

NOS REF : DU-REP-2024-AB
POLE TERRITOIRES & ENVIRONNEMENT
SERVICE AMENAGEMENT & URBANISME
Secrétariat : 02 31 70 25 20
amenagement@calvados.chambagri.fr
Dossier suivi par Adrien BONENFANT

Siège social

6 Avenue de Dubna
CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR CEDEX
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
Accueil14@normandie.chambagri.fr

Commune de SALLENELLES

Monsieur le Maire
29, rue André Pierre Marie
14121 SALLENELLES

Hérouville-Saint-Clair, le 6 décembre 2024

Objet : PLU de Sallenelles – Avis révision n°1

Monsieur le Maire,

Par un courrier en date du 15 septembre 2024, vous nous avez fait parvenir le projet de révision n°1 du PLU de Sallenelles. Nous vous remercions pour cette transmission, et en application des articles L153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, l'essentiel du territoire communal est à vocation agricole, avec plus de la moitié de la surface terrestre occupée par des prairies et des parcelles en culture. Le rapport précise également la présence d'une exploitation agricole en élevage bovin allaitant, classée pour la protection de l'environnement (ICPE), qui s'est diversifiée avec une activité de vente à la ferme et prévoit un projet d'accueil de camping-cars.

Concernant le PADD et ses orientations, l'une d'elles (orientation n°3) vise à mettre en valeur l'espace agricole en permettant la préservation de la desserte agricole des espaces non urbanisés. Le rapport précise que le dernier site d'exploitation agricole présent dans la commune sera pris en compte, permettant ainsi sa mutation et son développement. Cependant, il nous semble que l'objectif de développement de cette exploitation pourrait être contrarié si la mutation inclut un changement de destination des bâtiments (étoilage sur le règlement graphique), comme par exemple la transformation en gîtes. En effet, cela impliquerait la présence de tiers sur le site et rendrait plus difficiles les constructions nécessaires à l'activité agricole, en raison des distances de recul imposées pour de nouveaux bâtiments d'élevage. Nous recommandons donc de clarifier le projet justifiant l'étoilage des bâtiments sur le règlement graphique. Si ce projet n'implique pas la présence de tiers, nous ne voyons pas d'objection à sa mise en œuvre.

Concernant l'OAP sectorielle, la commune envisage l'aménagement d'un secteur de 0,7 ha situé au sud-est du territoire pour accueillir de l'habitat. La densité minimale envisagée est de 15 logements par hectare, avec un projet de 10 logements répartis de part et d'autre du Chemin du Moulin d'Eau, visant à répondre aux besoins en logement et à maintenir la dynamique démographique. Les parcelles concernées sont actuellement en herbe, mais non déclarées à la PAC.

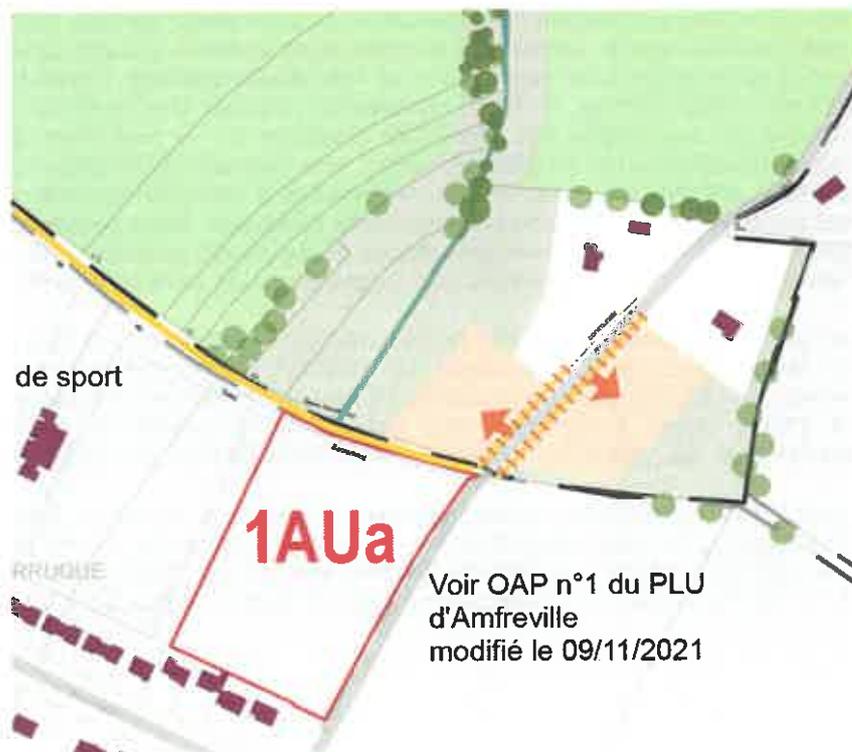
À ce sujet, nous souhaitons soulever plusieurs points de vigilance. Bien que la priorité est de densifier le bourg et éviter une extension urbaine excessive, cet aménagement risque d'impacter l'activité agricole, notamment celle de la commune voisine d'Amfreville. En effet, l'aménagement à l'est de l'OAP se situe à proximité d'une parcelle agricole déclarée à la PAC (AB 0041).



Parcelle 0A0219 concernée par l'OAP

Parcelle AB0041 en blé tendre d'hiver (Source : RPG 2023)

Compte tenu des contraintes des zones de non-traitement pour les agriculteurs, il serait important de savoir si une zone tampon a été prévue entre les futures habitations et la parcelle cultivée.



Voir OAP n°1 du PLU d'Amfreville modifié le 09/11/2021

D'après la carte supra, la délimitation de l'OAP semble préserver une bande séparatrice entre les deux parcelles. Dans ce cas, nous recommandons que cette bande soit d'une largeur minimale de 5 mètres, afin de prévenir tout conflit de voisinage à l'avenir et de ne pas gêner l'activité agricole.

En ce qui concerne la partie règlementaire du PLU, nous soutenons le choix de la commune de reclasser en zone agricole des secteurs actuellement classés en zone naturelle dans le PLU en vigueur. Cette démarche est pertinente, notamment pour les parcelles concernées par une activité agricole, et surtout celles déclarées à la PAC. L'extension de la zone A de 12 à 42 ha est en accord avec les objectifs agricoles du PADD, visant à valoriser l'espace agricole.

Toujours sur le plan de zonage, et en lien avec nos observations concernant le PADD, nous relevons que deux bâtiments agricoles situés rue de Troarn, dans le dernier site agricole de la commune, ont été étoilés. Ces bâtiments se trouvent dans un périmètre de réciprocité, et bien que des questions puissent se poser quant à l'avenir de cette exploitation, il nous semble problématique d'étoiler ces bâtiments si le projet prévoit l'accueil de tiers (par exemple, des gîtes), car cela compliquerait l'évolution de l'exploitation, notamment pour l'activité d'élevage, en raison des distances de réciprocité imposées.

Nous avons pris note de la présence d'une zone 1AU dans l'OAP sectorielle, pour laquelle nous avons formulé nos remarques précédemment.

Pour la partie écrite du règlement, nous n'avons pas d'autres remarques à formuler. La rédaction du règlement pour la zone A permet de garantir le maintien et le développement de l'activité agricole, tout en favorisant l'installation de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire communal.

Pour conclure, du point de vue agricole, la révision n°1 du PLU de Sallenelles contribue à la pérennité de l'activité agricole dans la commune. En conséquence, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de révision générale n°1 du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président



Jean-Yves HEURTIN

