

Caen, le 5 mars 2026

Direction d'appui aux politiques d'aménagement

Dossier suivi par : Sophie LEMOINE

☎ : 02.31.57.15.14

✉ : sophie.lemoine@calvados.fr

Monsieur Jean-Philippe MESNIL
Président de la Communauté de Communes
du Pays de Falaise
Communauté de Communes du Pays de
Falaise
ZA de Guibray
Rue de l'Industrie
14700 FALAISE

Affaire suivie par : Sylvain PREMPAIN

sprempain@paysdefalaise.fr

Objet : Avis du Département sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Falaise

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département le 9 février 2026 sur le projet de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Falaise.

L'analyse de ce projet appelle les remarques suivantes de notre part.

Le changement de zonage de 1AU_p en 1AU (route de Putange) s'inscrit dans la continuité du programme de résorption de la friche commerciale engagé lors d'une précédente modification. Cette évolution devrait utilement faciliter le réinvestissement du site.

Pour accompagner cette mutation, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait être opportune. Un tel outil permettrait en effet 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.

En tout état de cause, le site débouchant dans une courbe de la RD 509, il est essentiel d'associer les services du Département, et plus particulièrement l'Agence Routière Départementale (ARD) de Falaise, aux études préalables. Une concertation en amont du dépôt des demandes d'urbanisme permettra de garantir la sécurité des accès et de fluidifier l'instruction du projet.

Il en va de même pour le projet de passage partiel de la zone 1AU en 1AU_e sur la parcelle BE129, le terrain concerné étant situé en bordure de la RD 39. Là-aussi, nous préconisons donc de consulter l'Agence Routière Départementale de Falaise afin de s'assurer de la faisabilité technique du(des) accès prévu(s). L'urbanisation de ce terrain mériterait également d'être encadrée par une OAP pour l'élaboration de laquelle les services départementaux restent disponibles pour échanger.

En tout état de cause, il convient d'imposer dans le projet un accès modes doux depuis l'opération vers le cheminement existant sur la parcelle voisine BE73. En effet, ce cheminement dessert la zone

d'activités de Guibray au sud avec une section récemment réaménagée et se raccorde à la voie verte départementale de l'Ante au nord. Cette dernière est empruntée par la véloroute « La Verdoyante » et permet de relier le centre-ville, ainsi que plusieurs communes aux alentours de Falaise. Cet itinéraire et cet accès modes doux ne manqueront donc pas d'être utilisés par certains des salariés de l'entreprise devant s'implanter à cet endroit.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé destiné à créer un cheminement piéton en cœur d'îlot, nous notons que ce projet n'impacte pas directement le réseau départemental. En outre, il est vrai qu'un emplacement réservé fige une emprise précise et que, par conséquent, cet outil manque parfois de souplesse lorsqu'il s'agit de repenser un quartier comme c'est le cas ici.

Néanmoins, une liaison douce à travers l'îlot resterait pertinente, tant comme espace de convivialité au sein du quartier que pour un usage « utilitaire » au quotidien. Aussi, cet emplacement réservé supprimé mérite d'être remplacé par un principe de liaisonnement doux, principe qui peut 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.

En conclusion, considérant l'ensemble de ces éléments, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette procédure.

Nous vous remercions, par avance, de bien vouloir transmettre à la référente du Département (coordonnées figurant en en-tête) l'ensemble des pièces du PLU modifié dès son approbation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Pour le Président du Conseil départemental,
et par délégation,
La directrice d'appui aux politiques d'aménagement**



Anne-Sophie BUTHION

Copie : ARD de Falaise

Madame Clara DEWAELE et Monsieur Jean-Yves HEURTIN, Conseillers départementaux du canton n°13 (Falaise)