



Commune de Sallenelles
NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

RÉUNION PUBLIQUE DU 09 AVRIL 2024



LA RÉVISION DU PLU

Une démarche communale pour revoir la traduction de la politique d'urbanisation

- avec une évaluation environnementale

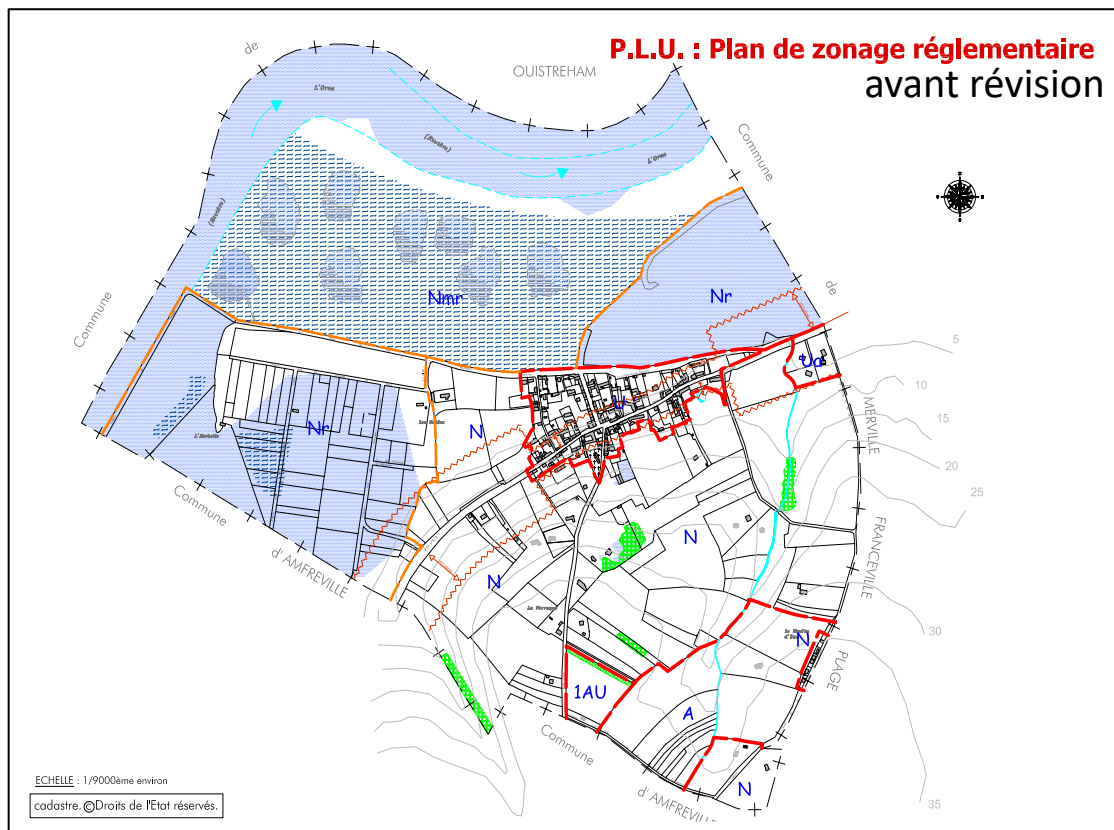
du fait de l'importance du patrimoine naturel sur la commune et d'une situation littorale.

- un document qui devra être compatible avec le SCOT du Nord Pays d'Auge

Révisé en 2020, il fixe des orientations en termes de protection de l'environnement et des paysages et de consommation de l'espace par l'urbanisation.

- un document qui prendra en compte la LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE d'août 2021

et ses nouvelles obligations sur la maîtrise de l'artificialisation de sols.



Une démarche communale en concertation avec la population

- Site internet
- Documents et registre en mairie



SOMMAIRE

- ✓ Principales conclusions du diagnostic
- ✓ Orientations du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
- ✓ Première approche du règlement
- ✓ Échanges sur les propositions



SITUATION

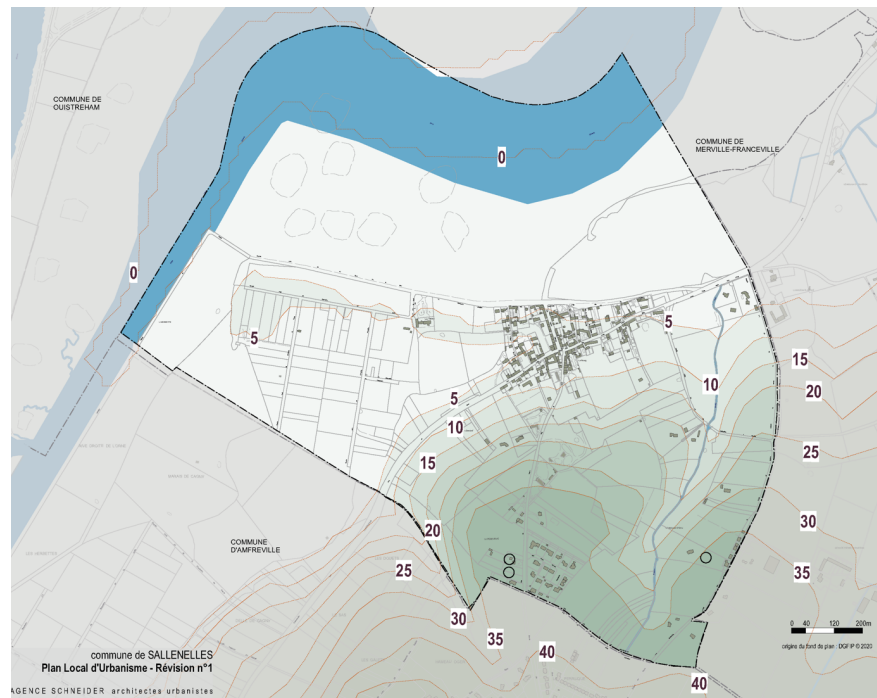
Une (très petite) commune périurbaine entre l'agglomération caennaise et la Côte Fleurie

- **205 ha dont 125 ha hors espace maritime**

La plus grande partie du territoire appartient aux espaces naturels remarquables de l'estuaire.

- **Environ 300 habitants**

Sur la rive droite de l'Orne, elle a rejoint l'intercommunalité Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA) en 2017.





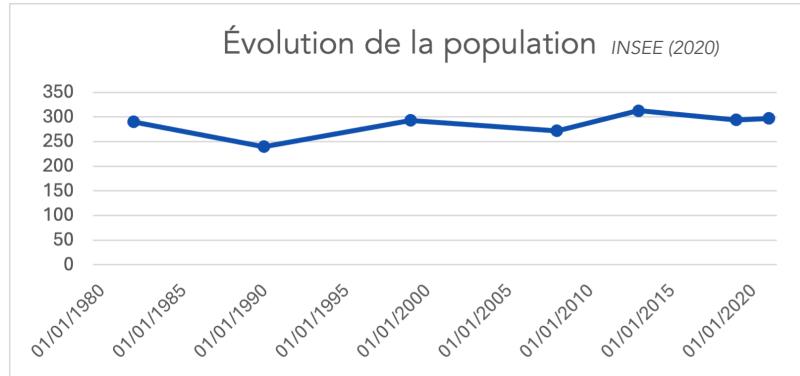
PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SOCIO- ÉCONOMIQUE

- *Population*
- *Economie*
- *Equipements*
- *Logements*



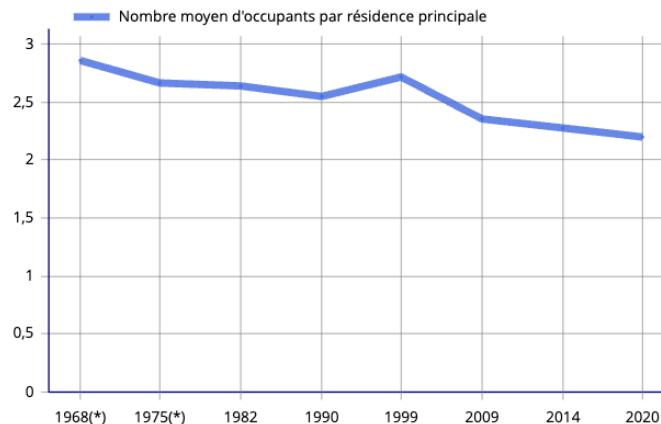
PROFIL DE LA POPULATION

Une population globalement stable depuis 20 ans ...



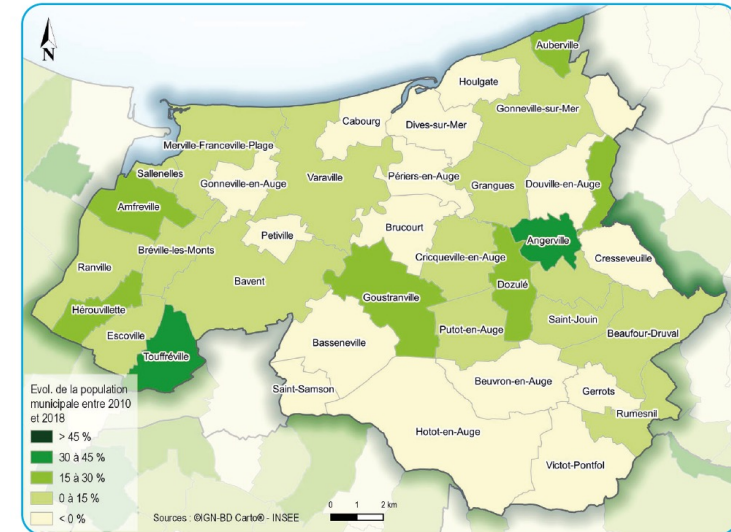
... dont le vieillissement conduit à une baisse tendancielle de la taille des ménages

- Elle s'établit à 2,2 en 2019 alors qu'elle était de 2,7 en 2000.
- Les plus de 60 ans représente 27% de la population en 2018 pour 18% dix ans plus tôt.



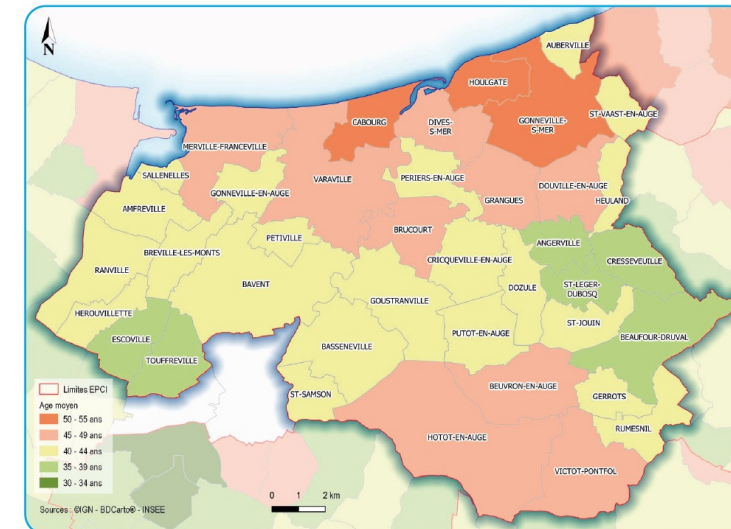
Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 INSEE (2020)

Évolution de la population municipale entre 2010 et 2018



Age moyen par commune en 2017

Observatoire des territoires



Observatoire des territoires



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOI

Un important taux d'activité, bien que la population de retraités augmente

- 81% de la population est actif en 2020.

Un taux de chômage similaire à celui de NCPA

- Il concerne des femmes à près de 60%.

Un bon niveau socio-économique

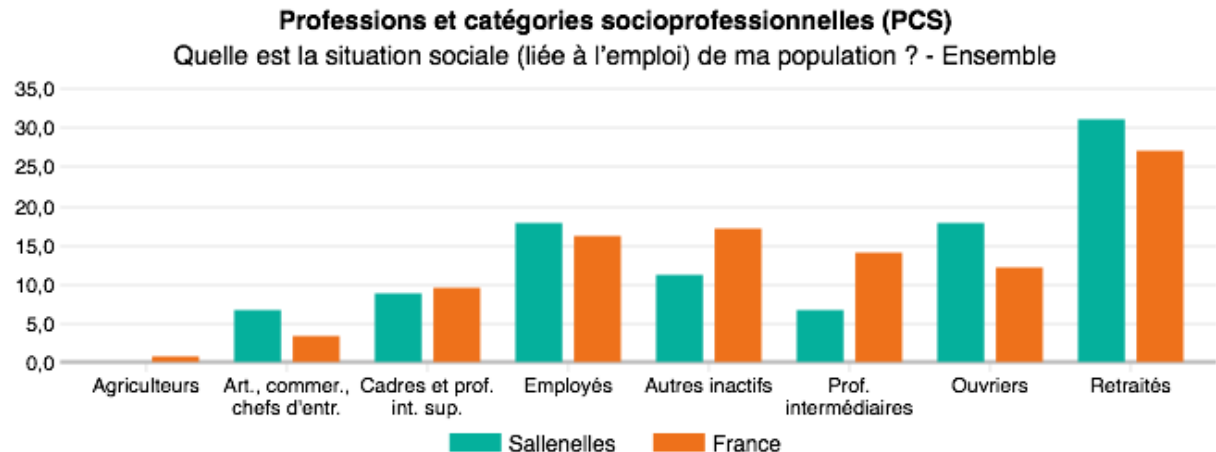
- La médiane du revenu disponible par unité de consommation est proche de celle de NCPA mais supérieure à celle de la Caen la mer.

De nombreuses petites entreprises

- Une quarantaine d'emplois dans 21 établissements (hors agriculture) fin 2019 dont :
 - 4 du secteur de la construction,
 - 3 du secteur des commerces,
 - 2 de service public ou d'intérêt collectif.

Des atouts touristiques

- **La Maison de la nature et de l'estuaire va être entièrement restructurée,**
- Des espaces aménagés pour la randonnée,
- Une aire d'accueil de camping-cars.



Source : Insee, RP - 2018



NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Un village équipé avec des commerces de proximité

- Mairie
- Eglise et cimetière
- Boulangerie
- Bar / Tabac / Presse
- Salon de coiffure
- Salle des fêtes

La population profite aussi des commerces, services ou équipements de Merville-Franceville, Amfreville ou même Caen.

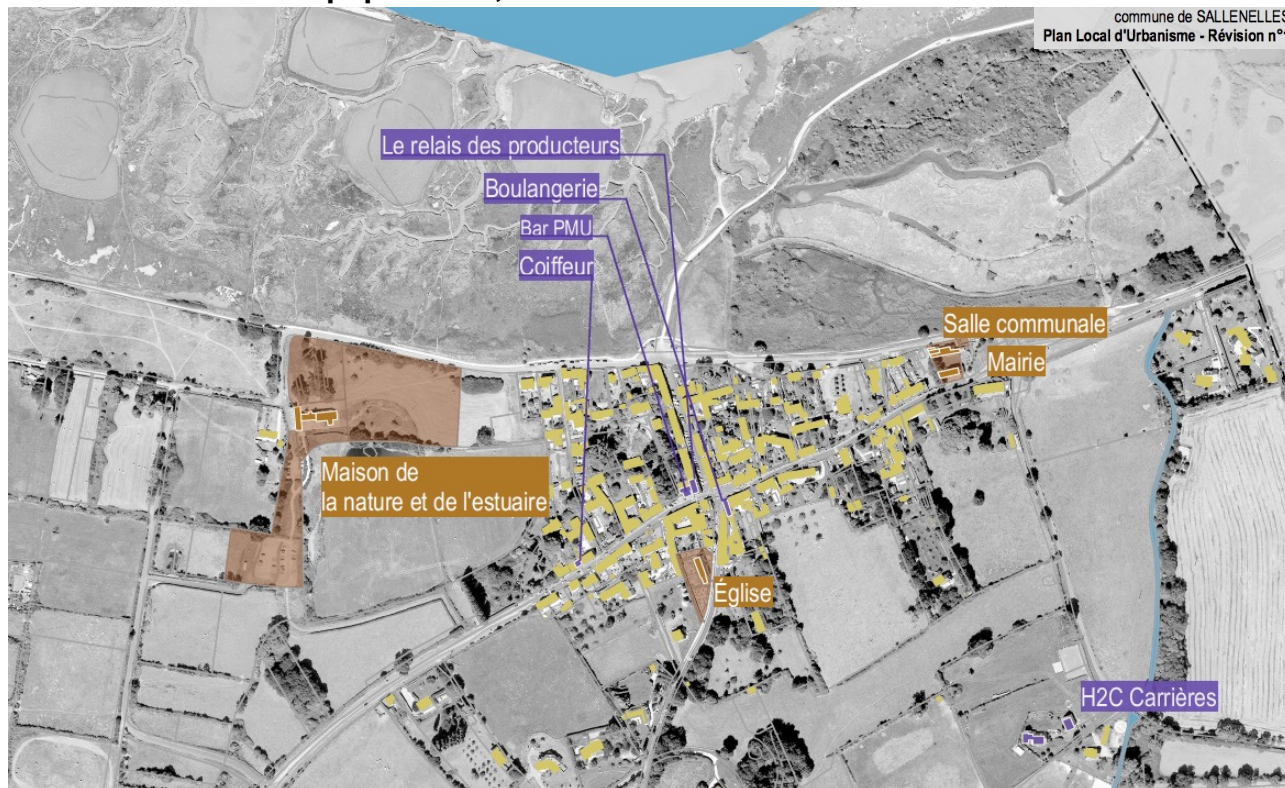
Besoin

- Extension du cimetière

Projet

- Restructuration de la Maison de la nature

Extrait de la carte équipements, activités et services



ÉQUIPEMENTS et SERVICES PUBLICS



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS
SUR PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



COMMERCES ET SERVICES À LA POPULATION



PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements anciens complété par des pavillons dans l'espace rural sur de grande parcelle, puis par un lotissement en lisière d'Amfreville

- 174 logements en 2020 soit 12% de plus qu'en 1968.

77% de résidences principales

16 % de résidences secondaires

80% sont occupés par leur propriétaire

7% de logements vacants

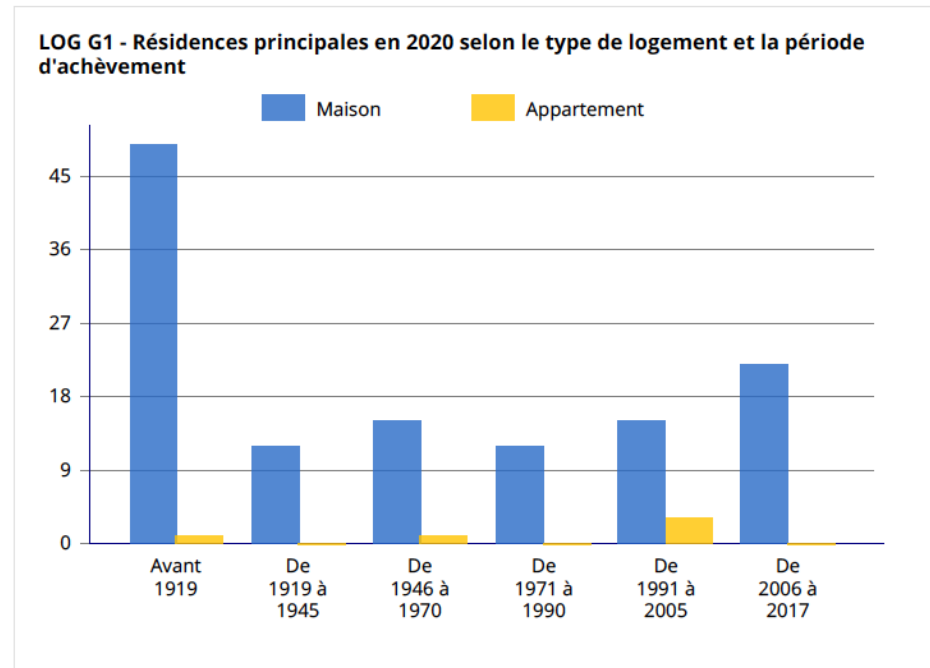
(très forte rotation sur les petites maisons de ville)

Un parc principalement composé de maisons individuelles

Seulement 7 appartements en 2020, et 4 logements locatifs sociaux.

$\frac{3}{4}$ des logements possèdent au moins 4 pièces.

LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2018.

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

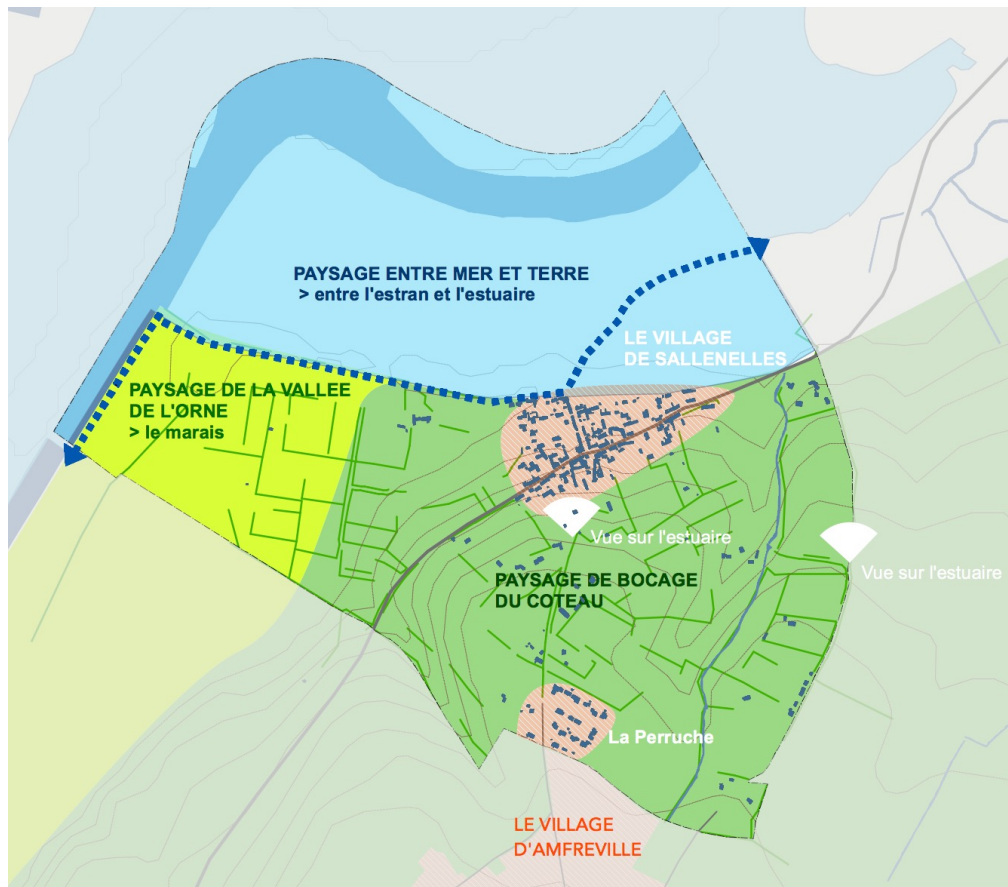


PRINCIPALES CONCLUSIONS SUR L'ETAT INITIAL DU SITE ET L'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

- *Données géographiques*
- *Ressources
environnementales*
- *Patrimoine naturel*
- *Risques, nuisances et
pollutions*



3 ENTITÉS PAYSAGÈRES : littoral, vallée de l'Orne et bocage Pays d'Auge



Enjeux pour le projet

- Préserver la couverture arborée du bocage ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions tant dans le paysage urbain du village qu'à ses lisières ;
- Préserver les rares points de vue sur l'estuaire depuis le coteau.

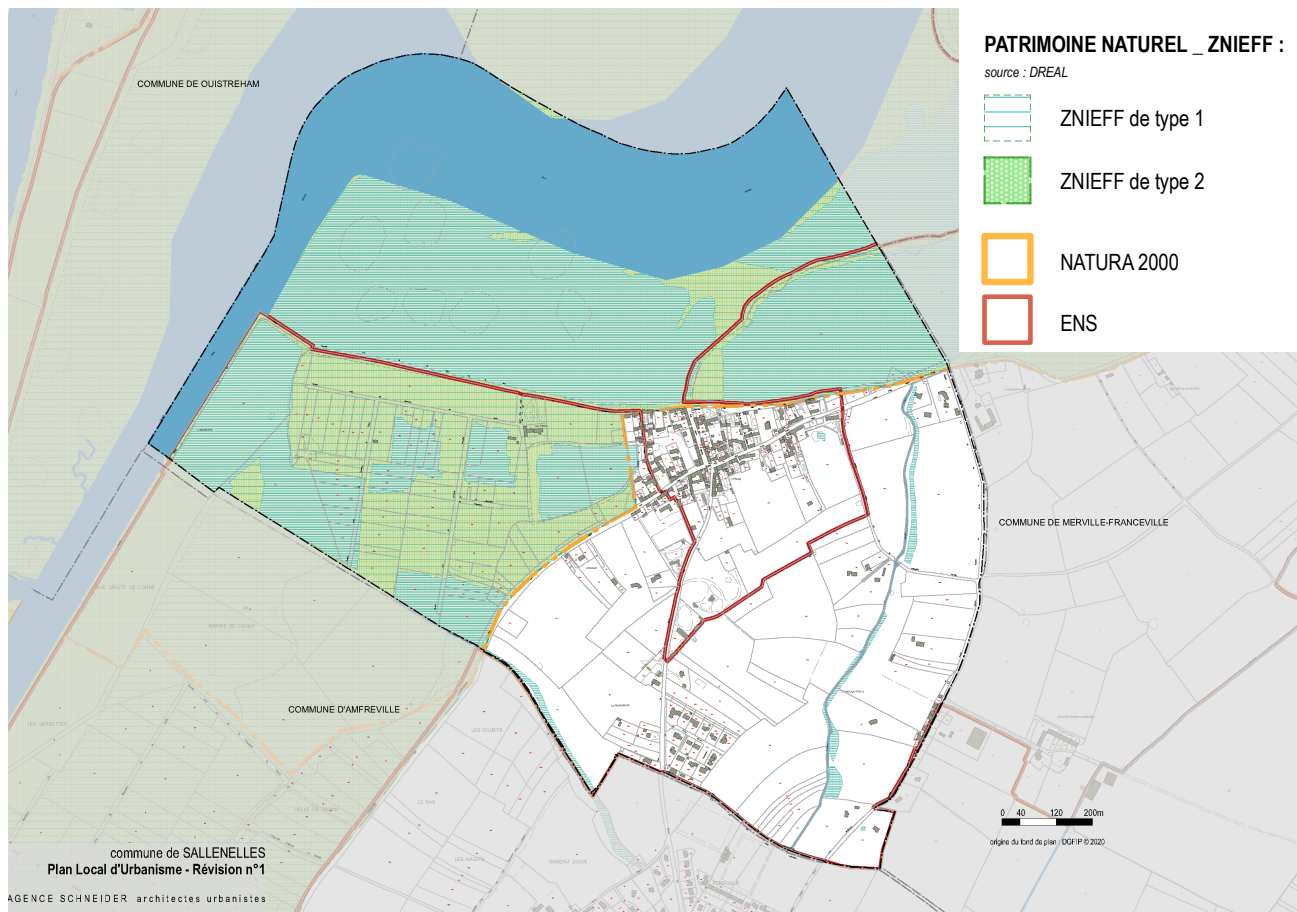
MILIEUX NATURELS

Un patrimoine écologique majeur

De nombreux repérages ou protections pour l'intérêt écologique des milieux naturels et géologiques de l'estuaire.

Enjeux pour le projet

- Préservation des espaces d'intérêt écologique des marais et zones humides de la vallée de l'Orne ;
- Protection des haies et boisements du bocage.





PRATIQUES AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE

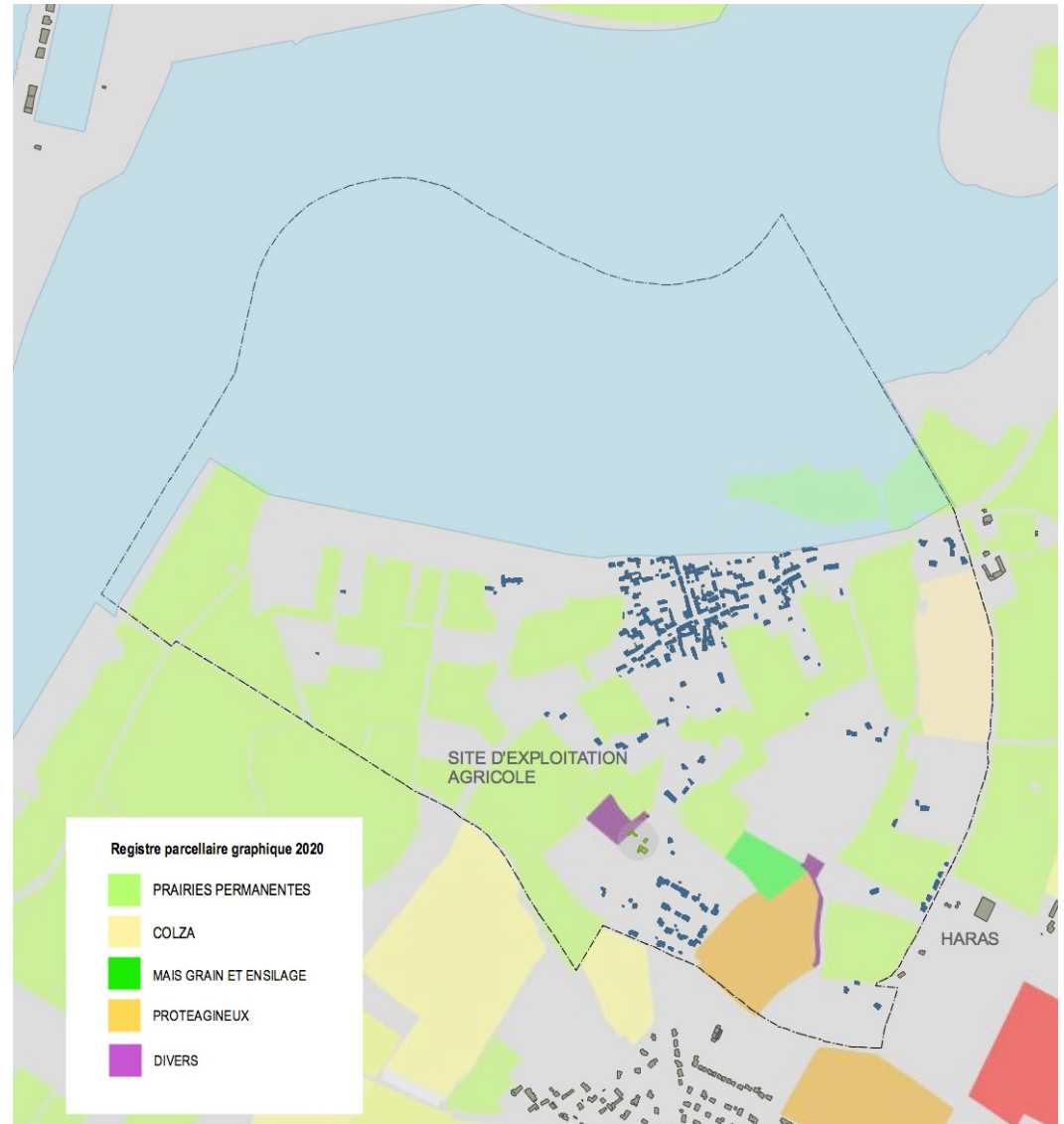
Un seul site de production agricole

- Pratique de l'élevage de bovins et vente à la ferme.
- Projet d'accueil de camping-cars.

Une part importante des terres hors agriculture professionnelle

Enjeux pour le projet

- Devenir du dernier site agricole communal ;
- Le passage des grands véhicules agricoles dans le village ;
- La protection des terres agricoles productives ;
- Le devenir de la poldérisation.





RISQUES NATURELS LIÉS AU SOL

Risques sismiques : très faible

Chutes de blocs / glissements de terrain :

- Des coteaux sensibles aux mouvements de terrains ;

Retrait gonflement des argiles :

- Aléa moyen sur le coteau ;
- Aléa faible sur le reste du territoire.

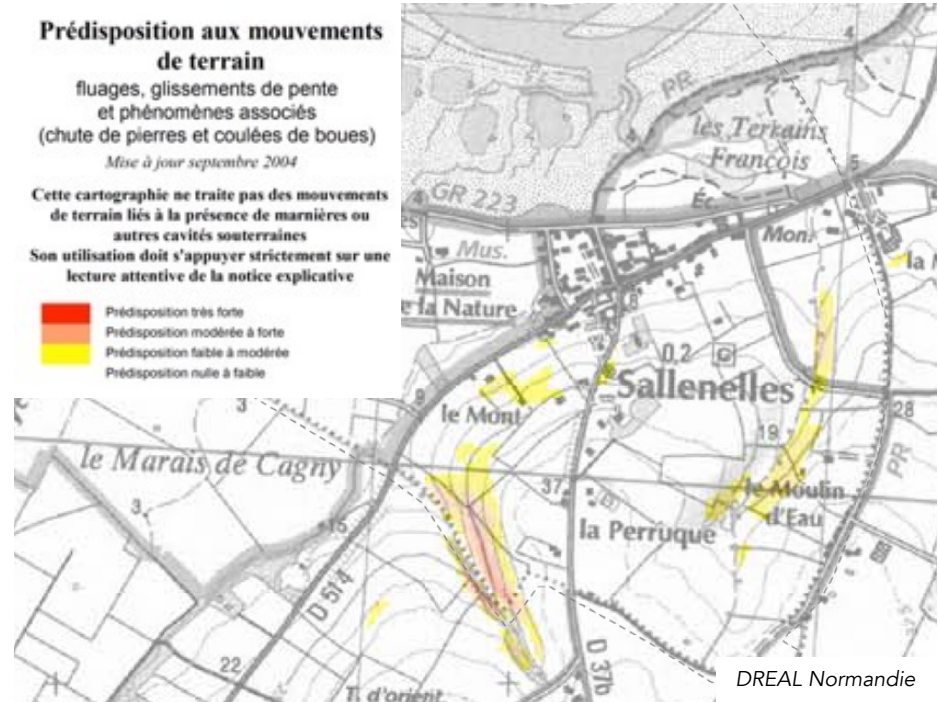
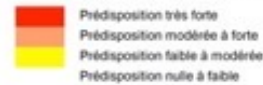
Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

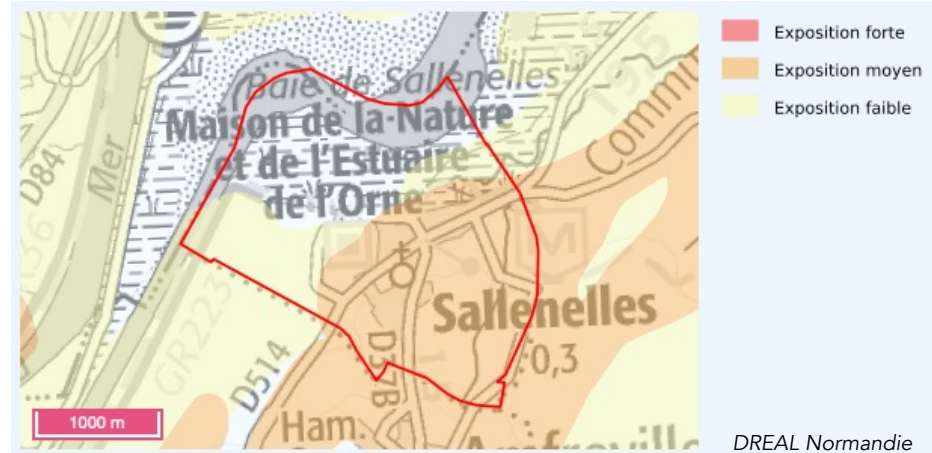
Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines

Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative



DREAL Normandie



DREAL Normandie

RISQUES NATURELS LIÉS À L'EAU



Risques de submersion marine

et d'inondation : sur une grande partie de la commune, et en lisière du village.

> Ils sont pris en compte par le **PLAN DE PREVENTION MULTI-RISQUES**.

LES ZONES ROUGE : Inconstructibles sauf exception, Le règlement sur ces zones vise à :

- préserver la fonction de stockage et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou de submersion marine sur les zones urbanisées voisines,
- éviter l'apport de population nouvelle,
- ne pas aggraver la vulnérabilité.

LES ZONES BLEUES

Le règlement de ces zones vise à :

- admettre l'apport de population nouvelle,
- ne pas aggraver la vulnérabilité *,
- permettre la densification et le renouvellement urbain.

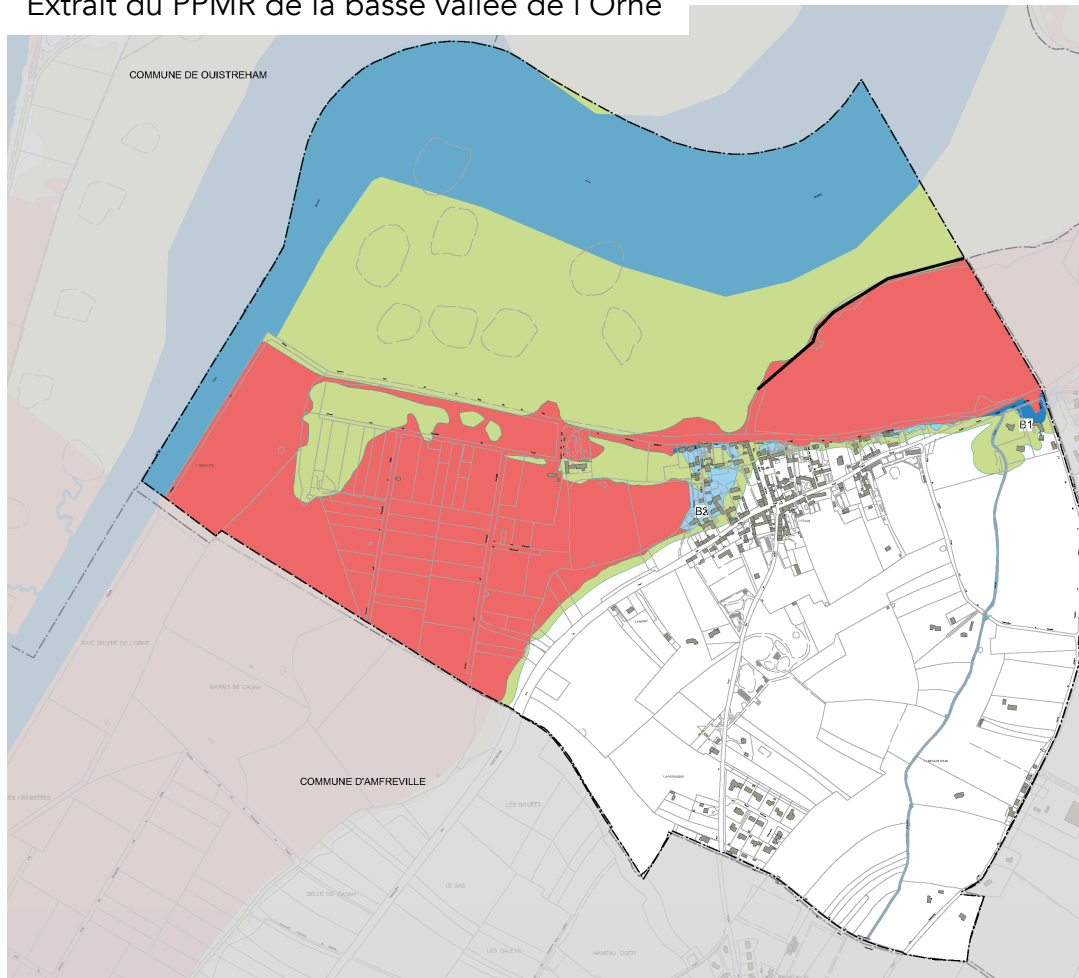
> B1 : un aléa submersion à long terme

> B2 : un aléa submersion à moyen terme

LES ZONES VERTES

comprennent les secteurs situés sous la cote de référence* de submersion marine non impactés par un aléa.

Extrait du PPMR de la basse vallée de l'Orne



Enjeu

La destruction des digues le long de l'Orne (projet ADAPTO) doit être conditionnée à la création d'ouvrages nord-sud, pour protéger la frange ouest du village.