

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

**Communauté de communes Seules Terre et Mer**

**PADD débattu le 15 juin 2023 en conseil communautaire**

**PLUi arrêté le 20 février 2025 en conseil communautaire**



Communauté de Communes



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
Communauté de communes Seules Terre et Mer

# SOMMAIRE

LES PIÈCES DU PLUi .....	p.3
--------------------------	-----

AVANT-PROPOS.....	p.4
-------------------	-----

Qu'est-ce que le PADD ? .....	4
-------------------------------	---

Guide d'utilisation .....	4
---------------------------	---

Un projet fédérateur .....	5
----------------------------	---

Synthèse du PADD .....	6
------------------------	---

## AXE 1

UNTERRITOIRE À L'IDENTITÉ CÔTIÈRE - RURALE QUI ENTRETIENT SON DYNAMISME EN TIRANT PARTI DE SON POSITIONNEMENT PRIVILÉGIÉ AUX PORTES DU BESSIN ET DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE .....	p.11
---	------

<b>Orientation 1.0</b> Les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants .....	13
---	----

<b>Orientation 1.1</b> Conforter un positionnement attractif entre Caen et Bayeux, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi .....	17
---	----

<b>Orientation 1.2</b> Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver .....	22
---	----

<b>Orientation 1.3</b> Maintenir et diversifier les filières économiques, créatrices d'emploi à l'échelle locale et porteuses d'avenir .....	25
--	----

<b>Orientation 1.4</b> Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire .....	27
--	----

## AXE 2

UNE ATTRACTIVITÉ PÉRI-RURALE AU SERVICE D'UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX, MÉNAGEANT LES RESSOURCES NATURELLES ET RÉPONDANT AUX BESOINS DU TERRITOIRE .....	p.28
---	------

<b>Orientation 2.0</b> Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages .....	34
--	----

<b>Orientation 2.1</b> Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité .....	36
--	----

<b>Orientation 2.2</b> Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin .....	38
---	----

<b>Orientation 2.3</b> Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie .....	40
---	----

## AXE 3

UN DOCUMENT QUI AFFIRME L'ENGAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LA LUTTE FACE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DANS L'ACCOMPAGNEMENT À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE .....	p.45
--	------

<b>Orientation 3.0</b> Adapter les projets d'aménagements dans un objectif de développement durable .....	47
---	----

<b>Orientation 3.1</b> Ménager la ressource sol en adoptant une gestion frugale et économe .....	49
--	----

<b>Orientation 3.2</b> Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble .....	51
---	----

<b>Orientation 3.3</b> Investir dans les mobilités de demain .....	52
--	----

<b>Orientation 3.4</b> Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone .....	54
---	----

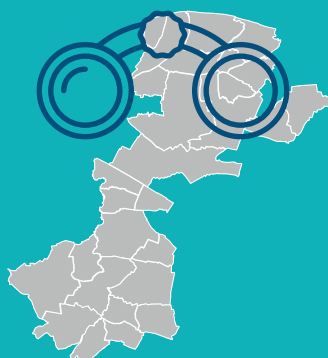
<b>Orientation 3.5</b> Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances .....	55
--	----

# LES PIÈCES DU PLUi

## RAPPORT DE PRÉSENTATION Le diagnostic du territoire



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES Les grandes orientations du territoire à long terme



## RÈGLEMENT ET ZONAGE Les règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Les secteurs et quartiers à enjeux



# AVANT-PROPOS

## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la communauté de communes de Seules Terre et Mer (CC STM) pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supérieure, en particulier le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normandie, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bessin, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Bessin.

Ces grandes orientations ont été présentées et ont fait l'objet d'un débat lors du conseil communautaire de la CC Seules Terre et Mer du 15 juin 2023. Ces grandes orientations ont ensuite été débattues au sein des 28 conseils municipaux du territoire intercommunal.

Le rôle du PADD est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens. Il doit traduire le projet stratégique et politique porté par les élus en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il rend compte des lignes de forces du projet intercommunal sur 12 ans à compter de son approbation.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic multi-thématique et des enjeux exposés au sein du Rapport de présentation. Les pièces réglementaires – orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement – doivent justifier de leur compatibilité avec les grandes orientations du présent PADD.

### Le PADD s'articule autour de trois principes :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, retenus pour l'ensemble de la communauté de communes,
- Il fixe des objectifs chiffrés de sobriété foncière, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), de lutte contre l'étalement urbain et justifie de son engagement dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN).

## GUIDE D'UTILISATION

### Les grandes orientations

Le présent PADD est constitué de 3 axes organisant les 15 grandes orientations définies par les élus et partagées avec les partenaires du territoire.

Le conseil communautaire de Seules Terre et Mer, en accord avec les 28 communes, a défini ces grandes orientations comme les lignes directrices de son projet politique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le projet réglementaire du PLUi s'appuie sur ces grandes orientations pour constituer ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et son règlement d'urbanisme (graphique et écrit).

### Le débat

Les grandes orientations du présent PADD ont été soumises à un débat en conseil communautaire le 15 juin 2023, dans le respect des délais calendaires fixés par le Code de l'Urbanisme à l'article L153-12 §1, c'est-à-dire au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

**À la suite du débat, le document de PADD pourra évoluer à condition de ne pas porter atteinte à son équilibre général, porté par les grandes orientations.**

Dans le cas où le déroulement de la procédure fait évoluer les grandes orientations du document, un second débat doit se tenir en conseil communautaire afin de valider une nouvelle mouture du document.

Suite à ce débat en conseil communautaire, les 28 communes de Seules Terre et Mer ont eu la possibilité de convoquer leurs conseils municipaux afin de tenir un débat du PADD et faire remonter leurs remarques et demandes à l'intercommunalité sur les orientations générales du document.

Comme énoncé par le Code de l'urbanisme à l'article L153-12 §2 : « Lorsque le PLU est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »



## Le sursis à statuer

**En application de l'article L153-11 §3, le débat du PADD en conseil communautaire de Seules Terre et Mer ouvre la possibilité pour l'intercommunalité et pour les communes de mobiliser le « sursis à statuer ».**

Cet outil prévu par le droit consiste en une mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire.

L'article L153-11 §3 du Code de l'urbanisme précise que :

*« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »*

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des « travaux, constructions ou installations ». En règle générale, il s'agit d'opérations donnant lieu à permis de construire, permis d'aménager ou à déclaration préalable.

L'octroi d'une demande d'autorisation peut être suspendu pendant 2 ans dans le cas où le projet compromet l'exécution du futur PLUi.

## UN PROJET FÉDÉRATEUR

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce politique du document d'urbanisme. Il donne une synthèse des grands principes décidés par les élus comme devant guider le développement de leur territoire pour les prochaines décennies.**

À l'image de la procédure dans son ensemble, le PADD s'est construit pendant plusieurs mois de travail et d'échanges associant les élus du territoire, les services de l'intercommunalité, les partenaires associés à la démarche et les habitants consultés au titre de la concertation du projet. Les grandes orientations d'urbanisme qui fondent ce projet de territoire sont le fruit d'arbitrages et de débats entre élus afin d'aboutir à un document fédérateur et unitaire, qui reste attentif aux spécificités de chaque commune.

**Le paysage constitue un fil rouge de ce projet politique.** Il permet de renouveler le regard sur les questions d'urbanisme et d'aménagement en portant l'accent sur ce qui fonde l'identité d'un territoire, d'une unité cohérente, d'un site, et permet d'identifier les critères de préservation et de mise en valeur de leurs qualités.

Ce changement de perspective permet d'aborder les enjeux d'urbanisme sous un nouvel angle en conditionnant les futurs projets et les interventions sur l'espace (ou au contraire le ménagement de ces espaces) au respect de plusieurs critères qui, ensemble, visent à mieux orienter l'aménagement du territoire sur le temps long.

Ainsi, les trois axes du présent PADD sont introduits par une « orientation paysagère », elle-même déclinée en plusieurs objectifs. Cette méthodologie est déclinée pour chaque axe. Les trois axes sont les suivants :

- **Axe 1 : Un territoire à l'identité côtière-rurale qui entretient son dynamisme en tirant parti de son positionnement privilégié aux portes du Bessin et de l'agglomération caennaise**
- **Axe 2 : Une attractivité péri-rurale au service d'un modèle de développement vertueux, ménageant les ressources naturelles et répondant aux besoins du territoire**
- **Axe 3 : Un document qui affirme l'engagement du territoire dans la lutte face aux effets du changement climatique et dans l'accompagnement à la transition énergétique**

Ces trois axes ont été rédigés et organisés dans la mesure où ils permettent de traiter et d'articuler ensemble trois défis majeurs du territoire sur les prochaines décennies :

1. Développer une identité propre et un « faire territoire » avec l'ensemble des 28 communes afin de prendre place dans son environnement et tirer parti d'un positionnement privilégié entre campagne et bord de mer ;
2. Tirer le bilan de l'aménagement territorial des dernières décennies pour définir un modèle de développement vertueux, tourné vers la satisfaction des besoins locaux ;
3. Contribuer à la formation d'un territoire résilient, plus sobre dans son utilisation du sol et des ressources locales, actif dans la lutte face au dérèglement climatique.

Des cartes et des schémas de synthèse, intégrés au PADD, permettent d'illustrer le contenu des axes et de spatialiser les grandes orientations qui les composent.

# SYNTHÈSE DU PADD

## SYNTHÈSE DES TROIS AXES

Cette synthèse des trois axes du PADD vise, en quelques pages, à faire ressortir les lignes de force du projet d'urbanisme. Elle comporte des renvois vers les orientations d'aménagement et les objectifs concernés.

**AXE 1 : Un territoire à l'identité côtière-rurale qui entretient son dynamisme en tirant parti de son positionnement privilégié aux portes du Bessin et de l'agglomération caennaise**

Le premier axe du PADD fonde le pacte unissant les 28 communes de Seules Terre et Mer autour d'un document d'urbanisme unique. Leurs atouts communs et leurs spécificités locales forment ensemble l'identité du territoire.

### 1 orientation paysagère transversale et 4 orientations stratégiques composent cet axe :

- **Orientation 1.0** : Les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants
- **Orientation 1.1** : Conforter un positionnement attractif entre Caen et Bayeux, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi
- **Orientation 1.2** : Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver
- **Orientation 1.3** : Maintenir et diversifier les filières économiques, créatrices d'emploi à l'échelle locale et porteuses d'avenir
- **Orientation 1.4** : Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire

### **Orientation 1.0 : Les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants**

Le territoire s'engage à préserver la qualité et la diversité de ses paysages locaux. Ces derniers s'articulent pour partie autour de la Vallée de la Seules qui constitue une véritable colonne vertébrale entre rivage et bocage.

Le diagnostic a défini 14 entités paysagères, auxquelles sont associées des enjeux spécifiques (voir 1.0.1).

Les traces du passé (voir 1.0.2), les grands éléments de structure paysagère (voir 1.0.3), les points de vue et les routes panoramiques (voir 1.0.4) forment des composantes paysagères à préserver.

Le document d'urbanisme vient identifier ces éléments, les protéger et apporte des préconisations pour engager leur valorisation.

### **Orientation 1.1 : Conforter un positionnement attractif entre Caen et Bayeux, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi**

Le positionnement de Seules Terre et Mer s'incarne dans la complémentarité de son armature territoriale et dans les interactions qu'il entretient avec les agglomérations voisines, en particulier Caen et Bayeux.

Pour maîtriser les effets induits par cette localisation attractive et planifier un développement harmonieux tenant compte des liens et des réalités qui structurent la vie locale (bassin d'emploi, groupes scolaires, commerces, équipements etc.), le PADD définit une armature territoriale en 4 niveaux (voir 1.1.1) :

- Deux pôles-relais et leurs communes associées,
- Un pôle de proximité et ses communes associées,
- Les communes côtières,
- Les communes rurales.

À chacun de ces niveaux de l'armature territoriale sont associés des objectifs de développements spécifiques qui sont détaillés au sein du PADD (voir 1.1.1).

En complément de ce travail sur l'armature, cette orientation identifie quelques-uns des projets par lesquels le territoire coopère avec ses voisins et encourage le développement de partenariats volontaires (voir 1.1.2).

### **Orientation 1.2 : Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver**

Les différentes composantes des trames naturelles (verte, bleue, noire, brune, etc.) sont essentielles par les fonctions écosystémiques qu'elles remplissent.

Afin qu'elles ne soient pas fragilisées par l'urbanisation ou les projets, le projet d'urbanisme s'attachera à les identifier, à les protéger et à les consolider. De cette façon, il garantit leur prise en compte au sein des projets.

Ainsi, il conviendra :

- De préserver et de restaurer les réservoirs comme les continuités écologiques (voir 1.2.1 et 1.2.2).
- D'identifier, de préserver et de restaurer les milieux humides du territoire (voir 1.2.3).
- De sanctuariser la qualité des écosystèmes dans les espaces préservés (voir 1.2.4).

### **Orientation 1.3 : Maintenir et diversifier les filières économiques, créatrices d'emplois à l'échelle locale et porteuses d'avenir**

Le maintien de l'emploi est un enjeu important pour un territoire résidentiel comme Seullès Terre et Mer. Le but est de lui permettre de conserver une économie active et une dépendance contenue vis-à-vis des bassins voisins.

L'agriculture domine le paysage économique et conserve un poids important dans l'emploi local. Le territoire veut conforter cette vocation tout en encourageant la diversification des filières et l'évolution des pratiques (voir 1.3.1).

Le territoire entend conserver la diversité des secteurs de son économie extra-agricole. Pour améliorer son attractivité et permettre l'implantation de structures à l'ancrage local, il encourage le développement de l'économie sociale et solidaire (voir 1.3.4). Enfin, il soutient la création de lieux pour le travail à distance (voir 1.3.5).

### **Orientation 1.4 : Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire**

Porte d'entrée du tourisme, le littoral est un espace attractif où le tourisme de mémoire (Débarquement de 1944) et les pratiques ludo-sportives (baignade, char à voile, etc.) se sont développés. Ce secteur doit être conforté (voir 1.4.1).

Dans le même temps, le territoire veut révéler les potentiels du tourisme vert et développer ses capacités d'accueil pour permettre un tourisme de découverte des milieux naturels (voir 1.4.2).

Pour permettre la découverte des sites en utilisant des modes actifs (cyclo-tourisme, randonnée) et améliorer leur accessibilité via ces modes, le territoire encourage le développement de modes décarbonés (voir 1.4.3).

Enfin, le territoire mènera une politique d'identification, de protection et de valorisation des composantes de son patrimoine vernaculaire (voir 1.4.4) et la promotion de ses labels et savoirs-faires artisanaux (voir 1.4.4).

## **Axe 2 : Une attractivité péri-rurale au service d'un modèle de développement vertueux, ménageant les ressources naturelles et répondant aux besoins du territoire**

Le second axe pose les fondements du modèle de développement territorial de Seullès Terre et Mer pour les décennies à venir. Ce dernier vise à la fois à répondre aux défis de l'époque (ménager les ressources, renouveler la ville sur la ville, produire une densité désirable) et aux besoins des populations locales, présentes comme à venir.

Pour limiter l'étalement urbain, Seullès Terre et Mer reconsidère ses façons d'aménager le territoire et définit des « critères de qualité » (urbaine, environnementale, architecturale et paysagère) à intégrer dans ses projets.

## **1 orientation paysagère transversale et 3 orientations stratégiques composent cet axe :**

- **Orientation 2.0 :** Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages
- **Orientation 2.1 :** Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité
- **Orientation 2.2 :** Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin
- **Orientation 2.3 :** Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie

### **Orientation 2.0 : Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages**

Afin de minimiser leurs impacts sur le paysage et leur site d'implantation, les projets seront encadrés. Ils prendront en compte les composantes paysagères dans lesquelles ils s'insèrent (végétations, sols, vues, patrimoines) et valoriseront les espaces remarquables qui les environnent.

Le PADD souhaite garantir la préservation des ceintures vertes communales et leur reconstitution au plus près de l'endroit où elles ont été impactées (voir 2.0.1). La gestion des franges (par la création et l'entretien de zones tampon) entre l'espace agricole et l'espace urbain visera aussi à garantir la préservation des paysages (voir 2.0.2).

Les entrées de bourgs ont un rôle-clé dans les paysages. Elles contribuent à son embellissement et possèdent une fonction de relais des trames écologiques par le biais des « tunnels végétaux » qui font pénétrer la nature dans les villages et seront préservés (voir 2.0.3).

Certains espaces verts résiduels des bourgs et de leurs périphéries pourront évoluer vers de nouveaux usages (voir 2.0.4). La prise en compte de la topographie dans les projets et opérations sera renforcée (voir 2.0.5).

### **Orientation 2.1 : Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité**

Le développement de l'activité économique locale nécessite la mise en place de conditions d'accueil favorables aux entreprises dans les espaces d'activité du territoire.

Pour y parvenir, en limitant la consommation d'espaces, le renouvellement des zones d'activités économiques (ZAE) existantes et la mobilisation de leurs potentiels fonciers seront privilégiés (optimisation de l'espace, comblement des dents creuses, réhabilitation des friches industrielles, artisanales, commerciales, etc.).

Si le renouvellement urbain est privilégié, une partie de l'enveloppe foncière sera quand même garantie pour permettre des projets d'activité en extension (voir 2.1.1). Afin de répondre à la demande des acteurs économiques et améliorer la qualité environnementale de ces espaces, la requalification des ZAE pourra être engagée. Des OAP

pourront permettre d'encadrer leur évolution (voir 2.1.2).

Les projets de création ou d'extension de surfaces commerciales en périphérie des bourgs seront encadrés afin de limiter leurs impacts sur les paysages, les sols et la dynamique des commerces de proximité (voir 2.1.3).

Afin de soutenir la redynamisation de l'espace rural, le territoire encourage l'implantation d'entreprises hors des zones d'activité (PME, TPE, auto-entrepreneurs, artisans...), sous réserve de limiter les nuisances (voir 2.1.4).

### **Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin**

Fort de son dynamisme résidentiel, le territoire souhaite poursuivre une trajectoire de croissance maîtrisée qui permette à la fois d'accueillir les populations arrivantes et de faciliter le parcours résidentiel de ses habitants.

S'appuyant sur une évaluation des besoins locaux et une analyse des gisements fonciers présents dans la tâche urbaine, la production de nouveaux logements devra minimiser ses impacts sur les ressources (eau, sols, milieux, etc.). Cette nouvelle offre sera répartie en cohérence avec l'armature territoriale, en priorisant les pôles-relais et en garantissant des capacités de développement minimales pour les communes rurales (voir 2.2.1).

Pour diminuer la tension sur le marché et offrir des solutions de logement à certaines catégories de population (jeunes, primo-accédants, seniors, etc.), une attention sera accordée à la diversité des typologies produites.

De même, le territoire portera des principes de mixité sociale et générationnelle dans ses opérations afin de fluidifier le parcours résidentiel des habitants (voir 2.2.4).

En orientant la production de logements prioritairement au sein de la tâche urbaine (dents creuses, réhabilitation de l'ancien et des friches, densification douce...), le territoire encourage le développement de nouvelles formes urbaines via des opérations plus denses mais désirables, adaptées aux modes de vie actuels, dont les principes d'urbanisation évitent la standardisation des paysages, permettent le maintien d'un cadre de vie de qualité et ménagent les ressources locales (voir 2.2.2 et 2.2.3).

Les opérations en extension seront autorisées en fonction des besoins identifiés à l'échelle des communes et dans la limite de l'enveloppe foncière allouée au projet.

### **Orientation 2.3 : Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie**

Si des centres-bourgs vivent bien, d'autres connaissent davantage de difficultés. Pour répondre à cette perte de vitalité (fermeture de commerces, vacance, diminution de la fréquentation, place importante de la voiture...), le projet d'urbanisme accompagnera les actions visant à refaire de ces espaces des lieux de vie. Le PLUi viendra

traduire les conclusions des études pré-opérationnelles en cours (Petites Villes de Demain notamment, voir 2.3.1).

Par une approche multi-thématique, le projet d'urbanisme entend préserver et dynamiser les tissus commerçants (voir 2.3.2), apporter des préconisations pour améliorer les espaces publics (apaisement des circulations, végétalisation, mise en valeur de l'existant, voir 2.3.3) et porter un principe d'équité territoriale dans la répartition des équipements et services de proximité (voir 2.3.4).

## **Axe 3 : Un document qui affirme l'engagement du territoire dans la lutte face aux effets du changement climatique et dans l'accompagnement à la transition énergétique**

Le troisième axe vient définir les lignes de force d'un projet d'urbanisme résilient, entre adaptation et lutte contre les effets du changement climatique sur le territoire. Par résilience, nous entendons la capacité d'un territoire à s'adapter à des perturbations lentes ou brutales, telles que changements climatiques, aléas, crises, etc.

### **1 orientation paysagère transversale et 5 orientations stratégiques composent cet axe :**

- **Orientation 3.0** : Adapter les projets d'aménagements dans un objectif de développement durable
- **Orientation 3.1** : Ménager la ressource sol en adoptant une gestion frugale et économe
- **Orientation 3.2** : Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble
- **Orientation 3.3** : Investir dans les mobilités de demain
- **Orientation 3.4** : Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone
- **Orientation 3.5** : Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances

### **Orientation 3.0 : Adapter les projets d'aménagements dans un objectif de développement durable**

Le territoire s'engage à accélérer le déploiement de la transition énergétique à son échelle, mais pas au dépens de la préservation de ses paysages et de son patrimoine. Pour concilier ces objectifs, l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sera soumise à certaines conditions (insertion paysagère, distance d'éloignement des premières constructions, voir 3.0.1). Pour augmenter la résilience locale, la valorisation des biodéchets (alimentaires, verts, etc.) sera soutenue à différentes échelles, par les acteurs publics, professionnels ou par les initiatives des particuliers (voir 3.0.2).

Le territoire entend renforcer la diversité végétale de ses espaces plantés et adaptées aux sols locaux, offrant un support propice à la biodiversité et à l'infiltration de l'eau (voir 3.0.3).



Les réflexions sur le bioclimatisme doivent être intégrées dès la conception des projets pour améliorer les performances énergétiques des logements, mieux calibrer l'implantation du bâti et innover dans les modes constructifs (voir 3.0.4).

### **Orientation 3.1 : Ménager la ressource en sol en adoptant une gestion frugale et économe**

Seulles Terre et Mer s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière incarnée par l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) à horizon 2050.

Le territoire prend des mesures pour préserver son capital productif agricole et sauvegarder les fonctions écosystémiques de ses sols, deux leviers majeurs pour augmenter sa capacité à faire face aux effets du changement climatique. Le PADD décline la trajectoire de l'objectif ZAN à l'échelle du territoire en définissant les enveloppes de foncier urbanisable sur 2021-2030 (consommation d'espaces) et sur 2031-2040 (artificialisation des sols).

Les volumes fonciers alloués sont répartis selon l'armature territoriale. Ils permettront d'assurer les capacités de développement des communes (voir 3.1.1).

Aussi, le territoire souhaite limiter l'impact des nouvelles urbanisations sur les ressources et les milieux. Bien commun, la préservation des sols est centrale dans la réflexion autour des projets afin d'en préserver les qualités paysagères, écologiques et pédologiques (voir 3.1.2).

### **Orientation 3.2 : Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble**

Eu égard à l'accroissement des phénomènes de stress hydrique sur le territoire, Seulles Terre et Mer s'engage à prendre des mesures pour améliorer la prise en compte du cycle de l'eau (gestion de l'eau pluviale, disponibilité de la ressource en eau potable, etc.) dans la planification.

Afin de limiter les risques de pénurie et d'adapter l'urbanisation aux capacités réelles des réseaux d'alimentation en eau potable, la planification des nouvelles constructions (en renouvellement comme en extension) sera conditionnée à la disponibilité de la ressource (voir 3.2.2).

Le territoire souhaite aussi tirer parti des bienfaits d'une gestion plus durable de l'eau dans les projets en améliorant l'infiltration des eaux de pluie au plus proche du point de chute, en limitant les ruissellements et les externalités négatives qui lui sont liées (les transferts de pollution dans le milieu naturel notamment), en optimisant les effets bénéfiques de sa présence : îlot de fraîcheur, lutte contre les risques d'inondation, etc (voir 3.2.1).

Les projets prendront en compte la présence des bassins versants dans la gestion du ruissellement (voir 3.2.3).

### **Orientation 3.3 : Investir dans les mobilités de demain**

Les transports sont le 3<sup>ème</sup> poste d'émission de gaz à effet de serre le plus important sur le territoire de Seulles Terre et Mer. Pour engager la décarbonation des mobilités et offrir aux ménages une alternative à leur dépendance à la voiture individuelle (mode dominant de mobilité sur le territoire), le projet cherchera à améliorer l'intermodalité en renforçant les continuités de parcours entre les modes (voir 3.3.1) et à favoriser le covoiturage vers les bassins d'emplois voisins (voir 3.3.2). Le développement des réseaux de mobilités actives, en premier lieu la marche et le vélo (voir 3.3.3) ainsi que le développement des transports collectifs (voir 3.3.4) est préconisé pour répondre aux besoins des habitants.

Dans l'hypothèse de son développement (amélioration du fonctionnement de la ligne, de son cadencement...), les abords de la halte ferroviaire d'Audrieu (espaces publics, stationnement, cheminements, etc.) seront réaménagés afin de constituer un pôle multimodal qui soit aussi une nouvelle porte d'entrée du territoire par le rail (voir 3.3.5).

### **Orientation 3.4 : Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone**

Des préconisations sont inscrites afin d'engager le territoire dans la transition énergétique en accélérant l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, à même de répondre aux objectifs nationaux et territoriaux (PCAET du Bessin). Le territoire souhaite ainsi promouvoir la production d'EnR, en priorisant leur implantation sur des surfaces artificialisées (voir 3.4.1). Pour lutter contre les logements particulièrement énergivores (les dites « passoires thermiques »), le territoire encouragera les dispositifs d'aide à la rénovation globale des bâtiments, notamment à l'isolation (voir 3.4.2).

### **Orientation 3.5 : Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances**

Sur le littoral et dans les terres, le territoire est confronté à plusieurs types de risques naturels, dont certains évoluent en s'aggravant avec le changement climatique. Le projet d'urbanisme identifie ces risques pour améliorer leur prise en compte et cible des préconisations permettant de minimiser leurs impacts.

Pour les communes côtières, la réflexion autour de l'élaboration d'un Projet Partenarial d'Aménagement sera engagée afin d'anticiper la relocalisation des constructions exposées au recul du trait de côte (voir 3.5.1). Plusieurs actions sont à mettre en place en lien avec la lutte contre les risques et nuisances : poursuivre la dynamique de diminution de la pollution lumineuse pour préserver la trame noire (voir 3.5.2), encourager l'innovation vers des modes constructifs durables (voir 3.5.3).

Le PLUi cherchera à améliorer la coexistence entre l'activité agricole et les espaces d'habitat en fixant des règles et en étudiant la constitution d'une charte à destination des exploitants et des riverains (voir 3.5.4).

## AXE 1.

Un territoire à l'identité  
côtière-rurale qui entretient  
son dynamisme en tirant  
parti de son positionnement  
privilegié aux portes du  
Bessin et de l'agglomération  
caennaise



## AXE 1. Un territoire à l'identité côtière - rurale qui entretient son dynamisme en tirant parti de son positionnement privilégié aux portes du Bessin et de l'agglomération caennaise

À travers ce premier axe, les élus souhaitent poser les bases d'un pacte fédérant les 28 communes du territoire sur la base d'atouts communs et de spécificités assumées. Pris ensemble, ces éléments donnent corps à la construction intercommunale et fondent l'identité et le dynamisme d'un territoire côtier - rural.

Ce premier axe permet, entre autres, d'affirmer un positionnement de territoire, de préciser les grands éléments constitutifs de son identité, de caractériser les liens fonctionnels et les coopérations de projet qui tissent des connexions de voisinage, de définir les trames naturelles qui le traversent et les modalités de leur protection, de fixer les orientations de développement des filières agricoles, économiques et touristiques.

Le territoire est riche d'une diversité de paysages. Du littoral sableux aux plaines et plateaux cultivés en passant par les vallées céréalières et les vallons bocagers, une grande alternance de paysages témoigne de la richesse du territoire et exprime la diversité de ses atouts.

Cette diversité de paysages offre aux habitants un cadre de vie de qualité. Une grande orientation du PADD sera de promouvoir ces paysages et les mettre en valeur.

Située à l'interface entre Caen, métropole régionale, et Bayeux, sous-préfecture du Calvados, la communauté de communes de Seules Terre et Mer est un territoire rural sous influence urbaine. Ce positionnement « tampon » place le territoire à proximité de plusieurs pôles urbains d'importance (Caen, Bayeux mais aussi Courseulles-sur-Mer, Duvres-la-Délivrande, Villers-Bocage, etc.), vis-à-vis desquels il se positionne et se crée sa place.

Penser le développement du territoire pour les années à venir nécessite de prendre en compte les dynamiques à l'œuvre dans ce contexte élargi. Une orientation du PADD traite de ce positionnement spécifique, fondé à la fois sur des liens d'interdépendances (emploi, consommation, loisirs, éducation ou autres services publics) et de coopérations ou de projets (programmes d'actions, partenariats, ententes, etc.). Le positionnement de Seules Terre et Mer s'incarne dans la complémentarité de son armature territoriale et dans la valorisation de ses relations de voisinage avec les territoires limitrophes.

Le territoire français est confronté à une perte de la biodiversité et la communauté de communes de Seules Terre et Mer n'échappe pas à ce phénomène. Le territoire présente pourtant une grande qualité environnementale à préserver, constituée notamment par la diversité des milieux et habitats (zones humides, boisements, espaces ouverts, prairies, littoraux, arrières-marais) qui accueillent une faune et flore riche et diversifiée.

Une orientation du PADD exprime la volonté des élus de renforcer le rôle du territoire comme un maillon des trames naturelles afin de préserver les corridors écologiques (supports du déplacement des espèces) et les réserves de biodiversité (refuges pour les espèces).

Sur les dernières décennies, l'économie locale de Seules Terre et Mer s'est maintenue en nombre d'emplois (près de 3 000 en 2019). Elle a conservé une identité fortement agricole (75 % de la superficie du territoire est dévolue à l'agriculture) et un profil diversifié, sans spécialisation monospécifique dans un type de secteur.

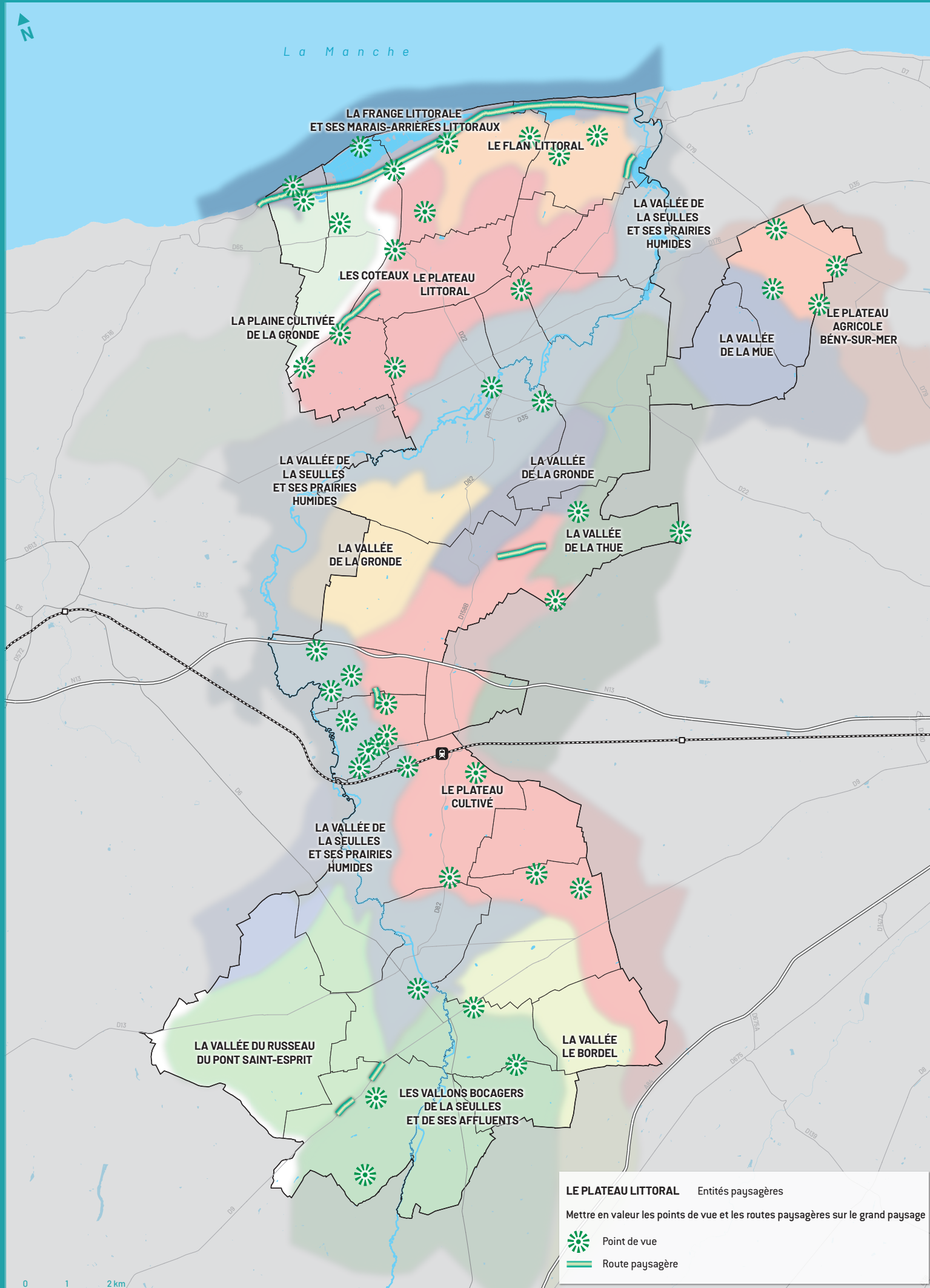
Une orientation du PADD affirme la volonté des élus de pérenniser la vocation agricole du territoire, garante de son identité, et de maintenir la diversité de l'économie, pourvoyeuse d'emplois pour une partie de la population.

Enfin, Seules Terre et Mer est une destination touristique forte de nombreux atouts qui jalonnent à la fois son littoral et son arrière-pays et s'incarnent autant dans l'épaisseur historique de ses lieux de mémoire que dans la richesse patrimoniale de ses villages comme de ses paysages.

Une orientation de PADD exprime la volonté des élus de Seules Terre et Mer de continuer à valoriser et à tirer parti du littoral et de la mémoire du Débarquement comme attrait du tourisme local tout en travaillant à améliorer la visibilité du tourisme sur les autres secteurs du territoire : monuments historiques, paysages naturels remarquables (tourisme vert), cyclotourisme, itinéraires de randonnée, patrimoine vernaculaire des villages, etc.

### 1 orientation paysagère transversale et 4 orientations stratégiques composent cet axe :

- **Orientation 1.0 : Les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants**
- **Orientation 1.1 : Conforter un positionnement attractif entre Caen et Bayeux, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi**
- **Orientation 1.2 : Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver**
- **Orientation 1.3 : Maintenir et diversifier les filières économiques, créatrices d'emploi à l'échelle locale et porteuses d'avenir**
- **Orientation 1.4 : Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire**





# Orientation 1.0 : Les paysages comme garants de l'identité du territoire et du cadre de vie de ses habitants

Le territoire s'étire sur un axe nord-sud entre le littoral de la Manche au nord et le bocage normand au Sud. Il se situe à la frontière de deux grandes entités géologiques de la France : le Massif armoricain à l'Ouest, pays de collines et de bocage au relief accidenté, et le Bassin parisien à l'Est, au paysage de plaines et de plateaux.

Les trois-quarts nord du territoire se situent sur la plaine de Caen et du Bessin, composée par des calcaires et des limons datant du Jurassique moyen, tandis que le quart sud est composé d'une épaisse série de schistes, grès et conglomérats datant du briovérien supérieur.

Ce socle géologique permet l'expression de paysages multiples. Ces deux entités géologiques sont reliées par la vallée de la Seulles qui constitue la colonne vertébrale du territoire et le lien paysager du Sud vers le Nord.

## 1.0.1. Promouvoir la diversité des paysages en s'appropriant les 14 entités et en s'appuyant sur leurs caractéristiques pour exprimer une identité propre

L'analyse des éléments constitutifs du paysage, couplée à un travail de perception sensible du territoire, ont permis de définir 14 entités paysagères à l'échelle du territoire de Seulles Terre et Mer (carte au 1/120 000ème).

À travers l'identification de ces 14 entités, le territoire de Seulles Terre et Mer travaille à faire reconnaître et à préserver la qualité de ses paysages à la fois littoraux et bocagers, de vallées comme de plateaux agricoles, etc.

Chaque entité porte des enjeux de préservation et de développement qui lui sont propres. Ils sont définis au sein du diagnostic paysager (voir Rapport de présentation, tome 1.2, chapitre 2.3). Chacun de ces éléments contribue à la définition des paysages du territoire. Pris ensemble et selon leur combinaison, ils définissent des ambiances paysagères distinctes et composent une charpente paysagère que le document d'urbanisme cherchera à révéler et à mettre en valeur.

Pour garantir une meilleure prise en compte des enjeux paysagers dans les projets, les pétitionnaires s'engagent à respecter les préconisations d'aménagement et de préservation édictées pour chaque entité paysagère, dans un rapport de compatibilité.

### Les 14 entités paysagères de Seulles Terre et Mer :

1. **La frange littorale et ses marais-arrières littoraux** : concerne les communes d'Asnelles, Ver-sur-Mer, Graye-sur-Mer, Meuvaines.
2. **Le flanc littoral** : concerne les communes de Ver-

sur-Mer, Graye-sur-Mer, Sainte-Croix-sur-Mer.

3. **La plaine cultivée de la Gronde** : concerne les communes d'Asnelles, Meuvaines.
4. **Le plateau littoral** : concerne les communes de Bazenville, Crépon, Sainte-Croix-sur-Mer, Banville, le Sud de Ver-sur-Mer et de Graye-sur-Mer ainsi que le Nord de Creully-sur-Seulles (Villiers-le-Sec), Ponts-sur-Seulles (Tierceville), Colombiers-sur-Seulles.
5. **La vallée de la Seulles et ses prairies humides** : concerne les communes de Graye-sur-Mer, Banville, Colombiers-sur-Seulles, Creully-sur-Seulles, Ponts-sur-Seulles (Tierceville), Carcagny, Audrieu, Ducy-Sainte-Marguerite, Bucéels, Tilly-sur-Seulles, Fontenay-le-Pesnel.
6. **Le flanc de la Seulles** : concerne les communes de Moulins en Bessin (Martragny et Rucqueville), et Creully-sur-Seulles (Saint-Gabriel-Brécy).
7. **La vallée de la Thue** : concerne les communes de Moulins-en-Bessin (Cully), Ponts-sur-Seulles (Amblie, Pierrepont) et l'ouest de Fontaine-Henry.
8. **La vallée de la Gronde** : concerne les communes de Ponts-sur-Seulles (Lantheuil), Moulins-en-Bessin (Coulombs) et le sud de Creully-sur-Seulles.
9. **La vallée de la Mue** : concerne les communes de Fontaine-Henry et Bény-sur-Mer.
10. **Le plateau agricole de Bény-sur-Mer** : concerne la commune de Bény-sur-Mer.
11. **Le plateau cultivé** : concerne les communes de Moulins-en-Bessin (Saint-Léger et Coulombs), Carcagny, Ducy-Sainte-Marguerite, Audrieu, Loucelles, Cristot, Fontenay-le-Pesnel, Tessel.
12. **La vallée du ruisseau du Pont Saint-Esprit** : concerne les communes de Lingèvres et Bucéels, la partie ouest de Tilly-sur-Seulles et la partie nord de Hottot-les-Bagues.
13. **La vallée du Bordel** : concerne les communes de Fontenay-le-Pesnel, Tessel et la partie nord de Juvigny-sur-Seulles.
14. **Les vallons de la Seulles et de ses affluents** : concerne la partie sud de Tilly-sur-Seulles, Juvigny-sur-Seulles, Vendes, Saint-Vaast-sur-Seulles et Hottot-les-Bagues.

## 1.0.2 : Faire perdurer le témoignage de la Seconde Guerre mondiale et du Débarquement et valoriser les paysages et les sites témoins

La communauté de communes Seules Terre et Mer est aussi le témoin de l'histoire de la Seconde Guerre mondiale. Le 6 juin 1944, le Débarquement des Alliés sur les plages de Normandie va laisser une empreinte durable sur le territoire, lui conférant a posteriori une renommée internationale.

Le territoire garde les traces de cette séquence du Débarquement allié par la présence de plusieurs sites, parmi lesquels les plages de Gold Beach et de Juno Beach.

Si les sites témoins de ce pan historique sont plus présents sur le littoral, de nombreux vestiges et marqueurs issus de cette période existent dans la zone arrière-littorale, au sein même des paysages agricoles. Les stèles, les monuments commémoratifs, les vestiges, les cimetières pourront être identifiés, entretenus et mis en valeur. Une mise en réseau des musées portant sur la mémoire de la Seconde Guerre mondiale pourra être réfléchie, en lien avec la stratégie touristique et culturelle locale.

*Exemples de sites à préserver / réhabiliter (liste non exhaustive) :*

- Arbre remarquable avec sa stèle B7-194 à Moulins en Bessin (ancienne commune de Martragny),
- Cimetière canadien de Hottot-les-Bagues, cimetière militaire du Commonwealth à Tilly-sur-Seulles,
- Site de la Croix de Lorraine à Graye-sur-Mer.
- La batterie du Mont Fleuri et le site de l'abri Hollis au Paisty Vert à Ver-sur-Mer, etc.

## 1.0.3 : Protéger et valoriser les éléments structurants du paysage : arbres, alignements, murets, boisements, etc.

Les éléments structurants du paysage de Seules Terre et Mer, parfois déjà identifiés à l'échelle communale, seront identifiés, protégés et valorisés. Le projet réglementaire identifiera ces éléments et leur associera un niveau de protection ainsi que des préconisations adaptés selon l'enjeu de préservation propre à chacun d'eux.

- **Les arbres** : les arbres structurants au sein des espaces publics (par exemple : au milieu des places de villages ; en accompagnement de liaisons douces ou d'espaces verts urbains protégés). Les arbres isolés au cœur des espaces naturels (par exemple : chêne centenaire dans la vallée de la Seules).
- **Les arbres d'alignements** : arbres des allées accompagnant le patrimoine bâti (châteaux, manoirs, etc.).

- **Les murets** : dans l'espace urbain, lorsqu'ils constituent une limite forte entre espace public et espace privé ; lorsqu'ils composent un ensemble avec un élément du patrimoine bâti identifié (par exemple : les châteaux) ; dans les espaces agricoles et naturelles, lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public (par exemple : depuis la RD541 / à hauteur de Meuvaines) ;
- **Les boisements** : lorsqu'ils forment des espaces de respiration et de nature dans le tissu bâti, au cœur des espaces urbains. Lorsqu'ils sont associés à d'autres usages tels que la randonnée. Lorsqu'ils contribuent à la préservation de la trame verte.

## 1.0.4 : Mettre en valeur les points de vue et les routes paysagères sur le grand paysage

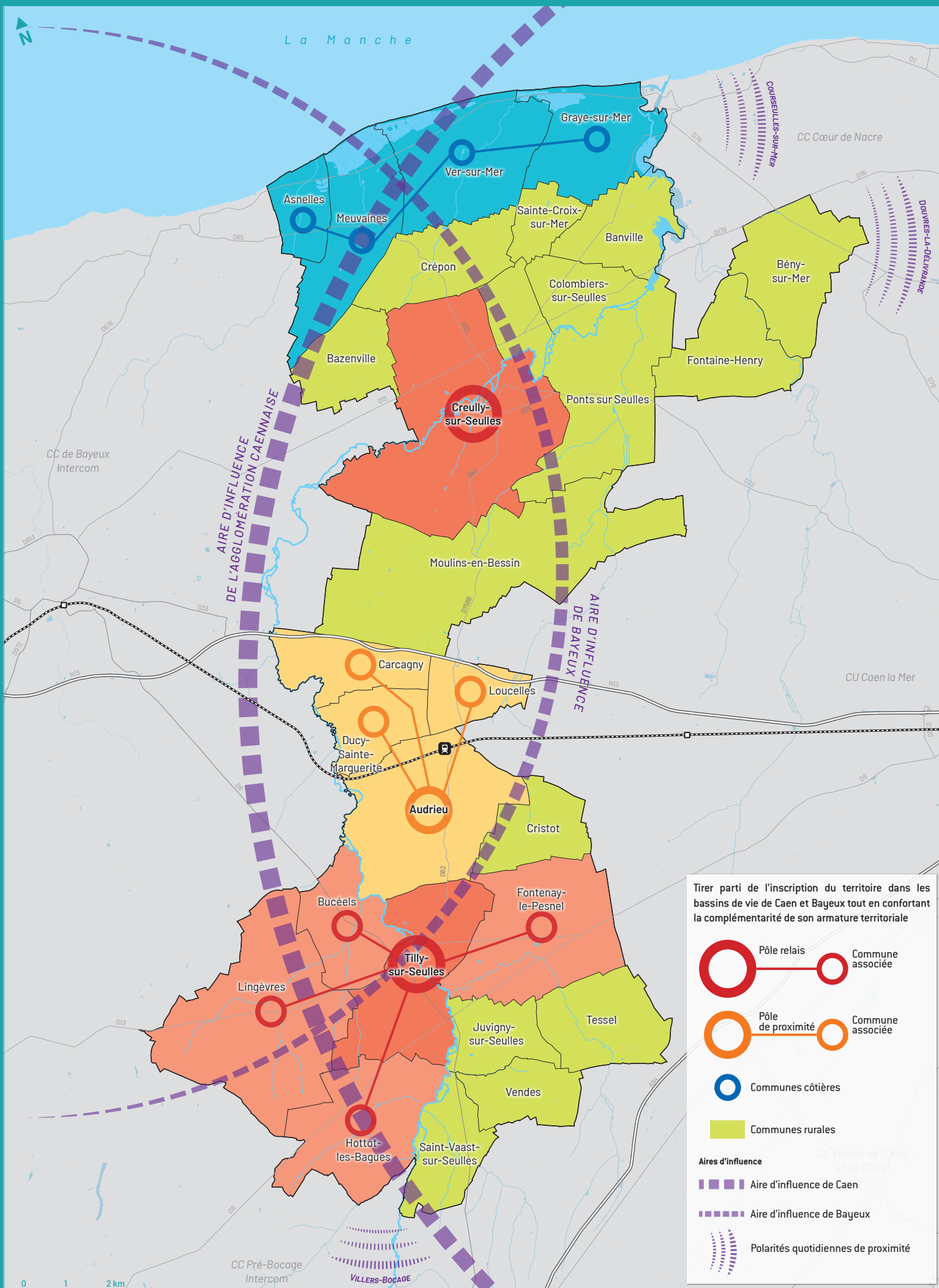
Plusieurs points de vue et routes paysagères sont identifiés sur le territoire (voir carte de PADD de l'orientation 1.0). Les cônes de vue déjà cartographiés dans le SCoT Bessin sont à valoriser pour préserver de l'urbanisation les sites remarquables. Par leur intégration dans les sites et leur tracé, ces axes permettent d'apprécier la qualité paysagère du territoire (paysage littoral, paysage de plaine, de bocage ou de vallée, etc.).

De plus, ces points de vue et routes paysagères peuvent être le point de départ de projets de valorisation et de découverte du paysage. Des haltes et des panoramas pourront être aménagés aux endroits opportuns pour mettre en valeur les vues d'intérêt créées par ces axes.





**AXE 1**  
**ORIENTATION 1.1 : CONFORTER UN POSITIONNEMENT ATTRACTIF ENTRE CAEN ET BAYEUX,**  
**EN S'APPUYANT SUR LES POLARITÉS DU TERRITOIRE ET SUR SES LIENS AVEC LE TERRITOIRE ÉLARGI**





# Orientation 1.1: Conforter un positionnement attractif entre Caen et Bayeux, en s'appuyant sur les polarités du territoire et sur ses liens avec le territoire élargi

Seulles Terre et Mer entretient des liens forts avec son voisinage élargi. Cette influence de l'extérieur s'observe dans le fonctionnement des bassins de vie du territoire. Ainsi, 85% des actifs résidents à Seulles Terre et Mer travaillent hors du territoire. Au-delà de l'emploi, l'accès aux surfaces commerciales, aux équipements structurants, aux établissements scolaires du second degré et à certains services montrent les liens significatifs que maintient le territoire avec ses voisins. Le fonctionnement du territoire est également tourné vers l'intérieur et mobilise ses propres bassins de vie ainsi que l'offre (en commerces, services, groupes scolaires, équipements, loisirs etc.) qu'ils proposent.

Cette orientation prend acte de ce fonctionnement et vise à conforter le dynamisme d'un territoire qui tire parti de ses liens de voisinage. Cette orientation cherche également à affirmer un positionnement propre à Seulles Terre et Mer à travers la complémentarité de son armature territoriale. Structurée autour de plusieurs bassins de vie, cette armature offre un cadre pour penser un développement cohérent du territoire et un équilibre dans la répartition de son offre en logements, en services, équipements de proximité, etc.

## 1.1.1. Tirer parti de l'inscription du territoire dans les bassins de vie de Caen et Bayeux tout en confortant la complémentarité de son armature territoriale

Le présent objectif affirme le besoin de surveiller et de maîtriser les effets induits par le positionnement d'interface et l'attractivité résidentielle du territoire : dépendance aux bassins d'emploi limitrophes, mobilités quotidiennes tournées vers l'extérieur du territoire, incidences de l'attractivité du cadre côtier-rural sur les prix des marchés locaux du foncier et de l'immobilier, etc.

Le PLUi s'engage, par ses dispositions qu'il définit, à maintenir un cadre de vie rural agréable et animé qui vise à éviter le développement ou l'aggravation de tout phénomène de « cité-dortoir » ou de repli sur le logement.

Pour ce faire, le territoire cherchera à entretenir, par le modèle de développement qu'il définit, un dynamisme de liens et d'échange entre pôles et entre communes. Le PLUi cherchera à permettre le (re)développement, dans les bassins de vie du territoire, d'une offre variée (de logements, de commerces, de lieux culturels et récréatifs, d'équipements, d'accès à la nature) permettant de valoriser tous les éléments qui fondent la qualité de vie locale.

L'objectif est d'ancrer les ménages dans des cadres de vie désirables et leur offrir des parcours de vie facilités.

Afin de concevoir sa politique d'aménagement et asseoir ses orientations sur un socle géographique réfléchi, le Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin (SCoT) définit une armature territoriale hiérarchisée en cinq niveaux afin d'assurer « un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, services, commerces... ».

Le PLUi de Seulles Terre et Mer s'appuie sur cette armature afin de structurer son développement en cohérence avec les dynamiques à l'œuvre dans le Bessin, en mettant au centre de ses priorités le maintien des cadres de vie présents sur le territoire et du caractère côtier-rural qui fonde son identité d'ensemble.

À l'échelle du Bessin, au pôle principal de Bayeux viennent s'ajouter des pôles secondaires (Isigny, Le Molay-Littry), suivis par des pôles-relais et des pôles de proximité qui disposent de plusieurs « communes associées » (correspondant globalement à leurs bassins de vie). Les « communes rurales » (distinguées selon si elles sont côtières ou non) forment le cinquième niveau de l'armature.

Sur le territoire de Seulles Terre et Mer, cette armature se décline comme suit :

- **deux pôles relais** : Creully-sur-Seulles ; Tilly-sur-Seulles et ses communes associées (Bucéels, Fontenay-le-Pesnel, Hottot-les-Bagues, Lingèvres).

L'objectif global porté par les élus du territoire et décliné dans le présent document est de conforter le rôle et le poids des pôles-relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles dans l'armature territoriale, notamment dans l'accueil des nouveaux logements (orientation 2.2).

Ce niveau vise à structurer deux pôles d'équilibre, au nord et au sud du territoire, offrant accès à des services de proximité pour les résidents de leurs bassins de vie.

Pour permettre le développement du territoire au niveau de bassins de vie, les communes associées à ces pôles-relais (voir liste plus haut) occupent une position spécifique dans l'armature territoriale et participent à l'accueil de nouveaux projets (logement, équipement, activité, etc.) qui répondent à leurs besoins et ne viennent pas perturber les équilibres de proximité.

- **un pôle de proximité** : Audrieu et ses communes associées (Carcagny, Ducy-Sainte-Marguerite, Loucelles).

L'objectif porté par les élus et décliné dans le présent document est de conforter le pôle de proximité d'Audrieu,

et de le renforcer dans l'hypothèse d'une amélioration de la circulation des trains sur la halte ferroviaire (desserte, cadencement ...). Cet objectif vise à constituer une polarité intermédiaire entre les deux pôles relais et à articuler le développement futur du territoire avec la présence d'une halte, vecteur de décarbonation des déplacements quotidiens des résidents de la commune.

Pour permettre le développement du territoire au niveau de bassins de vie, les communes associées à ces pôles-relais (voir liste plus haut) occupent une position spécifique dans l'armature territoriale et participent à l'accueil de nouveaux projets (logement, équipement, activité...) qui répondent à leurs besoins et ne viennent pas perturber les équilibres de proximité.

- **les communes côtières** : Asnelles, Graye-sur-Mer, Meuvaines, Ver-sur-Mer.

L'objectif global porté par les élus du territoire et décliné dans le présent document est de permettre un développement raisonné et proportionné à la population résidente et touristique des communes côtières, tenant compte de leurs spécificités (respect de la loi littoral, recul du trait de côte, etc.).

Pour leur permettre de continuer à jouer leur rôle dans le développement du territoire (pôle d'emploi, tissu commerçant, accueil des touristes, attractivité résidentielle de la côte, etc.) et de s'adapter aux changements en cours, les communes côtières conserveront un potentiel d'accueil pour de futurs projets, en cohérence avec leurs besoins et dans le respect des préconisations de localisation et de formes urbaines édictées au PADD.

- **les communes rurales** : Banville, Bazenville, Bénigny-sur-Mer, Colombiers-sur-Seulles, Crépon, Cristot, Fontaine-Henry, Juvigny-sur-Seulles, Moulins-en-Bessin, Ponts-sur-Seulles, Sainte-Croix-sur-Mer, Saint-Vaast-sur-Seulles, Tessel, Vendes.

L'objectif global porté par les élus du territoire et décliné dans le présent document est de garantir pour les communes rurales la possibilité d'un développement contenu et proportionné à leurs besoins

Pour leur permettre de continuer à se développer, les communes rurales conserveront un potentiel d'accueil pour de futurs projets, en cohérence avec leurs besoins et dans le respect des préconisations de localisation et de formes urbaines édictées au présent document (orientation 2.2 et orientation 3.1).

### 1.1.2 : Encourager le développement de coopérations et partenariats à l'échelle locale, au sein du territoire et avec ses voisins, autour de sujets partagés

En plus des liens fonctionnels qui connectent le territoire à ses voisins, le présent objectif affirme le besoin de poursuivre et d'encourager le développement de coo-

pérations volontaires, dans le cadre de projets, d'événements ou de partenariats associant plusieurs échelons de territoire autour de sujets partagés.

Cet objectif soutient les partenariats déjà engagés avec les territoires limitrophes, notamment via le syndicat mixte Ter'Bessin qui regroupe les trois communautés de communes de Seulles Terre et Mer, de Bayeux Intercom et de Isigny-Omaha Intercom en portant des dynamiques de coopération volontaires autour de sujets partagés :

- L'urbanisme via le SCoT du Bessin et la mutualisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme au sein du SIB (service instructeur du Bessin), etc.
- La stratégie d'adaptation et de résilience face au changement climatique via le Plan Climat Air Énergie Territorial qui sera intégré au SCoT d'ici à 2028,
- La gestion des évolutions du littoral et la prévention des risques inondation via la compétence GEMAPI et l'animation d'une stratégie de gestion de la bande côtière avec le dispositif « Notre Littoral pour Demain »,
- La relocalisation de l'agriculture et de l'alimentation au niveau local par la mise en place d'un Projet Alimentaire Territorial à l'échelle du Bessin qui vise à fédérer et mettre en avant les producteurs et les distributeurs pour améliorer l'accès des populations du territoire à une alimentation saine et de qualité.

D'autres structures œuvrent pour porter des coopérations sur le territoire élargi :

- Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Normandie, dans le cadre du projet « Seulles Tous Ensemble », a permis d'engager une concertation sur les actions à mener sur la partie aval de la vallée de la Seulles, entre Creully-sur-Seulles et Courseulles-sur-Mer en termes de préservation et valorisation écologique.

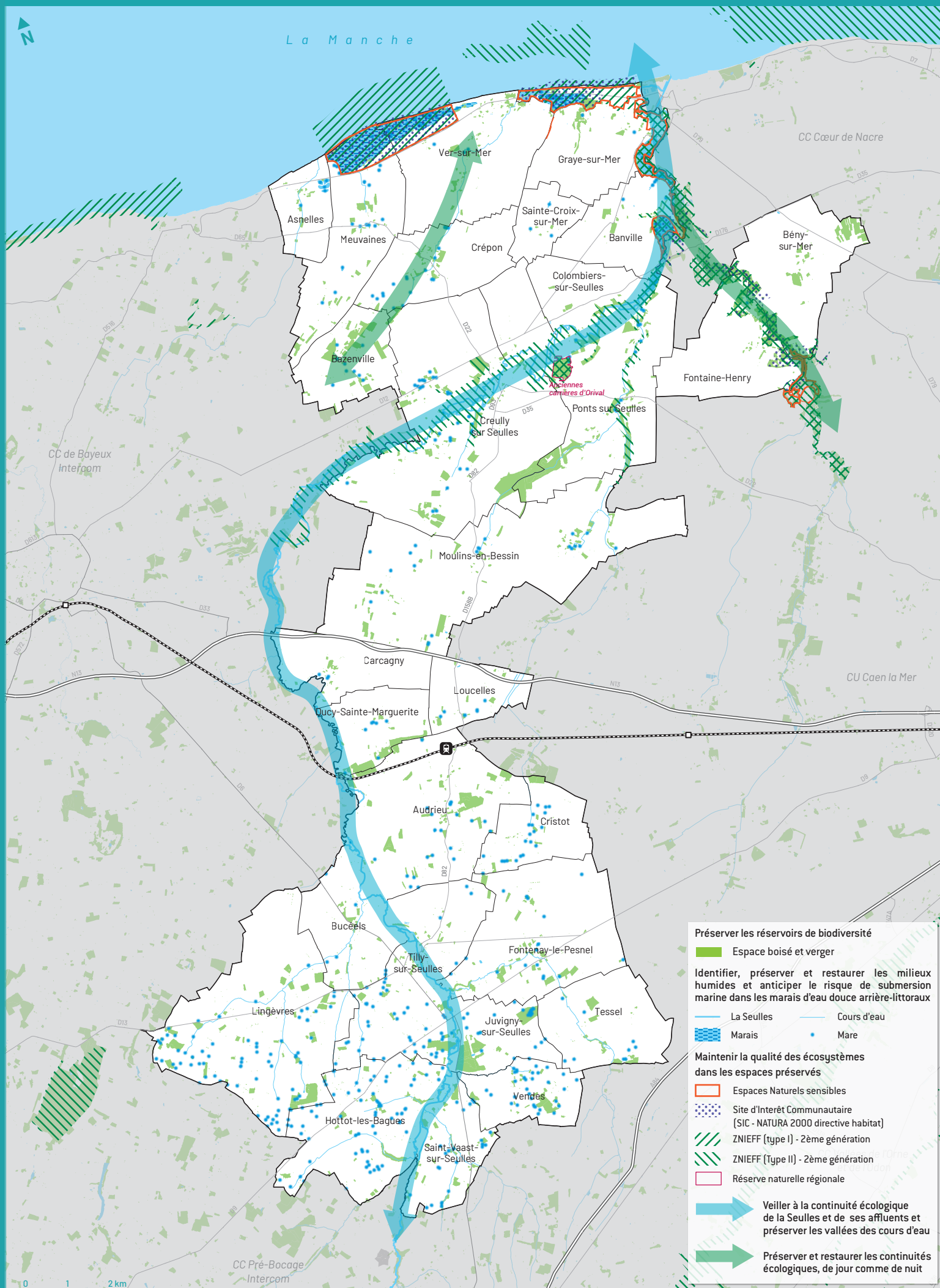
La mémoire et la culture sont deux fers de lance de l'identité et du rayonnement du territoire. Cet objectif soutient le développement des événements portés par les acteurs culturels et touristiques du territoire parmi lesquels :

- Association « Bouge ton Bessin », Ferme culturelle du Bessin, Happy Jazz Club, Mine d'Arts, Littérature à voix haute, Office de tourisme intercommunal Gold Beach, British Normandy Memorial, le réseau des médiathèques et bibliothèques du territoire, etc.

Au plan sportif, les communes côtières et la communauté de communes portent des structures et équipements à fort rayonnement parmi lesquels : le Centre de Loisirs Nautiques d'Asnelles.



**AXE 1**  
**ORIENTATION 1.2 : POSITIONNER LE TERRITOIRE COMME MAILLON D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE**  
**ET DE CORRIDORS DE BIODIVERSITÉ À PRÉSERVER**





## Orientation 1.2 : Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver

Le territoire dispose d'un réseau de trames naturelles variées dont l'élément central est le fleuve de la Seulles qui traverse une grande partie de ses 28 communes. Il s'agira d'identifier, de protéger et de valoriser la diversité des éléments qui concourent à ces trames.

Les décisions d'urbanisme doivent prendre en compte ces trames et minimiser toute action qui contribuerait à leur dégradation. Au contraire, les actions de préservation, de restauration et de mise en liaison des différentes composantes de ces trames seront valorisées.

### 1.2.1 : Préserver et restaurer les continuités écologiques, de jour et de nuit

Les continuités écologiques s'analysent à toutes échelles. Elles sont constituées de l'association des réservoirs et des corridors de biodiversité. Elles favorisent le déplacement des espèces. Sur le territoire de Seulles Terre et Mer ces continuités sont fragilisées et parfois fragmentées par des infrastructures. La fragmentation de ces milieux vient altérer leur bon fonctionnement.

Ainsi, il conviendra de :

- Veiller à la continuité écologique de la Seulles et de ses affluents et préserver les vallées des cours d'eau,
- Renforcer la connaissance des différentes trames,
- Limiter l'impact des nouveaux aménagements,
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles pour la faune, l'avifaune, les chiroptères et autres espèces remarquables.

### 1.2.2 : Préserver les réservoirs de biodiversité

Le territoire compte de nombreux réservoirs de biodiversité, composantes des continuités écologiques. La biodiversité est la plus riche dans ces espaces spécifiques.

Pour garantir la préservation de ces espaces, il s'agira :

- Préserver de l'urbanisation les réservoirs de biodiversité du territoire (zone humide, marais, grottes),
- S'assurer de la bonne intégration des milieux humides dans les projets d'aménagements,
- Lancer une opération de restauration du réseau de haies et travailler en lien avec les agriculteurs,
- Protéger les espaces boisés sur le territoire,
- Assurer la continuité des prairies et milieux ouverts.

Dans certains secteurs qui le nécessitent, des actions de reboisement ou de plantation de haies viseront à améliorer la maîtrise du ruissellement des eaux de pluie.

### 1.2.3 : Identifier, préserver et restaurer les milieux humides et anticiper le risque de submersion marine dans les marais d'eau douce arrière-littoraux

Seulles Terre et Mer présente une diversité de zones humides (mares, marais, prairies). Principalement situées le long du littoral et du fleuve de la Seulles, ces dernières sont des habitats potentiels pour les espèces et les milieux naturels. Les mares se répartissent de manière globalement homogène sur le territoire. Ces milieux sont fragilisés à l'échelle nationale et présentent un intérêt majeur pour la biodiversité. Les milieux humides peuvent également atténuer le risque de submersion marine.

- Préserver ou adapter les habitats des marais arrière-littoraux aux risques de submersion marine selon les enjeux prioritaires en cohérence avec le DOCOB Natura 2000
- Continuer l'identification des mares et le travail entamé avec la PRAM (Programme Régional d'Actions en faveur des Mares) Normandie pour améliorer les connaissances sur l'ensemble du territoire, en lien avec les agriculteurs,
- Préserver et restaurer les zones humides à proximité des cours d'eau (ripisylves), contributrices à la résilience du territoire et à la régulation des phénomènes d'expansion des crues, de l'urbanisation et de tous types d'atteintes au milieu.

### 1.2.4 : Maintenir la qualité des écosystèmes dans les espaces préservés

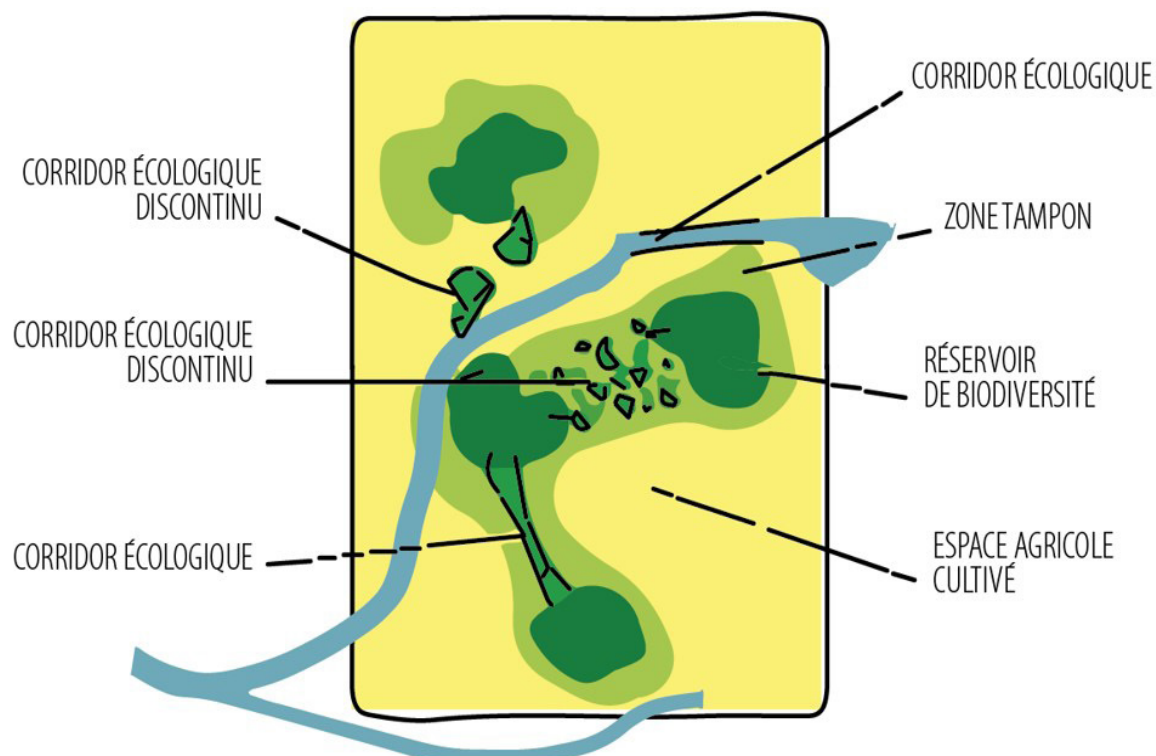
Le territoire accueille des espaces préservés et remarquables. Le projet politique souhaite que ces sites soient conservés et protégés. L'urbanisation doit être pensée en fonction de ces derniers et de leur insertion.

- Préserver et maintenir la fonctionnalité des espaces naturels présents sur le territoire,
- Assurer la conciliation entre la protection de ces sites et leurs mises en valeur (accessibilité aux touristes et à la population, loisirs, réglementation),
- Être un point d'ancrage pour les différentes trames naturelles et contribuer à améliorer les continuités de parcours pour la biodiversité ordinaire,
- Penser l'urbanisation en fonction de l'insertion des

sites préservés (Natura 2000 directive habitats, arrêté de protection de biotope, ZNIEFF) dans le maillage écologique,

- Eviter d'implanter des projets bruyants proche de site Natura 2000 et de ZNIEFF

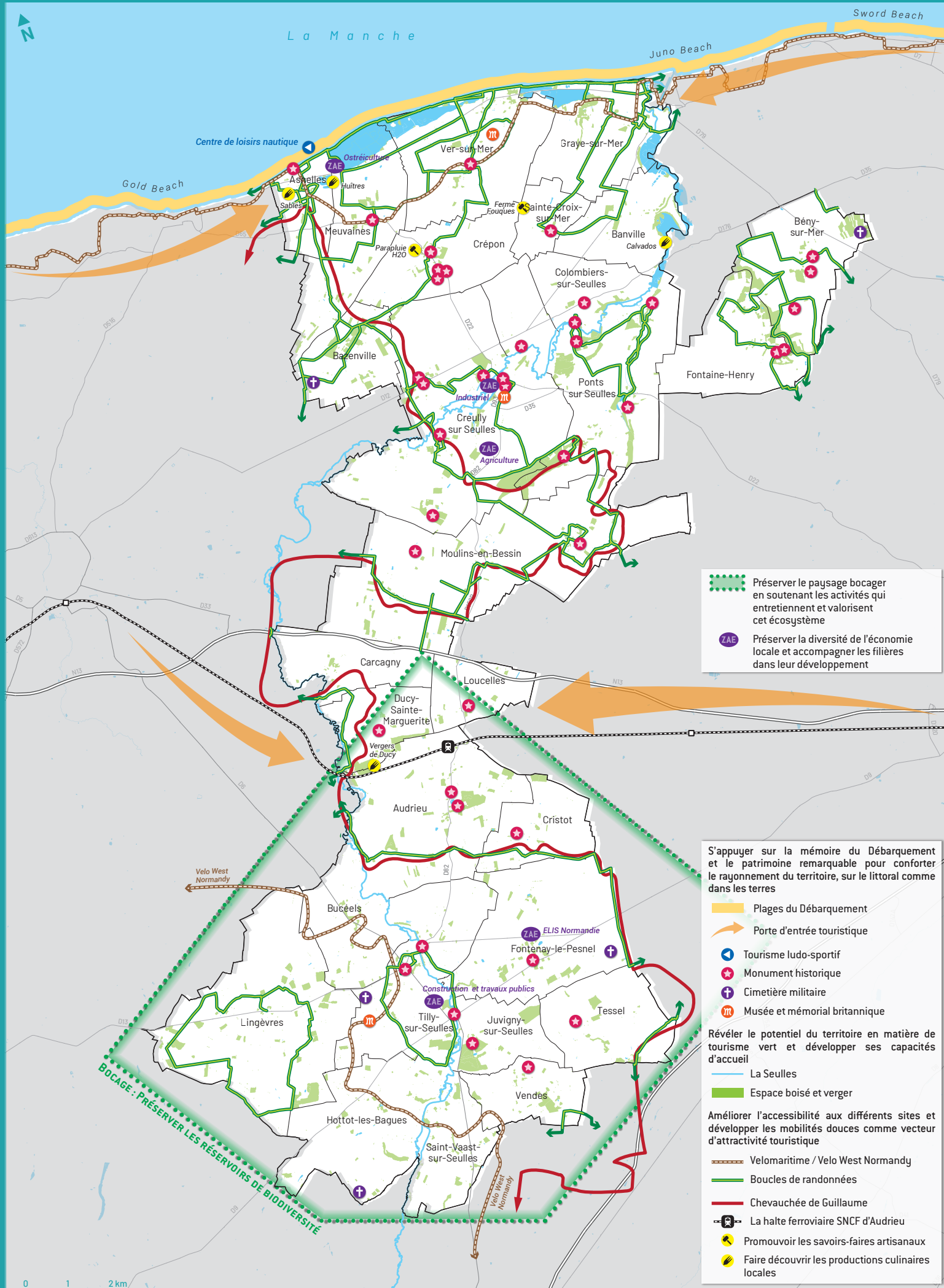
Schéma de principes des composantes de la trame verte et bleue







AXE 1  
ORIENTATION 1.3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES, CRÉATRICES D'EMPLOI À L'ÉCHELLE LOCALE  
ET PORTEUSES D'AVENIR // ORIENTATION 1.4 : RÉVÉLER ET VALORISER LA DIVERSITÉ DES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE





## Orientation 1.3 : Maintenir et diversifier les filières économiques, créatrices d'emploi à l'échelle locale et porteuses d'avenir

Les élus portent l'objectif de maintenir une économie locale en bonne santé et de développer les emplois situés sur le territoire afin de réduire la dépendance aux bassins d'emploi voisins et pérenniser une offre locale. Le territoire héberge une diversité de domaines d'activités (agricole, touristique, médico-social, industriel, etc.) et d'entreprises implantées en zones d'activités et dans le diffus, c'est-à-dire au sein du tissu des bourgs.

Cette orientation vise à consolider la diversité de ces domaines d'activités sur le territoire et fixe un cadre à l'évolution des espaces qui les accueillent. Elle traite également de l'économie sociale et solidaire, un secteur encouragé pour valoriser le territoire et mobiliser ses ressources de proximité au service de l'emploi local. À l'heure du ZAN, sobriété et optimisation sont des principes qui viennent aussi s'appliquer à l'économie. Ainsi, cette orientation encouragera les initiatives de recyclage et de densification des espaces d'activités pour permettre au territoire d'accueillir des entreprises et des emplois en respectant la trajectoire du ZAN.

### 1.3.1 : Conforter la vocation agricole du territoire, encourager la diversification des filières et accompagner l'évolution des pratiques agricoles

L'activité agricole joue un rôle central dans l'économie et l'identité du territoire, en interaction avec le tissu socio-économique local et la gestion de l'espace. Ces dimensions doivent être promues et accompagnées. Les terres agricoles du territoire présentent une qualité pédologique et agronomique « bonne » à « très bonne » et offrent l'opportunité de cultures à haute valeur ajoutée. Elles doivent être préservées en tant que capital productif pour maintenir cette filière d'excellence.

Les exploitations agricoles du plateau littoral représentent une part importante de l'économie locale et contribuent à la préservation de l'identité paysagère de la zone. Elles sont un élément structurant du développement et à ce titre doivent être protégées et encouragées. Afin de préserver ces espaces productifs et leur fonctionnalité, le projet réglementaire conduira à limiter l'artificialisation des sols et le mitage des terres agricoles en poursuivant des principes d'urbanisation vertueux.

Le maintien de l'économie agricole passe par un accompagnement des mutations du secteur afin d'assurer le développement et la diversification des techniques de production et de commercialisation de la filière :

- La mise en place de « circuits-courts », soit sous forme de point de collecte ou de vente directe sur site au consommateur, la transformation de produits sur place à la ferme, etc. Ces changements offrent à

la fois une alternative et un complément (d'activité, de revenu...) aux pratiques agricoles conventionnelles de grande production ainsi qu'un levier pour valoriser les productions des fermes locales.

Ces évolutions impliquent que les sièges d'exploitation doivent pouvoir évoluer (construction, extension, changement de destination, etc.). Par conséquent :

- L'urbanisation ne doit pas remettre en cause les sites d'implantation des exploitations (périmètre de réciprocité). Les potentialités des sols seront considérées lors de l'analyse foncière et du zonage.
- La circulation des engins agricoles doit être prise en compte dans les projets d'aménagements. Elle sera assurée sous réserve de concilier les besoins des habitants et ceux des usagers du domaine routier.
- L'installation de points de collecte ou d'unités de transformation de produits agricoles, en zone agricole ou d'activité, participe à la diversification de la filière et au développement de circuits de proximité.

Le type d'agriculture majoritairement présent sur le territoire aujourd'hui a recours à des filières longues opérant avec un mode de commercialisation sur des circuits étendus et tournés vers l'exportation. Cela s'explique notamment par le bon potentiel agronomique des sols, qui rend propice la pratique de la grande culture et la production de cultures industrielles parfois exportables. Cette valorisation du territoire n'est pas à négliger puisqu'elle est source d'emplois et de richesse.

Des projets impliquant de nouvelles productions, ou des productions en cours de développement, peuvent aussi voir le jour (par exemple, en lien avec le chanvre, le houblon ou le lin). De nouvelles filières peuvent se structurer, fournissant de nouveaux débouchés pour une production locale. Ces opportunités doivent être prises en compte pour le développement économique du territoire, notamment en termes d'accès au foncier et de constructibilité.

Les cultures maraîchères et arboricoles doivent aussi être accompagnées en favorisant l'accès au foncier et en assurant leur protection, en cohérence avec la proximité des villages existants. Porteuses d'emplois, ces productions permettent d'améliorer l'autonomie alimentaire du territoire et sont supports de diversification (transformation sur site, agrotourisme, ferme pédagogique, etc.).

Le territoire encourage la dynamique du développement de la base conchylicole d'Asnelles-Meuvalines. Il soutient également le développement et la valorisation d'une agriculture de proximité favorisant des produits sous signes de qualité, en cohérence avec les objectifs du PAT (Programme Alimentaire Territoriale) du Bessin.

### 1.3.2 : Préserver le paysage bocager en soutenant les activités qui entretiennent et valorisent cet écosystème

Le paysage est étroitement lié aux reliefs, à la nature des sols, et aux activités agricoles pratiquées. Sur le territoire de Seules Terre et Mer, ce paysage est davantage marqué par les zones de plaines de la « petite région agricole » de la Plaine de Caen et de Falaise. Les bons potentiels agronomiques des sols et leurs faibles reliefs les rendent ainsi propices à la pratique de la grande culture.

Toutefois, le territoire comporte aussi des secteurs plus bocagers, entretenus par des activités d'élevage. Pour préserver ce cadre de vie plébiscité par les habitants, le territoire s'engage à soutenir les activités qui entretiennent et valorisent cet écosystème, telles que :

- La polyculture-élevage, la production de pommes, poires, le maraîchage, la permaculture, l'élevage équin et autres productions culturelles ou productions locales associées à la préservation du bocage.

Pour développer son cadre bocager, le territoire s'engage à valoriser le bois de bocage et à encourager la structuration d'une filière bois-énergie. Ce levier peut encourager la plantation de haies grâce à un entretien facilité et valorisé des haies bocagères. Il peut ouvrir la voie au développement d'une nouvelle filière économique, valorisée par l'intermédiaire d'un réseau de chaufferies biomasse pour la distribution de chaleur (voir aussi [orientation 3.0](#)).

### 1.3.3 : Préserver la diversité de l'économie locale et accompagner les filières dans leur développement

L'économie du territoire présente un profil diversifié, sans spécialisation dans un secteur particulier. En lien avec la place importante du secteur agricole (15% des établissements actifs relèvent du monde agricole), la filière de transformation et de commercialisation des produits agricoles est bien représentée (Coopérative de Creully, Champignons de Normandie, Domaine de la Flaguerie, zone conchylicole d'Asnelles-Meuves etc.).

Le secteur de l'industrie et de l'artisanat est aussi présent, représenté par des groupes de taille importante (Nestlé Health Science, ELIS Normandie, etc.) et par un tissu de plus petites entreprises industrielles ou manufacturières, des sociétés de construction, des artisans spécialisés, un tissu de travailleurs indépendants, etc.

Au titre de ses compétences, l'intercommunalité se place en facilitatrice du développement économique local.

En fonction des situations de projet et du contexte local, le territoire permettra l'accueil d'entreprises industrielles et artisanales au sein du tissu urbain constitué. Dans le cas d'un besoin de relocalisation d'une entreprise (évolution de son activité, mise aux normes des locaux,

etc.), le territoire accompagnera les entreprises dans la recherche d'un nouveau terrain et/ou local économique.

Pour mettre en œuvre cet objectif, le projet réglementaire anticipera les besoins d'évolution des espaces d'activité (dans les zones dédiées comme dans le diffus, au sein des bourgs) et permettra les projets en lien avec le développement de ces filières (création ou extension de zones d'activité, évolution des sites d'exploitation ou des locaux existants, implantation d'un établissement, etc.).

### 1.3.4 : Soutenir les projets liés à l'économie sociale et solidaire comme levier d'animation et de développement

Le territoire s'engage à soutenir les projets d'économie sociale et solidaire et les nouvelles formes de structures économiques et commerciales qui se constituent dans le rural (tiers-lieux, etc.), avec comme objectif de réactiver des lieux existants en vue d'y développer des projets mixtes qui associent de l'activité avec des services, de la fabrication, de la vente, une offre culturelle et pédagogique, la valorisation de produits agricoles locaux et les modes de production protecteurs de l'environnement.

La part de l'économie sociale et solidaire dans le secteur du commerce en France étant trois fois plus importante en milieu rural que sur le reste du territoire français, Seules Terre et Mer accompagnera les projets de création, de réactivation ou de soutien aux commerces existants, en se réservant la possibilité de faire usage d'outils d'aménagement spécifiques, tels que le droit de préemption commercial, pour préserver le commerce de proximité dans un secteur d'intérêt. Le secteur médico-social est en développement, notamment dans le domaine de l'aide à domicile des personnes âgées. Le territoire s'engage à mettre en place les conditions d'accueil et de développement de ce secteur : unités de soin spécialisées, structures d'habitat et d'accueil des personnes âgées.

### 1.3.5 : Constituer une offre d'accueil et de services pour les travailleurs à distance

Cet objectif affirme que le renforcement de la couverture numérique en THD et fibre optique est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Elle permettra de favoriser l'accueil d'actifs (résidents ou non) pratiquant le télétravail. Le territoire accompagnera les projets visant la mise en place d'espaces de travail partagés, en priorité dans les pôles-relais, dans le pôle de proximité et dans les communes côtières ([voir 1.1.1](#)).

L'accueil de tiers-lieux est encouragée : espace de travail, salles de réunion, bibliothèque collaborative, animations pour les jeunes et pour les personnes âgées, etc. L'objectif de ces espaces est double : il vise à renforcer l'animation dans les bourgs et à accompagner le développement de nouvelles formes de travail pour capter les actifs ne travaillant pas ou ne résidant pas sur le territoire.

## Orientation 1.4 : Révéler et valoriser la diversité des atouts touristiques du territoire

L'héritage de la Seconde Guerre mondiale, notamment le Débarquement allié de 1944 sur les plages de Gold Beach et Juno Beach, est un marqueur fort de l'histoire locale et sa mémoire offre au territoire un rayonnement à l'international. Porte d'entrée du tourisme pour Seules Terre et Mer, le littoral se distingue par la force d'attraction de son tourisme mémoriel mais aussi par les pratiques ludo-sportives qui s'y déploient.

Il s'agira de conforter le littoral comme pôle d'attraction du tourisme à l'échelle nationale et internationale. Afin de dynamiser le tourisme et la mise en découverte du territoire au-delà de son versant littoral, l'objectif porté par les élus est d'améliorer la capacité d'hébergement de l'arrière-pays et la valorisation de ses atouts propres. Du rivage au bocage, cet objectif vise à conforter le tourisme local en accompagnant le développement de nouvelles offres touristiques et de renforcer le pouvoir d'attraction des sites situés « à l'intérieur » des terres.

### 1.4.1 : S'appuyer sur la mémoire du Débarquement et le patrimoine remarquable pour conforter le rayonnement du territoire, sur le littoral comme dans les terres

Le littoral des Plages du Débarquement constitue une porte d'entrée du tourisme de mémoire sur le territoire. Il s'agira de valoriser ce domaine au travers des stratégies et plans d'actions portés par le Contrat de destination « Tourisme de mémoire en Normandie » et du projet de classement des plages au patrimoine de l'UNESCO.

Ce tourisme s'est diversifié. Un tourisme mémoriel centré sur le parcours entre des sites définis (mémoriaux, musées, plages, monuments signaux commémoratifs, etc.) coexiste avec un tourisme ludo-sportif valorisant le littoral comme lieu d'activité balnéaire (char à voile, sports nautiques, baignade, activités de plages, etc.). Le littoral est un pôle touristique spécifique qui doit être pris en compte

Afin de faire rayonner le tourisme de mémoire sur le territoire, il s'agira de travailler à une mise en réseau des musées portant sur la Seconde Guerre mondiale (renvoi des visiteurs d'un site à l'autre, tarification préférentielle, mutualisation de certains projets, etc) en les connectant, si possible, au musée d'Arromanches-les-Bains et au centre Juno Beach de Courseulles-sur-Mer.

Le patrimoine remarquable (monuments historiques de toutes époques) forme un levier à valoriser. Également visible dans le paysage, il s'agira de valoriser le patrimoine de la Reconstruction. Un inventaire pourra en être fait afin de préserver ce patrimoine et de le valoriser.

### 1.4.2 : Révéler le potentiel du territoire en matière de tourisme vert et développer ses capacités d'accueil

Le territoire est riche d'une diversité de milieux et de paysages naturels plus ou moins connus localement. Seules Terre et Mer entend améliorer la possibilité donnée au public de les découvrir. L'aménagement de chemins de randonnées et de halage le long de la Seules et en lien avec les intercommunalités voisines (Bayeux Intercom, Caen la mer, Coeur de Nacre, etc.) pourra être étudié, notamment le passage de la Seules vers Bayeux Intercom.

La découverte de ces sites s'effectuera dans un équilibre à définir au cas-par-cas entre préservation et ouverture afin de ne pas les exposer à des impacts susceptibles d'altérer leur qualité écologique et la présence du vivant.

Certains corridors écologiques et espaces naturels remarquables sont cependant soumis à des contraintes fortes, notamment liées à l'urbanisation. Ces espaces doivent être préservés à travers le renforcement des trames naturelles. Les projets et aménagements touristiques devront garantir du respect de ces dernières.

Le territoire soutiendra les projets permettant le développement de ses capacités d'hébergement touristique (hôtellerie, gîte rural, camping, village vacances, etc).

En lien avec l'office du tourisme intercommunal, le territoire étudiera les possibilités de développer la communication et la signalétique pour permettre une meilleure découverte de la diversité des éléments de tourisme présents à Seules Terre et Mer, à destination des habitants du territoire comme aux visiteurs de passage.

© Seules Terre et Mer



Croix de Lorraine à Graye-sur-Mer

### 1.4.3 : Améliorer l'accessibilité aux différents sites et développer les mobilités douces comme vecteur d'attractivité touristique

L'intercommunalité soutient les actions de développement de la mobilité douce sur son territoire : levier d'une mise en découverte et pour un tourisme durable.

Supports de découverte des paysages et des milieux, les itinéraires de randonnées pédestres seront entretenus et valorisés pour assurer une offre de parcours de bonne qualité et garantir la continuité des aménagements (liste non-exhaustive) :

#### Boucles de promenades existantes :

- Boucles de 1 à 7 et 16 du guide « Des 3 vallées aux sentiers de la liberté » ; Boucles 4 et 7 « Bayeux Bes-sin – DDay Normandie » ; Boucles 8-10, 12, 14 et 20 « Sur les Plages du Débarquement à pied en famille ». Chemin de mémoire de Ver-sur-Mer.

#### Les sentiers de grandes randonnées pédestres :

- GR 223 (« Chemin de randonnée européenne – E9 »).

#### Le sentier de randonnée équestre :

- « La chevauchée de Guillaume ».

#### Les pistes cyclables :

- Vélo West Normandy ; Vélomaritime (EuroVelo n°4).

La mise en œuvre du schéma directeur cyclable de Seules Terre et Mer, en coordination avec la mise en œuvre du Plan vélo départemental et du projet multi-partenarial de Vélomaritime, permettra de renforcer l'armature des aménagements de mobilité douce et d'impulser le développement du tourisme vert sur le territoire.

Ces aménagements pourront utilement s'accompagner de la création de parkings vélo avec bagagerie. En complément et pour diversifier l'offre ludo-sportive et de découverte du territoire, des itinéraires de randonnée équestre pourraient être étudiés.

Le développement de la desserte de la halte ferroviaire d'Audrieu doit être vu comme un levier de valorisation du tourisme, en tant que porte d'entrée du territoire.

© IETI



Des cyclistes sur la D514 à Ver-sur-Mer

### 1.4.4 : Identifier, protéger, entretenir et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire dans sa diversité

Le patrimoine vernaculaire ou « petit patrimoine » désigne les éléments caractéristiques d'une culture locale, moins reconnus que les monuments classés ou inscrits mais qui sont des marqueurs importants de la singularité et de l'histoire des communes du territoire et relèvent de l'histoire du quotidien et des pratiques villageoises, tels que lavoirs, calvaires, oratoires, puits, fours à pain, etc.

Outre son patrimoine « Monuments historiques », le territoire souhaite mener une politique d'identification, de protection et de valorisation des éléments de patrimoine vernaculaire qui font vivre la mémoire des villages.

### 1.4.5 : Promouvoir les savoirs-faires artisanaux et faire découvrir les productions culinaires locales

Le territoire compte un patrimoine immatériel qui s'incarne dans toute une série de savoirs-faires culinaires et artisanaux. Ils doivent être confortés et valorisés.

Il s'agit de rendre visible et de promouvoir les productions locales, notamment celles reconnues par l'INAO qui assure la protection des labels officiels d'identification de la qualité et de l'origine des produits tels que l'appellation d'origine contrôlée (AOC), appellation d'origine protégée (AOP), indication géographique protégée (IGP), spécialité traditionnelle garantie (STG), label rouge (LR), agriculture biologique (AB), etc.

Les produits portant le label AOC ou AOP sur le territoire départemental :

- Le Calvados, l'eau de vie de Cidre de Normandie, le Pommeau de Normandie, le Camembert de Normandie, le Pont-l'Évêque.

Le territoire compte également plusieurs artisans culinaires reconnus : les Sablés d'Asnelles ont reçu le label Qualité Tourisme « garantissant aux visiteurs des professionnels proposant des services de qualité ». Plusieurs artisans de bouche travaillent des produits caractéristiques du terroir : les pommes, les huîtres, etc.

Dans un autre domaine du savoir-faire, il existe aussi plusieurs artisans d'art sur le territoire, de la restauration du patrimoine à la création d'objet ou de mobilier.

Des actions de valorisation de ces artisans d'art pourront valoriser leurs productions et être un levier d'attractivité pour le tourisme et le rayonnement du territoire.





## AXE 2.

Une attractivité péri-rurale  
au service d'un modèle de  
développement vertueux,  
ménageant les ressources  
naturelles et répondant  
aux besoins du territoire

---

## AXE 2. Une attractivité péri-rurale au service d'un modèle de développement vertueux, ménageant les ressources naturelles et répondant aux besoins du territoire

À travers ce deuxième axe, les élus souhaitent définir les bases d'un modèle de développement répondant aux défis de l'époque et aux besoins du territoire sur une période de 12 ans à compter de son approbation. Les orientations qui suivent définissent des « critères de qualité » visant à guider la conduite des projets sur les prochaines années, autant en ce qui concerne l'habitat et l'activité, les espaces publics et paysagers des centres-bourgs, les équipements de proximité, etc.

Ce deuxième axe permet de penser l'aménagement du territoire à une échelle locale opérationnelle, celle des quartiers, des rues, des jardins. Il vise à développer un guide fixant des critères pour l'insertion qualitative des projets dans leur environnement, l'efficacité foncière, le renforcement de l'armature urbaine et des centres-bourgs et la limitation de l'étalement urbain.

Sur les dernières décennies et à l'image de nombreux territoires à l'échelle nationale, Seules Terre et Mer a connu un développement marqué par le phénomène de périurbanisation : la création de zones urbaines résidentielles ou d'activités en périphérie des villes et des villages. Cette production a participé au dynamisme démographique de Seules Terre et Mer et permis d'accueillir les ménages arrivants en développant une offre nouvelle.

Cependant, la prise de conscience du caractère extensif de ce modèle d'aménagement et de certains de ses impacts sur les sites (perte de cohérence avec le contexte paysager, standardisation des formes urbaines, vacance commerciale ou résidentielle des centres-bourgs, etc.) amène à reconsidérer les façons d'aménager et à faire évoluer les projets en intégrant des facteurs (paysagers, agro-pédologiques, de risques, eau, topographie, etc.) dans leur forme et dans le choix de leur localisation.

Cette orientation fixe une série de critères de qualité paysagère pour les projets qui veilleront à respecter les spécificités de leur environnement (ceinture verte, frange de l'urbanisation, insertion dans le relief) et viseront à requalifier certains espaces (entrées de bourg, etc.).

Afin de garantir la pérennité de l'économie locale, sa diversification et la montée en qualité de ses espaces, le PADD fixe une orientation qui vise la préservation du foncier économique et définit les modalités d'évolution de ces surfaces pour répondre aux besoins des entreprises tout en tenant compte des exigences environnementales, de sobriété foncière et d'optimisation de l'existant. Cette orientation fixe ainsi des objectifs pour guider le développement et l'évolution des surfaces d'activités.

Le territoire entend promouvoir un modèle qui donne la priorité à la production de logements en renouvellement urbain dans les enveloppes déjà constituées des villages.

Outre la question de sa localisation, cette nouvelle offre de logements devra proposer des typologies variées afin de renforcer les capacités d'accueil du territoire sur des segments sous-représentés de son parc afin de fluidifier le parcours résidentiel (évolution dans le temps des besoins en termes de logement) de ses ménages. Cette ambition de favoriser le renouvellement et l'intensification des espaces urbanisés permettra de programmer l'offre nouvelle et la mutation des quartiers existants.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la production de logements à Seules Terre et Mer s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SCoT Bessin.

Enfin, à l'instar d'autres territoires, certains villages de Seules Terre et Mer sont confrontés à des difficultés pour animer leur cœur de bourg. Cette réalité revêt plusieurs aspects et touche à plusieurs domaines d'action : commerces de proximité qui périclitent, augmentation de la vacance résidentielle, dégradation de l'état de certains bâtiments, dégradation de l'image des lieux, etc.

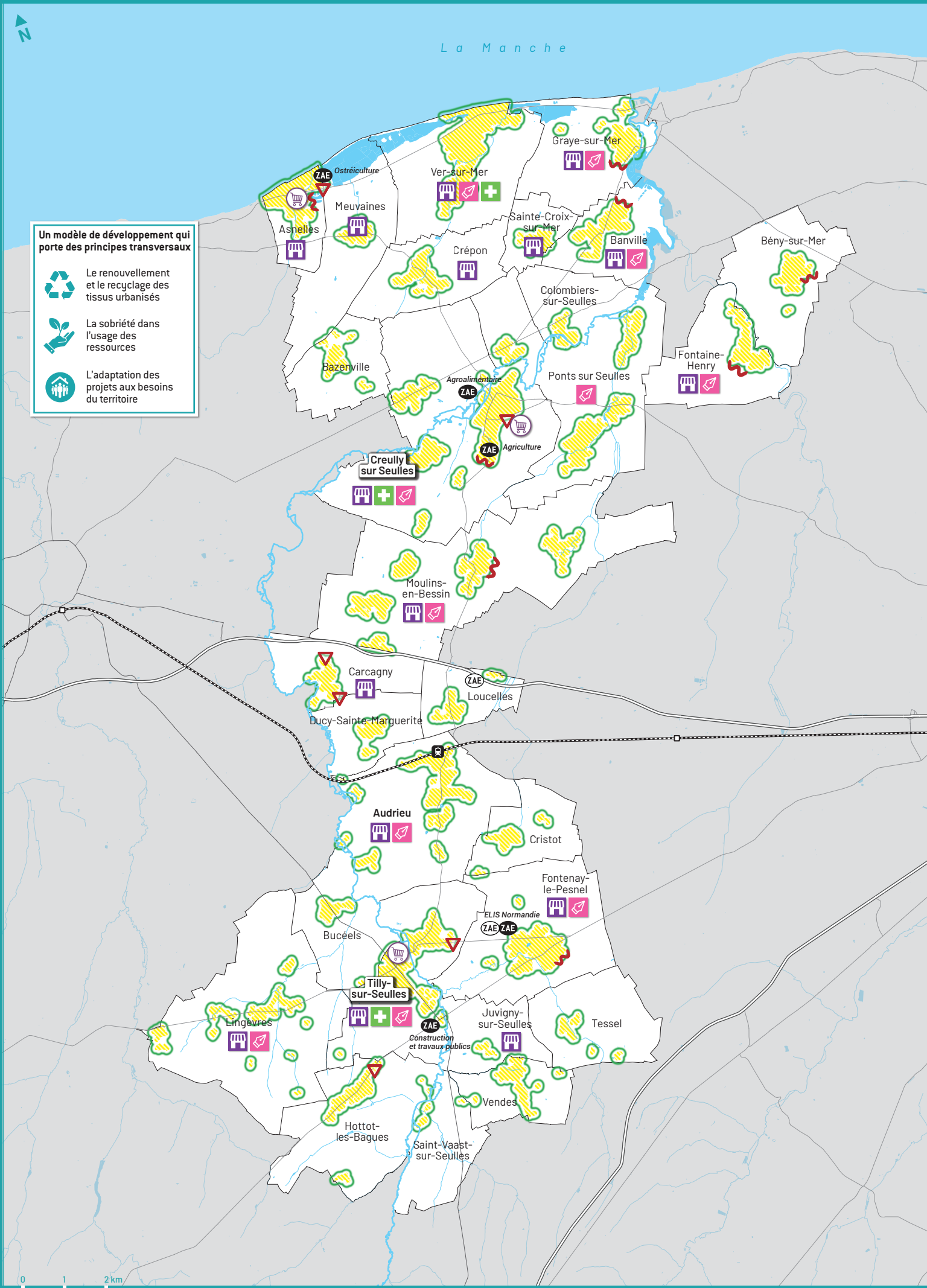
Conscient de ces dysfonctionnements, les élus ont déjà engagé des politiques de redynamisation de leurs centralités qui s'incarnent dans des programmes d'action (Petites Villes de Demain par exemple) et des projets de réaménagement de centre-bourg. Une orientation dédiée du PADD entend ainsi faire atterir les acquis des études menées et permettre les futurs projets de ce type.

Les préconisations incluses dans cette orientation n'ont pas vocation à donner une vue complète des leviers d'action nécessaires à la revitalisation des centralités. Ce type d'objet urbain et d'action étant éminemment transversal, elles sont à lire de façon complémentaire avec les autres orientations du PADD qui relèvent d'espace public, d'habitat, de commerce, de mobilité, de paysage, de revalorisation de l'image des lieux, etc.

**1 orientation paysagère transversale et 3 orientations stratégiques composent cet axe :**

- **Orientation 2.0 : Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages**
- **Orientation 2.1 : Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité**
- **Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin**
- **Orientation 2.3 : Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie**

AXE 2 : UNE ATTRACTIVITÉ PÉRI-RURALE AU SERVICE D'UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT VERTUEUX, MÉNAGEANT LES RESSOURCES NATURELLES ET RÉPONDANT AUX BESOINS DU TERRITOIRE



## Axe 2 : Une attractivité péri-rurale au service d'un modèle de développement vertueux, ménageant les ressources naturelles et répondant aux besoins du territoire

### Orientation 2.0 : Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages



Pérenniser les ceintures vertes traditionnelles des bourgs et villages



Accompagner les projets d'urbanisation en traitant qualitativement leurs franges



Requalifier et sécuriser les entrées de villes

### Orientation 2.1 : Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité

Conforter le maillage des zones d'activité existantes et optimiser l'implantation des nouvelles surfaces en mobilisant les potentiels du tissu constitué • Améliorer la qualité d'aménagement des ZAE en y incluant les principaux enjeux environnementaux



Zone d'activité existante



Zone d'activité en projet

Encadrer la création de nouvelles surfaces commerciales en périphérie des bourgs



Surface commerciale

### Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin

Fixer un objectif de développement résidentiel cohérent avec les dynamiques existantes, en priorisant les polarités du territoire *[voir carte orientation 1.1]*



Pôle relais



Pôle de proximité



Commune littorale



Commune rurale



Commune associée



Commune associée

Concevoir les nouvelles formes urbaines, en favorisant le renouvellement urbain • Favoriser les opérations plus denses, qualitatives en matière de forme urbaine et architecturale, adaptées aux modes de vie des habitants • Répondre aux besoins résidentiels du territoire en renforçant la mixité sociale et générationnelle



Enveloppe urbaine existante

### Orientation 2.3 : Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie



Accompagner les dynamiques de revitalisation des centres-bourgs et la mise en œuvre de leurs actions



Préserver et dynamiser les tissus commerçants

Structurer l'offre d'équipements en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin



Maintenir une offre de santé



Maintenir une offre scolaire



## Orientation 2.0 : Accompagner l'insertion qualitative des projets dans les paysages

Le paysage de Seulles Terre et Mer s'exprime au travers de ses grandes entités paysagères mais aussi à l'échelle des communes et au sein des projets d'aménagement. Pour conserver les qualités de ce paysage, il s'agira de maîtriser les projets d'urbanisation afin d'harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti ancien.

Un projet de qualité est un projet qui minimise les impacts sur son site d'implantation et assimile l'ensemble des composantes paysagères présentes en son sein, soit le sol (sa nature, sa topographie), la végétation (sa spécificité, sa densité), l'eau (pluviale et souterraine), les vues, l'urbanisation (historique et existante), les déplacements (automobile, ferroviaire, cyclable et pédestre), tout en proposant des aménagements qui s'intègrent dans le site et valorisent ses éléments remarquables.

### 2.0.1 : Pérenniser les ceintures vertes traditionnelles des bourgs et villages

Les ceintures vertes qui accompagnent les villages participent à la qualité paysagère du territoire. Elles forment une frange, plus ou moins épaisse selon les villages ou hameaux, constituée de différents éléments paysagers :

- Alignement de haies, alignement d'arbres, boisements, pâtures, vergers, prairies, etc.

Les ceintures vertes existantes seront préservées. L'urbanisation en second rideau du centre-bourg sera maîtrisée pour préserver les ceintures végétales. Elles pourront être consolidées dans le cadre de projets communaux : création de liaisons douces, de verdissement, réaménagement d'espaces publics, installation d'un exploitant en maraîchage à proximité du bourg, renaturation d'un site, etc.

Dans le cas où une ceinture verte viendrait à être altérée par une opération d'aménagement d'ensemble ou lors de la réalisation de nouvelles constructions, elle sera reconstituée et améliorée au plus proche de l'endroit où elle a été détruite.

Une réflexion au cas par cas pourra être menée pour adapter au mieux le projet de densification des ceintures vertes. Pour le choix des plantations qui constituent ces ceintures vertes, une liste d'essences locale est imposée. Une liste d'espèces envahissantes pour la Normandie est établie par le Conservatoire botanique national de Brest (antenne Normandie-Caen). Leur utilisation et leur plantation sont interdites.

Un tableau reprenant les caractéristiques végétales (dimension en hauteur et en largeur, mais aussi adaptabilité au sol) sera intégré au PLUi pour permettre de faire le meilleur choix des espèces selon l'espace disponible et l'intention paysagère recherchée.

### 2.0.2 : Accompagner les projets d'urbanisation en traitant qualitativement leurs franges

Pour tout projet d'urbanisation situé aux franges entre l'espace agricole et l'espace urbain, une zone tampon permettra d'améliorer la qualité des franges et de faciliter la coexistence entre l'habitat et l'activité agricole.

Les franges paysagères entre zones agricoles et urbaines seront réglementées dans les pièces opposables. Cette zone tampon devra être d'une largeur suffisante pour permettre la plantation d'éléments paysagers tels qu'une haie libre dont la taille pourra être moins régulière. Cette zone tampon peut prendre différentes formes et dimensions selon le contexte et l'entité paysagère dans laquelle elle s'intègre. Elle peut prendre la forme :

- D'un écran végétal, de boisements, de pâturages, de vergers, d'espaces verts publics, d'un chemin de ronde accompagné d'une haie ou d'un fossé, etc.

Une attention particulière sera apportée à la mise en place réglementaire et opérationnelle de cette bande tampon entre les zones à urbaniser et les terres agricoles pour protéger les habitants des traitements phytosanitaires. Un renforcement de l'aménagement de ces bandes séparatives pourra être préconisé dans les OAP.

L'objectif est de concevoir des franges paysagères en cohérence avec les entités paysagères et de s'inspirer de la végétation avoisinante comme des structures paysagères présentes à proximité pour créer des zones tampons intégrées au paysage.

Pour garantir l'harmonie et un entretien homogène des linéaires de haies, il est vivement conseillé de définir un unique gestionnaire ou d'établir un cahier des charges d'entretien. Les nouvelles plantations pourront alors être protégées avec l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

### 2.0.3 : Requalifier et sécuriser les entrées de villes

Une des caractéristiques paysagères du territoire est la présence des voûtes végétales comme marqueur des entrées de ville et de village. Ces voûtes ou « tunnels végétaux » apportent un cachet et un charme à ces entrées de ville et de village, qui est à préserver.

L'ensemble des arbres, arbustes et couvre-sols qui composent ces voûtes végétales sera protégé pour qu'elles conservent leur caractère naturel. Ces éléments de paysage constituent un maillon des trames écologiques et participent aux déplacements des espèces.

L'objectif est de protéger les entrées de bourg caracté-

risées par un tunnel végétal. L'embellissement et le fleurissement de ces dernières passeront par la plantation de végétaux en pleine terre, en favorisant l'utilisation d'espèces indigènes associées à des plantes horticoles vivaces permettra d'obtenir un fleurissement pérenne.

La mise en place de suspension ou de bacs de fleurs est déconseillée pour des raisons de durabilité (gestion économe en eau, gain de temps vis-à-vis de l'arrosage, etc.).

Des objectifs complémentaires peuvent être indiqués :

- Végétaliser et fleurir les entrées de bourg,
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation ou l'aménagement des franges d'une commune à la replantation de haies et au paysagement des interfaces entre espace urbain et espace naturel ou agricole,
- Améliorer la qualité des entrées de bourg en aménageant des marqueurs, soit patrimoniaux, soit végétaux (arbre remarquable d'essence locale, etc.),
- Réfléchir localement à la transformation de trottoirs d'entrée de bourg faiblement utilisés et pouvant être remplacés par des cheminements non bitumés
- Maîtriser la place de la publicité en entrée de bourg.

## 2.0.4 : Valoriser les différentes mises en usage des bourgs et de leurs périphéries immédiates

De manière générale, de nombreux espaces verts urbains ou espaces de loisirs sont sous-utilisés. Ils peuvent apparaître comme des espaces délaissés ou résiduels dont l'entretien pèse sur les gestionnaires. Ce cas de figure se retrouve fréquemment dans les plans de lotissement avec le maintien d'une parcelle en espace vert qui finit par n'être que peu voire pas du tout utilisée.

Le projet permettra à ces espaces d'accueillir de nouveaux usages, complémentaires de leur vocation initiale, que ce soit de loisirs, de refuge pour la biodiversité, de gestion naturelle des eaux pluviales (espace de détente, bassin de rétention, projet de maraîchage, etc.).

## 2.0.5 : Inscrire l'urbanisation dans la topographie

Le territoire souhaite préserver l'implantation traditionnelle du bâti dans les centres villageois afin de conserver le caractère et le cachet patrimonial qu'elle apporte.

Cette implantation bâtie crée, en plusieurs points au cours de la traversée des bourgs, des rétrécissements de voirie qui obligent les véhicules à réduire leur vitesse et permettent de sécuriser les déplacements piétons.

Pour tout projet d'urbanisation, une étude topographique pourra être réalisée. Le dénivelé sera traité au sein de l'opération d'aménagement de manière à intégrer les constructions au plus près du niveau du sol initial. Cette gestion permettra, entre autres, de limiter le report des talus sur les pourtours du projet d'aménagement.

Pour toutes nouvelles constructions, l'inscription de l'urbanisation dans la topographie doit se faire également en lien avec les angles de vues.

Il conviendra au maître d'œuvre des projets d'identifier, depuis l'espace public, les angles de vues sur les futurs sites urbanisés pour justifier d'une intégration des nouvelles formes bâties qui ne dégradent pas le contexte urbain, paysager et naturel dans lequel elles s'insèrent.

Des objectifs complémentaires peuvent être indiqués :

- Implanter les nouvelles constructions au plus près du niveau du sol existant en cherchant à limiter les mouvements de terrain (déblais et remblais),
- Imposer la prise en compte des angles de vues depuis l'espace public sur les futures zones à urbaniser pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et définir au mieux leur implantation.

Les plaquettes élaborées par le CAUE du Calvados peuvent être mobilisées afin de guider le projet. Elles mettent en avant la nécessité d'une démarche de projet partenariale suivie par des professionnels (concepteur architecte, paysagiste, urbaniste) dans leur réalisation.



## Orientation 2.1 : Consolider la qualité des espaces dédiés à l'économie locale, dans leur diversité

En lien avec l'étude de stratégie foncière intercommunale et afin de poursuivre l'accueil d'entreprises en limitant la consommation foncière, l'implantation des établissements dans les ZAE existantes sera renforcée. Aussi, l'implantation d'activités en milieu rural dans le diffus, hors des zones d'activités dédiées, sera soutenue sous réserve d'être compatible avec le voisinage et la préservation de la qualité du cadre de vie existant.

La requalification et la modernisation des ZAE existantes seront engagées pour s'adapter à la demande actuelle et future en matière de produits d'immobilier économique et faire monter en qualité ces espaces (services aux entreprises et travailleurs, espaces de détente, etc.).

Pour répondre au besoin des entreprises présentes (agrandissement, mise aux normes, relocalisation, etc.) et faciliter l'accueil de nouveaux établissements pour pérenniser l'emploi local, une partie de l'enveloppe foncière du projet d'urbanisme sera dévolue aux projets d'activités économiques en extension urbaine.

### 2.1.1 : Conforter le maillage des zones d'activité et optimiser l'implantation des nouvelles surfaces en mobilisant les potentiels du tissu constitué

Afin de limiter la consommation d'espaces à destination d'activités, la localisation des activités économiques dans le tissu urbain est renforcée et les fonciers économiques existants doivent être optimisés avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Pour les activités ne trouvant pas leur place dans le tissu urbain (besoin de surface, nuisances, etc.), les zones d'activités existantes sont confortées, dans une logique de développement maîtrisé.

Cet objectif vise à anticiper la raréfaction du foncier, à répondre aux besoins d'évolution des entreprises actuelles et à l'accueil de nouvelles activités.

En lien avec la stratégie foncière intercommunale, le territoire apporte son soutien à la densification des zones d'activité par optimisation d'espaces non-bâties (dents creuses) et par la reconversion de friches en vue de leur remise en état pour du foncier économique.

Les dents creuses situées dans les zones d'activité, ou sur des terrains situées hors zone d'activité sous réserve que la nature des activités soit compatible avec le voisinage, doivent être identifiées et comblées en priorité.

- Une dent creuse correspond soit à une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans le tissu bâti, soit à un espace non bâti situé sur un terrain

occupé par une entreprise qui ne l'exploite pas pour son activité ou très partiellement.

- Au sein du tissu à vocation économique, les espaces considérés comme optimisables/densifiables correspondent à l'ensemble des terrains d'activité, privés ou publics, présentant les propriétés suivantes : zoné en U, dépourvu de construction, inutilisé ou partiellement utilisé pour de l'activité.
- Bien sûr, tous les vides ne sont pas optimisables et ne peuvent muter vers des espaces constructibles : espace boisé classé, emplacement réservé, de superstructure et de voirie, bassins de rétention des eaux pluviales, trames naturelles, etc.

Les locaux inoccupés seront réutilisés, sous réserve de leur réhabilitation afin de correspondre aux normes de dimensionnement et de fonctionnement des activités.

Les friches d'activité (industrielles, commerciales, etc.) pourront être réhabilitées en vue de leur réutilisation.

- Les friches d'activité résultent de plusieurs facteurs : inadéquation des outils de production au bâtiment accueillant l'activité, bâtis vétustes, hors normes et énergivores, emprise foncière réduite, etc.
- Dans le contexte de raréfaction du foncier, la reconversion de terrains bâtis délaissés, surtout lorsqu'ils ont une localisation stratégique, constitue une nouvelle offre d'espaces pour les entreprises.

© Seulles Terre et Mer

©DSMPaysages



Zone d'activité de Tilly-sur-Seulles (extension)



Afin de maîtriser la consommation d'espaces d'activité, la stratégie foncière identifiera des espaces économiques prioritaires (pour leur emplacement, etc.) dans lesquels l'accueil des projets d'activité sera priorisé.

Dans la limite de son enveloppe de consommation d'espaces ([orientation 3.1](#)), le territoire se réserve la possibilité de développer des projets d'activités en création ou extension, qui devront être limités aux secteurs prioritaires, le long de la RN13 notamment.

Les projets d'activité en extension devront justifier de leur pertinence (en matière de desserte, de réponse à un besoin local) et de l'impossibilité de mobiliser des fonciers existants pour leur implantation. Les projets d'activité doivent justifier d'un impact minimisé sur les trames naturelles et les réservoirs de biodiversité.

### **2.1.2 : Améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités économiques en y incluant les principaux enjeux environnementaux**

Afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises, le territoire cherche à favoriser la montée en gamme des zones d'activités économiques en améliorant leur qualité globale à travers des partis-pris d'aménagement globaux. Des OAP pourront être établies sur les zones d'activité afin d'atteindre ces objectifs :

- La qualité paysagère des espaces publics ou privés au travers d'un traitement paysager, notamment en bordure d'axes routiers/ferroviaires ([orientation 2.0](#)),
- La lisibilité des zones pourra être améliorée grâce à une hiérarchisation des espaces et à la mise en place de signalétique. La publicité sera mieux maîtrisée,
- L'accessibilité des zones sera renforcée : aires de covoiturage, desserte en transports collectifs, présence de liaisons douces depuis les zones d'activité vers les bourgs permettront de limiter le recours à la voiture individuelle pour les trajets domicile – travail.
- Les impacts sur l'environnement doivent être pris en compte par la mise en place de mesures sur la gestion des déchets, sur les consommations d'énergie. L'aménagement de surfaces perméables doit permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales,
- Dans une logique d'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces de stationnement doit être favorisée. La désimperméabilisation des espaces de stationnement est encouragée, au sol en fonction de l'intensité d'usage, ou via un traitement paysager,
- Le développement de services annexes permettra de mieux répondre à la demande des entreprises et de favoriser la multifonctionnalité et l'animation de ces zones : service de crèche, restaurant, conciergerie, etc. Ces services sont des opportunités de

réhabilitation de locaux déjà existants au sein des zones (par exemple vers des locaux de type « Maison des Entreprises et de la Formation »),

- Le raccordement au réseau THD et fibre optique sera conforté.

### **2.1.3 : Encadrer la création de nouvelles surfaces commerciales en périphérie des bourgs**

La communauté de communes de Seulles Terre et Mer se positionne pour la préservation et le soutien aux commerces de proximité et de centre-bourg.

Afin de conforter la mise en œuvre de cet objectif, il conviendra d'encadrer les projets de création ou d'extension de zones ou de surfaces commerciales qui seraient situées en périphérie des bourgs.

La qualité des zones commerciales existantes sera améliorée en matière d'insertion paysagère, de présence de liaisons piétonnes et cyclables vers le cœur de bourg, etc.

### **2.1.4 : Soutenir et accompagner les formes d'activité implantées en milieu rural, hors des zones dédiées**

Le territoire encourage la redynamisation économique des espaces ruraux en soutenant la création et l'implantation de structures d'activité économique en dehors des zones dévolues spécifiquement à cette destination, ancrées en milieu rural : local artisanal, atelier de fabrication, TPE et PME implantées dans des tissus urbains constitués de centres-bourgs ou dans l'espace rural plus isolé, etc.

Le territoire porte ainsi un objectif de soutien aux activités productives ou de services implantées en milieu rural. Afin de permettre une bonne intégration des projets dans leur contexte et de gérer au mieux les enjeux liés à la cohabitation de plusieurs fonctions (résidentielle, d'activité, etc....) dans un espace de voisinage, les projets devront travailler leur insertion et justifier de leur compatibilité avec le maintien d'un cadre de vie de qualité là où elles s'implantent (limitation des nuisances de tous types, usage de la voirie, horaires d'activité, etc.).



## Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin

La communauté de communes ambitionne de maintenir son dynamisme démographique et d'harmoniser la répartition des nouveaux logements en fonction de la nature de l'offre de service de proximité. Un des enjeux concerne le maintien des écoles dont la répartition est bien équilibrée sur l'ensemble du territoire. Dans cette logique, Seules Terre et Mer doit renforcer son attractivité en particulier pour les jeunes familles avec enfants mais aussi pour les personnes du troisième âge.

Au-delà de l'aspect quantitatif, les élus souhaitent que les typologies de logements produites soient cohérentes avec les besoins du territoire en matière d'accueil de populations et offrent des solutions à des tranches de population qui trouvent parfois des difficultés à accéder au marché ou à se reloger au cours de leur vie : jeunes familles avec enfants, seniors, etc.

Enfin, cette orientation fixe des objectifs de qualité et des préconisations dans la localisation des opérations (selon l'armature territoriale, l'objectif de renouvellement urbain, etc.) et dans leurs formes urbaines.

### 2.2.1 : Fixer un objectif de développement résidentiel cohérent avec les dynamiques existantes, en priorisant les polarités du territoire

Le document d'urbanisme ne souhaite pas engager de manière homogène les 28 communes du territoire dans un scénario de forte croissance démographique.

Il vise avant tout à définir un objectif de production de logements à même de garantir la dynamique démographique existante : stabilisation de la population prenant en compte le desserrement des ménages (décohabitation, séparations) sur la durée d'application du document plus l'accueil des nouveaux ménages arrivants.

Cet objectif vise à planifier les besoins en logements sur le territoire dans une trajectoire d'évolution positive mais modérée de la population, selon une approche visant à augmenter la qualité de vie et à concevoir des opérations nouvelles impactant le moins possible les ressources (eau, sols, milieux, paysages, terres agricoles, etc.).

- Le territoire se fixe un objectif démographique cohérent avec les dynamiques actuelles, poursuivant un taux de croissance annuel moyen d'environ +0,8%. Ce dernier permettra d'atteindre une population totale d'environ 19 500 habitants en 2038.
- Pour répondre à cet objectif et aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi à

l'évolution des modes de vie (desserrement), l'objectif de production de logements s'élève à environ 1518 logements entre 2026 et 2038 (environ 127 par an), dont environ 36% (environ 920 logements) permettrait de répondre au seul desserrement des ménages.

La répartition de l'offre en logements s'appuie sur l'armature territoriale (voir orientation 1.1) et est proportionnée aux besoins de chaque commune.

- Afin de renforcer les pôles relais de Creully-sur-Seules et Tilly-sur-Seules, une part de la production des nouveaux logements sera réservée à ces communes et leurs communes associées (36% des logements projetés).
- Le reste de la production de logements sera réparti dans les autres communes du territoire, en renforçant le pôle de proximité d'Audrieu et ses communes associées (9% du total des logements projetés) et en permettant un développement des communes rurales (34%) et côtières (21%), selon leurs besoins et capacités.

La production neuve de logements à l'échelle intercommunale sera conditionnée à la capacité de mobilisation des ressources nécessaires à l'accueil des projets : la disponibilité en eau potable, le dimensionnement des réseaux aux besoins, etc. (orientations 3.1 et 3.2).

### 2.2.2 : Concevoir les nouvelles formes urbaines, en favorisant le renouvellement urbain

Quoique déjà en diminution par rapport aux décennies antérieures, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers reste un enjeu fort pour préserver les ressources. Cela implique, d'une part, de trouver un équilibre entre la pérennisation des espaces agricoles, naturels et boisés et le développement démographique de la communauté de communes, et d'autre part, d'insuffler un nouveau modèle d'urbanisation qui répond aux enjeux du renouvellement en milieu péri-rural.

Pour cela, le territoire souhaite être moteur dans la conception de nouvelles formes urbaines, qui prennent mieux en compte leur environnement naturel et bâti, tout en répondant aux besoins des usagers et habitants.

Pour préserver les richesses naturelles et agronomiques du territoire, la production de nouveaux logements sera réalisée en priorité dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de mobiliser l'ensemble des possibilités constructibles au sein des espaces déjà urbanisés, tout en tenant compte

de la présence du végétal et de la qualité des paysages.

- La priorisation est donnée à l'urbanisation des espaces non-bâties de l'enveloppe urbaine, notamment le comblement des dents creuses situées dans la tâche urbaine principale (hors hameaux), quand ils ne présentent pas de sensibilité environnementale (zone inondable, jardin cultivé, zone humide, etc.),
- La densification des hameaux et des lotissements isolés sera limitée pour ne pas étendre l'urbanisation,
- Les projets de renouvellement urbain sont encouragés dans les secteurs stratégiques centraux : dé-densification d'îlots (diminution de la densité), requalification de friches, démolition-reconstruction,
- L'identification et la remobilisation des bâtiments vacants dans les bourgs, et notamment dans le centre-ville des pôles, participent au développement résidentiel en renouvellement urbain,
- La réhabilitation du bâti ancien est un levier de la production de logements afin de favoriser la reconquête des centres bourgs, la conservation de bâtis présentant un fort intérêt patrimonial et la contribution à la lutte contre le changement climatique par la rénovation énergétique de logements anciens,
- Les nombreux bâtiments agricoles anciens (corps de ferme, granges, bâtiments annexes...) encore présents dans les villages ruraux représentent un potentiel d'habitation important.

Le lancement d'un programme d'inventaire et de rénovation de ces bâtiments anciens est à mener en priorité, accompagné des soutiens financiers aux acteurs de ces rénovations. Il est essentiel au maintien de l'identité rurale des villages et à la préservation d'un bâti de qualité.

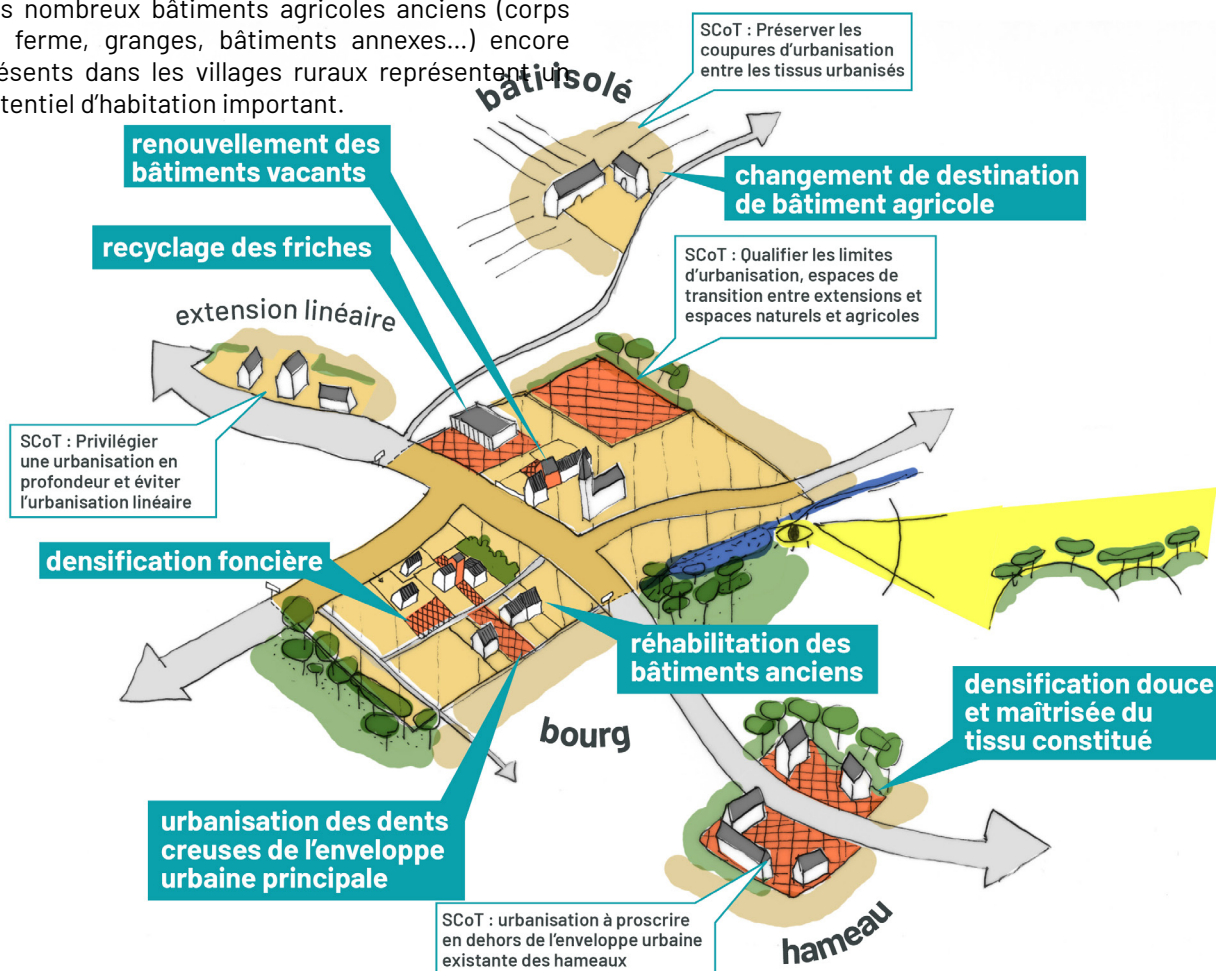
- Le changement de destination du bâti agricole.

L'extension non maîtrisée de la tâche urbaine porte atteinte aux qualités environnementales et paysagères du territoire. Elle doit être une exception dans les cas où les potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines sont insuffisants ou ne peuvent être mobilisés.

Le cas échéant, l'extension urbaine devra se réaliser au regard de principes d'urbanisation vertueux, en continuité du tissu urbain existant, en préservant les ressources naturelles et le cadre paysager (cf. schémas 1 et 2).

Afin de favoriser l'émergence de projets dans les secteurs stratégiques du territoire, la communauté de communes s'appuiera sur la stratégie foncière intercommunale.

Cette dernière permettra d'identifier les gisements fonciers dans la tâche urbaine et les sites prioritaires d'urbanisation, de maîtriser le foncier stratégique et de définir les modalités d'acquisition et de négociation foncière.



### 2.2.3 : Favoriser les opérations plus denses, qualitatives en matière de forme urbaine et architecturale, adaptées aux modes de vie des habitants

La recherche d'une densité plus importante dans les quartiers d'habitat du territoire, à la fois dans les futures opérations et dans les projets d'intensification de l'existant (construction en dent creuse, BIMBY, etc.) rejoint l'ambition de sobriété et de transformation des modes d'habitat (arrêt de l'étalement urbain) portés par les élus.

Dans le contexte périurbain et rural de Seules Terre et Mer, la recherche d'une plus grande densité ne vise pas à concevoir des projets qui viendraient dénaturer les sites et paysages dans lesquels ils s'inscrivent ou dégrader le confort d'habitat des ménages. Au contraire, la densité est défendue au sein du PADD comme un moyen de répondre aux nécessités de loger et d'accueillir les nouveaux ménages tout en veillant à la préservation des sols et du paysage en limitant la consommation d'espaces.

Il s'agira de proposer des projets plus denses, dont les caractéristiques permettent de garantir l'acceptabilité habitante : logements groupés ou intermédiaires, dans

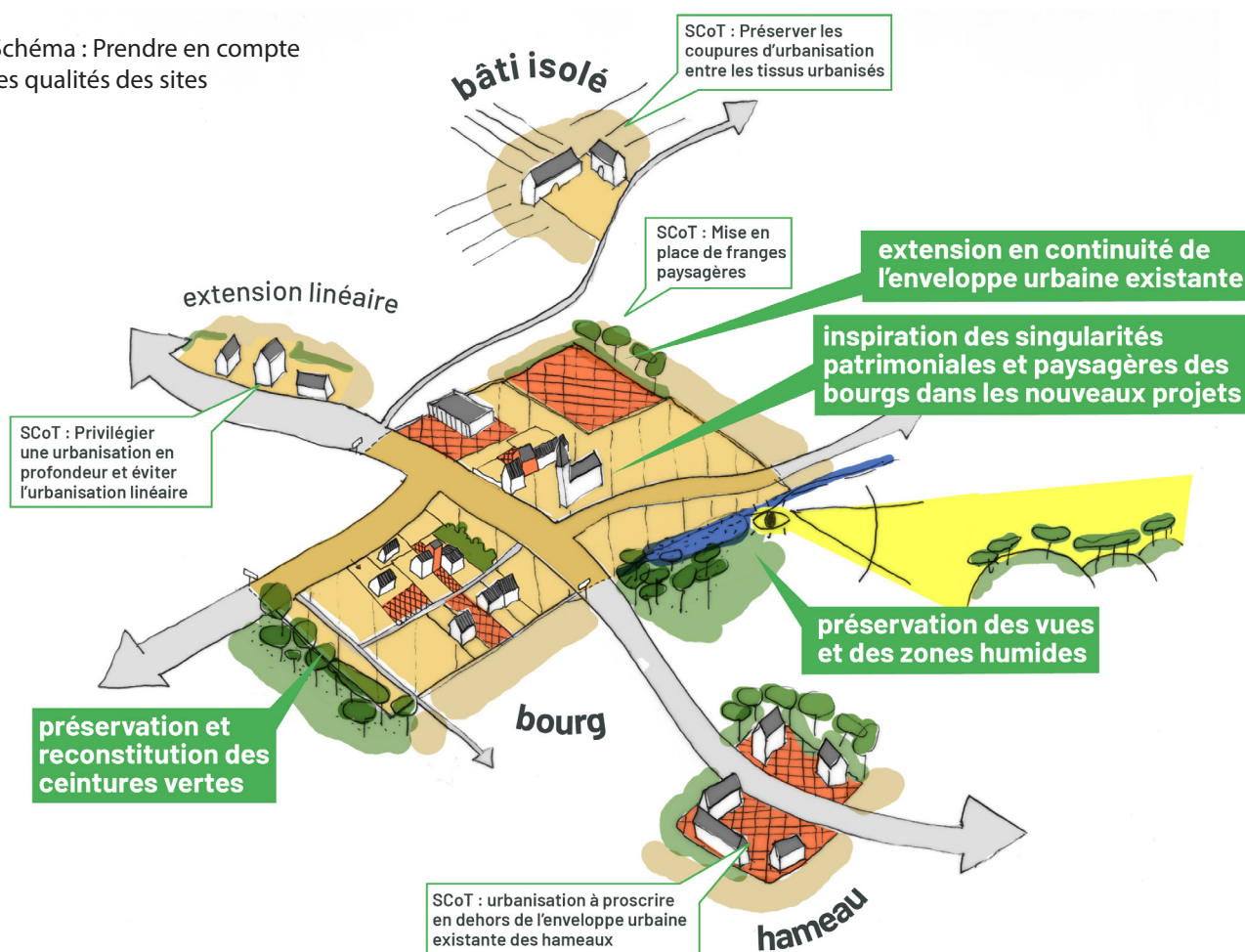
Dans les nouvelles opérations, les formes urbaines devront être exemplaires en termes d'équilibre espace bâti - espace libre végétalisé. Cet équilibre permettra de rendre acceptable des densités plus élevées, et ainsi de rendre possible la sobriété foncière.

Les exigences en matière de densité seront proportionnelles au niveau d'appartenance d'une commune au sein de l'armature territoriale, allant d'une mobilisation maximale des possibilités constructibles dans les espaces déjà urbanisés des pôles relais à une mobilisation plus souple dans les autres niveaux de l'armature territoriale. Il s'agira d'encourager une production de logements collectifs, notamment dans les pôles relais.

Ces densités peuvent être modulées en fonction de :

- La typologie du tissu existant et du contexte paysager et patrimonial du site,
- La proximité d'une offre de transports collectifs,
- L'accessibilité par les piétons et les cyclistes,
- Le niveau d'équipement en commerces et services,

Schéma : Prendre en compte les qualités des sites





Les nouvelles opérations devront être insérées dans leur environnement en adaptant les projets aux enjeux environnementaux locaux, en prenant en compte les spécificités du terrain, en garantissant l'intégration paysagère et patrimoniale, en assurant la capacité des réseaux, en favorisant la perméabilité écologique.

La conception des logements devra permettre d'œuvrer contre la standardisation des paysages urbains et d'adapter les logements aux modes de vie des habitants :

- La diversité architecturale dans les nouvelles opérations et la prise en compte du contexte urbain doivent permettre de limiter la standardisation des paysages,
- Les bâtiments devront, dans la mesure du possible et en fonction du contexte, bénéficier de bonnes conditions d'ensoleillement. La double exposition sera privilégiée (ventilation) et une conception bioclimatique est à favoriser,
- Le territoire accompagne les évolutions des bâtiments situés dans les cœurs historiques protégés par des servitudes tout en respectant des objectifs de qualité architecturale,
- La mutation des tissus pavillonnaires est un enjeu fort sur le territoire au regard de l'âge du bâti, de la taille des parcelles et du profil (âge) des propriétaires occupants. Ces mutations devront être maîtrisées pour assurer le bon fonctionnement des quartiers.

## 2.2.4 : Répondre aux besoins résidentiels du territoire en renforçant la mixité sociale et générationnelle

Cet objectif propose une série de leviers à intégrer dans les futures opérations (extension urbaine, renouvellement urbain et densification) afin d'améliorer l'offre en logements du territoire et les parcours résidentiels des ménages, dans tous les niveaux de l'armature territoriale.

Afin d'adapter le parc de logements aux évolutions démographiques et sociétales, les produits d'habitat doivent être diversifiés pour tous les types de publics et toutes les générations. Un parc de logements diversifié permettra de faciliter les parcours résidentiels des habitants actuels et des nouveaux arrivants.

Afin de pallier à la standardisation des produits de logement (majorité de T4-T5+ dans le parc existant) et afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages résidents, le parc de logements gagnera à se diversifier :

- En termes de statut d'occupation : développer le logement social, l'accession abordable à la propriété,

- En termes de taille : prioriser le développement de logements de type T2 et T3 (de studios T1 dans une moindre mesure et dans des contextes spécifiques),

- de types (maison ou appartement) et de prix

Afin d'assurer la pérennité du tissu scolaire de la communauté de communes et offrir des solutions de logement et de parcours résidentiel aux « jeunes ménages », notamment aux primo-résidents ou aux primo-accédants :

- La communauté de communes souhaite accompagner le développement d'une offre plus diversifiée : petits logements, offre locative (sociale ou privée)

Au regard du contexte de tension relative sur certains pans du marché du logement (notamment sur le littoral), la mise en œuvre de dispositifs de portage permettant de favoriser une accession sociale à la propriété sera étudiée et encouragée afin de permettre le développement d'une offre de logements abordables sur le territoire par :

- Un dispositif de portage foncier longue durée, etc.

Une offre de logements adaptés ou de résidences seniors (MARPA) pourra être programmée dans le cadre des opérations d'aménagement, notamment celles situées à proximité des centralités et/ou dans les pôles-relais.

Le maintien des personnes âgées à domicile sera encouragée en accompagnant les particuliers dans l'adaptation et l'évolution de leurs logements.





## Orientation 2.3 : Réinvestir les centres-bourgs comme lieux de vie

Le modèle de développement urbain des décennies passées (périurbanisation), combiné aux transformations dans les modes de consommation des ménages, a parfois porté préjudice à la vie et l'animation de certains villages en créant des concurrences entre de nouvelles zones (résidentielles, commerciales, etc.) et les cœurs de bourgs existants. À travers cette orientation, les élus s'emparent du sujet et entendent fixer des mesures participant de la redynamisation des centralités.

Ce chapitre présente à ce titre plusieurs objectifs qui visent à (re)faire des cœurs de village de Seules Terre et Mer des espaces singuliers et désirables au cadre de vie amélioré, en proposant des solutions d'urbanisme à certains des dysfonctionnements qui ont été observés.

### 2.3.1 : Accompagner les dynamiques de revitalisation des centre-bourgs et la mise en œuvre de leurs actions

À travers cet objectif, les élus du territoire souhaitent rappeler que le projet d'urbanisme participe à l'effort de revitalisation des centres-bourgs, en lien avec les programmes d'action conduits parallèlement à son action, tel que le programme Petites Villes de Demain dans les communes de Creully-sur-Seules et de Tilly-sur-Seules.

La revitalisation des centre-bourgs est un objectif majeur pour le développement du territoire dans les années à venir. Cette approche doit être menée d'une manière transversale et multithématique : habitat, commerces, espaces publics et mobilité, patrimoine, équipements, etc. de manière à œuvrer dans un intérêt unique et commun.

- Cette dynamique est déjà à l'œuvre et doit être amplifiée, notamment en s'appuyant sur des outils stratégiques et opérationnels : programme Petites Villes de Demain, démarches partenariales avec les structures publiques de conseil et d'accompagnement du territoire, comme le CAUE du Calvados, etc.
- La redynamisation des centres-bourgs doit être envisagée dans une approche transversale, y compris dans les méthodes de projet. L'association de professionnels et d'habitants doit permettre de lancer une nouvelle dynamique.
- L'ensemble des partenaires doit être mobilisé dans une logique participative et collaborative. Les collectivités peuvent innover dans les méthodes de projet en mettant en place des résidences d'architectes, des ateliers étudiants, des concours d'idées, etc.

### 2.3.2 : Préserver et dynamiser les tissus commerçants

La communauté de communes de Seules Terre et Mer porte une politique de préservation et de soutien de ses tissus commerçants. En lien avec l'observatoire du commerce de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Caen Normandie, le projet d'urbanisme identifie les communes pôles sur le plan commercial et porte l'ambition de pérenniser et de dynamiser les commerces de proximité présents sur le territoire.

Cette stratégie se déploie au travers de plusieurs objectifs stratégiques :

- Renforcer les tissus commerçants existants dans les communes du territoire, notamment des communes de Creully-sur-Seules et Tilly-sur-Seules, en lien avec le programme « Petites Villes de Demain »,
- Maintenir, lorsque cela est possible, le « dernier commerce » dans les communes concernées,
- Accompagner l'aménagement commercial et la remise sur le marché des locaux commerciaux vacants des centre-bourgs,
- Soutenir l'installation de commerces sédentaires multiservices et/ou de commerces itinérants permettant de desservir plusieurs communes,
- Faire connaître l'offre commerciale du territoire.

La valorisation des circuits agricoles de proximité est à encourager, notamment par la création de lieux de vente de producteurs, directement sur les lieux de production (accueil à la ferme) ou encore dans les marchés du territoire. L'aménagement d'un espace public permettant la mixité des usages, et notamment la valorisation des usages commerciaux, est à favoriser.

### 2.3.3 : Améliorer la qualité des espaces publics

La revitalisation des centres-bourgs passe par un travail sur les espaces publics qui sont des éléments essentiels au cadre de vie des populations, à l'attractivité et à l'image des communes. Autant dans les pôles que dans les petites communes, ils jouent un rôle d'espaces de circulation, de détente, d'animation à renforcer.

Au-delà des programmes dédiés (Petites Villes de Demain par exemple), les projets portés par les communes (réaménagement d'entrée de bourg, réfection de réseaux et des voiries, etc.) peuvent être saisis pour engager des réflexions sur l'aménagement des espaces publics en lien avec la revitalisation des centres-bourgs.

Plusieurs objectifs sont à rechercher pour faire monter en qualité les espaces publics :

- Limiter la place occupée par la voiture pour apaiser les espaces publics. Le projet intégrera des réaménagements limitant l'emprise de la circulation dans les espaces publics du bourg : réduction du gabarit de voirie, changement de matériaux au sol, ralentisseurs, création de plateaux ou de chicane, passage d'une rue en zone de rencontre à vitesse limitée.
- Créer des espaces agréables à l'usage et lutter contre les effets du changement climatique en mettant en valeur des qualités architecturales du patrimoine existant, l'apaisement des espaces publics et le renforcement de la place du végétal (réduction des îlots de chaleur, réduction du ruissellement des eaux de pluies, etc.)
- Faire évoluer des espaces délaissés / sous-utilisés. Redonner une vitalité et de nouveaux usages aux centre-bourgs peut passer par la transformation des espaces capables de les accueillir. Exemple : réinvestir une place-parking en un espace de rencontre ; évacuer le stationnement du centre du bourg et le reporter sur un espace en périphérie, etc. Sans supprimer leur usage initial (stationnement, événement), une modification du revêtement et de l'intégration de ces espaces peut favoriser d'autres usages.

### 2.3.4 : Structurer l'offre d'équipements en cohérence avec l'armature territoriale du Bessin

L'armature territoriale de la communauté de communes est structurée par la présence d'équipements et de services qui polarisent des bassins de vie. Cette armature doit être renforcée en visant une stratégie d'équilibre entre les différentes strates du territoire.

Les pôles relais de Creully-sur-Seulles et Tilly-sur-Seulles doivent continuer à porter une offre importante d'équipements et services (dans les domaines de la santé, de la culture, du sport, des loisirs) qui réponde à des attentes d'échelle intercommunale. Ils assurent un rôle de relais pour les communes rurales et hameaux de leur voisinage.

© Seulles Terre et Mer



Le pôle de proximité d'Audrieu et les communes côtières doivent conforter leur offre d'équipements et de services de proximité en cohérence avec l'offre existante dans leur bassin de vie.

Dans un souci d'équité dans le service aux résidents et d'attractivité du territoire auprès des futurs habitants, il s'agira d'affirmer un équilibre entre le nord et le sud de l'intercommunalité dans la répartition de cette offre.

Les pôles du territoire assurent un relais pour les communes rurales ou hameaux présents dans leur voisinage. Le maintien de ce rôle est garant du bon maillage de services sur le territoire et de la possibilité pour les habitants d'une vie quotidienne dans le territoire intercommunal.

Trois objectifs synthétisent les actions à réfléchir ou à mener dans ce domaine :

- Maintenir un équilibre à l'échelle intercommunale en termes d'équipements de proximité,
- Porter des projets de mutualisation d'équipements publics entre plusieurs communes,
- Étudier les possibilités de réhabilitation des friches, en lien avec la stratégie foncière intercommunale.

© Seulles Terre et Mer



## AXE 3.

Un document qui affirme  
l'engagement du territoire  
dans la lutte face aux effets  
du changement climatique  
et dans l'accompagnement à  
la transition énergétique

---

## AXE3. Un document qui affirme l'engagement du territoire dans la lutte face aux effets du changement climatique et dans l'accompagnement à la transition énergétique

À travers ce troisième axe, les élus ont souhaité définir les lignes de force d'un projet d'urbanisme résilient, qui permette à la fois d'adapter le territoire mais aussi de lutter contre les effets du changement climatique.

On dit d'un territoire qu'il fait preuve de « résilience » s'il est en mesure de s'adapter à des perturbations, lentes ou brutales (tel que des changements climatiques, des aléas, des situations de crise, etc.) en faisant appel à ses capacités d'adaptation et d'innovation. Par voie de conséquence, on dit d'un projet d'aménagement qu'il est « résilient » quand il permet d'augmenter ces capacités.

La résilience passera notamment par l'intégration, dans la réflexion comme dans la conduite des projets, des enjeux de préservation du paysage et de la ressource en sols, de gestion de l'eau, de décarbonation des mobilités, de réduction des gaz à effet de serre, de production et de consommation d'énergies renouvelables et locales, d'adaptation et d'atténuation des risques et nuisances.

Les évolutions du climat (augmentation des épisodes de sécheresse, modification du régime des pluies, etc.) ont permis une prise de conscience de la nécessité de mieux gérer la ressource en eau sur l'ensemble de son cycle. Les enjeux de sobriété et de diminution de la pression sur les ressources naturelles mettent au centre l'enjeu de gestion de l'eau comme bien commun et ressource limitée.

Pour faire face au changement climatique et préserver le capital productif et les services écosystémiques rendus par les sols vivants (réserves de biodiversité, filtration de l'eau, stockage du carbone), les élus ont pris des mesures pour limiter leur artificialisation en déployant une stratégie de sobriété foncière. Celle-ci est développée dans une orientation spécifique de ce troisième axe.

Les mobilités doivent également planifier leur transition. Sur le territoire de Seules Terre et Mer, les déplacements motorisés sont parmi les principaux facteurs d'émissions de gaz à effet de serre et 90% des déplacements sont réalisés par le biais de leur voiture individuelle. Cette orientation comporte des préconisations pour accompagner l'évolution de ces pratiques et améliorer l'inter-modalité entre les modes sur le territoire.

Constat similaire sur les énergies. Le modèle énergétique du territoire est fortement dépendant des énergies fossiles et seuls 15% de l'énergie consommée à l'échelle du SCoT Bessin est d'origine renouvelable. Pour autant, la marge de développement est importante dans certaines filières (bois-énergie par exemple) et certains potentiels sont sous-développés (énergie solaire, biogaz).

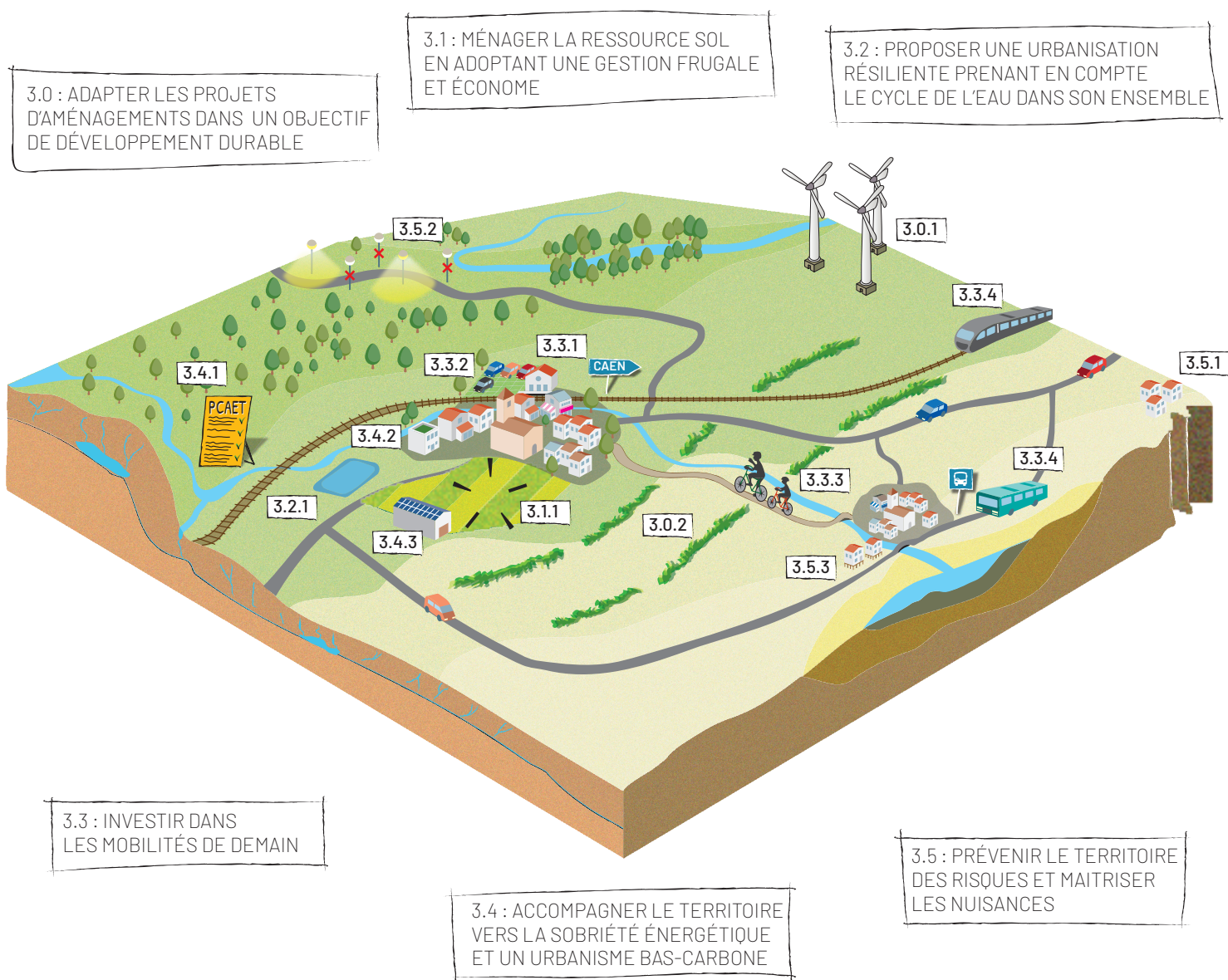
Le changement climatique amplifie certains risques, dont le recul du trait de côte pour les communes côtières. Ils doivent être anticipés dans la planification.

1 orientation paysagère transversale et 5 orientations stratégiques composent cet axe :

- Orientation 3.0 : Adapter les projets d'aménagements dans un objectif de développement durable
- Orientation 3.1 : Ménager la ressource sol en adoptant une gestion frugale et économe
- Orientation 3.2 : Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble
- Orientation 3.3 : Investir dans les mobilités de demain
- Orientation 3.4 : Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone
- Orientation 3.5 : Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances



### Axe 3. Un document qui affirme l'engagement du territoire dans la lutte face aux effets du changement climatique et dans l'accompagnement à la transition énergétique



## Orientation 3.0 : Adapter les projets d'aménagements dans un objectif de développement durable

En modifiant les équilibres actuels, le changement climatique va avoir des conséquences sur les paysages de Seules Terre et Mer. Il s'agira d'en préserver les qualités tout en offrant une réponse à cet enjeu global.

### 3.0.1 : Accompagner l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans une démarche d'intégration paysagère et patrimoniale

Cet objectif vise à permettre le développement des énergies renouvelables tout en tenant compte des enjeux paysagers et patrimoniaux. Il donne des préconisations en matière d'insertion paysagère des dispositifs EnR.

**Sur l'éolien.** Dans les cadres fixés par la loi n°2023-175 « d'accélération de la production d'énergies renouvelables » (dite loi ENR), le document intégrera les « zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables » dans lesquelles seront prioritairement implantés les projets d'énergie renouvelables.

Les secteurs d'implantation futurs des éoliennes seront réfléchis dans une logique d'équilibre, en tenant compte des parcs éoliens existants et des réalités locales.

- Limiter la dispersion des éoliennes sur le territoire et dans le paysage en privilégiant une logique de regroupement pour les zones d'implantation futures et en tenant compte des parcs existants terrestres (4 mâts à Audrieu) et maritimes (64 mâts au large des communes côtières avec 450 mégawatts de puissance installée).
- La distance d'éloignement entre les éoliennes et les premières habitations sera au moins de 800 mètres (L. 515-44 du Code de l'environnement).

Les arrêtés préfectoraux d'autorisation encadreront les modalités d'implantation et le fonctionnement des parcs au cas par cas avec la possibilité d'imposer des distances supérieures en fonction de l'étude d'impact et des circonstances locales.

**Sur le solaire.** Cet objectif du PADD prend en compte l'ensemble de la production solaire : photovoltaïque, thermique, mixte.

- Suivre le cadre législatif et réglementaire existant, notamment des lois ELAN de 2018 et Climat & Résilience de 2021, qui fixe des obligations sur le solaire.
- Prioriser les toitures existantes et les surfaces artificialisées et éviter tout projet opportuniste de création de hangars agricoles qui serviraient au dévelop-

pement EnR sans répondre à un besoin spécifique,

- Encourager la mise en place de panneaux solaires sur les bâtiments publics et permettre aux communes qui le souhaitent d'en installer sur les églises.
- Limiter l'impact des parcs photovoltaïques en obligeant un traitement paysager des franges.

**Sur les projets de méthanisation.** Il s'agira de limiter l'impact des usines de méthanisation en portant une réflexion sur l'implantation topographique de la structure et en imposant un traitement sur ses franges.

### 3.0.2 : Valoriser les biodéchets

Le territoire souhaite améliorer la gestion et la valorisation des biodéchets (parmi lesquels les déchets verts) en encourageant les actions portées à différentes échelles :

- Dans les communes par la mise en place de dispositifs de valorisation des biodéchets : composteurs collectifs, location de broyeurs végétaux pour réalisation de paillage in situ, etc.
- À l'échelle intercommunale, le territoire s'engage à valoriser le bois de bocage, en participant notamment à la structuration d'une filière bois-énergie.
- Le territoire étudiera la possibilité de mener des campagnes de sensibilisation sur l'intérêt du compost et sur la facilité de sa mise en œuvre à l'échelle individuelle (particuliers) et collective.

Le traitement des biodéchets est un levier pour inciter à l'entretien des haies bocagères et ouvrir la voie à une filière de valorisation, notamment par le biais d'un réseau de chaufferies biomasse pour la distribution de chaleur.



### 3.0.3 : Renforcer la diversité végétale et adapter les espèces au changement climatique et aux différents types de sol en privilégiant des essences natives

La diversité végétale s'exprimera dans les projets grâce à l'exploration et l'utilisation de végétaux issus des différentes strates (arborescente, arbustive, herbacée, muscinale et strate verticale avec les plantes grimpantes).

Les opérations d'aménagement devront garantir également du maintien et/ou de la création d'espaces de pleine-terre (d'un seul tenant plutôt qu'en petites surfaces dispersées) afin de créer des supports propices à la biodiversité, à l'infiltration de l'eau, etc.

Le choix des végétaux devra répondre préférentiellement à plusieurs critères :

- Des essences natives (originaires du territoire concerné) et diversifiées
- Des essences adaptées à la qualité et à la nature des sols et aux changements climatiques,
- Une taille adaptée à l'espace disponible pour le système racinaire et la partie aérienne
- La couleur du feuillage et de la floraison
- L'effet esthétique souhaitée

Le choix d'une diversité d'espèces végétales est une des solutions efficaces pour faire face aux effets du changement climatique, notamment aux attaques de nuisibles.

Un tableau des espèces natives et caractéristiques sera intégré au PLUi pour permettre de faire le meilleur choix selon l'espace disponible et l'intention paysagère recherchée. Les collectivités publiques pourront utilement s'appuyer sur l'outil « Sésame, planter sans se planter » mis en place par le Cerema pour les aider dans le choix des végétaux à intégrer dans les espaces urbains.

### 3.0.4 : Intégrer la réflexion sur le bioclimatisme dans le choix d'implantation du bâti dans les projets de construction

L'implantation bioclimatique d'une construction consiste à tirer parti de l'énergie du soleil dans l'objectif de favoriser les économies d'énergie, de réduire les dépenses liées au chauffage et à la climatisation. Elle nécessite de prendre en compte l'orientation du bâtiment et la répartition des pièces de vie, le choix du terrain et des matériaux de construction.

Ce parti-pris doit s'intégrer dans un projet d'ensemble. Un projet urbain ne se réduit pas à une succession d'habitations bioclimatiques mais à l'agencement de plusieurs habitations selon une conception bioclimatique.

Les principes bioclimatiques pris séparément sont à confronter aux paramètres urbains collectifs lors de la conception d'un lotissement afin de créer un quartier cohérent. Pour cela, une réflexion sur le bioclimatisme sera intégrée dans les nouveaux projets de construction qui permettra d'enrichir la réflexion urbaine et paysagère.





## Orientation 3.1 : Ménager la ressource sol en adoptant une gestion frugale et économe

Pour faire face au changement climatique et préserver le capital productif comme les services écosystémiques rendus par les sols vivants (réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, stockage du carbone), les élus ont pris des mesures pour limiter leur artificialisation en déployant une stratégie de sobriété foncière.

Cette dernière précise la trajectoire de réduction de la consommation foncière du territoire sur la prochaine décennie par rapport à la décennie passée. Sur 2011-2020, ce sont 8,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en moyenne qui ont été consommés chaque année à l'échelle du territoire par l'urbanisation.

Le projet d'urbanisme du territoire prend ainsi des mesures pour préserver ce capital essentiel et répondre à la loi Climat et Résilience (2021) qui fixe l'objectif d'atteindre en 2050 « l'absence de toute artificialisation nette des sols », dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Pour mettre en œuvre cette trajectoire, elle établit des étapes intermédiaires dont un premier objectif de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) des dix prochaines années, soit la période 2021-2030, par rapport à la décennie passée (2011-2020). Le territoire prend acte de cet objectif national dans son projet et fixe, au sein du présent document d'urbanisme, les dispositions réglementaires permettant de les respecter.

### 3.1.1: Lutter contre l'artificialisation des sols en s'engageant dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN)

La communauté de communes s'engage à respecter les objectifs quantitatifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) issue de la territorialisation à l'échelle de la Région Normandie.

Aussi, la collectivité entend s'inscrire pleinement dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

L'enveloppe de consommation foncière possible allouée au PLUi sur sa période d'application (2026-2038) est de :

- Sur 2021-2030, l'enveloppe est de 50 ha (CEREMA).
- Sur 2031-2038, l'enveloppe est de 20 ha correspondant à une réduction de 50% par rapport à l'enveloppe 2021-2030 (retranchée de l'enveloppe 2038-2040).
- Sur 2021-2038, la consommation foncière du territoire ne doit pas dépasser un total de 70 hectares.

Pour respecter cette trajectoire, en tenant compte au plus près des coups-partis avant et pendant la période d'élaboration du document de PLUi, le territoire a planifié la répartition de sa consommation de la façon suivante :

- Sur la période d'application du PLUi (2026-2038), les surfaces planifiées pour la production de logements, d'équipements et d'activités économiques sur le territoire de la CC STM sont de 36 hectares au total.
- Sur 2021-2030, la surface planifiée est de 10 ha.
- Sur 2031-2040, la surface planifiée est de 20 ha. (Autorisation d'une marge de 20%)

À noter qu'à compter de 2031 et jusque 2050, le territoire s'engage dans une réduction de l'artificialisation des sols.





3.1.2 : Limiter l'impact des nouvelles urbanisations en considérant le sol comme un bien commun

Le territoire souhaite prendre en compte le sol comme ressource mais aussi comme bien commun paysager, écologique, environnemental, agronomique, bioclimatique et hydraulique. Ainsi, plusieurs objectifs qualitatifs et conditions préalables à l'urbanisation sont poursuivis :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation (AU) devront préserver les qualités paysagères et environnementales et éviter de consommer les terres situées en « zone d'enjeux agronomiques » afin de préserver les sols témoignant d'une bonne qualité agro-pédologique, garants de l'identité du territoire et de sa capacité de production alimentaire, nourricière et exportatrice.

- La disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité des stations d'épuration devront être assurées avant toute nouvelle urbanisation.

Les parcelles ou groupes de parcelles d'un seul tenant de plus de 2500 m² ne pourront être rendues constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, paysager et urbain aura été développé et traduit dans une OAP sectorielle. Cette mesure n'empêche pas d'élaborer des OAP sur des secteurs de projet de moins de 2500 m². La localisation des OAP repose surtout sur les caractéristiques du secteur.

Ces OAP intégreront les objectifs définis [orientation 2.1](#) sur les zones d'activité et [orientation 2.2](#) sur l'habitat.

En lien avec la stratégie foncière et en prévision du zéro artificialisation nette des sols, des espaces susceptibles d'être renaturés seront identifiés et fléchés au zonage.

Schéma : Vers le « Zéro Artificialisation Nette » à Seules Terre et Mer

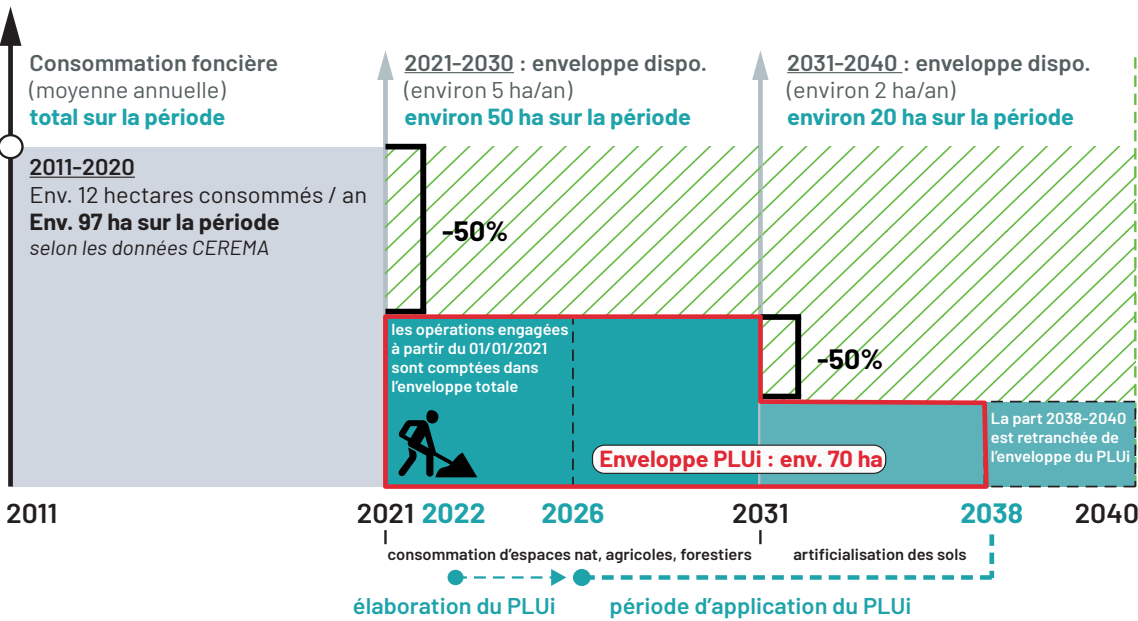


Tableau récapitulatif des « densités brutes visées » inscrites au PLUi :

Armature territoriale	Densité brute visées en extension urbaine	Densité brute visées en renouvellement urbain
Pôles relais	20 logts/ha	30 logts/ha
Pôles relais (ca)*	15 logts/ha	24 logts/ha
Pôle de proximité	15 logts/ha	24 logts/ha
Pôle de proximité (ca)*	15 logts/ha	24 logts/ha
Communes côtières	15 logts/ha	24 logts/ha
Communes rurales	15 logts/ha	24 logts/ha

## Orientation 3.2 : Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble

L'amélioration de la gestion de l'eau sur le territoire concourt à plusieurs bienfaits :

- Réduire les volumes d'eau résiduaires non-traités rejetés dans les réseaux de collecte et les milieux,
- Diminuer les ruissellements et les transferts de pollution dans les milieux naturels,
- Mieux retenir l'eau afin de bénéficier de la création d'effets d'îlot de fraîcheur,
- Prévenir les risques d'inondation par ruissellement,
- Contribuer à l'amélioration du cadre de vie, etc.

L'objectif recherché est de mettre l'eau en lien avec les autres enjeux territoriaux abordés par le projet d'urbanisme (habitat, économie y compris tourisme, biodiversité, risques, paysage, énergie, adaptation au changement climatique, etc.). Pour ce faire, il propose une orientation dédiée pour une approche globale des enjeux liés à l'eau : disponibilité et qualité de la ressource, infiltration et gestion des eaux pluviales, etc.

Le projet cherchera à limiter l'imperméabilisation des sols et le maintien d'espaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie en surface. La récupération et la gestion de ces eaux seront également favorisées par la mise en place de techniques alternatives permettant aussi de minimiser le risque inondation.

### 3.2.1 : Encourager une gestion intégrée des eaux pluviales et une infiltration au plus près du point de chute

Les projets d'aménagement ou de réaménagement intégreront une gestion durable des eaux pluviales, intégrée au sein d'aménagements paysagers, afin de réduire la saturation des réseaux, de maîtriser les ruissellements, d'éviter que l'eau ne se charge en polluants et de favoriser une infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute. Ils contribueront également à la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements perméables, fondés sur la nature, intégrant une gestion des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans les sols peuvent être par exemple :

- Noues, toitures végétalisées, revêtements perméables, etc.

### 3.2.2 : Assurer la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire, en quantité comme en qualité

Cet objectif répond à la fois au constat de dégradation d'une partie des masses d'eau (souterraines et de surface) en Normandie et à la nécessité, par voie de conséquence, de planifier l'urbanisation en assurant la disponibilité de la ressource sur le territoire.

Pour ce faire, le projet d'urbanisme s'engage à :

- Conditionner les projets de création ou d'extension (habitat, économie, équipements, commerces, services) à l'évaluation de la capacité des réseaux d'eau et des stations d'assainissement à y répondre,
- Encourager la réutilisation des eaux de pluie, pour des usages domestiques ou dans l'espace public, en soutenant l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie, tout particulièrement dans les projets en construction neuve,
- Chercher à économiser la ressource en eau en s'engageant vers la sobriété d'usage (via des systèmes hydro-économes) et l'optimisation de la consommation en eau (réutilisation des eaux de pluie, des eaux usées traitées, etc.),
- Travailler avec les acteurs du territoire pour lutter contre l'utilisation de produits nocifs pour l'environnement et le maintien de la bonne qualité de l'eau,
- Accompagner les évolutions des pratiques agricoles et favoriser les pratiques économes en eau.

### 3.2.3 : Favoriser une meilleure prise en compte des bassins versants dans la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

À grande échelle, l'aménagement du territoire prendra en compte les bassins versants dans la gestion des eaux de ruissellement, notamment le bassin versant de la Seulles qui fait l'objet d'actions partenariales dans le cadre du Plan « Eau et Climat » porté par Ter Bessin (GEMAPI) et l'Agence de l'eau Seine Normandie.

Dans le cadre des projets, des aménagements paysagers faisant appel au génie végétal ou biologique pourront être réalisés pour résoudre les désordres hydrauliques (coulées de boues, inondations, etc.), tels que :

- Création de fossés ou talus, végétalisation des berges, plantation de haies, etc.

## Orientation 3.3 : Investir dans les mobilités de demain

Le transport est le troisième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important sur le territoire. Les déplacements sont encore massivement liés à l'usage de la voiture individuelle, parfois par une seule personne (autosolisme). Le document propose ainsi des pistes pour accompagner une transition dans ce domaine.

Les décisions d'aménagement ont leur rôle à jouer dans l'évolution des pratiques de mobilité des ménages et la limitation des déplacements carbonés. Afin d'engager la transition dans ce domaine, cette orientation identifie plusieurs objectifs parmi lesquels celui d'améliorer l'intermodalité en considérant que la chaîne de déplacements peut s'effectuer par le biais de différents modes de transport, motorisés et non-motorisés.

Les aménagements de voiries à destination des mobilités dites « actives » (marche à pied, vélo, etc.) seront développés en lien avec le Plan vélo départemental et le Schéma directeur cyclable du territoire. Ces évolutions vers un aménagement plus favorable aux transports décarbonés est un préalable nécessaire au changement.

### 3.3.1 : Favoriser l'intermodalité pour améliorer les possibilités de déplacement des ménages et développer une offre de transports efficace et durable

Pour diminuer les rejets liés aux déplacements motorisés des ménages, en voiture individuelle et majoritairement liés aux trajets domicile-emploi, le territoire souhaite favoriser le développement de solutions intermodales, soit l'aptitude d'un système à permettre l'utilisation de plusieurs modes, intégrés au sein d'un parcours.

Faire évoluer le schéma des déplacements sur le territoire et permettre une diminution de la part modale de la voiture, notamment de l'autosolisme, nécessite de renforcer les solutions d'intermodalité et d'améliorer les continuités de parcours entre différents modes (voiture, train, transports collectifs, vélo, marche, etc.). Le projet d'urbanisme porte ainsi une série d'objectifs :

- Aménager des cheminements actifs (piéton/vélo) depuis les pôles de transport,
- Développer davantage de stations de bornes de voitures électriques.

La transition des mobilités doit aussi se traduire avec l'usage de véhicules hybrides, fonctionnant au biogaz, à l'hydrogène et ou complètement électrique. Pour encourager cette transition, le territoire permettra l'installation de bornes et stations adaptées à ces nouveaux fonctionnements, en application du schéma du SDEC Énergie.

### 3.3.2 : Faciliter les alternatives à l'autosolisme : covoiturage, autopartage

La communauté de communes entretient aussi des liens forts avec les bassins d'emploi caennais et bayeusains voisins. Cette situation crée un contexte favorable aux déplacements motorisés et notamment à l'autosolisme.

Cet objectif vise donc à développer plusieurs solutions alternatives à l'autosolisme :

- Repenser l'usage de la voiture individuelle sur le territoire en favorisant le report modal (voir [autres objectifs de l'orientation 3.3](#)),
- Proposer une offre d'autopartage adaptée aux besoins des habitants.
- Favoriser le développement des aires de covoiturages à la fois aux abords des grands axes routiers, notamment le long de la RN13 mais aussi à proximité des bourgs et des pôles du territoire.

### 3.3.3 : Développer et sécuriser le réseau de mobilités actives

Afin de décarboner les mobilités et permettre le développement des modes actifs le projet d'urbanisme encourage le développement d'aménagements pour la marche et le vélo dans les projets d'espaces publics et de voirie. Il s'engage également à permettre et faciliter le déploiement du schéma directeur cyclable intercommunal.

Plusieurs objectifs concourent au développement du réseau de mobilités actives :

- Accompagner la mise en œuvre du schéma directeur cyclable intercommunal,
- Sécuriser et améliorer les voies cyclables pour les déplacements quotidiens,
- Accompagner la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos,
- Favoriser la place du vélo et du piéton dans les opérations d'aménagement,
- Développer les connexions au sein et entre les bassins de vie de la communauté de communes et ceux partagés avec les territoires limitrophes,
- Faire des mobilités actives un levier de l'intermodalité sur le territoire.

### 3.3.4 : Promouvoir le développement de l'offre en transports collectifs et à la demande (TAD)

Le territoire souhaite améliorer et développer une offre de transports collectifs adaptée au territoire et à ses spécificités en poursuivant plusieurs objectifs :

- Participer à l'atteinte des objectifs du PCAET pour mettre en œuvre un service public local de déplacements adapté,
- Accompagner l'élaboration d'un plan de déplacement sur le territoire,
- Travailler avec la Région Normandie sur des possibilités de développement du Transport à la Demande.



### 3.3.5 : Aménager les abords de la halte ferroviaire d'Audrieu dans l'objectif d'en faire une porte d'entrée et un pôle multimodal du territoire, dans la perspective d'une augmentation du cadencement

La présence de la halte ferroviaire d'Audrieu est un atout sur le territoire. Le projet politique est d'en améliorer son accès et sa cadence afin d'améliorer les déplacements vers les deux pôles urbains que sont Caen et Bayeux. La halte ferroviaire doit devenir un pôle multimodal.

- Favoriser l'intermodalité en mettant à disposition une offre de stationnement adaptée à tous les usages (voitures, vélos etc.),
- Faciliter l'accès au réseau de bus,
- Constituer un pôle multimodal, connecté aux autres modes de déplacement,
- Favoriser l'implantation de services aux abords de la halte ferroviaire, à destination des usagers.



## Orientation 3.4 : Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique et un urbanisme bas-carbone

L'enjeu est de permettre l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables, en tenant compte de leur insertion dans les paysages (orientation 3.0), et d'agir sur l'ensemble des postes de dépense d'énergie afin de favoriser les économies tout en verdissant et en relocalisant l'énergie consommée sur le territoire, en cohérence avec les objectifs du PCAET du Bessin.

### 3.4.1 : Engager l'ensemble des acteurs du territoire dans la transition, en cohérence avec le PCAET

L'urgence climatique comme un enjeu majeur dans le développement du territoire. Il s'agit de trouver de nouveaux modèles pour se loger, se déplacer et consommer en intégrant une gestion durable et sobre des ressources.

L'aménagement du territoire et les modes de vie doivent être repensés pour être plus résilients face au changement climatique et moins consommateurs de ressources énergétiques. Cette transition écologique est l'occasion de construire une société plus durable et désirable : développement des mobilités douces, réduction de la facture énergétique, renforcement de la place de la nature et de la biodiversité, valorisation de l'économie locale...

Pour atteindre ces ambitions, le territoire souhaite embarquer et mettre en mouvement l'ensemble des acteurs du territoire. Le PCAET sera le document de référence afin d'accompagner la communauté de communes dans sa transition énergétique. En ce sens, il s'agira de :

- Réfléchir et mettre en place un projet énergétique à l'échelle du territoire en lien avec le Bessin,
- Accélérer la production d'énergie renouvelable locale (exemple : biomasse locale, énergie solaire).

© Ter'Bessin



### 3.4.2 : Agir en faveur de la performance énergétique globale du bâtiment, dans le neuf comme en réhabilitation

La réglementation environnementale en vigueur (RE 2020) énonce des contraintes nouvelles pour lutter contre les « passoires thermiques », ces logements témoignant d'une mauvaise qualité d'isolation, conduisant à des consommations énergétiques importantes et à des conditions de vie difficile pour ceux qui y vivent.

En lien avec cette prérogative nationale, le territoire souhaite agir en faveur de la rénovation des logements et bâtiments publics. En ce sens il porte plusieurs objectifs :

- Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements,
- Permettre une isolation adaptée afin de réduire les déperditions d'énergie et d'améliorer le confort thermique et la santé des populations résidentes,
- Encourager la rénovation des bâtiments publics,
- Favoriser une performance énergétique accrue des bâtiments : respect de la RE2020 et mise en œuvre d'une architecture bioclimatique.

### 3.4.3 : Promouvoir la production d'énergies renouvelables et locales, en priorisant leur implantation sur des surfaces artificialisées (zone d'activité, parking)

La production d'énergies renouvelables sur le territoire va s'accélérer dans les prochaines décennies pour répondre aux objectifs régionalisés. Le bois domestique et l'éolien sont actuellement les deux principales sources d'énergies renouvelable sur le territoire. Le projet entend diversifier le mix énergétique local et fixe une série de préconisations pour poursuivre son développement :

- Favoriser l'installation de panneaux solaires sur des terrains artificialisés, en mobilisant les bâtiments d'activité (zone industrielle, commerciale ou artisanale, parkings, etc.) et les bâtiments publics,
- Promouvoir l'installation, pour tout nouveau projet, d'une solution de production d'énergie renouvelable,
- Valoriser le réseau de haies pour développer davantage le bois-énergie (entretien, replantation, etc.).

## Orientation 3.5 : Prévenir le territoire des risques et maîtriser les nuisances

Le territoire est sujet à des risques (inondation, retrait-gonflement des argiles, érosion, mouvements de terrains, cavité, canicule, etc.) qui s'amplifient avec le dérèglement climatique. Le projet d'urbanisme cherche à identifier ces risques et nuisances afin d'améliorer leur prise en compte dans les projets et développer un projet réglementaire qui augmente la résilience du territoire.

### 3.5.1 : Engager la réflexion sur l'adaptation et la relocalisation des constructions exposées au recul du trait de côte

Les quatre communes côtières sont exposées au phénomène de recul du trait de côte, à des degrés divers. Ce phénomène naturel est accentué par le réchauffement climatique. La commune d'Asnelles est concernée par l'ordonnance du 6 avril 2022 qui complète la loi Climat et Résilience et précise le cadre de l'aménagement des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte. Il s'agira, au sein du projet réglementaire, d'anticiper ce phénomène et de mettre en place des solutions adaptées au territoire afin de limiter les impacts sur le littoral.

- Conduire une réflexion d'ensemble sur la recomposition de la bande littorale et rétro-littorale (anticiper la relocalisation de l'habitat et des activités) en engageant la réflexion autour de la mise en place d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).
- Promouvoir les opérations de renaturations dans les espaces concernés par le recul du trait de côte,
- Prévoir l'adaptation des aménagements et de l'habitat à l'élévation du niveau marin et à la submersion dans les zones exposées (cf. PPRL du Bessin).
- Envisager le développement de partenariats avec des laboratoires de recherche dans le cadre de projets d'aménagement (projets pilotes, équipements),
- Préserver les zones naturelles d'expansion des crues et cibler les projets en dehors des zones d'aléas,



### 3.5.2 : Poursuivre la dynamique de diminution de la pollution lumineuse afin de préserver la trame noire

La pollution lumineuse est peu présente sur le territoire du fait de son caractère rural et préservé. Il s'agit de poursuivre les efforts de préservation et de remise en état de la trame noire (continuités écologiques nocturnes).

Il s'agira d'éviter que la pollution lumineuse perturbe les déplacements de certaines espèces, dont les chiroptères. Le territoire s'engage à diminuer cette pollution lumineuse et à accélérer les actions proposées.

- Favoriser l'extinction nocturne sur l'ensemble du territoire,
- Assurer la prise en compte de la trame nocturne dans les opérations d'aménagements.

### 3.5.3 : Encourager l'innovation dans les modes constructifs

Afin d'atténuer les effets du changement climatique sur les bâtiments et d'augmenter la résilience du parc de logements du territoire, il s'agira notamment de :

- Répertorier les zones de risques (inondation, retrait-gonflement des argiles, érosion, mouvement de terrain, etc.) et renoncer à leur urbanisation nouvelle.
- Adapter les constructions existantes aux risques en encourageant l'innovation des modes constructifs,
- Promouvoir l'écoconstruction sur le territoire.
- Identifier les zones à désimperméabiliser.

### 3.5.4 : Favoriser la coexistence entre l'activité agricole et les tiers

Le territoire défend le principe d'une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et l'habitat rural et souhaite améliorer les relations de bon voisinage entre eux.

Il veillera à la prise en compte des dispositions légales en vigueur sur cet enjeu (principe de réciprocité fixant des règles de distance pour l'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis de tiers - article L.111-3 du code rural - et zone de non traitement pour l'épandage de produits phytopharmaceutiques).

La mise au point de chartes ou de guides de bonnes pratiques, de type « Charte Agriculture Urbanisme », construites à partir du dialogue entre exploitant, collectivités territoriales et riverains, peut favoriser une meilleure compréhension mutuelle.



10 Place Edmond Paillaud,  
14480 Creully sur Seulles  
02 31 77 72 77