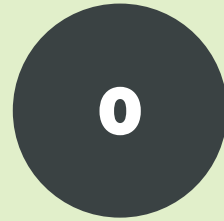
A large circle on the left side of the page is filled with a white wavy pattern. The text is overlaid on the right side of this circle.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



INTRODUCTION

UN PLUi POUR FAIRE TERRITOIRE

D'un portrait de territoire à un projet de territoire

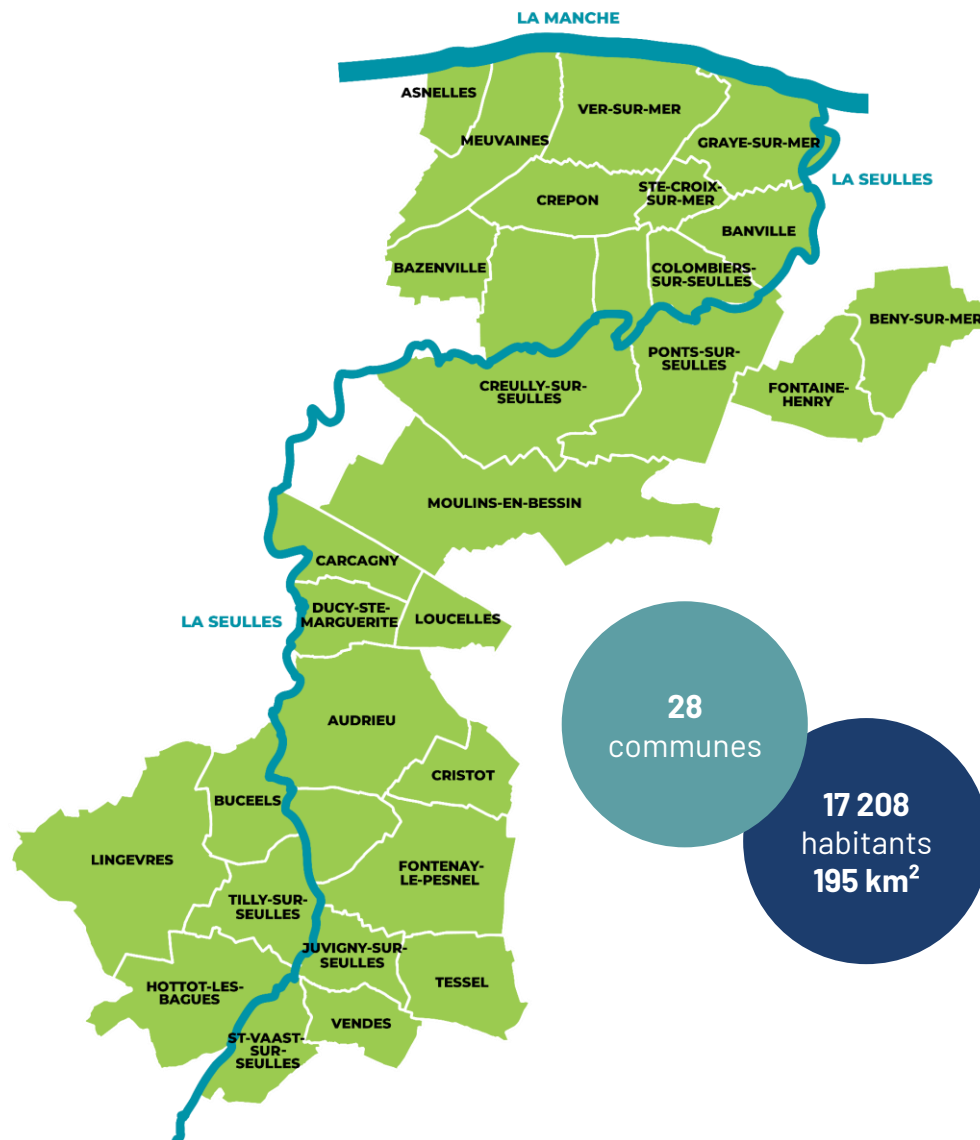
Depuis le **1er janvier 2017**, 28 communes rurales du Calvados se sont rassemblées pour former ensemble la Communauté de communes de Seulles Terre et Mer.

Plus petite intercommunalité du Calvados (au nombre d'habitants), la **CC Seulles Terre et Mer fait pourtant face à de nombreux défis**, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

À l'heure de la sobriété foncière avec l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), de l'adaptation au changement climatique avec la gestion du recul du trait de côte (etc.), **le territoire a fait le choix d'engager la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.**

Prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du **09 décembre 2021**, cette démarche de « PLUi » est conduite à l'échelle de l'intercommunalité.

Au-delà de son contenu légal, **ce PLUi offre l'occasion pour la CC Seulles Terre et Mer de « faire territoire » autour d'un projet cohérent**, de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir du territoire.



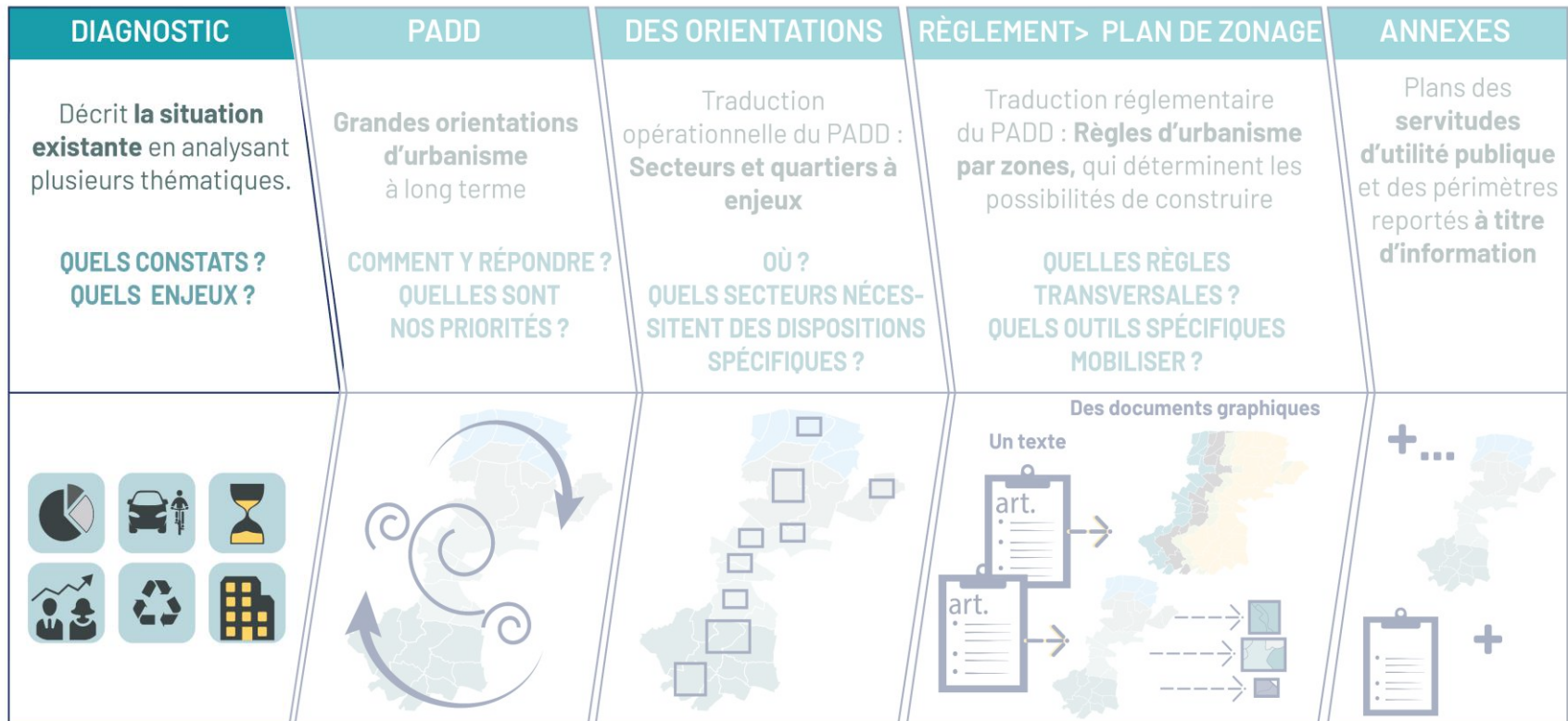
LA PHASE DE DIAGNOSTIC

Co-élaborer le portrait du territoire pour définir ses enjeux

La démarche d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Seulles Terre et Mer s'est pleinement engagée lors du « **séminaire de lancement** » du 15 septembre 2022, qui a réuni l'ensemble des maires et élus territoriaux de la CC Seulles Terre et Mer.

Cette réunion marquait le début de la **phase de « diagnostic »** qui a mobilisé tout le groupement d'études de cette démarche, mais aussi les élus, les habitants et les personnes publiques associées (PPA).

Cette synthèse offre une **restitution croisée des enjeux issus des différentes composantes de ce diagnostic.**



LA PHASE DE DIAGNOSTIC

Co-élaborer le portrait du territoire pour définir ses enjeux

De septembre à décembre 2022, au cours des premiers mois de l'élaboration du PLUi et du diagnostic, différents publics et différentes instances de travail ont été conviés pour alimenter le portrait du territoire :

- **Entretiens en mairie auprès des 28 communes, 2 ateliers de secteur, à l'échelle des groupes territoriaux, 1 atelier commun en présence des PPA, 1 forum habitants, des comités techniques et de pilotage ...**

Tous ces moments de partage des différentes composantes du diagnostic (diagnostic territorial, paysager, environnemental, foncier, agricole ...) ont permis de **récolter une diversité de visions du territoire**, certaines plus subjectives, vécues et politiques, d'autres plus statistiques ou issues d'études, de rapports d'enquête, etc.



L'atelier commun PLUi • 15 décembre 2022

Le forum habitants du PLUi • 26 novembre 2022

1

UN TERRITOIRE DÉSI RABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

La notion de territoire « désirable » permet de questionner l'attractivité territoriale dans un contexte périurbain. Comme l'évoque le chercheur Olivier Bouba-Olga, « la mobilisation de la notion d'attractivité peut apparaître comme un poncif des discours de l'aménagement et ne permet pas d'appréhender les territoires comme des espaces ouverts, supports de dynamiques transversales. Dans ce sens, la notion de territoire « désirable » doit nous permettre d'interroger plus largement les dynamiques humaines qui traversent la Communauté de communes de Seules Terre et Mer.

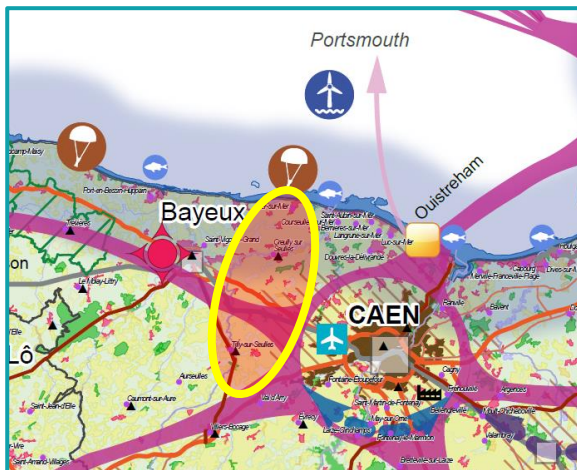
UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET TERRITORIALE PRIVILÉGIÉE

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

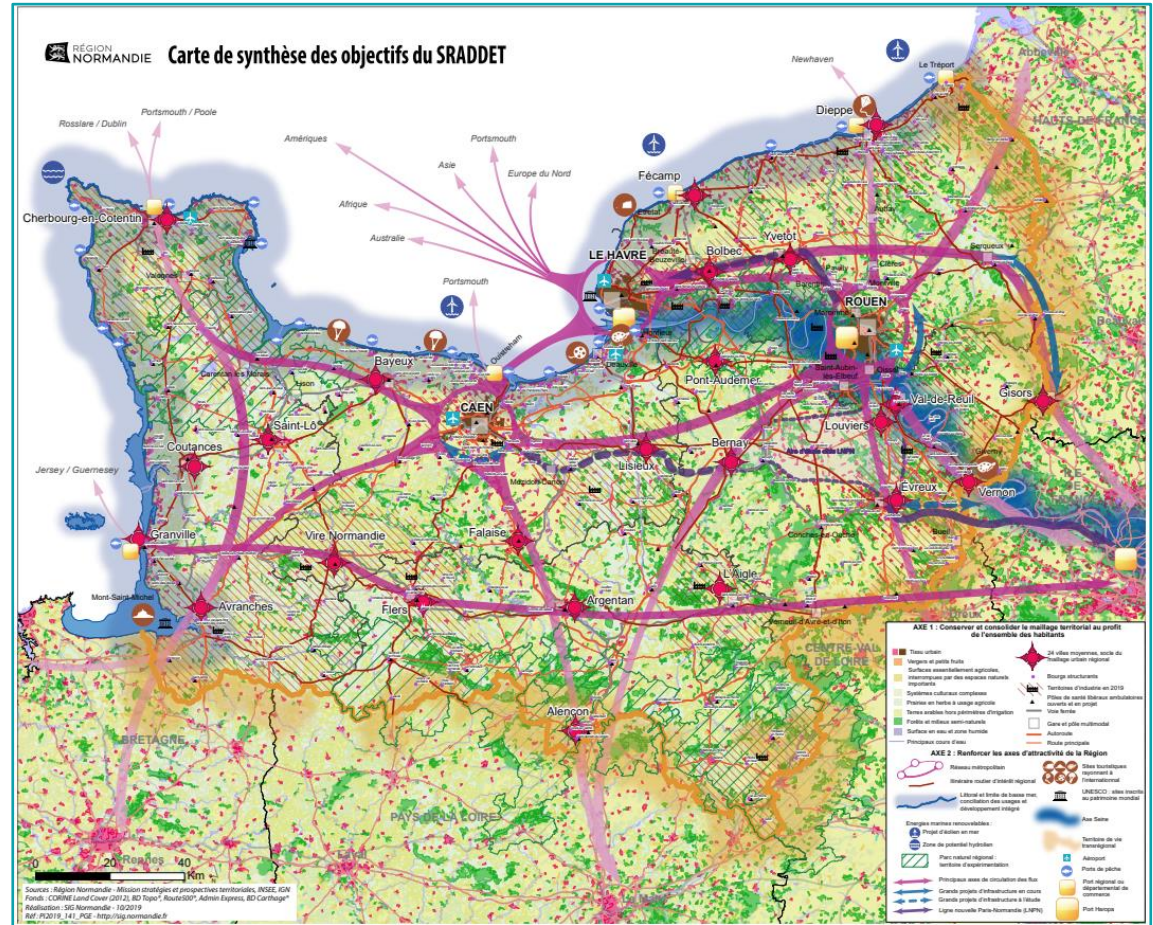
Une situation géographique et territoriale privilégiée


Une intercommunalité située dans la **proche couronne de Caen**, un des trois pôles régionaux de la Normandie, capitale politique et chef-lieu du Calvados.


Un positionnement d'interface entre Caen et Bayeux, sur l'un des principaux axes de circulation des flux.



 Localisation de la CC STM



 Principaux axes de circulation des flux

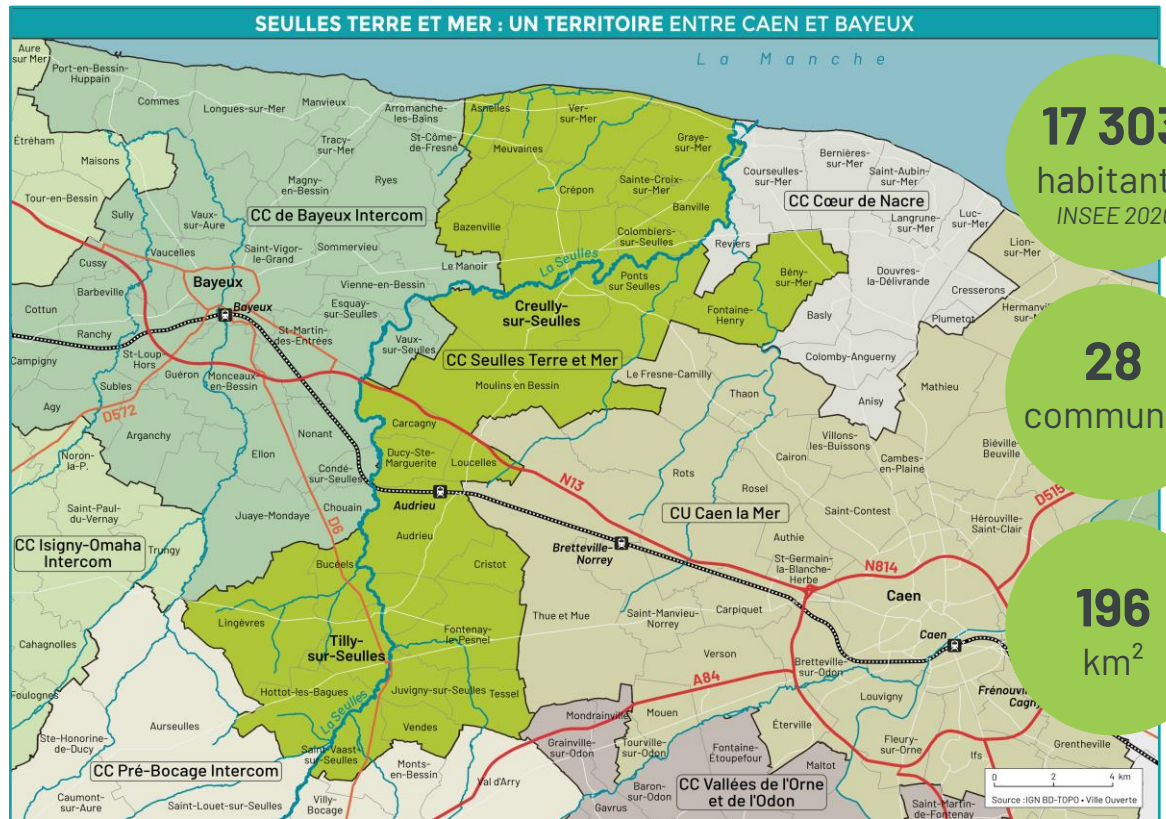
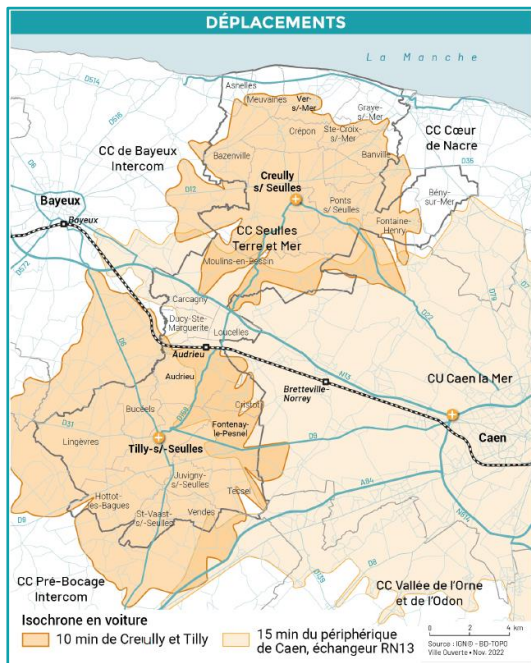
 Sites touristiques rayonnant à l'international

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Une situation géographique et territoriale privilégiée

Un territoire bien connecté aux polarités extérieures :

- Nationale 13
- Gare d'Audrieu
- Réseau départemental et communal



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Une situation géographique et territoriale privilégiée

Une communauté de communes qui s'inscrit dans un **contexte territorial en mouvement** avec qui elle partage des **orientations** et des **cadres de développement**, notamment réglementaires.

Des structures de coopération:

- **Ter'Bessin**
(qui a presque 20 ans)

Des documents cadres :

- **SCoT du Bessin**
(révisé en 2018)
- **PCAET**
(2020-2026)
- **PAT**
(en cours de construction)

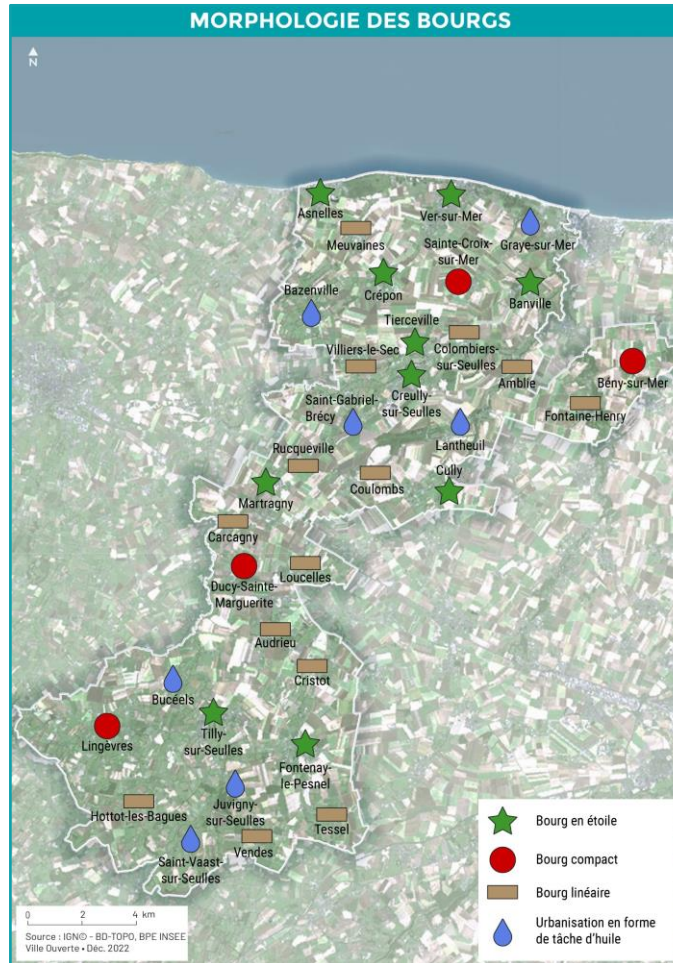


UN CADRE DE VIE CÔTIER-RURAL RICHE ET DIVERSIFIÉ

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

- Un développement urbain historique, issu d'une **diversité géographique**, qui structure et marque le territoire encore aujourd'hui.
- Les principales polarités (et Creully notamment – place forte avec son château) et les **bourgs historiques** déjà existants au 18^{ème} siècle : **accrochés le long de la Seules**.
- Le développement des principaux axes de transport au 19^{ème} siècle (lignes de chemin de fer, réseau routier, etc.) permet aux communes du territoire de se développer le long des différents couloirs de circulation.
- **4 morphologies** présentent, aujourd'hui complétées par les extensions urbaines contemporaines.



Lotissement caractéristique des années 1980, Ver-sur-Mer

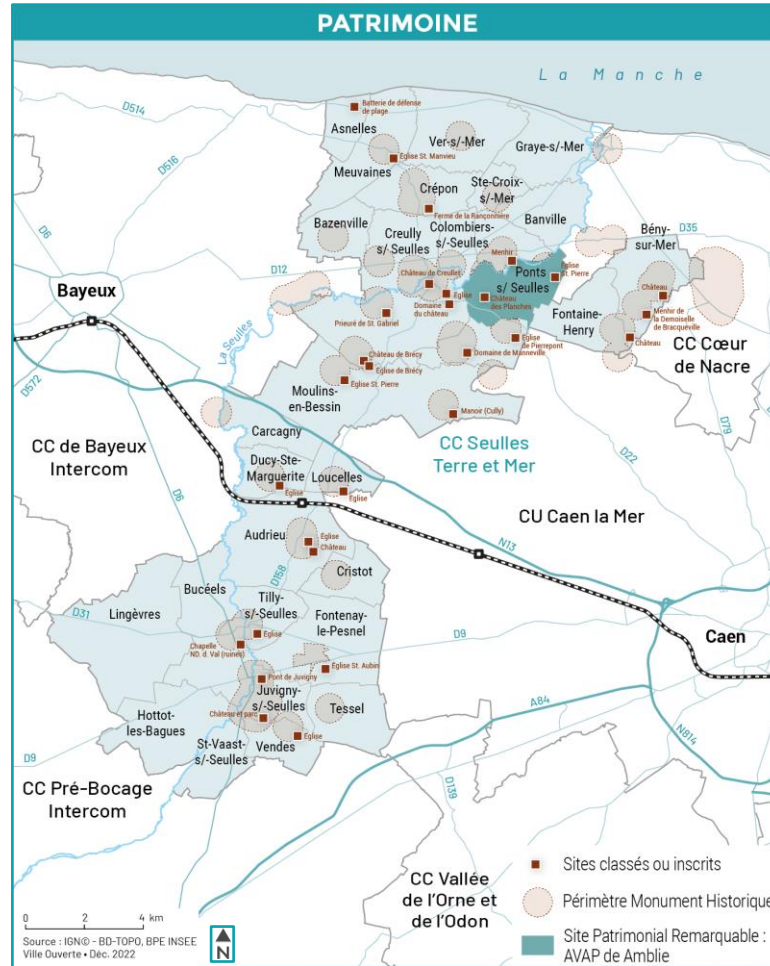


Lotissement sous la forme de lots libres, Creully-sur-Seules

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

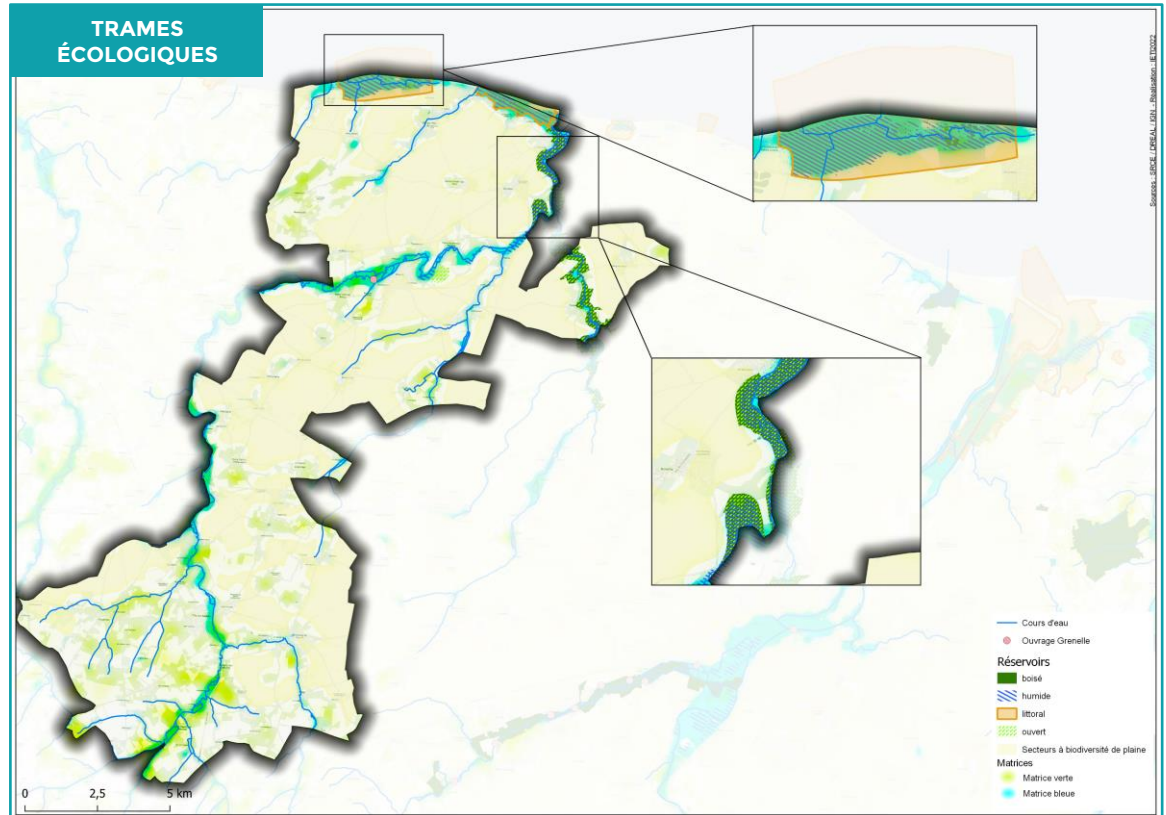
- Un patrimoine bâti riche et diversifié, hérité de son histoire : un périmètre d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) à Ponts-sur-Seulles, bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques.
- Un double patrimoine marqueur d'identité : une histoire médiévale et moderne de la Région (églises, châteaux, chapelles, etc.) qui côtoie une histoire plus contemporaine (relative à la Seconde Guerre mondiale - Débarquement de 1944) et à la période de la Reconstruction.



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

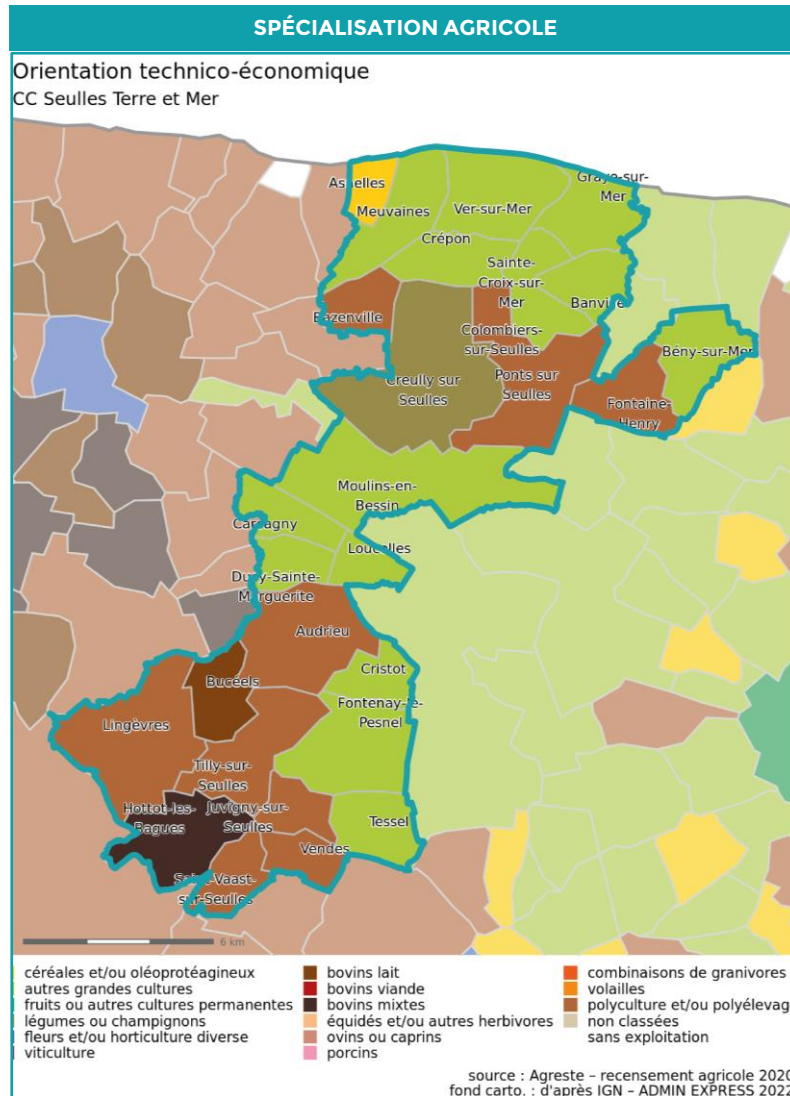
- Une **diversité des habitats pour la faune et la flore** qui offre une multitude de paysages et des avantages écologiques sur l'ensemble du territoire.
- Une **ressource en eau qui couvre l'ensemble du territoire** et se manifeste sous diverses formes : souterraines et superficielles.
- Des **milieux humides diversifiés** qui permettent l'accueil d'une biodiversité riche et jouent un rôle dans la réduction de l'impact du réchauffement climatique
- Un **réseau de haies important** qui assure le maintien d'une biodiversité, réduit le risque ruissellement, limite l'érosion des sols et l'effet du vent
- Des **secteurs inventoriés au titre de ZNIEFF et de Natura 2000** qui permettent la délimitation des secteurs sensibles .



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

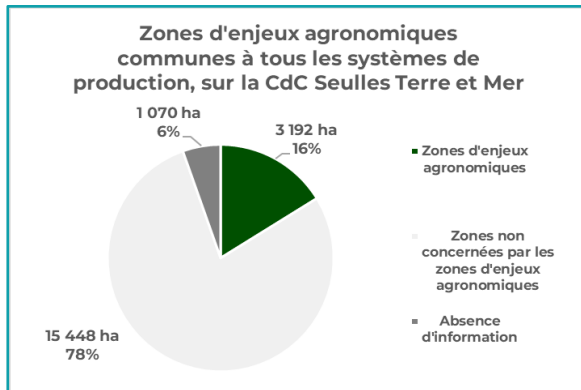
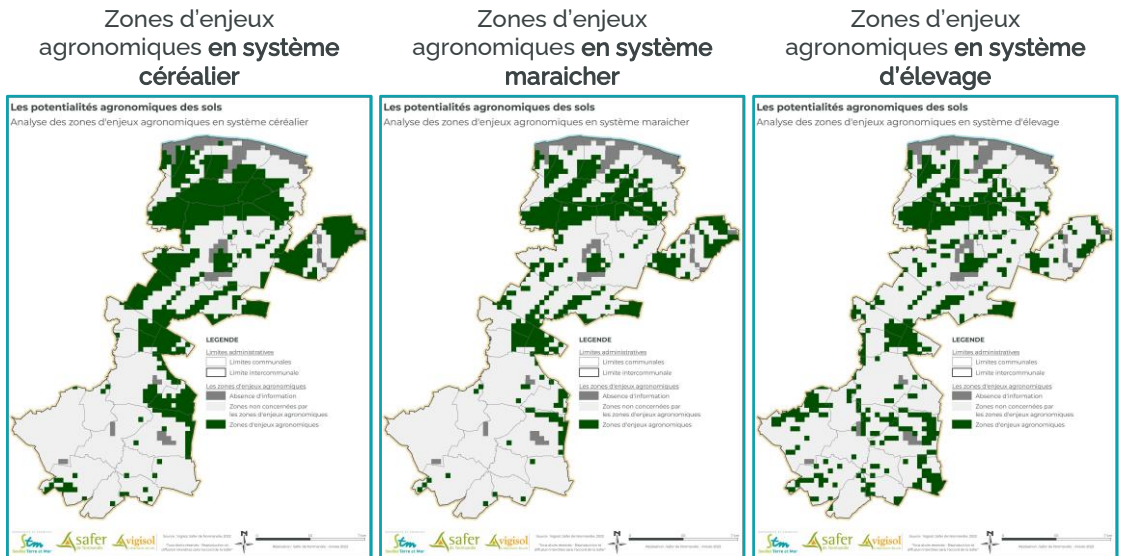
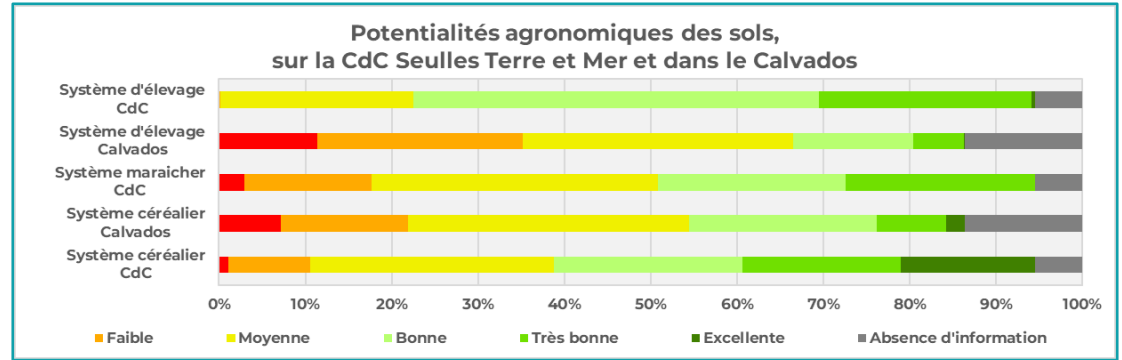
- Un vaste espace agricole (supérieur à la moyenne départementale / SAU de 85).
- Une grande diversité de productions, de qualité (savoir-faire, pratiques, labels).
- Des structures agricoles à taille humaine et un secteur pourvoyeur d'emplois.
- Des débouchés qui se diversifient (développement de la vente directe et des circuits courts).
- Un bon tissu de partenaires (proximité des coopératives, des entreprises agricoles, des transformateurs, des ports de Caen et du Havre pour l'exportation des céréales).



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

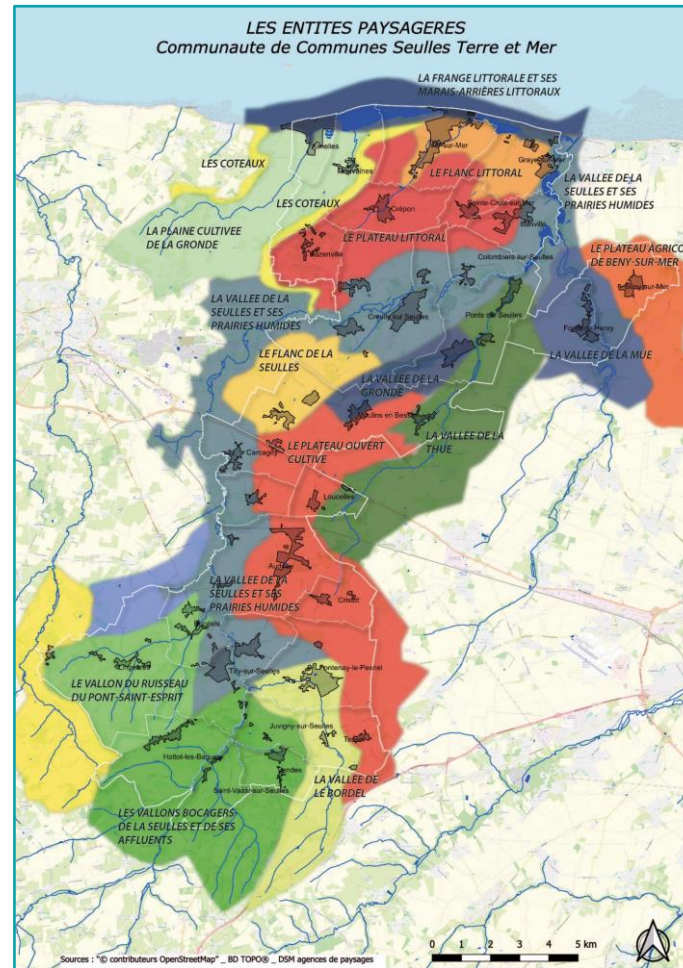
- Un territoire localisé parmi les terres aux plus hautes potentialités agronomiques du département : quelque soit le système de production en place ou potentiellement en place (céréalier, maraicher et d'élevage).
- Des zones d'enjeu agronomiques essentiellement localisées dans la moitié Nord du territoire.



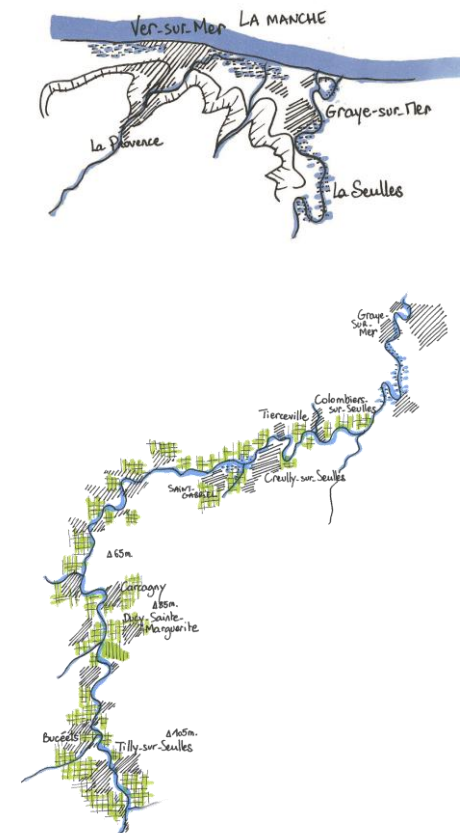
UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

- Un bord de mer qui alterne espaces urbanisés et espaces naturels : proximité et forte connexion entre ville et nature.
- Un ancrage fort à l'histoire, un paysage où l'on peut lire les traces du passé.
- Des vallées (La Seulles, la Thue et la Mue) qui apportent une qualité paysagère indéniable et une grande richesse écologique.
- De nombreux petits villages et hameaux paisibles qui s'intègrent au paysage et offrent un lien à la nature
- Un maillage de haies et d'alignements d'arbres de différentes formes qui donne à la campagne son charme et sa spécificité



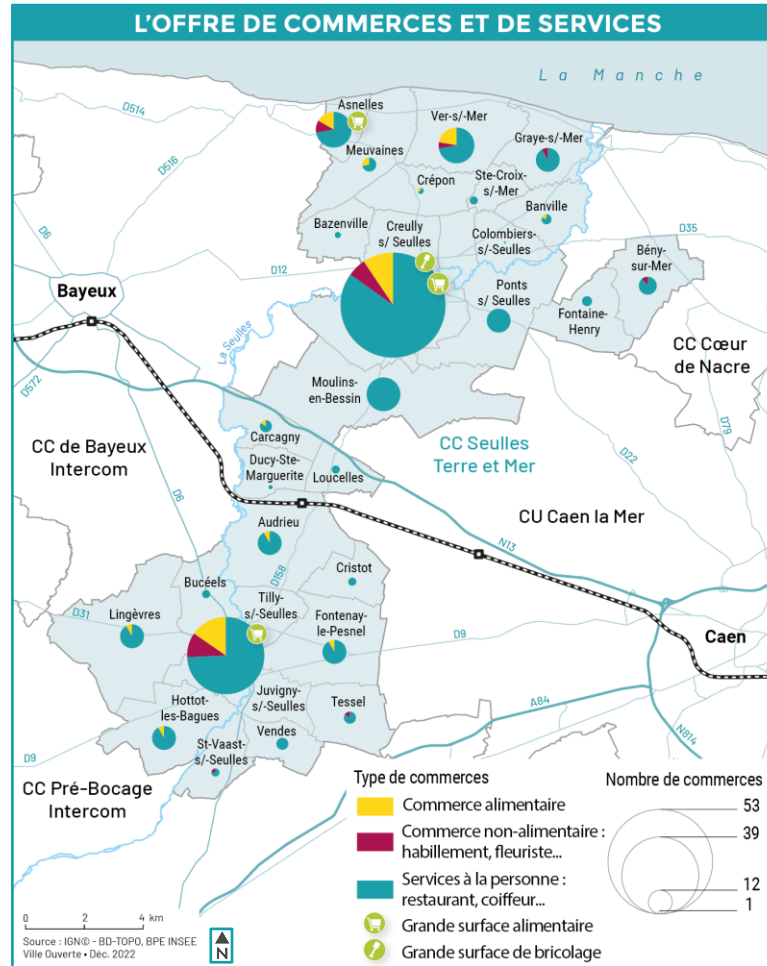
Extrait du diagnostic paysager



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Un cadre de vie côtier-rural riche et diversifié

- Une offre en commerces et services dense et diversifiée sur les communes pôles et dans certains villages avec cependant des points de fragilité : cœurs marchands insuffisamment structuré, concurrencés par les zones commerciales et les centres-bourgs voisins, un « circuit marchands » peu lisible.
- Une offre d'équipement sportif et culturel satisfaisante et en développement.
- Une offre en équipements et praticiens de santé en développement (offre qui s'est grandement étoffée depuis avec l'ouverture de deux « pôles de santé libéraux et ambulatoires »).

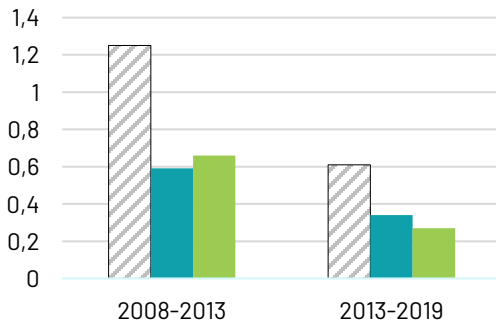


DES DYNAMIQUES D'ATTRACTIVITÉ FAVORABLES ET MAITRISES

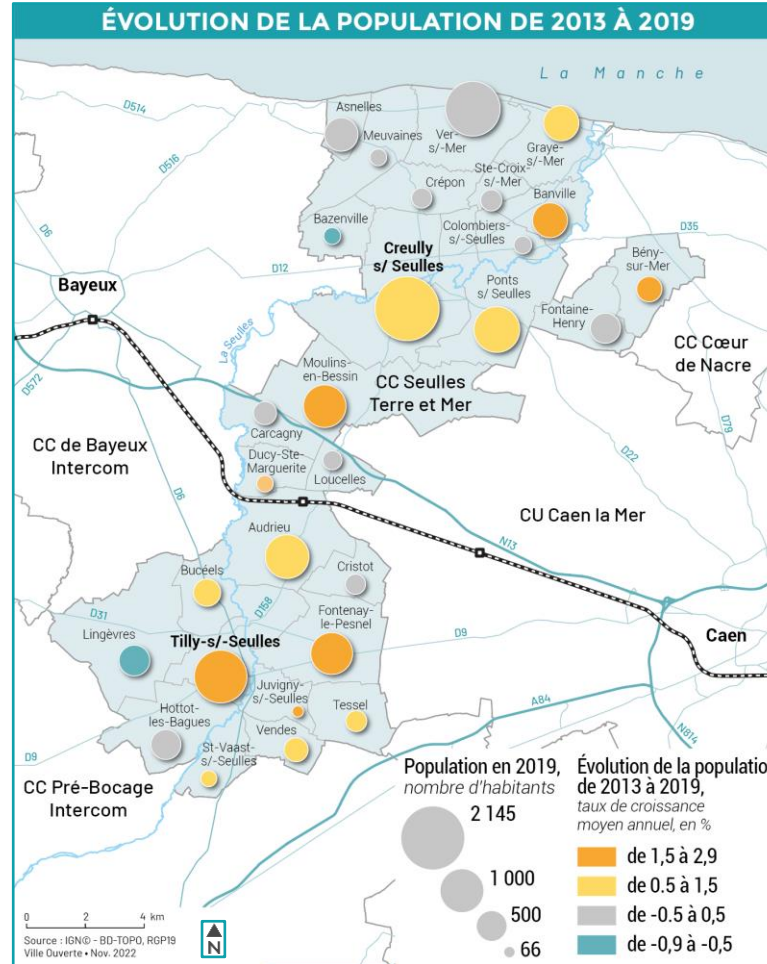
UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Des dynamiques d'attractivité favorables et maîtrisées

- Une **démographie en bonne santé** qui compte parmi les plus dynamiques de tous les EPCI du Calvados.
- Une **forte augmentation** entre 2008 et 2013 (+1,25% par an), puis **ralentissement** entre 2013 et 2019 avec une augmentation de +0,6% par an.
- Les facteurs de la croissance démographique qui s'inversent entre 2008-2013 et 2013-2019 : **un solde naturel qui prend le pas sur le solde migratoire.**



- ☐ Taux de variation annuel moyen
- Dû au solde naturel
- Dû au solde migratoire

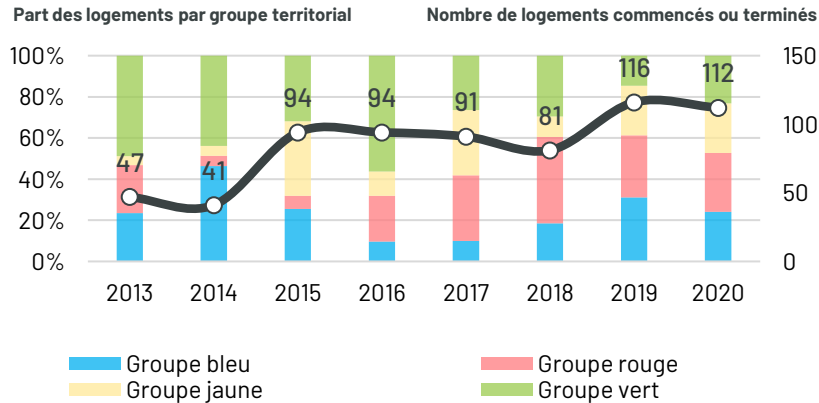


UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Des dynamiques d'attractivité favorables et maîtrisées

- En 2019, un parc de **8735 logements**, parmi lesquels 6864 sont des résidences principales.
- Entre 2008 et 2019, **1 354 constructions neuves**, soit **+18%**.
- Des rythmes de production de logements différents selon les secteurs (entre 2013-2020) :
 - Le sud (**groupe vert**) : 32% des logements construits (215 logements) ;
 - La zone arrière-littorale (**groupe rouge**) : 25%, (170 logements) ;
 - La zone littorale (**groupe bleu**) : 22% (150 logements) ;
 - Le centre du territoire (**groupe jaune**) : 21% (141 logements).

Évolution du nombre de logements commencés ou terminés, sur la CC STM et dans les groupes territoriaux (2013-2020)



4,6%
logements vacants

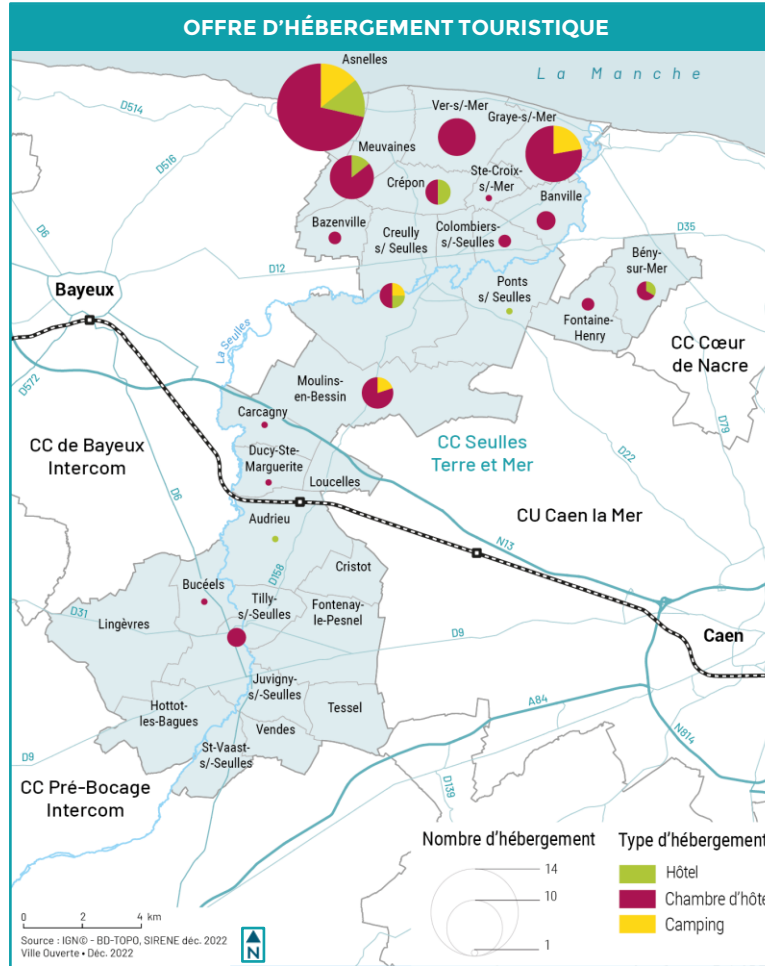
EPCI	2019	2013	2008	Variation 2008-2019 (en nb de lgts)	Variation 2008-2019 (en %)
CC Bayeux Intercom	16 709	15 836	14 638	+ 2 071	+14,1%
CC Cœur de Nacre	17 945	17 147	16 285	+ 1 660	+10,2%
CC Isigny-Omaha Intercom	15 611	15 212	14 282	+ 1 329	+9,3%
CC Seules Terre et Mer	8 735	7 902	7 381	+ 1 354	+18,3%

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Des dynamiques d'attractivité favorables et maîtrisées

- Des atouts touristiques notables : sur le littoral, une économie du tourisme mémoriel et de loisirs en développement (« porte d'entrée - vitrine ») mais un potentiel dans l'arrière-pays pour le tourisme vert autour des sites patrimoniaux et des axes de randonnées.
- Une offre d'hébergement concentrée sur le littoral.

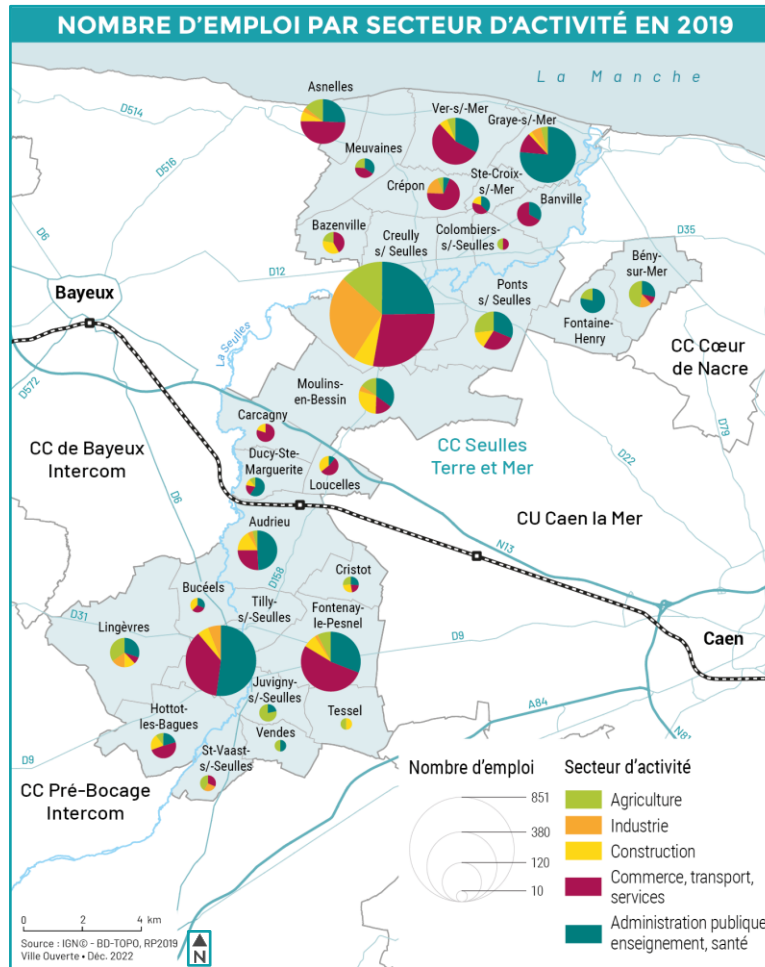
44%
des établissements actifs employeurs relèvent du secteur d'activité « commerces, transports, services divers »



UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Des dynamiques d'attractivité favorables et maîtrisées

- 846 emplois à Creully-sur-Seulles, soit 29%
- Les secteurs tertiaires, soit «commerce, transports et services divers» et «administration, santé et action» cumulent pour 70% des emplois du territoire : ils sont particulièrement sur-représentés dans les communes littorales (85% des emplois).
- La fonction résidentielle du territoire se lit notamment au travers de son indice de concentration de l'emploi : le nombre d'emplois proposés sur le territoire est inférieur au nombre d'actifs résidents en emploi.



2 942
emplois au lieu de
travail (2019)

39
indice de
concentration de
l'emploi (2019)

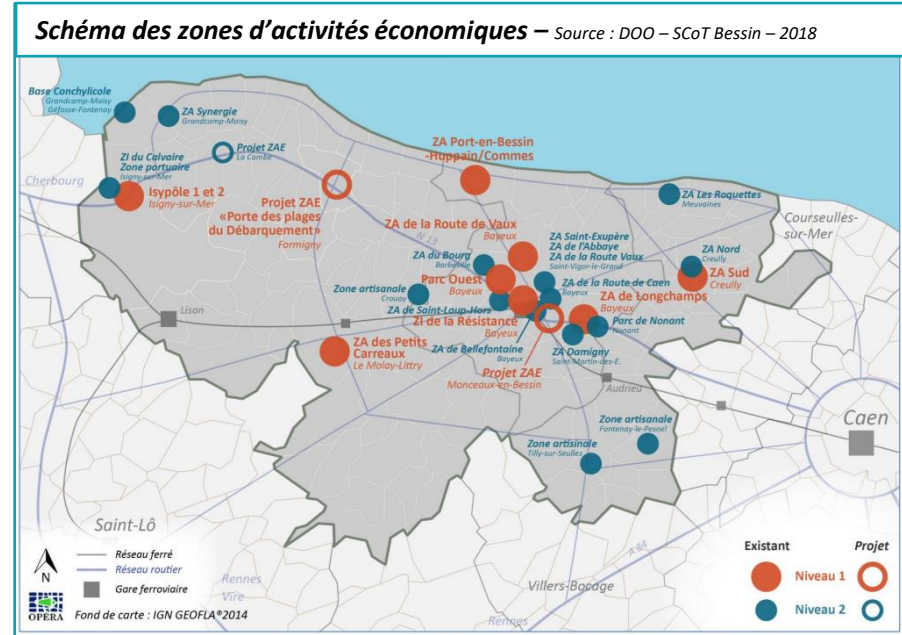


Établissement public médico-social (EPMS) du Château de Vaux, à Graye-sur-Mer : 200-249 salariés

UN TERRITOIRE DÉSIRABLE AVEC DES ATOUTS PLURIELS

Des dynamiques d'attractivité favorables et maîtrisées

- Un maillage de zones d'activités du nord au sud de la CC STM dans des secteurs d'activité diversifiés, chacune possédant des taux de remplissage élevés : **5 zones d'activités économiques**
- La présence d'artisans en micro-entreprises ou en TPE/PME, s'installant dans les ZA ou plus librement sur le territoire : source d'emplois locaux



5
ZAE hiérarchisées
dans le SCoT du
Bessin

14 ha
enveloppe pour
l'extension des ZAE

Niveau d'accueil	Zone d'activité économique	Commune
Niveau 1	ZA Sud	Creully-sur-Seulles
Niveau 2	ZA Les Roquettes ZA Nord Zone artisanale Zone artisanale	Meuvaines Creully-sur-Seulles Fontenay-le-Pesnel Tilly-sur-Seulles

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI MAIS SOUS PRESSION

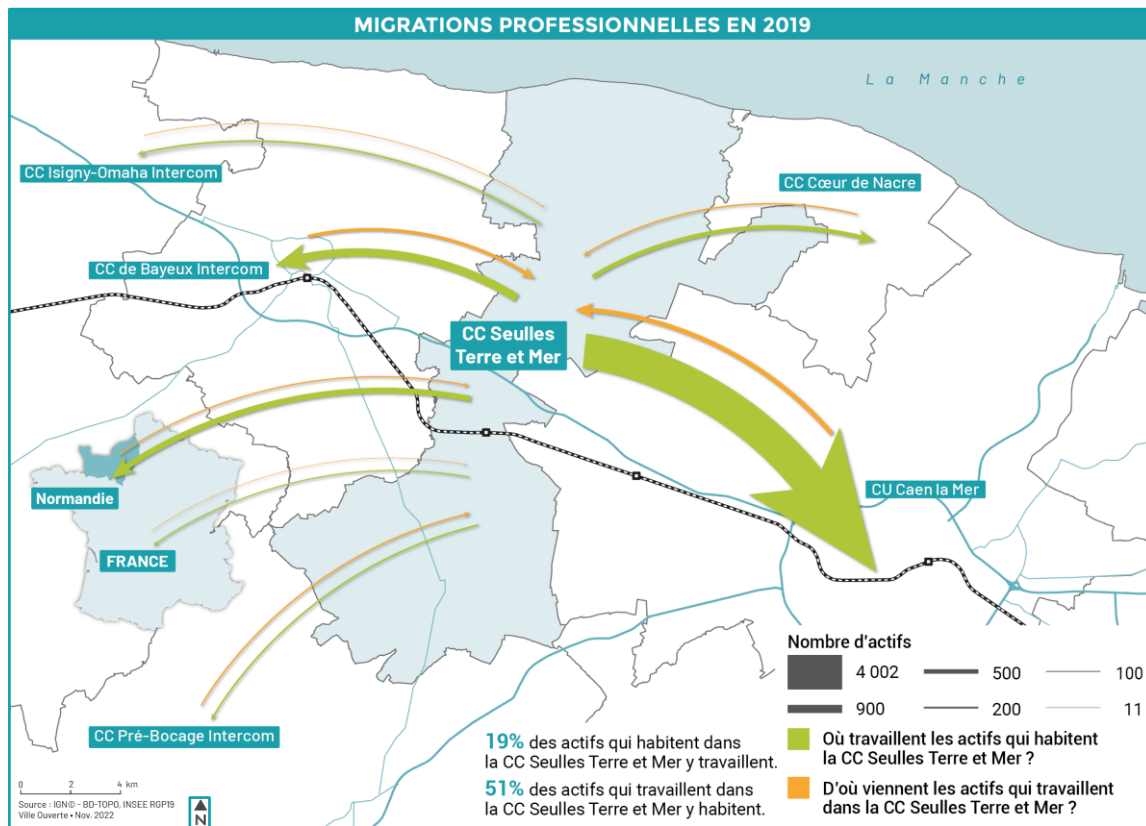
« Le contexte, c'est aussi les liens avec les voisins. Tout territoire, même celui en apparence à l'écart des grandes dynamiques métropolitaines, entretient des relations d'interdépendance avec d'autres. Dans les espaces peu denses, il faut considérer le maillage, le fonctionnement polycentrique, les échanges entre réseaux de petites villes et de villages comme dans une constellation »

DE FORTES INTERDÉPENDANCES AVEC LES POLARITÉS EXTRATERRITORIALES

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

De fortes interdépendances avec les polarités extraterritoriales

- Un territoire qui se vit au quotidien en dehors de ses frontières.
- Une bonne accessibilité des bassins de vie voisins : desserte routière (proximité de l'A84, RN13, réseau départemental et communal).
- Une grande majorité des résidents de la CC STM quittent le territoire quotidiennement pour se rendre au travail.
- Des flux domicile-travail essentiellement tournés vers l'agglomération caennaise et dans une moindre mesure vers l'agglomération bayeusaine.



7 728
actifs ayant un
emploi (2019)

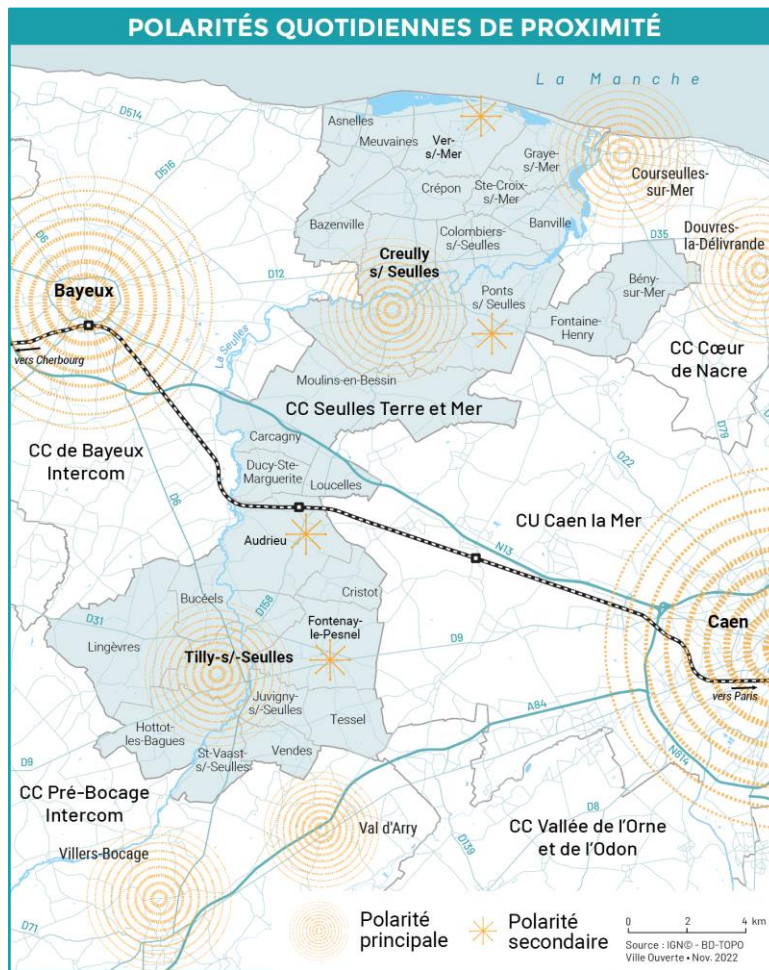
≈ 6000
personnes travaillent à
l'extérieur du territoire (2019)

51%
des actifs travaillent
à Caen La Mer (2019)

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

De fortes interdépendances avec les polarités extraterritoriales

- Des polarités de services (de commerce, de santé, d'équipement...) dans et à l'extérieur du territoire.
- Une territorialisation des pratiques des résidents entre le nord et le sud de l'intercommunalité pour les services essentiels (courses, services de proximité, administration, petite enfance).
- Une desserte routière qui favorise les connexions extraterritoriales et entraîne une fracture nord-sud : des bassins de vie de proximité différents.



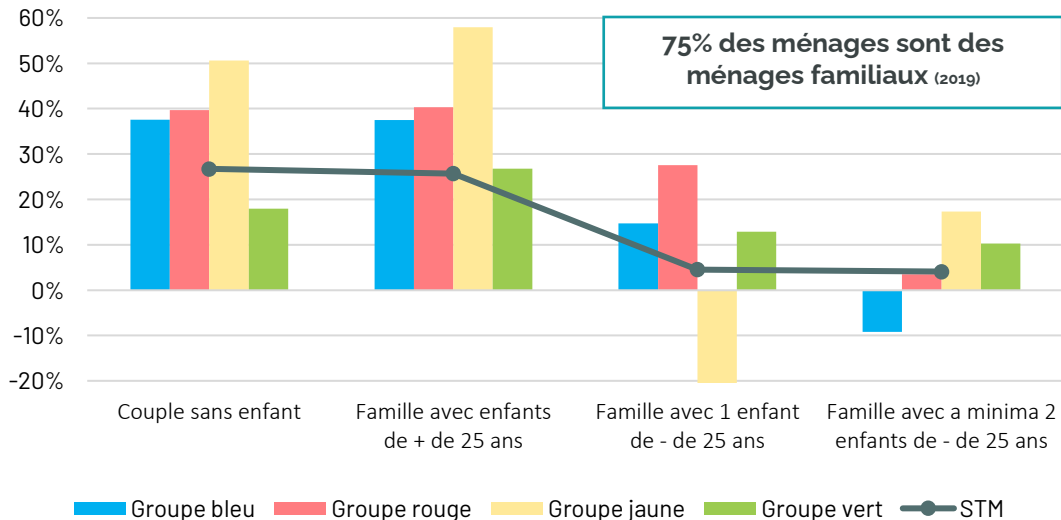
DES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT QUI ÉVOLUENT

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

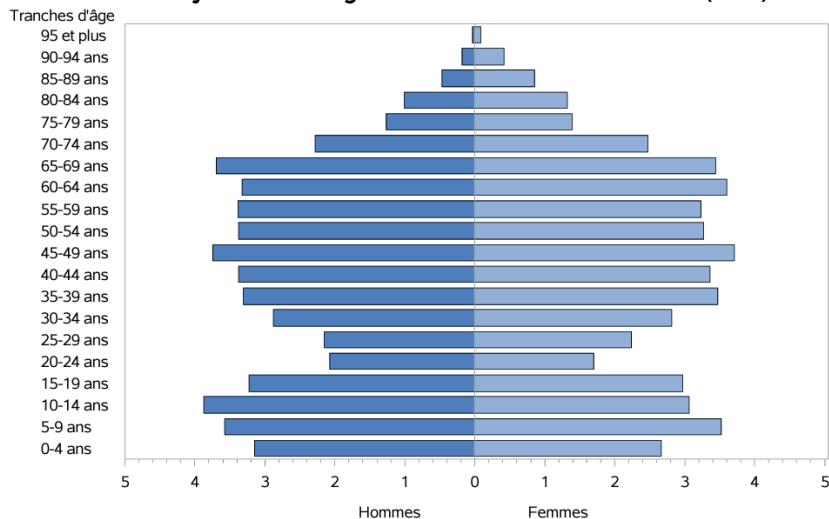
Des dynamiques de peuplement qui évoluent

- Un territoire qui vieillit à un rythme plus lent que les EPCI voisins, avec des différenciations selon les groupes territoriaux : les communes du littoral et de l'arrière-littoral qui hébergent des populations plus âgées que dans l'arrière-pays.
- Un renouvellement assuré par une natalité dynamique (indice conjoncturel de fécondité de 2,1, contre 1,9 en moyenne en Région Normandie et en France métropolitaine).
- La structure des ménages sur dix ans a davantage évolué dans la catégorie « couples sans enfant » et « familles avec enfants de plus de 25 ans ».

Évolution de la composition des ménages familiaux entre 2008 et 2019



Pyramide des âges de la CC Seules Terre et Mer (2019)



UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

Des dynamiques de peuplement qui évoluent

- Un territoire qui attire des résidents actifs appartenant aux professions intermédiaires et aux métiers cadres et professions intellectuelles supérieures.
- Le niveau de formation moyen des populations est relativement élevé (comparativement avec les territoires voisins) : une part des personnes ne possédant aucun diplôme ou le certificat d'études primaires s'établit à 19%, en diminution de 10 pts par rapport à 2008.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	dont actifs ayant un emploi		2019	dont actifs ayant un emploi	
Ensemble	7 467	6 954		8 273	7 728	
dont			%			%
<i>Agriculteurs exploitants</i>	179	179	1,4	166	- 13	2,1
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	434	422	6,1	550	+ 116	7,1
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	780	768	11,0	1 068	+ 288	13,7
<i>Professions intermédiaires</i>	1 953	1 862	26,7	2 370	+ 417	29,2
<i>Employés</i>	2 146	1 943	27,9	2 283	+ 137	27,1
<i>Ouvriers</i>	1 960	1 781	25,6	1 796	- 164	20,8



+ 806
actifs sur la CCSTM (2019)

7,6%
Taux de chômage

7 510
Actifs occupés

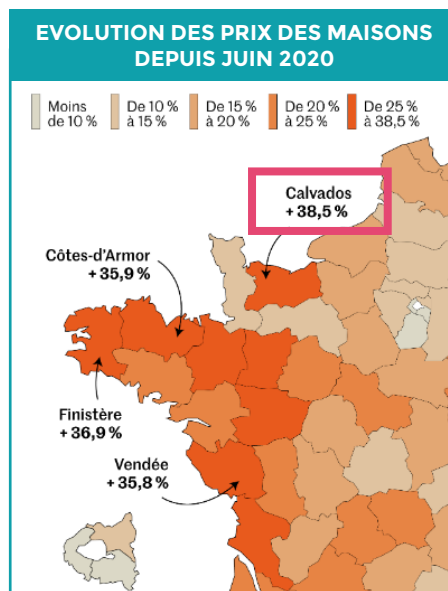
71,3 %
Taux d'emploi

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

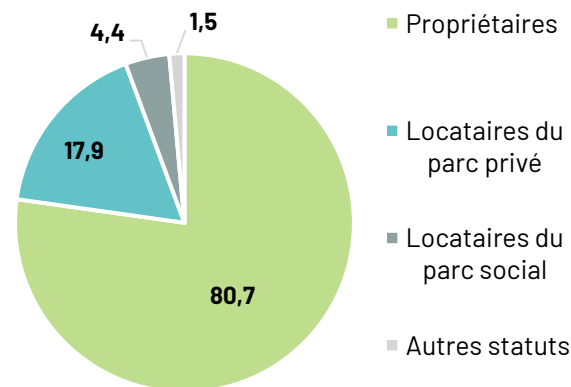
Des dynamiques de peuplement qui évoluent

- Un territoire côtier-rural attractif, accueillant une dynamique de périurbanisation venant des polarités urbaines environnantes et une offre de résidences saisonnières et touristiques.
- Parmi les premiers effets Covid 2019 : l'augmentation du prix des maisons individuelles.

Groupes territoriaux	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Groupe bleu	68,3	27,5	4,2
Groupe rouge	82,6	11,1	6,3
Groupe jaune	90,7	4,8	4,6
Groupe vert	92,7	3,4	4,0
CC STM	78,6	16,8	4,6



Répartition des logements selon le statut d'occupation à Seules Terre et Mer en 2019

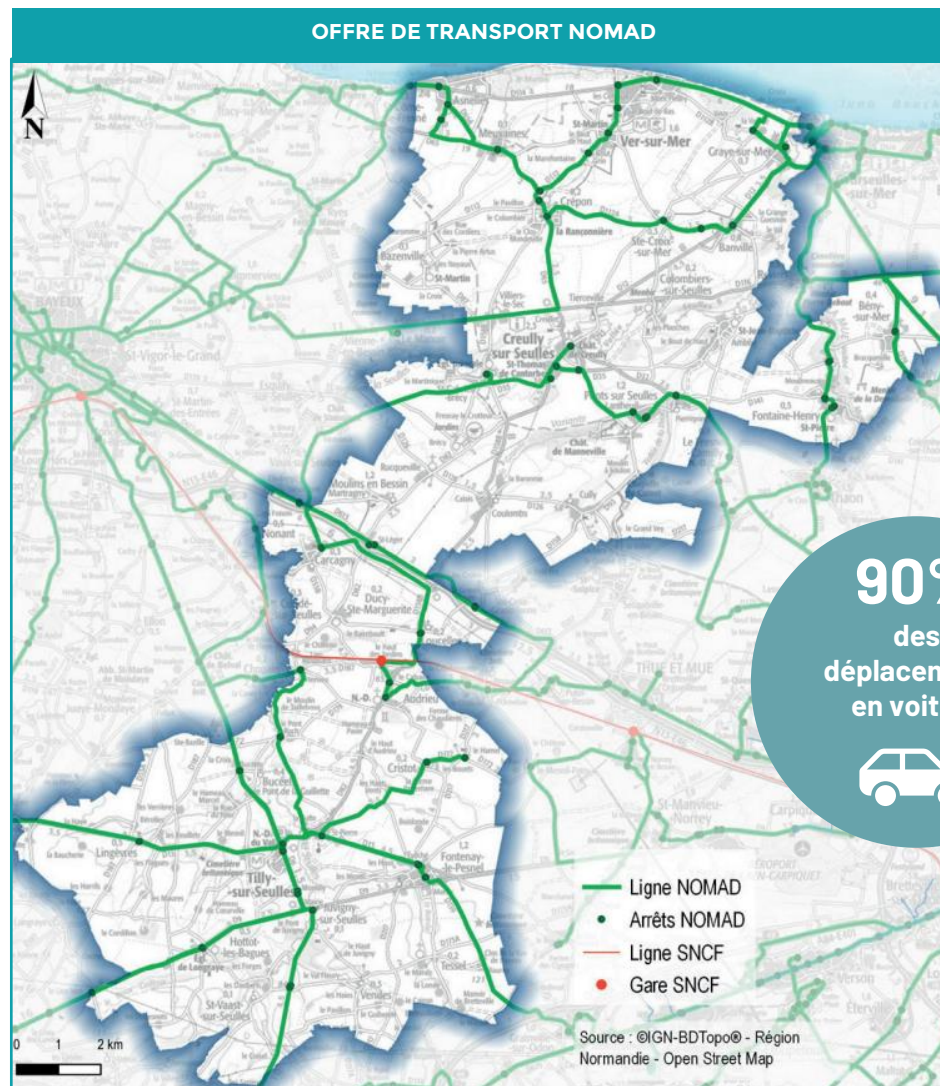


UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUI MONTRE SES LIMITES

UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

Un modèle de développement qui montre ses limites

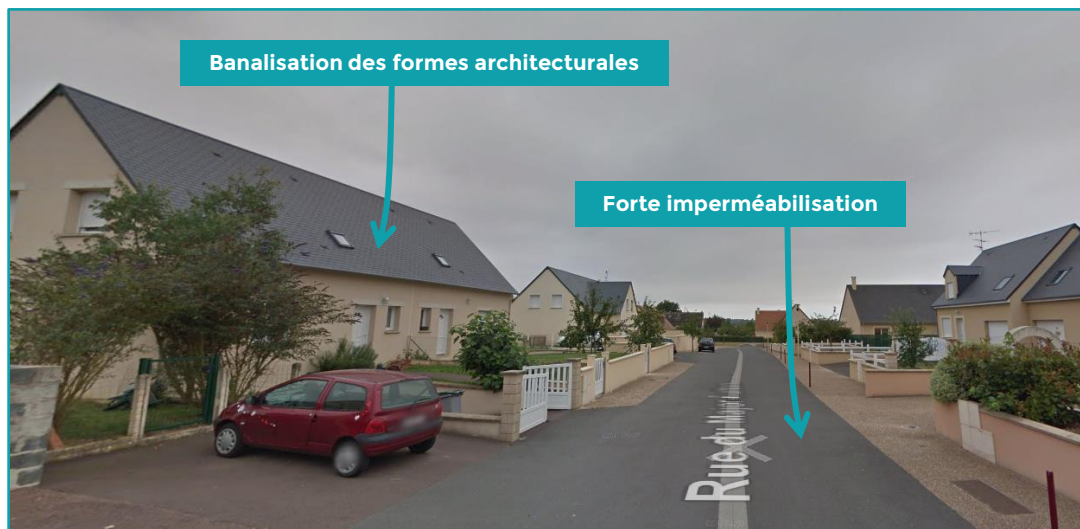
- Une dépendance à la mobilité individuelle et carbonée, sans alternatives réelles sur le territoire.
- Une offre de transport en commun faible, disparate, mal calibrée.
- Peu d'aires de covoiturage, certaines informelles.
- Le territoire connaît un déficit de « vélos routes » et dispose encore de peu d'aménagements cyclables permettant la pratique du vélo au sein des bourgs ou entre les communes.



UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

Un modèle de développement qui montre ses limites

- Des ressources naturelles altérées et fragilisées par l'activité humaine.
- Sol : une artificialisation croissante qui entraîne la dégradation des qualités écosystémiques et accentue le risque de ruissellement.
- Ressource en eau : une masse d'eau souterraine en mauvais état phytosanitaires et nitrates diffus.



Lotissement pavillonnaire récent de Creully-sur-Seulles • Source : Google Image 2022

≈ 100 ha

d'espaces
Naturels Agricoles
et Forestiers
(NAF) consommés
ces 10 dernières
années



≈ 35-50 ha
alloués au PLUi
(enveloppe discutée
dans la révision du
SRADDET)



UN TERRITOIRE MULTIPOLARISÉ AU CADRE DE VIE CHOISI

Un modèle de développement qui montre ses limites

- Le développement des dernières décennies a produit une **ville en totale rupture** avec les caractéristiques géographiques et morphologiques du territoire.
- Cette production n'évoque plus les **spécificités locales** que ce soit en matière de couleurs, de matérialité, de formes ou de typologies urbaines.
- Le **développement résidentiel, et économique, a des impacts forts dans les grands paysages** : les dynamiques d'urbanisation linéaires le long des routes ou la banalisation du modèle de lotissement génèrent des traversées ou des entrées de bourgs disqualifiées.



Entrée SUD - RD 12, Graye-sur-Mer • Source : DSM Paysage 2022



Frange de la zone d'activité Sud Creully-sur-Seulles • Source : DSM Paysage 2022

3

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

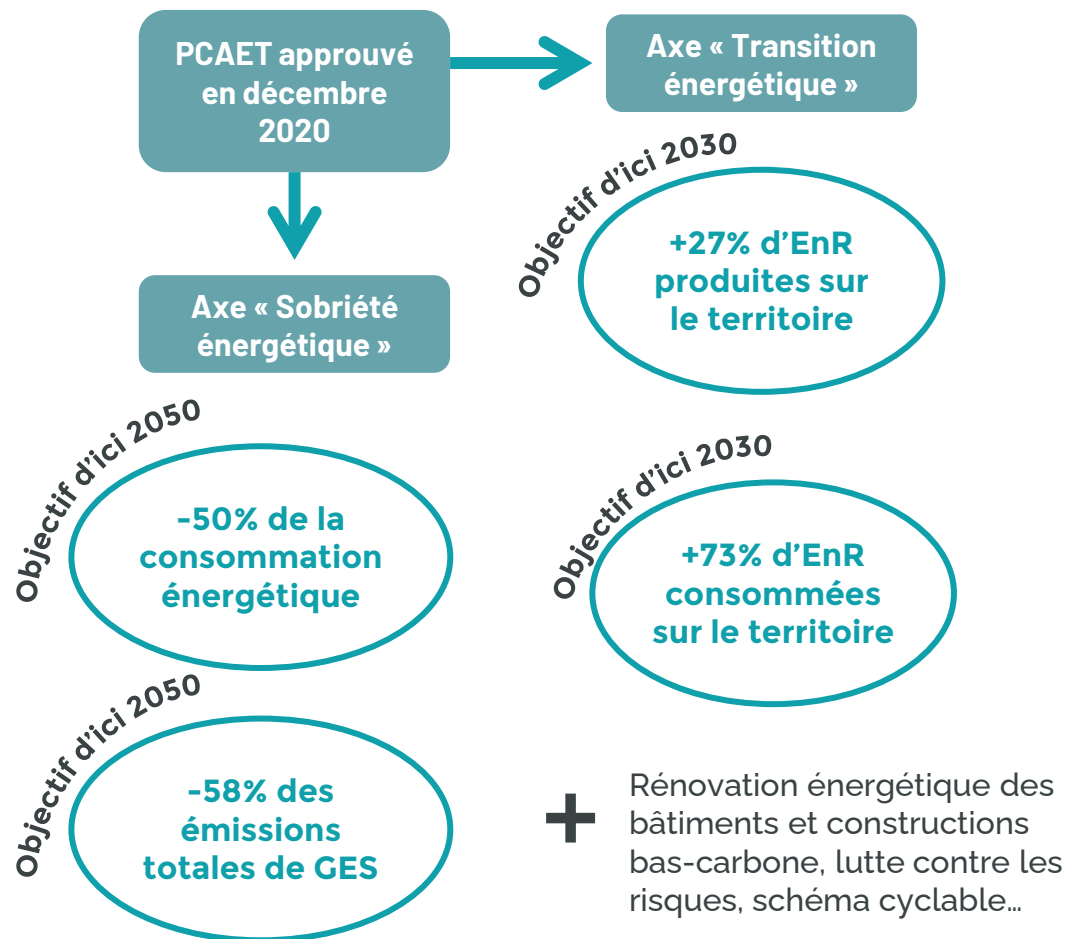
ACCOMPAGNER ET ACCÉLÉRER LES ENGAGEMENTS VERS LA TRANSITION

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Accompagner et accélérer les engagements vers la transition

S'appuyer sur les cadres d'actions constitués par l'intercommunalité Seulles Terre et Mer et ses partenaires territoriaux.

- ...un Plan Climat-air-énergie territorial, porté par le SCoT Ter'Bessin, qui engage le territoire dans la transition énergétique et écologique...

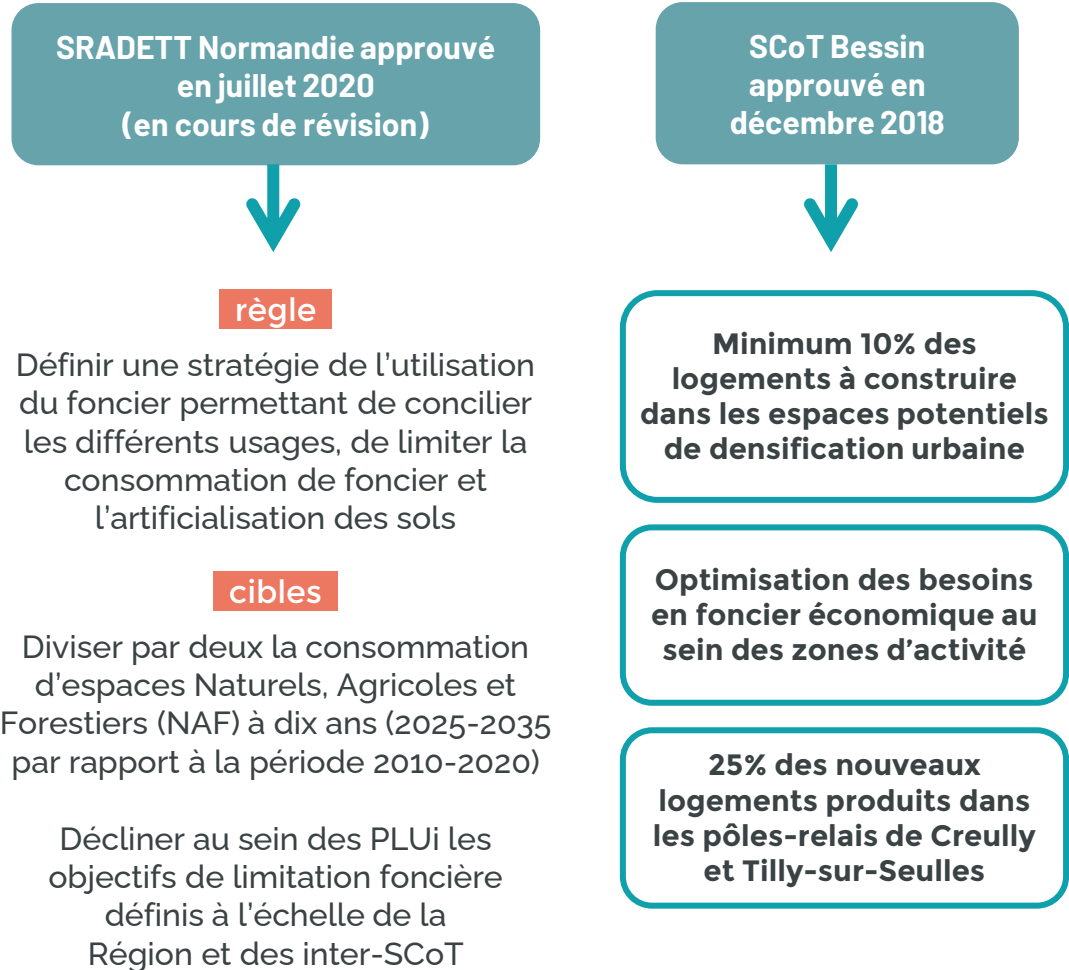


LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Accompagner et accélérer les engagements vers la transition

S'appuyer sur les cadres d'actions constitués par l'intercommunalité Seules Terre et Mer et ses partenaires territoriaux.

- ...un schéma régional et un schéma de cohérence territoriale, qui posent les ambitions environnementales et disposent les jalons (réglementaires et calendaire) pour les atteindre...



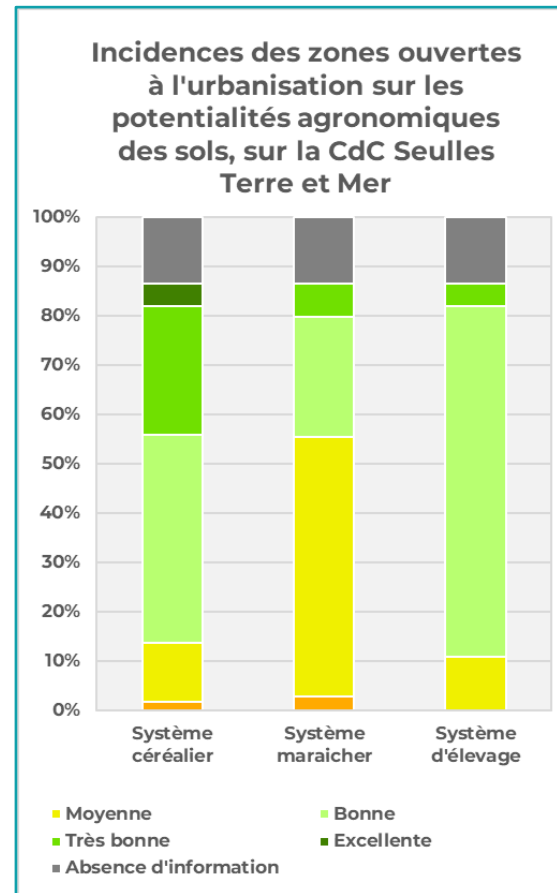
**AFFIRMER ET PRÉSERVER DES SINGULARITÉS :
DYNAMIQUES À FAIRE ÉVOLUER VERS DES
MODÈLES PLUS VERTUEUX**

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

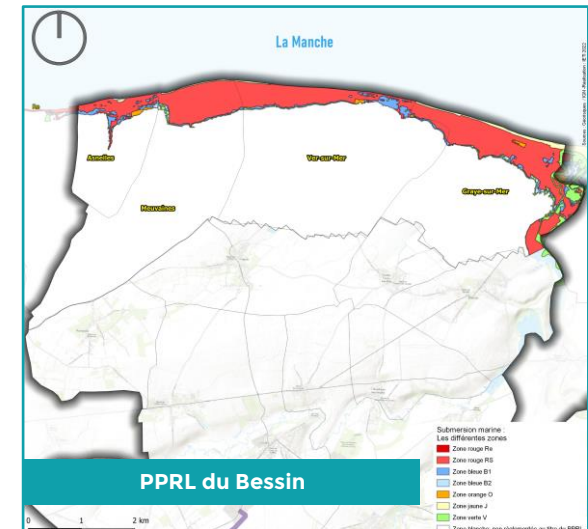
Affirmer et préserver des singularités : dynamiques à faire évoluer vers des modèles plus vertueux

Requestionner les documents d'urbanisme communaux en vigueur au regard des enjeux et objectifs actuels.

- ...en repartant des **ambitions et besoins des communes** mais également des objectifs intercommunaux...
- ...en **réinterrogeant les ouvertures foncières** au prisme de : leur insertion paysagère, leur qualité pédologique (support de l'activité agricole), leur connexion avec le tissu existant...
- ...en **définissant les principes de solidarité foncière** nécessaire pour faire face aux effets du changement climatique (recul du trait de côte – relocalisation des logements menacés...).



73 ha
sont classés
« à urbaniser »
dans les PLU
communaux



LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Affirmer et préserver des singularités : dynamiques à faire évoluer vers des modèles plus vertueux

Accompagner et adapter la politique actuelle de l'habitat au regard des réalités multiples du territoire. Pour cela, il faudra mener des réflexions sur :

- ...la poursuite de la mise en adéquation de l'offre existante avec la réalité des ménages, dans leur typologie et leur profil social...
- ...l'offre d'un parcours résidentiel complet dans l'ensemble du territoire intercommunal...
- ...la valorisation de l'habitat existant et l'accompagnement de son renouvellement et de son adaptation.



75,2 %
ménages sont des familles (2019)



68,6 %
familles ont 0 ou 1 enfants de moins de 25 ans (2019)



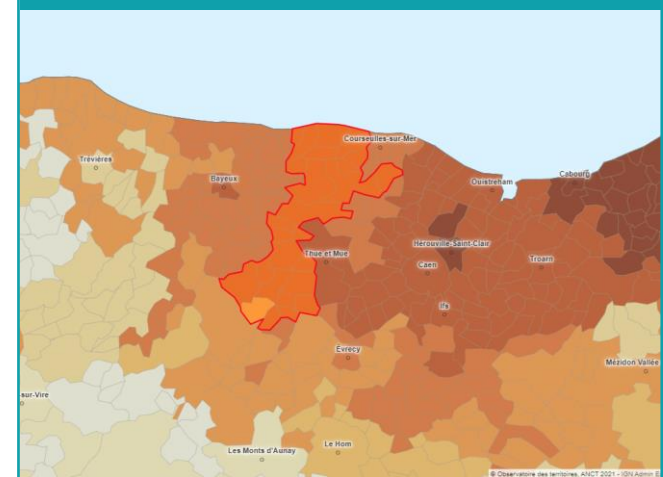
14,6 % part des T2-T3 (2019)
84,7 % part des T4-T5 (2019)

concurrence sur le marché du logement

> saisonnalité
17 % de résidences secondaires sur la CC STM (2019)

> augmentation des prix du foncier et de l'immobilier

LOYER MOYEN POUR UNE MAISON TYPE DU PARC PRIVÉ LOCATIF



LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Affirmer et préserver des singularités : dynamiques à faire évoluer vers des modèles plus vertueux

Saisir l'opportunité de l'attractivité pour faire monter en qualité les aménagements et opérations produites sur le territoire.

- ...pour le résidentiel, en imposant des règles visant une meilleure prise en compte de l'environnement et de ses différentes composantes (via le règlement et les OAP)...
- ...pour le développement économique, en définissant des critères de qualité dans les zones mixtes et/ou dédiées à l'activité (ZA)...
- ...pour les espaces publics, en accompagnant le PLUi de recommandations pour la production d'aménagements durables.



Des aménagements enherbés, comme un parking végétalisé sur la communauté de communes afin de limiter les risques de ruissellement.

Source : leti 2022

**PORTER DES PROJETS COMMUNS :
DE NOUVEAUX MOTEURS DE
DÉVELOPPEMENT À ENCOURAGER**

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Porter des projets communs : de nouveaux moteurs de développement à encourager

Développer et valoriser les potentiels de productions d'énergie renouvelables sur le territoire intercommunal.

- ...en **concrétisant réglementairement** les grands objectifs inscrits dans le PCAET...
- ...en **définissant les conditions d'implantation** des dispositifs de production d'énergies renouvelables...
- ...en **accompagnant les porteurs de projets et les particuliers** dans l'adaptation de leur logements-activité.



Parc de 4 éoliennes à Audrieu

Source : leti 2022



soleil4
SERVICE PUBLIC SOLAIRE

Découvrez gratuitement le potentiel solaire de votre toiture.
Produisez votre électricité.

Estimation instantanée

Avec les intercommunalités du Calvados et le SDEC ENERGIE, passer au solaire c'est facile !

SDEC ENERGIE

« Soleil 14 » : dispositif d'accompagnement des projets d'énergie solaire, porté en partenariat avec le SDEC ÉNERGIE et les intercommunalités du Calvados

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Porter des projets communs : de nouveaux moteurs de développement à encourager

Développer des alternatives à la mobilité individuelle, alliant découverte du territoire (et de ses atouts) et maillage vers les différentes polarités...

- ...en s'appuyant sur les réflexions engagées par la CCSTM sur le schéma cyclable (itinéraire maritime, équipements et services quotidiens, revalorisation des chemins ruraux...)
- ...en pensant mixité des usagers et des parcours : pour les habitants du territoire et pour les touristes...
- ...en travaillant un maillage nord-sud favorisant une circulation entre les entités paysagères et les différents atouts patrimoniaux.



Gare d'Audrieu
Source : Google Image 2022



Des cyclistes sur la D514 à Ver-sur-Mer
Source : leti 2022

LES DÉFIS DU TERRITOIRE DE SEULLES TERRE ET MER

Porter des projets communs : de nouveaux moteurs de développement à encourager

Faire projet commun !

- ...en conservant et en renforçant les singularités communales, tout en adoptant des principes d'urbanisation qui empêcheront la dégradation du cadre de vie partagé...
- ...en prenant acte des forces et atouts du territoire, mais aussi des problématiques rencontrées dans son développement local : il s'agira de définir des orientations équilibrées, servant l'ensemble des communes, et autant que possible non-contradictoires entre-elles...
- ...en « donnant du sens » au découpage intercommunal, qui parfois ne correspond pas à la réalité de fonctionnement et entraîne des arbitrages difficiles entre des communes aux enjeux différenciés.

