

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALAISE

ANALYSE DES AVIS DE LA MRAE, DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis conforme délibéré après examen au cas par cas de la MRAE	
Avis n°2026-12200 en date du 19 mars 2026	
Avis	Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise
Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification simplifiée n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Falaise (14) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.	La collectivité prend note de cette exonération d'évaluation environnementale.
Avis de la CDPENAF	
Courriel en date du 2 mars 2026	
Non soumission à l'avis de la CDPENAF	Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise
La collectivité est informée que la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de FALAISE n'est pas soumise à l'avis de la CDPENAF.	La collectivité prend note de cette information.

Avis de la DDTM – Préfecture du Calvados

Courrier en date du 12 mars 2023

Remarques de la DDTM

La DDTM émet un avis favorable sous réserve de la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les trois zones 1AU concernées par le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de FALAISE.

Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise

La collectivité prend note de l'avis favorable et s'engage à intégrer des OAP sectorielles au dossier de MS4 du PLU de FALAISE avant son approbation.

Avis du Conseil Départemental du Calvados

Courrier en date du 5 mars 2026

Remarques du Conseil Départemental

Le Département du Calvados émet un avis favorable quant à la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de FALAISE avec trois remarques.

1/ Pour accompagner la mutation de l'espace à urbaniser situé Route de Putanges, la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pourrait être opportune afin de mieux encadrer la qualité de l'aménagement et d'anticiper les enjeux spécifiques à ce secteur notamment en matière d'insertion paysagère et de gestion des flux. L'association des services du Département, et plus particulièrement de l'Agence Routière Départementale (ARD) de Falaise aux études préalables est à encourager.

2/ La mise en place d'une OAP est également préconisée pour le projet de passage partiel de la zone 1AU en 1Aue sur la parcelle BE129. Il conviendrait d'imposer dans cette OAP un accès modes doux depuis l'opération vers le cheminement existant sur la parcelle voisine (BE73). En effet, ce cheminement dessert la zone d'activité de Guibray au Sud avec une section récemment aménagée et se raccorde à la voie verte départementale de l'Ante au Nord. L'association de l'ARD est également souhaitée pour s'assurer de la faisabilité technique du(des) accès prévu(s).

3/ L'emplacement réservé n°2 supprimé mériterait d'être remplacé par un principe de liaisonnement doux : principe pouvant être inséré dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme ou dans une OAP dédiée, ou bien encore dans les deux.

Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise

La collectivité prend note de l'avis favorable.

1/ Une OAP sera mise en place pour le secteur 1AU, situé Route de Putanges.

2/ Une OAP sera mise en place pour le secteur 1AU et 1Aue.

Dans les deux cas, les OAP préciseront que les services du Département devront être associées aux études préalables, en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme.


3/ Un permis de construire vient d'être autorisé pour ce site. Les possibilités de liaisonnement doux sont désormais limitées. Il n'est donc pas souhaitable de mettre en place ce principe au sein du règlement graphique ou encore au d'OAP.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados	
Courrier en date du 3 mars 2026	
Avis de la chambre d'agriculture	Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise
La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le dossier de modification simplifiée n°4.	La collectivité prend note de l'avis favorable.
Avis de l'Agence Régionale de Santé	
Courrier en date du 4 mai 2026	
Avis de l'ARS	Réponses apportées par la CDC du Pays de Falaise
L'ARS émet un avis favorable sur le dossier de modification simplifiée n°4 sous réserve d'une vérification des usages projetés résultant de la transformation partielle de la zone 1AU en 1AUe.	La collectivité prend note de l'avis favorable. Cette réserve sera traitée dans la nouvelle OAP mise en place.

Les OAP suivantes seront donc ajoutées suite à la mise à disposition du dossier au public.



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

 Secteur à urbaniser à vocation dominante d'habitat

Programmation :

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

 Aménagement et sécurisation des accès - Nombre et localisation indicatifs


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

 Réseau de cheminements doux existants

 Réseau cyclo-pédestre projeté

 Urbanisations ultérieures à anticiper dans les diverses phases d'urbanisation

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

 Lisières urbaines à aménager paysagèrement

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. L'ensemble de la trame verte créée dans l'opération devra favoriser un gain de biodiversité.

Gestion des eaux pluviales

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

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

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

Stationnement

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

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



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

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

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

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