

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des Délibérations
du Bureau
Séance du jeudi 21 mars 2024**

DBS04-2024

Le 21 mars 2024, à 12h30, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 15 mars 2024 (en seconde convocation, le quorum n'ayant pas été atteint le 15 mars 2024), s'est réuni à Caen, 21 rue de la Miséricorde, sous la présidence de Monsieur Thierry LEFORT, Vice-Président.

*Nombre de délégués
en exercice : 41*

Présents : 6

Pouvoirs : 5

Votants : 11

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Fabrice DEROO, Mme Ghislaine RIBALTA

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jacky LEHUGEUR

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Thierry LEFORT

Communauté de Communes Pays de Falaise : Mme Clara DEWAELE, M. Hervé MAUNOURY

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Jacky LEHUGEUR), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à Mme Clara DEWAELE), M. Michel LAFONT (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), Mme Béatrice TURBATTE (pouvoir à M. Fabrice DEROO)

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Jean-Luc GUINGOUAIN (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

Étaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL, M. Joël BRUNEAU, M. Christian CHAUVOIS, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Olivier GUILLEMETTE

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Patrick DUBOIS, M. Patrick LERMINE

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD, M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS, Mme Sophie DE GIBON

**AVIS SUR LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE
SAINT-AUBIN-SUR-MER**

AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE SAINT-AUBIN-SUR-MER

A/ Exposé

Caen Normandie Métropole a reçu le 22 février 2024 la consultation sur le projet de Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer.

Saint-Aubin-sur-Mer fait partie des communes littorales, identifiées par le SCoT. Le PLU de la commune a été approuvé le 30 janvier 2013. La dernière procédure de Modification simplifiée a été approuvée le 5 novembre 2019.

B/ Projet :

Objet de la modification simplifiée :

- Introduction d'une nouvelle OAP sur le secteur de la Place de la Gare ;
- Modification du règlement écrit et graphique sur le secteur centre-bourg (zones UA, UAm et UB) afin d'introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux ;
- Modification de l'OAP applicable au secteur de la « Route de Langrune » ;
- Rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique applicable au secteur de la rue Eugène Meriel
- Modification du règlement graphique sur les centres de vacances et de loisirs dits « Colonie SNCF » et « Campus LEVEN » afin de maîtriser leur devenir.

Synthèse des modifications

1. Introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Place de la Gare

Le secteur de la Gare est classé en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg » et en zone UB dans sa partie Sud « zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg ». Ce secteur est contigu de la zone N en partie Ouest correspondant à la prairie de l'église. Deux orientations d'aménagement sont définies sur ces secteurs par le PLU en vigueur sur le secteur considéré ou à sa proximité immédiate :

- **Le secteur Ua** : Il est situé en partie sur le lieu-dit « du Pré de l'Église » qui est actuellement un grand espace, engazonné, permettant les manifestations (installations de cirques, des concerts ...). En partie Est, une zone d'environ 1 000 m² était alors réservée pour accueillir les espaces d'accompagnement du futur pôle médical,
- **La place de la Gare** : Il accueille une poste et un distributeur automatique de billets (dans le bâtiment de l'ancienne gare) et deux parkings qui en permettent l'accès.

Portant sur un périmètre plus large que les deux orientations existantes dans le document, la nouvelle OAP vient en remplacement de ces deux secteurs d'opération. À terme, la Place fera également l'interface entre la nouvelle pharmacie et la maison médicale.

Description des conditions d'aménagement :

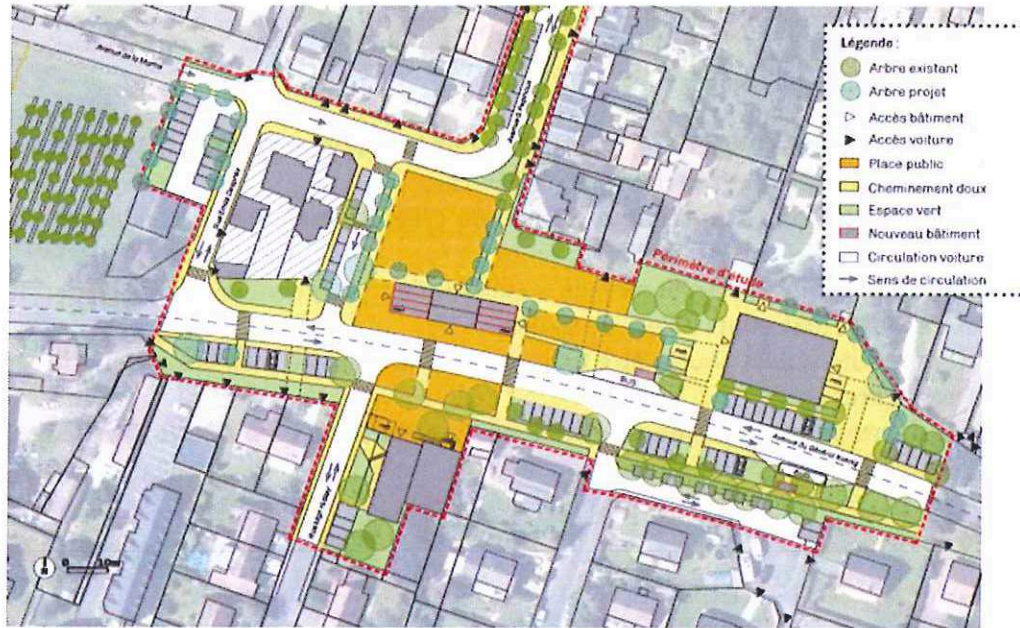
Mobilité :

- L'offre en stationnement sur le secteur sera complétée et réorganisée, notamment aux abords de la future maison médicale et de la nouvelle pharmacie ;
- Les cheminements doux seront confortés afin de créer un maillage de connexions sur l'ensemble du secteur,
- Le projet entend permettre l'utilisation de matériaux de revêtement favorisant au maximum l'infiltration des eaux de pluie et les effets d'îlots de chaleur ;
- Une traversée automobile pourra être envisagée sur la Place de manière à éviter le report des flux sur les rues adjacentes ;
- Les places de stationnement seront augmentées, passant de 55 à 92 ou 96 places selon le scénario retenu.



Extrait d'un des deux scénarios de circulation intégré dans le projet de PLU :

Dans cette hypothèse, une traversée automobile est conservée sur la Place, de manière à limiter les reports de trafic sur les rues adjacentes.



2. Introduction d'une règle de préservation des linéaires commerciaux sur le secteur du centre-bourg

Le centre-bourg est principalement classé en sous-secteur UAm « zone urbaine mixte du centre-bourg située en espaces proches du rivage ». Le secteur considéré est également concerné par un classement en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg » sa partie la plus au Sud. La protection des linéaires commerciaux a été instaurée afin d'empêcher le changement de destination sur les îlots concernés.



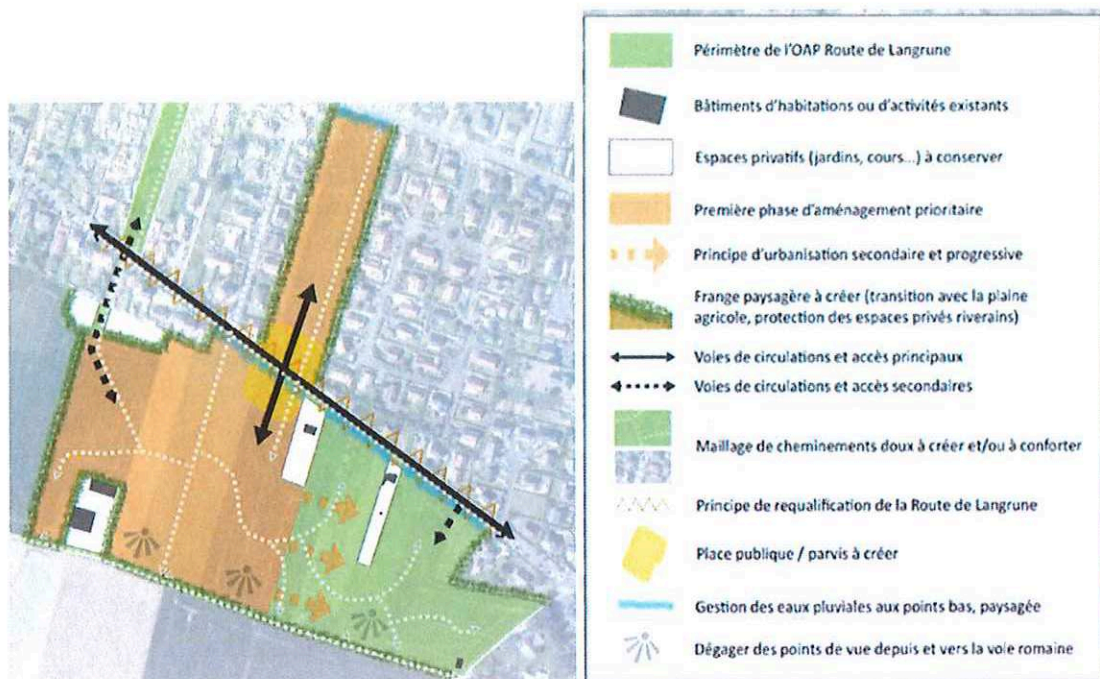
Règlement écrit mise à jour pour la zone UA :

- Cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présente une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerces de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées sans réserve ;
- En cas de construction nouvelle ou de démolition / reconstruction d'un bâtiment existant, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de service donnant sur la rue faisant l'objet d'un linéaire.

3. Encadrer l'urbanisation future du secteur Route de Langrune

Le secteur est classé en zone 1AU de 8,8 hectares à dominante « d'habitat, touristique, économique, d'équipement et de services ». Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été créée par arrêté préfectoral du 24 février 2011 et a été renouvelée en février 2017 pour 6 ans. Elle est arrivée à son terme en février 2023. La surface mobilisable au sein de la zone représente environ 7,5 hectares. Dans le PLU actuel, celle-ci est destinée à accueillir environ 140 logements permettant d'atteindre 2100 habitants sur la Commune à horizon 2025. Les études urbaines portant sur l'aménagement du secteur ont débuté en 2018. Elle se sont poursuivies, à partir de 2021, par la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle ayant abouti à la redéfinition d'une programmation prévisionnelle et d'un plan-guide.

Mise à jour de l'OAP du secteur :



Programmation :

- Environ 260 logements sont envisagés sur la zone, dont environ 12% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable.
- 75% de logements collectifs, semi-collectifs ou groupés sont attendus sur le site.
- Densité brute de 30 logements par hectare en moyenne (calculée sur le périmètre global).

Intégration paysagère et environnementale :

- Aménager des franges paysagères généreuses entre la zone et les espaces environnants (plaine agricole, habitations, activités...) de manière à créer des zones tampons ;
- Organiser les parcelles et les logements permettant d'allier confort de vie et bioclimatisme, inspirée du parcellaire existant sous formes de « lanières » ;
- Privilégier une gestion aérienne et paysagée des eaux pluviales, aux points bas du site, comme support et vecteur d'animation des espaces publics ;
- Opter pour des matériaux de qualité, favorisant une végétalisation généreuse, limitant les effets d'îlots de chaleur et facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

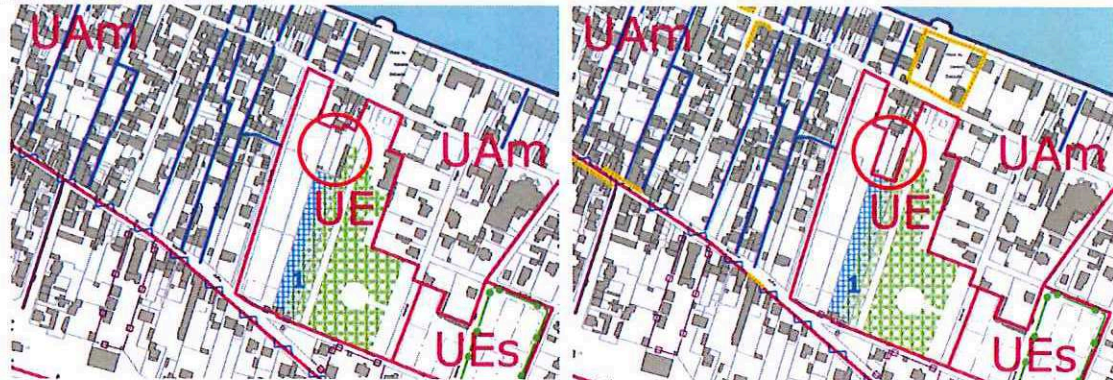
Déplacements

- Conforter les cheminements doux ;
- Sécuriser les parcours doux, notamment aux points de traversées avec les voies automobiles ;
- Requalifier la Route de Langrune, en réaménageant ses abords et en privilégiant un accompagnement arboré et paysagé, inspiré de son profil historique ;
- Mettre en valeur et marquer l'entrée de ville, notamment par l'aménagement d'une « place » à l'intersection de l'accès principal à la zone.

4. Rectifier une incohérence de zonage sur le secteur de la rue Eugène Meriel (correction d'une erreur matérielle)

Le secteur dit « de la rue Eugène Meriel » se situe sur la partie Est du centre-bourg. **Le règlement de la zone UE n'autorise pas les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières** (reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité). **Des habitations concernées de la zone UE sont reclassées au sein de la zone UAm.**

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :



5. **Maîtriser le devenir des centres de vacances et de loisirs présents sur la Commune (anciennes « Colonie SNCF » et « Campus LEVEN »)**

Afin d'appliquer un règlement plus adapté à leurs vocations d'équipements accueillant du public, de manière cohérente, et garantir le maintien d'activités d'hébergements et de loisirs destinées aux enfants, **il est envisagé de modifier le règlement graphique pour classer la « Colonie SNCF » et l'ancienne Colonie Les Joies du Rivage en zone UE « zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général »**



Proposition :

Considérant le travail sur l'amélioration des espaces publics centraux et sur la préservation du commerce de centralité,

Considérant l'augmentation adaptée et vertueuse de la densité du secteur d'extension urbaine,

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme,

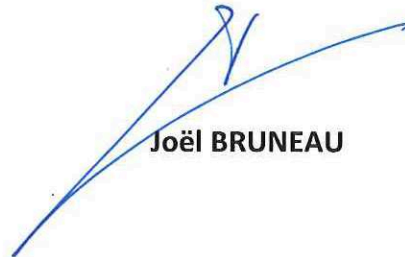
La Secrétaire de séance,



Ghislaine RIBALTA



Le Président,



Joël BRUNEAU