

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

N°25-006

SEANCE DU 1^{ER} FEVRIER 2025

Présents : Yves DESHAYES, Président; Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, Olivier HOMOLLE, Roland JOURNET, Jean-François MARIN, Philippe AUGIER, Florence COTHIER, David POTTIER, Allain GUESDON, Vice-Présidents; Marie-Laure MATHIEU; Sophie GAUGAIN, Marie-Louise BESSON, Nadia BLIN ; Alexandre BOUILLON, Denise DAVOUST; Jacques MARIE, Jean-Michel BROGNIEZ, François PEDRONO ; Jacques VALLÉE, Martine MARTIN, Pierre CARREL; Pierre AVOYNE, Pierre BOUGARD ; Michel BAILLEUL, Michèle LEVILLAIN, Christian MINOT, Jean-François BERNARD, Michel ROTROU ; Martine PATOUREL ; Joël COLSON, Marie-France CHÂRON, délégués titulaires.

Absents excusés : Michel MARESCOT ; Géry PICODOT ; David MULLER ayant donné pouvoir à Philippe AUGIER ; François VANNIER ayant donné pouvoir à Olivier HOMOLLE ; Martine HOUSSAYE.

Absents : Gérard MARTIN, Patrick THIBOUT, Denis LELOUP, Armand GOHIER, Sylvie DE GAËTANO, Michel CHEVALLIER, Steve REYDELLET, Christophe CLIQUET, Xavier MADELAINE, Olivier PAZ, Alain GESBERT.

Secrétaire de séance : Alexandre BOUILLON.

COMMUNE DE SALLENELLES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊT DU PROJET AVIS

Par courrier en date du 10 octobre 2024 reçu le 24 octobre suivant, Monsieur Laurent LEMARCHAND, Maire de la commune de SALLENELLES, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 10 septembre 2024.

La commission « SCoT-suivi des dossiers » s'est réunie le 6 décembre 2024 afin de procéder à l'examen de ce dossier.

En s'appuyant sur un diaporama de synthèse illustré, Monsieur Laurent LEMARCHAND a indiqué que le projet de PLU est une révision de celui approuvé en 2006. Les objectifs poursuivis sont principalement d'intégrer les dispositions du Plan de Prévention Multi-Risques de la Basse Vallée de l'Orne, de se mettre en compatibilité avec le SCoT approuvé en février 2020 et de se dégager de nouvelles possibilités de développement, mesurées, afin de répondre à un besoin de logements.

.../...

.../...

SALLENELLES est une commune littorale de l'extrémité Ouest du territoire du SCOT, nichée sur la rive droite de l'Orne, en face du port d'Ouistreham ; elle est identifiée par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comme « commune non pôle », au sein de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Ce type de commune doit pouvoir, selon le DOO, « *maintenir, voire augmenter légèrement sa population, et soutenir son rôle de proximité en termes de services, tout comme ses spécificités locales* ». Dans le cas de Sallenelles, le développement doit donc demeurer modeste, en lien avec ses capacités d'accueil, en prenant en compte les contraintes environnementales, les risques naturels prévisibles, la protection des espaces naturels et agricoles ainsi que ses richesses paysagères et patrimoniales.

Sur les 205 hectares que compte la commune, plus de la moitié sont couverts par des espaces maritimes ou de plaines alluviales, identifiés au DOO du SCOT comme espaces naturels remarquables de la Basse Vallée de l'Orne au titre de la Loi LITTORAL. Les 300 habitants qui peuplent la commune se concentrent pour plus des trois quarts au sein du bourg, établi en lisière de la plaine alluviale, aux portes de l'estuaire de l'Orne et traversé par la RD 514, qui permet de rejoindre l'agglomération caennaise, principal pôle d'attractivité de la commune. Le reste de la population est réparti au sein d'espaces à caractère diffus, le long de la Rue de Troarn, et du lotissement de la Perruque situé en limite avec la commune d'Amfréville, urbanisé sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » au sens de la Loi Littoral, résultant de l'approbation du précédent PLU (environ 2 hectares). Sur la dernière décennie, la consommation d'espace est mineure, et n'excède pas 1000 m² ...

La population est relativement stable depuis une vingtaine d'années, marquée par la prédominance des tranches d'âges d'actifs (30-60 ans). Plus des trois quarts des 174 logements recensés sont des résidences principales, confirmant à la commune son statut de territoire périurbain attractif. Le bourg renferme encore quatre commerces et activités de services, qui sont des lieux de lien social particulièrement précieux pour la commune : une boulangerie, un bar tabac presse, un salon de coiffure, qui fait aussi office d'agence postale, et un commerce de vente de produits locaux. SALLENELLES est également renommée pour la Maison de la Nature et de l'Estuaire, propriété du Département du Calvados, établie sur un promontoire artificiel au cœur de l'estuaire et qui vient de fermer ses portes pour une vaste opération de restructuration visant à accroître ses capacités d'accueil et développer ses missions pédagogiques. Pour le reste, la plupart des services de proximité sont assurés par les communes limitrophes de Merville-Franceville-plage et d'Amfréville. La majorité des logements sont desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dépendant de la station d'épuration de Merville tandis que l'adduction en eau potable est gérée par le SIVOM des Rives de l'Orne.

Enfin, la commune est recouverte par toute une série d'inventaires et de « couches » de protections environnementales (zones NATURA 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, ...) et le bourg est fortement contraint sur toutes ses franges Nord et Ouest par une vaste zone inondable par submersion marine. Situé en bas des coteaux, il est également sujet à des ruissellements et des remontées de nappes. Il ne subsiste qu'un seul siège d'exploitation agricole, au nord du lotissement de la Perruque, qui pratique la polyculture et l'élevage ainsi que la vente directe à la ferme.

Monsieur le Maire explique que, au vu de l'ensemble des contraintes règlementaires et environnementales qui pèsent sur sa commune, il n'a pas été aisé de sélectionner un espace approprié pour accueillir de nouveaux logements. Il a également été confronté à la rétention foncière de la part des propriétaires de terres situées sur la frange Sud du bourg. L'équipe municipale a donc opté pour une ouverture à l'urbanisation d'un herbager de 0,6 hectare situé à l'extrémité Sud de la commune, de part et d'autre du Chemin du Moulin d'Eau, limitrophe à la commune d'Amfréville. Du fait du principe de continuité inscrit dans la Loi Littoral, l'urbanisation de ce terrain ne pourra intervenir qu'après l'accomplissement du lotissement prévu sur le secteur de l'Arbre au Canu. L'on pourra malgré tout regretter que le choix d'une ouverture à l'urbanisation ne se soit pas plutôt porté sur un terrain situé en périphérie Sud du bourg, d'autant que la voie qui dessert la zone AU est relativement étroite et conserve un caractère rural affirmé.

.../...

.../...

Outre ce développement résidentiel modéré, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit notamment de préserver et de mettre en valeur l'écrin naturel et paysager dans lequel s'insèrent les quartiers urbanisés de la commune, de réorganiser les circulations et espaces de stationnement au sein de la baie, de veiller à ne pas priver les constructions existantes des vues sur la baie et de prendre en compte les risques liés au changement climatique et, en particulier, à la montée des eaux.

Sur le règlement graphique (plan de zonage), les espaces urbanisés du bourg bénéficient d'une zone urbaine (secteur Uh), tandis que le secteur d'extension limitrophe à Amfréville est classé en zone AUh. Les secteurs Nh couvrant les zones d'habitat diffus sont simplement dédiés à l'extension limitée des constructions existantes et à la construction d'annexes de très petite taille (moins de 20 m²) au sein du périmètre délimité. Un secteur Ne (Nature – Equipement) est établi sur la Maison de la Nature afin d'en accompagner la restructuration. Il n'y a pas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme Enfin, cinq bâtiments situés en zones A et N ont été identifiés au règlement graphique pour en permettre le changement de destination. Les délégués rappellent que, pour justifier ce recensement, la commune doit produire des photographies permettant de confirmer leur intérêt patrimonial et architectural, en compatibilité avec l'orientation du DOO du SCoT en la matière.

Enfin, les membres de la commission se sont montrés satisfaits par le travail de recensement au titre de la Loi Paysage ou de la Loi Littoral du maillage de haies bocagères, des mares, mais aussi de quelques espaces boisés et jardins et parcs remarquables, permettant d'éviter la densification de propriétés d'intérêt patrimonial, ou bien, au sein du bourg, de conserver certaines vues panoramiques sur la baie.

Avec ces objectifs, Sallenelles s'inscrit pleinement dans le respect de l'armature urbaine telle qu'elle a été pensée dans le SCoT révisé. Les élus suggèrent, pour finir, afin de soutenir l'attractivité et la spécificité de Sallenelles, de prévoir une mesure réglementaire empêchant le changement de destination vers l'habitation des quelques commerces et activités de services du bourg de la commune.

Compte tenu de ces éléments, la commission « SCoT-suivi des dossiers » propose l'avis suivant :

« Le Comité Syndical,

***PREND ACTE** du choix de prévoir une zone de développement résidentiel à l'extrémité Sud du territoire communal et **RAPPELLE** que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation de zone AUa de l'Arbre au Canu sur la commune limitrophe d'Amfréville, dans le respect du principe de continuité de la Loi LITTORAL,*

***APPRECIÉ** le travail minutieux de recensement et de protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel communal, ainsi que des vues sur la baie,*

***VALIDÉ** la compatibilité du projet de PLU avec les modalités d'application de la Loi LITTORAL définies dans le DOO du SCoT,*

***ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SALLENELLES **avec les RÉSERVES** suivantes :*

- interdire au sein de la zone Uh le changement de destination vers l'habitation des commerces et activités de services ;*
- produire des photographies justifiant le caractère architectural et patrimonial des cinq bâtiments identifiés en zones Agricole et Naturelle comme pouvant changer de destination.*

Il vous est demandé de bien vouloir en délibérer.

.../...

.../...

Le Comité Syndical,

VU les articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération prise par le Conseil municipal de Sallenelles en date du 10 septembre 2024 ayant prononcé l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le dossier arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Monsieur Jean-François BERNARD, délégué titulaire désigné pour suivre le dossier,

Sur proposition de sa commission « SCoT-suivi des dossiers » réunie le 6 décembre 2024 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

PREND ACTE du choix de prévoir une zone de développement résidentiel à l'extrémité Sud du territoire communal et RAPPELLE que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation de zone AUa de l'Arbre au Canu sur la commune limitrophe d'Amfréville, dans le respect du principe de continuité de la Loi LITTORAL,

APPRÉCIE le travail minutieux de recensement et de protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel communal, ainsi que des vues sur la baie,

VALIDE la compatibilité du projet de PLU avec les modalités d'application de la Loi LITTORAL définies dans le DOO du SCoT,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SALLENELLES avec les RÉSERVES suivantes :

- interdire au sein de la zone Uh le changement de destination vers l'habitation des commerces et activités de services ;
- produire des photographies justifiant le caractère architectural et patrimonial des cinq bâtiments identifiés en zones Agricole et Naturelle comme pouvant changer de destination.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,



Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui sera affichée au siège du Syndicat Mixte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa 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. L'absence de réponse vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, fait naître un nouveau délai de deux mois au cours duquel peut être saisi le Tribunal Administratif.

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE
☎02.31.14.65.85 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr

