

# Commune de SALLENELLES

Communauté de communes  
NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté  
du conseil municipal  
en date du **10 septembre 2024**

Le maire, **Laurent LEMARCHAND**

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°

**2**

# 1 INTRODUCTION

**Ce que doit contenir le PADD**

Article L.151-5 du code de l'urbanisme / version 22 août 2021

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

### Cadre fixé à l'extension de l'urbanisation

#### ➤ par le SCOT du NORD PAYS D'AUGE approuvé en fév. 2020

(avant mise en compatibilité avec la loi Climat et Résilience de 2021)

Au sein de l'armature urbaine du SCOT, Sallenelles a été retenue comme "non-pôle".

DOO page 9 : les communes non-pôles "doivent pouvoir maintenir, voire augmenter légèrement leur population, et soutenir leur rôle de proximité en termes de services, tout comme leurs spécificités locales qui contribuent à la vocation des espaces du NPA, que ces spécificités soient économiques, touristiques ou liées à des savoir-faire (agricole, ...), aux patrimoines (naturels, bâtis...)."

Par une délibération en date du 28 juin 2021, les communes de NCPA se sont engagées collectivement à ne pas consommer sur 6 ans (2020/2026) plus de 40% de l'enveloppe retenue par le SCOT, en respectant la répartition retenue par commune, soit pour SALLENELLES, un maximum de 0,6 ha avec une densité au moins égale à 13 logements à l'hectare.

#### MOBILITES :

- Créer une liaison douce entre Merville et Ouistreham ;
- Aménager les abords de la RD514 pour les piétons et les cyclistes.

#### ENVIRONNEMENT

- Reconnaître et protéger les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les zones humides ;
- Conforter le rôle des espaces de perméabilité écologique ;
- Protéger les boisements et le bocage ;
- Développer la qualité paysagère des aménagements.

#### ➤ pour l'application de la Loi Littoral

Les villages de Sallenelles et d'Amfreville ayant été reconnus « village » au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme par le SCOT, peuvent faire l'objet d'extensions d'urbanisation, et ce en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi, le prolongement de l'urbanisation au sud de la commune, sera possible en continuité urbaine avec le village d'Amfreville.

Le hameau que forme le Lotissement n'ayant pas été retenu par le SCOT comme

un « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et ne pouvant bénéficier à ce stade d'une continuité d'urbanisation avec le village d'Amfreville (vu le PLU de la commune), ne pourra pas faire l'objet d'extension de l'urbanisation ou de densification (hors extension limitée des logements existants).

Dans les espaces proches du rivage (au sud de la RD514), l'extension de l'urbanisation du village est limitée.

Dans les "écarts", seule l'extension limitée des logements existants est autorisée, sous réserve qu'elle ne soit pas constitutive d'une "extension" de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral.

Les nouvelles constructions agricoles peuvent être admises sous conditions (après accord de la CDPENAF).

Dans les espaces remarquables désignés par le SCOT, seuls les aménagements légers prévus par l'article R121-5 peuvent être autorisés.

#### SCHEMA ILLUSTRANT L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de SALLENELLES

## 2 LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



## POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

### 1. Protection et mise en valeur du patrimoine écologique

#### Préservation d'une trame verte et bleue au service de la protection et de la mise en valeur de l'écrin naturel et paysager dans lequel s'insèrent les quartiers urbanisés de la commune

La trame verte et bleue communale comprend le réservoir de biodiversité constitué par les espaces naturels de l'estuaire d'une part, les espaces bocagers du coteau qui prolongent la vallée, d'autre part. Ils sont mis en connexion par deux petits vallons où s'écoulent des ruisseaux non-permanents et par un réseau de haies et de parcs arborés.

- ✓ Seront strictement protégés : le réservoir de biodiversité formé par l'estran, les terrains François et les marais, dont le marais de Cagny, ainsi que les espaces agricoles qui assurent la continuité des milieux naturels de la rive Est de l'Orne ;  
Des dispositions seront prises pour maintenir et conforter leurs qualités et fonctions écologiques, ainsi, le maillage bocager ou les espaces boisés qu'ils comprennent n'y seront pas repérés (ni protégés en espace boisé classé), en cohérence avec les plans de gestion, afin de préserver les conditions d'une adaptation de ces espaces au déploiement d'une plus large biodiversité maritime ;
- ✓ Les constructions et aménagements seront tenus à l'écart des abords du ruisseau, et leur ripisylve sera maintenue,
- ✓ Le maillage de haies sera conforté, en particulier en lisière des ensembles bâtis, et entre la Maison de la nature et le village ;
- ✓ Les boisements des parcs des grandes propriétés du coteau seront conservés ;

Les zones humides, fréquentes du fait de la nature des sols, seront strictement préservées au sein de la trame verte et bleue communale. Sur le reste de la commune, le principe "EVITER / RÉDUIRE / COMPENSER", sera appliqué.

#### Organisation de la fréquentation dans les espaces naturels

La situation du territoire à l'interface entre la vallée de l'Orne et les espaces maritimes de son estuaire, en fait un lieu privilégié de promenades pour les randonneurs (à pied ou en vélo). La mise en eau des terrains François a redessiné le sentier au nord du village et conduit à l'aménagement d'un nouveau chemin pédestre sur la digue. La remise en eaux des polders de l'estuaire (toute ou partielle) pourrait conduire à une réorganisation de la circulation cyclo-pédestre en bordure de l'Orne.

Or, l'organisation de cette fréquentation, qu'elle concerne, le village, la maison de la nature ou les espaces naturels au sein desquels ils s'insèrent, est un enjeu important pour l'équilibre entre la protection et l'accessibilité de ces espaces naturels remarquables.

En conséquence :

- ✓ La Maison de la nature fera l'objet d'un projet de restructuration sur son site actuel (le promontoire dès à présent artificialisé) afin d'être adaptée aux nouveaux besoins pédagogiques en direction des publics qui fréquentent la Baie de l'Orne, et aux besoins de la gestion des espaces naturels sensibles ; Il sera réalisé dans le respect des objectifs de la zone de protection spéciale des oiseaux ;
- ✓ Les circulations et espaces de stationnement au sein de la Baie et des bords de l'Orne seront réétudiés, et possiblement repositionnés pour une meilleure adaptation à la préservation des espaces d'intérêt écologique ;

La réorganisation des espaces de stationnement et d'accueil du public ainsi que la revalorisation/réorganisation des accès à la Maison de la nature et de l'estuaire pourront conduire à de nouveaux aménagements sur la frange nord du village et/ou à ses entrées Est ou Ouest. Ils devront se faire dans le respect des sites naturels et contribuer à l'identité du paysage communal.

## 2. Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

### Inscrire harmonieusement les constructions dans le paysage

La commune s'inscrit en promontoire sur la baie, ce qui offre depuis de très nombreux endroits des vues pour ses habitants et réciproquement, rend visible depuis les lointains et en particulier depuis le rivage, ses bâtiments.

Elle compte de plus un certain nombre d'ensembles architecturaux et paysagers d'intérêt patrimonial qui lui confèrent une identité, qui mérite d'être confortée. Le projet visera ainsi la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine tant bâti que paysager, que ce soit lors de rénovation, réaffectation ou construction.

Pour que les constructions, installations et aménagements à venir s'inscrivent harmonieusement dans le paysage de la baie et du coteau bocager, le caractère et la topographie des lieux (patrimoine bâti ou paysager, cônes de vues, harmonie des formes et matériaux avec l'environnement bâti...), devront être pris en compte. Ainsi en particulier :

- ✓ Les nouvelles constructions seront implantées de façon à ne pas priver de la vue sur la baie, les constructions existantes (sauf accord entre parties) ;
- ✓ Les caractéristiques d'aspect des nouvelles constructions et de leurs aménagements ou la modification de celles des constructions et aménagements existants lors de rénovations, devront renforcer l'harmonie du paysage communal (mise en accord des couleurs, des clôtures, ...) ;
- ✓ La maison de la nature fera l'objet d'une restructuration qui aura aussi comme objectif la remise en valeur patrimoniale du manoir d'origine ;
- ✓ Les dispositifs techniques pour valoriser les énergies renouvelables, ne seront pas exclus s'ils sont sans enjeux sur les protections écologiques ; Ils feront l'objet d'un accompagnement paysager pour une insertion harmonieuse dans le paysage.

## 3. Mise en valeur de l'espace agricole

### Permettre de nouvelles constructions à usage agricole, dans le respect de la Loi Littoral

La valorisation agricole du territoire a été fortement réduite, ces dernières décennies, par le développement résidentiel dans le bocage ; elle pourrait l'être aussi par la renaturation de polders.

Pour autant, une agriculture de proximité qui mette en valeur les espaces bocagers ou ceux de la vallée de l'Orne, pourrait être une contribution à une politique durable de l'alimentation.

En conséquence :

- ✓ La desserte agricole des espaces non urbanisés devra être préservée ;
- ✓ Le projet prend en compte le dernier site d'exploitation présent sur la commune ; il permettra tant sa mutation que son développement dans les limites fixées par la Loi Littoral.

## 4. Préventions contre les risques et pollutions

### Prise en compte des risques liés au changement climatique et en particulier à la montée des eaux

Les études réalisées dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Littoraux, engagent à anticiper l'élévation du niveau des eaux et la survenue d'événements climatiques plus extrêmes (tempêtes, orages, etc.).

Le village est situé en bordure des zones de risques majeurs (zones rouge) délimitées par le nouveau PPMR de la Basse vallée de l'Orne.

Des études sont en cours sur l'opportunité du maintien ou non des digues et polders en bordure de l'Orne et de son estuaire.

En conséquence :

- ✓ Le projet réglementaire pourra autoriser l'extension du village vers le sud ou le sud-ouest et sa densification, après prise en compte des conditions fixées par le règlement du PPMR de la Basse vallée de l'Orne;

- ✓ La lisière nord du village pourra être aménagée et paysagée, en intégrant la possibilité de conforter les ouvrages de défense contre la mer ;
- ✓ Le projet « ADAPTO » devra s'accompagner des études et travaux permettant de garantir la protection de la frange ouest du village contre une extension du risque de submersion/inondation.

### Prise en compte des risques de ruissellements ou de glissement de terrain dans le coteau qui domine le village

La pente du coteau et la nature de ses sols imposent une vigilance particulière, lors d'extensions de constructions ou de l'urbanisation. Pour cela :

- ✓ Des explorations sur la stabilité des sols devront être conduites avant toute extension de l'urbanisation dans les secteurs repérés comme potentiellement instables sur les cartes d'aléas de la DREAL ;
- ✓ Pour la gestion des eaux pluviales, les infrastructures naturelles que forment les dispositifs haies sur talus et/ou fossés, ainsi que les réseaux fossés-mares seront préservés ; en cas de nécessité, ils pourront être remplacés par des aménagements remplissant les mêmes fonctionnalités hydrauliques et écologiques.

### Prise en compte des risques de pollution des eaux

Le village est dans une situation géographique qui impose une stricte maîtrise des risques de pollutions, vu la proximité de l'Orne et de son estuaire. Ainsi :

- ✓ Toute extension de l'urbanisation du village (ou potentiellement du village d'Amfreville) devra être raccordée à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, en conformité à le Schéma directeur de gestion de l'assainissement des eaux usées réalisé par NCPA.

## 5. Réduction des émissions de gaz à effet de serre et recours aux énergies non carbonées

### Développement des énergies renouvelables

Pour le développement du recours aux énergies non carbonées :

- ✓ L'équipement du village en bornes de recharge pour véhicules électriques sera poursuivi ;
- ✓ L'installation de panneaux solaires sera facilitée.

## PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

### 6. Orientations pour l'habitat, les équipements et les loisirs

Vu le contexte environnemental contraignant dans lequel s'insère la commune, le projet retient le confortement de la population de Sallenelles, à échéance du PLU, malgré le vieillissement général de la population et le desserrement des ménages, pour qu'elle puisse maintenir son niveau d'équipement et sa capacité à pourvoir aux besoins à venir, de sa population.

#### Application de la Loi Littoral pour les activités économiques et l'habitat

Les extensions de l'urbanisation à venir seront compatibles avec les modalités d'application de la Loi Littoral et la modération de la consommation fixées par le SCOT du Nord Pays d'Auge. Ainsi :

- ✓ L'extension du village sera possible vers le sud et le sud-est ;
- ✓ L'extension de l'urbanisation au sud de la commune sera possible sous réserve de la continuité urbaine avec le village d'Amfreville ;
- ✓ Le projet de restructuration de la Maison de la nature et de l'estuaire (MNE), conduit par le Conseil Départemental du Calvados, en concertation avec le Conservatoire du Littoral et la commune, s'effectuera sur l'emprise artificialisée actuelle ; il visera à améliorer la fonctionnalité de cet équipement et à renouveler son attractivité pour les visiteurs de la baie.

#### Extension et densification au sein du village

##### DENSIFICATIONS RESIDENTIELLES

- ✓ Le village pourra être densifié dans le respect de son cadre de vie et de son patrimoine paysager ;
- ✓ Dans les écarts, qui ne sont reconnus ni « village », ni « secteur déjà urbanisé » par le SCOT du Nord Pays d'Auge, seules des extensions limitées et de petites annexes sur le foncier déjà occupé par des logements seront possible.

##### BESOIN D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- ✓ Le projet prévoit l'extension du cimetière ;

### 7. Aménagements routiers et mobilités durables

#### Amélioration de la sécurité des déplacements

L'aménagement de la traversée du village de part et d'autre de la RD514 sera poursuivi avec plusieurs objectifs :

- ✓ Sécuriser les déplacements de proximité des piétons et des cyclistes, en particulier à l'intérieur du village ;
- ✓ Aménager l'entrée ouest du village pour faire chuter la vitesse du flux routier et sécuriser la liaison entre le chemin qui conduit à la maison de la nature et le village.

#### Aménager de nouvelles capacités de stationnement

La commune doit répondre à deux types de besoins :

- ceux nécessités par la fréquentation de la Baie,
- ceux nécessités par l'habitat au centre du village (logements et services) dès lors que le nombre de constructions disposent de pas ou peu de terrain non bâti.

En conséquence, la commune poursuivra les opérations d'aménagement permettant :

- ✓ D'aménager des espaces de stationnement au cœur du village, tant pour ses commerces que pour ses habitants ;
- ✓ D'aménager des espaces de stationnement sur sa lisière nord ;
- ✓ De relocaliser (pour tout ou partie) l'aire de stationnement de la Maison de la nature et de l'estuaire, en concertation et association avec le Conseil départemental.

## 8. Orientations et objectifs chiffrés pour la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

### Maitrise de la construction dans l'espace agricole et naturel

Dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme (et la Loi Littoral), la construction sera strictement encadrée dans l'espace agricole et naturel afin d'éviter son mitage. Hors des espaces remarquables du Littoral et des zones de risques littoraux majeurs, l'extension limitée des logements existants et de leurs annexes restera autorisée.

### Organisation de l'urbanisation des "dents creuses" du village

Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace dans le village, tout en organisant un cadre de vie fonctionnel (maitrise des accès et dessertes) et en préservant les espaces d'intérêt paysager ou écologique, la densification de l'urbanisation sera facilitée et organisée (par le règlement et les OAP).

### Maitrise de la densité résidentielle

La densité résidentielle brute moyenne sur l'ensemble de la commune sera au moins égale à celle prévue par les orientations du SCOT du Nord Pays d'Auge, soit, lors de l'élaboration du PLU :

- ✓ 13 logements par hectare.

### Réduction de la consommation de l'espace

Le PLU sera compatible avec les orientations d'application de la Loi Climat et Résilience qui seront édictées par le SCOT du Nord Pays d'Auge (et qui ne sont pas encore connues lors de l'arrêt du projet de PLU).

Dès à présent, il respecte les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, fixés par le SCOT du Nord pays d'Auge en application, en limitant ses extensions de l'urbanisation à la dotation maximale retenue pour la commune, par la communauté de communes.

Celle-ci pourra être reconsidérée à chaque période électorale de 6 ans.

- ✓ Elle est de 0,6 ha pour la période 2020 / 2026 ; 0,5 ha pour la suivante.