



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer (14)**

N° MRAe 2024-5286

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa

de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 18 avril 2024, en présence de
Edith Chatelais, Corinne Etaix, Noël Jouteur, Olivier Maquaire et Christophe Minier

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 5 mai 2022, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, du 9 novembre 2023 et du 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer (14) approuvé le 30 janvier 2013 et la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Cœur de Nacre dans lequel la commune de Saint-Aubin-sur-Mer est engagée ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2024-5286, relative au projet de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer, reçue du président de la communauté de communes Cœur de Nacre le 22 février 2024 ;

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer, qui consistent notamment à :

- remplacer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU en vigueur sur le secteur de la gare et à proximité de celui-ci par une nouvelle OAP « Place de la gare » intégrant et étendant à 1,8 ha les deux secteurs ;
- introduire dans les règlements écrit et graphique une règle de préservation des linéaires commerciaux sur le secteur du centre-bourg ;
- encadrer l'urbanisation future du secteur « route de Langrune » ;
- modifier le règlement graphique en ce qui concerne les centres de vacances et de loisirs afin de définir des dispositions adaptées à leurs implantations actuelles et de pérenniser leur activité d'hébergement de loisirs ;

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2024-5286 en date du 18 avril 2024

Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer (14)

– corriger une erreur matérielle correspondant à une incohérence de zonage du secteur de la rue Eugène Meriel ;

Considérant que la modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer se traduit par :

– la suppression de l’OAP « Partie de la zone Ua (zone urbaine mixte dense du centre bourg), à proximité de la prairie », d’une superficie d’environ 1 000 m² ;

– la suppression de l’OAP « La place de la Gare en zone Ua », d’une superficie d’environ 7 400 m² ;

– la création d’une nouvelle OAP « Place de la Gare », d’une superficie totale de 1,829 hectare (ha) sur une partie des zones Ua et Ub (zone urbaine mixte de densité dense et moyenne en continuité du centre bourg) proches de la gare. Elle reprend pour partie les principes structurants énoncés dans le PLU en vigueur (modes de déplacement, insertion paysagère et architecturale, espaces publics). Elle accueillera des commerces en extension du bâtiment existant de la gare, et des services tels que le pôle médical désormais prévu dans les locaux antérieurement occupés par la poste ;

– la modification des principes d’aménagement structurant l’OAP « Secteur route de Langrune » : les parcelles concernées par l’OAP (classées en zone 1AU « zone à urbaniser à dominantes d’habitat, touristique, économique, d’équipement et de services ») sont majoritairement occupées par des terres agricoles et l’opération d’aménagement se situe en extension du bâti existant. Une parcelle en dent creuse classée en zone UB s’ajoute à cette OAP, l’étendant à 8,8 ha. Les principes de développement de l’OAP actuellement en vigueur portent sur une superficie de 8,5 ha dont 7,5 ha sont urbanisables. L’OAP est destinée à accueillir au moins 153 logements pour une densité ne pouvant excéder 20 logements par hectare. La modification simplifiée n° 3 prévoit, sans modifier la surface urbanisable, d’augmenter la densité des logements sur la partie nord de la zone (30 logements par hectare) en programmant la construction d’au moins 75 % de logements collectifs, semi-collectifs ou groupés. La densité moyenne de l’ensemble de la superficie de l’OAP passerait ainsi à 21,5 logements par hectare. La modification de l’OAP prévoit également la création d’une « *connexion forte entre la Voie Romaine et le front de mer, via le boulevard Maritime, pour inciter et guider les circulations vers le littoral et, notamment, vers le CENT 79, lieu culturel et associatif phare de la Commune* » ;

– la modification du règlement écrit :

• de la zone 1AU pour adapter les dispositions d’urbanisme à l’évolution des principes de développement de l’OAP du secteur de la route de Langrune, soit :

- ◆ une réduction du retrait (de 4 à 2 mètres minimum) entre les constructions nouvelles, les extensions, les annexes et les voies ou emprises publiques nouvelles ou à créer et les limites séparatives ;
- ◆ une modification des dispositions applicables aux aspects extérieurs et notamment aux toitures et aux clôtures ;
- ◆ une modification des surfaces de stationnement ;

• du secteur du centre bourg (classé en zones UA -sous-secteur Uam- et UB) afin d’introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux tel que le permet l’article L. 151-16 du code de l’urbanisme en introduisant l’interdiction de changement de destination pour les rez-de-chaussée des immeubles présentant une façade sur les linéaires identifiés dans le règlement graphique ;

– la modification du règlement graphique :

- de la zone 1AU, afin de prendre en compte la caducité de la zone d’aménagement différé arrivée à son terme en février 2023 sans être renouvelée ;
- du secteur du centre bourg en identifiant les linéaires commerciaux à préserver ;

- des secteurs sur lesquels sont implantés les centres de vacances et de loisirs dits « colonies SNCF » (classée en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg ») et « Campus LEVEN » (classée en zone Ubm « zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg ») pour les classer en zone UE (zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général) ;

Considérant que la modification simplifiée n° 3 du PLU vise notamment à adapter des dispositions réglementaires et graphiques pour mieux appliquer les grandes orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et mettre en œuvre les projets programmés dans le PLU en vigueur ; qu'elle n'entraîne pas d'augmentation nette du potentiel constructible du territoire communal ; qu'elle permettra d'augmenter la densité de l'opération d'aménagement prévue en extension urbaine ; que les évolutions prévues sont de portée limitée ;

Rend l'avis qui suit :

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, le projet de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-sur-Mer (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 le soumettre à une évaluation environnementale.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Cœur de Nacre rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier de consultation du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Fait à Rouen, le 18 avril 2024

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
sa présidente,

Signé

Corinne ETAIX