

Délibération du bureau communautaire n°BC-2025-007

Le vingt-sept janvier deux mille vingt-cinq, à 8 heures et quarante-cinq minutes, le bureau communautaire de la communauté de communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge, composé de 15 membres en exercice, dûment convoqués le vingt-et-un janvier 2025, s'est réuni au siège administratif de la communauté de communes à Dives-sur-Mer, sous la présidence de Olivier PAZ.

Etaient présents (10) : Mmes et MM. Olivier PAZ, Président. Olivier COLIN, Denise DAVOUST, Danièle GARNIER, Jean-Luc GARNIER, Sophie GAUGAIN, Patrice GERMAIN, Olivier HOMOLLE, Pierre MOURARET, François VANNIER.

Absents ayant donné pouvoir (4) : M. Alexandre BOUILLON à M. Olivier HOMOLLE, M. Christophe CLIQUET à Mme Sophie GAUGAIN, M. Xavier MADELAINE à M. Jean-Luc GARNIER, M. Emmanuel PORCQ à M. Olivier PAZ.

Etaient absents (1) : M. Tristan DUVAL.

Présents ou représentés :	14
Votants :	14
Pour :	14
Contre :	0
Abstentions :	0

Avis de Normandie Cabourg Pays d'Auge sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme communal de Sallenelles

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.132-7, L.132-9 et L. 153-11,

Vu la délibération n°2024-049 adoptée par le conseil communautaire de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge lors de la séance du 18 avril 2024 relative à la délégation de pouvoirs conférée au bureau communautaire,

Vu le dossier de révision du plan local d'urbanisme de Sallenelles arrêté en conseil municipal le 10 septembre 2024 et remis à Normandie Cabourg Pays d'Auge en tant que personne publique associée à la procédure de révision du document d'urbanisme communal,

Vu que la commission Aménagement du territoire et Mobilités du 21 janvier 2025 a formulé un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Sallenelles et a souhaité formuler des remarques au titre des compétences de la communauté de communes et de prise en compte du paysage de la Baie protégée de Sallenelles,

Vu la note de synthèse et les remarques des services de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge jointes à la présente,

Considérant qu'il revient au bureau communautaire au visa de la délibération susvisée de donner un avis sur les documents de planification et leur évolution, sur les documents et procédures entrant dans le cadre des consultations prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement,

Considérant le caractère non substantiel des remarques émises par les services de la communauté de communes au titre de ses compétences mobilités, transitions, assainissement, collecte des déchets, gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations et su service instructeur commun,

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Article 1 : d'émettre un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sallenelles.

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-DEL-BC-2025-007-DE
Date de télétransmission : 31/01/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025

Visa Préfecture

Article 2 : de demander à la commune de Sallenelles à tenir compte des remarques formulées au titre des compétences de la communauté de communes jointes à la présente.

Dives sur Mer, le 27 janvier 2025,

Le Président
Olivier PAZ



Monsieur le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte. La présente délibération, est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité, d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Caen. Le Tribunal administratif peut-être saisi par voie électronique via l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Chaîne d'intégrité du document : F9 B6 7A EC D1 1E 47 D2 EA EB D4 94 59 05 AE

Publié le : 31/01/2025
Par : Olivier PAZ

Page 2/163

Chaîne d'intégrité du document : AA 45 8E 01 16 90 53 4B 4D E9 86 72 E9 C0 C1 F5

Publié le : 31/03/2025
Par : Olivier PAZ
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/581654>

Page 2/6

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-DEL-BC-2025-007-DE
Date de télétransmission : 31/01/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025

Visa Préfecture

Note de synthèse

Séance du bureau communautaire délibérant du 27 janvier 2025

OBJET : Avis de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Sallenelles

Présentation et contexte :

Le conseil municipal a engagé la révision de son plan local d'urbanisme le 10 septembre 2021.

Par courriel en date du 10 octobre 2024, réceptionné le 22 octobre 2024 par le service urbanisme, de NCPA, M. LEMARCHAND, maire de la commune de Sallenelles, a transmis pour avis, en application des articles L.153-40, L.153-45 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal (articles relatifs à la consultation des personnes publiques associées).

En 2024, la commune de Sallenelles comptait 300 habitants sur un territoire de 205 hectares dont 40% sont en espace maritime, soit 0,9% de la population de Normandie Cabourg Pays d'Auge sur environ 0,7% de son territoire. Le parc de logements a faiblement crû depuis les années 1950 vu l'importance forte des contraintes environnementales.

Une grande partie de son territoire appartient aux espaces naturels remarquables de l'estuaire de l'Orne et l'agriculture représente la moitié des terres émergées. La commune accueille ainsi la maison de la nature et de l'estuaire qui est un important centre pédagogique pour l'observation et la sensibilisation de l'environnement.

La population de Sallenelles a diminué sur le long terme malgré quelques logements supplémentaires début 2010.

Les objectifs principaux de la révision du PLU sont :

- Revoir le projet d'aménagement et d'urbanisation de la commune notamment dans la prise en compte des changements climatiques et des conséquences de l'extension du port de Ouistreham,
- Réenvisager la mise en œuvre d'une urbanisation en tenant compte de la loi littoral et des besoins en logements, stationnement, services et équipements,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT Nord Pays d'Auge et le Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne.

Le cœur du projet communal qui a été élaboré dans le PLU est d'abord la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique : il s'exprime au travers de la trame verte et bleue qui comprend le réservoir de biodiversité constitué par les espaces naturels de l'estuaire et les espaces bocagers du coteau. Ils sont mis en connexion par deux vallons et un réseau de haies et de parcs arborés. L'estran et les espaces agricoles seront strictement protégés, comme les haies et les boisements existants.

De même que les zones humides fréquentes du fait de la nature des sols seront strictement préservées au sein de la trame verte et bleue.

Le corolaire de cette mise en valeur par la préservation est l'intégration fine des risques et des aléas qui sont nombreux dans cet espace communal réduit et contraint : plan de prévention multirisques de la basse vallée de l'Orne, stabilité des sols, écoulement des eaux de pluies, montée du niveau de la mer, risques de submersion, etc. Ces éléments sont intégrés aux perspectives modestes de développement de la commune.

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-BC-2025--07-AR
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

La situation de Sallenelles en fait un lieu de promenades privilégié : c'est un enjeu important pour l'équilibre entre la protection et l'accessibilité des espaces naturels remarquables. C'est pour cela que la restructuration de la Maison de la Nature sera accompagnée d'une réflexion sur les circulations et le stationnement autour et au sein de la baie.

D'ailleurs, le règlement du PLU privilégiera la meilleure insertion des quelques constructions nouvelles dans le tissu existant ou en extension sur les espaces agricoles. Une attention particulière sera portée à la cohabitation entre des logements individuels nouveaux qui vont être au contact des installations et des espaces agricoles qui structurent la commune et le cadre de vie paysager. En cela la loi littoral qui est retranscrite dans la mise en œuvre du projet de PLU communal s'exprime notamment par la préservation du dernier siège d'exploitation agricole à la fois dans le maintien des espaces de culture, la circulation des engins agricoles par exemple.

Concernant la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le PLU fait l'état des consommations passées et prévues :

- 0,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2011 et 2020,
- Entre 2020 et 2026 apparemment aucune surface d'ENAF n'a été consommée,
- 0,7 ha d'ENAF devraient être consommés à leur tour mais entre 2026 et 2031 (ce qui est compatible avec la répartition prévue par le SCoT de 0,6 ha entre 2020 et 2026 et 0,5 ha entre 2026 et 2031).

Pour cela, le projet de PLU s'appuie sur un recensement d'environ 10 logements réalisables en densification du tissu urbain existant dans une période d'une quinzaine d'années et aussi sur une extension sur des espaces agricoles pour environ 10 logements.

Avis des services au titre des compétences et du service commun de Normandie Cabourg Pays d'Auge

Au titre du service commun d'instruction des demandes d'autorisation et actes relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol :

Le service urbanisme a été consulté durant la révision du PLU communal et plus particulièrement lors de la rédaction du règlement écrit. Il n'y a donc pas d'autre remarque que celle-ci : la formulation relative aux hauteurs des constructions nouvelles autorisées dans les articles 4 des zones UH, A, N, 1AUH stipule que « *l'implantation ou la hauteur d'une nouvelle construction (dont annexe ou extension) ne pourra pas priver de vue sur la baie les logements existants* ».

Cette formulation sera difficilement applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est un critère purement subjectif qui ne pourra pas légalement être utilisé favorablement ou non lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Au titre de sa compétence assainissement :

Le service assainissement rappelle que le territoire de NCPA est couvert par un zonage d'assainissement acté par délibération du conseil communautaire du 28 juin 2023. Il arrête les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. D'une manière générale, tout PLU doit prendre en compte dans son zonage car les projets d'urbanisation devront être raccordés au système d'assainissement collectif.

Il est rappelé que le schéma directeur d'assainissement communautaire propose un programme pluriannuel de travaux de 2021 à 2030. Ces travaux ont vocation à améliorer le système d'assainissement de la communauté de communes intégrant naturellement celui de Sallenelles.

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-BC-2025--07-AR
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

La station d'épuration de Merville est conforme au regard des capacités et des projets d'aménagement connus. Néanmoins, les conditions de traitement des eaux usées devront être régulièrement suivies de manière à planifier et à anticiper les travaux nécessaires au maintien de sa conformité.

De manière à assurer l'efficacité du service public d'assainissement, il est nécessaire que les porteurs de projets d'aménagement et les pétitionnaires présentent leur dossier en amont du dépôt officiel de demande d'autorisation. Il est donc proposé d'ajouter cette mention dans le règlement écrit du PLU.

Au titre de sa Compétence gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations :

Le PLU de Sallenelles prend en compte la présence des zones humides et apporte des orientations pour la préservation des mares et le confortement du maillage de haies (trame verte et bleue).

En ce qui concerne le volet Prévention des Inondations, le PLU de Sallenelles prend bien en compte les risques liés à l'eau (inondation, submersion, remontée de nappe, ruissellement et coulée de boue) ainsi que les projets en cours (démarche ADAPTO et remise en eau des « terrains François »).

Au titre de sa Maitrise et de la collecte des déchets :

Le règlement écrit du dossier de PLU doit être complété avec les éléments techniques précisés ci-après :

La collecte des déchets est assurée :

- en porte à porte lorsque les caractéristiques de la voie le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte),

- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, positionnés sur l'unité foncière, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques compatibles avec la circulation des véhicules de collecte et positionnés à une distance maximale de 7m. Sont privilégiés la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à clairevoie, non fermées de murs. Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés. Un cheminement piétonnier bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Pour les opérations neuves ou de réhabilitation comprenant plus de 50 logements, un emplacement dédié à l'implantation d'une colonne d'apport volontaire du verre doit être prévu sur le domaine public, à une distance maximale de 4m50 du fil d'eau de la voirie. Cet emplacement doit être prévu dans le cahier des charges d'urbanisme, en concertation avec la direction de la maîtrise des déchets de la Communauté de communes NCPA.

Voirie de desserte par les véhicules de collecte :

Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation des véhicules, existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;

- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que la circulation des véhicules de collecte.

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-BC-2025--07-AR
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. Toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative technique avérée et fonctionnelle (notamment pour des raisons de sécurité des usagers et des riverains) pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de retourner aisément.

S'il est souhaité une collecte en porte à porte des déchets dans une impasse, les véhicules de collecte des déchets devront y opérer un demi-tour sans faire de marche arrière." La largeur de la bande roulante des voies nouvelles pour lesquelles il est souhaité une collecte en porte à porte devra permettre cette collecte et la libre circulation des véhicules de collecte.

Le cas échéant, une plateforme de présentation des bacs et déchets devra être réalisée à l'entrée de l'impasse, sur l'emprise de l'opération, à une distance maximale de 7m du fil d'eau de la voirie empruntée par le véhicule de collecte.

De manière à assurer l'efficacité du service public de collecte des déchets, il est nécessaire que les porteurs de projets d'aménagement et les pétitionnaires présentent leur dossier en amont du dépôt officiel de demande d'autorisation. Il est donc proposé d'ajouter cette mention dans le règlement écrit du PLU.

Au titre de sa compétence Transition écologique :

Sans objet, le rapport de présentation du PLU reprend correctement les références au PCAET en cours d'élaboration.

Au titre de sa compétence Mobilités :

L'extension résidentielle au sud de la commune est bordée par l'itinéraire de la Boucle touristique départementale n°4 entre l'Orne et la Dives (voir le plan sur la page dédiée : https://www.normandiecabourgpaysdauge.fr/wp-content/uploads/2017/04/7-Entre-lOrne-et-la-Dives-16-km-v%C3%A9lo-2-1_compressed.pdf).

A ce titre, l'orientation d'Aménagement et de Programmation intègre cette boucle en mentionnant que « *les abords de la voie seront aménagés pour permettre le passage des piétons et cyclistes en toute sécurité* ». Pourtant, la coupe de principe du chemin du Moulin d'eau ne semble pas avoir tenu compte des recommandations faites lors de la réunion de personnes publiques associées du 28 mai 2024. Lors de celle-ci il avait été proposé d'indiquer la réservation d'un espace de la voie aux cycles et de reporter la largeur de la bande de voirie / aménagements réservés aux cycles.

Pour rappel et à titre d'information, les recommandations CEREMA sont les suivantes :

- 3 m minimum pour une piste cyclable bidirectionnelle,
- 2 m minimum pour une piste cyclable unidirectionnelle,
- 1,5 m pour une bande cyclable hors marquage.

Accusé de réception en préfecture
014-200065563-20250127-BC-2025--07-AR
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025