



**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 Falaise (14)**

N° MRAe 2024-5554

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 collégialement le 31 octobre 2024, en présence de
Edith Châtelais, Noël Jouteur, Olivier Maquaire,
Christophe Minier et Arnaud Zimmermann,

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, du 22 février 2024 et du 8 juillet 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 collégialement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Falaise (14) approuvé le 13 décembre 2010 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2024-5554, relative à la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Falaise (14), reçue du président de la communauté de communes du Pays de Falaise le 5 septembre 2024 ;

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Falaise (14) qui consistent à :

- modifier le règlement écrit de la zone UE, à vocation économique, de façon à favoriser le développement et la mutation de ces espaces ;
- mettre à jour la carte et la liste des servitudes d'utilité publique, afin d'y intégrer le classement, par arrêté ministériel du 16 février 2024, de la statue équestre de Guillaume le Conquérant, située place Guillaume le Conquérant, à Falaise, conformément aux dispositions de l'article L.151-43 et L.153-60 du code de l'urbanisme ;

- mettre à jour les annexes informatives du PLU en vigueur en y ajoutant les plans de zonage d'assainissement des eaux usées de Falaise, validés par une délibération de la communauté de communes du Pays de Falaise ;

Considérant que la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Falaise se traduit par la modification des articles suivants :

- UE2, UE8 et UE10 en restreignant l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation, en interdisant les constructions de logements isolés en zone d'activités et en n'y autorisant que les constructions de logements intégrés au bâtiment principal et d'une surface de plancher limitée par rapport à la surface dédiée à l'activité ;
- UE2 afin de préciser que seuls les commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 400 m² sont acceptés en zone UE, conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise en faveur du maintien des petits commerces au sein des zones urbaines mixtes (centre-ville et faubourgs) ;
- UE9 afin d'assouplir les règles d'emprise au sol des constructions à usage d'activités, celle-ci passant de 50 % à 60 % de la superficie totale de la parcelle, pour faciliter l'implantation des entreprises et favoriser la densification des zones d'activités ;
- UE11 pour instaurer un retrait d'implantation des portails à cinq mètres minimum de l'alignement de telle sorte que les véhicules puissent stationner devant le portail, avant de le franchir, sans empiéter sur le domaine public et la possibilité de déroger à cette règle, à condition que la voie d'accès présente peu de circulation ou que le recul de cinq mètres soit techniquement impossible ;
- UE12 portant sur les règles de stationnement, afin de favoriser la mutualisation du stationnement, chaque entreprise étant tenue de justifier ses besoins en la matière dans sa demande d'autorisation d'urbanisme ;
- UE13 afin de développer la végétalisation dans les zones économiques, tout en tenant compte des contraintes d'implantation des entreprises (stationnement, emprise au sol des bâtiments), avec l'obligation de traiter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en surfaces végétalisées et/ou perméables ;

Considérant que les secteurs concernés par la modification simplifiée n° 3 du PLU sont situés en dehors de tout site Natura 2000, de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, de toute zone humide ou fortement prédisposée, de tout espace naturel sensible, de tout espace concerné par un arrêté de protection de biotope ou d'espace boisé classé ;

Considérant que la modification simplifiée présentée concerne les abords d'un monument historique classé, la statue équestre de Guillaume le Conquérant, et qu'elle permet sa protection par l'ajout de la servitude d'utilité publique AC1 dans le document d'urbanisme ; qu'elle concerne également l'actualisation de la carte des servitudes d'utilité publique et l'ajout, en annexe, de l'arrêté ministériel de classement de la statue équestre de Guillaume le Conquérant ;

Considérant que la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Falaise est conforme aux orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) en vigueur, et compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise, approuvé le 15 décembre 2016 ; qu'elle n'entraîne pas un accroissement de la consommation d'espaces naturels ou agricoles ; qu'elle favorise la densification et l'optimisation des espaces dédiés à la zone d'activités économiques et n'accroît pas la consommation foncière ;

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, la modification simplifiée n° 3 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.**

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays de Falaise (14) 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 31 octobre 2024

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

Signé

Édith CHATELAIS