

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.

Les traces du passé, les grands éléments de structure paysagère, les points de vue et les routes panoramiques 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 :

- 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 .

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.

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.
- D'identifier, de préserver et de restaurer les milieux humides du territoire.
- De sanctuariser la qualité des écosystèmes dans les espaces préservés.

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.

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. Enfin, il soutient la création de lieux pour le travail à distance.

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.

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.

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.

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

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. 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.

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.

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

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. 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.

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.

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.

Orientation 2.2 : Articuler une production de logements priorisant le renouvellement urbain et la densification, en cohérence avec l'armature territorial 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.

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.

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.

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).

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

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). 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Les projets prendront en compte la présence des bassins versants dans la gestion du ruissellement.

Orientation 3.3 : Investir dans les mobilités de demain

Les transports sont le 3^{ème} 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 et à favoriser le covoiturage vers les bassins d'emplois voisins. Le développement des réseaux de mobilités actives, en premier lieu la marche et le vélo ainsi que le développement des transports collectifs 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.

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. 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.

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 (PPA) sera engagée afin d'anticiper la relocalisation des constructions exposées au recul du trait de côte. 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, encourager l'innovation vers des modes constructifs durables.

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.