le développement des habitations individuelles démontre l'intérêt que lui portent les falaisiens (proximité des écoles et des équipements sportifs pour les enfants).

Il reste un potentiel de développement urbain très important dans ce quartier.



Source : Ville de Falaise

La restructuration du quartier de la caserne doit permettre la construction d'immeubles de logements et de bureaux.

Enfin, tous les pâturages au sud, jusqu'à la sente de Berjou ont vocation à recevoir de nouvelles habitations. Une attention doit cependant être apportée à ce développement pour préserver le cachet de ce quartier et la transition avec l'espace rural. Une réflexion sur le paysage, les haies et les chemins a été menée en 2007 pour préserver les éléments essentiels à la lecture du site.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les parcours piétons, la trame du bâti et l'orientation des façades ont fait l'objet d'une étude précise. La composition urbaine des projets lancés début 2008 tente à renforcer la densité pour limiter l'étalement urbain, à intégrer le principe de mixité urbaine et le parcours résidentiel et à prendre en compte les principes d'approche environnementale de l'urbanisme.

### ● L'entre-deux

Liaison entre la cité et Guibray, l'entre-deux est une zone urbaine moyennement dense mêlant différents types de constructions. Ce secteur résidentiel accueille les grands équipements de la ville, en particulier scolaires (lycée, collège, écoles primaires). Des voiries larges, des espaces vides plus importants lui confèrent un caractère plus hétérogène, peu lisible et mal défini bien qu'il constitue un lieu stratégique à la convergence des grandes voies.

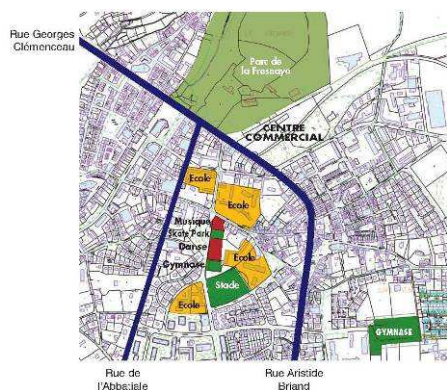
Le récent aménagement d'un carrefour, Boulevard Clémenceau, en forme de place urbaine a permis de réduire sensiblement la fracture causée par la route départementale.



Carrefour G. Clémenceau

Trois caractéristiques :

- à l'est de la rue de l'Abbatiale, un réseau viaire relâché constitue de vastes îlots occupés exclusivement par les établissements scolaires précités, sur l'emplacement de l'ancien couvent des ursulines.
- à l'ouest de la rue de l'Abbatiale, un tissu plus fin associant petits immeubles urbains et maisons de ville, quelques constructions en mauvais état.
- au nord de la rue Georges Clémenceau, une vaste emprise ouverte associant le parc de la Fresnaye, le jardin public et un supermarché alimentaire avec son parking.



Cet entre-deux conserve un intérêt tout particulier pour le développement de la commune car il est un carrefour pour les habitants des divers quartiers. Son axe majeur formé par la rue de l'Abbatiale et l'avenue du Général de Gaulle doit en premier lieu retrouver un caractère plus urbain en éliminant progressivement les bâtiments industriels construits après guerre pour les remplacer par des immeubles d'habitat collectifs éventuellement associés à des activités compatibles avec l'habitat. La densité urbaine doit y être renforcée.

La rue des Ursulines deuxième axe majeur, liaison entre Guibray et le centre ville est extrêmement fréquentée, on vient d'y aménager en deux ans l'école de danse, la maison de la musique et le skate parc.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Cet entre-deux possède une attractivité indéniable qu'il convient de maintenir et si possible de renforcer. L'aménagement d'un nouvel immeuble d'habitation au carrefour de la rue Saint-Jean et de la rue des Prémontrés va apporter un îlot de vie supplémentaire.

### ● Les faubourgs rue

Plusieurs entrées de ville sont traitées comme les anciens faubourgs avec des alignements de façades très marqués.

Par le nord, l'Avenue d'Hastings présente un front bâti continu préservé depuis le 18<sup>e</sup> siècle



1900



2005

Ancienne entrée nord en venant de Caen, la rue du Faubourg Saint-Laurent étroite, est bordée d'un double alignement de maisons très proches de la voie.

Par l'ouest, la route de Bretagne (RD 511) rappelle également, dans sa section avant d'atteindre les Bercagnes, le même type d'urbanisation.



Bd des Bercagnes



Rue du Faubourg St Laurent

### ● Le hameau de Vaston

Situé au Nord de la ville, à l'écart, le hameau de Vaston conserve un ensemble de demeures des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, grosses maisons rurales empruntant quelques détails à l'architecture urbaine.

Ce hameau-rue doit préserver son caractère et il n'est pas envisagé de l'ouvrir à l'urbanisation.



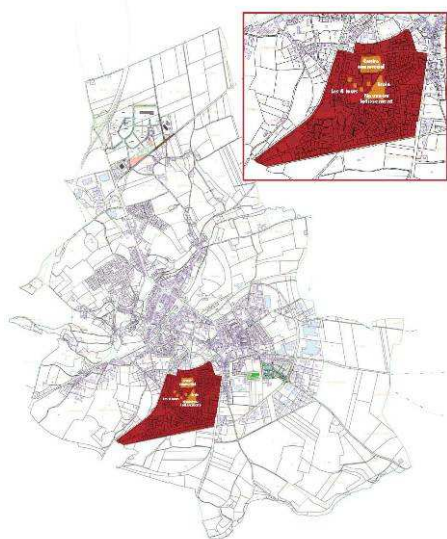
## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● le quartier Fontaine Couverte ( années 1970-80 )

Commencé en 1968 au sud-ouest de la ville entre les routes de Putanges et d'Argentan, le quartier de la Fontaine Couverte constitue le grand secteur d'extension de Falaise.



#### QUARTIER DE LA FONTAINE COUVERTE



Il comprend deux ensembles principaux :

- au centre, des logements locatifs sous forme d'immeubles collectifs (plus de 650 logements) de 4 à 6 niveaux.
- de part et d'autre, un secteur pavillonnaire assez dense et d'une typologie assez diversifiée (maisons groupées, maisons individuelles).

Le quartier accueille également un petit centre commercial, un city stade, des écoles...

Comme tous les quartiers aménagés à cette période, son organisation a été pensée pour faciliter la desserte automobile, autour de deux axes majeurs, le boulevard de la Fontaine Couverte avec une emprise de 15 m et reliant la route de Putanges à la route de Tours, et l'avenue de la Crosse desservant les principaux équipements du quartier et notamment les écoles. Ces deux axes ne facilitent pas aujourd'hui le respect de vitesses compatibles avec l'environnement résidentiel ni la réflexion sur le partage de l'espace.

Notons malgré tout la préservation du chemin aux bœufs qui permet une desserte des équipements par une circulation douce nord-sud très appréciée des riverains.

La trame parcellaire est typique de l'époque, avec un découpage plus ou moins large, perpendiculaire aux voies et sans respect du tissu ancien. Le bâti y est aligné avec un retrait quasi systématique de 5 mètres.

Heureusement, ce quartier a été fortement paysagé, l'arbre y est très présent et développé ; un large espace vert central, équipé d'un city-stade depuis 1998 crée une immense respiration au milieu des immeubles collectifs.

En 2003, a été décidé une opération de renouvellement urbain de ce quartier avec la démolition de 4 tours correspondant à 116 logements sociaux, la reconstruction sur site de 5 immeubles en R+1+combles (45 logements), d'un lotissement (rue Suzanne Bosnières) de 15 pavillons (opération terminée en avril 2006) et de trois autres d'une dizaine de pavillons dans différents quartiers.



Rue Suzanne Bosnières

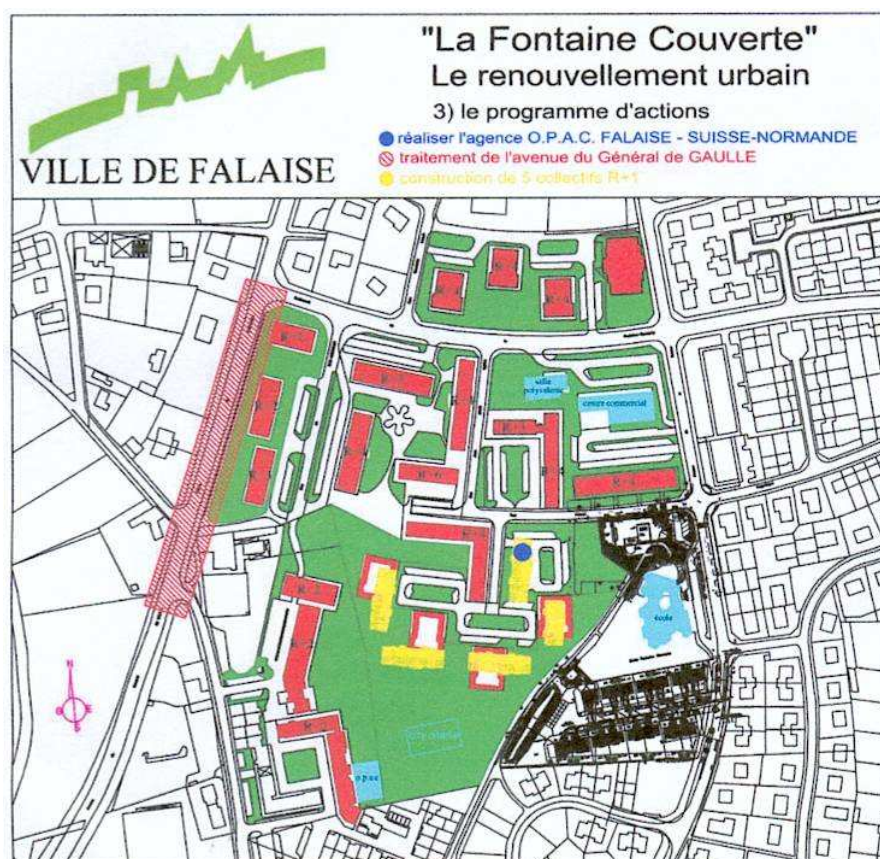


## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



De part et d'autre, deux des immeubles à rebâtir ( image P. Lasser )

La mise en service prochaine de l'autoroute A88 vers le sud et la création du demi-échangeur à la Cartoucherie (commune de la Hoguette) va réduire sensiblement le trafic sur la partie sud de la déviation de Falaise. Cette nouvelle donne va permettre à moyen terme de disposer, entre le quartier de la Fontaine Couverte et la déviation d'un très vaste espace urbanisable. Une procédure de ZAD ou de ZAC est en cours de réflexion sur l'ensemble des terrains concernés. Cette opération a nécessité l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains notamment à Guibray.



● le quartier de la Couture du Grain et Colline Saint-Laurent (années 1990-2005)

A partir de 1990, l'urbanisation s'est réalisée au nord de part et d'autre de la RD658

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



La Couture au Grain

Ces quartiers sous forme de lotissements pavillonnaires en grappe, se sont développés suite à la volonté municipale de rééquilibrer le développement urbain qui, depuis la Reconstruction, s'était étendu au sud.

L'amplification de leur développement est également partiellement due à l'attrait de Caen et la réduction du temps de trajet vers cette ville suite à l'aménagement de la 2\*2 voies.

Créé à partir de 1991, le lotissement de la Couture du Grain à l'ouest de l'avenue d'Hastings, comporte 93 logements principalement des maisons individuelles dans des parcelles d'une superficie moyenne de 800 m<sup>2</sup> pour une densité de 6.55 pavillons à l'hectare

Ce quartier s'adosse à la Voie Panoramique par laquelle il est desservi ; situé ainsi en dehors du flux automobile, l'ambiance y est calme et les grands espaces verts lui confèrent un caractère de transition avec l'espace rural.

A partir de 2002, les constructions ont été édifiées à l'est, au niveau de la Ferme Saint Laurent, dans le quartier dit «de la Colline Saint Laurent ».



La Colline Saint Laurent

Ce lotissement plus dense, comporte 169 parcelles d'une superficie moyenne de 650 m<sup>2</sup> pour une densité de 11.27 logements à l'hectare sur lesquelles ont été construites des maisons individuelles ou jumelées.

Il se trouve également en dehors des principaux axes de circulation.

Le problème de ces deux lotissements est de vivre en vase clos, sans bonne liaison avec le centre ville mais également avec les autres quartiers ( Saint-Laurent). La réflexion doit porter sur la fin de l'aménagement de l'avenue d'Hastings mais également sur les liaisons inter-quartiers au moins sous forme de circulation douce.

### ● les secteurs d'activité

Le premier projet de la déviation de Falaise en 1970 se situait à l'est de la Ville. C'est pourquoi, pendant longtemps, le principal secteur industriel de Falaise s'est développé le long de l'ancienne voie ferrée, à l'Est et au Sud de la ville.

Durant les années 1990, un nouveau pôle d'activités, dénommé Sud-Calvados, principalement de services, commerces et d'hôtellerie restauration a été aménagé au Nord, au lieu-dit l'Attache pour tirer parti des nouveaux échanges avec la RN 158.

Plus récemment, la Communauté de Communes a créé au nord-est, la zone économique Expansia entre le R.N. 158 menant à Caen et la R.D.511, route menant à Saint Pierre sur Dives. Cette zone a fait l'objet d'une étude paysagère et urbanistique pour s'intégrer au mieux dans un environnement de plaine agricole.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

A long terme une autre zone (Martinia) est envisagée aux abords de la future autoroute à l'ouest de Falaise, sur la commune de Saint-Martin de Mieux.



Zone Expansia

### 2. Morphologie urbaine

L'historique de la ville et ses différentes phases d'urbanisation lui confèrent une morphologie variée.:

La typologie parcellaire identifie quatre grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée par les périodes de construction notamment par la trame du tissu urbain ancien qu'il s'agisse de la ville historique fortifiée sur un éperon rocheux ou la place marchande de Guibray et sa structure de foire mais également de sa période de la reconstruction et plus récemment des extensions de lotissements de pavillons individuels.



Ville fortifiée



Guibray

#### ● le centre ancien et sa partie reconstruite

Le centre ville, enserré dans l'enceinte urbaine fortifiée a été rebâti dans la période de Reconstruction (années 1950-1960) dans le respect de l'ancienne trame urbaine. La partie située à l'est de l'église Saint-Gervais a par ailleurs été préservée des bombardements. Il se caractérise par un urbanisme d'îlots dans lesquels les constructions forment un front bâti le long des voies. Il s'y retrouve un parcellaire régulier où le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Le cœur d'îlot est souvent desservi par un passage interne.

Le centre ville se matérialise par la présence d'un bâti dense d'immeubles collectifs de type R+ 2 à R+3 avec des commerces en RDC.

Les autres secteurs anciens urbains avec un bâti différent souvent constitué de maisons individuelles conservent néanmoins la même morphologie urbaine. Il se retrouve ainsi une densité et une compacité confortée par un front bâti continu le long des voies. La parcellaire demeure de petite taille, régulier, toutefois le bâti moins imposant laisse la possibilité d'annexes et de cour ou jardin en arrière de parcelle.

Le quartier de Guibray, fortement détruit lui aussi a su s'appuyer sur les éléments conservés autour de l'église, de la place Reine Mathilde, de l'Ancienne place aux Cuirs, la rue Lebaillif ainsi que sur la trame des anciennes voiries pour retrouver une organisation dense de caractère.

Le faubourg Saint-Laurent, à l'est, également préservé a conservé sa structure au parcellaire irrégulier.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

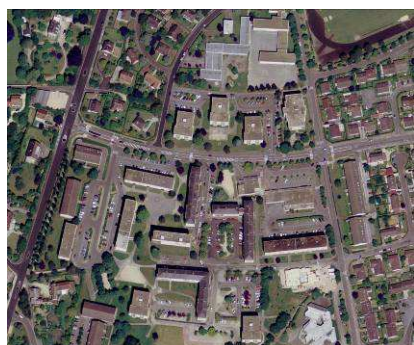
On note enfin quelques fronts bâtis notamment au nord le long de l'avenue d'Hastings, datant du XVIII<sup>e</sup> siècle qui observent les mêmes caractéristiques.



Vaston

### ● Les secteurs anciens au parcellaire à géométrie irrégulière

Les secteurs anciens à caractère moins urbains se distinguent par une morphologie différente. Qu'il s'agisse de Vaston, le faubourg St Laurent ou bien encore une partie du bâti du Val d'Ante au pied du château, le parcellaire présente des formes irrégulières où le bâti bien que présentant une certaine compacité ne répond pas à une organisation homogène. Les parcelles accueillent souvent des constructions annexes implantées en limite de voie ou en limite séparative contribuent à former des cours internes.



La Fontaine Couverte

### ● Le développement urbain des années 70-80

Il se retrouve deux grandes organisations.

La politique de construction massive pour répondre aux besoins en logements s'est traduite par la réalisation de grands ensembles de logements collectifs ne répondant plus aux critères parcellaires antérieurs. Ainsi, c'est le parcellaire qui s'est adapté aux constructions. Ainsi, il se rencontre plusieurs bâtis de grande taille aux formes simples de type R+5 construits sur une même parcelle le plus souvent en retrait des voies et limites séparatives de façon à retrouver des espaces verts et de stationnement au pied des immeubles.



Parallèlement, des opérations groupées de logements individuels ont été réalisées sur des parcellaires de petite taille et étroits (200-300m<sup>2</sup>) permettant des constructions en bandes. Le bâti mitoyen est implanté au milieu de la parcellaire mais sur les deux limites séparatives conservant une impression de compacité. Si ces opérations présentent des caractéristiques architecturales diverses, elles répondent néanmoins toutes à un principes de mitoyenneté et d'alignement par groupes de ou 3 minimum.



La Couture au Grain

### ● Le parcellaire régulier des extensions récentes

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif de ce type d'organisation. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle dont la taille varie autour de 800 et 1000m<sup>2</sup>. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 3. Patrimoine bâti et culturel

#### 3.1 Quelques éléments d'architecture

Les différents types de constructions sont autour de témoignages des phases de constructions de la ville au riche passé historique.

Si les églises témoignent de la perfection de l'architecture religieuse du XVI<sup>e</sup> siècle, l'architecture civile n'a laissé aucune trace de cette époque.

Le XVIII<sup>e</sup> est marqué par une floraison de constructions publiques (mairie, ancien hôpital, ... ) qui s'accompagne de l'édification de nouvelles demeures particulières en pierre (hôtel Saint-Léonard, hôtel de Blocqueville, ... ) dont beaucoup subsistent encore au centre ville.

Guibray se caractérise par plusieurs auberges, grands corps de bâtiments regroupés autour d'une cour intérieure accessible par un passage couvert. Quelques unes sont encore visibles (Meuleman, la Romaine, Saint-Eloi, ...)



Dans toutes ces zones préservées du bombardement, l'habitat est constitué à 50% de maisons du XVIII<sup>e</sup> et à 33 % du XIX<sup>e</sup> construites en calcaire local sous forme de moellons et le plus souvent enduits (même si la mode récente a incité les propriétaires à faire réapparaître les moellons).

La tuile plate est le matériau de couverture dominant, ce qui donne une impression d'unité. Les toits à forte pente sont majoritaires.

Les encadrements sont en pierre droit ou courbes pour les plus anciens. Les maisons individuelles sont souvent closes de murs de pierre prolongeant les front bâti des maisons mitoyennes.

Les mêmes caractéristiques architecturales se retrouvent dans les corps de ferme ou les maisons rurales situées plus en retrait du centre urbain (Vallée, Vaston...). Les annexes plus fréquentes et/ou bâtiments agricoles revêtent les mêmes caractéristiques que les bâtiments principaux mais avec des toitures parfois en tôle ou en tuiles mécaniques. Ils se situent en prolongation des logements ou de façon isolée en arrière de parcelles.





## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Le Plu permet par ailleurs d'identifier également le petit patrimoine intéressant pouvant être protégé au titre de la Loi Paysage. Un certain nombre d'éléments peuvent être relevés sur Falaise tels qu'une chapelle, des lavoirs...

Au XX<sup>e</sup> siècle, la Reconstruction a produit des immeubles relativement petits (moins de 4 niveaux) en pierre de taille à bossage continu ou en moellons épais, avec encadrements de baies en saillie.

Les immeubles forment des alignements parfois rythmés, au centre ville, de décrochements devant les façades. Ils sont bâtis dans un esprit moderne tout en s'appuyant sur l'utilisation traditionnelle de la pierre et de la tuile vieillie.



### 3.2 le patrimoine classé

Falaise compte 22 édifices classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques dans la ville fortifiée et à Guibray.

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés. Le Code du Patrimoine (Livre VI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

Sont classés :

- Le château médiéval dont le 1<sup>er</sup> donjon a été construit à partir de 1123, par Henri 1<sup>er</sup> Beauclerc, fils de Guillaume Le Conquérant et dont la rénovation a duré près de 20 ans.
- Le château de la Fresnaye (XVIII<sup>e</sup> siècle) par arrêté du 05 août 1958, berceau de la famille De La Fresnaye dont le représentant le plus célèbre est le peintre Roger De La Fresnaye.
- L'église de la Trinité
- L'église St Gervais
- La Porte des Cordeliers par arrêté du 13/03/1930
- La Place Guillaume le Conquérant par arrêté du 18/01/1935
- L'église Notre Dame de Guibray par arrêté du 6/11/1961
- L'Hotel St Léonard par arrêté du 13/11/1974



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Sont Inscrits :

- L'Eglise St Laurent par arrêté du 13/03/1927
- La Porte Leconte par arrêté du 31/05/1927
- La Chapelle de l'Hôtel Dieu par arrêté du 31/05/1927
- Le Château de la Fresnaye par arrêté du 07/09/1945
- L'Enseigne Cour St Georges par arrêté du 22/06/1946
- L'Auberge de la Romaine par arrêté du 20/09/1946
- L'Enceinte castrale par arrêté du 19/06/1951
- L'Hôtel des Rives par arrêté du 07/12/1967
- La terrasse de l'Hôtel St Léonard donnant sur la Vallée par arrêté du 05/01/1968
- Le Pavillon par arrêté du 08/05/1973
- Le portail par arrêté du 18/06/1973
- La Maison des Loges de la Foire par arrêté du 19/08/1975
- La maison du XVI siècle par arrêté du 19/08/1975
- Le manoir du Mesnil Besnard par arrêté du 23/12/1987

Il est à noter également la présence du château d'Aubigny et son allée (classé le 30 avril 1948) dont les périmètres de 500 mètres s'étendent sur le territoire falaisien.

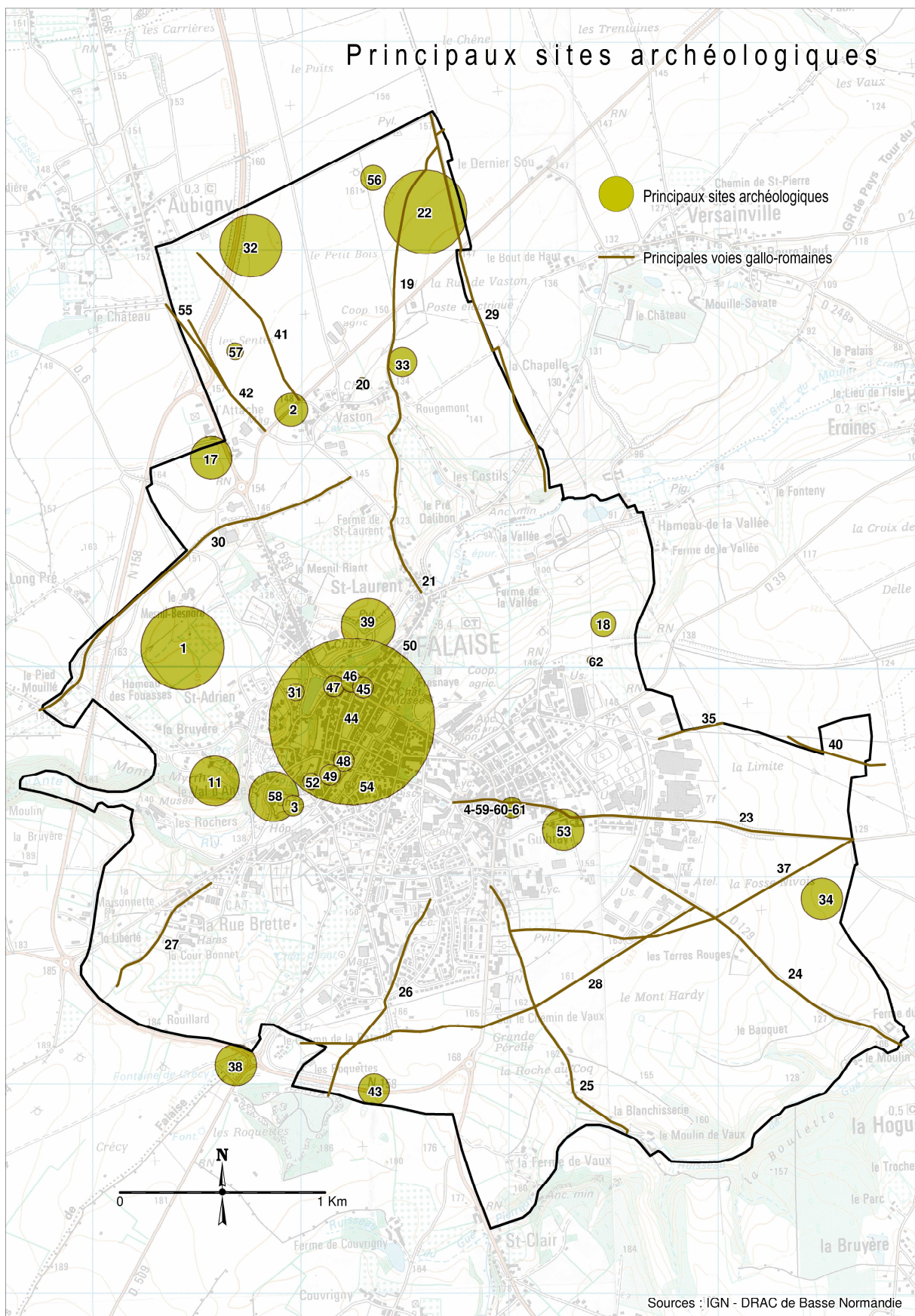
### 3.3 Des vestiges archéologiques

Outre un riche patrimoine bâti, Falaise est dotée de vestiges archéologiques repartis sur 62 sites. Parmi eux, six sites présentent un intérêt scientifique qui justifie leur préservation :

- Le Château Guillaume Le Conquérant
- L'Eglise et le Cimetière de Guibray
- L'Eglise et le Cimetière Saint Laurent
- Le Moulin au Bord de l'Ante
- Le Centre Historique (ville, église, fortification, habitat...)
- La Tour Grise



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis





## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Dans ce cadre, il est à rappeler qu'en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie s'ils se situent dans un périmètre identifié.

### Liste des sites archéologiques sur Falaise (DRAC) au 14/08/2003

N°	Nom du site / Lieu-dit	Vestiges / Chronologie
1	La Couture de Gres, La Couture du Grain	Mobilier (monnaies) gallo romain
2	Vaston	Villa gallo romaine
3	Le Château	Château fort du moyen âge
4	Notre Dame de Guibray, Place Mathilde	Eglise et cimetière haut moyen âge / moyen âge
11	Le Mont Myrrha	Habitat fortifié d'époque indéterminée
12	Sur la commune	Mobilier (monnaies) de l'âge du fer 2
13	Près de Saint Laurent	Mobilier (1 monnaie) gallo romain
15	Près du chemin de Livarot	Mobilier (1 monnaie) gallo romain
16	Sur la commune	Mobilier (1 monnaie) gallo romain
17	L'Attache	Enceinte protohistorique (pros. aér.)
18	La Poudreuse	Enceinte d'époque indéterminée
19	Le Chemin d'Argences, La Rue de Vaston	Voie gallo romaine
20	Vaston	Station de surface néolithique
21	Hameau de Saint Laurent	Eglise du moyen âge
22	Le Petit Bois	Fosses et fossés d'époque indéterminée
23	D 63	Voie gallo romaine
24	Le Gué Pierreux	Voie et gué gallo romain
25	La Grande Pérelle	Voie et gué gallo romain
26	Le Vieux Chemin du Pavement	Voie gallo romaine
27	La Rue Brette, Le Chemin Bougard	Voie gallo romaine
28	Le Chemin Saulnier, Chemin de Caucherie	Voie gallo romaine
29	Le Chemin Huet	Voie gallo romaine
30	Le Pied Mouillé, Le Mesnil Besnard	Voie gallo romaine
31	Le Moulin	Moulin du moyen âge
32	Les Belles Pâtures, Les Sentes	Chemin, enclos et fosses d'époque indéterminée (pros. aér.)
33	Vaston, Rougemont	Enceinte d'époque indéterminée (pros. aér.)
34	La Fosse Nivois	Enclos d'époque indéterminée (pros. aér.)
35	Le Chemin de Livarot	Voie gallo romaine
36	Vieux Chemin de Rouen, Rue de Vaston	Voie gallo romaine
37	La Fosse Nivois, Les Terres Rouges	Chemin et fossé d'époque indéterminée
38	Rouillard, Les Roquettes	Station de surface mésolithique et néolithique
39	Pres propriété de M. de Letang	Station de surface mésolithique
40	La Limite	Chemin d'époque indéterminée (pros. aér.)
41	Les Sentes	Chemin d'époque indéterminée (pros. aér.)
42	Les Sentes	Chemin d'époque indéterminée (pros. aér.)
43	Les Roquettes	Construction et fossé d'époque indéterminée
44		Ville médiévale
45	Eglise Saint Gervais	Eglise du moyen âge
46	Hotel Fort	Bâtiment et fortification du moyen âge
47	Manoir de Guillaume	Eglise du moyen âge (XIIIe)
48	Hotel Dieu	Hotel Dieu et église du moyen âge
49	Eglise de Sainte Trinité	Eglise moyen âge / moderne
50	Enceinte de la ville médiévale	Rempart du moyen âge
51	Monastère des Templiers	Monastère du moyen âge (XIIe)
52		Prison et prétoire du moyen âge
53	Guibray, léproserie Sainte Madeleine	Léproserie et chapelle du moyen âge
54	La Tour Grise	Fortification du moyen âge
55	Les Sentes	Chemin d'époque indéterminée (pros. aér.)
56		Système d'enclos d'époque indéterminée (pros. aér.)
57	Les Sentes	Bâtiment d'époque indéterminée (pros. aér.)
58	Le château, à l'emplacement du donjon	Dépôt monétaire gallo romain
59	Place Guibray	Halles du moyen âge
60	Rue Notre dame, Place Mathilde	Bâtiment gallo romain
61	Place Mathilde	Inhumations bas moyen âge / moderne
62	La Poudreuse	Motte du moyen âge

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 4. Voirie et déplacements

#### 4.1 Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.

Le rayonnement de la ville est largement conditionnée par la qualité de sa desserte qui aujourd'hui bénéficie de sa proximité avec la future A88.

##### ● La future autoroute A88

La mise à 2\*2 voies de la RN158 vers Caen, l'ouverture de la déviation fin 1993 et le projet de raccordement (fin 2010) à l'autoroute A88 vers le Sud ont profondément modifié les déplacements dans et en dehors de Falaise.

Tout d'abord bien sûr par un désengorgement du centre ville, mais également par un accroissement de la circulation sur les voies rayonnantes que sont les RD 511 et 509 qui permettent, à partir du centre ville de retrouver rapidement la déviation à l'ouest.

L'entrée de Caen au nord n'est plus qu'à 20 mn de voiture et Alençon au sud sera, en 2010 à 35 mn de Falaise au lieu d'une heure actuellement.

Lors de l'ouverture définitive de l'A88, la RD511 à l'Ouest deviendra le second accès majeur vers le centre ville.



##### ● Un réseau viaire inégal et déséquilibré par les contraintes

Falaise est traversée par un axe majeur (RD658) à l'échelle régionale, soulagé depuis fin 1993 par un contournement à l'ouest qui sera bientôt intégré à la future A88 Caen – Sées ( 2010/2011 ).

La ville a souhaité marquer son identité en inscrivant de manière forte son image sur les carrefours giratoires de la déviation (Statues des soldats de Guillaume) et en entamant une démarche de requalification urbaine des entrées de ville et des traverses d'agglomération

L'axe présente néanmoins des séquences très hétérogènes alternativement ouvertes et fermées, d'aspect routier ou très urbain, dont la continuité spatiale est peu lisible.

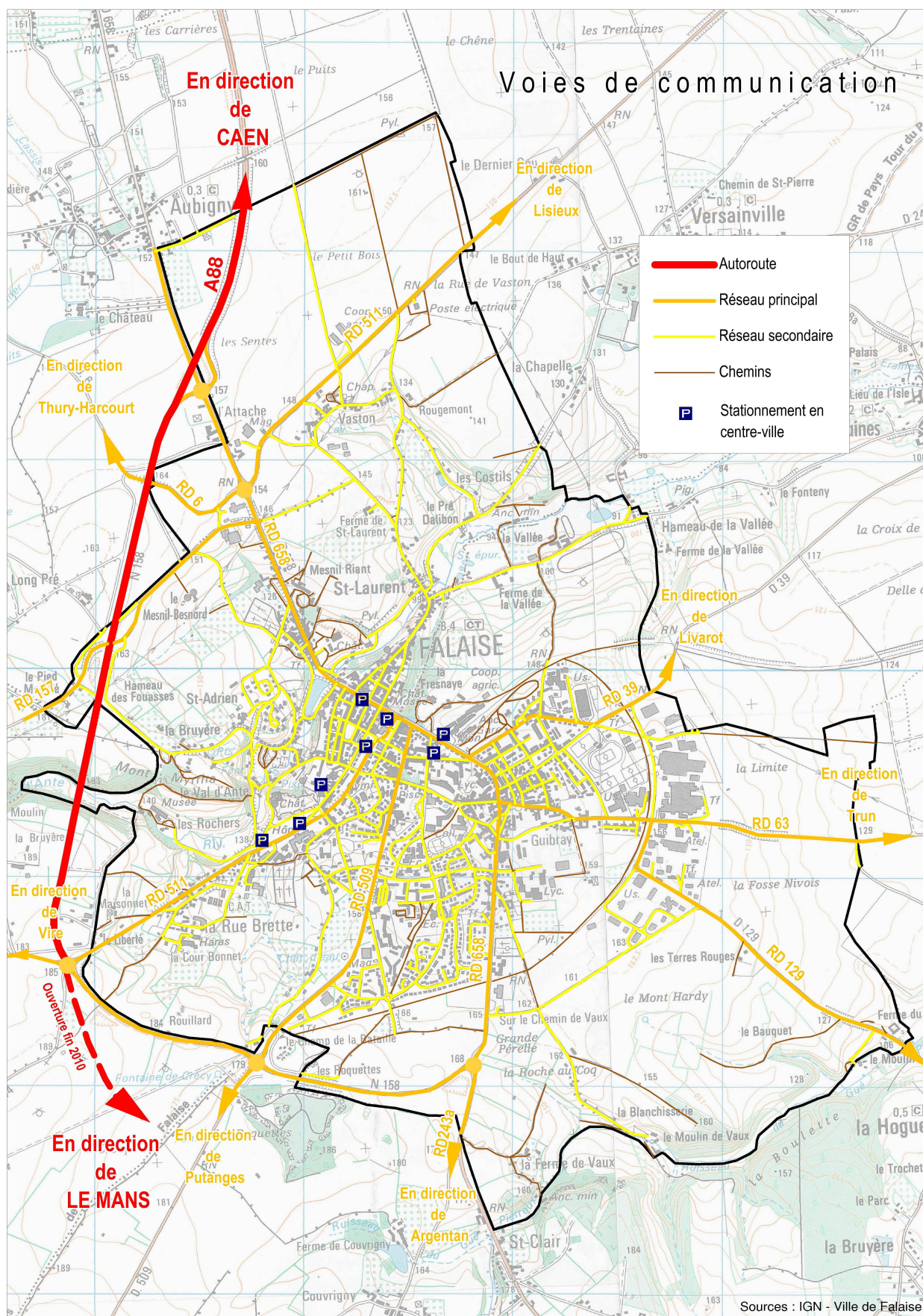
En dehors de cet axe traversant historique, Falaise montre une structuration clairement déséquilibrée par le passage de la vallée de l'Ante :

- au nord 2 routes, l'une en direction de Lisieux (RD 511) et l'autre de Thury-Harcourt (RD 6 ).
- au sud un faisceau de 6 autres routes départementales rayonnantes (vers Condé, Putanges, Tours, Vignats, Trun, Livarot).

Le linéaire de voies communales a été établi quant à lui à 46 km en 2000, date du dernier classement.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis





## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Les liaisons interquartiers

Elles sont peu lisibles hormis les deux voies de communication historiques nord – sud qui traversent le centre urbain d'Ouest en Est (RD658 et rue des Ursulines).

Ce manque de transversalité est accentué par les contraintes de relief et le développement urbain qui s'est réalisé par phases individuelles sans réflexion d'ensemble : secteurs en vases clos, dessertes sinueuses...

De nouveaux enjeux apparaissent avec la construction de l'autoroute dans le prolongement de la déviation ouest de Falaise.

Comme dans toutes les agglomérations, il y est constaté quelques ralentissements aux heures de pointe et de nombreux excès de vitesse lorsque les voies sont dégagées.

La ville a dans ce sens engagé une politique de sécurité routière se traduisant par :

- la création de zones 30 autour des écoles et dans les lotissements
- des chaussées rétrécies, voies uniques, dos d'âne, chicanes
- la réalisation de carrefours giratoires et priorités à droite

### ● les circulations douces

Malgré les contraintes de relief, la ville est attachée à l'amélioration de son réseau de circulation douce (piétons, cyclistes) notamment en ce qui concerne les liaisons entre quartiers.

Dès le début des années 70, alors que la fluidité du trafic automobile était la priorité, lors de l'aménagement de la ZAC de la Fontaine Couverte, de nombreux chemins ont été préservés et restructurés (ex : chemin aux bœufs).

Cette démarche se perpétue aujourd'hui en intégrant dans chaque programme de lotissement, la création de cheminements doux permettant de rejoindre les principaux équipements ou la campagne environnante.

L'aménagement de l'ancienne voie ferrée Falaise-Berjou en voie verte (piéton – cycliste) a par ailleurs permis de compléter une boucle reliée au chemin aménagé par le Conseil Général sur l'ancienne voie ferrée Falaise-Morteaux-Couliboef.

Pour les cyclistes, seuls quelques aménagements ponctuels ont jusqu'alors été créés. En 2003, un schéma directeur cyclable a été présenté à la Commission du Cadre de Vie, schéma qui donne plus de cohérence à la démarche engagée.

La principale difficulté pour dynamiser ce schéma, reste la topographie de la commune, très accidentée, qui ne facilite pas la pratique du vélo.



Voie verte



Chemin aux boeufs

### 4.2 Stationnement

Plusieurs parkings de taille moyenne sont répartis dans de nombreux endroits de la commune représentant près de 540 places de stationnement auxquels s'ajoutent les emplacements autorisés le long des voies.

Les problèmes se cristallisent :

- lors du marché hebdomadaire
- dans les quartiers anciens où la densité du bâti n'autorise aucune solution simple.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### 4.3 Les transports en commun

Il n'existe pas de ligne de transport en commun dans la ville, sauf un service de bus pour le marché le samedi matin.

En terme de transport collectif, la ville est desservie par la ligne 35 des Bus Verts à partir de Caen. Notons également depuis quelques années, l'instauration d'une desserte par taxi-bus pour les communes rurales.

### 4.4 Les entrées de ville



Les soldats de Guillaume

Les entrées de ville sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition entre espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse et à un partage de la voirie entre les différents usagers.

Falaise comporte quatre entrées de ville majeures. Pour chacune d'entre elles, le point de départ se fait depuis des giratoires situés sur l'anneau de la déviation avec une mise en scène similaire (sculptures des soldats de Guillaume).

Leur situation en belvédère permet une lecture rapide et relativement globale de la ville.

L'entrée nord par la RD 658 (Avenue d'Hastings) est l'entrée majeure de Falaise; elle est organisée en quatre séquences :

- la distribution de la zone d'activité à l'Attache ponctuée d'alignements d'arbres,
- la descente vers la ville traitée comme un boulevard urbain unidirectionnel et structurée par la forte présence de mobilier tant urbain (luminaire, rond-point) que paysager (alignement d'arbre, haies basses)
- un alignement continu de façades, qui rappelle les villages anciens (faubourg)
- la montée vers le centre médiéval amorcée par un point de vue exceptionnel sur les remparts



L'entrée ouest par la RD511 (Route de Bretagne), très végétalisée, distribue trois séquences de natures différentes qui rythment fortement le parcours :

- la descente au milieu de puissantes haies bocagères,
- la traversée d'un hameau rue qui enserre le regard,
- l'ouverture très large sur la vallée de l'Ante et l'enceinte fortifiée du château

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



L'entrée sud ouest, RD 509 (Route de Putanges) est austère et mal maîtrisée, sa qualification urbaine a débuté en 2007 par la construction d'un immeuble d'habitations, mais une réflexion plus globale reste à mener. Elle se divise également en trois séquences où le relief joue un rôle primordial :

- une séquence plate et dégagée, plantée depuis 2006 d'un double alignement d'arbres,
- une forte déclivité où s'opposent les enceintes de propriétés bourgeoises à gauche et les ensembles de la Fontaine Couverte à droite, heureusement masqués par une végétation dense,
- une rue qui se dessine progressivement par la densité et les alignements du bâti sans donner la lecture de centralité à son terme

L'entrée sud, RD 658 (Route de Tours), est un axe structurant non aménagé. Elle comporte plusieurs séquences disparates :

- un portail large
- un espace ouvert mal maîtrisé où le bâti en retrait et en ordre discontinu et les occupations du sol hétéroclites ne cadrent pas le regard
- une rue structurée en ordre continu



Route de Tours



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### - Poursuite de l'urbanisation dans une optique de développement durable

- Par la définition claire de l'évolution du développement (radiale et concentrique), à la convergence des voiries structurantes pour faire émerger un tissu cohérent
- En renforçant et densifiant à partir du centre et en ciblant les secteurs d'extension.
- Par une maîtrise qualitative du développement (lien avec l'existant, lieu d'implantation, forme urbaine et parcellaire)
- Par une plus grande réflexion sur l'intégration des nouveaux projets à l'environnement (traitement architectural et paysager, intégration du bâti dans la topographie du terrain...)
- Par une préservation ou un renforcement des franges urbaines
- Par une approche environnementale de l'urbanisme
- Par le développement de la mixité urbaine

#### - Amélioration qualitative du réseau viaire

- Par la hiérarchisation du réseau (pénétrantes, transversales, voies de desserte), pour favoriser une bonne lecture de la ville et un meilleur repérage dans l'espace
- Par l'ouverture des quartiers en vase clos sur la trame viaire existante et une optimisation des liaisons inter-quartiers
- Par une meilleure qualification des abords (carrefours, bâti, paysages, interactions entre les différents types de voies (voies douces,...) pour favoriser leur utilisation.
- Par une densification du réseau des chemins piétons-cyclistes
- Par la volonté d'alléger la circulation sur la RD 658
- En portant une attention particulière aux problèmes de stationnement

#### - Renforcement de la cohérence de la structure urbaine

- Par la prise en compte de la sensibilité des sites et la morphologie du tissu urbain dans les futures opérations d'aménagement
- Par des aménagements permettant la densification, l'installation de services et équipements, l'amélioration du cadre de vie des habitants
- Par la poursuite du renouvellement urbain
- Par une réflexion sur l'identité architecturale locale
- Par la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural de la ville de Falaise

#### - Améliorer les entrées de ville

- Par l'atténuation de l'effet de pénétrante des entrées de ville, pour favoriser la lecture des transversales, en identifiant des séquences qui rythment le parcours
- Par l'aménagement visuel des intersections pour les sécuriser et valoriser les voies secondaires
- Par la qualification des pénétrantes par des aménagements (enterrement des réseaux, alignement d'arbres, de bâti, circulations douces, percées visuelles, ...).
- Par la prise en compte de la sensibilité des sites et la morphologie du tissu urbain dans les futures opérations d'aménagement

# DIAGNOSTIC

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 1 – Population

#### Contexte départemental

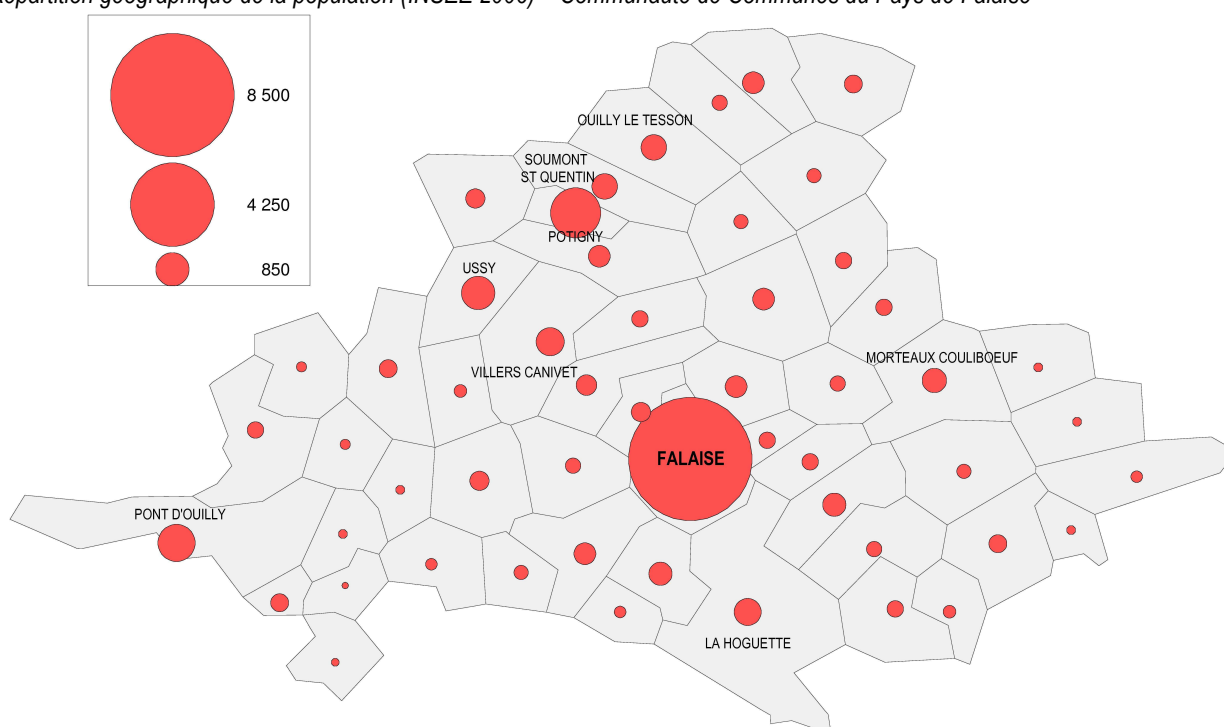
Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par la Ville de Falaise, il est intéressant de la replacer à l'échelle du département. Actuellement, le Calvados se caractérise par quelques tendances dominantes :

- un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+10% depuis 1982 et 86% de la croissance régionale),
- un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise),
- un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine,
- un taux de natalité en baisse (12,82% entre 1990 et 1999 contre 14,72% entre 1982 et 1990) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0,10% entre 1990 et 1999 contre 0,01% entre 1982 et 1990),
- un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21% de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

#### Contexte intercommunal

La ville de Falaise fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Falaise regroupant 53 communes pour une population de 25185 habitants (population légale 2006). Il s'agit essentiellement de communes rurales sous l'influence de la ville de Falaise qui regroupent à elle seule 34% de la population. Les autres communes détiennent entre 50 et 800 habitants à l'exception de Potigny et Pont d'Ouille qui dépassent les 1000 habitants.

Répartition géographique de la population (INSEE 2006) – Communauté de Communes du Pays de Falaise





## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Si l'ensemble de la Communauté de Communes a gagné des habitants entre 1999 et 2006 (+4.5%), quelques communes et notamment Falaise voient leur population se stabiliser voire diminuer. Aujourd'hui, il s'observe un phénomène de périurbanisation autour de Falaise, accentué par la présence de la RN158 et le projet de l'A88 qui occasionne une nouvelle dynamique démographique.

Afin de comprendre l'évolution de la structure falaisienne, plusieurs villes de référence ont permis d'apporter quelques éléments de comparaison.

Il s'agit des villes :

- D'Argentan situé à 20 kilomètres, géographiquement proche de Falaise.
- De Bayeux, Vire, Lisieux, sous préfecture du Calvados. Bien que ces 4 villes n'appartiennent pas à la même strate démographique de Falaise, elles ont le même rôle de ville-centre.
- De Caen de par son attrait et son attractivité.

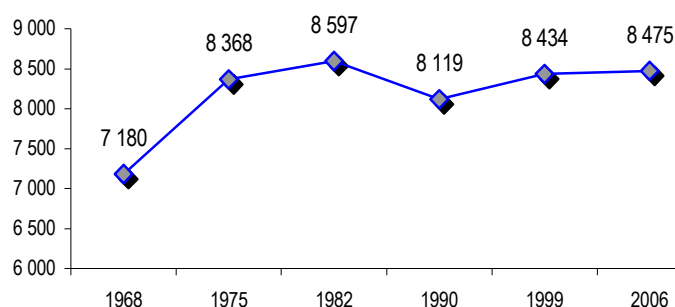
### 1.1 Démographie

● Une population stable

Recensements INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	7180	8368	8597	8119	8434	8475

Variation en nombre	1188	229	-478	315	41
En pourcentage par an	2,22	0,38	-0,71	0,42	0,10
Mouvement naturel (% par an)	1,29	1,14	0,80	0,65	0,70
Solde migratoire (% par an)	0,93	-0,76	-1,51	-0,22	-0,60

Evolution de la population – FALAISE  
(INSEE)



La forte croissance démographique des Trente Glorieuses s'est progressivement ralentie pour parvenir à un taux proche de zéro en 2006.

Entre 1962 et 1982, Falaise accueille 2 272 nouveaux habitants (+36%), ce qui représente l'arrivée en moyenne de 113 nouveaux falaisiens par an. Le pic de croissance se situe entre 1968 et 1975, période de la construction de la ZAC de la Fontaine Couverte. Sur une surface de 70 hectares, s'érige un millier de logements en immeubles collectifs et pavillons. C'est ainsi en 1982, que la population falaisienne sera la plus nombreuse avec 8597 habitants.

Lors de la période 1982-1990, Falaise perd 467 habitants émanant d'un solde migratoire négatif.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

De 1990 à 2006, le mouvement s'inverse avec une croissance faible : 0.1% malgré de nombreux programmes immobiliers comme le lotissement communal de la Couture du Grain (90 pavillons), l'opération de la colline Saint Laurent et des immeubles.

En 1999, Falaise comptait 8434 personnes et 8475 en 2006. Cette amorce de croissance devrait se confirmer en raison des importants programmes immobiliers en cours

### ● Une densité conforme à la moyenne

La densité de population falaisienne n'a cessé d'augmenter depuis 40 ans (1962 : 534 hab/m<sup>2</sup> ; 715 hab/m<sup>2</sup> en 2006).

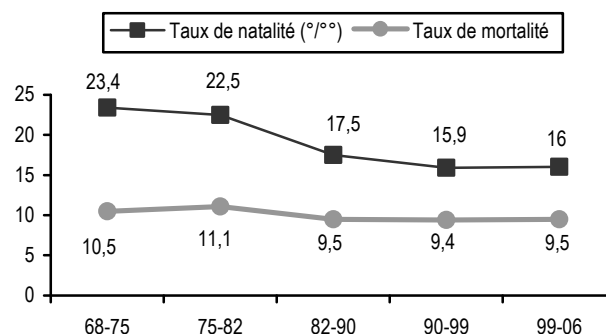
Elle reste à un niveau comparable avec les villes de référence régionale (Argentan 913) et bien en deçà des trois grandes villes du Département (Lisieux : 1772 ; Bayeux : 2104, Caen 4435)

### ● Un exode de la population

Le taux d'évolution global de la population falaisienne résulte de la somme des soldes naturels et migratoires.

Depuis 1962, le taux d'excédent naturel n'a cessé de baisser pour se stabiliser aux alentours de 0.65 % par an depuis 1990, baisse due à la chute du taux de natalité de près de 8 points en 30 ans et à la stabilité du taux de mortalité.

Taux de natalité – taux de mortalité  
Falaise – INSEE 2006



Malgré cette diminution, le taux d'excédent naturel est depuis 1975 supérieur à la moyenne départementale et en règle générale supérieur aux villes de référence

Quant au solde migratoire, il est négatif depuis 1982. Lisieux, Bayeux, Argentan, Caen connaissent une situation équivalente voire parfois plus défavorable. La moyenne départementale se situe à 0.1.

### 1.2 Composition de la population

#### ● Un vieillissement mesuré

Depuis 1982, la population falaisienne tend à vieillir. La part des 0-39 ans diminue au profit de la tranche d'âge des 40 ans et plus.

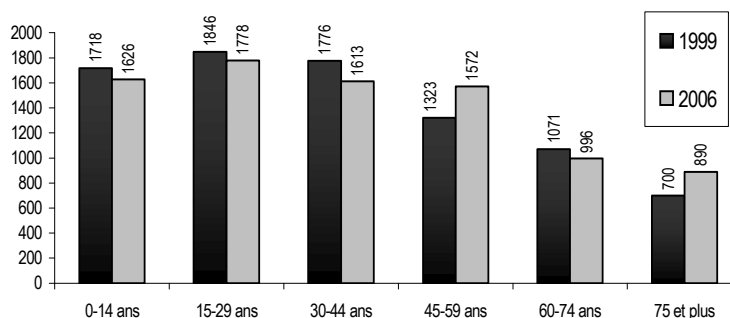
Cette tendance au recul de la part des 0-39 ans est une tendance générale observée dans les villes (recul de 13 points à Argentan, à 5 points à Caen, Honfleur et Argentan).

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Répartition de la population – FALAISE

	2006	%	1999
0 - 14 ans	1 626	19,2%	1718
15 - 29 ans	1 778	21,0%	1846
30 - 44 ans	1 613	19,0%	1776
45 - 59 ans	1 572	18,5%	1323
60 - 74 ans	996	11,8%	1071
75 ans et plus	890	10,5%	700
<b>TOTAL</b>	<b>8 475</b>	<b>100,0%</b>	<b>8 434</b>

### Evolution de la population selon les classes d'âge (INSEE)



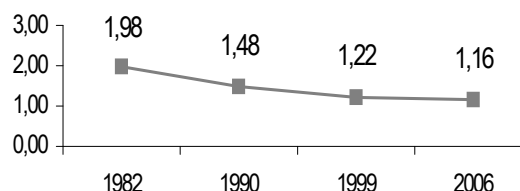
Ce vieillissement demeure néanmoins mesuré mais confirmé lors du recensement de 2006 avec la tranche d'âge des plus de 45 ans en augmentation. Il est à noter néanmoins que :

- l'augmentation des plus de 75 ans est seulement de 2 points
- La part de plus de 60 ans dans la structure de la population est de 22% conformément aux moyennes nationale et régionale, un peu au-dessus de la moyenne départementale (20 %)
- La part des moins de 40 ans représente plus de la moitié de la population (56%) supérieur à la moyenne nationale (53%), régionale (52%) et départementale (55%) Seule Caen, ville étudiante et métropole régionale a une part supérieure de 60%.

#### ● Une population jeune

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme cette tendance marquée au vieillissement de la population. De 1,98 en 1982 soit un indice assez élevé, la commune est passée à 1,18 en 2005. Malgré une population jeune encore majoritaire, l'évolution de l'indice de jeunesse démontre une nécessité de renouvellement des générations.

### Indice de jeunesse – Falaise (INSEE)



Falaise reste cependant une ville « jeune » dans la moyenne départementale et au-dessus des grandes villes de référence.

Cette dynamique falaisienne s'explique par la facilité d'accès à la métropole régionale en 2X2 voies, par l'offre en établissements scolaires et par l'effort de la municipalité sur les loisirs ( sports et culture ).



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 1.3 Desserrement des ménages

Le recensement 2006 révèle que depuis 1999, la commune compte 206 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 6%.

La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi le recensement de 1999 démontre une part importante des ménages de 1 et 2 personnes caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis trois décennies, les familles nombreuses étant de moins en moins fréquentes :

- 15,9% de la population falaisienne vit seule, cela représente 35.6 % des ménages et surtout une augmentation de 42,9 % en 10 ans.
- Ces personnes sont majoritairement des femmes de plus de 60 ans. Mais l'écart entre les hommes et les femmes tend à se réduire
- Le nombre de ménages de 2 personnes en augmentation de 9% entre 1999 et 2006
- Une baisse des familles avec enfants
- Le nombre de familles monoparentales a considérablement augmenté avec + 37 %
- La part des couples ayant 3 enfants et plus est importante (12 %), cependant, les couples avec 1 ou 2 enfants restent largement majoritaires.

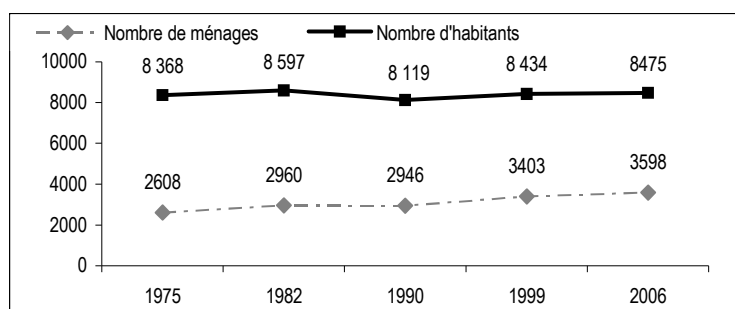
Falaise accueille des grandes familles, dont la part tend à diminuer devant l'augmentation des personnes vivant seule.

L'évolution des manières de vivre agit également sur la taille des ménages. Le phénomène de décohabitation et l'augmentation sensible des familles monoparentales contribuent à l'émergence de petits ménages. Ainsi la part des personnes seules continue de progresser depuis 1999. Une réflexion doit être menée en vue de déterminer les besoins de cette nouvelle population.

	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	2608	2960	2946	3403	3598
Nombre d'habitants	8 368	8 597	8 119	8 434	8475
Nbre de personnes / ménages	3,2	2,9	2,8	2,5	2,3

INSEE

Ménages et population  
FALAISE (INSEE)



Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (3598 en 2006 pour 2608 en 1975) malgré une stabilisation de la population dans les années 2000.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1975 est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci sensiblement égal à la moyenne départementale ne cesse néanmoins de diminuer (2,3 en 2006 contre 3,2 en 1975). Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les souhaits de développement de la ville.

### 2 – Logements

A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- un parc départemental de 338956 logements en 1999. Ce parc a augmenté de 12.7% entre 1990 et 1999,
- une prépondérance de résidences principales avec 76.3% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 13%% entre 1990 et 1999,
- un nombre de logements vacants en augmentation dans le département de l'ordre de 4.6% du parc total en 1999 contre 5.4% au niveau régional, le taux de vacance enregistre une augmentation de 9.6% depuis 1990,
- un parc locatif social représentant 18.5% des résidences principales,
- une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment en milieu rural,
- un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.5,
- les logements récemment construits (depuis 1995) représentent une moyenne de 4126 par an avec une nette augmentation entre 2003 et 2004 (+37%). En 2004, 46% de ces constructions concernaient des logements individuels.

*Contexte départemental*

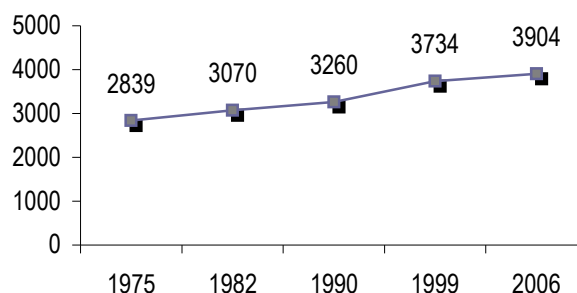
#### 2.1 Un parc de logements dynamique

En 2006, Falaise comptait 3904 logements.

Depuis 1975, le nombre de logements a fortement augmenté + 37.5% soit 1066 logements supplémentaires.

Le nombre de logements a connu une croissance rapide avec une évolution de 17% dans les années 1990 et de 11% entre 1999-2007.

*Evolution du nombre de logements Falaise (INSEE)*



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les logements sont constitués à 92% de résidences principales. Si leur nombre continue de progresser à l'instar de la Communauté de Communes et du département, le taux de croissance s'est ralenti depuis 1999

Le nombre de résidences secondaires, déjà faible, après avoir progressé dans les années 90 demeure à nouveau très faible dans les années 2000. Le taux de vacance estimé à 5.7% au recensement 2006, demeure assez faible et stable depuis les années 90.

Résidences principales	1990	1999	Evolution	2006	Evolution
<b>Falaise</b>	<b>2 946</b>	<b>3 403</b>	<b>+ 15,5%</b>	<b>3 596</b>	<b>+ 5,7%</b>
CDC du Pays de Falaise	8 332	9 203	+ 10,5%		
Calvados	227 722	258 334	+ 13,4%		

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution	2006	Evolution
<b>Falaise</b>	<b>84</b>	<b>124</b>	<b>+ 47,6%</b>	<b>83</b>	<b>-33,1%</b>
CDC du Pays de Falaise	792	644	-18,7%		
Calvados	58 581	65 193	+ 11,3%		

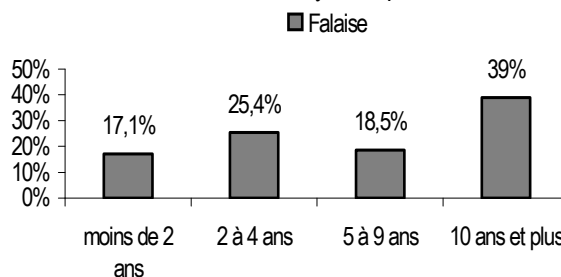
Logements vacants	1990	1999	Evolution	2006	Evolution
<b>Falaise</b>	<b>229</b>	<b>207</b>	<b>-9,6%</b>	<b>225</b>	<b>8,7%</b>
CDC du Pays de Falaise	175	99	-43,4%		
Calvados	14 042	15 261	+ 8,7%		

Parc de logements : Ville – CDC –  
Département (INSEE)

Au cours des années 1990, la municipalité a mis en place une politique volontariste en lançant plusieurs opérations dont un lotissement communal de 90 parcelles et un immeuble de 16 appartements. Par ailleurs, différentes actions ont été menées en faveur de l'habitat par le district du Pays de Falaise (aujourd'hui Communauté de Communes) : un Plan Local d'Habitat et deux OPAH (1982-1985 et 1995-1997). Actuellement, un nouveau PLH est en cours d'élaboration.

### 2.2° Une pression mobilière récente (1995-2007)

Malgré une stabilisation de la population, la part des ménages présents dans leur logement depuis moins de cinq ans souligne une rotation des habitants émanant du nombre de logements locatifs. Elle est caractéristique également d'un taux de construction dynamique.



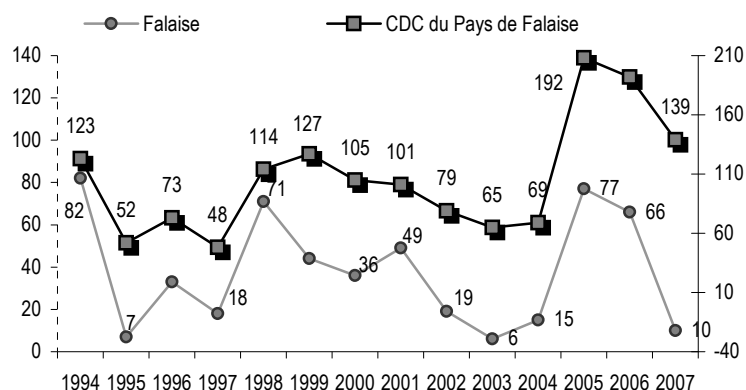
Ancienneté d'emménagement des ménages  
2006 – (INSEE)

La construction neuve représente environ 37 logements en moyenne par an depuis les 10 dernières années. Bien qu'irrégulière, 2 périodes particulièrement dynamiques se distinguent : le fin des années 90 et 2005-2006.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

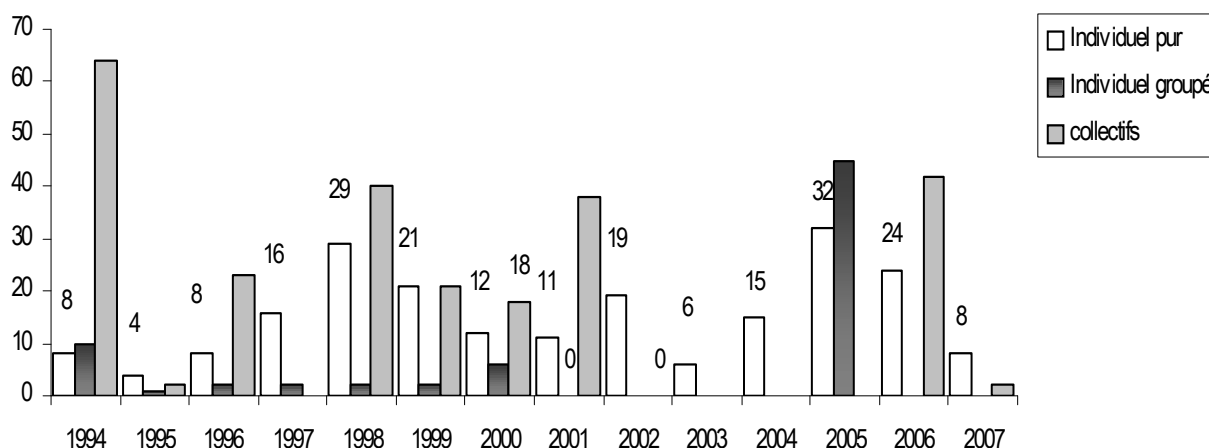
Evolution de la construction neuve Ville de Falaise - CDC du Pays de Falaise – SITADEL



Cette nouvelle dynamique est impulsée par la proximité de grands axes comme la RN158 et à terme le passage de l'A88 qui favorisent les déplacements et les migrations journalières.

La situation de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est assez similaire. La construction neuve a connu deux périodes phares : le début et la fin des années 90. Depuis 2000, le rythme de la construction s'essouffle passant de 127 logements en 1999 à 69 en 2004. La production de logements baisse régulièrement depuis 1999 bien qu'elle semble se réactiver depuis 2004. Les constructions au sein du SIVOM représentent 11.6% des productions de la CDC, part en progression puisqu'elle était de 9% en 1993. Ces chiffres démontrent l'attractivité des communes du SIVOM dont la fonction résidentielle en périphérie de Falaise s'affirme de plus en plus.

Répartition des logements commencés – Falaise



Les constructions neuves, depuis les années 2000, concernent essentiellement des logements individuels. La production de logements collectifs qui dominaient dans les années 90 reprend depuis 2006. Cette répartition des logements correspond à la demande enregistrée actuellement à Falaise et dans les communes limitrophes dont la configuration, pour ces dernières, favorisent le logement individuel.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ainsi, en 12 ans, un certain nombre d'opérations a été lancé avec une accélération depuis 2000.

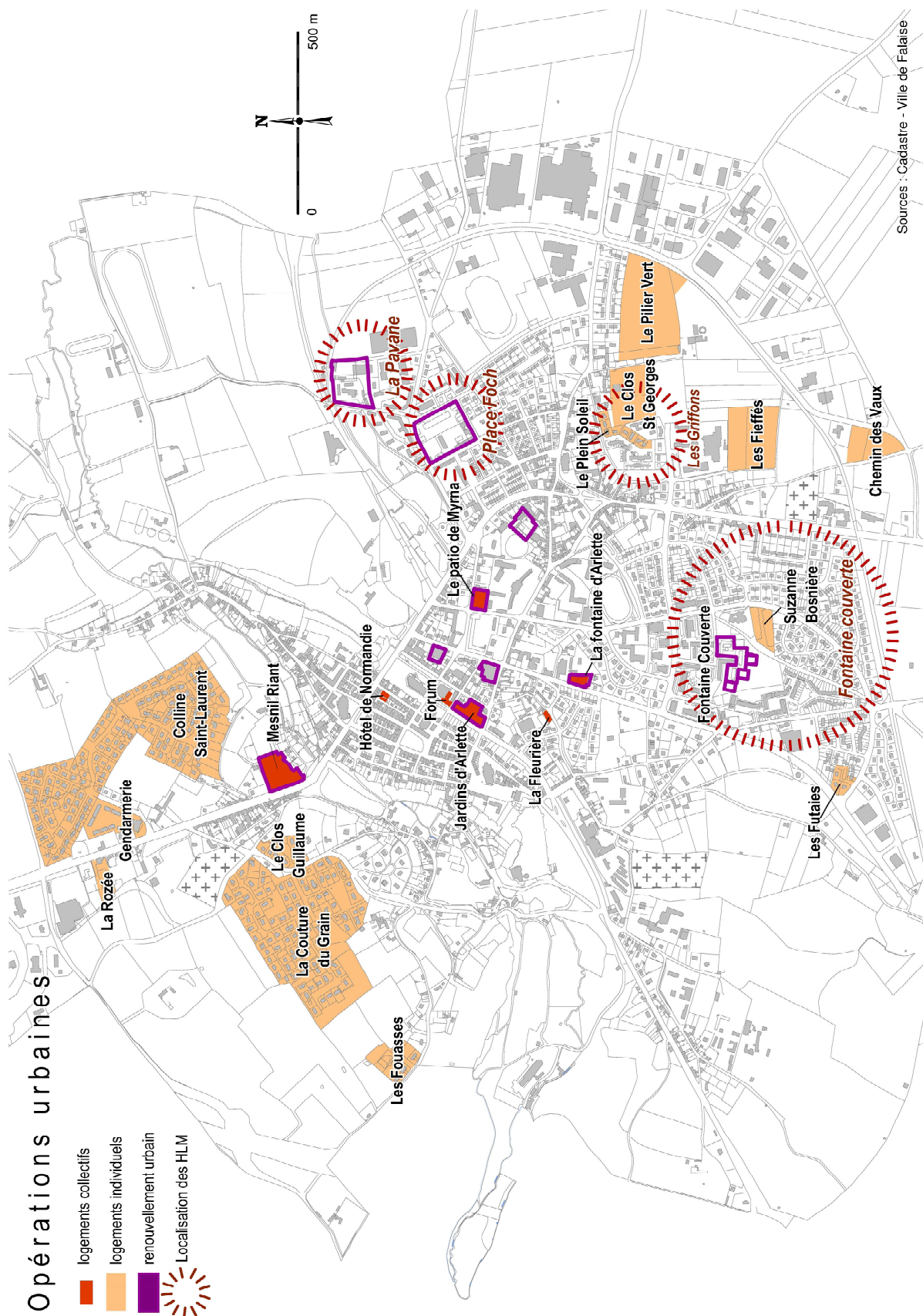
Le plan et les tableaux ci-dessous décrivent ces opérations et le plan joint montre les quartiers les plus prisés selon le type de construction :

*les opérations de logements individuels*

	Nom	Localisation	Superficie en m2	Nombre de logts	Nb/ha	Surf.Moy. parcellaire	SHON moyenne	Nombre de pièces
1	Les Futaies	Fontaine Couverte	3 500	5	14,29		108,4	5,2
2	La Couture du Grain	Quartier Nord	142 078	93	6,55	801	132	5
3	Le Plein Soleil	Guibray		8			121	5,6
4	Le Clos Guillaume	Quartier Nord	23 141	13	5,63		137	5
5	La Gendarmerie	Quartier nord		25			118,28	4,8
6	Colline Saint Laurent	Quartier Nord	149 900	169	11	650		
7	Suzanne BOSNIERE	Fontaine couverte	7 339	15		302	100	4
8	La Rozée	Quartier nord	6 075	4		1267	195	5
9	Les Fouasses	Quartier nord	11 450	13		815		
<b>10</b>	<b>Sur le Chemin de Vaux</b>	Guibray	3 000	10				
<b>11a</b>	<b>Le Pilier vert (constructeur)</b>	Guibray	29 500	55		320	87	4
<b>11b</b>	<b>Le Pilier Vert (lotissement)</b>	Guibray	15 000	16		687		
<b>12</b>	<b>Le Clos St-Georges</b>	Guibray	18 207	28		605		
<b>13</b>	<b>Les Fieffés</b>	Guibray		35		600		
	Autres constructions	Quartier Nord		1			274	6
	Individuelles sans op.	Centre Ville		5			220	
		Guibray		13			172	5
		Fontaine Couverte		4			102,25	4,5
	<b>TOTAL</b>		<b>446 576</b>	<b>502</b>				

(en gras, les opérations en cours)

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal





## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Les opérations de logements collectifs

	Dénomination	Localisation	Nombre de logements	Moyenne SHON	Nombre de pièces
1	OPAC	Guibray	8	51,5	
2	Forum	Centre Ville	12		
3	La Fleurière	Centre Ville	16	76,5	
4	Les Jardins de Guillaume	Centre Ville	38	90	
5	La Fontaine d'Arlette	Entre deux	42	36	
6	Sur le Chemin de Vaux	Guibray	22	30	1
7	Le Pilier Vert	Guibray	16	55	
8	Le Patio de Myrna	Entre deux	49		
9	Hôtel de Normandie	Centre Ville	8	126	3,5
10	Mesnil Riant	Centre Ville	69	118	
11	OPAC	Fontaine couverte	48	95	
	Autres	Centre Ville	9		
	TOTAL		335		

### Les opérations de renouvellement urbain : création de logements

Localisation	Nombre de logements	Moyenne SHON	Moyenne pièces	Observations
Guibray	15	50 m <sup>2</sup>	2,5	La moitié de ces logements créés est due à la transformation de commerces en logements
Centre Ville	3+2	43 m <sup>2</sup>	1,5	
TOTAL	20			

En 12 ans, la surface urbaine de Falaise a progressé de 45 ha, soit à peine 5% de sa surface totale.

570 nouveaux logements ont été créés pendant cette période selon la typologie suivante :

- 340 maisons individuelles
- 22 logements intermédiaires
- 188 logements collectifs dont
- 20 en réhabilitation.

#### ● Les opérations de logements individuels

Elles se situent principalement au Nord de la Ville avec deux opérations représentant à elles seules 70% des constructions individuelles :

- La Couture du Grain (93 maisons), lotissement communal
- La Colline Saint Laurent (169 maisons).

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

Les autres opérations sont de plus petite envergure entre 4 et 15 maisons.

La création d'une caserne de gendarmerie dans le secteur de la Colline Saint Laurent a engendré la construction de 25 logements et la destruction concomitante d'une quinzaine de logements collectifs qui se situaient en centre ville.

L'analyse des opérations de logements individuels montre des densités disparates variant de 6.55 log/ha pour la Couture du Grain, 11.27 log/ha pour la Colline Saint Laurent (16.09 log/ha dans la zone réservée aux maisons « clés en main »). Pour les autres opérations, la densité varie entre 20,44 logts /ha au lotissement « Suzanne Bosnière » construit par l'OPAC et 6.58 logts/ha au lotissement de la Rozée (4 lots).

Cette disparité se retrouve au niveau de la surface moyenne des parcelles de 302m<sup>2</sup> pour le lotissement Suzanne Bosnière, 650m<sup>2</sup> pour la Colline Saint Laurent, 800m<sup>2</sup> à la Couture du Grain et enfin 1267m<sup>2</sup> pour le lotissement de la Rozée.

Concernant le nombre de pièces dans les logements neufs, la moyenne se situe entre 4 et 6 pour l'ensemble des opérations et la SHON moyenne entre 90m<sup>2</sup> (Colline St Laurent) et 140 m<sup>2</sup> (Couture du Grain : 132 m<sup>2</sup> et Jardins de Guillaume : 137 m<sup>2</sup>).

Une étude des 2 grands lotissements Colline Saint Laurent et Couture du Grain a permis de définir le profil des habitants : ce sont en général des ménages avec enfants, dont le chef de famille a un niveau supérieur au baccalauréat et qui habitaient Falaise avant de faire construire.

- Une taille moyenne des ménages de 3,02
- Un âge moyen du chef de famille de 42,61
- 29% des logements sont occupés par deux personnes, 27% par 4 personnes
- 23% des chefs de famille ont un diplôme de 2-3<sup>ème</sup> cycle
- 49% habitaient à Falaise avant d'emménager
- 45% travaillent à Falaise, 50% des ménages ont un membre travaillant à Falaise

Il est intéressant de remarquer que les constructions individuelles réalisées hors opérations sont beaucoup plus spacieuses avec une SHON moyenne de 175 m<sup>2</sup>.

### ● Les opérations de logements collectifs

Trois immeubles ont été construits en 10 ans, mais 5 sont en cours de réalisation ou récemment terminés. Ils se situent tous en centre ville et dans le cadre de la réaffectation d'un espace délaissé.

Ce sont des logements qui répondent à des demandes diverses soit pour de l'occupation comme au Mesnil Riant, soit pour de l'investissement (Fontaine d'Arlette- Avenue du Général de Gaulle) ou mixte (Le Patio de Myrna). La taille des appartements est en majorité des T2/T3. Au Mesnil Riant, les futurs propriétaires sont dans une grande proportion des personnes de plus de 60 ans.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Il est à noter qu'actuellement, le marché des appartements semble ralentir tandis que la demande reste mesurée en parcelles individuelles.

### ● La réhabilitation de logements

20 logements ont été créés en centre ville ou à Guibray suite à :

- La transformation de commerce en logements,
- La division de logements.

D'autres opérations sont en cours notamment la transformation d'anciens hôtels.

### ● Les nouvelles opérations (lancées en 2008)

Plusieurs opérations, ont été lancées au cours des derniers mois; elles se situent pour la plupart à Guibray, au sud de la commune, la municipalité ayant souhaité rééquilibrer son développement. Elles se composent de 138 logements individuels et 94 appartements (dont 49 dans l'entre deux )

### ● Un prix de l'immobilier en hausse

Le prix du terrain se négociait jusque fin 2006 à :

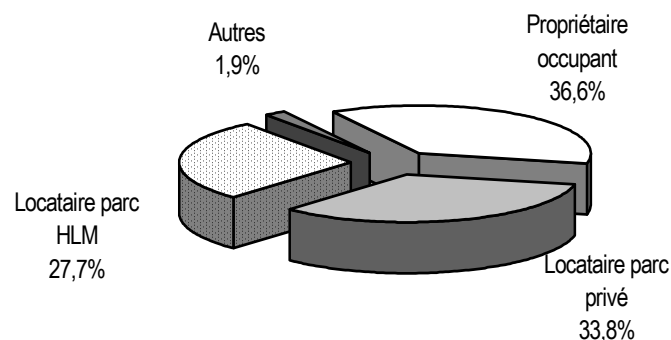
- 5€ le m<sup>2</sup> pour les terrains non aménagés .
- 45€/m<sup>2</sup> pour ceux qui étaient desservis.

Ces prix sont passés dernièrement à 10 et 75€, ce qui reste cependant encore attractif pour la population de la région caennaise, mais peut inciter les jeunes ménages à partir dans les communes limitrophes, d'où la volonté de la Ville de maîtriser une partie du foncier pour élargir l'offre en direction de cette tranche de population

### 2.3° Un secteur locatif fort

#### ● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation - Falaise – 2006 ( INSEE)



Le statut d'occupation est assez caractéristique d'une commune urbaine :

- 36.6% des falaisiens sont propriétaires, le taux moyen dans les communes urbaines se situe autour de 30-35% et 80% dans les communes rurales
- 61.5% du parc de résidences principales est destinée à la location dont 57% concernent des appartements. Ce taux est en augmentation de part l'offre grandissante en logements individuels ou collectifs durant cette période. En 1999, l'immeuble La Résidence du Forum a été le premier immeuble construit depuis une trentaine d'années.



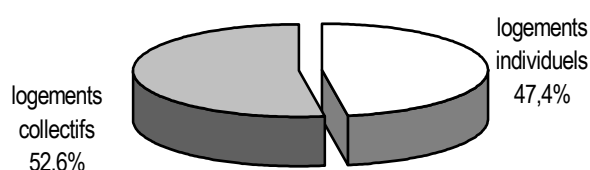
## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'offre falaisienne dans le secteur locatif est équilibrée entre le privé et le public (999 logements dans le secteur privé et 1216 dans le parc public HLM).

Si la répartition entre les deux statuts d'occupation varie assez peu, il peut toutefois être mentionné une légère augmentation des propriétaires depuis 1999 émanant de la construction récente de lotissements de maisons individuelles.

- Une répartition habitat individuel / collectif équilibrée

Répartition des résidences principales  
Falaise – 1999 ( INSEE)

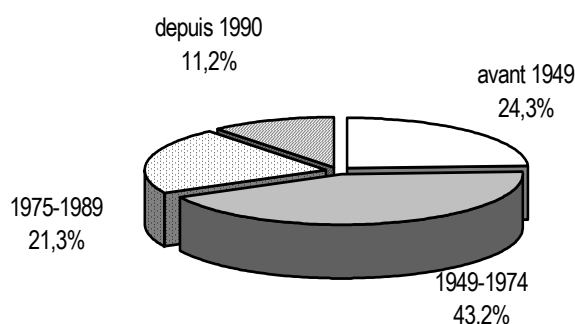


Le territoire de Falaise est composé de manière presque égalitaire de logements collectifs et individuels.

Depuis 1999, la ville compte une part plus importante de logements collectifs accentuant le caractère de la ville de Falaise. Il est à noter que l'offre en logements individuels est complétée par les propositions des communes limitrophes.

- Un parc vieillissant

Age du parc de logements - Falaise – 2006  
INSEE



Le développement de Falaise s'est réalisé par vagues très irrégulières.

La destruction de la Ville suite à sa libération en 1944 a touché une grande partie des logements. Leur majorité (47,7%) a donc été construite entre 1949 et 1974, avec notamment le programme de la ZAC de la Fontaine Couverte.

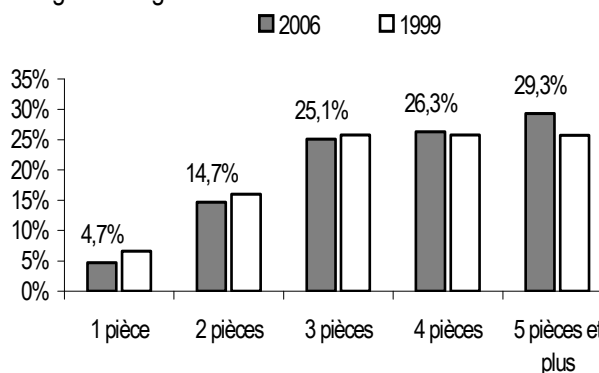
Depuis 1975, 30% des logements ont été construits avec une grande irrégularité selon les époques :

- 10,9% entre 1975 et 1981 avec la fin de la ZAC de la Fontaine Couverte
- à peine 4% dans les années 1980,

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

- au début des années 1990, la municipalité a engagé une démarche volontariste pour relancer le marché et offrir une réponse à la demande de plus en plus pressante qui se poursuit depuis les années 2000 par un nouveau dynamisme immobilier observé sur l'ensemble du département.

### ● De grands logements



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces - Falaise – RGP 2006

La moitié des logements comporte 4 pièces ou plus et le quart des logements 3 pièces. Leur part continue de progresser tandis que la taille des ménages diminue (2.3 en 2006).

Ce profil correspond le plus souvent à une sous-occupation des logements notamment par des personnes âgées.

Avec l'évolution de la structure des familles notamment l'augmentation des familles monoparentales, il apparaît une demande en petits logements de type F2-F3.

La construction de logements collectifs et la transformation de commerces en logements depuis 1990 a permis de faire progresser l'offre de petits logements.

### ● Un bon niveau de confort

Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs, radiateurs installés dans chacune des pièces d'habitation).

92% des logements possèdent tout le confort (bain douche WC chauffage central).

Cependant 27 logements (41 personnes), n'ont ni baignoire, ni douche, ni WC et 277 logements (561 habitants) enregistre au moins un de ces éléments manquant. Ces logements se situent pour une grande part dans des bâtiments non détruits par les bombardements mais également dans ceux de la Reconstruction en centre ville. 7% de la population peut être ainsi considérée comme mal ou très mal logée.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ces logements inadaptés représentent 8% du parc, part qui a pourtant légèrement baissé suite aux OPAH dans le District de Falaise entre 1994 et 1998.

### 2.4° Le Parc social

#### ● Un parc très important

Le parc locatif social est très important à Falaise, il représente 1096 logements (au 31 décembre 2005) soit 32% des logements falaisiens.

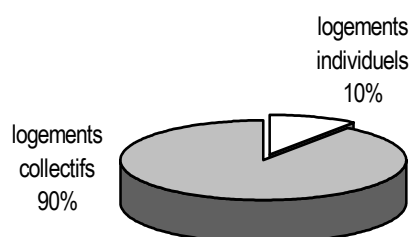
Le parc de logements sociaux se répartit en 104 logements individuels et 921 collectifs.

Il est surtout présent à la Fontaine Couverte et à Guibray (Place Foch et La Pavane) mais la tendance est à la diversification des sites (Griffons, Hameau des Fouasses, Chemin de Caudet, ...).

Nombre de logements par secteur :

- Fontaine Couverte : 641 (y compris les 48 en cours)
- Place Foch : 91
- La Pavane : 124
- Les Griffons : 48

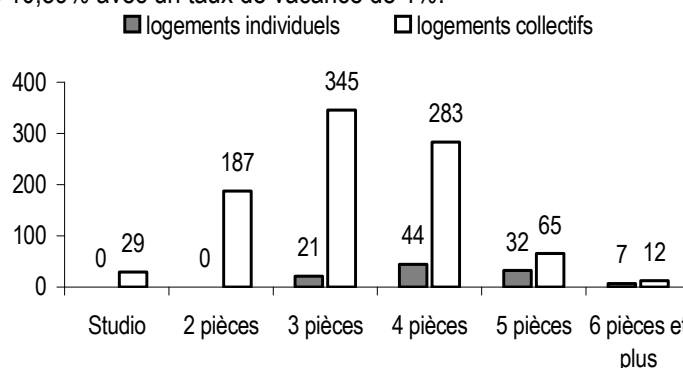
Répartition des logements sociaux Falaise –  
OPAC / Logipays



Le parc de logements sociaux représente 32 % du parc total. Sur 92 immeubles, 68% ont été construits entre 1949 et 1974, situés principalement à la Fontaine Couverte,

Selon les données fournies de l'OPAC et de Logipays, le taux de rotation est de 10,89% avec un taux de vacance de 1%.

Taille des logements sociaux – Logipays /  
OPAC



Falaise constitue dans la Communauté de Communes le principal lieu de logements sociaux



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

Cependant, la demande en logement social est toujours aussi importante : près de 700 étaient en cours de traitement au 31 décembre 2007 et elle concerne principalement du logement collectif en 3 pièces.

### ● Le renouvellement de la Fontaine Couverte

La ZAC de la Fontaine Couverte a été construite dans les années 1960-1970 sur plus de 70 hectares. C'est un lieu de vie avec des équipements (centre commercial, école maternelle, city stade, agence de l'OPAC, mairie annexe, salle polyvalente...).

La municipalité a engagé en 2003 une véritable politique de réhabilitation de ce quartier dont la première action forte a été le transfert en zone industrielle de la chaufferie collective. L'OPAC, a entrepris ensuite une opération de renouvellement urbain du quartier.

Cette opération comporte plusieurs étapes :

- la destruction de 4 tours de 29 logements (soit 116 logements au total) situées au 6-8-10-12 Rue Henri 1<sup>er</sup> Beauclerc. Ces tours avaient été construites en 1972 et réhabilitées en 1991 et 1992. Les tours étaient composées de 4 T1b, 32 T2, 32 T3 et 48 T4. Elles étaient construites en R+4 et desservies par un ascenseur, chaque palier comprenant 6 logements. Deux tours ont déjà été détruites en décembre 2005, les autres début 2008. Les habitants ont été relogés dans le parc de l'Opac dans la Ville de Falaise.
- la création dans le même quartier à la place du terrain de bicross inutilisé, d'un lotissement de 15 logements individuels. Le lotissement, baptisé « Suzanne Bosnière », a été inauguré en mars 2006 et regroupe 13 T4 et 2 T5 avec des terrains d'une superficie moyenne de 300 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction sur site de 48 logements dans 5 bâtiments en R+ 1 et R+2. Les deux premiers bâtiments ont vu le jour en 2008 les trois autres seront livrés dès 2009.

En dehors de cette opération de construction-démolition une grande concertation a été lancée à travers un large débat public, un groupe de travail regroupant les associations de quartiers, les habitants, l'Opac et les élus de la Ville dans le but d'établir un cahier de propositions pour un mieux vivre dans le quartier (cheminement piétons, aire de jeux pour les enfants...)

Enfin, le quartier de la Fontaine Couverte a été choisi pour accueillir le pôle petite enfance qui regroupe le Relais d'Assistantes Maternelles et un centre multi-accueil.

### ● Les programmes de construction neuve de mixité sociale

- Au mont Myrrha dans le lotissement communal des Fouasses, il est proposé la construction de 8 logements individuels OPAC (6T4 et 2T5) dans le cadre d'une opération d'ensemble de 13 pavillons. Les travaux ont débuté en fin d'année 2007.
- Au Pilier Vert, et au Chemin de Caudet, dans le cadre soit d'opérations privées, soit de terrains communaux, 24 logements seraient dédiés à l'OPAC. Ces constructions sont en cours.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

### ● La Pavane et la Place Foch

Ces deux quartiers situés à Guibray ont été construits dans les années 1970. Ils ont déjà subi plusieurs phases de rénovation.

Leur environnement a été profondément amélioré par l'aménagement d'un city-stade, la construction du centre aquatique, la restructuration de l'Avenue du Général Leclerc et les importantes plantations réalisées sur la Place Foch.

Le projet de restructuration de l'espace de la caserne Dumont d'Urville revalorisera encore plus ce secteur.

### ● Les Griffons

48 logements y ont été construits au milieu des années 1990 par la SA HLM.

Depuis que la procédure en insalubrité a été modifiée, la DDASS n'en a déclenché aucune mais a constaté certains manquements principalement dans la rue Lebaillif.

### 2.5° Les gens du voyage

En sus de tout ce qui vient d'être présenté, il convient de mentionner un type d'habitat particulier : l'aire d'accueil des gens du voyage.

Selon l'article 28 de la loi Besson du 31 mai 1990, les communes de plus de 5 000 habitants doivent prévoir des conditions de passage et de séjour sur leur territoire par la réservation de terrains aménagés à cet effet. Obligation qu'elle remplissait puisqu'une aire de 12 places a été créée en 1992 au Mont Myrrah.

Cependant, le schéma départemental des gens du voyage adopté le 1er juillet 2003 a prévu la création d'une aire permanente de 20 places sur le secteur géographique de la Communauté de communes avec des caractéristiques bien précises notamment en matière d'équipements sanitaires.

L'extension et la réhabilitation du site existant a débuté fin 2007 et été mise en service en juillet 2008.

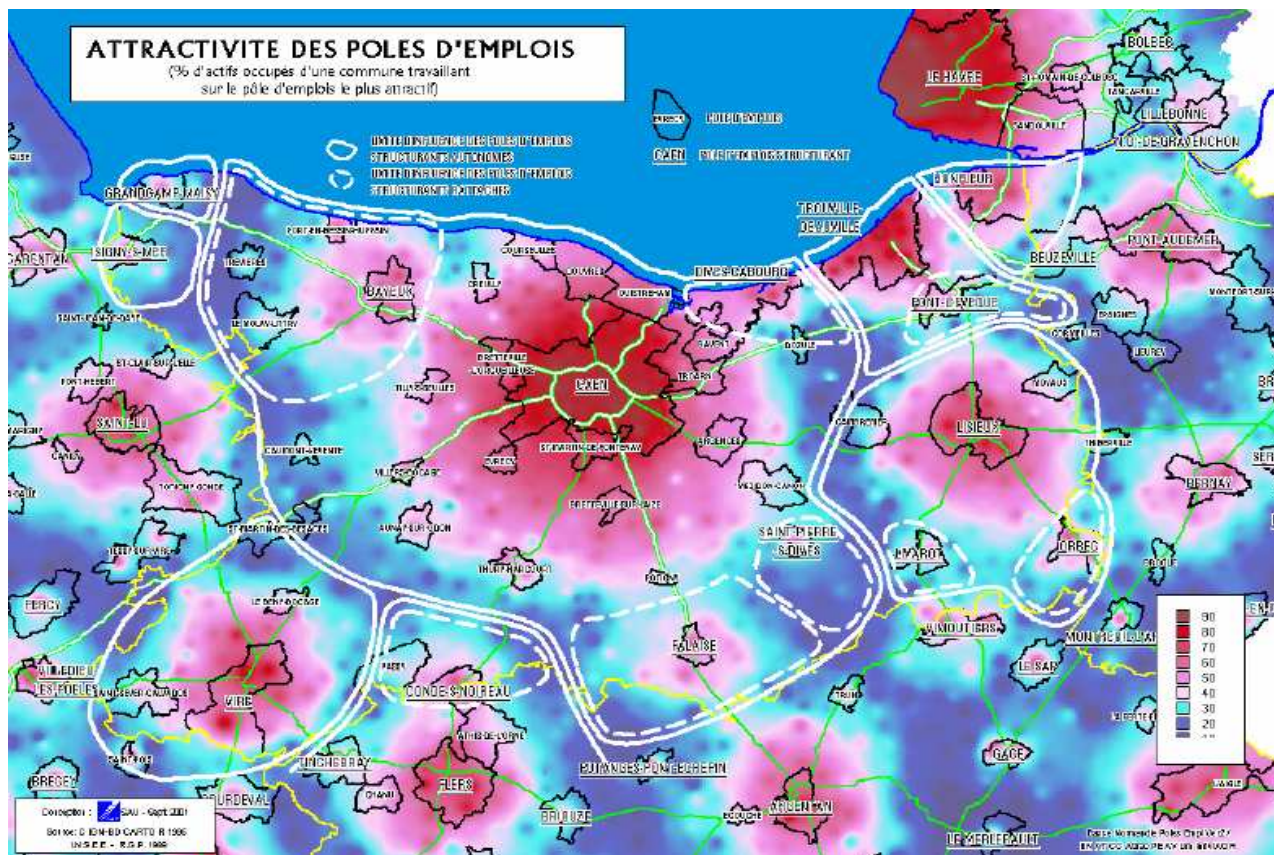
## 3 – Activités

### 3.1 Emploi – population active – chômage

#### *Contexte intercommunal*

La Communauté de Communes du Pays de Falaise compte plus de 7000 emplois et deux pôles principaux : Falaise avec 5135 emplois et Potigny 336 emplois (recensements INSEE 2006). Dans le champ d'attraction du bassin d'emplois de l'agglomération caennaise, Falaise a réussi néanmoins à se créer une autonomie économique rayonnant sur le territoire de la CDC. Malgré quelques faiblesses (330 emplois supprimés par Moulinex en 2000), Falaise, par la présence de ses zones d'activités, génère une dynamique socio-économique influençant les communes environnantes en terme d'économie, de logements, de services, d'équipements et de déplacements.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



● Population active

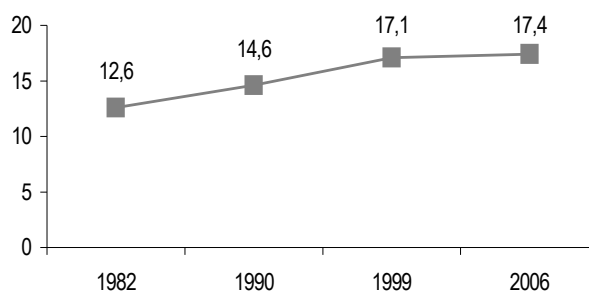
Le taux d'activité des 15-64 ans a connu une progression de 1999 à 2006 passant de 69.3% à 71.2% avec une proportion plus importante chez les hommes.

Les actifs ayant un emploi ont légèrement progressé de même que les retraités et les chômeurs.

● Un fort taux de chômage

L'estimation brute du taux de chômage des falaisiens en 2006 est de 17.4% soit un taux à peu près stable par rapport à 1999. C'est un taux très élevé par rapport à la moyenne départementale : 11,41%, régionale : 9% et nationale : 10,1%.

Taux de chômage Falaise (INSEE – ANPE)



La répartition du taux de chômage homme/femme montre un fort chômage féminin même si l'écart à se réduire.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

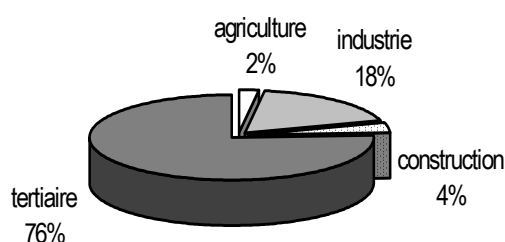
Le taux de chômage des jeunes à Falaise est 7 points plus fort que la moyenne nationale, bien qu'il soit en baisse (-17 % selon les données Anpe au 31 décembre 2005). Parallèlement, le chômage des plus de 50 ans a augmenté de 15 % entre septembre 2004 et septembre 2005.

59 % des demandeurs d'emplois sont des employés, 19 % des ouvriers non qualifiés et 15 % des ouvriers non qualifiés.

Depuis 1999 le taux de chômage baisse de manière continue. Le taux de chômage touche particulièrement les actifs non qualifiés.

### ● Un secteur industriel très représenté

L'analyse de l'activité par secteur fait apparaître de grands déséquilibres.



Répartition des logements sociaux Falaise –  
OPAC / Logipays

Dans une région essentiellement rurale (7,38% de bas normands travaillent dans l'agriculture). Falaise, bien qu'unité urbaine, confirme son caractère rural dans un bassin de vie agricole (CDC : 4,45%) avec un taux de 2%.

Plus d'un Falaisien sur 5 travaille dans le secteur industriel (18%). C'est un taux relativement important en France même s'il a nettement diminué depuis la fermeture de Moulinex en 2001.

Le secteur de la construction avec un taux de 6,86% est très présent sur Falaise. En effet, en France ce secteur représente 5,83% des actifs occupés, 5,57% dans le Calvados, et autour de 4% à Argentan, Bayeux, Caen Honfleur, Lisieux.

En 2006, le secteur tertiaire occupe les ¾ des actifs sur Falaise, ce qui est conforme à la moyenne régionale (65,41%) et aux moyennes nationale (71,7%) et départementale (70,28%).

### ● Une sous représentation des cadres

	Ville de Falaise	
	actifs	%
Agriculteurs	16	0,3%
Artisans - commerçants	298	5,8%
Cadres - professions int.	532	10,4%
Professions intermédiaires	1 259	24,6%
Employés	1 786	34,9%
Ouvriers	1 221	23,9%

Répartition de la population active totale  
selon les CSP (INSEE 2006)



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle est également déséquilibrée.

Si l'on analyse la population active ayant un emploi, il s'observe :

- la baisse de 42,5% du nombre d'artisans et de commerçants.
- la diminution également du nombre d'agriculteurs (-23,1 %).
- la hausse corrélative des professions intermédiaires (+ 31%)

La catégorie socioprofessionnelle «Agriculteurs exploitants» compte 0,3% de la population active falaisienne

Les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les employés et les ouvriers (2/3 de la population), ce qui est une forte proportion au regard de la moyenne nationale (54,4%), régionale (58,1%) et départementale (57,5%).

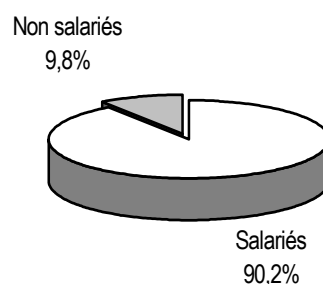
Cependant à l'exception de Caen dont ces deux catégories ne représentent que 47,5%, les autres villes de référence se situent dans cette proportion.

Quant aux catégories socio professionnelle « Artisans et Commerçants » et « Professions intermédiaires », les taux sont conformes aux autres territoires.

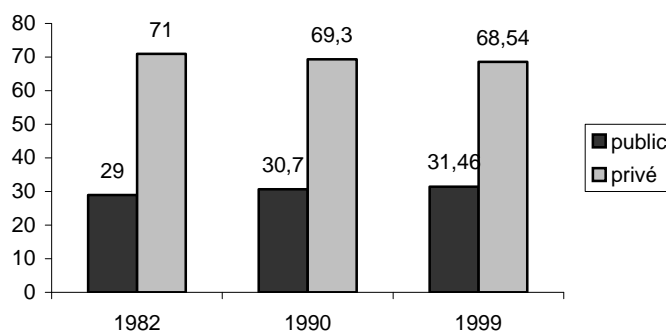
### ● Le statut des actifs

La proportion des salariés et des non salariés est de 1 non salarié pour 10 salariés. Les non-salariés sont les travailleurs indépendants, les employeurs et les aides familiaux. Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution du nombre des agriculteurs.

Statut des actifs Falaise (INSEE2006)



Statut des actifs Falaise (INSEE 1999)



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le tiers des actifs travaille dans le secteur public. Ce taux a augmenté de 2 points depuis 1982. Cette croissance du nombre de fonctionnaires s'explique :

- D'une part, par la décentralisation et l'accroissement des compétences du secteur public,
- D'autre part, par l'importance du Centre hospitalier, 1<sup>er</sup> employeur falaisien.

Ce taux est représentatif de la situation générale en Région Basse-Normandie. Seule Caen, métropole régionale et siège des différentes administrations dénombre une importante proportion de fonctionnaires (40 %).

### ● Une population à faible revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est supérieur aux taux enregistrés pour le Département et la Région avec un taux d'imposés de 39% sur la commune inférieur néanmoins à celui du département et la Communauté de Communes. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une majorité de retraités, l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune de catégorie socio professionnelle de type profession intermédiaire et cadre qui font construire.

Revenus – IRCOM 2007

	FALAISE	CDC du Pays de Falaise	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	15 868 €	12 439 €	14 574 €	13 872 €
Taux d'imposés	39%	41%	50%	47%
Nbre de foyers fiscaux	5 110	12 852	348 657	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	2 017	5 222	173 185	362 426

### ● Mobilité des actifs

2 falaisiens sur 3 travaillent à Falaise. Entre 1990 et 1999, ce taux a fortement chuté (-11 points), toutefois l'extension des zones d'activités a permis la création de nouveaux emplois depuis 2000. Ce taux d'actif travaillant sur Falaise même est représentatif de la vitalité économique de la ville.

Cependant, bien que 65% des falaisiens travaillent sur Falaise, ce taux demeure mesuré en raison de l'attractivité exercée de la région caennaise située à moins de 30 minutes par la 2X2 voies.

Lieu de résidence – lieu de travail – Falaise (INSEE)

	2006		1999 à 2006
Ensemble	3 108		2,4%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	1 840	59%	-6,0%
- dans deux communes différentes	1 268	41%	18,0%
. du même département	917	30%	20,0%
. de départements différents	297	10%	14,0%

L'analyse des moyens de transport démontre la notoriété de la voiture particulière dont il faudra prévoir le stationnement lors des nouvelles constructions.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

A cet égard, le dernier recensement 2005 démontrait que 77% des ménages détenait au moins une voiture. A noter également, la très faible part des transports en commun (1.8%), des cycles (contraints par la topographie) mais la part importante des piétons (21%).

### 3.2 Répartition par secteur d'activité

#### ● Les services publics

Malgré la politique de suppression des petites structures ( tribunal, ... ), la ville de Falaise se caractérise encore par une forte implantation des Services Publics qui génèrent un nombre d'emplois très conséquent.

Actuellement, le premier Employeur est, de loin, le Centre Hospitalier avec plus de 500 emplois. Il convient également de noter les Collectivités Territoriales (Ville et Communauté de Communes qui, à elles deux, comptent plus de 300 salariés).

Par ailleurs nous pouvons noter la présence de la Brigade de Gendarmerie, des Services Fiscaux, de la Poste et des nombreux établissements scolaires, ainsi que du SDIS et du Centre Routier Départemental qui vont s'implanter dans des structures neuves en limite de Falaise sur la commune de Saint-Martin de Mieux, près de l'A88.

Par ailleurs, la Ville projette la construction, à Guibray sur le site de l'ancienne caserne Dumont d'Urville un ensemble administratif de qualité (environ 4 000 m<sup>2</sup> en première phase ).

Parallèlement à ce secteur public, les Services privés sont également très développés à Falaise avec de nombreux Salariés dans les Commerces, les Banques, les Assurances ...

#### ● Les zones d'activités et le secteur industriel

Quatre zones d'activités sont implantées sur Falaise :

- Zone Industrielle de Guibray (94 ha) aménagée entre 1970 et 1990
- Zones d'Activités Sud Ouest (4 ha) aménagée ente 1990 et 1995
- Zone d'Activités Sud Calvados (15ha) aménagée à partir de 1995
- Zone Expansia (39ha) en cours de commercialisation

L'ensemble de ces 4 zones (114 ha) accueille actuellement 80 entreprises.

Face à l'activité prégnante que représentait le site de Moulinex (fermé en 2001), la ville, puis la Communauté de Communes ont, dès le début des années 90, mis en place une politique de diversification économique. Cette stratégie s'est concrétisée dans les faits par la construction de 25 bâtiments, sous la forme d'ateliers-relais mis en location pendant 3 à 5 ans, puis ensuite cédés à des prix très compétitifs.

Depuis une dizaine d'années, 30 bâtiments à vocation commerciale, artisanale ou industrielle ont été construits. 45% des constructions sont des bâtiments industriels

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Création de nouveaux bâtiments

Bâtiments	commerce	Industrie	Artisanat	Agricole	Tertiaire	Total
Centre ville	2	0	1	0	0	3
ZI du Sud Calvados	3	2	2	1	1	9
Fontaine Couverte	0	0	0	0	0	0
Quartier Nord	0	0	1	1	0	2
Quartier Guibray	1	0	1	0	0	2
ZII de Guibray	0	10	1	0	0	11
ZI Expansia	1	1	0	0	1	3
	7	13	6	2	2	30

Deux secteurs sont particulièrement représentés : la mécanique et l'agro-alimentaire avec notamment :

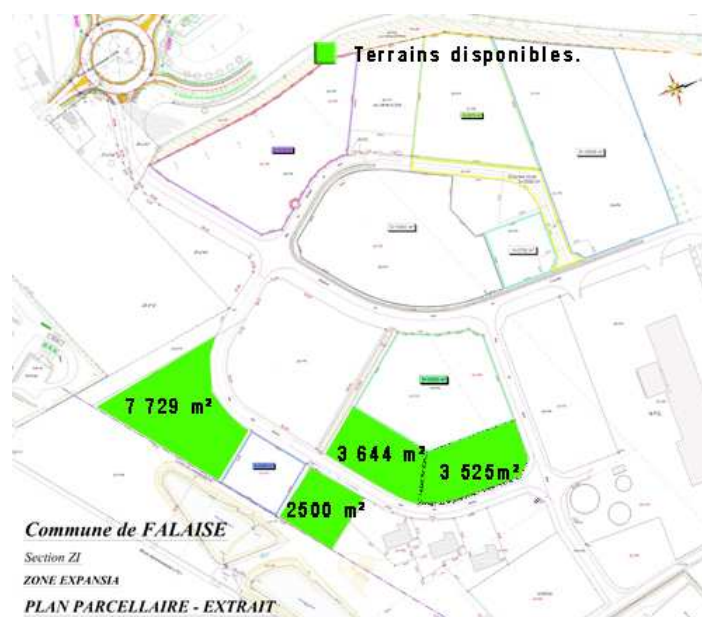
- agro-alimentaire : TARTEFRAIS (150 Salariés et extension en cours), NORMANDIE PLATS CUISINES (120 Salariés), Champignonnière GANOT (70 Salariés) ;
- mécanique et plasturgie : groupe M.P.O., Falaise Conditionnement, ACIEROC, FORMSEAL, S.M.O., SOFITAM.
- Bâtiment et travaux publics : Société C.L.I.P.S., S.N.E.R., RONCO, SORAPEL, S.A.R.C., Normandie Production,

Actuellement, tous les terrains industriels de la Zone d'Activités de Guibray sont commercialisés.

Parallèlement, la Communauté de Communes développe la Zone EXPANSIA au Nord de la Ville. Ce parc d'activités, d'une superficie de 32 hectares est destiné principalement aux entreprises industrielles et tertiaires mais peut aussi accueillir des sociétés de services

Les terrains sont viabilisés depuis fin 2007 (pour un montant total de 3,7 M€ H.T.).

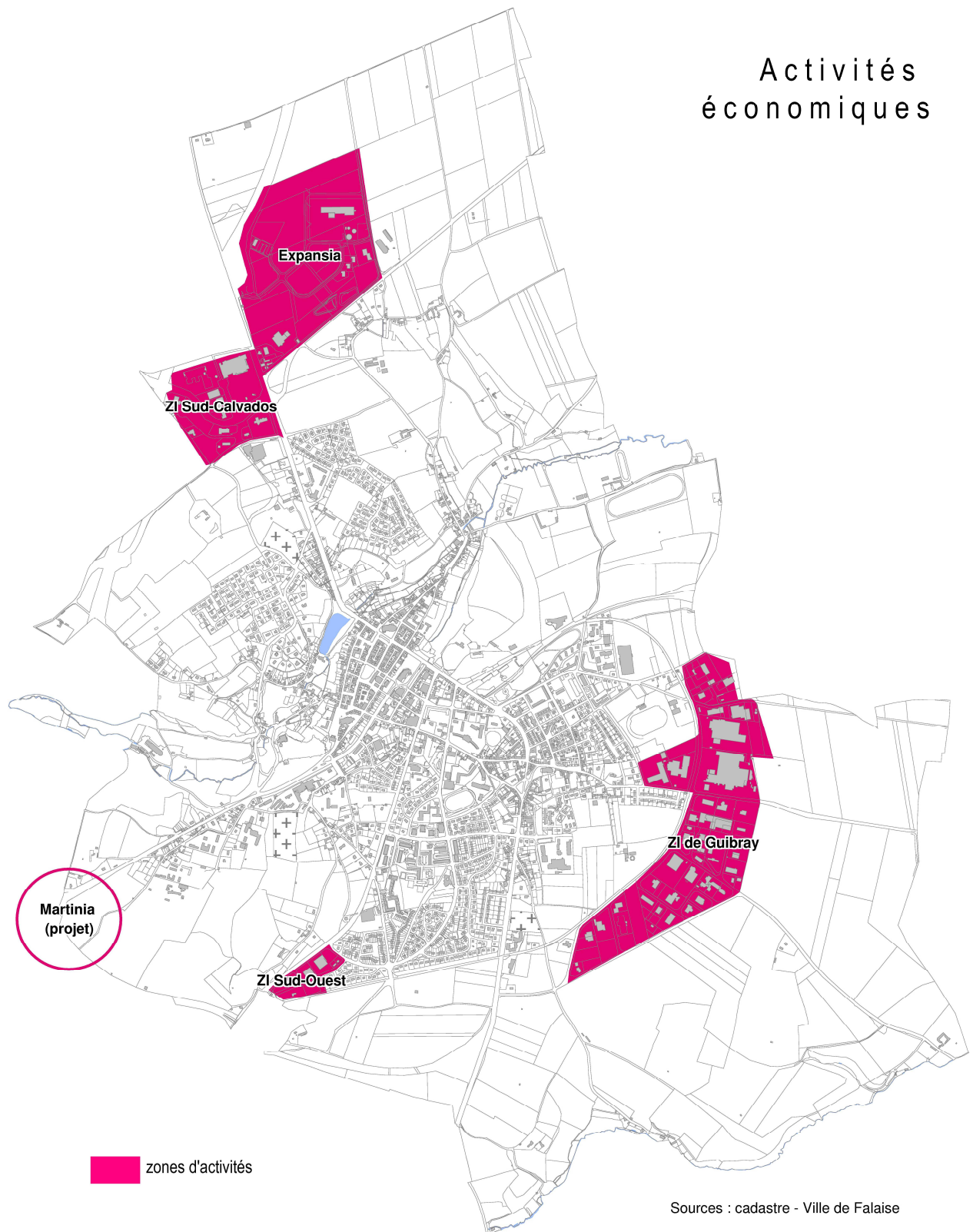
Zone Expansia au 23/03/2009



A ce jour, 3 hectares ont été vendus et des compromis d'achat ont été signés pour 6 autres hectares. Cette zone se trouve à proximité de la future A.88, et la fin de sa commercialisation est envisagée pour 2009.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Une activité agricole en baisse

La ville de Falaise se situe au sein de la Plaine de Falaise où les cultures notamment céréalières dominent largement l'occupation du sol.

La surface agricole utile (SAU) est de 640 ha soit 54% de la surface totale de la ville.

*SAU : 54% du territoire communal*

Les terres labourables représentent la majorité des surfaces cultivées soit 63% ce qui est plus que dans le Calvados où elle représente 47%.

Le nombre d'exploitations a fortement chuté entre 1984 et 2000 (-56%) : il est passé de 25 à 11. Le recensement agricole de 2000 faisait ainsi encore apparaître la présence de 6 exploitations dont 4 de plus de 70 hectares

Cette diminution du nombre d'exploitations est une tendance largement reconnue au niveau départemental et résulte de :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

*Les exploitations agricoles de Falaise – RGA  
2000*

Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	19	56%	12	48%	6	54%
Autres exploitations	15	44%	13	52%	5	46%
TOTAL	34	100%	25	100%	11	100%

La ville recense aujourd'hui 5 exploitations pour une SAU moyenne de 56 ha (43, 7ha pour le Calvados). Elle correspond à la taille moyenne des exploitations du canton Falaise Nord.

Les sièges se situent tous en périphérie de la ville.

Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 du Code de l'Urbanisme permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

La localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties.

Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des zones d'habitat ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Agriculture



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Un commerce attractif

Falaise est un centre de vie, avec ses 42 commerces alimentaires (Boulangerie, Charcuterie, Boucherie...) et 205 commerces non alimentaires dont 25 % représentés par les restaurants, bars, Hôtels et 11% par des magasins d'habillement.

Le secteur commercial des nouvelles technologies est également présent avec plusieurs commerces d'informatique.

Il peut s'identifier plusieurs pôles commerciaux :

- Le supermarché Super U à l'Attache,
- Le supermarché Champion,
- le petit centre de la route de Putanges
- Les commerces du centre ville (Place Belle-Croix, rue de la Pelleterie, Sainte Trinité, Saint Gervais...),
- Les commerces de Guibray,
- Le petit centre commercial de la Fontaine Couverte.



En outre, tous les samedis matins, un marché a lieu sous les halles et sur la Place Belle Croix



L'armature commerciale de FALAISE permet de répondre en partie aux besoins de la population. Elle a également un pouvoir attractif pour les habitants des communes voisines.

Si la proximité de Caen et d'Argentan permet la présence à 20 minutes de centres commerciaux d'envergure départementale ou régionale répondant à une demande de la population falaisienne dans certains secteurs comme le bricolage et l'habillement..., elle constitue aussi une crainte de perte de clientèle pour quelques acteurs économiques locaux notamment dans les secteurs de la maison de la personne

### ● Un tourisme à développer

La principale attraction touristique de la ville réside dans la présence de son château. Il existe par ailleurs deux musées.

Un recensement a permis de dénombrier 4 hôtels et une quinzaine de restaurants. Plusieurs petits hôtels ont fermé ces dernières années en raison de l'importance des investissements nécessaires pour se mettre en conformité avec les textes concernant les ERP (équipements recevant du public). Seul l'hôtel IBIS peut accueillir des groupes. Un second équipement de standing inférieur, dans ce sens, serait souhaitable afin de diversifier l'offre.

La restauration est quand à elle relativement aisée avec une gamme assez étendue.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le camping municipal propose une soixantaine d'emplacements; une réflexion est en cours pour le moderniser et l'adapter à la demande actuelle en matière d'hébergement ( chalets, camping cars )



### 3.3 Equipements et services

La Ville de Falaise propose une large offre d'équipements à l'échelle de son bassin de vie.

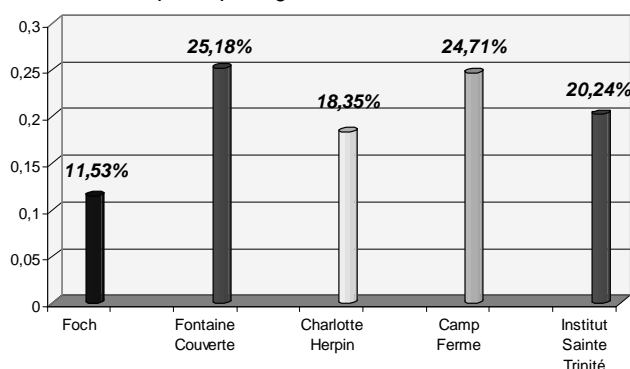
#### ● Un haut niveau d'équipements scolaires

La Ville de Falaise est dotée de nombreux équipements scolaires de l'école maternelle à certains enseignements supérieurs.

La tendance générale est à la baisse du nombre d'enfants scolarisés; globalement autour de 18,7% en 10 ans dans le secteur public mais avec de grandes disparités selon les niveaux et les écoles

#### - Les écoles maternelles

Falaise comprend 5 écoles maternelles, réparties dans les différents quartiers de la Ville, et qui se partagent 425 élèves.



*Nombre d'enfants dans les écoles maternelles à la rentrée 2005-2006 (service des affaires scolaires)*

L'institution Sainte Trinité, école maternelle et élémentaire privée, accueille 86 élèves soit 20% de l'effectif global, elle est située en centre ville dans un bâtiment du 19<sup>ème</sup> siècle, qui a fait l'objet de nombreux travaux.

Quatre écoles publiques dont l'effectif global a diminué de 22% en 15 ans.

Dans chaque école, la baisse n'a pas été identique : ainsi l'école Charlotte Herpin, a vu ses effectifs chuter de 32,7%, l'école de la Fontaine Couverte de 25,7%, l'école Foch de 23,4%, et l'Ecole du Camp Ferme de 3,7%.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Institution Ste Trinité

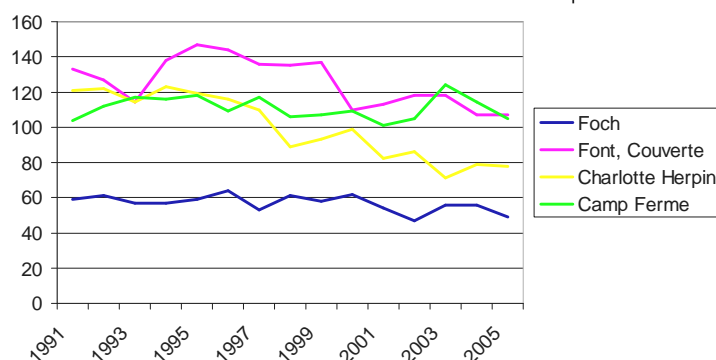


Ecole Foch



Ecole du Camp ferme

*Evolution du nombre d'enfants dans les écoles maternelles publiques (Service des affaires scolaires)*



Lors de l'année scolaire 2005-2006, les effectifs des écoles maternelles sont les plus bas depuis + de 15 ans et deux d'entre elles se partagent 62 % des effectifs.

Les 4 bâtiments des écoles publiques sont dans un bon état général, un entretien régulier y est effectué chaque année (huisseries, clôture, peinture).

En outre, depuis leur construction dans les années 50 pour les écoles Foch et Camp Ferme, et dans les années 70 pour Charlotte Herpin et Fontaine Couverte, les bâtiments ont fait l'objet de divers travaux d'agrandissement et d'amélioration.

Selon l'Education Nationale, chaque établissement doit accueillir un effectif minimal et maximal afin d'éviter les fermetures ou les ouvertures. Ainsi les 4 écoles maternelles se situent à un niveau proche de l'effectif maximal ; toute augmentation du nombre d'élèves devra entraîner soit une répartition dans les différentes écoles, soit l'ouverture de classes ; les bâtiments offrant chacun des possibilités de classes non affectées. En effet, sur 20 salles affectées à l'enseignement, 5 salles sont vides.

### - Les écoles primaires

Les 3 écoles primaires de la Ville de Falaise accueillent 673 élèves, soit près de -20% en 10 ans.

180 enfants sont scolarisés à l'institution Ste Trinité.

Les deux écoles élémentaires publiques : l'école Bodereau construite en 1955 et l'Ecole Primaire de la Crosse, construite en 1972, accueillent 73% des enfants scolarisés en primaire.

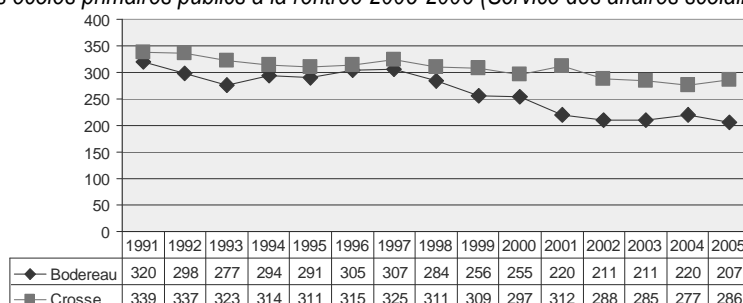
Les bâtiments sont en bon très état et les effectifs peuvent augmenter, certaines salles ne sont pas affectées à l'enseignement. En outre, l'Ecole Carnot désaffectée depuis novembre 2002 pourrait accueillir des salles.



Ecole Bodereau

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Nombre d'enfants dans les écoles primaires publiques à la rentrée 2005-2006 (Service des affaires scolaires)



Collège des Douits

### - Les collèges

Les deux collèges (1 privé et 1 public) accueillent 938 élèves.

Le collège privé se situe près de l'institut Sainte Trinité et accueille 21% des collégiens.

Au collège des Douits, 32 classes sont ouvertes pour 742 élèves, ce chiffre a baissé de 22% en 10 ans. Il propose une classe « Sports Etudes » pour la section Handball en 4<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> et un enseignement spécialisé pour les enfants en difficulté.

### - Les Lycées

Les deux lycées accueillent 1074 élèves dont 77% au Lycée Louis Liard.

Ce dernier à caractère général et technologique offre une option danse. Il propose également au titre de l'enseignement supérieur, un B.T.S. Comptabilité et Gestion des Organisations.

Le Lycée d'Enseignement Professionnel de Guibray propose des BEP et des Baccalauréats Professionnels en sections « Sanitaire et Social », « Mécanique », « Plasturgie » et « Electrotechnique ».



Lycée d'enseignement professionnel



Lycée Louis Liard

### - Autres

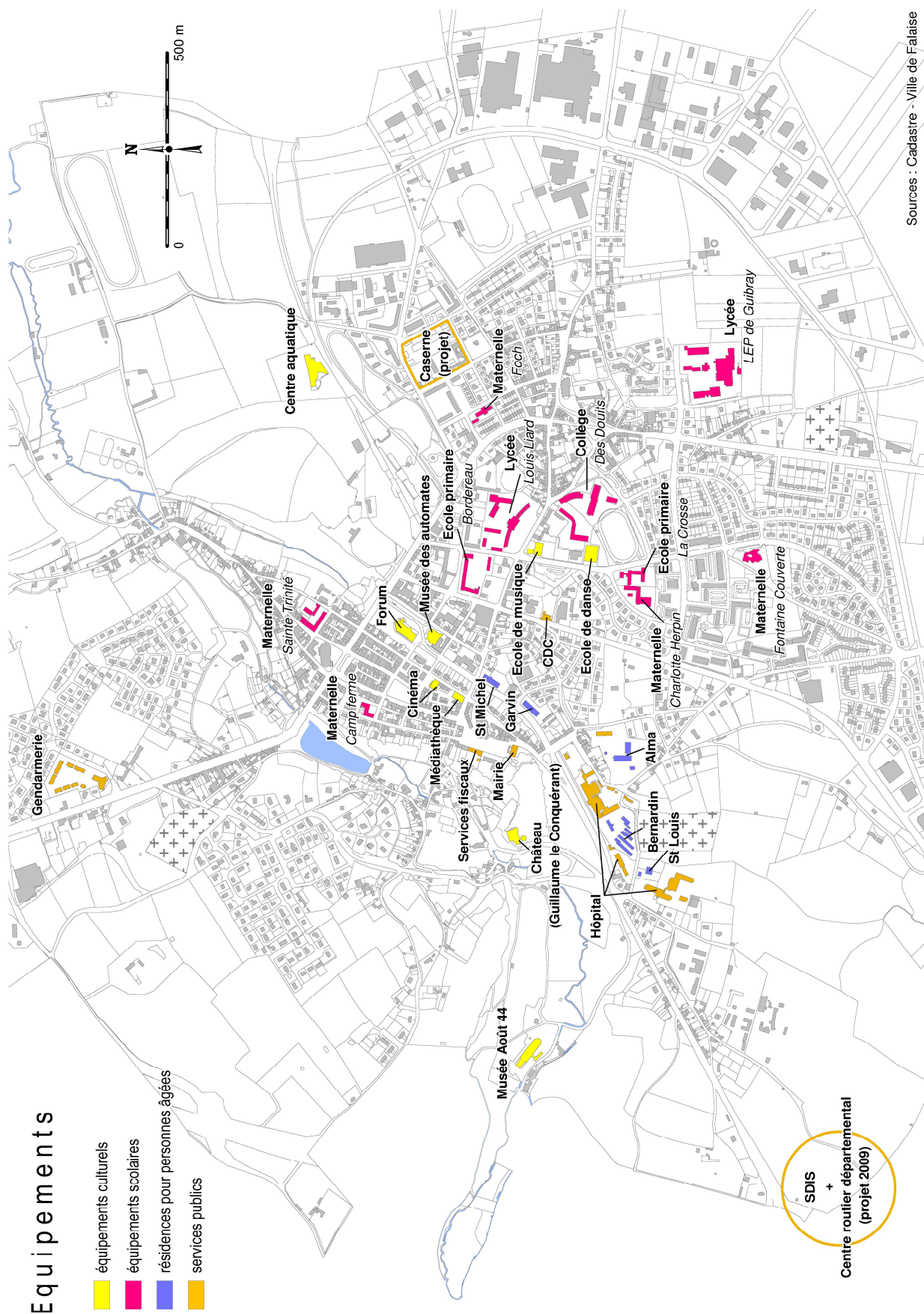
Deux autres formations sont dispensées sur Falaise :

- un Institut en Formation en Soins Infirmiers installé dans l'enceinte de l'Hôpital de Falaise qui accueille 42 élèves.
- le Greta pour la formation continue.

En outre, l'Institut Médico-Educatif « Les Papillons Blancs » permet d'accueillir 85 enfants. Il est l'un des rares en Basse-Normandie à proposer un hébergement en internat (25 places)



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal





## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

En 2007 un pôle petite enfance a été ouvert près de l'Ecole Maternelle de la Fontaine Couverte. Il permet d'accueillir 20 enfants de 3 mois à 3 ans dans le cadre d'une crèche et d'une halte garderie. Il comprend également un Relais d'Assistance Maternelle.

Enfin, la ville propose pour les enfants un centre d'accueil municipal tous les jours de classe de 7 h 30 à 9 heures et de 16h30 à 18 heures.

Le restaurant scolaire, association de loi 1901, propose aux écoles maternelles et élémentaires une restauration dans chaque école et dans des locaux communs situés rue Saint Jean.

### ● Les structures spécialisées

#### - pour personnes âgées

A proximité et dépendant du centre hospitalier, les personnes âgées dépendantes, falaisiennes ou non, peuvent être accueillies dans trois structures

- La maison de retraite ALMA, bâtiment de 80 lits qui reçoit des personnes âgées peu dépendantes.
- La maison de retraite BERNARDIN, bâtiment de 120 lits qui prend en charge des personnes âgées dépendantes et notamment des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer.
- Le service Saint Louis, de 110 lits, qui est orienté vers les soins de longue durée permettant la prise en charge de personnes lourdement dépendantes.

Enfin, la résidence GARVIN, gérée par le CCAS, propose 45 appartements en T1 pour personnes âgées non dépendantes à faible ressource.

La carence observée en logements collectifs ou semi collectifs pour personnes âgées commence à se résorber grâce aux quelques immeubles construits ces 5 dernières années. Proposant des logements principalement de 2-3 pièces, ils ont permis de répondre à une première demande.

D'autres immeubles en projet ou en construction complèteront cette offre. Il s'enregistre, par ailleurs, une demande en logement individuel de petite taille avec jardin.

Le schéma départemental gérontologique du Calvados prévoyant que le tiers de la population falaisienne aura plus de 60 ans en 2025, cette demande spécifique devra donc être anticipée.

#### - pour personnes handicapées

La Ville a marqué son attachement à la question et a pris en charge de la personne handicapée, depuis plus de 30 ans.

La présence des établissements pour handicapés mentaux est importante par le nombre de personnes accueillies et les salariés qui y travaillent.

#### ▪ Institut Médico Educatif

L'institut accueille 85 enfants et adolescents dont 25 internes.

En complément, un service de soins à domicile traite 30 enfants et adolescents. Le nombre de salariés est de 86.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

- L'ESAT - La Cour Bonnet

Le Centre emploie 124 salariés handicapés mentaux et 27 adultes en foyer occupationnel. Le nombre de salariés est de 29 pour le centre et 7 pour le foyer.

- La Résidence Henri LECLAINCHE

Elle héberge 49 résidents, travaillant en CAT ou en foyer occupationnel. Il se dénombre 9 résidents au Foyer de la Rue du Marquis d'Eyragues et 19 hébergés en ville (logements autonomes). Le nombre de salariés est de 40.

- L'ESAT L'ESSOR

Il emploie 50 adultes handicapés mentaux légers dont 11 ont un hébergement en ville et 27 dans le futur projet. Le nombre de salariés est de 28.

Au total, la Ville de Falaise accueille 286 enfants et adultes handicapés mentaux dont 113 bénéficient d'un hébergement en semaine ou à l'année en institution ou en milieu ordinaire. Le transfert des adultes actuellement hébergés au Mesnil Soleil à Damblainville dans un nouveau complexe construit par le CAT L'ESSOR au Pilier Vert début 2009 portera à 164 le nombre de personnes handicapées hébergées sur la ville de Falaise.

Ces diverses structures intégrées à la vie quotidienne des Falaisiens contribuent à la vie économique en employant 270 salariés permanents.

- Un équipement et des services de santé

Falaise dispose d'un Centre Hospitalier pouvant accueillir 550 patients pour lesquels travaillent 448 salariés; il est le premier employeur falaisien.

C'est un plateau technique important pour une ville de cette échelle et de plus située à moins de 30 Kms d'un Centre Hospitalier Universitaire, avec bloc opératoire, maternité, pédiatrie, centre d'alcoologie.

En outre, les professions médicales et socio-médicales sont bien représentées à Falaise avec notamment 14 médecins généralistes, 6 dentistes, 5 pharmaciens et un grand nombre de spécialistes.

Une association, le SIAD regroupe des infirmiers pour un service de soins à domicile.

De plus, la Sécurité Sociale et la MSA sont présentes sur Falaise.

- Une vie sociale dynamique

La Ville est dotée d'un Centre Communal d'Action Sociale qui intervient pour aider la population en difficulté. C'est une institution de proximité à l'égard de la population avec pour mission le suivi et l'accompagnement social des personnes en difficulté avec :

- Un suivi des bénéficiaires du RMI,
- La gestion d'un lieu d'insertion sociale,
- La gestion d'un logement temporaire d'urgence,
- La gestion d'une épicerie sociale,
- Le suivi des aides sociales légales et facultatives.

Il gère aussi une résidence pour personnes âgées, un service logement, un service d'aide à domicile



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En outre, le Conseil Général a ouvert une antenne de circonscription d'action sociale.

Le réseau associatif social est également très développé sur Falaise. Sont présentes et très actives les associations suivantes :

- l'ANAEF (Association Normande pour l'Aide à l'Enfance et à la Famille),
- les Restos du Cœur,
- le Secours Populaire,
- Le Secours Catholique,
- La Croix Rouge...

### ● Des équipements sportifs

Falaise est dotée de nombreux équipements sportifs qui sont chacun ouverts aux clubs et aux scolaires.

- 3 gymnases
  - Le Gymnase Guillaume Le Conquérant

Il a été construit en 1965 et inauguré en 1966 aux cours des fêtes du 9<sup>ème</sup> centenaire de la Bataille d'Hastings. C'est la première aire de jeux couverte mise à disposition des sportifs falaisiens.

Il comprend deux salles : la première d'une superficie de 800 m<sup>2</sup> accueille du mini-Handball, du mini Basketball, du Basketball, du Badminton et un mur d'escalade de niveau régional, la deuxième salle de 120 m<sup>2</sup> permet la pratique de la danse avec un parquet adapté. Ce gymnase fut entièrement rénové en 2001 après la tempête du 26 décembre 1999.

- Le gymnase de la Crosse

Il a été construit en 1969 et mis en service en 1970. Propriété de la ville depuis 1982, il offre une surface de 1200 m<sup>2</sup> pour la pratique du Handball, du Volley-ball, du Tennis, du Mini Handball, du Basket-ball et du Badminton.

Il dispose d'une tribune de 496 places de vestiaires, douches et sanitaires permettant d'accueillir les scolaires et les compétitions. Depuis dix ans, la Ville de Falaise fait un effort de rénovation du site afin de le rendre conforme aux normes et d'améliorer son confort.

- Le gymnase Didier Bianco

Ce gymnase inauguré en 2007 remplace le gymnase dit de Guibray détruit par un incendie en 2002 et qui avait été construit pour répondre aux besoins de l'équipe de Handball classée, à l'époque en Nationale 1.

Cet équipement offre une surface de 4 300 m<sup>2</sup> comprenant 5 salles :

- Un terrain de Handball pouvant accueillir 650 personnes,
- Un dojo,
- Une salle de gymnastique,
- Une salle de tennis de table,
- Une salle d'escrime,
- Une salle de musculation,
- Et de nombreux bureaux pour les sections sportives, vestiaires etc...



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Cet espace comprend également un pas de tir à l'arc extérieur ouvert en 1992 qui permet des tirs jusqu'à 90 mètres.

- Un centre aquatique ouvert en juillet 2004

Ce centre aquatique appartient à la communauté de communes du Pays de Falaise et propose

- Un espace ludique avec toboggans, bassins à bulles, bassins pour enfants en bas âge,
- Un espace sportif avec un bassin de 25 mètres,
- Un espace balnéo avec sauna et hammam
- Un espace cardio avec une salle d'appareils de musculation et une salle de cours de fitness.

Les deux anciens établissements : la piscine couverte Francis Llaurens, et la piscine de plein air Maurice Nicolas sont fermées, respectivement depuis 2004 et 2002.

La piscine Francis Laurens a été cédée à la Communauté de Communes qui l'a complètement transformée pour y installer l'école de musique début 2008.

La piscine Maurice Nicolas, située au pied du Château Guillaume Le Conquérant, provisoirement utilisée pour du stockage sera détruite dans le cadre du réaménagement du site du Val d'Ante.

- Deux stades
  - Le stade de Guibray

Il s'étend sur 8 hectares avec 5 terrains de football (terrains de compétition, terrains à 11 et terrains à 7). Un terrain de Basketball est également disponible. Enfin, la pratique de l'athlétisme y est possible sur une piste de 400 mètres en cendrée.

Historiquement, ce site servait de manoeuvre au 205<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie et fut progressivement aménagé par la Ville pour le football. En 1990, fut construit un bâtiment pour les vestiaires et un club house

- Le stade de la Crosse

Dédié à l'athlétisme et au football, il a été inauguré en 1977.

Il propose une piste de taille non réglementaire (333.33 mètres) rénovée en 2008, deux terrains de lancer de poids et de javelot, un sautoir en hauteur.



- Autres salles de sport et équipements
  - Salle David Bon pour la pratique du tir à l'arc.



## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

C'est une salle située au sous sol de l'ancienne Ecole Carnot, elle permet de tirer de 18 et 25 mètres pour l'entraînement. Les longues distances s'effectuent à l'extérieur à proximité du gymnase de Guibray.

- Deux salles de Tennis Hubert Stavaux

Situées dans une enclave du stade de Guibray, elles ont été construites en 1980 et 1985 et complétées par un terrain en plein air.

- Trois Terrains de tennis au Val d'Ante

Datant dans années 1960, ils sont ouverts aux utilisateurs du camping, aux adhérents et aux scolaires.

- Salle de musculation

Elle se situe dans le bâtiment de la caserne. Au regard du projet de renouvellement urbain de la Caserne Dumont d'Urville, la municipalité cherche une solution pour la déplacer.

- Salle de danse

Elle est construite près du gymnase de la Crosse et du lycée Louis Liard. Elle a été inaugurée en 2007 et comporte deux salles de 120 et 180 m2 dotée d'un parquet performant.

- Site d'escalade naturel en plein air

Aménagé en 1995 sur le Mont Myrrha, il comprend une douzaine de voies.

- Boulodrome (aménagé dans le jardin public)

Un projet est à l'étude pour doter les clubs de boules, du tir à l'arc et de la musculation d'une structure couverte mieux dimensionnée.

- Des espaces de proximité

Dans les différents quartiers, de nombreux espaces de proximité sont ouverts au public tel :

- Le city-stade à la Fontaine Couverte

Construit en 1996, il est mis à la disposition de tous pour la pratique libre du handball, du football et du basketball. Il est très utilisé par les jeunes du quartier.

- Le city-stade du jardin public

Situé à proximité de la Pavane, il a été construit en 1999 selon le modèle de la Fontaine Couverte. Son accès est libre mais il est utilisé également par les scolaires et les clubs.



Fontaine Couverte



Jardin public

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

- Des jeux pour enfants.

Ils se développent dans de nombreux quartiers, Fontaine Couverte, Place Foch, Parc de la Fresnaye, Colline Saint Laurent

- Le skate parc inauguré en 2007 complète tous ces équipements



Falaise a une vie sportive très animée grâce à l'Entente Sportive Falaisienne qui fédère une vingtaine de sections. Depuis plus de 20 ans, la Ville a représenté le phare de la Basse-Normandie au niveau du hand-ball de compétition, mais est également très active dans la pratique du football, de la gymnastique, du tir à l'arc, du badminton ou du Tennis de Table.

### ● Vie culturelle

La culture tient une place essentielle dans la vie de la commune. La ville est jumelée avec de plusieurs villes européennes (Bad Neustadt, Cassino, Henley) et avec Alma, ville du Québec.

Grâce à l'ODACC (Office Départemental d'Action Culturelle du Calvados), la ville peut offrir des spectacles de grande qualité.

- Ainsi, le Forum est une salle de spectacle de 400 places et d'une acoustique exceptionnelle et qui accueille une saison culturelle très diversifiée alliant classicisme et modernité avec pour soucis constant d'apporter du divertissement qualitatif.
- Le Château Guillaume Le Conquérant et le Musée des Automates reçoivent à eux deux plus de 55 000 visiteurs par an. Le Musée André Lemaître, en hommage à ce célèbre peintre falaisien et le Musée Août 1944 qui propose une rétrospective de la bataille de la poche de Falaise complètent l'offre touristique.
- Le cinéma Jacques Gamblin, dont la gestion a été reprise par la Ville en 1990, propose un programme de qualité grâce à une collaboration étroite avec un cinéma d'art et d'essai caennais. Il permet de rendre cet art abordable à une population de jeunes qui ne peut se déplacer facilement jusqu'à Caen

D'autres équipements complètent l'attractivité culturelle de Falaise :

- La médiathèque aménagée dans les locaux de l'ancienne Bibliothèque situé dans l'Hôtel Dieu de la Ville. Il est proposé désormais un large choix de CD Rom et de livres dans des sections jeunesse et adulte. La médiathèque est dotée d'un fonds ancien de grande valeur.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Forum



château



cinéma

- L'école de musique du pays de Falaise est constituée d'un corps professoral diplômé. Elle propose un enseignement théorique (formation musicale enfants et adultes et éveil pour les 4/7 ans) et instrumental (flûte traversière, hautbois, clarinette, saxophone, trompette, cor d'harmonie, trombone, tuba, percussion, guitare, accordéon, violon, alto, violoncelle, contrebasse et piano). Elle offre également la possibilité de pratiquer en groupe par un orchestre d'élèves, un ensemble à cordes et un orchestre d'harmonie



médiathèque



école de musique



salle de danse

Enfin, la municipalité propose nombre de festivals comme « Danse dans tous les sens en mai », « la fête des jeux en Août », ...

### ● Des services publics

Certains Services publics sont représentés à Falaise comme :

- Pour l'Etat
  - le centre des Impôts (recettes et trésorerie)
  - l'ANPE
  - une compagnie de gendarmerie
  - une brigade de gendarmerie
- Pour le département
  - l'Agence Routière Départe-mentale
  - le Service d'Incendie et de Secours
- la Communauté de Communes du Pays de Falaise
- la Mairie avec ses différents services administratifs et techniques
- France Télécom, EDF, La Poste...

Des projets comme une maison de l'emploi, un hôtel social sont à l'étude.

## 5. Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Vie associative

La vie associative est particulièrement développée à Falaise. Citons pour exemple et de manière non exhaustive : les clubs de tarot, de bridge, de scrabble, les clubs orchidée, pique et patch, le cercle cartophile

Pour ces associations, la municipalité met à disposition de nombreuses salles comme la salle du pavillon à Guibray, la salle du Pressoir dans le parc de la Fresnaye, la salle de la Fontaine Couverte, le Centre Carnot

En outre, un immeuble d'anciens logements d'instituteurs, rue Saint Jean a été réhabilité pour accueillir les sièges sociaux des principales associations.

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Favoriser la création de logements pour développer la ville et atteindre un **objectif optimal de population de 10 000 habitants**,
- Proposer un **nouvel habitat diversifié** :
  - Accessible aux jeunes et aux ménages afin de répondre à l'évolution de la structure familiale et du vieillissement de la population
  - Respectant le caractère de mixité sociale et urbaine
- Prévoir de **nouvelles zones à bâtir**
  - Dans la continuité des zones urbaines existantes
  - Favorisant la mobilité résidentielle
- Renforcer l'**attractivité de la ville** pour endiguer la fuite de la jeunesse
- Rénover ou réhabiliter l'**habitat du centre-ville** en envisageant parallèlement le lancement d'actions de type OPAH
- Promouvoir l'**activité économique** et stabiliser l'emploi en :
  - attirant de nouvelles entreprises grâce au cadre de vie, à la bonne desserte routière et une diversification des services
  - proposant un logement de qualité sur Falaise facilement accessible à partir des pôles d'emplois voisins
  - favorisant le développement sur place des entreprises existantes
  - attirant des commerces complémentaires et en pérennisant l'existant
  - créant un hébergement touristique qualitatif
- Conserver l'**attractivité sportive et culturelle** de la ville ainsi que sa compétitivité au niveau de la santé.
- Améliorer la qualité de ses **équipements**



## LES CHOIX D'AMENAGEMENTS

## LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

### 1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la ville. C'est à partir de ce constat que les choix d'aménagement pour les dix prochaines années ont été définis.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
<b>PAYSAGE</b>	
<b><i>Le relief</i></b>	
<p>Un atout important sur le plan paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurant diversité et variété des points de vues et des cadrages sur la cité,</li> <li>- ouvrant des perspectives sur la campagne depuis les hauteurs,</li> <li>- assurant une intégration harmonieuse des masses bâties</li> <li>- permettant une mise en scène la ville de Falaise dans son espace (cadrages vers les édifices repère, ouvertures sur le paysage)</li> </ul>	<p>Une contrainte forte en matière d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- apportant des contraintes de liaison nord-sud</li> <li>- compliquant les aménagements dans les pentes</li> <li>- pénalisant l'utilisation du vélo</li> <li>- créant des covisibilités sensibles</li> <li>- accélérant les ruissellements</li> </ul>
<b><i>Le contraste urbain</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- un contraste important entre des espaces naturels forts autour de l'enceinte urbaine fortifiée (douve, parc de la Fresnaye, vallée de l'Ante) et un tissu urbain très minéral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de structuration par l'élément végétal, en dehors des franges urbaines</li> </ul>
<b><i>Les entrées de ville</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- volonté démontrée d'apporter une image forte de Falaise, en aménageant, sur les giratoires de la déviation, des points de départ homogénéisés (les soldats de Guillaume)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les entrées de ville présentent encore des traitements qualitatifs très différents et des séquences hétérogènes (aspects successivement routiers et urbains).</li> </ul>
<b>URBANISATION</b>	
<b><i>Un tissu urbain contrasté</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville fortifiée et Guibray ont été préservés par la reconstruction en raison du mimétisme typologique (parcellaires et immeubles).</li> <li>- La capacité de renouvellement urbain est importante : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dans les secteurs anciens par la réhabilitation des immeubles anciens</li> <li>▪ dans l'entre deux par une densification du bâti.</li> </ul> </li> <li>- Le patrimoine de la ville de Falaise constitue un</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les formes urbaines issues de la deuxième moitié du XXème siècle ont un aspect plus largement monofonctionnel : groupements d'immeubles collectifs et pavillons.</li> </ul>

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

<p>atout fort de différenciation avec d'autres villes proches, permettant de développer de manière particulière le cadre de vie et les activités touristiques.</p>	
<p><b>Parc de logements</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements en constante progression,</li> <li>- Un faible taux de vacance,</li> <li>- Aire des gens de voyage en cours de réhabilitation,</li> <li>- Des logements de grande taille,</li> <li>- Une offre en logements locatifs en augmentation,</li> <li>- Une demande importante en logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mauvaise adaptation des logements à la taille des ménages,</li> <li>- Parc de logements vieillissant,</li> <li>- Un coût du foncier en constante augmentation.</li> </ul>
<p><b>Structure des voies et réseaux</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur sud-est, privilégié par la construction des années 60, est marqué par la convergence de nombreuses voies structurant fortement le tissu malgré le manque de transversalité.</li> <li>- Les réseaux sont globalement bien dimensionnés. Cependant, il est noté que la ville devra mettre en place des techniques alternatives quant aux eaux pluviales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre ville multifonctionnel et le quartier de Guibray ne se trouvent pas à la convergence des voies structurantes; le réseau viaire est inégal et déséquilibré. Les équipements publics sont créés en îlots indépendants et ne desservent pas les nouveaux quartiers d'habitat</li> <li>- Le secteur nord-ouest en revanche, plus contraint par le relief, présente une structuration moins cohérente multipliant les enclaves.</li> <li>- Le manque de continuité des voies transversales contribue à faire de la RD 658 l'unique axe structurant de la commune, axe qui n'a pas perdu son caractère de route nationale.</li> <li>- La déviation à l'ouest de la Ville est très utilisée, cependant il faut traverser la ville pour rejoindre ses quartiers Est.</li> <li>- Le stationnement est saturé dans le centre ancien et les jours de marché.</li> </ul>
<p><b>ECONOMIE</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamisme et vitalité économique</li> <li>- Attractivité du territoire</li> <li>- Stabilité du taux de chômage</li> <li>- Pôle actif avec un fort taux d'activité</li> <li>- Présence du secteur public</li> <li>- Bonne structure du commerce de proximité et de moyennes surfaces</li> <li>- Economie résidentielle</li> <li>- Disponibilité de terrains en zones industrielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fort taux de chômage et en particulier des actifs non qualifiés</li> <li>- Une population sous diplômée</li> <li>- Evasion commerciale pour les secteurs de l'équipement de la maison et de la personne</li> <li>- Manque de diversité dans les structures d'accueil touristiques</li> </ul>

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

<b>Equipements et services publics</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements de qualité tant sportifs, scolaires que culturels,</li> <li>- La présence d'un Centre Hospitalier et des services médicaux,</li> <li>- La présence de nombreux services publics,</li> <li>- Réseau associatif développé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un manque de logements individuels adaptés aux personnes âgées.</li> </ul>

### 2. Les choix d'aménagement de la ville

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement analysant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement conciliant l'accueil d'une nouvelle population, l'affirmation de son potentiel économique et la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans ce cadre, vise également à répondre aux grands principes énoncés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels par la préservation des sites remarquables et l'évolution du tissu urbain en cohérence avec sa morphologie originelle
- La diversité des fonctions et la mixité sociale par l'affirmation de ces principes dans l'ensemble des quartiers, le souhait des proposer des logements adaptés aux besoins au sein du tissu existant et dans les nouvelles zones à urbaniser, le renforcement du tissu économique dans un objectif d'équilibre entre habitat et emploi.
- La gestion économe de l'espace par la limitation des extensions urbaines, l'évolution du tissu bâti existant et sa densification dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

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

##### ● Rappel des enjeux

- stabiliser l'emploi et réduire le chômage
- attirer de nouvelles entreprises grâce au cadre de vie, à la bonne desserte routière et une diversification des services.
- proposer des logements de qualité sur Falaise facilement accessible à partir des pôles d'emplois voisins.
- favoriser le développement sur place des entreprises existantes.
- attirer des commerces complémentaires et pérenniser l'existant
- créer un hébergement touristique qualitatif



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### ● le projet

- Maintenir sa qualité de pôle d'emploi à l'échelle du pays de Falaise

L'activité du bassin de vie de Falaise repose sur l'emploi, les services et les équipements. Le premier critère repose sur la faculté à créer de l'emploi et donc conserver et développer les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services en place. Il s'agit dans ce sens de poursuivre le développement de la zone Expansia au Nord mais également de participer à celui de zones communautaires (Ex : St Martin le Mieux).

La ville souhaite également valoriser son potentiel touristique et ainsi renforcer la dynamique autour du château de Guillaume le Conquérant, des musées et autre patrimoine historique.

- Conserver la capacité d'attraction de Falaise que constituent les services et équipements de vie.

L'objectif pour Falaise est de préserver son rayonnement sur les territoires environnants en conservant une diversité des équipements proposés.

Il s'agit dans ce sens de mettre en valeur les équipements existants (culturels, sportifs, éducatifs) et de permettre le développement d'équipements structurants comme l'hôpital (par ailleurs, 1<sup>er</sup> employeur de la ville). Enfin, l'offre peut être complétée en veillant à une implantation judicieuse sur l'ensemble du territoire intégrant des aménagements d'ensemble associant une réflexion sur de nouveaux habitats et l'organisation des déplacements.

### 2.2 Maîtriser le développement urbain

#### ● Rappel des enjeux

- Favoriser la création de logements pour développer la ville et atteindre un objectif optimal de population de 10 000 habitants
- Aménagements permettant la densification, l'installation de services et équipements, l'amélioration du cadre de vie des habitants;
- Renforcer l'attractivité pour endiguer le départ de la jeunesse
- Proposer un nouvel habitat diversifié répondant à l'évolution de la structure familiale et au niveau de revenu de la population
- Prévoir des zones à bâtir :
  - Accessibles aux jeunes et aux ménages
  - Répondant à l'évolution de la structure familiale et au vieillissement de la population
  - Respectant le caractère de mixité urbaine
  - En continuité des zones urbaines existantes
  - Favorisant la mobilité résidentielle
- Rénover ou réhabiliter le centre –ville
- Renforcer les liens avec l'existant (lieux d'implantation, formes et liaisons urbaines) et préserver les franges en encadrant le développement urbain cohérent.

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

- Développer de la mixité urbaine à la convergence des voiries structurantes pour faire émerger un tissu cohérent

### ● le projet

- Agir sur la ville actuelle

Afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les territoires agricoles et naturelles, l'objectif est d'identifier les quartiers pouvant encore évoluer et se densifier. Il s'agit notamment du secteur de l'entre deux caractérisés par de grands ensembles assez peu denses. Des réflexions doivent également être poursuivies dans le cadre du renouvellement urbain de Fontaine Couverte ou du secteur de la Caserne ainsi que sur l'évolution des quartiers de la Place Foch et de la pavane.

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

L'objectif de la ville est que chaque habitant puisse se loger selon ses besoins et ses moyens. Dans ce sens, la mixité urbaine recherchée doit se traduire par un équilibre entre logements collectifs et logements individuels. De la même façon, l'habitat se doit de faciliter les parcours résidentiel et adapté à chaque âge de la vie.

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

Les extensions urbaines doivent permettre de conforter l'enveloppe actuelle du tissu urbain et conserver une cohérence vis à vis de la trame historique. De ce fait, le choix des nouvelles zones à urbaniser doit se porter sur les secteurs compris entre les axes structurants en continuité de l'urbanisation existante et non plus uniquement le long des voies principales. Une attention particulière doit être portée aux franges urbaines et définir les limites d'urbanisation en fonction des qualités paysagères des sites (relief, végétation, cônes de vues...). Dans cette optique, le développement doit se réaliser plus particulièrement au Sud de la ville (Guibray, le Pilier vert, les Griffons, le Chemin de Vaux)

### 2.3 Valoriser notre cadre de vie

#### ● Rappel des enjeux

- Protection des grands espaces naturels appelés à structurer de manière pérenne la ville de Falaise, et en particulier la vallée de l'Ante, le Parc de la Fresnaye, Le Long Bois, Vaston ;
- Mise en valeur des vues depuis et vers les éléments repères (horizons, clochers, points hauts);
- Prise en compte des qualités structurantes du paysage de bocage dans les aménagements pour affirmer l'identité paysagère de la commune.
- Maîtrise du développement urbain et la prise en compte du paysage à l'échelle du territoire, en insistant sur la qualité des transitions entre espace urbain et espace rural.

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

- Qualification d'espaces végétalisés à l'intérieur du tissu urbain de manière diffuse (alignements structurants, espaces verts de proximité), et recherche d'espaces verts structurants dans les nouveaux aménagements
- Maintien d'espaces plantés dans les parcelles privatives et développement des haies bocagères.
- Aménagement des entrées de ville de façon à atténuer l'effet pénétrante

### ● le projet

- Valoriser le patrimoine historique et bâti

Le patrimoine historique représente l'identité de la ville. Il apparaît dans ce sens essentiel de poursuivre la restauration du Château et ses remparts. Il s'agit également, dans le cadre d'une promotion touristique, de poursuivre la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine notamment le château de la Fresnaye et le Val d'Ante.

- Favoriser une identité urbaine locale

La ville souhaite poursuivre sa politique de logements en proposant un habitat à forte identité en travaillant notamment sur son implantation et les aménagements qui l'accompagne notamment en terme de voirie.

Ces nouvelles formes urbaines doivent néanmoins toujours s'intégrer avec les morphologies traditionnelles de la ville.

- Valoriser nos atouts paysagers

La ville bénéficie d'un environnement paysager de qualité. Il s'agit dans un premier temps de préserver la qualité et la variété des sites naturels (Vallée de l'Ante, Mont Myrrha, espaces boisés). Ensuite, l'objectif est de mettre en valeur ces espaces au sein du tissu urbain de façon à ouvrir la ville sur la campagne environnante (cheminements doux, cônes de vues...), de développer la présence du végétal à l'intérieur du tissu urbain et donner une lecture spécifique de la ville fortifiée par l'ouverture du Val Marescot.

### 2.4 Veiller à la qualité de nos axes de circulation urbaine

#### ● Rappel des enjeux

- Développer des interactions entre les différentes entités (voies douces, qualification des abords) pour garantir leur usage.
- Ouvrir les quartiers enclavés
- Hiérarchiser le réseau (pénétrantes, transversales, voies de desserte), pour favoriser une bonne lecture de la ville et un meilleur repérage dans l'espace
- Alléger la circulation sur la RD 658
- Porter une attention particulière sur le stationnement

#### ● le projet

- Donner une meilleure cohérence à la manière de circuler

Il s'agit de requalifier chaque axe en fonction de son usage.

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

La RD658, axe majeur de Falaise, doit permettre de donner une véritable identité de la ville par des séquençages et des traitements adaptés. De la même façon, le boulevard de la Libération, les avenues du Général De Gaulle et du Général Leclerc sont à aménager de façon à apporter sécurité pour tous. Un autre objectif est de développer les liaisons inter quartiers et notamment les cheminements transversaux affectés aux liaisons douces pour les déplacements quotidiens.

- Aménager les différentes entrées de ville

Ces espaces sont à traiter avec soin car ce sont eux qui renvoient la première image de la ville. Il s'agit notamment d'intégrer dans chaque projet d'extension, une réflexion sur la mise en valeur des abords et des accès, ces secteurs constituant le plus souvent les nouvelles franges urbaines.

### 3. La définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de protéger son patrimoine naturel et bâti tout en assurant son développement démographique et économique.

- Les zones urbaines

Le territoire de la ville a été découpé en quatre grandes zones urbaines correspondant à une morphologie bien identifiée issues des périodes de construction et de la possibilité d'évolution du bâti.

- **La zone UA**

Cette zone correspond au centre ville reconstruit et à la partie reconstruite du quartier de Guibray.

Elle se caractérise de ce fait par une mixité des fonctions affirmée (habitat, bureaux, commerces et artisanat,...), une implantation en règle générale en continu et une densité relativement élevée.

- Une mixité des fonctions conforme à la vocation de centre

La diversité des fonctions constitue une des caractéristiques qui contribue à des pôles centraux, ici développé de manière traditionnelle le long des axes de voirie. Les dispositions réglementaires doivent donc maintenir cette diversité ; les deux premiers articles du règlement de la zone UA autorisent donc globalement toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités industrielles et les installations classées non liées à l'habitat.

Certaines restrictions sont néanmoins apportées, afin de préserver dans le long terme un équilibre entre les principales fonctions d'un centre aggloméré (habitat, bureau, commerces, équipements,...) :

- les nouvelles installations classées sont interdites, l'adaptation des installations existantes est possible si les travaux permettent d'améliorer la situation existante au regard des nuisances.





## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

- Les constructions à usage de commerce ne sont autorisées qu'à condition d'être bien intégrées au bâti

- Une préservation de la morphologie de centre aggloméré

Les différentes règles ont pour objet :

- de favoriser une implantation proche de la rue et la constitution d'un front bâti dense et homogène, contribuant au caractère de centralité depuis la rue et favorisant ainsi notamment l'animation commerciale
- de laisser ainsi plus libres et aérés les coeurs d'îlots, dont le traitement est aussi guidé par un pourcentage minimum d'espaces plantés fixé à l'article 13
- de permettre une hauteur importante à l'échelle de la commune, mais en accord avec le gabarit des voies communales et respectueuse de la proximité de monuments historiques pouvant être en covisibilité.
- de favoriser une densité élevée avec un COS de 3

### - La zone UB

Cette zone comprend le tissu ancien de Guibray, de la Côte Saint-Laurent et du Val d'Ante. Elle se caractérise de ce fait par un bâti très typique, une implantation en continu, relativement dense et une faible mixité des fonctions.

- Une mixité limitée

Ces zones sont occupées en quasi-totalité par des habitations ; cependant nous ne souhaitons pas exclure la possibilité d'y installer quelques activités non nuisantes (bureaux, commerces, équipements,...). Les dispositions réglementaires doivent donc maintenir cette diversité ; les deux premiers articles du règlement de la zone UB autorisent donc globalement toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités industrielles et des installations classées.

- Une préservation de la typologie du secteur

La densité ne peut être accrue en raison de l'exiguïté des rues et des problèmes associés de stationnement.

Une attention particulière doit être apportée à l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans le bâti ancien (alignements, formes et volumes). L'utilisation de la pierre de Caen pour les parements doit être privilégiée.

Cette zone caractérise le quartier de Guibray qui, de la rue Lebaillif à la rue de Ruggles en passant par l'église et la place Reine Mathilde constitue un ensemble remarquable, vestige des équipements de l'ancienne foire.

La Côte Saint-Laurent ainsi que les rues Brébisson et Sergent Goubin rappellent quant à elles l'ancienne cité médiévale avec ses hôtels particuliers. Enfin, le Val d'Ante, cadre exceptionnel où étaient exploitées de nombreuses tanneries a conservé son caractère.

Bien que l'on se situe dans un tissu très compact, le COS y demeure moins élevé qu'en zone UA.



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

### - La zone UC

La zone UC constitue de par sa morphologie et la mixité du tissu bâti existant un intermédiaire entre les deux centres urbains.

Cette zone correspond aux secteurs où la concentration d'équipements publics justifie un règlement spécifique et adapté. Elle définit également les différents d'habitat collectif HLM : la Pavane, la Place Foch, la Fontaine Couverte, les Griffons

L'aménagement de ces zones répond à plusieurs objectifs :

- affirmer la vocation d'équipements de ces secteurs et leur caractère structurant au sein de la commune, et permettre un développement adapté aux besoins communaux.

- densifier ces zones qui présentent une centralité par rapport aux quartiers d'habitat.

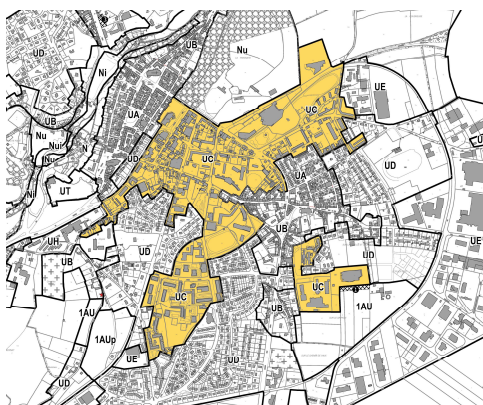
Les dispositions réglementaires traduisent le double objectif précité. Les articles 1 et 2, sans interdire une certaine mixité, confortent la vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone est d'autre part relativement souple pour permettre une adaptation des équipements à de nouvelles normes ou de nouveaux besoins en terme de capacité ou de prestation. Une articulation cohérente avec les tissus environnants est préservée par des règles morphologiques adaptées selon le secteur (hauteur) qui contribuent à organiser l'occupation de l'espace et son aération.

Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement sont ainsi interdits sauf celles liées à l'habitat. Les entités existantes peuvent toutefois faire l'objet d'un aménagement ou d'une extension mesurée quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, mais à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni nuisance.

Afin d'augmenter la densité, le recul par rapport aux limites séparatives peut être ramené à 2 mètres sous certaines conditions. Il n'est pas fixé de distance minimale entre constructions sur une même propriété ni de maximum d'emprise au sol.

Le nombre de niveaux autorisé est de 12 mètres pour correspondre avec le bâti environnant et le COS est de 2.



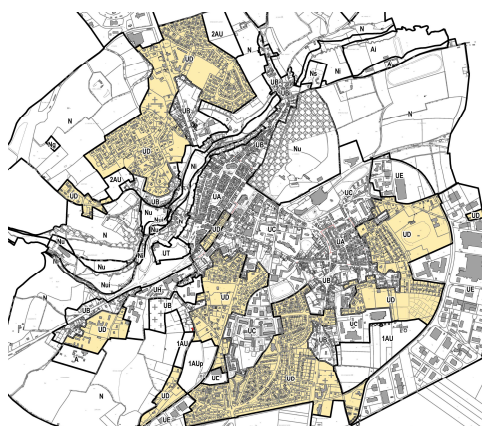
### - La zone UD

Ces zones sont principalement composées d'habitations individuelles isolées ou en bandes avec de larges espaces ouverts, majoritairement traités en espaces verts (pavillons de la Fontaine Couverte, de Guibray, la Fleurière, la Couture du Grain et de la Colline Saint-Laurent ...)

Quelques rares activités sont intégrées dans ce tissu.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre :

- le maintien de la morphologie existante caractérisée par un recul des constructions par rapport à la rue et aux limites séparatives



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

- le maintien du caractère verdoyant existant sur les espaces libres dégagés par les dispositions citées ci dessus, par une proportion importante d'espaces plantés
- une relative diversification des fonctions (bureaux, services, équipements) dans ces zones essentiellement occupées par de l'habitat

La hauteur est limitée à 9 mètres, l'emprise au sol à 50% et le COS à 0.8.

### - Les zones UT et UH

Ces zones spécifiques concernent le château médiéval (UT) et les abords de l'hôpital (UH). Elles ont été dissociées des autres zones urbaines afin de marquer l'importance que revêt aux yeux de la commune le développement des activités touristiques autour du château et des activités de santé.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le maintien et le développement des activités existantes, en permettant une densification mais sans donner de contraintes fortes qui pourraient les gêner.

Toutes les constructions non liées à la spécificité de chacun de ces secteurs sont interdites, mais une relative diversification des fonctions (bureaux, services, équipements) dans ces zones est néanmoins autorisée.

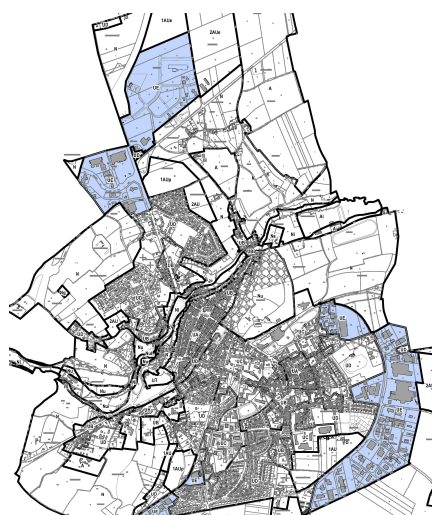
### - La zone UE

Cette zone est essentiellement à vocation artisanale, industrielle et commerciale et caractérise les zones d'activités :

- La zone de Guibray au sud, sur une centaine d'hectares le long de la rue de l'Industrie avec un accès sur la route de Tours (RD 658)
- La petite zone Sud-Ouest route de Putanges (RD 509) , surtout à vocation commerciale.
- La Zi Sud-Calvados au nord-ouest, route de Thury-Harcourt (RD6).
- La nouvelle zone Expansia route de Saint-Pierre sur Dives (RD 51) au nord-est avec accès direct sur la 2\*2 voies de Caen (future A88).

Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le maintien et le développement des activités existantes, en permettant une densification mais sans donner de contraintes fortes qui pourraient les gêner. Toutes les constructions non liées à la spécificité de ces secteurs sont interdites.

Une diversification des fonctions (artisanat, industrie, bureaux, services, équipements, hôtellerie) dans ces zones est autorisée. Les constructions à usage d'habitation, sans être interdites, sont restreintes (destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements).



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

L'objectif de cette zone est de prévoir des conditions favorables au développement des activités, et à leur développement dans des conditions compatibles avec leur environnement. Les articles 1 et 2 du règlement de zone favorisent ainsi une vocation d'activité, avec quelques restrictions tenant compte du contexte environnant et notamment la proximité relative des lieux habités.

### ● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil d'une nouvelle population en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la ville. Leur localisation vise en premier lieu à densifier et étoffer le tissu urbain afin d'économiser la consommation d'espaces agricoles.

Les **zones 1AU** caractérisent des terrains urbanisables à vocation principale d'habitat à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux est assurée. Le premier objectif est de recréer de l'habitat au Sud à proximité des équipements en place (scolaires, sportifs) dans une zone limitée au Sud par la Zone d'activité de Guibray. Le souhait est d'y intégrer une démarche de développement durable avec la création d'un écoquartier et une attention particulière sur les déplacements doux.

Une autre zone a été définie au Nord avec l'obligation de la création d'un équipement public structurant (1AU<sub>p</sub>) permettant en outre de valoriser l'entrée de ville principale en venant de Caen.

De la même façon, une zone a été prévue à la Mulotière.

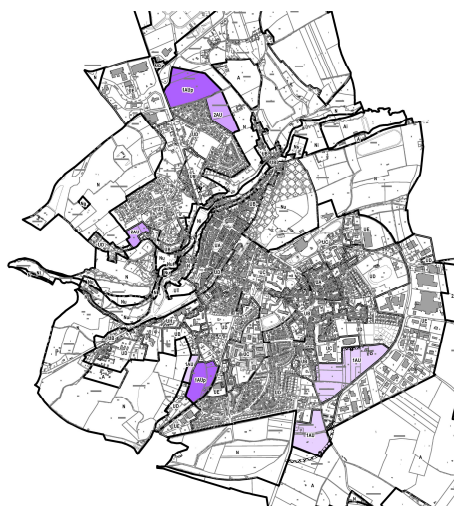
Ces secteurs se caractérisent par une réglementation permettant une intégration avec les zones UD qu'elles prolongent généralement (hauteur de 9 mètres) mais un COS un peu supérieur de 1.

Des réserves foncières supplémentaires ont été définies sous la dénomination **2AU**. Ces zones aménageables à long terme ne pourront être urbanisées qu'après modification du PLU. Leur localisation s'inscrit dans le prolongement des constructions existantes et de le respect des zones naturelles et des activités en place. De ce fait, deux zones a été définies au nord de la ville, dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville et l'extension de la Colline St Laurent puis au Sud de la colline au Grain. Ces secteurs demeurent limités dans la mesure où la ville travaille également sur des secteurs de renouvellement urbain (caserne, Fontaine Couverte).

L'autre objectif d'urbanisation de la ville concerne le développement de ses activités économiques. Il s'agit en effet, à court terme, de permettre une seconde phase d'aménagement de la zone Expansia vers le Nord puis à long terme son extension vers l'Est.

### ● Les zones naturelles

Les **zones N** caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.





## 6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

De façon générale, seules y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Cette zone correspond aux secteurs naturels, paysagers et forestiers qu'il convient de protéger mais également aux zones d'habitat dispersé. Espaces d'aération essentiels limitrophes ou inclus dans le tissu aggloméré, ils contribuent à l'équilibre de la ville par leurs différentes fonctions paysagères, récréatives et écologiques.

Il s'agit à la fois de sites en l'état naturel et non équipés (Mont Myrrha, Gué Pierreux, ...) et d'espaces paysagers urbains devant être préservés, et pouvant avoir une utilisation très encadrée, respectueuse de leur qualité paysagère.

Afin de tenir compte des activités existantes, quelques zones spécifiques ont été définies.

Le **secteur Nu** correspond à des parcs et espaces paysagers urbains.

Ces sites accueillent des installations touristiques (Château de la Fresnaye, musées, salle communale, ...) et quelques habitations. Les dispositions réglementaires autorisent donc les installations liées au tourisme et à l'animation des lieux ainsi que la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Notons que le parc de la Fresnaye est par ailleurs largement protégé par le régime propre aux Espaces boisés classés

Le **secteur Ng** correspond au terrain situé au nord-ouest de la commune route de Leffard, réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage. Seuls les équipements liés à cette fonction sont autorisés.

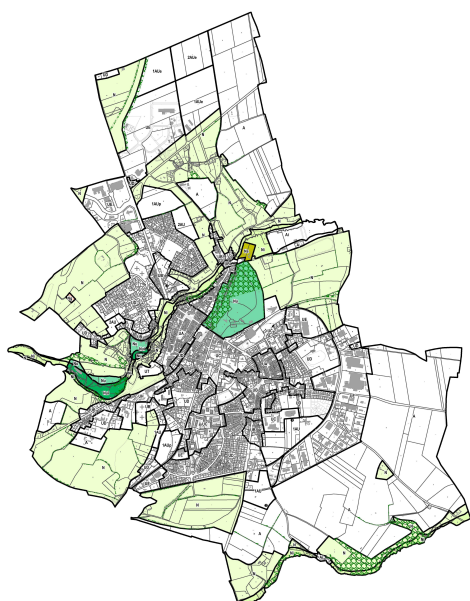
Enfin, le **secteur Ns** correspond à la station d'épuration.

### ● Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. Elle concerne pour sa plus grande partie, le Sud de la commune sur le plateau qui surplombe le ruisseau du Gué Pierreux mais également le long de la RD511 à l'Est.

Ce sont de vastes parcelles cultivées, exploitées par les derniers fermiers locaux. Ils représentent une transition douce avec les communes rurales environnantes.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

### Récapitulatif des zones

ZONE U	UA	18.4 ha	<b>390 ha</b>
	UB	44 ha	
	UC	60.8 ha	
	UD	142.3 ha	
	UE	114.2 ha	
	UT	2.2 ha	
	UH	8.1 ha	
ZONE AU	1AU	19.5 ha	<b>67.4 ha</b>
	1AUe	17.5 ha	
	1AU <sub>p</sub>	13.1 ha	
	2AU	6.1 ha	
	2AUe	11.2 ha	
ZONE N	N	367.9 ha	<b>404.2 ha</b>
	Ng	0.4 ha	
	Ns	1.6 ha	
	Nu	34.3 ha	
ZONE A	A	322.4 ha	<b>322.4 ha</b>
TOTAL		1184 ha	<b>1184 ha</b>

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

### 4. Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur

#### 4.1 Les espaces naturels et agricoles

Le Plan Local d'Urbanisme assure la préservation de ses espaces naturels par l'affirmation de la non constructibilité de ses zones sensibles. Ainsi, tous les secteurs identifiés de qualité ont été classés en zone N ou Nu pour permettre une mise en valeur : les sites inscrits du Mont Myrrha, de la Promenade des Bercagnes, du Château et des ses abords, les ZNIEFF « Landes du Mont Myrrha », « Vallée et Coteaux de l'Ante » et « les bois de Saint André et de la Hoguette » ainsi que le parc du Château de la Fresnaye.

La mise en valeur et la protection de l'environnement sur Falaise se traduit tant par la veille de l'intégrité des grands espaces naturels situés sur le territoire communal mais aussi la pérennisation de la vocation des espaces verts intégrés dans le tissu urbain.

En complément de cette protection des espaces verts publics, nécessaire à l'équilibre urbain des quartiers et répondant aux besoins de la population, d'autres espaces sont indispensables à l'aération du tissu bâti ; c'est pourquoi l'incitation au maintien des espaces plantés dans les parcelles privatives (EBC ou Loi Paysage) et la plantation de haies arbustives d'essences locales (notamment dans les zones à urbaniser) constituent également des objectifs qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.

Malgré une surface communale limitée largement occupée par le tissu urbain et la Vallée de l'Ante, il demeure quelques espaces agricoles au Nord et au Sud de la Ville. La ville a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant ses extensions et privilégiant les opérations de renouvellement. Ainsi, les espaces agricoles ont fait l'objet d'un classement adapté (A) tandis que les franges urbaines notamment celles accueillant un bâti dispersé ont été identifiées en zone naturelle (N).

#### 4.2 Le patrimoine bâti et culturel

La ville a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain (historique ou bâti). Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet communal qui se réfère à cette notion d'équilibre et de préservation des espaces.

La ville observe sur son territoire la présence d'un bâti historique de grande qualité qui en font son identité. Afin d'en assurer la promotion, des zones spécifiques permettant la protection et la mise en valeur ont été définies au niveau des châteaux (Nu et Ut).

La protection du cadre de vie passe notamment par la prise en compte d'éléments de paysage plus ordinaires, mais qui participent néanmoins à l'identité et au caractère de la ville. L'identification des caractéristiques morphologiques des différents quartiers et leurs traductions réglementaires correspond à cet objectif.

## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

De ce fait, une réglementation adaptée permet de d'encadrer les évolutions de ces secteurs avec notamment une vocation affirmer de préservation des secteurs anciens (UB) et du respect de caractère dense de la ville fortifiée (UA).

Ainsi, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la volonté de la ville est de permettre la mutation et l'amélioration du bâti existant en cohérence avec l'organisation originelle des différents quartiers et dans le respect de leur morphologie.

La prise en compte de l'environnement se traduit également par une recherche systématique d'intégration du bâti dans son environnement qu'il s'agisse d'un point de vue paysager avec le traitement des franges urbaines, une attention sur l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site avec le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et des urbanisations nouvelles de type écoquartier.

### 4.3 Les ressources en eau, les risques et la gestion des eaux usées et pluviales

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal donc pas de risque majeur de pollution de nappe.

Concernant les inondations, un indice « i » permet d'identifier les secteurs à risques qui se limitent aux abords de l'Ante. L'essentiel de la zone identifiée est protégée au titre des espaces naturels et agricoles ; seuls deux secteurs anciens ne faisant d'aucune extension d'urbanisation (Val d'Ante et la Côte St Laurent) sont concernés.

En terme de gestion des eaux, le PLU comprend des prescriptions visant à limiter les apports supplémentaires dans le réseau d'eaux pluviales (bassins d'absorption , puisards...). Il impose également pour toute nouvelle construction, une séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées jusqu'en limite de la voie publique.

Le réseau de collecte en matière d'assainissement eaux usées est quant à lui, suffisamment dimensionné pour accueillir les nouveaux espaces à urbaniser.

### 4.4 Les nuisances sonores et les déplacements

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 impose par son article 13 le recensement et le classement dans chaque département des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur caractéristiques sonores et du trafic, afin de prendre en compte les niveaux de nuisances pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire dans les secteurs définis au voisinage de ces infrastructures.

Seule la RN 158, contournant FALAISE est classée par un arrêté préfectoral du 6 juillet 1999. Cet arrêté et les prescriptions définies fixant les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction de bâtiments d'habitation et d'enseignement, ainsi que les isollements acoustiques de façades requis, sont annexés au dossier.



## 6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

---

Le long de certains axes routiers importants (route de Saint Pierre sur Dives – RD 511 – RD 658 qui traverse la ville), des dispositions réglementaires (marge de reculement,..) permettent d'éviter une implantation à proximité immédiate de sources de bruit, de façon à ne pas exposer davantage, aux nuisances sonores, les zones d'habitat.

L'accent est également mis sur les déplacements doux, piétons et vélos par la création, notamment, de cheminements les nouvelles zones urbanisées de façon à retrouver des liaisons interquartiers. Le souhait est également de favoriser ces échanges avec les communes voisines avec notamment l'aménagement de la RD658.

### 4.5 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.

Le caractère plutôt résidentiel de la commune malgré l'essor de ses zones d'activités conduit à limiter les risques de pollution importante.

Cependant, il est à noter que suite à la cessation d'activité de l'établissement Moulinex, une servitude a été instituée par arrêté préfectoral en date du 28 juin 2005. Il interdit toute construction à usage d'habitation et soumet à prescription tous travaux pour l'implantation de nouvelles activités artisanales, industrielles et commerciales.

La ville de Falaise prévoit des dispositions visant à prévenir en amont l'apparition de pollutions et nuisances :

- en facilitant la collecte et la valorisation des déchets sur la base du tri sélectif, qui demeure une compétence intercommunale mais une attention particulière est portée sur les voies d'accès aux habitations, aux placettes de retournement afin que l'accès soit aisé pour les camions ;
- en imposant le raccordement aux réseaux publics d'assainissement de toute construction,
- en encadrant selon les zones les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- en améliorant l'offre de déplacements alternative à la voiture particulière par la circulation douce, de manière à lutter contre la pollution atmosphérique.