
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique

Du 5 avril au 6 mai 2025

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif de CAEN

REPUBLIQUE
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département
du Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune
de
SALLENELLES

--o-o-O-o-o--

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DE
NORMANDIE CABOURG
PAYS D'AUGE

DECISION: E24000077/14

Table des matières

1-LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	5
2-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
3-DESCRIPTION DU PROJET.....	5
3.1-Le projet de révision	5
3.2-Les procédures dont relève le projet	5
4-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
4.1-L'information du public	5
4.2-Le dossier mis en consultation	5
4.3-Les registres d'enquête	5
4.4-Les permanences du commissaire enquêteur	5
4.5- La MRAe	6
4.6-La consultation administrative avant l'enquête	6
4.7- Le climat de l'enquête	6
4.8- L'avis du public.....	6
4.9-Les observations et questions du commissaire enquêteur	7
4.10-La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS)	7
4.11-La réception du mémoire en réponse	7
5- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7
5.1-Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête	7
5.2-Appréciation du projet de révision du PLU.....	8
5.3-Appréciation du déroulement de l'enquête	9
5.4-Appréciation du mémoire en réponse.....	9
5.5-Réserves du commissaire enquêteur	9
6-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9

INDEXE

CDNPS : la Commission de la nature, des paysages et des sites

EBC : Espaces Boisés Classés

ENR : Energies renouvelables

MER : Mémoire en réponse

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personne Publique Associée

PPMR :Plan de Prévention Multi- Risques

PVS : Procès-Verbal de Synthèse

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d'Auge (NPA)

ZAN : Objectif porté par la loi Climat et résilience de Zéro Artificialisation Nette

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Zone 1AUh : Zone à urbaniser

Zone A : Zone Agricole

Zone N : Zone Naturelle

Zone Ne : Zone Naturelle d'équipement

Zone Uh : zone urbaine

Zone Nh : zone Naturelle permettant les extensions et les annexes des logements existants

1-LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le porteur du projet également autorité organisatrice de l'enquête, est la commune de Sallenelles, représentée par Monsieur Laurent LEMARCHAND. Sa mairie, désignée siège de l'enquête est située 29 rue André Pierre Marie à Sallenelles.

2-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sallenelles.

3-DESCRIPTION DU PROJET

3.1-Le projet de révision

Le projet de révision de la commune de Sallenelles vise à :

- Revoir le projet d'aménagement et d'urbanisation de la commune ;
- Réenvisager la mise en œuvre des besoins de logements, de services et d'équipements sur la commune,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT Nord Pays d'Auge, ainsi qu'avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme (loi ALUR, loi ELAN, loi CLIMAT ET RESILIENCE),
- Intégrer les dispositions du dernier PPMR de la basse vallée de L'Orne.

3.2-Les procédures dont relève le projet

- Par décision n° E24000077/14 du 7 novembre 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête.
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Sallenelles du 06/03/2025 prescrit les modalités de l'enquête publique.

4-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du samedi **5 avril** jusqu'au mardi **6 mai 2025** à 18h30, soit pendant **32** jours consécutifs.

4.1-L'information du public

L'information du public a été de bonne qualité et a dépassé le simple cadre réglementaire :

- Affichages d'avis d'enquête en mairie de Sallenelles ainsi qu'en différents lieux de la commune ;
- Parutions presse dans le Ouest France et Pays d'Auge (11/03/25 et 08/04/25) ;
- Informations sur la page d'accueil du site internet de la commune ;
- Distribution de flyers sur toute la commune invitant le public à participer à l'enquête.

4.2-Le dossier mis en consultation

En application de l'arrêté d'organisation de l'enquête en date du 06 mars 2025, durant toute la période de l'enquête, l'ensemble du dossier, avis de la MRAe et PPA compris, ainsi qu'un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Sallenelles ainsi que sur le site internet de la mairie.

Le public avait la possibilité de consulter le dossier sur un poste informatique en mairie.

4.3-Les registres d'enquête

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre papier mis à sa disposition en mairie, soit par courrier papier à l'intention du Commissaire enquêteur, adressé en mairie de Sallenelles, ou encore sur la page relative à l'enquête publique sur le site communal via l'adresse mail dédiée.

4.4-Les permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté d'organisation précité, je me suis tenue à la disposition du public à l'occasion des trois permanences organisées à son attention. Afin de permettre à un maximum de personnes de me rencontrer, les permanences se sont déroulées sur des jours différents, dont un samedi matin, en mairie de Sallenelles.

Avec un total de 28 personnes rencontrées, soit près de 10% de la population, j'estime que les permanences ont connu une bonne fréquentation.

Les échanges avec les personnes rencontrées ont tous été courtois et empreints de respect mutuel.

Chaque visiteur a décliné son identité et a, soit formulé ses observations sur le registre papier mis à disposition, soit a déclaré vouloir le faire ultérieurement via le registre électronique. Certains contributeurs ont participé plusieurs fois et en utilisant différents canaux.

4.5- La Mission Régionale d'Autorité environnementale

La MRAe, consultée dans le cadre de l'évaluation environnementale, a rendu un avis sur ce projet qui était intégré aux pièces du dossier. Dans son avis, l'Autorité environnementale formulait 12 recommandations et 3 remarques.

4.6-La consultation administrative avant l'enquête

Le porteur de projet a sollicité l'avis de différents services et collectivités (17 destinataires dont 3 communes limitrophes) et a reçu 8 réponses dont une en dehors du délai légal (CDNPS), mais dans un délai permettant au public d'en prendre connaissance et une autre intervenue en toute fin d'enquête (Commune d'Amfréville).

Parmi les réponses reçues, deux sont favorables ou sans objection ; deux favorables avec des recommandations ou remarques et deux sont favorables avec réserves et remarques. Il s'agit du SCoT Normandie Pays d'Auge qui a formulé 2 réserves et des services de l'Etat qui ont exprimé 4 réserves expresses et 11 recommandations.

4.7- Le climat de l'enquête

Les discussions avec les personnes rencontrées ont toutes été courtoises et empreintes de respect mutuel. Une partie du public s'est déclarée opposée au projet porté par la commune et les tensions et oppositions ressenties en début d'enquête se sont renforcées au cours de cette dernière, souvent en réaction à des observations émises.

Les conditions matérielles de réception du public étaient bonnes.

4.8- L'avis du public

Lors des permanences, 28 intervenants ont été recensés. Alors qu'aucune observation n'a été formulée par courrier, le registre papier a recueilli 9 observations et 19 contributions ont été déposées sur le registre numérique. La consultation des documents présentés sur le site n'a pas pu être quantifiée mais au regard du nombre de personnes reçues qui avaient déjà consulté le dossier, elle a certainement été supérieure au nombre de participants.

Ces données sont significatives de l'intérêt porté à l'enquête par le public informé de son objet et de son déroulement.

Les principaux sujets abordés dans les observations

Les différents thèmes abordés ainsi que le nombre de fois où on les retrouve sont déclinés ci-dessous :

Thèmes	Nombre d'observations s'y rapportant
La réglementation liée aux annexes en zone Nh	15
Circulation	15
Zone 1AUh	13
Consommation foncière	6
Risques	5
Règlements et OAP	4
Opposition/ opportunité du projet	4
Alternatives au projet	4
Concertation	4
Mobilités douces	4
Loi littoral	4
Zonage	3
Corridor écologique	3
Sobriété énergétique	3
Réseaux : Eaux usées, EBC, zone Ne et ENR	2 fois chacun
Etoilage, densité (1AUh), aménagements, densification	1 fois chacun

4.9-Les observations et questions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, j'ai demandé à la collectivité de répondre ou de confirmer les réponses aux remarques et recommandations de la MRAe et des PPA et ai adressé les questions du public ainsi que les miennes résultant de l'étude du dossier et des sujets abordés en cours d'enquête. Elles portaient sur :

- Le zonage et ses justifications : les nouvelles zones Nh, l'absence de présentation de l'extension de la zone urbaine et la vacance;
- Les changements de destination : demande de présenter les motivations, les usages et les critères retenus ;
- La zone 1AUh : sa situation, les risques en présence, le périmètre de l'étude zone humide, la rédaction des articles s'y rapportant dans le règlement écrit;
- L'adéquation entre les futurs besoins et les ressources concernant l'eau potable et l'assainissement ;
- Des demandes de précision portant sur les règlements écrit et graphique ;
- Les conditions de circulation dans le secteur du chemin du moulin d'eau.

4.10-La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS)

Le Procès-Verbal de Synthèse (PVS) fut remis par mes soins au porteur de projet le 15 mai 2025 en Mairie de Sallenelles, en présence de M. LEMARCHAND, Maire de la commune et de Madame LLERENA agent communal en charge de l'enquête.

Dans ce document, je reprenais, les réserves, recommandations et remarques des PPA et de la MRAe, les observations du public et mes interrogations. Le maître d'ouvrage devait alors apporter des réponses à l'ensemble des éléments portés à sa connaissance.

4.11-La réception du mémoire en réponse

Le 6 juin 2025, le porteur de projet m'a fait parvenir son Mémoire En Réponse (MER) par l'envoi d'un e-mail.

Dans ce dernier, la municipalité a répondu à la quasi-totalité des observations émises. Ce document a permis de répondre aux nombreuses questions formulées par les différents intervenants et d'apporter des précisions, en particulier sur la rédaction du règlement écrit ou sur l'ajout de pièces complémentaires.

La municipalité a pris plusieurs engagements visant à améliorer ou compléter son projet, notamment celui de faire réaliser une étude complémentaire permettant de vérifier l'éventuelle présence d'une zone humide sur la zone 1AUh et son engagement à prendre les mesures adaptées en cas de besoin.

Plusieurs réponses sont cependant restées évasives, voire approximatives (adéquation entre les besoins et les ressources concernant les réseaux d'eau potable et eaux usées, absence de méthodologie concernant les propositions d'étoilage, présentation des surfaces relatives aux différentes zones, extension de la zone 1AUh, circulation ou les mobilités douces...), laissant des incertitudes quant au projet final.

L'étude du dossier, associée à l'analyse de l'ensemble des réponses apportées aux remarques émanant de la MRAe, des PPA, du public et de moi-même, me permettent de conclure comme suit.

5- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1-Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête

J'estime que le dossier est complet et que les représentations graphiques ou illustrations apportent des éclairages pertinents, en cohérence avec le projet présenté.

L'évaluation environnementale présentée traite de tous les sujets requis.

Cependant, je regrette :

L'absence d'une présentation des diverses modifications à travers un tableau AVANT/APRES qui aurait facilité la compréhension du projet par un large public, souvent non-initié.

Le manque de précisions, notamment dans la présentation des surfaces relatives à chaque zone ou l'absence de détail dans la présentation de l'adéquation entre les besoins et les ressources en matière d'eaux potable ou usées ;

Que les justifications des choix opérés soient parfois trop générales et que le mémoire en réponse n'ait pas toujours permis de mieux en apprécier la logique.

5.2-Appréciation du projet de révision du PLU

Alors que la plupart des objectifs du projet de révision de la commune de Sallenelles sont clairement présentés et déclinés, à savoir :

- Revoir le projet d'aménagement et d'urbanisation de la commune
 - La création des zones Nh permet aux propriétaires de ces secteurs la création d'annexes ou d'agrandissement de leur logement tout en interdisant la construction de nouveaux logements.
 - Une extension urbaine qui paraît adaptée à l'ampleur de la commune (10 logements).
 - L'extension de la zone A permettant de conforter l'activité agricole sur la commune.

- Réenvisager la mise en œuvre des besoins de logements, de services et d'équipements sur la commune
 - Améliorer l'offre de stationnement au sein du bourg à travers le positionnement de 2 emplacements réservés (aux abords du cimetière et à proximité des commerces), ce qui facilitera la sécurisation de la circulation en limitant les stationnements anarchiques ou dangereux.
 - La création d'une zone Ne spécifique à la maison de la Nature et de l'Environnement, permettra d'encadrer son extension et des aménagements liés.
 - L'inscription dans le règlement écrit de l'interdiction des changements de destination des locaux commerciaux devrait permettre le maintien des commerces de proximité au sein du bourg.

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT Nord Pays d'Auge, ainsi qu'avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme (loi ALUR, loi ELAN, loi CLIMAT ET RESILIENCE)
 - La mise à jour du règlement écrit pour tenir compte des dernières évolutions réglementaires.
 - La proposition d'une extension urbaine qui apparaît en cohérence avec le l'objectif « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » de la loi Climat et résilience.
 - En évitant les divergences d'interprétation par la précision apportée à la réglementation sur les agrandissements et la construction d'annexes en zone Nh, le projet permettra de limiter le mitage de cette zone.

- Intégrer les dispositions du dernier PPMR de la basse vallée de L'Orne
 - La présentation du règlement graphique du PPMR qui devra être accompagné de son règlement écrit.
 - La prise en compte des préconisations du PPMR dans les choix d'urbanisation opérés par la collectivité, ainsi que leur déclinaison dans le règlement écrit doit permettre de lutter contre les différents aléas.

- Protection et mise en valeur du patrimoine écologique et paysager de la commune.
 - La définition des EBC et la préservation de haies et de plusieurs secteurs d'intérêt écologique participent à cet objectif.
 - L'identification de plusieurs mares permet la préservation de ces milieux aquatiques riches en termes de biodiversité.
 - La préservation de la vue sur la Baie depuis le coteau garantit la qualité paysagère du village.

Certains sujets, méritant d'être davantage précisés ou expliqués, ont fait l'objet de demandes de précisions dans le procès-verbal de synthèse.

5.3-Appréciation du déroulement de l'enquête

La municipalité a œuvré pour que le public soit bien informé de la tenue de l'enquête, la publicité de cette dernière a largement dépassé le cadre légal.

Le nombre de personnes qui se sont manifestées directement ou indirectement (28 visites lors des permanences et 28 observations) atteste de l'efficacité de leur action et de l'intérêt du public pour ce projet : la contribution du public s'élève à 10% de la population communale, ce qui est une bonne participation.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer librement sur le projet.

5.4-Appréciation du mémoire en réponse

La collectivité a répondu à la quasi-totalité des questions posées par les différents intervenants. Son mémoire en réponse a ainsi permis de préciser les règles relatives aux extensions et annexes en zone N et pris des engagements visant à compléter ou préciser différents éléments du dossier.

Chacun (public, services administratif et moi-même) peut constater que son(ses) observation(s) a(ont) fait l'objet d'un examen.

Cependant, je regrette le caractère parfois évasif de certaines réponses et que le mémoire en réponse n'apporte pas plus de précisions sur les sujets suivants :

- L'adéquation entre les besoins et les ressources concernant les eaux potables et usées ;
- La présentation des superficies relatives aux différentes zones ;
- La méthodologie permettant de justifier les changements de destination des bâtiments étoilés ;
- La demande d'extension de la zone 1AUh formulée par une des deux propriétaires ;
- L'absence de réponse concernant les dispositifs en faveur des mobilité douces permettant aux futurs habitants de la zone 1AUh de relier le bourg de Sallenelles.

5.5-Réserves du commissaire enquêteur

Les questions posées au PVS n'ont pas toutes trouvé de réponse satisfaisante et certaines thématiques nécessitent un travail complémentaire, en particulier au sujet de :

- La présentation des superficies des différentes zones, en particulier la zone Uh, jugée trop imprécise ;
- L'adéquation entre les besoins et les ressources en matière d'eau potable et eaux usées pour tenir compte des projets d'urbanisation en cours sur l'ensemble du périmètre de chacun de ces réseaux.
- La présentation de préconisations en faveur de la mobilité douce entre la zone 1AUh et le bourg de Sallenelles.
- La réponse concernant la demande d'extension de la zone 1AUh.

6-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage dans lequel il s'engage à apporter des compléments et modifications qui participeront à l'amélioration du projet.

Je considère d'une part que:

- le dossier mis à la disposition du public est complet;
- les différentes thématiques de l'évaluation environnementale ont bien été abordées ;
- le public était très bien informé de la tenue de l'enquête ;
- l'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, sans incident dans des conditions matérielles satisfaisantes ;
- l'ensemble des risques naturels sont bien pris en compte;
- le projet prend en compte le Plan de Prévention MultiRisque de la basse vallée de l'Orne et les autres protections ZNIEFF, Natura 2000,..
- différents éléments du patrimoine écologique font l'objet d'une protection : EBC, espaces verts, haies, mares ;
- l'extension urbaine modérée apparaît cohérente avec l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » porté par la Loi Climat et Résilience ;
- la création des différents sous-secteurs de la zone N favorise une gestion plus fine et spécifiques de ces espaces ;
- l'activité agricole se trouve renforcée à travers l'extension de la zone qui lui est dédiée ;

- l'extension urbaine envisagée est en continuité de l'urbanisation future de la commune d'Amfréville ;
- les aménagements visant à étoffer l'offre de stationnement au sein du bourg devrait participer à la sécurisation de la circulation sur ce secteur ;
- la collectivité a répondu à la quasi-totalité des questions des services, du public et de moi-même ;
- les changements et compléments proposés par la collectivité participent à améliorer son projet.

Mais je regrette d'autre part que :

- Le dossier manque parfois de précision, ce qui ne facilite pas la compréhension du projet par le public ;
- L'absence d'un tableau présentant les modifications portées par le projet de révision : Avant/Après, ce qui aurait pourtant facilité la compréhension du projet par un large public ;
- L'adéquation entre les futurs besoins et les ressources des réseaux d'eaux potable et usées n'ait pas été plus précisément démontrée ;
- l'extension de la zone Uh au sud du bourg n'ait pas été quantifiée et le tableau récapitulatif des superficies de chaque zone mis à jour de façon précise ;
- Aucune réponse claire n'ait été exprimée à la demande d'extension de la zone 1AUh ;
- La méthodologie visant à identifier les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination n'ait pas été présentée ni envisagée ;
- La commune ne se soit pas d'avantage engagée sur la thématique de la mobilité et de la circulation, en particulier sur le chemin du moulin d'eau.

En outre, pour toutes ces raisons, je recommande que soient mis en place:

- Une méthodologie permettant de définir les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, présentée dans le document définitif.
- Une réflexion intégrant les riverains et usagers du chemin du moulin d'eau autour du thème de la circulation et des moyens de sécurisation de cette dernière.
- Un aménagement commun et concomitant de la zone 1AUh, puisqu'aucun phasage n'est prévu dans l'OAP de ce secteur.

J'émet un avis Favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Sallenelles, assorti des 5 réserves suivantes:

- La réalisation effective des divers engagements pris à travers les réponses apportées dans le Mémoire En Réponse de la commune ;
- La présentation des éléments justifiants de d'adéquation entre les besoins et les ressources/capacités en eaux potable et usées en tenant compte des différents projets existants sur les périmètre de chacun de ces réseaux .
- La présentation précise des superficies des différentes zones, en particulier la zone Uh ;
- Le maintien d'une superficie de 0.7 ha pour la zone 1AUh ;
- La mise en place de mesures en faveur de la mobilité douce permettant de connecter la zone 1AUh au bourg de Sallenelles.

FAIT A SAINT AUBIN SUR MER, LE 13 JUIN 2025

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

MADAME SOPHIE MARIE



Destinataires des Conclusions et Avis:

1 exemplaire à la municipalité de Sallenelles

1 exemplaire au Tribunal Administratif de Caen