1D. RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - PLUI

FEVRIER 2026

VERSION POUR APPROBATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE NACRE

CŒUR DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

Sommaire

A. Préambule 7

I. Rappels – Informations générales 7

1.1. Opposabilité du PLUi 7
1.2. Autres législations 8
1.3. Division du territoire en zones 14
1.4. Espaces libres 16
1.5. Emplacements réservés 16
1.6. Les risques et nuisances qui affectent le territoire / présents sur le territoire 17

II. Du projet de territoire 18

2.1. L'élaboration du projet de territoire 18
2.2. Principales conclusions et perspectives retenues 20

III. … à l'élaboration du PLUi 21

3.1. Les objectifs de la CC Cœur de Nacre 21
3.2. La mise en application 22

B. Les choix retenus pour la construction du PLUi 27

I. La réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire 27

1.1. Synthèse du diagnostic socio-démographique 27
1.2. Synthèse du diagnostic habitat 30

II. La réflexion autour du développement économique du territoire 32

2.1. Synthèse du diagnostic socio-économique 32

III. Les objectifs retenus et leurs besoins identifiés 35

3.1. Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi 35
3.2. Le projet économique retenu 42
3.3. Le projet retenu pour le niveau d'équipements sur le territoire 43
3.4. La répartition des capacités de développement 44

C. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur 52

I. Rappel de la hiérarchie des normes applicables en droit de l'urbanisme 52

1.1. Rappel du cadre règlementaire 52
1.2. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi 53

II. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur 55

2.1. La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Normandie 55

2.2. La compatibilité du PLUi avec le SCoT Caen-Métropole 83

D. Justification du respect de la loi Littoral par le PLUi 125

I. Rappel du contexte réglementaire entourant la loi Littoral 125

II. La mise en application de la loi Littoral à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre 126

2.1. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants 126

2.2. La bande littorale des 100m 128

2.3. Les espaces proches du rivage 130

2.4. Les coupures d'urbanisation 131

2.5. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral 132

2.6. Le classement des parcs et ensembles boisés significatifs 134

2.7. L'estimation de la capacité d'accueil 134

E. Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces 139

I. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) 139

1.1. La construction du PADD 139

1.2. Le respect du cadre législatif et de son application règlementaire 143

1.3. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme 145

II. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi 150

2.1. L'organisation du plan de zonage et son application 150

2.2. L'organisation du règlement et son application 174

2.3. La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi 202

III. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 211

3.1. Rappel réglementaire 211

3.2. Présentation et justification des OAP sectorielles du PLUi 212

3.3. Présentation et justification des OAP thématiques du PLUi 261

IV. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement 263

4.1. Les emplacements réservés 263

4.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 267

4.3. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager 268

4.4. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager 269
4.5. Les zones humides protégées 270
4.6. Les prescriptions relatives aux risques naturels 271
4.7. Règles particulières pour l'implantation des constructions 271
4.8. Les secteurs identifiés à travers le PLUi à usage exclusif de résidence principale 274
4.9. Les secteurs où chaque nouvelle construction à destination d'habitat est limitée à une seule place de stationnement 277
4.10. Installations classées pour la protection de l'environnement 279

F. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 281

I. Rappel de la consommation foncière passée 281

1.1. Rappel de la consommation foncière 2011-2020 281
1.2. Rappel de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi 281

II. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir 281

2.1. La trajectoire visée 281
2.2. La consommation foncière prévue à travers le PLUi 282
2.3. Compatibilité avec l'objectif du PADD 287

G. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi 289

I. Rappel du contexte règlementaire 289

II. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Cœur de Nacre 291

2.1. Le fonctionnement des indicateurs 291
2.2. Les indicateurs de suivi du PLUi 292

A. PREAMBULE

I. Rappels – Informations générales

1.1. Opposabilité du PLUi

1.1.1. Rappels

Le règlement du PLUi est opposable à tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du règlement s'appliquent à chacun des lots issus d'un lotissement ou d'une opération de construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, à plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Le présent règlement s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, selon l'article R. 151-11 CU : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Pour rappel, selon l'article L.152-3 CU : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Pour rappel, selon l'article L.152-4 CU : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

1.1.2. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la CC Coeur de Nacre ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent néanmoins pas avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

1.2. Autres législations

1.2.1. Règlement National de l'Urbanisme – RNU

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi (liste suivante non exhaustive) :

- **Article L.111-6 :** Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

- **Article L.111-7 :**

« *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

- **Article L.111-8 :** Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

- **Article R.111-2 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la*

salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

- **Article R.111-4** : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

- **Article R.111-25** : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
  Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **Article R.111-26** : « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.* ».

- **Article R.111-27 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

1.2.2. Dispositions issues de la loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, protéger et mettre en valeur le littoral.

Sur le territoire de la CC Coeur de Nacre, les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont soumises à l'application de la loi Littoral. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur ces communes devra donc respecter les dispositions des articles L.121-1 à L. 121-51 du Code de l'urbanisme.

Les règles d'urbanisme particulières au littoral s'appliquent indépendamment des dispositions du règlement du PLU. Ainsi, toute opération contraire aux règles d'urbanisme particulières au littoral doit être refusée.

Il résulte de ces dispositions que, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment en faveur des activités agricoles, les constructions ne peuvent être autorisées,

dans les communes littorales, que dans les zones situées en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés. S'agissant des espaces proches du rivage, de telles constructions ne peuvent être admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation, extension qui doit être spécialement justifiée et motivée, et qu'elles soient implantées en dehors de la bande littorale de cent mètres mesurée à compter de la limite haute du rivage. Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

1.2.3. Autres législations

Sont annexés au présent règlement les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4A. du dossier de PLUi) du Code de l'urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Calvados.

Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

1.2.4. Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

1.2.5. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

Les secteurs de sites archéologiques sont figurés en annexe du PLUi pour la bonne information du public.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14 du Code de l'urbanisme) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

En cas de non-respect, de destruction, dégradation ou détérioration de zones archéologiques, des sanctions sont prévues par l'article 322-3-1, 2° du Code pénal.

En application de l'article R.111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

1.2.6. Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- dans les cas prévus par l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme (protégée dans le PLUi au titre des articles L.151-19 ou de l'article L.151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé,

- située dans une commune (ou une partie de commune) où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L.421-3 et R.421-27 (*délibérations figurant en annexes du PLUi – cf. Annexe 4i.*).

1.2.7. Edification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R.421-12 du CU (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou classé, secteur protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23), ainsi que dans tous les secteurs définis par le conseil communautaire (*cf. annexes du PLUi*).

1.2.8. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclut pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme : *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

1.2.9. Travaux sur un bâti existant irrégulier

Lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment. De même, lorsqu'une construction a été édifiée sans respecter la déclaration préalable déposée ou le permis de construire obtenu ou a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation.

1.2.10. Travaux sur un bâti existant non conforme

La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

1.2.11. Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 (dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, sur un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, dans une réserve naturelle ou à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur un immeuble protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée - *cf. annexes du PLUi*).

1.2.12. Division en secteur protégé

En application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.*

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. »

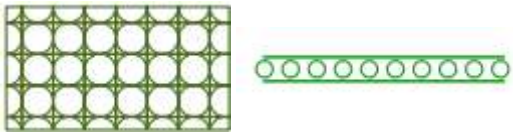
1.2.13. Sites Patrimoniaux Remarquables

La commune de Bernières-sur-Mer est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et en conséquence régie par un règlement d'Aire de valorisation d'architecture et du patrimoine (AVAP). Ce document constitue une servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLUi.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celle du règlement de l'AVAP, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. Les occupations du sol doivent respecter à la fois les dispositions juridiquement opposables du PLUi et les dispositions juridiquement opposables de l'AVAP.

Dans le cas de Bernières-sur-Mer, les dispositions réglementaires appliquées par le PLUi sont conformes à celles édictées par l'AVAP, tout en étant établies également en prévision du futur Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

1.2.14. Espace Boisé Classé



Les terrains indiqués sur les documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code forestier.

1.2.15. Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 151- 19 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 421-23, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.

1.2.16. Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments naturels repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage ou selon un motif d'ordre écologique sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

1.2.17. Lotissement

Réglementé par les articles L.442-9 et L.442-14 du Code de l'urbanisme.

1.2.18. Aire de stationnement

Les articles L.111-19, L.151-31 à L.151-37 du Code de l'urbanisme s'appliquent, notamment l'article L.151-33 qui dispose que : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

1.2.19. Installations saisonnières ou temporaires

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles les installations saisonnières ou temporaires doivent répondre aux articles L432-1 et suivants et R421-5.

1.2.20. Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et campings

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités s'appliquant aux occupations des sols suivantes :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

1.3. Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Coeur de Nacre organise l'occupation des sols sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.
  La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.
  La zone Urbaine comprend 17 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :
  - ***UA1 :*** *zone urbaine centrale de Douvres-la-Délivrande, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat …), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions,*

- ***UA2 :*** *zone urbaine centrale de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat …), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles intermédiaires pour les hauteurs maximales des constructions,*
- ***UA3 :*** *zone urbaine centrale de Reviers, Basly, Plumetot, Cresserons, Anisy et Colomby-Anguerny, ainsi que du front de mer bâti des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat …), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,*
- ***UB1 :*** *zone de faubourgs denses et mixtes de la commune de Courseulles-sur-Mer, en prolongement du centre-bourg, caractérisée par des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions,*
- ***UB2 :*** *zone de faubourgs denses et mixtes des communes de Anisy, Douvres-la-Délivrande, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, en prolongement des centres-bourgs, caractérisée par des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions,*
- ***UC :*** *zones résidentielles en prolongement des centres-bourgs,*
- ***UE :*** *zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics*
- ***UP :*** *zone urbaine d'intérêt patrimonial,*
- ***UT1 :*** *zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques de plein air et de stationnement de camping-cars,*
- ***UT2 :*** *zone urbaine à vocation hôtelière,*
- ***UZ1 :*** *zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer,*
- ***UZ2 :*** *zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Anisy, Cresserons, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Plumetot, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer,*
- ***Uzac1 :*** *zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée des Hauts-Prés à Douvres-la-Délivrande – ZAC créée et en cours de réalisation,*
- ***Uzac2 :*** *zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée de La Fossette 2 à Douvres-la-Délivrande – ZAC créée et en cours de réalisation,*
- ***Uzac3 :*** *zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée du Parc St-Ursin à Courseulles-sur-Mer – ZAC créée et en cours de réalisation,*
- ***UZco :*** *zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy,*
- ***UZm :*** *zone urbaine à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime sur la commune de Courseulles-sur-Mer.*

- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement accompagnée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP).
  La zone AU se compose de trois types de zones :
  - ***AUc :*** *zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UC,*
  - ***AUt :*** *zone à urbaniser à vocation d'hébergement touristique,*
  - ***AUz :*** *zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UZ1.*

- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des

bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.
La zone **A** se compose de cinq types de zones :

- ***A :*** *zone agricole*
- ***AE :*** *zone agricole autorisant les nouvelles constructions de façon encadrée (hauteur, volume, emprise au sol)*
- ***AI :*** *zone agricole inconstructible*
- ***AL :*** *zone agricole proche du littoral*
- ***AT :*** *zone agricole autorisant les constructions relatives aux besoins de l'aérodrome de Courseulles*

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.
  La zone **N** se compose de 12 types de zones :
  - ***N :*** *zone naturelle*
  - ***Nbl :*** *zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme*
  - ***NC :*** *zone naturelle concernée par une exploitation de carrière*
  - ***NCi*** *: zone naturelle dédiée au fonctionnement et à l'entretien du cimetière canadien de Reviers et du cimetière de Courseulles*
  - ***NE :*** *secteur de zone naturelle autorisant les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics*
  - ***Nerl :*** *espaces remarquables du littoral*
  - ***NH :*** *zone naturelle habitée et autorisant de façon encadrée l'évolution des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions présentes*
  - ***NL :*** *zone naturelle à vocation d'activités de loisirs*
  - ***Nm :*** *zone naturelle de l'espace maritime*
  - ***NP :*** *secteurs peu denses et d'intérêt patrimonial*
  - ***NT1 :*** *zone naturelle dédiée au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer*
  - ***NT2 :*** *zone naturelle à vocation touristique.*

1.4. Espaces libres

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

1.5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'urbanisme. Le prix de vente d'un terrain soumis à un emplacement réservé est fixé par un organisme public (domaines).

Le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste des emplacements réservés est indiquée en annexes du règlement écrit (*cf. Annexe n°1*).

1.6. Les risques et nuisances qui affectent le territoire / présents sur le territoire

La CC Coeur de Nacre est concernée par :

1.6.1. Des risques naturels

Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal

- Risque de retrait et de gonflement des argiles
- Risque d'inondation :
  - Par submersion marine
  - Par débordement de cours d'eau
  - Par remontée de nappes
  - Par ruissellement pluvial
- Risque sismicité
- Risque de mouvements de terrain
- Risque d'effondrement de cavités souterraines.

1.6.2. Des risques technologiques et des nuisances

Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal

- ICPE – Zones de dangers et maîtrise de l'urbanisation
- Canalisations de transport de matières dangereuses
- Pollution des sols
- Rayons non-ionisants (champs électromagnétiques)
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)
- Le plan d'exposition au bruit (aérodromes).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « *Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.* »
- **Article L.511-2 :** « *Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris*

sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra notamment prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 joint en annexes du dossier de PLUi (*cf. Document 4D*).

II. Du projet de territoire

2.1. L'élaboration du projet de territoire

Les prémices du projet de territoire de la CC Cœur de Nacre

La Communauté de Communes Cœur de Nacre a été créée le 29 novembre 2002 par 11 communes situées entre le nord de l'agglomération caennaise et la mer. En 2008, dans la perspective de l'élaboration du SCoT Caen-Métropole approuvé le 20 octobre 2011, les élus de la Communauté avaient souhaité, pour apporter leur contribution dans cette élaboration, préciser les grandes orientations d'aménagement et de développement durable qu'ils entendaient promouvoir conjointement sur leur territoire. Dans cette optique, ils avaient élaboré une « charte d'aménagement de Cœur de Nacre », adoptée lors du Conseil Communautaire du 4 décembre 2009. Depuis lors, cette Charte avait guidé les décisions des élus en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

Depuis le 1er janvier 2017, les deux communes de Courseulles-sur-Mer et Reviers ont intégré la Communauté de Communes Cœur de Nacre, en application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI), lui-même modifié en vertu des dispositions de la Loi NOTRe. Cœur de Nacre est désormais la plus petite intercommunalité de Normandie en superficie et compte 12 communes en raison de la création de la Commune nouvelle « Colomby-Anguerny ». Afin notamment de prendre en compte cette évolution périmétrale, les élus communautaires ont fait le choix de se doter d'un projet de territoire visant à renouveler la charte d'aménagement de 2009. Lors de la réunion finale de restitution du travail de la commission en charge de ce projet, il a été décidé de traduire ce projet de territoire dans une « *charte d'aménagement et de développement territorial* ».

Ce document, qui n'a pas de portée règlementaire, vise à asseoir un consensus politique sur le développement et la construction du territoire. La charte constitue l'acte d'engagement politique de mise en œuvre du projet de territoire. Cette charte s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le SCoT Caen-Métropole auquel appartient la

communauté de communes. Mais si le SCoT en révision fixe le cadre général de l'aménagement du territoire, la charte marque une volonté affirmée des élus locaux de maîtriser son application à l'échelle locale. En ce sens, la charte précise les orientations de Cœur de Nacre, dans le respect des équilibres territoriaux de Caen-Métropole mais également en cohérence avec son histoire, ses spécificités, sa sociologie et avec les choix faits en termes de développement durable et de besoins à satisfaire auprès de la population.

La charte d'aménagement et de développement territorial de Cœur de Nacre constitue la suite logique d'une démarche de co-construction du projet de territoire, engagée dès le printemps 2017 par la commission avec l'appui technique de l'agence d'urbanisme Caen Normandie Métropole. Ainsi, du mois de mars 2017 au mois de décembre 2017, 6 réunions thématiques de la commission ont permis de partager un diagnostic fourni par l'AUCAME, d'identifier les enjeux et de prendre connaissance des éléments de projets à venir à court et moyen terme du territoire afin d'élaborer cette charte.

La charte présente dans une première partie les objectifs et les grandes orientations que les élus ont souhaité donner à leur projet de territoire, et dans un second temps, les principes d'aménagement retenus qu'ils souhaitent traduire dans leurs politiques publiques et les documents d'aménagements.

L'évolution du projet de territoire de la CC Cœur de Nacre

A l'occasion du renouvellement des instances en 2020, la Communauté de commune Cœur de Nacre a souhaité engager un exercice prospectif pour réfléchir à son avenir et bâtir une stratégie d'actions opérationnelles. Pour accompagner la démarche, l'intercommunalité a sollicité l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole, l'AUCAME, qui était intervenue à plusieurs reprises les années passées. La collaboration avec Cœur de Nacre avait notamment conduit à la réalisation d'un « projet de territoire » approuvé par le Conseil communautaire le 29 mai 2018. La crise sanitaire liée au coronavirus et la rapidité des mutations à l'œuvre ont incité à revisiter cette feuille de route pour tenir compte des nouvelles trajectoires.

En sollicitant l'AUCAME, l'intercommunalité de Cœur de Nacre ne souhaitait pas confier une étude à des experts mais plutôt mettre en place une démarche participative pour mobiliser les élus et les services techniques des collectivités du territoire. La Communauté de communes a donc fait appel à l'agence d'urbanisme pour bénéficier de son expérience en matière d'animation territoriale. En concertation avec les services de Cœur de Nacre, une méthodologie a été conçue pour explorer les futurs possibles, mais aussi définir et prioriser les actions à engager.

L'exercice de prospective mené par Cœur de Nacre a permis d'identifier 120 actions en considérant les propositions des personnels des collectivités et celles des élus communautaires rajoutées lors de la dernière séance. Elles ont été définies en tenant compte des visions d'avenir qui dessinent les contours du territoire à l'horizon 2040. Les actions proposées ont été classées en 35 grandes thématiques principales dont la complémentarité permet d'esquisser les grandes lignes d'une stratégie territoriale. Chaque vision d'avenir définit un « fil conducteur » dont la mise en œuvre des actions va permettre de construire le territoire de demain. Ainsi, quatre grandes ambitions se dessinent pour la CC Cœur de Nacre :

- Faire de Cœur de Nacre une terre de transition écologique et énergétique,
- Développer les activités et l'emploi en valorisant les ressources locales,
- Accueillir de nouvelles familles pour redynamiser la démographie,
- Favoriser la qualité de vie des habitants en leur offrant des services adaptés et en revitalisant les pôles qui maillent le territoire.

Les actions proposées constituent autant de leviers sur lesquels s'appuyer pour atteindre ces objectifs.

2.2. Principales conclusions et perspectives retenues

Le travail de priorisation mené par les élus communautaires a permis d'identifier les pistes d'actions à entreprendre, mais certaines se sont démarquées par le nombre de votes recueillis. En se référant au nombre de votes attribués, 12 domaines d'actions sont apparus comme majeurs pour le territoire :

- Revitalisation des cœurs de bourgs
- Enfance – Familles
- Maillage du territoire
- Services de transports
- Alimentation
- Habitat
- Tourisme
- Energies renouvelables
- Risques
- Nouveaux modes de travail
- Agriculture
- Rénovation thermique

Ces domaines d'actions définissent les grands axes stratégiques d'un projet de territoire sachant que les domaines d'actions sont tous interdépendants. Le déploiement de cette stratégie induit la mise en œuvre d'actions concrètes dont les principales ont été identifiées par les élus. En se référant là aussi aux points attribués, 22 pistes d'actions majeures ont été identifiées pour construire le territoire de demain :

- Mettre en place des tiers-lieux, notamment des espaces de coworking
- Mailler le territoire pour relier les communes à Douvres et Courseulles et aux territoires voisins via un schéma de mobilité
- Accroître la mixité en termes d'offre de logements, une action à inscrire dans un PLUi ou un PLH
- Développer le tourisme vert, en particulier le vélo
- Créer des services complémentaires pour les enfants et adolescents
- Développer l'économie circulaire (algues, coquillages…) et l'écologie industrielle
- Renforcer la GEMAPI
- Replanter des haies
- Créer de lieux d'accueil et de vente de productions locales sur tout le territoire
- Coordonner les acteurs locaux et recenser les actions en matière d'emploi
- Développer l'écomobilité
- Créer un CCAS intercommunal et mieux coordonner les actions des CCAS
- Soutenir l'innovation par des appels à projets destinés aux porteurs de projets locaux
- Favoriser la production d'énergies renouvelables auprès des ménages, des entreprises et des agriculteurs
- Mettre en place des espaces de covoiturage et parkings relais
- Reverdir les villes par des plantations à visée productive (légumes, aromates, vergers…)
- Soutenir l'agriculture locale en offrant des marchés locaux (cantines, restauration collective
- Développer les circuits courts en alimentant les écoles (100% bio local) et la restauration collective (coordination intercommunale)
- Adapter les bâtiments des collectivités à la problématique énergétique
- Conforter une couverture numérique totale du territoire
- Favoriser l'installation de commerçants et de services de santé
- Aménager un réseau de pistes cyclables denses

De nombreuses autres actions, souvent complémentaires, ont été ciblées par les élus de Cœur de Nacre. Leur diversité tisse la toile d'un plan d'actions plus global dont le contenu définit la feuille de route opérationnelle pour les années à venir. Le projet de territoire de Cœur de Nacre en sera l'incarnation.

III. … à l'élaboration du PLUi

3.1. Les objectifs de la CC Cœur de Nacre

Après avoir constitué sa base de réflexion à travers son Projet de territoire, la CC Cœur de Nacre a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal en juillet 2021. Ce type de document doit ainsi traduire les grandes lignes politiques à travers des règles d'urbanisme à l'échelon parcellaire, autrement dit à l'échelle des projets d'aménagement. L'objectif étant d'aboutir à un document complet permettant une meilleure articulation entre le développement de l'habitat, des activités économiques, du commerce ou des équipements publics.

Nous retrouvons ainsi huit objectifs principaux affichés à travers la délibération de prescription du PLUi. Ces objectifs sont les suivants :

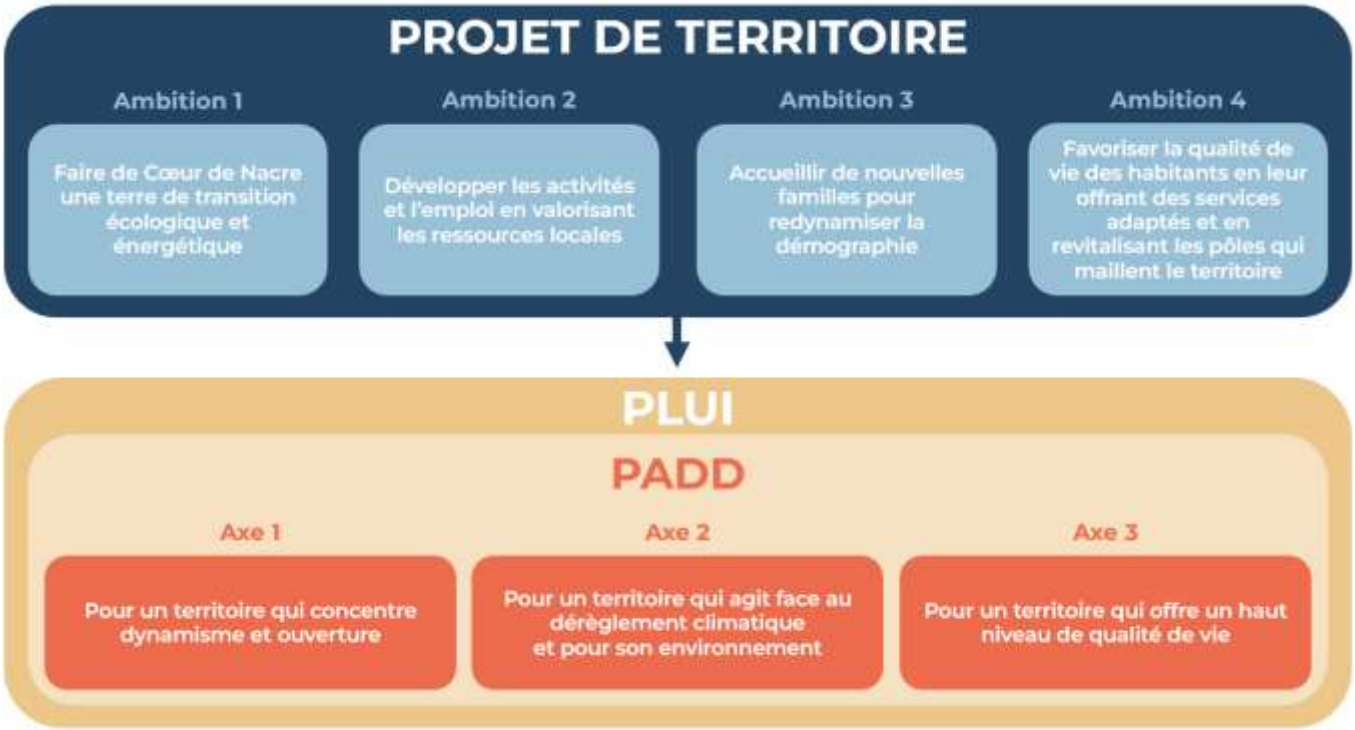
- Conforter l'attractivité du territoire, riche dans sa diversité et sa complémentarité entre terre et mer, tout en préservant ses caractéristiques rurales ;
- Définir une vision globale de son développement en cohérence avec les orientations intercommunales et le SCoT Caen-Métropole en conservant les caractéristiques des communes et les identités multiples ;
- Engager une démarche qualitative des quartiers existants et des extensions urbaines intégrant notamment les principes de diversification de l''urbanisation (habitat et équipement), de développement maîtrisé et durable (écoquartier ds Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande, ZAC Saint-Ursin à Courseulles-sur-Mer…) et de revitalisation des centres bourgs ;
- En matière de mobilités, réguler les déplacements motorisés et favoriser les déplacements doux tout en créant un maillage et une intermodalité (compétence mobilités actives) ;
- En matière de changement climatique, poursuivre l'engagement dans la transition énergétique en s'impliquant collectivement pour multiplier les actions concrètes vers une consommation raisonnée, notamment dans le cadre du programme labellisé par l'ADEME et la Région Normandie « 100% énergies renouvelables 2040 » (équipements publics vertueux, habitat performant) ;
- En matière d'économie et tourisme, développer harmonieusement le territoire en lien avec les différentes échelles territoriales, utiliser les atouts locaux pour dynamiser le bassin de vie économique, promouvoir le tourisme en développant des offres diversifiées et en améliorant l'attractivité (tourisme « vert », « bleu » et mémoriel) ;
- En matière d'environnement, valoriser les espaces naturels, les espaces verts et littoraux, le patrimoine, en préservant la biodiversité et les continuités écologiques, la ressource en eau (vallées de la Seulles, du Dan, marais du Platon, Douvette, Vallon de la Capricieuse…) ; limiter et prévenir les risques relatifs notamment aux inondations et à la submersion marine ;
- En matière de patrimoine, identifier, protéger, restaurer et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine (architectural, culturel, historique et mémoriel…).

3.2. La mise en application

3.2.1. Le parti d'aménagement retenu à travers le PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (*pièce n°2 du dossier de PLUi*) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUi dans son application réglementaire.

Le PADD suit la logique initiée par le Projet de territoire dans le sens où les axes qui le composent traitent des mêmes thématiques, à savoir : le dynamisme démographique et économique, l'habitat, l'environnement et la transition écologique ainsi que la mobilité, les services et la qualité de vie. Le PADD constitue dès lors la clé d'entrée de la traduction réglementaire du Projet de territoire puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUi doivent être compatibles avec les orientations du PADD.



Le premier axe du PADD s'attache à fixer les objectifs en matière de développement de l'habitat et de l'économie au sens large, sources de dynamisme pour le territoire.

Le second axe porte sur les réponses à apporter aux enjeux liés au changement climatique et aux risques naturels, ainsi qu'à la protection de l'environnement et de la biodiversité à renforcer dans les années à venir.

Le troisième axe concerne les objectifs qu'il s'agit d'atteindre pour garantir une bonne qualité de vie sur le territoire, en lien avec des enjeux de mobilités plus que jamais au centre des préoccupations, mais aussi la façon. Il s'agit de développer l'urbanisme de demain tout en prenant en compte les questions de paysages et d'architectures qui participent elles aussi à la qualité du cadre de vie et font l'identité d'un territoire sous pression d'une attractivité qui s'affirme.

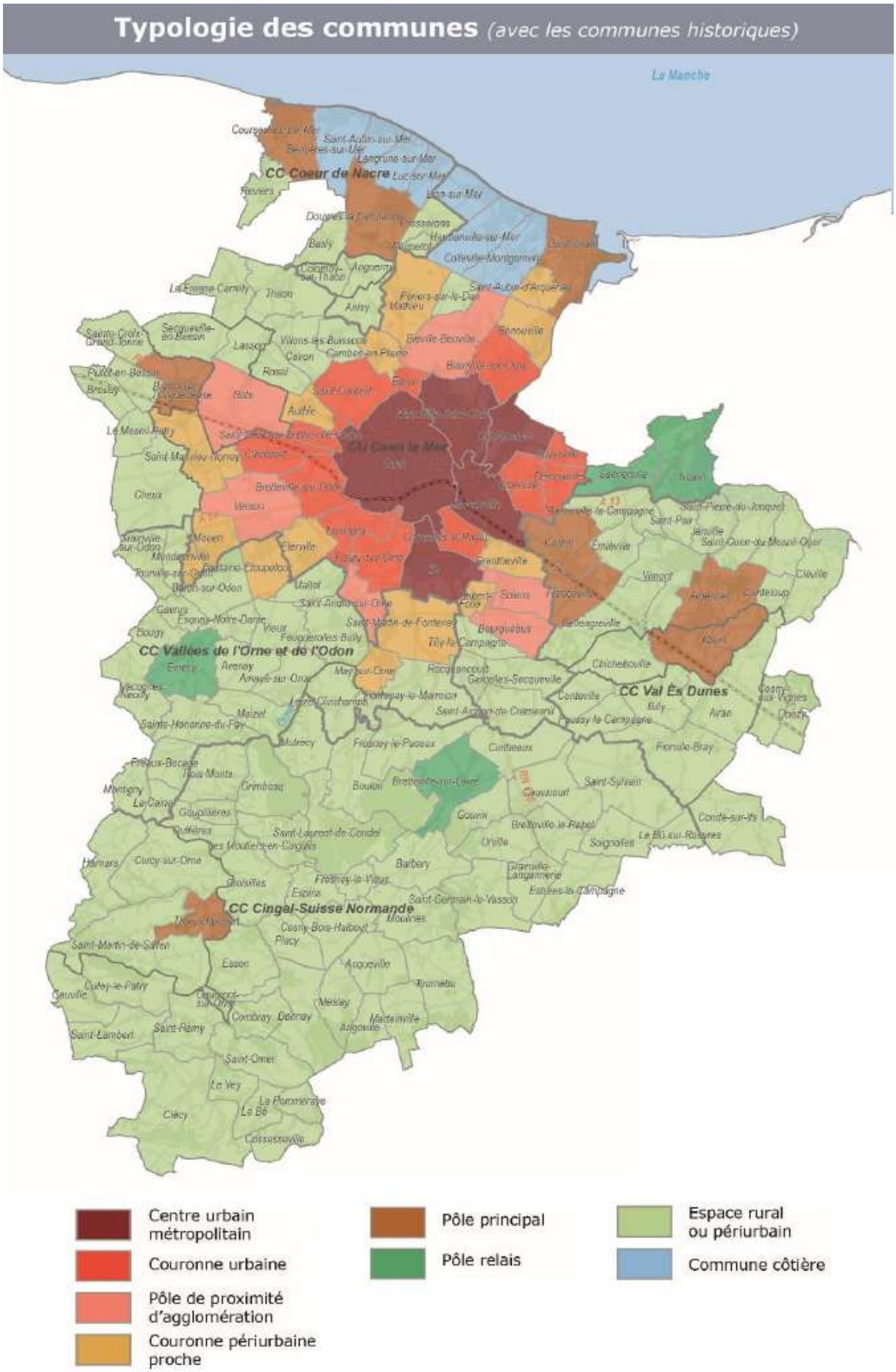
3.2.2. La définition d'une armature territoriale

Les objectifs inhérents à l'application d'un document d'urbanisme réglementaire tel que le PLUi nécessitent d'être adaptés en fonction des communes membres et de leurs caractéristiques (dominantes urbaine ou rurale, dynamiques démographique, économique, paysages, environnement…), afin d'être en cohérence avec la réalité et d'aboutir à des résultats efficaces.

L'armature territoriale retenue par le PLUi

L'un des premiers enjeux de l'élaboration du PLUi a été de déterminer une armature territoriale qui prenne en compte les spécificités des communes-membres de la CCCN afin de favoriser une stratégie cohérente et, in fine, de faciliter les choix de développement inhérents à chaque type de communes composant le territoire de Cœur de Nacre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie ainsi sur une organisation territoriale qu'il présente à travers son premier axe. Cette organisation s'appuie sur la base initiée par le SCoT Caen-Métropole qui présente l'armature urbaine retenue lors de son élaboration et qui semble correctement refléter les caractéristiques majeures de l'intercommunalité.


Typologie des communes (avec les communes historiques)
La Manche
CC Cœur de Nacre
CU Caen la Mer
CC Vallées de l'Orne et de l'Odon
CC Val Ès Dunes
CC Cingal-Suisse Normande
Centre urbain métropolitain
Couronne urbaine
Pôle de proximité d'agglomération
Couronne périurbaine proche
Pôle principal
Pôle relais
Espace rural ou périurbain
Commune côtière

Ainsi, au sein de la CC Cœur de Nacre, nous retrouvons l'armature territoriale suivante, affichée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Axe 1, Objectif 1) :

2 pôles principaux :

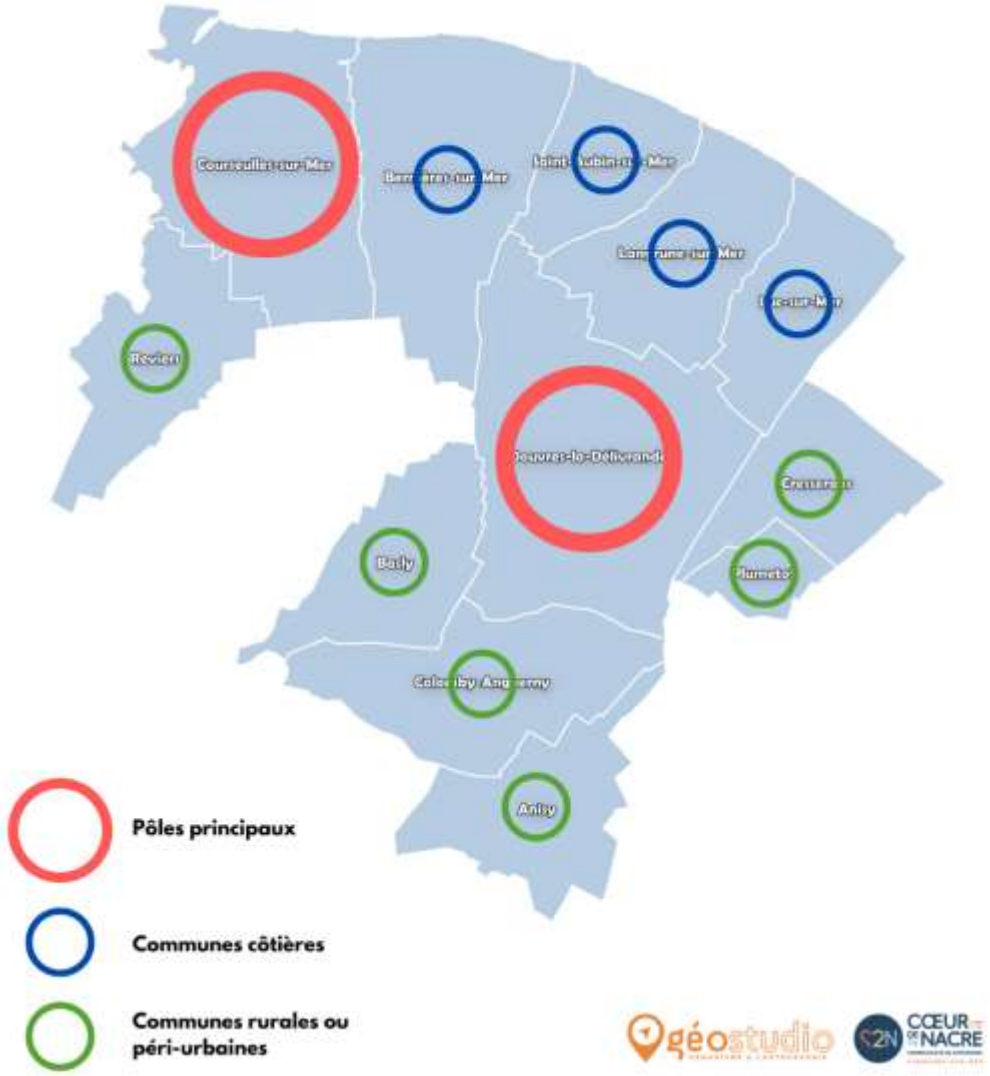
- Douvres-la-Délivrande
- Courseulles-sur-Mer

4 communes côtières :

- Bernières-sur-Mer
- Saint-Aubin-sur-Mer
- Langrune-sur-Mer
- Luc-sur-Mer

6 communes rurales ou péri-urbaines :

- Reviers
- Basly
- Colomby-Anguerny
- Anisy
- Cresserons
- Plumetot



B. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUI

I. La réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire

1.1. Synthèse du diagnostic socio-démographique

1.1.1. Tendances démographiques récentes

Une stagnation démographique observée au cours des dernières années

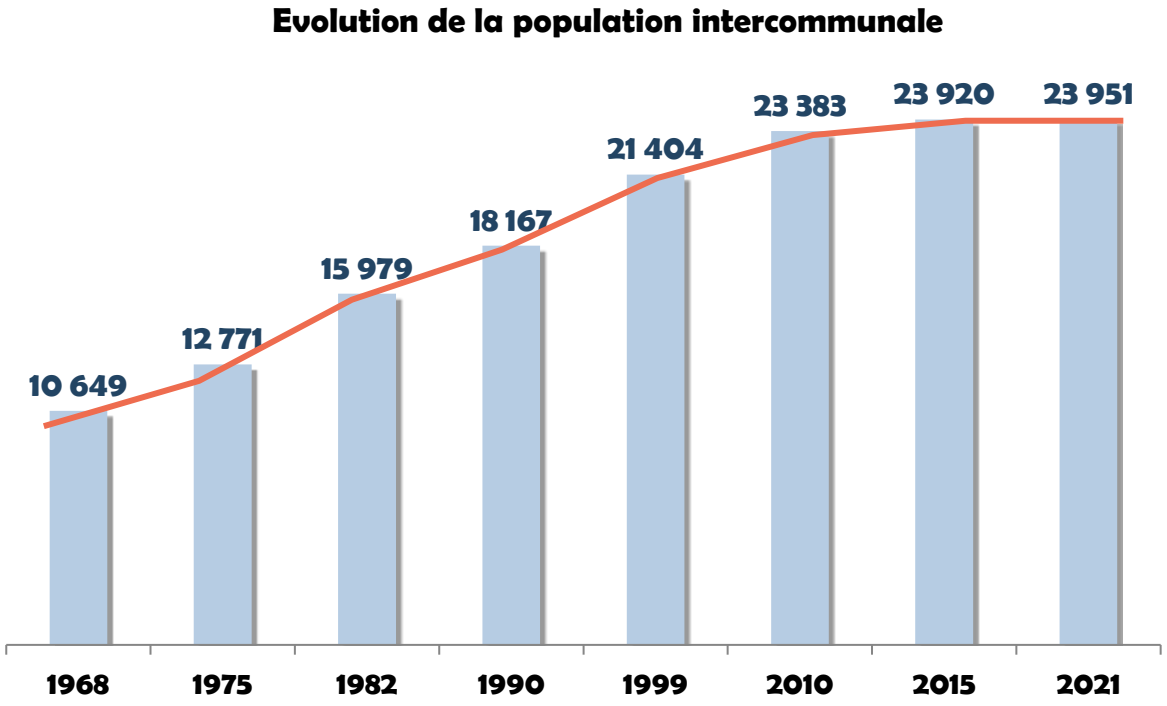
Depuis plusieurs décennies, les communes formant la Communauté de communes Cœur de Nacre (CCCN) connaissent globalement une croissance démographique soutenue. En 1968, les 12 communes du territoire comptaient environ 10 649 habitants. En 2015, ce chiffre atteignait 23 920, soit une augmentation de 125 % en près de 45 ans. La population a ainsi plus que doublé entre 1968 et 2015.

La période la plus marquante en termes de croissance s'étend de 1975 à 1982. Durant ces sept années, l'Insee a relevé l'arrivée de 3 208 nouveaux habitants sur le territoire, soit une hausse de 25 %. Cette dynamique s'inscrit dans une tendance de forte croissance démographique qui s'est poursuivie jusque dans les années 2000.

Cependant, entre 2010 et 2015, la dynamique démographique s'est quelque peu essoufflée. En effet, la population de la CCCN a continué d'augmenter, mais de façon moins prononcée qu'auparavant (+2 %). En 2021, la Communauté de communes comptait 23 951 habitants. Entre 2015 et 2021, le nombre d'habitants sur l'intercommunalité a en effet connu une stagnation, avec une très légère augmentation de 31 habitants, ce qui témoigne de l'inversion de la dynamique qui existait depuis 1968.

Cette évolution démographique en deux temps, entre la forte croissance sur la période 1968-2010 et la stagnation observée entre 2010 et 2021, la CCCN affiche une courbe de croissance particulièrement marquée, dépassant nettement celle d'autres territoires de comparaison comme le SCoT de Caen Normandie Métropole, le département du Calvados ou encore la France. Parmi ces quatre territoires, la CCCN est d'ailleurs le seul à avoir vu sa population plus que doubler sur la période.

Enfin, cette tendance n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Depuis 2010, les communes de Cresserons et Plumetot enregistrent une baisse significative de leur population, en revanche, les communes d'Anisy, Colomby-Anguerny et Langrune-sur-Mer ont enregistré une augmentation significative de leur nombre d'habitants.

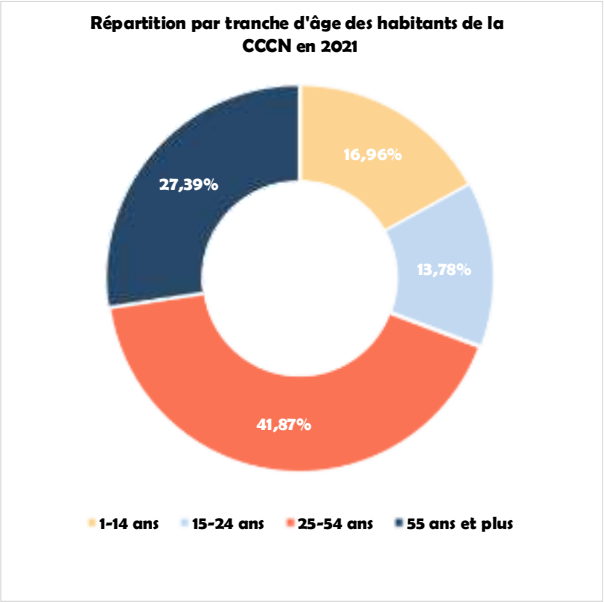


Evolution de la population intercommunale depuis 1968 (Source : Insee RP2021)

1.1.2. La démographie et ses caractéristiques au sein de la CC Cœur de Nacre

Un territoire attirant les actifs de plus de 25 ans et les retraités

Comme le montre le diagnostic socio-démographique, la CCCN est un territoire qui attire les actifs de plus de 25 ans et les retraités. En effet, le territoire compte majoritairement une population âgée de 25 à 54 ans (≈ 42 %) et une part importante de 55 ans et plus (≈ 28 %). Nous pouvons émettre l'hypothèse que les actifs ayant un emploi et vivant en ménage (les 25-54 ans) sont attirés par le cadre de vie proposé par les communes de la CCCN. En parallèle, les seniors, eux, envisagent cet espace comme un lieu d'installation pour leur retraite. Nous devinons que le cadre de vie littoral est un atout qui justifie cette tendance.



Répartition par tranche d'âge en 2021 des habitants de la CCCN ayant changé de logement au cours de la dernière année écoulée (Source : Insee RP2021)

Un desserrement des ménages important

Depuis l'après-guerre, il s'observe une tendance nationale de diminution ininterrompue de la taille moyenne des ménages. La CCCN n'échappe pas à cette tendance. La taille moyenne des ménages est passée de 3,07 personnes en 1968 à 2,06 personnes par ménage en 2021. Ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale en 2021 (2,16 pers/ménage), mais proche de celle du département du Calvados (2,10 pers/ménage).

Les couples sans enfants sont les plus représentés au sein des ménages familiaux habitant la CCCN (53 % en 2021). Les ménages d'une personne, en forte augmentation (37% de la population intercommunale), sont surtout présents au niveau des communes littorales. A contrario, les familles avec enfants sont davantage présentes dans les communes rétro-littorales.

Nous observons des différences notables de la taille des ménages, entre les communes rétro-littorales, qui abritent des ménages plutôt denses, et les communes littorales, avec un nombre moyen de personnes par foyer à peine supérieur à deux unités, voire inférieur à cette valeur (Courseulles-sur-Mer).

La présence importante de personnes âgées vivant seules ou en couple, sans enfants, contribue à la baisse de la densité moyenne des ménages.

Un taux de pauvreté moindre

Presque toutes les classes d'âge de la population intercommunale affichent un taux de pauvreté inférieur à celui des autres territoires. Pour la CCCN, le taux de pauvreté des habitants les plus jeunes (moins de 30 ans et 30-39 ans) est beaucoup moins élevé que celui des autres territoires de comparaison. Après 60 ans, le taux de pauvreté est même deux fois moins élevé que pour le département du Calvados et que la France.

Quelle que soit la catégorie d'âge, la majorité des habitants du territoire intercommunal bénéficie d'un niveau de vie correct, voire aisé pour certains. Un niveau de vie supérieur à une majorité de français selon les catégories d'âges.

En ce qui concerne particulièrement les personnes âgées vivant sur le territoire, elles ont en moyenne un niveau de retraite plus fort que les personnes âgées vivant en ville comme à Caen par exemple. En dépit des dépenses qui augmentent pour la santé et autres services nécessaires, les seniors de la CC Cœur de Nacre sont globalement plus aisés.

1.1.3. Rappel des principaux enjeux retenus

- Permettre à de nouvelles familles et jeunes ménages de s'installer sur le territoire, pour soutenir les naissances et le rajeunissement des générations
- Favoriser un renouvellement des secteurs déjà urbanisés de façon à éviter l'isolement des personnes âgées seules, en augmentation sur le territoire
- Faire que le parc immobilier soit mieux adapté aux évolutions des formes de ménages et des modèles familiaux en termes de taille et de prix
- Développer l'emploi sur le territoire pour réduire les besoins en déplacements quotidiens de la population
- Mener une politique en matière d'habitat qui tient compte des niveaux de revenus plus limités pour les jeunes ménages et qui limite les besoins en déplacements dans un contexte d'accroissement du budget dédié aux mobilités
- Mettre en place une politique du logement qui améliore les possibilités de parcours résidentiel à l'échelle intercommunale et qui restaure sur la partie littorale du territoire des capacités pour accueillir durablement une population diversifiée (jeunes, familles avec enfants)

1.2. Synthèse du diagnostic habitat

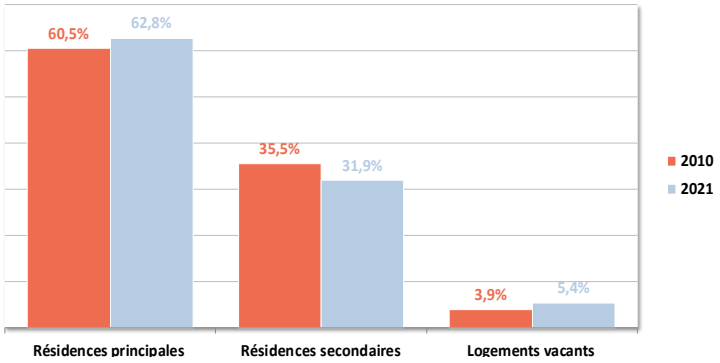
1.2.1. Structure et tendances du parc de logements

Les grands logements individuels nettement prédominants

Les maisons individuelles sont les plus représentées au sein du parc immobilier de l'intercommunalité. Avec près de 64,2% de maisons en 2021, la CC Cœur de Nacre affiche un taux supérieur à la moyenne départementale (60,6%). A cela s'ajoute le fait que la majeure partie des logements présents sur le territoire sont de grande taille : 68% des logements existants en 2021 comprenaient au moins quatre pièces (T4 et plus).

Un caractère résidentiel qui s'affirme progressivement

Les résidences principales sont clairement majoritaires sur le territoire intercommunal (62,8%), bien que les résidences secondaires représentent tout de même un tiers du parc immobilier (31,9%), ce qui en fait, et de loin, un taux bien plus fort que la moyenne départementale (18%). Pour autant, l'évolution constatée ces dernières est celle d'une transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales, ce qui accroit peu à peu le caractère résidentiel du territoire. Le phénomène s'est renforcé ces deux dernières années à la suite de la crise sanitaire et l'envie de certains urbains propriétaires d'une résidence secondaire sur la côte de Nacre de venir s'y installer durablement.



Evolution du type de logement dans la CCCN entre 2010 et 2021 (Source : Insee RP2021)

Un taux de vacance « normal »

Le nombre de logements vacants a augmenté de façon significative (+2,5pts), ils représentent un peu plus de 5% du parc immobilier. En revanche, la vacance de logements sur un territoire est considérée comme « normale » dès lors qu'elle se situe à un niveau compris entre 4% et 6% environ.

Un rythme de construction soutenu ces dernières années

Depuis 2010, un peu plus de 160 logements dont la construction a démarré chaque année, la CCCN affiche un rythme de production en logements relativement soutenu. Une moyenne qui cache en réalité un rythme assez décousu selon les périodes, avec des années 2010 et 2019 marquées par la construction de nombreux logements et d'autres nettement moins prolifiques (2014, 2016).

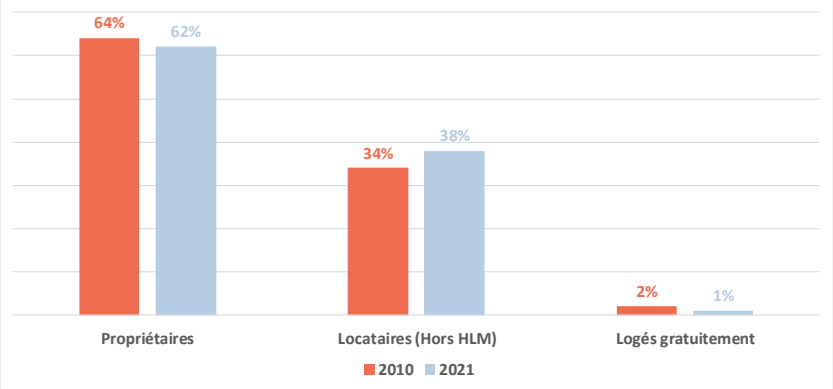
Même si les logements collectifs contribuent fortement à la construction de nouvelles habitations sur le territoire, les logements individuels « purs » (maison) restent très prisés par les constructeurs les propriétaires.

Les années plus récentes (2019 à 2021) affichent un rythme de construction plus soutenus, avec en moyenne annuelle 185 logements entamés sur le territoire. Ce rythme est supérieur à l'objectif fixé par le SCoT révisé en 2019 (178 log./an durant 20 ans sur la CCCN), mais s'explique avant tout par le cumul de la production réalisé au niveau des communes

littorales et rurales. Avec un SCoT qui affirme ses objectifs de polarisation sur le territoire métropolitain, l'enjeu des années à venir est à la fois de maintenir un rythme de construction soutenu pour l'habitat sur la CCCN, tout en orientant plus intensément ce développement au niveau des pôles principaux que sont Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer.

Une majeure partie de propriétaires occupants

Les aspects rural et résidentiel de la CC Cœur de Nacre s'observent aussi à travers l'analyse des statuts d'occupation des logements. Avec 62% des logements occupés par leurs propriétaires (plus que la moyenne départementale à 57%), le parc immobilier se caractérise par une occupation longue de l'habitat, ce qui ne facilite pas le parcours résidentiel et la rotation des ménages sur le territoire. Bien que la part de locataires a tendance à augmenter depuis quelques années.



Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2021 (Source : Insee 2021)

L'occupation par les propriétaires se matérialise avant tout au niveau de la partie rétro-littorale du territoire, plus rurale et au caractère résidentiel encore plus marqué que la moyenne. Sur la frange littorale, la part de logements occupés par des locataires se fait plus forte et s'explique avant tout par le côté balnéaire qui renforce l'intérêt de proposer des logements en location.

1.2.2. Caractéristiques et tendances du marché

Des niveaux de prix élevés, croissants et sélectifs

Les prix pratiqués dans l'immobilier sur la CCCN se révèlent relativement élevés et surtout en croissance forte et constante depuis plus de dix ans. Les trois communes littorales de Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer sont clairement celles qui affichent les prix les plus élevés sur l'intercommunalité avec en moyenne un prix s'élevant à 3222€/m² tout type de bien confondu. Bernières-sur-Mer et Cresserons sont des communes qui se distinguent elles aussi avec des prix immobiliers plus élevés que la moyenne départementale (2714€/m²). Les autres communes de la CCCN qui se trouvent pour la majorité d'entre elles dans la partie rétro-littorale du territoire, à l'exception de Courseulles-sur-Mer, affichent des prix proches de la moyenne du Calvados.

Ce contexte de prix élevés et à la hausse limite de plus en plus la capacité des classes moyennes et populaires à s'installer sur le territoire et contribue lui aussi à renforcer le manque de renouvellement et le vieillissement général de la population. Avec ces niveaux de prix, seuls les actifs avec un certain niveau de revenus et les personnes âgées disposant d'une certaine réserve d'argent peuvent en effet prétendre à l'achat d'un bien immobilier sur la CC Cœur de Nacre.

Une offre sociale pour lutter contre le vieillissement de la population et la hausse des prix de l'immobilier

Les pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer ne sont pas soumis à l'obligation loi SRU de 25% de logements sociaux au sein de leur parc immobilier. Le parc social existant sur le territoire se localise avant tout au niveau des communes littorales et à Douvres avec ses 350 logements sociaux en 2022. L'offre en logements sociaux pourrait constituer une réponse intéressante aux besoins de ménages de plus en plus nombreux à ne pas disposer des revenus suffisants pour vivre sur la CC Cœur de Nacre. Le PSLA représente une piste à explorer car à même d'offrir la possibilité à un large panel de ménage d'accéder à la propriété d'un bien immobilier.

D'après les données fournies en 2021 par le Ministère de la Transition Ecologique, le parc immobilier de la CCCN comprend 1 101 logements sociaux, soit 6,15% du parc immobilier intercommunal. Il s'agit d'un taux inférieur au taux légal de 25% qui est attribué aux communes de l'EPCI. Douvres-la-Délivrande concentre, le plus de logements locatifs sociaux sur son sol, avec un peu plus de 15%.

1.2.3. Rappel des principaux enjeux retenus

- Accentuer la diversification du parc immobilier pour l'adapter à l'évolution d'une population appelée à poursuivre son vieillissement dans les années à venir, favoriser ainsi parcours résidentiel et la remise sur le marché de logements existants
- Faciliter l'accès au logement pour les catégories aux revenus modestes
- Maintenir un rythme soutenu pour la production de logements neufs afin d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT
- Orienter la majeure partie de la production de logements au niveau des pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer pour répondre aux objectifs de polarisation affichés par le SCoT
- Veiller à ce que la production d'habitat sur les communes littorales et rurales respecte le cadre de vie existant et limite fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Explorer les possibilités offertes par certaines gammes de logements sociaux pour contrer le vieillissement de la population et faciliter l'accès au logement pour des ménages confrontés à une hausse généralisée des prix

II. La réflexion autour du développement économique du territoire

2.1. Synthèse du diagnostic socio-économique

2.1.1. Principales observations en matière d'activités économiques

Un taux d'actifs avec emploi en recul et un taux de chômage en hausse

Entre 2008 et 2018, la part des actifs ayant un emploi a diminué en France. Cette tendance nationale se reflète également à l'échelle de la CCCN, bien que celle-ci affiche en 2018 une part d'actifs avec emploi (86,9 %) supérieure à celle de ses territoires de comparaison (SCoT Caen-Métropole : 86,9 %, Département : 87,5 %).

De plus, la hausse du chômage a été fortement marquée (+2,3 points), en grande partie à cause du ralentissement de l'activité économique sur la côte littorale, touchée de plein fouet par la crise.

Malgré cela, le taux de chômage intercommunal (11 %) reste inférieur à ceux du SCoT Caen-Métropole (13,1 %), du Département (12,5 %) et de la France (13,9 %). Une majorité des communes (7 sur 12), principalement rurales et situées dans la zone rétro-littorale, affichent un taux de chômage inférieur à cette moyenne. Seule exception : Douvres-La Délivrande, principal pôle urbain.

À l'inverse, les communes littorales ont des taux de chômage supérieurs, avec une population active plus âgée et moins diversifiée. Par ailleurs, la proximité de Caen joue un rôle clé : plus une commune est proche de la métropole, plus son taux de chômage est bas, confirmant son statut de moteur économique régional. Cela explique notamment la dynamique résidentielle dans les communes rétro-littorales comme Anisy ou Colomby-Anguerny.

Un nombre d'emplois relativement bas

En 2018, la CC Cœur de Nacre affiche un indice de 58 emplois pour 100 actifs résidents. Ce qui signifie que le territoire abrite moins d'emplois qu'il ne compte d'actifs dans sa population et ce qui rend logiquement plus forte la probabilité que les actifs de la CCCN se déplacent quotidiennement sur un autre territoire pour aller travailler. Près de deux fois plus d'actifs vivant sur la CCCN que d'emplois proposés par le territoire, signifiant un nombre important de migrations quotidienne entre le domicile (sur la CCCN) et le lieu de travail (à l'extérieur du territoire). La CCCN qui abrite de plus en plus de cadres et professions intellectuelles supérieures qui, pour la plupart, travaillent à l'extérieur du territoire, au niveau des grands pôles urbains voisins.

Une population active résidente en cours de mutation vers des CSP plus aisées

La population active résidente se compose en majeure partie de catégories socio-professionnelles (CSP) dites « intermédiaires », avec un cumul des professions intermédiaires et des employés qui représente 54% des actifs du territoire. Un constat qui fait notamment écho à l'importance de l'activité touristique pour la CCCN et qui emploie des travailleurs saisonniers employés d'hôtels et établissements de restauration qui répondent de ces deux CSP.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent un poids croissant parmi les population active qui réside sur le territoire intercommunal. Ces CSP concernent les emplois qui sont généralement les plus rémunérateurs. Avec un marché immobilier qui se tend et qui se caractérise par des niveaux de prix de plus en plus élevés, seules ces CSP peuvent envisager aisément une installation sur la CCCN du fait leurs niveaux de revenus

Des migrations quotidiennes très nombreuses

Avec près de deux fois plus d'actifs résidents qu'il n'y a d'emplois proposés, la CCCN peut être considérée comme un territoire dortoir pour une large part de ses habitants. Nombreux sont ceux à travailler à l'extérieur du territoire intercommunal et à effectuer des déplacements quotidiens vers leur lieu de travail. Du fait d'une forte attractivité, la CCCN a vu sa population augmenter plus rapidement que le nombre d'emplois qui s'y trouve.

Un tissu entrepreneurial axé vers le tourisme et l'immobilier

Bien que les entreprises du territoire demeurent encore majoritairement composées de structures spécialisées dans l'industrie, la construction et le bâtiment, la dynamique de création d'entreprises nouvelles semble décliner pour ces deux secteurs d'activité depuis quelques années. A l'inverse, mis à part la période exceptionnellement compliquée de 2020 marquée par la crise sanitaire, l'hébergement, l'hôtellerie et la restauration progressent avec des créations d'entreprises et d'établissements en hausse. Il en va de même pour les agences et promoteurs immobiliers, dont le nombre augmente lui aussi ces dernières années, portés par le caractère attractif du territoire.

Une frange littoral propice au fonctionnement des petits commerces de proximités

Les commerces de proximité tenus par des indépendants bénéficient d'une demande suffisante en moyenne sur une année pour assurer leur pérennité grâce au caractère balnéaire qui attire des touristes régulièrement ainsi que des tissus bâtis relativement étendus et denses. Les périodes de creux (hiver, hors vacances scolaires) sont allègrement compensées par les périodes d'activité intense (vacances scolaires, weekends prolongés, été). Ceci explique pourquoi la moitié nord du territoire abrite un certain nombre de petits commerces. Bien que le niveau de prix soit en général plus élevé qu'au sein des enseignes de grande distribution, les petits commerces accueillent une population plutôt aisée et donc encline à aller vers une offre de proximité, même si plus onéreuse.

Une forte activité touristique

Entre le tourisme mémoriel, l'aspect balnéaire et ce qui s'y rattache, ou bien encore le patrimoine architectural et naturel, la CC Cœur de Nacre dispose d'atouts certains pour figurer parmi les territoires les plus attractifs et les plus visités de Normandie. Si la mise en valeur et la protection de ce patrimoine riche est évidente, il convient tout de même de prendre en compte l'impact de l'activité touristique à différents niveaux pour y apporter des réponses adaptées, à commencer par ce qui concerne le marché immobilier. L'attractivité du territoire se traduit par une hausse constante des prix du logement et du foncier, ce qui contribue progressivement à une « fermeture » du territoire pour les jeunes et les familles des classes populaire et moyenne. Un autre point de vigilance porte sur la qualité de vie au sein des zones habitées qui est menacée par une intensification des divisions parcellaires et ventes de jardins en terrains à bâtir, phénomène porté là encore par la hausse des prix du foncier mais qui entraîne en contrepartie une réelle menace pour le bien-vivre ensemble.

2.1.2. Rappel des principaux enjeux retenus

- Renouveler la population et développer l'emploi pour éviter un accroissement du poids des inactifs et le risque d'une perte de dynamisme de l'économie locale
- Soutenir le tourisme et les structures d'emplois locaux, pour qu'ils profitent aux actifs résidant sur le territoire
- Mener des projets d'amélioration des mobilités quotidiennes vers les principaux lieux d'emplois, en particulier vers Caen et sa proche périphérie
- Favoriser le maintien d'une population active diversifiée, gage d'une bonne représentativité des catégories socio-professionnelles et d'un territoire accessible pour tous
- Renforcer les services de santé et attirer de nouveaux praticiens pour anticiper les besoins d'une population vieillissante
- Préserver le tissu commercial de proximité en identifiant les locaux commerciaux à protéger contre un éventuel changement de destination

- Faciliter l'installation d'entreprises artisanales et porteuses d'emplois, notamment pour les jeunes (apprentis, alternants), en évitant que l'économie locale ne poursuive son développement uniquement ou presque dans les prestations de services (banques, immobilier, …) dont les retombées pour le territoire sont limitées dans le temps
- Veiller à une certaine mixité fonctionnelle au sein des futures opérations, pour réduire le caractère résidentiel et dortoir du territoire, en particulier dans sa moitié sud

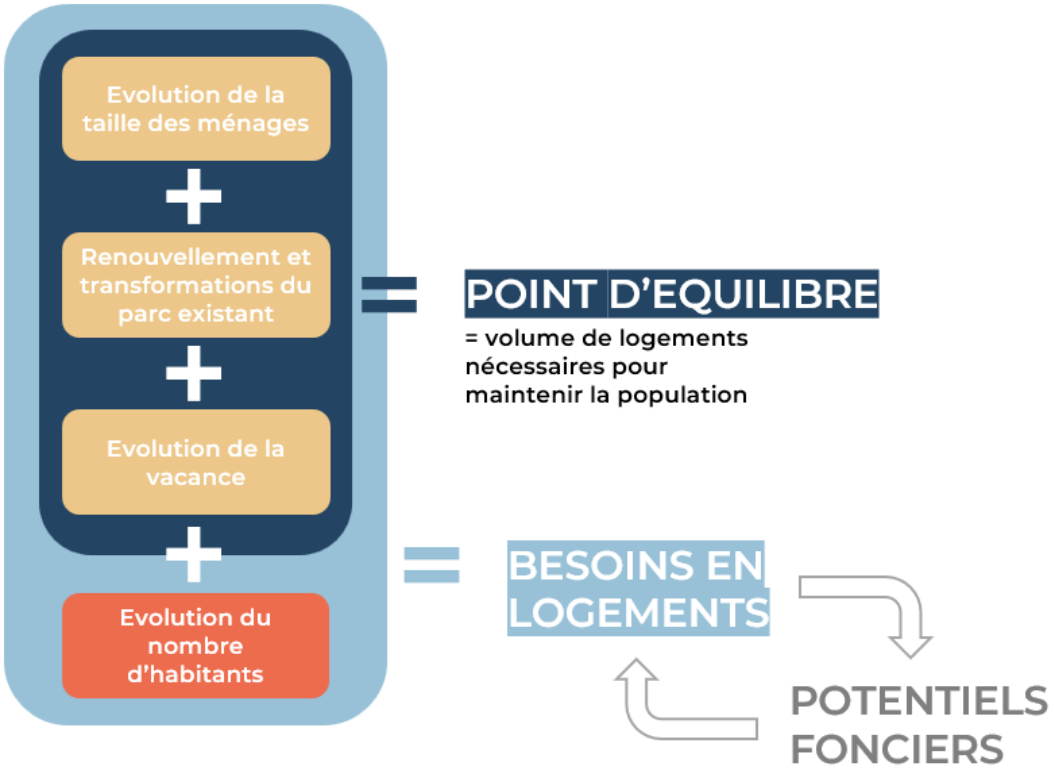
III. Les objectifs retenus et leurs besoins identifiés

3.1. Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi

3.1.1. La méthodologie d'estimation des besoins en logements

La définition d'un objectif de production de logements à l'échelle de la CC Cœur de Nacre repose sur le croisement de plusieurs ambitions et paramètres :

- Les ambitions socio-démographiques fixées et portées par les élus de la Communauté de Communes en tenant compte des projets structurants prévus sur le territoire ;
- Les besoins en logement liés aux évolutions sociétales (réduction de la taille moyenne des ménages) et aux transformations du parc de logements (démolitions, remise sur le marché de logements vacants, restructurations de typologies) ;
- Les potentialités foncières mobilisables sur le territoire, en particulier dans le tissu urbain existant.



3.1.2. La démarche poursuivie : les différents scénarii explorés

Le travail sur l'estimation des besoins en logement a été réalisé en plusieurs étapes

Etape 1

Des premiers scénarios prospectifs ont été travaillés en début d'année 2023 et présentés aux élus fin janvier. Ils se basaient sur les données alors disponibles, celles du recensement de population Insee de 2018 (Insee RP2018). Ces données mettaient en avant une croissance démographique encore dynamique durant les années 2000 et jusqu'au début des années 2010 (+1% par an entre 1999 et 2008 et 2012, puis 0,5% par an entre 2008 et 2013), suivie par un retournement de tendance sur la seconde partie de la décennie, avec une légère baisse de population (-0,1% par an entre 2013 et 2018).

Les quatre scénarios suivants ont été présentés :

- **Scénario 1** = maintien de la population – stopper la baisse démographique : évolution démographique (nombre d'habitants) nulle (0%). Les besoins en logements à produire sont uniquement dus au « point d'équilibre » (ou « point mort »).

- **Scénario 2** = retour à la dynamique démographique relevée sur l'ensemble de la période 2008-2018, avec une croissance démographique de **+0,28% en moyenne par an.**

- **Scénario 3** = objectif du SCoT CNM qui, dans sa version approuvée en 2019, fixe un objectif de production d'environ 3570 logements sur 20 ans (soit à horizon 2040), ce qui équivaut pour la CCCN à une croissance démographique de **+0,45% en moyenne par an.**

- **Scénario 4** = retrouver le rythme d'évolution démographique existant au début des années 2010, à savoir une croissance démographique de **+0,5% en moyenne par an.**

Les deux premiers scénarios ont d'emblée été jugés comme n'étant pas réalistes en raison des opérations de création de logements déjà en cours sur le territoire de la CCCN (notamment les ZAC St-Ursin et des Hauts Prés, respectivement sur les communes de Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande) et qui font que le nombre de logements produits sur le territoire va déjà au-delà des chiffres qui résultent des scénarios 1 et 2.

Etape 2

Début 2023, la détermination du scénario à retenir n'était pas forcément faite, les scénarios 3 et 4 n'étant finalement pas très éloignés l'un de l'autre. A cette période, les élus s'accordent pour dire qu'il faut dans tous les cas retenir le principe de retour à la hausse du nombre d'habitants dans les années à venir. C'est pourquoi le PADD retient un objectif de croissance démographique de +0,3% en moyenne par an sur la période globale 2018-2040.

Etape 3

L'actualisation des données Insee, ainsi que du travail mené sur les pièces réglementaires du PLUi (règlement, zonage, OAP) ont permis de faire évoluer les réflexions et de retenir le scénario perçu comme étant le plus adéquat pour le territoire.

Les chiffres mis à disposition par l'Insee se sont renouvelés. Sur la base des échanges collectifs, politiques et techniques, organisés en 2023, l'estimation des besoins en logements a été retravaillée en 2024 à l'aide des données les plus récentes alors disponibles

(*données INSEE RP2021*). Pour autant, les scenarii explorés restent les mêmes en ce qui concerne les principes d'évolutions proposés. Les quatre scénarios envisagés sont alors les suivants :

- **Scénario 1** = maintien de la population – stopper la baisse démographique : évolution démographique (nombre d'habitants) nulle (0%). Les besoins en logements à produire sont uniquement dus au « point d'équilibre » (ou « point mort »).

- **Scénario 2** = retour à la dynamique démographique relevée sur l'ensemble de la période 2010-2021, avec une croissance démographique de **+0,21% en moyenne par an.**

- **Scénario 3** = objectif du SCoT CNM qui, dans sa version approuvée en 2019, fixe un objectif de production d'environ 3570 logements sur 20 ans (soit à horizon 2040), ce qui équivaut pour la CCCN à une croissance démographique de **+0,32% en moyenne par an.**

- **Scénario 4** = produire 4000 logements en 20 ans (2020-2040), ce qui équivaut pour la CCCN à une croissance démographique de **+0,45% en moyenne par an.**

Le scénario retenu

Les hypothèses retenues par la CCCN pour établir son scénario démographie / habitat

La CC Cœur de Nacre a choisi de retenir une projection sur 20 ans, pour la période 2020-2040, se calquant ainsi sur la même période que le SCoT CNM révisé en 2019. Les paramètres et les hypothèses retenus sont les suivants, à horizon 2040 :

- Taille moyenne des ménages : **1,8 pers/mén** ;
- Part des résidences secondaires : **32%** ;
- Part des logements vacants : **5%** ;
- Renouvellement du parc de logements : **300 log.** ;
- Evolution démographique annuelle : **+0,35% en moyenne par an.**

3.1.3. L'évaluation des besoins en logements pour répondre à ces objectifs

Besoin total

Les besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques retenues sont les suivants :

- **Point d'équilibre : 2800 logements**, qui se répartissent comme suit :
  - **1 650 logements** pour compenser l'effet du desserrement des ménages entre 2021 et 2040 ;
  - **300 logements** estimés comme produits en renouvellement du parc existant entre 2021 et 2040 ;
  - **1 310 logements** seraient ainsi nécessaires pour compenser l'évolution des résidences secondaires ;
  - **137 logements** seraient ainsi nécessaires pour compenser l'évolution des logements vacants.

- **Effet démographique** (évolution du nombre d'habitants) : **+0,35%** en moyenne par an, soit l'équivalent de **910 logements** à créer.

- Soit un besoin total d'environ **3700 logements** (en cumulant les besoins liés au point d'équilibre et la projection retenue pour l'évolution du nombre d'habitants).

Explication des paramètres retenus pour établir le point d'équilibre

Comme présenté à travers le schéma précédent, la notion de « point d'équilibre » sert à définir le nombre de logements nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants au même niveau. Pour cela, le point d'équilibre se compose de trois facteurs :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages ;
- Le renouvellement et les transformations du parc existant ;
- L'évolution de la vacance dans le parc de logements.

Pour chacun de ces facteurs, les hypothèses d'évolution retenues sont les suivantes :

Le desserrement des ménages :

Le projet se base sur une poursuite du desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages) au rythme de -0,71% / an en moyenne. En comparaison, ce rythme était de -1,07%/an entre 2010 et 2021. Cela revient donc à estimer que le rythme de desserrement va ralentir significativement par rapport à la période passée.

Il est retenu une taille moyenne des ménages de 1,8 personnes à l'horizon 2040. Cette hypothèse se veut réaliste dans la mesure où la CCCN abrite à la fois une population vieillissante et un parc immobilier dont le coût (assez élevé, en particulier en zone littorale) limite clairement les possibilités d'installations de ménages familiaux avec enfants. Il est important d'insister sur le fait que ce chiffre constitue une densité moyenne qui est celle du parc immobilier existant au moment de l'élaboration du PLUi. Parmi les opérations d'habitats nouveaux envisagées par les communes de la CCCN, une partie devra permettre l'accueil de familles avec enfants. Cette stratégie pourra également s'opérer à travers la seconde partie du calcul concernant les logements à produire pour soutenir la hausse de population attendue. Le projet porté par la CCCN porte par ailleurs sur le principe que la production de nouveaux logements sur le territoire permettra de dynamiser le parcours résidentiel et d'offrir ainsi des opportunités pour l'accueil de jeunes ménages au sein des logements existants dont une partie pourra ainsi se libérer.

= soit un besoin global estimé à **1650 logements** pour compenser l'effet du desserrement des ménages entre 2021 et 2040.

Le renouvellement du parc immobilier existant :

L'hypothèse retenue mise sur environ 300 logements produits au sein du parc existant, ce qui inclut les destructions/reconstructions de logements existants, mais aussi leurs possibles transformations et divisions. La volonté de la CCCN étant de soutenir davantage le renouvellement urbain, cet objectif donne ainsi un résultat totalement inverse de ce qui a été constaté durant la période 2010-2021, durant laquelle les logements neufs ont affiché près de 300 unités de plus que la progression totale du nombre de logements.

= soit **300 logements** estimés comme produits en renouvellement du parc existant entre 2021 et 2040. Un chiffre qui est donc à déduire du besoin global pour répondre au point d'équilibre.

L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants :

Le scénario retenu se base sur un tassement dans l'évolution du taux de résidences secondaires et occasionnelles (32%, comme en 2021). Le caractère touristique et attractif du territoire ne permet objectivement pas d'envisager la poursuite d'une baisse de cette part de résidences secondaires dans les années à venir.

L'hypothèse retenue se base également sur une baisse sensible du taux de vacance en logement (5%, contre 5,4% en 2021) générée par l'application d'une politique incitative de requalification du parc privé et du parc social. Pour autant, la part de logements vacants est d'ores-et-déjà à considérer comme « normale » sur le territoire de la CCCN et le reflet d'un parc immobilier au sein duquel il apparait très difficile de réussir à « dégager » des logements supplémentaires à travers la mobilisation de logements vacants.

= **1 310 logements** seraient ainsi nécessaires pour compenser l'évolution des résidences secondaires.

= **137 logements** seraient également nécessaires pour compenser l'évolution des logements vacants.

Bilan des hypothèses retenues pour le point d'équilibre

Soit : 1650 + 1310 + 137 + (-300) = 2796

Soit donc l'équivalent d'environ **2800 logements** pour répondre aux besoins liés au « point d'équilibre » entre 2021 et 2040.

Explication des paramètres retenus pour établir l'évolution projetée du nombre d'habitants

Le tableau suivant affiche les chiffres utilisés et les paramètres retenus pour établir le besoin en logements afin de répondre à l'objectif démographique fixé (+0,35%/moy/an entre 2021 et 2040).

Les chiffres donnés pour l'année 2021 sont issus du recensement de population Insee de 2021 (RP2021).

Le chiffre de 1642 habitants correspond au nombre d'habitants supplémentaires attendus sur la CCCN d'ici à 2040, en comparaison de la population de 2021, en appliquant une croissance démographique moyenne annuelle de +0,35%.

Les données en rose constituent des hypothèses formulées au sein même des 1642 habitants supplémentaires attendus sur le territoire de la CCCN d'ici à 2040. Des hypothèses qui se basent sur les niveaux (pourcentages) constatés en 2021. Celles-ci tablent ainsi sur :

- Une hausse de la part des ménages composés d'une personne seule : 21% en 2040, contre 18% en 2021. Une tendance croissante qui resterait malgré tout moins marquée qu'entre 2010 et 2021 (+5pts).
  Cette hypothèse se base sur le principe que le vieillissement de la population de Cœur de Nacre semble aujourd'hui suffisamment fort pour estimer que le taux de mortalité va poursuivre sa hausse (+7,7%/an entre 2010 et 2021) dans les années à venir, entrainant ainsi une hausse du nombre de personnes vivant seules dans leur logement. Une évolution qui pourrait en grande partie être compensée par l'installation sur le territoire de couples (avec ou sans enfant) et de familles monoparentales.
  Les ménages d'une personne représenteraient ainsi **340 personnes** parmi les 1642 nouveaux habitants gagnés par la CCCN. Pour cette catégorie, est appliquée une densité moyenne de **1 pers/log**, soit l'équivalent de **340 logements** ;

- Une poursuite de la réduction de la part représentée par la catégorie des « ménages autres sans famille », qui regroupe notamment les personnes vivant en colocation. Passée de 2,3% à 1,6% entre 2010 et 2021, cette catégorie de ménage ne représenterait plus que 1% de la population des ménages de la CCCN en 2040. La baisse serait malgré tout moins prononcée qu'au cours de la période antérieure en raison des difficultés rencontrées pour se loger sur le territoire, notamment par les jeunes, ce qui impliquerait que les colocations se poursuivent en partie.
  Les ménages autres sans famille représenteraient ainsi **15 personnes** parmi les 1642 nouveaux habitants gagnés par la CCCN. Pour cette catégorie, est appliquée une densité moyenne de **2 pers/log**, soit l'équivalent de **8 logements** ;

- Une stagnation de la part représentée par les couples sans enfant au sein de la population intercommunale. Ils constituaient 28% des ménages en 2010, puis 32% en 2021. Dans l'hypothèse retenue, ils représenteraient toujours 32% des nouveaux habitants gagnés par le territoire. Le coût élevé du foncier et du marché immobilier entraine des difficultés certaines pour l'installation de primo accédants qui sont les plus à même d'avoir des enfants après leur installation. A l'inverse, l'emménagement sur une commune de la CCCN est plus aisé pour des couples plus âgés (40 – 50 ans) et dont les enfants (s'ils en ont eu) ne vivent plus forcément sous le toit familial. Il faut ajouter à cela une tendance ~~de~~ à la baisse du nombre de naissances qui semble se renforcer ces dernières années à l'échelle nationale. Celle-ci se vérifie particulièrement sur le territoire de la CCCN avec un taux de natalité de 5,8%/an entre 2010 et 2021 alors qu'il était de 16,3% entre 1999 et 2010. Le rythme des naissances est, lui aussi, en baisse régulière sur le territoire depuis 2010.
  Les couples sans enfant représenteraient ainsi **527 personnes** parmi les 1642 nouveaux habitants gagnés par la CCCN. Pour cette catégorie, est appliquée une densité moyenne de **2 pers/log**, soit l'équivalent de **264 logements** ;

- A l'inverse, une baisse progressive de la part représentée par les couples avec enfant(s), pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment. L'hypothèse retenue table sur un taux de 37% des ménages accueillis d'ici 2040, contre une part 40% de la population intercommunale en 2021 et 48% en 2010. La baisse imaginée d'ici à 2040 serait ainsi moins prononcée qu'entre 2010 et 2021, en grande partie en raison de la production de logements en cours et attendue sur le territoire et qui doit permettre à la fois d'attirer davantage de familles avec enfant(s) que par le passé, mais aussi de « libérer » une partie des logements existants et de soutenir ainsi le parcours résidentiel.
  Les couples avec enfant(s) représenteraient ainsi **610 personnes** parmi les 1642 nouveaux habitants gagnés par la CCCN. Pour cette catégorie, est appliquée une densité moyenne de **3 pers/log**, soit l'équivalent de **203 logements** ;

- Le maintien de la représentativité des familles monoparentales, à hauteur de 9% de la population des ménages. Une hypothèse retenue qui mise donc sur une stabilité à ce niveau-là.
  Les familles monoparentales représenteraient ainsi **150 personnes** parmi les 1642 nouveaux habitants gagnés par la CCCN. Pour cette catégorie, est appliquée une densité moyenne de **2 pers/log**, soit l'équivalent de **75 logements**.

Au total, en additionnant l'équivalent en logements de chaque catégorie de ménages :

340 + 8 + 264 + 203 + 75 = **889 logements**

Le besoin serait ainsi de près de 890 logements pour accueillir l'équivalent de 1642 habitants supplémentaires sur le territoire de Cœur de Nacre. Soit une moyenne de **1,8 pers/ménage**.

	En *2010*		En *2021*		Estimations évolution (parmi les habs sup estimés)		Nombre log estimés	
							Densité moy/mén estimée (en pers/mén)	*Nb log estimés*
Nb d'habitants supplémentaires envisagés					1642			
Pop des ménages	23143	100%	23512	100%				
Pop ménages personnes seules	2902	13%	4214	18%	340	21%	1	340
Pop ménages autres sans familles	487	2%	182	1%	15	1%	2	8
Pop ménages famille couples sans enfant	6481	28%	7508	32%	527	32%	2	264
Pop ménages famille couples avec enfant(s)	11193	48%	9425	40%	610	37%	3	203
Pop ménages famille monoparentales	2079	9%	2183	9%	150	9%	2	75
TOTAUX	**23142**	**100%**	**23512**	**100%**	**1642**	**100%**		**889**
Densité ménage								**1,8**

Tableau de synthèse du scénario retenu

Le tableau suivant affiche les paramètres employés pour établir le scénario démographie/habitat retenu par les élus de la CCCN. Concernant la densité moyenne des ménages, c'est la moyenne de 1,8 pers/ménage qui est affichée, en cohérence avec le calcul détaillé précédemment.

SCR LE SCENARIO RETENU : 3700 LOG. EN 20 ANS ET +0,35%/AN POUR LA POPULATION

	2010		Variations 2010-2021	2021		Variation annuelle 2021-2040	2040	
PARAMETRES								
Population intercommunale	**23383**			**23920**			25562	
Croissance annuelle			*0,21%*			***0,35%***		
Population des ménages	**23143**			**23512**		*84,94*	25126	
Taille moyenne des ménages	**2,32**			**2,06**		*-0,014*	***1,8***	
Taux de desserrement			*-1,07%*			*-0,71%*		
Parc logements	**16491**		*1639*	**18130**			22157	
Résidences principales	**9982**	**61%**	*1398*	**11380**	**63%**		13959	
Résidences secondaires	**5862**	**35,5%**	*-82*	**5780**	**31,9%**		7090	***32,0%***
Logements vacants	**647**	**3,9%**	*324*	**971**	**5,4%**		1108	***5,0%***
Renouvellement logements			*290*					***-300***
VARIATIONS ESTIMEES 2021-2040								
(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE			**-165**				**912**	
(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)			**1804**				**2796**	
(1)RENOUVELLEMENT LOGEMENTS			290				-300	
(2) VARIATION RES SEC			-82				1310	
(3) VARIATION LOG VAC			324				137	
(4) DESSERREMENT			1272				1649	
(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES (A+B)		***2010-2021***	***1639***			***2021-2040***	**3708**	

Sources :
Données INSEE 2021 et 2010
Variables ajustables - estimations

3.2. Le projet économique retenu

3.2.1. Un projet établi sur les bases du SCoT

Au-delà de ses objectifs globaux en matière de création d'emplois et de développement économique, le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole (dans sa version approuvée en octobre 2019) définit une hiérarchisation à respecter pour le développement et le fonctionnement des zones d'activités économiques. Parmi les orientations fixées par le SCoT, figurent notamment les éléments suivants :

« Les communes de « l'espace rural ou périurbain » et de « la couronne périurbaine proche » ont une fonction plutôt résidentielle. Elles n'ont donc pas vocation à accueillir de zones d'activités économiques. Des entreprises, notamment artisanales et tertiaires, peuvent toutefois parfaitement être accueillies dans les tissus urbains existants.

Les communes « côtières » peuvent être dotées d'une zone d'activité économique dès lors que sa taille n'excède pas 5 hectares et que sa création est justifiée par les besoins d'activités liées au tourisme et/ou à la mer non satisfaits dans l'EPCI auquel elles appartiennent.

Les communes « pôles relais ou pôles de proximité d'agglomération » peuvent accueillir une ou plusieurs zones d'activités économiques dès lors que le besoin peut être justifié et que les autres zones de l'EPCI auquel elles appartiennent sont soit saturées, soit inadaptées aux activités prévues. Ces zones sont alors plutôt dédiées à des activités de PME industrielles, artisanales et de services de proximité, sans spécialisation particulière.

Peu denses et de tailles souvent réduites, elles sont vouées à proposer des locaux et entrepôts et répondent aux besoins de proximité du pôle ou des communes qu'elles structurent.

Les communes « pôles principaux », de la « couronne urbaine » et du « centre urbain métropolitain » ont vocation à recevoir les principales zones d'activités économiques du territoire du SCoT. »

Le SCoT étant le document supérieur de référence pour les documents d'urbanisme locaux tels que le PLUi, c'est donc tout naturellement que la CC Cœur de Nacre s'est appuyée sur les bases édictées par ce SCoT pour définir l'évolution de ses zones d'activités, dans une logique de rendre son PLUi compatible avec le SCoT Caen-Métropole. Les choix retenus par la CCCN dans son projet de PLUi respectent ainsi les orientations du SCoT en matière de potentiel de développement économique (*voir ci-après*).

3.2.2. Les choix retenus par la CCCN pour le développement économique de son territoire

Après avoir analysé son tissu socio-économique en phase de diagnostic, la CCCN a souhaité retenir un projet aux ambitions cohérentes, à savoir celui qui vise à maintenir des capacités d'accueil significatives de nouvelles entreprises sur son territoire, notamment au niveau de ses zones d'activités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche à travers ses Objectifs 4 et 5 (Axe 1) la volonté d'accueillir de nouvelles structures porteuses d'emplois, notamment à travers le développement des zones d'activités et commerciales déjà existantes. Comme cela est précisé dans le document, ce développement doit se faire en cohérence avec l'armature territoriale définir dans l'Objectif 1. Autrement dit, le PLUi priorise ainsi le développement des zones implantées sur les communes pôles de Douvres et de Courseulles. Ces deux communes sont également citées pour recevoir à terme la création de nouveaux sites facilitant l'installation d'entreprises (hôtel d'entreprises, pépinière ...).

Le PLUi traduit ainsi parfaitement les objectifs affichés par le SCoT Caen-métropole, notamment en termes de développement commercial (déclinaison du DAAC).

3.3. Le projet retenu pour le niveau d'équipements sur le territoire

La notion d'équipements se veut transversale dans le projet intercommunal. La CCCN entend soutenir l'amélioration du niveau d'équipements sur son territoire, tant en termes de loisirs, que de mobilités, de stationnements, de santé, de traitement des eaux, de communication, ...

Le PADD évoque ainsi plusieurs objectifs pour le devenir des équipements sur le territoire. Un développement qui se doit d'être équitable pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, pour être au plus près des besoins des habitants et porter l'action publique. Bien que les communes pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer sont celles qui disposent des plus hauts niveaux d'équipements existants et ont vocation à soutenir la création de nouvelles infrastructures dans l'avenir, le PADD attend que les autres communes puissent elles aussi voir leur offre en équipements s'étoffer à travers l'application du PLUi.

3.4. La répartition des capacités de développement

3.4.1. Le foncier et les moyens mobilisés en réponse aux objectifs de développement de l'habitat

L'identification du foncier potentiellement densifiable

Méthode appliquée

L'analyse qui a consisté à relever et mesurer la surface de foncier potentiellement densifiable s'est faite en plusieurs étapes complémentaires et à partir de l'application de plusieurs critères appropriés.

La première étape de cette analyse s'est faite au moment de l'élaboration du diagnostic territorial par un travail de technicien. Cette phase a ainsi consisté à un premier travail « d'écrémage » à partir d'un croisement entre analyses de photographies aériennes et repérages sur le terrain, le tout reporté sur SIG (Système d'Information Géographique). Plus précisément, cette phase de travail s'est composée des points suivants :

1. Délimitation de la « partie actuellement urbanisée (PAU) » du territoire, à la fois en s'appuyant sur le zonage défini par les documents d'urbanisme communes (11 PLU sur un total de 12 communes, seule la commune de Basly étant au RNU), puis en affinant les choses au moyen d'un travail de détourage des bâtiments existants et de retenue des ensembles jugés comme étant significatifs pour décider de ce qui relève d'un ensemble bâti densifiable (centre-bourg, village, hameaux) et de ce qui correspond plutôt à des constructions isolées et de l'habitat « diffus ».

2. Au sein de cette enveloppe bâtie constituée, un travail de sélection de deux types de parcelles :
   - Les parcelles non bâties d'une superficie minimum variable selon les communes, entre 200 et 5000m², et correspondant à la catégorie des « dents creuses » ;
   - Les parcelles bâties d'une superficie minimum de 500m², correspondant à la catégorie des « parcelles bâties divisibles ».

Des superficies de parcelles qui se justifient au regard des caractéristiques globales des villages et qui correspondent dans tous les cas à une première phase « d'écrémage » visant avant tout à mettre en avant les parcelles qui méritent discussions prévues à travers la seconde étape.

3. Le retrait des parcelles qui semblent à première vue non constructibles pour des raisons évidentes en apparence : forme du terrain, localisation, composition végétale importante, rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, présence d'une mare, etc.

4. La mise en parallèle des parcelles conservées avec les réseaux existants (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

La seconde étape de l'analyse a consisté à échanger avec les élus du territoire de façon à pouvoir affiner les choses et confronter un travail purement technique avec un ressenti des habitants du territoire, pour disposer ainsi d'une approche sensible. Cette seconde phase a porté sur :

1. La transmission aux élus de chaque commune du territoire les résultats obtenus, sous forme de cartes pour faciliter la lecture du potentiel relevé.

2. La tenue de réunions individuelles (avec chaque commune) entre élus et techniciens pour échanger sur les cartes produites et affiner ensemble

l'analyse. Ces réunions ont permis d'aboutir à des résultats plus réalistes car plus en accord avec la réalité du terrain, mais aussi avec la volonté des élus de soutenir ou non des possibilités de densification urbaine dans leurs villages et hameaux. Pour chaque parcelle retenue, un nombre de logements est estimé et convenu entre élus et techniciens au regard de ce qui est réalisable d'après les caractéristiques du terrain (accès, forme de la parcelle, capacité des réseaux existants, présence de risques, proximité avec un milieu naturel ou agricole, …), mais aussi souhaitable pour la qualité du vivre-ensemble.

Pour les parcelles non retenues pour des raisons de souhait d'un maintien d'espaces de respiration, de préservation de la qualité du vivre-ensemble ou encore du caractère rural (et donc de densité bâtie relative), il a alors été convenu que les pièces réglementaires du PLUi devraient veiller à encadrer, voire à retirer, la possibilité de construire dans les secteurs concernés.

La troisième et dernière étape a enfin consisté à obtenir le potentiel densifiable du territoire, tant en termes de superficies que de nombre de logements. Pour cela, ont été appliqués des coefficients de rétention foncière pour tenir compte d'une réalité, celle qu'une partie des propriétaires de terrains constructibles ne seront pas tous enclins à vendre leur bien dans les prochaines années, pour des raisons diverses.

Les coefficients ne sont pas les mêmes selon les catégories « parcelles bâties divisibles » et « dents creuses », pour la simple raison qu'une parcelle déjà bâtie, même si elle est potentiellement divisible, peut représenter plus de difficultés pour être divisée et mobilisée, en comparaison d'une parcelle en dent creuse qui correspond à un terrain libre et accessible et donc, en théorie, plus facilement cessible.

Les coefficients sont alors appliqués au nombre de logements estimé avec les élus (valeur « brutes »), permettant ainsi d'obtenir un résultat en valeurs « nettes ».

Rappel des coefficients de rétention foncière appliqués :

- Dents creuses : 30%
- Parcelles bâties divisibles : 50%

Rappel du résultat obtenu

Comme présenté à travers la première partie du rapport de présentation (« Diagnostic Général »), les résultats obtenus sont les suivants :

- Dents creuses :
  - Estimation « brute » : 49 logements
  - Estimation « nette » : 34 logements

- Parcelles bâties divisibles :
  - Estimation « brute » : 214 logements
  - Estimation « nette » : 107 logements

- Résultat global : **141 logements** en estimation « nette ».

Potentiel restant à mobiliser pour répondre à l'objectif du PADD

Pour rappel, l'objectif fixé au PADD est de parvenir à la production d'environ 3700 logements sur la période 2021-2040 pour atteindre l'objectif démographique retenu.

En sachant que l'analyse du potentiel densifiable a aboutie à une estimation d'environ 140 logements, ce sont donc environ 3550 logements qui doivent être créés sur des secteurs qui n'ont pas été relevés parmi les dents creuses et parcelles bâties divisibles.

Les réponses apportées pour les logements restants à produire

Prendre en compte les logements déjà produits depuis 2021, en cours de production ou en attente d'autorisation

Ce sont **573 logements** qui ont été produits sur le territoire de la CC Cœur de Nacre durant les années 2021 et 2022.

A cela s'ajoutent les logements représentés par des « coups partis », c'est-à-dire des autorisations d'urbanisme (certificat d'urbanisme opérationnel, permis de construire, permis d'aménager) délivrées et en cours de validité. Pour cette catégorie, ce sont 880 logements en brut qui sont autorisés depuis 2023 à travers des coups partis. Considérant que parmi ces opérations certaines ne verront pas le jour, principalement pour des raisons de recours juridictionnels, la CCCN applique un « coefficient d'abandon » d'opération de 20%. Si bien qu'au final, le résultat net pour les coups partis est légèrement supérieur à **700 logements**, autorisés depuis début 2023.

Enfin, le territoire intercommunal abrite sur son sol plusieurs projets connus pour la création de logements. Des projets qui se situent sur cinq communes (Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Plumetot et Saint-Aubin-sur-Mer) et qui n'ont, au moment de la finalisation du projet de PLUi, au printemps 2025, pas encore été concrétisés ni fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment de la poursuite des constructions sur les dernières phases des ZAC de Douvres et de Courseulles. Au total, le nombre de logements de ces projets « annoncés » approche les **1350 unités.**

Au global : 573 + 703 + 1349 = **2625 logements** produits, en cours ou annoncés.

Les potentialités offertes par le projet de PLUi

- Les opérations attendues sur les sites couverts par une OAP sectorielle

A travers les sites stratégiques identifiés en phase de diagnostic et couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle (*cf. Document 5D*), le PLUi pose le cadre de potentielles futures opérations. Les OAP fixent alors une densité bâtie minimum équivalente à ce que le SCoT Caen-Métropole détermine dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. A partir de là, il en résulte un nombre de logements qu'il faut attendre à minima à travers la mobilisation des sites couverts par une OAP sectorielle dans les années à venir.

Au total, les sites couverts par une OAP sectorielle à vocation d'habitat représentent un potentiel de **943 logements** minimum. Un chiffre qui n'intègre évidemment pas celui issu des projets annoncés et pour lesquels une OAP sectorielle serait appliquée (c'est le cas par exemple pour le secteur de la route de Langrune, sur la commune de Saint-Aubin-sur-Mer).

- Les logements estimés à travers les possibles changements de destination de bâtiments identifiés en zones agricoles et naturelles

Au total, 8 bâtiments sont identifiés par le règlement graphique comme pouvant changer de destination. L'intégralité de ces bâtiments sont classés en zone agricole et se situent à Langrune-sur-Mer (2), Luc-sur-Mer (1) et Cresserons (5).

Afin d'obtenir une estimation approximative du nombre de logements produits que ces changements de destination pourraient représenter à terme, la méthodologie suivante est appliquée :

1. Relevé de l'emprise au sol cumulée des bâtiments concernés
2. Application d'un ratio d'un logement produit par tranche de 80 m² d'emprise au sol
3. Application d'un coefficient de rétention foncière de 80%, en partant du principe que ce type de projet est long et couteux à développer, ce qui réduit fortement les possibilités de voir ce type de projet être mené dans les 10 à 15 prochaines années.

Ainsi, le potentiel relevé pour les changements de destination est estimé à environ **9 logements.**

Bilan

Au total :

141 logements attendus à travers le potentiel de foncier densifiable

+ 2625 logements produits, en cours ou annoncés au moment de la finalisation du PLUi

+ 943 logements minimum attendus à travers la mobilisation des sites d'OAP

+ 9 logements estimés à travers les changements de destination de bâtiments en zone A

= 3718 logements

Ainsi, la CC Cœur de Nacre répond à l'objectif fixé par le PADD (produire autour de 3700 logements sur la période 2021-2040).

Une répartition qui respecte les objectifs affichés par le SCoT et par le PADD du PLUi

Le SCoT de Caen-Métropole fixe une part minimale de logements à produire au sein des tissus urbains existants parmi la production totale de logements à créer. Cette part est fixée à 20% pour les EPCI du territoire, en dehors de la Communauté Urbaine de Caen la mer. La CC Cœur de Nacre est ainsi concernée par l'application de ce minimum de 20% de logements à créer dans son tissu urbain existant.

Comme le montre le tableau suivant, avec un total d'un peu plus de 1080 logements identifiés comme étant à venir dans le tissu urbain constitué sur un total de 3718 logements, la CCCN est en capacité, à travers l'application du PLUi, d'atteindre près de 30% de logements réalisés en densification, soit un résultat qui va au-delà de l'objectif fixé par le SCoT.

Par ailleurs, à travers son *Axe 1, Objectif 2*, le PADD demande qu'au moins un tiers (33%) des logements attendus d'ici 2040 soient produits sur la commune de Douvres-la-Délivrande, de même qu'un quart (25%) de la production sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Le PADD traduit ainsi la polarisation affichée par le SCoT et par lui-même (Axe 1, Objectif 1), ainsi que la politique menée et validée par la CCCN depuis plusieurs années en matière de répartition de l'enveloppe foncière entre les communes membres du territoire.

Là encore, comme l'illustre le tableau suivant, le nombre total de logements produits (1351 log.), en cours ou attendus sur la commune de Douvres-la-Délivrande est équivalent à environ 36% de la production totale de la CCCN entre 2021 et 2040, tandis que le taux approche les 31% pour la commune de Courseulles-sur-Mer. En assurant le relais des opérations déjà lancées à travers l'application des PLU communaux, les pièces réglementaires du PLUi permettent ainsi de prolonger les choses et de répondre à l'objectif fixé par le PADD, en renforçant la polarisation autour des communes précitées.

Tableau de synthèse et de répartition pour la production d'habitat sur la CCCN entre 2021 et 2040

COMMUNES	Potentiel densifiable (A)	Logements produits entre 2021 et 2022 (B)		Logements coups partis (C)		Logements projets annoncés (D)		Logements estimés OAP (E)		Logements estimés en changements de destination (F)	BILAN REPARTITION LOGEMENTS - *par type de consommation foncière*				TOTAL	
	Dents creuses + parcelles divisibles	En tissu urbain (B1)	Hors tissu urbain (B2)	En tissu urbain (C1)	Hors tissu urbain (C2)	En tissu urbain (D1)	Hors tissu urbain (D2)	En tissu urbain (E1)	Hors tissu urbain (E2)	En tissu urbain (F1)	En tissu urbain (A+B1+C1+D1+E1+F1)		Hors tissu urbain (B2+C2+D2+E2)		Nb	%
											Nb	%	Nb	%		
Anisy	9	2	3	1	24	0	0	0	24	0	12	19,3%	51	80,7%	63	1,70%
Basly	6	5	1	4	0	0	0	17	19	0	31	60,8%	20	39,2%	51	1,37%
Bernières-sur-Mer	24	9	8	20	6	0	0	33	82	0	86	47,3%	96	52,7%	181	4,88%
Colomby-Anguerny	8	1	0	1	6	0	0	8	24	0	18	37,8%	30	62,2%	48	1,30%
Courseulles-sur-Mer	13	5	127	11	130	0	680	175	0	0	204	17,9%	937	82,1%	1141	30,70%
Cresserons	7	0	0	42	96	0	0	13	40	3	65	32,3%	136	67,7%	201	5,41%
Douvres-la-Délivrande	20	8	302	169	95	80	380	77	220	0	354	26,2%	997	73,8%	1351	36,35%
Langrune-sur-Mer	15	7	4	8	0	20	0	45	30	2	96	73,9%	34	26,1%	130	3,51%
Luc-sur-Mer	25	56	25	9	4	0	0	24	80	4	119	52,0%	109	48,0%	228	6,13%
Plumetot	1	0	0	2	4	7	0	4	5	0	15	62,0%	9	38,0%	23	0,63%
Reviers	4	5	1	3	2	0	0	11	12	0	23	59,6%	15	40,4%	38	1,02%
Saint-Aubin-sur-Mer	9	3	1	48	18	0	182	0	0	0	60	23,0%	201	77,0%	261	7,02%
TOTAUX	**141**	**101**	**472**	**318**	**385**	**107**	**1242**	**406**	**536**	**9**	**1083**	**29%**	**2635**	**71%**	**3718**	**100%**
		573		**703**		**1349**		**943**			**3718**					

La consommation d'ENAF liée au développement de l'habitat sur le territoire

Au global, en intégrant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée depuis 2021 à travers les projets déjà réalisés, autorisés ou encore en projet, et en la cumulant avec la consommation foncière estimée à travers l'application du règlement graphique du PLUi, l'habitat représente une consommation d'ENAF évaluée à 53ha.

3.4.2. Le foncier et les moyens mobilisés en réponse au développement économique

L'identification du potentiel foncier densifiable et du bâti réhabilitable

Au moment de l'élaboration du PLUi, les seuls terrains encore disponibles à la vente au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire se trouvent au sein de la nouvelle ZA Cœur de Nacre, dont l'aménagement a été entamé fin 2020 sur la commune de Douvres-la-Délivrande, en prolongement de la ZA de la Fossette. Pour autant, ces terrains sont en cours de commercialisation au moment de la finalisation du PLUi.

Côté friches, comme cela est mentionné dans le diagnostic général (première partie du rapport de présentation), le potentiel de reconversion est très faible sur le territoire. Si le devenir des structures implantées le long de la voie des Alliés à Douvres-la-Délivrande est incertain, la CCCN n'envisage pas pour autant de soutenir un développement industriel ou artisanal dans ce secteur à l'avenir. Si l'activité économique devait cesser à cet endroit, la collectivité souhaite qu'elle soit remplacée par de l'habitat, du commerce et des services de proximité. Toujours sur la commune de Douvres-la-Délivrande, au croisement de la RD7 et de la rue Jean Perrin, une grande surface bâtie (2800m² d'emprise au sol) est inutilisée au moment de la finalisation du PLUi. Cet espace constitue la principale ressource en termes de bâti existant à même d'accueillir du développement économique ou commercial sur le territoire de la CCCN. En dehors de cela, le potentiel de friches ou de reconversion bâtie possible est quasi inexistant sur les autres communes.

En l'état, le potentiel de développement économique sur le territoire de la CCCN est donc très restreint. Bien insuffisant pour répondre aux objectifs fixés par le PADD.

Bâtiment inutilisé à Douvres-la-Délivrande, au croisement de la RD7 et de la rue Jean Perrin (source : Géostudio)

Répondre à l'objectif de développement économique à travers de nouvelles ouvertures à l'urbanisation

En cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT Caen-Métropole, ainsi qu'avec les objectifs définis par le PADD (Axe 1, Objectifs 4 et 5), le choix retenu porte sur un développement potentiel des zones d'activités de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer. Toutes deux s'accompagnent d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation de développement économique (« AUz »). La superficie de ces deux zones AUz sont de 3,7ha à Courseulles-sur-Mer et de 9ha à Douvres-la-Délivrande.

Une autre zone « AUz » est inscrite au règlement graphique, toujours sur la commune de Douvres-la-Délivrande, rue du Bout Varin. Cette zone occupe une surface de 1,3ha.

Extraits du règlement graphique du PLUi : zones AUz pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités économiques en prolongement des ZAE existantes sur les communes de Courseulles-sur-Mer (à gauche) de Douvres-la-Délivrande (à droite)

En dehors de ces trois zones, le PLUi ne prévoit pas de développement au-delà de leur enveloppe bâtie constituée pour les autres zones d'activités existantes sur le territoire. Le document d'urbanisme respecte ainsi les principes définis par le SCoT en évitant un développement économique sur les communes de « *l'espace rural ou périurbain* » et « *côtières* ».

Faciliter l'implantation d'entreprises artisanales et de petites structures

Comme cela a pu également être exprimé à travers le PADD (Axe 1, Objectif 4) et retranscrit dans le règlement du PLUi applicable sur les zones plus résidentielles (zones UA, UB, UC), la CCCN a par ailleurs cherché à faciliter l'implantation d'artisans et d'entrepreneurs en dehors de ses ZAE qui ne sont pas toujours adaptées selon les activités pratiquées. Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles sont quant à eux autorisés par le règlement du PLUi à évoluer pour être transformés, entre autres, en bâtiments d'artisanat, de commerces de détails, d'entrepôts ou encore de bureaux. Cette disposition du règlement vise ainsi à faciliter la réutilisation / transformation de bâtiments qui sont ou pourraient être délaissés, tout en aidant à l'installation d'entreprises en dehors des ZAE, dans des secteurs géographiques qui pouvaient jusqu'alors leur être refusés.

La consommation d'ENAF liée au développement de l'activité économique sur le territoire

Au global, en intégrant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée depuis 2021 à travers les projets déjà réalisés, autorisés ou encore en projet, et en la cumulant avec la consommation foncière estimée à travers l'application du règlement

graphique du PLUi, l'activité économique représente une consommation d'ENAF évaluée à 20ha.

3.4.3. Le foncier et les moyens mobilisés en réponse au développement des équipements

Des ouvertures à l'urbanisation limitées

La plupart des 12 communes de la CCCN dispose déjà d'équipements existants, que ce soit sportifs ou culturels. Ceux-ci, dès lors qu'ils sont situés sur des espaces dédiés sans être mêlés au reste d'une zone urbanisée et mixte, se trouvent classés en zone « UE » (zone urbaine à vocation principale d'équipements) par le règlement graphique.

Le PLUi n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation (« AU ») pour le développement des équipements en dehors de la commune de Langrune-sur-Mer. Au sud de la zone bâtie de cette commune, une zone AUc mais à vocation mixte est inscrite au règlement graphique. L'orientation d'aménagement et de programmation qui l'accompagne indique que le site a vocation à accueillir un nouvel équipement sportif, sur une superficie estimée d'environ 3ha.

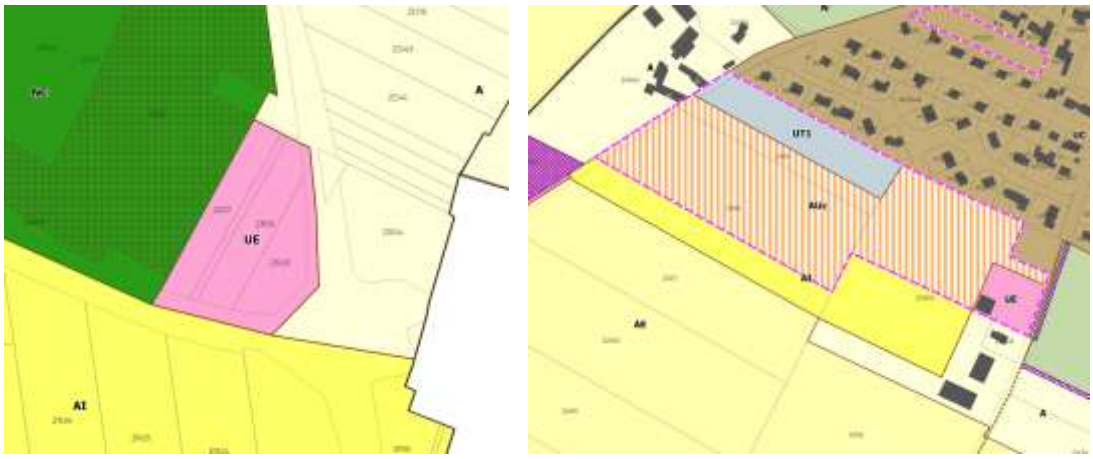
Ailleurs, le PLUi classe en zone « UT1 » deux secteurs dédiés à la création d'aires de stationnement pour camping-cars. Ces espaces sont situés sur les communes de Bernières-sur-Mer et de Luc-sur-Mer, respectivement sur 0,7ha et 0,6ha.

Sur la commune de Basly, le PLUi classe en zone « UE » un espace de 0,65ha en sortie du village pour permettre la création d'un nouveau cimetière, l'actuel étant saturé.

En dehors de ces espaces, le classement en zone dédiée au fonctionnement et à l'évolution des équipements se concentre sur les emprises déjà occupées par des structures existantes, sans consommation de nouveaux espaces. La zone UE inscrite dans la partie sud de la commune de Douvres-la-Délivrande au niveau du carrefour routier dit du « Nouveau Monde » (RD7 / RD404) concerne l'aire multimodale dont l'aménagement a débuté début 2025.

La consommation d'ENAF liée aux équipements

Au global, en intégrant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mesurée depuis 2021 à travers les projets déjà réalisés, autorisés ou encore en projet, et en la cumulant avec la consommation foncière estimée à travers l'application du règlement graphique du PLUi, l'équipement représente une consommation d'ENAF évaluée à 8ha.



Extraits du règlement graphique du PLUi : zones concernées par la création d'équipements nouveaux, entre l'aire multimodale de Douvres-la-Délivrande classée en zone UE (à gauche) et la zone AUc de Langrune-sur-Mer dédiée en partie à la création d'un nouvel équipement sportif (à droite)

C. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

I. Rappel de la hiérarchie des normes applicables en droit de l'urbanisme

1.1. Rappel du cadre règlementaire

1.1.1. La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. ».

1.1.2. La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme de documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, *« les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.* ».

1.1.3. Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme « *les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 sont compatibles avec :*

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L.112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L.219-1 du code de l'environnement ;

14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L.621-1 du code minier ;

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement. ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également de fait les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

1.2. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi

Le SCoT Caen-Métropole applicable sur le territoire de la CC Cœur de Nacre ayant été approuvé en 2011 et révisé en 2019, soit six ans avant l'arrêt du PLUi, il ne peut avoir intégré

l'ensemble des dispositions émises par des documents qui ont depuis été élaborés ou révisés, pour certains. Il est ici fait exception de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine datant de 2006 et avec laquelle le SCoT Caen-Métropole est déjà compatible.

Le présent rapport s'attache à démontrer la compatibilité directe du PLUi avec les documents de rang supérieur, à l'exception de la DTA de l'estuaire de la Seine donc.

Le PLUi doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Caen-Métropole ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne aval et Seulles.

Le PLUi doit également prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Caen Normandie Métropole.

Concernant le SDAGE, le SAGE et le PCAET, la compatibilité et la prise en compte par le PLUi sont traitées à travers le volet *Evaluation environnementale* du dossier.

Le PLUi doit enfin être en conformité avec les documents suivants :

- PPRL du Bessin.

Le règlement du PLUi renvoie à l'application de ce document qui est par ailleurs annexés au dossier de PLUi.

II. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

2.1. La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Normandie

2.1.1. Rappel

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Normandie a été approuvé par le préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020. En mars 2022, à la suite de l'évolution de certaines lois, la région entame la modification de son SRADDET. La version modifiée du SRADDET a depuis été adoptée par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024, rendant l'ensemble du schéma modifié juridiquement opposable.

Son application s'effectue sur l'ensemble des communes constitutives de la Région Normandie.

2.1.2. La compatibilité du PLUi avec les règles du SRADDET

Les règles suivantes sont inscrites et détaillées dans le Fascicule des règles générales de la Région Normandie.

Règles du SRADDET	Objectifs associés	Traduction à travers le PLUi
R1 : Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	Objectif de référence : Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire Autre objectif : Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	A travers l'Axe 2, Objectif 10, le PADD vise à favoriser un développement urbain qui intègre pleinement le naturel. Pour cela, il entend offrir une place centrale à la nature au sein des espaces bâtis, nouveaux comme déjà existants, et inciter à l'application d'une densité boisée minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement. De plus, il vise à maintenir et à valoriser la biodiversité et les éléments de paysage présents sur les sites des nouvelles opérations d'aménagement. Enfin, le PADD compte veiller à ce que les opérations de constructions traitent efficacement la perméabilité de leurs franges, avec une attention accrue pour celles situées en bordures d'espaces agro-naturels. Règlement graphique et écrit :

		Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés. <u>OAP :</u> Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'OAP TVB vise à préserver la Trame Verte, notamment en protégeant un certain nombre d'éléments naturels (arbres, haies, mares…).
R2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 3 : Limiter les impacts du changement climatique <u>Autres objectifs :</u> Obj. 10 : Protéger les espaces naturels littoraux Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

	Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	
R3 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)	Objectif de référence : Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire Autres objectifs : Obj. 62 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux littoraux Obj. 63 : Restaurer et préserver le réseau de pelouses calcicoles Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité Obj. 67 : Préserver les milieux rares et singuliers	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
R5 : Dans les zones littorales, rétrolittorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)	Objectif de référence : Obj. 10 : Protéger les espaces naturels littoraux Autre objectif : Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	PADD : A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 6), le PADD vise à encadrer l'urbanisation des communes littoral tout en promouvant le tourisme littoral. Ainsi, le PADD autorise des projets d'urbanisation nouvelle dans les communes littorales uniquement au sein des zones en continuité directe des agglomérations existantes et dans un respect strict de la loi Littoral. En termes de développement touristique, la CCCN encourage un tourisme qualitatif, notamment en soutenant les activités balnéaires et le tourisme mémoriel, toujours dans le respect de l'environnement littoral et des paysages.

		En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 8 et 9) du PADD s'attèle davantage à la prévention des risques et à la protection du littoral. La CCCN affiche ainsi sa volonté d'anticipation les effets du changement climatique sur le territoire intercommunal. L'anticipation de ces changements passe notamment par l'information et la prévention des risques naturels, en particulier sur la zone littorale, et par la mise en place et l'entretien de moyens de protection contre la submersion marine. De plus, le PADD insiste sur l'importance de limiter les constructions nouvelles en zones à risque mais également de prévoir la relocalisation progressive des habitations les plus exposées. Au sein de l'Objectif 9, le PADD réaffirme son intention de respecter scrupuleusement la loi Littoral, notamment en s'appuyant sur quatre principes d'aménagement majeurs : - Des extensions urbaines possibles uniquement en continuité des agglomérations littorales reconnues. - L'application de règles d'urbanisme spécifiques au sein de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage. - La préservation des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables du littoral. - La prise en compte de la capacité d'accueil des communes côtières pour tout nouveau projet. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral : AL, Nbl, Nerl et Nm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral. Concernant le tourisme, le règlement graphique identifie des zones (UT1 et UT2, NT1 et NT2) qui favorisent le tourisme. Au sein de ces zones, est interdit tout type de construction hormis les constructions dédiées à l'hébergement touristique et celles qui participent à l'attractivité touristique (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public…) avec ou sans conditions. Sur le territoire de la CC Cœur de Nacre, les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont soumises à l'application de la loi Littoral qui

		s'impose au territoire national. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur ces communes devra donc respecter les dispositions des articles L.121-1 à L. 121-51 du Code de l'urbanisme. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment en faveur des activités agricoles, les constructions ne peuvent être autorisées, dans les communes littorales, que dans les zones situées en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés. En parallèle, au sein des dispositions générales du règlement écrit, il est stipulé que les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme. Concernant les coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les seuls cas particuliers suivants : • en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ; • en cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ; • en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ; • en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ; • en cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation.

		Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières comprises dans ces secteurs sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Au sein des zones Nbl, Nerl et Nm, tout aménagement ou construction est interdit, sauf dans les cas prévus à travers la partie « *I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ». En zone AL, tout aménagement ou construction est interdit.
R8 : Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace <u>Autres objectifs :</u> Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité Obj. 12 : Développer de nouvelles coopérations interrégionales Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	<u>PADD :</u> L'Objectif 12 de l'Axe 3 du PADD affirme la volonté de la CCCN de promouvoir un développement réfléchi des mobilités permettant de favoriser les mobilités douces et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Pour cela, le PADD prévoit un renforcement des mobilités douces, notamment par le développement du maillage cyclable et piéton selon le schéma de mobilités actives, la valorisation et la requalification de chemins ruraux pour compléter le réseau et la sécurisation des pistes cyclables. En parallèle, le PADD vise à améliorer l'accessibilité piétonne aux services et équipements et à prioriser les liaisons douces entre zones d'habitat et d'emploi. La CCCN tient également à valoriser les axes structurants en utilisant notamment l'ancienne voie romaine et de la RD404 pour structurer les déplacements doux, en sécurisant et améliorant l'itinéraire Eurovélo 4 et les boucles touristiques, et en développant le stationnement vélo à proximité des lieux de vie. Le PADD valorise une conception urbaine qui favorise le rapprochement des fonctions (logement, emploi, commerces). De même, il encourage une réflexion systématique sur la place de la voiture et des modes doux dans chaque projet urbain mais aussi la mise en œuvre d'une hiérarchisation des voies et le développement de zones piétonnes ou de rencontre. Enfin, le PADD tend à renforcer les équipements dédiés au stationnement doux. <u>Règlement graphique et écrit :</u>

		Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38). Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. OAP : Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encouragent le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.
R9 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Objectif de référence : Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité Autre objectif : Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace	PADD : L'Axe 3, Objectif 12, du PADD vise à favoriser un développement réfléchi des mobilités globales et des mobilités douces en particulier. Pour cela, le PADD promeut le développement des mobilités douces au sein du territoire par le renforcement du maillage cyclable et piéton via le schéma de mobilités actives qui passe par la requalification de chemins ruraux pour compléter les itinéraires existants, la sécurisation des pistes cyclables et l'amélioration des liaisons douces entre quartiers résidentiels et zones d'emploi et de l'accessibilité piétonne aux services publics. En parallèle, le PADD entend développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture, notamment via la promotion du covoiturage, de l'autopartage et des transports collectifs performants. Ainsi, la CCCN s'appuie sur une structuration du territoire autour d'axes et d'équipements clés tels que la voie romaine, la RD404, et l'Eurovélo 4 comme axes de mobilités douces et l'aire multimodale du Nouveau Monde pour fluidifier le trafic et organiser les mobilités (bus, covoiturage, autopartage). De même, le PADD vise un urbanisme adapté aux mobilités, c'est-à-dire qu'il soutient un urbanisme compact et mixte, rapprochant logement, emploi et services, notamment via l'intégration systématique des enjeux de circulation et de stationnement dans les projets urbains et la hiérarchisation des voies dans les bourgs, avec une possible piétonnisation ou création de zones de rencontre. En termes de stationnement, le PADD vise à anticiper les besoins futurs, en tenant tout de même compte de la place encore importante de la voiture. En ce sens, le PADD impose des stationnements privatifs

		suffisants pour limiter la pression sur l'espace public et souhaite créer de nouvelles zones de stationnement motorisé dans les secteurs fréquentés. En parallèle, la CCCN entend poursuivre le développement du stationnement pour les modes doux, notamment du stationnement pour les vélos près des pôles de vie, et l'implantation de nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques. Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38). Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. OAP : Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encouragent le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.
R10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	Objectif de référence : Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité Autre objectif : Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace	PADD : L'Axe 3, Objectif 12, du PADD vise à favoriser un développement réfléchi des mobilités globales et des mobilités douces en particulier. Pour cela, le PADD promeut le développement des mobilités douces au sein du territoire par le renforcement du maillage cyclable et piéton via le schéma de mobilités actives qui passe par la requalification de chemins ruraux pour compléter les itinéraires existants, la sécurisation des pistes cyclables et l'amélioration des liaisons douces entre quartiers résidentiels et zones d'emploi et de l'accessibilité piétonne aux services publics. En parallèle, le PADD entend développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture, notamment via la promotion du covoiturage, de l'autopartage et des transports collectifs performants. Ainsi, la CCCN s'appuie sur une structuration du territoire autour d'axes et d'équipements clés tels que la voie romaine, la RD404, et l'Eurovélo 4 comme axes de mobilités douces et l'aire multimodale du Nouveau Monde pour fluidifier le trafic et organiser les mobilités (bus, covoiturage, autopartage).

		De même, le PADD vise un urbanisme adapté aux mobilités, c'est-à-dire qu'il soutient un urbanisme compact et mixte, rapprochant logement, emploi et services, notamment via l'intégration systématique des enjeux de circulation et de stationnement dans les projets urbains et la hiérarchisation des voies dans les bourgs, avec une possible piétonnisation ou création de zones de rencontre. En termes de stationnement, le PADD vise à anticiper les besoins futurs, en tenant tout de même compte de la place encore importante de la voiture. En ce sens, le PADD impose des stationnements privatifs suffisants pour limiter la pression sur l'espace public et souhaite créer de nouvelles zones de stationnement motorisé dans les secteurs fréquentés. En parallèle, la CCCN entend poursuivre le développement du stationnement pour les modes doux, notamment du stationnement pour les vélos près des pôles de vie, et l'implantation de nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38). Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. <u>OAP :</u> Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.
R16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 24 : Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré <u>Autre objectif :</u> Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	<u>PADD :</u> Le PADD de la CC Cœur de Nacre, à travers son Axe 1, vise à renforcer l'emploi local en encourageant l'installation de nouvelles entreprises tout en optimisant l'utilisation du foncier existant. Cela passe par la densification et la requalification des zones d'activités, la prévention de leur dégradation, et le soutien à l'artisanat dans le respect du cadre résidentiel. Il promeut aussi la multifonctionnalité des zones d'activités (services, commerces, équipements…). Dans son Objectif 5, le PADD vise à maintenir et à développer une offre commerciale de proximité dans les centres-bourgs. Pour cela, il instaure

		une protection de certains linéaires commerciaux existants contre les changements de destination. De même, il facilite les nouveaux projets commerciaux, notamment à Douvres-la-Délivrande et à Courseulles-sur-Mer, et encourage l'intégration du commerce dans les opérations de nouveaux logements (mixité fonctionnelle). Enfin, le PADD vise à renforcer l'accessibilité aux commerces, tous modes de mobilité confondus. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Ainsi, les zones U (notamment les zones UA et UB) autorise, sous conditions, un grand nombre d'activités économiques, artisanales et commerciales. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones NE, NH, NL, NT1 et NT2. Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent.

R17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation	Objectif de référence : Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages Autre objectif : Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	PADD : Le PADD de la CC Cœur de Nacre, à travers son Axe 1, vise à renforcer l'emploi local en encourageant l'installation de nouvelles entreprises tout en optimisant l'utilisation du foncier existant. Cela passe par la densification et la requalification des zones d'activités, la prévention de leur dégradation, et le soutien à l'artisanat dans le respect du cadre résidentiel. Il promeut aussi la multifonctionnalité des zones d'activités (services, commerces, équipements...). Le territoire affirme également son attachement aux activités portuaires et maritimes, en soutenant le port de Courseulles-sur-Mer, les activités de pêche et les cultures marines, tout en facilitant l'émergence de nouvelles activités liées à la mer. Dans son Objectif 5, le PADD entend garantir une offre commerciale diversifiée et accessible, en protégeant les commerces existants, en favorisant leur évolution, et en développant de nouvelles offres à Douvres-la-Délivrande et à Courseulles-sur-Mer en particulier. Il valorise aussi le commerce de proximité, notamment dans les centres-bourgs, et encourage une mixité fonctionnelle entre habitat, économie et services, tout en facilitant l'accès aux commerces par tous les modes de transport. Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Ainsi, les zones U (notamment les zones UA et UB) autorise, sous conditions, un grand nombre d'activités économiques, artisanales et commerciales. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones NE, NH, NL, NT1 et NT2. Le règlement graphique comporte également des linéaires

		commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. OAP : De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent.
R18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Objectif de référence : Obj. 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural Autres objectifs : Obj. 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire Obj. 9 : Valoriser les atouts du littoral normand	PADD : A travers l'Axe 2, Objectif 10, le PADD vise à favoriser un développement urbain qui intègre pleinement le naturel. Pour cela, il entend offrir une place centrale à la nature au sein des espaces bâtis, nouveaux comme déjà existants, et inciter à l'application d'une densité boisée minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement. De plus, il vise à maintenir et à valoriser la biodiversité et les éléments de paysage présents sur les sites des nouvelles opérations d'aménagement. Enfin, le PADD compte veiller à ce que les opérations de constructions traitent efficacement la perméabilité de leurs franges, avec une attention accrue pour celles situées en bordures d'espaces agro-naturels. L'Objectif 15 de l'Axe 3 du PADD vise à préserver les qualités paysagères et l'identité architecturale du territoire. Il s'appuie pour cela sur plusieurs leviers. Premièrement, le PADD encourage la préservation du paysage par la protection des panoramas et des points de vue significatifs, la création de zones agricoles inconstructibles dans les secteurs paysagers sensibles et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Il favorise également une urbanisation concentrée sur les centres-bourgs et les villages, en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels. Enfin, le PADD souhaite maintenir les vues structurantes depuis les zones bâties et non bâties, et protéger les repères paysagers naturels et les lisières boisées existantes. De même, il encourage la création de transitions paysagères de qualité, notamment à l'entrée des villages, et vise à porter une attention particulière sur les constructions en points hauts et dans la vallée de la Mue.

		Concernant la préservation de l'identité bâtie, la CCCN affirme sa volonté de conserver les formes urbaines traditionnelles et l'architecture locale des centres-bourgs, notamment en adaptant les nouvelles constructions au style local, avec des exigences sur la qualité des matériaux, et en veillant à maintenir une cohérence rurale dans les silhouettes et formes bâties des villages. En parallèle, le PADD tend à valoriser le patrimoine bâti par le recensement et la protection du bâti présentant un intérêt patrimonial et par l'encouragement à la restauration de ce patrimoine, notamment sur le littoral et le front de mer. De plus, le PADD rend possible le changement de destination pour les bâtiments agricoles à valeur patrimoniale afin d'en garantir la préservation. En cas de réhabilitation du bâti ancien, l'adaptation aux enjeux environnementaux est attendue tout en respectant l'aspect architectural d'origine. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés. Le règlement écrit précise également que les éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151- 19 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus de sorte qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales. Les murs de clôture et les façades des constructions

		doivent être maintenus en l'état ou rénovés. Un certain nombre d'éléments archéologiques et historiques présentés à travers le règlement graphique du PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure). OAP : L'OAP Patrimoniale de l'ancien village de pêcheurs à Saint-Aubin-sur-Mer vise à préserver et valoriser son identité architecturale et historique tout en encadrant son développement de manière harmonieuse. Elle met l'accent sur la protection des éléments bâtis caractéristiques (murs, venelles et maisons traditionnelles), en maintenant l'usage de matériaux et de formes architecturales adaptés. L'OAP encadre également l'intégration de nouveaux projets en imposant des règles strictes sur la hauteur et l'esthétique des constructions afin de préserver la cohérence du paysage urbain. Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'OAP TVB vise à préserver la Trame Verte, notamment en protégeant un certain nombre d'éléments naturels (arbres, haies, mares…).
R20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	Objectif de référence : Obj. 40 : Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés Autre objectif : Obj. 1 : Accompagner les mutations socio-démographiques	PADD : A travers son Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD entend favoriser une urbanisation maîtrisée et structurée. Le PADD favorise ainsi un développement urbain concentré sur les pôles principaux (Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer), tout en permettant des projets dans les autres communes. La CCCN affiche également comme objectif de relancer la dynamique démographique au sein du territoire. Ainsi, pour accompagner une croissance de +0,35% par an, le PADD prévoit la création de 3 700 logements entre 2021 et 2040. L'effort sera concentré sur Douvres-la-

		Délivrande (un tiers des logements) et Courseulles-sur-Mer (un quart des logements). En parallèle, et pour encourager une croissance démographique, le PADD vise également à diversifier l'offre de logements. L'objectif est de répondre aux besoins de toutes les populations en augmentant l'offre locative (notamment sociale), en facilitant l'accès à la propriété via l'habitat abordable, en réutilisant le parc existant (notamment les grands logements pour accueillir de nouvelles familles), et en développant des logements adaptés au vieillissement (résidences séniors, habitat intergénérationnel, etc.) localisés à proximité des commerces et services. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable

		identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours. En parallèle, une grande majorité des OAP visent également la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi la mixité sociale au sein de la CCCN (notamment des logements locatifs et/ou sociaux, des logements pour les personnes âgées ainsi que des logements inclusifs). L'OAP Densification fixe un minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable (dents creuses et parcelles divisibles).
R21 : Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et / ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle	Objectif de référence : Obj 4bis : Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN Autres objectifs : Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	PADD : A travers son Axe 1 (Objectifs 3, 4 et 7), la CCCN poursuit son effort en termes de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour cela, le PADD vise, en premier lieu, la mobilisation du parc immobilier existant (Axe 1, Objectif 3), notamment par la réutilisation du parc de logements existants pour répondre aux besoins démographiques futurs, notamment via le programme Petites Villes de Demain et via la remise sur le marché de grands logements vacants pour favoriser l'accueil de familles. Concernant le développement économique, le PADD souhaite continuer d'accueillir de nouvelles entreprises mais en limitant grandement la consommation foncière. En ce sens, le PADD encourage l'optimisation et la densification des zones d'activités existantes. De même, il vise à anticiper les évolutions économiques en facilitant la requalification des zones d'activités. Concernant l'agriculture, le PADD affirme l'importance de préserver l'activité agricole. Il entend donc protéger les exploitations agricoles contre la pression urbaine et maintenir des espaces de respiration autour des zones agricoles. Enfin, la CCCN, à travers l'Axe 2 (Objectif 9) du PADD, affiche sa volonté de favoriser un urbanisme intelligent et durable, notamment en limitant la consommation foncière d'ENAF. En ce sens, le PADD envisage de poursuivre une réduction forte et progressive de la consommation foncière nouvelle pour atteindre, à terme, l'objectif national de « zéro artificialisation nette ». Pour cela, le PADD entend limiter la consommation d'ENAF à 90ha de 2021 à 2040 dont 60ha sur la période 2021-2030 et 30ha sur la période 2031-2040, représentant ainsi une

		réduction de la consommation foncière de près de -50% sur la période 2021-2030 par rapport à celle recensée entre 2011 et 2020. De plus, il vise à encadrer les extensions urbaines en fonction des types de communes et de manière à favoriser la continuité du tissu bâti. En parallèle, le PADD appelle à privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà bâties. De même, il encourage la rénovation du bâti ancien et la mobilisation des friches. Enfin, le PADD entend veiller à ne pas favoriser l'enclavement d'espace agricoles et à préserver des espaces dédiés de façon durable à l'activité agricole. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Ainsi, le règlement graphique favorise un urbanisme compact et la mixité fonctionnelle des espaces qui s'appuie notamment sur l'armature territoriale de la CCCN. Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des

		zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes. Concernant les activités économiques, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP Densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours.

R22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Objectif de référence : Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages Autres objectifs : Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	PADD : A travers son Axe 1 (Objectifs 3, 4, 5 et 7), la CCCN poursuit son effort en termes de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour cela, le PADD vise, en premier lieu, la mobilisation du parc immobilier existant, notamment par la réutilisation du parc de logements existants pour répondre aux besoins démographiques futurs, notamment via le programme Petites Villes de Demain et via la remise sur le marché de grands logements vacants pour favoriser l'accueil de familles. Concernant le développement économique, le PADD souhaite continuer d'accueillir de nouvelles entreprises mais en limitant grandement la consommation foncière. En ce sens, le PADD encourage l'optimisation et la densification des zones d'activités existantes. De même, il vise à anticiper les évolutions économiques en facilitant la requalification des zones d'activités. Concernant l'agriculture, le PADD affirme l'importance de préserver l'activité agricole. Il entend donc protéger les exploitations agricoles contre la pression urbaine et maintenir des espaces de respiration autour des zones agricoles. Le PADD encourage également une mixité fonctionnelle sur le territoire entre habitat, économie et services, tout en facilitant l'accès aux commerces par tous les modes de transport. Enfin, la CCCN, à travers l'Axe 2 (Objectif 9) du PADD, affiche sa volonté de favoriser un urbanisme intelligent et durable, notamment en limitant la consommation foncière d'ENAF. En ce sens, le PADD envisage de poursuivre une réduction forte et progressive de la consommation foncière nouvelle pour atteindre, à terme, l'objectif national de « zéro artificialisation nette ». Pour cela, le PADD entend limiter la consommation d'ENAF à 90ha de 2021 à 2040 dont 60ha sur la période 2021-2030 et 30ha sur la période 2031-2040. De plus, il vise à encadrer les extensions urbaines en fonction des types de communes et de manière à favoriser la continuité du tissu bâti. En parallèle, le PADD appelle à privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà bâties. De même, il encourage la rénovation du bâti ancien et la mobilisation des friches.

		Enfin, le PADD entend veiller à ne pas favoriser l'enclavement d'espace agricoles et à préserver des espaces dédiés de façon durable à l'activité agricole. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Ainsi, le règlement graphique favorise un urbanisme compact et la mixité fonctionnelle des espaces qui s'appuie notamment sur l'armature territoriale de la CCCN. Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes. Concernant les activités économiques, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. Le règlement graphique identifie des zones où

		l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. OAP : De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP Densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours.
R23 : Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes	Objectif de référence : Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages Autre objectif : Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	PADD : L'Axe 1 du PADD (Objectifs 4 et 6) vise à développer les activités économiques de Cœur de Nacre, notamment en termes d'emplois. Ainsi, le PADD entend faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois par un développement économique raisonné qui s'appuie sur le renforcement des zones d'activités existantes en optimisant le foncier (densification, requalification, lutte contre l'enfrichement) et le soutien de l'artisanat. Le PADD souhaite également améliorer l'accompagnement des entreprises via la pépinière/hôtel d'entreprises de Douvres-la-Délivrande et la création potentielle d'un nouvel équipement de ce type à Douvres-la-Délivrande ou à Courseulles-sur-Mer. De même, le PADD encourage la multifonctionnalité des zones d'activités par l'intégration de services de type commerces, conciergerie, restauration, sport, etc. Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement

		graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Ainsi, les zones U (notamment les zones UA et UB) autorise, sous conditions, un grand nombre d'activités économiques, artisanales et commerciales. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Concernant les entreprises, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. En parallèle, la zone UZm autorise, sous conditions, un certain nombre de sous-destination dédiées à l'économie afin de favoriser le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'espace maritime de Courseulles-sur-Mer. <u>OAP :</u> Plusieurs OAP concernent des activités économiques. Elles permettent ainsi de favoriser l'implantation de celles-ci dans des secteurs stratégiques et d'encadrer leur développement, notamment en y imposant des règles et/ou recommandations.
R26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 47 : Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la Terre à la Mer	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

R27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Objectif de référence : Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages Autres objectifs : Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
R33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur	Objectif de référence : Obj. 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique Autres objectifs : Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre Obj. 52 : Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	PADD : A travers l'Axe 2, Objectif 11, le PADD entend réduire significativement les besoins en énergie, en soutenant la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (publics, logement, activités économiques) et en promouvant la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 ou encore en encourageant le bioclimatisme en édictant des règles qui optimisent l'apport solaire dans les futures constructions. De plus, il vise à végétaliser les parcelles et les sites d'opérations pour réduire les îlots de chaleur et de fait, les besoins en énergie liés aux installations de rafraichissement, et conduire une politique d'aménagement du territoire intelligente dans ses choix de localisations, de façon à réduire les besoins en déplacements et donc en consommation d'énergie. De plus, le PADD affiche ses ambitions pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées, dans le respect de la qualité de vie et des paysages. Ainsi, il vise, d'ici à 2040, un territoire produisant des énergies renouvelables dans des proportions équivalentes à sa consommation (« territoire 100% énergies renouvelables » et « 0% d'émission carbone en 2050 »). La CCCN affirme son soutien au développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque. Elle entend accompagner des solutions de valorisation des biodéchets, de bois-énergie… et encadrer strictement l'installation de petites éoliennes (inférieures à 12 mètres). A travers son Axe 3, Objectif 13, le PADD entend également stimuler des projets novateurs dans leur conception, en favorisant les projets qui

		accueillent une certaine mixité fonctionnelle, une mixité qui doit dans tous les cas être renforcée au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, et en portant des projets efficients dans leur organisation (implantation des constructions, mutualisation des besoins actuels et futurs, traitement des eaux pluviales/conception des espaces publics, optimisation de l'espace…). Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique identifie des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Le règlement écrit stipule également qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. De plus, le règlement graphique autorise dans la totalité des zones l'implantation d'infrastructures dédiées à la production d'énergies renouvelables, notamment solaire et thermique, dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. OAP : Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant

		l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.
R35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets…)	Objectif de référence : Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité Autre objectif : Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
R36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Objectif de référence : Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés Autres objectifs : Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
R37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Objectif de référence : Obj. 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés	PADD : A travers l'Axe 2, Objectif 11, le PADD entend réduire significativement les besoins en énergie, en soutenant la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (publics, logement, activités économiques) et en promouvant la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 ou encore en

	<u>Autres objectifs :</u> Obj. 2 : Lutter contre le changement climatique Obj. 27 : Promouvoir les complémentarités entre territoires urbains et ruraux Obj. 48 : Réduire les risques liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique Obj. 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et à l'efficacité énergétique Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre	encourageant le bioclimatisme en édictant des règles qui optimisent l'apport solaire dans les futures constructions. De plus, il vise à végétaliser les parcelles et les sites d'opérations pour réduire les îlots de chaleur et de fait, les besoins en énergie liés aux installations de rafraichissement, et conduire une politique d'aménagement du territoire intelligente dans ses choix de localisations, de façon à réduire les besoins en déplacements et donc en consommation d'énergie. De plus, le PADD affiche ses ambitions pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées, dans le respect de la qualité de vie et des paysages. Ainsi, il vise, d'ici à 2040, un territoire produisant des énergies renouvelables dans des proportions équivalentes à sa consommation (« territoire 100% énergies renouvelables » et « 0% d'émission carbone en 2050 »). La CCCN affirme son soutien au développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque. Elle entend accompagner des solutions de valorisation des biodéchets, de bois-énergie… et encadrer strictement l'installation de petites éoliennes (inférieures à 12 mètres). <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Le règlement écrit stipule également qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. De plus, le règlement graphique autorise dans la totalité des zones l'implantation d'infrastructures dédiées à la production d'énergies renouvelables, notamment solaire et thermique, dès lors qu'elles ne

		nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. OAP : Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.
R39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol : - **aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :** **o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique** **o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques** **o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues** - **et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1).**	Objectif de référence : Obj. 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés Autres objectifs : Obj. 2 : Lutter contre le changement climatique Obj. 61 : Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre	PADD : A travers l'Axe 2, Objectif 11, le PADD entend réduire significativement les besoins en énergie, en soutenant la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (publics, logement, activités économiques) et en promouvant la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 ou encore en encourageant le bioclimatisme en édictant des règles qui optimisent l'apport solaire dans les futures constructions. De plus, il vise à végétaliser les parcelles et les sites d'opérations pour réduire les îlots de chaleur et de fait, les besoins en énergie liés aux installations de rafraichissement, et conduire une politique d'aménagement du territoire intelligente dans ses choix de localisations, de façon à réduire les besoins en déplacements et donc en consommation d'énergie. De plus, le PADD affiche ses ambitions pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées, dans le respect de la qualité de vie et des paysages. Ainsi, il vise, d'ici à 2040, un territoire produisant des énergies renouvelables dans des proportions équivalentes à sa consommation (« territoire 100% énergies renouvelables » et « 0% d'émission carbone en 2050 »). La CCCN affirme son soutien au développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque. Elle entend accompagner des solutions de valorisation des biodéchets, de

Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.		bois-énergie… et encadrer strictement l'installation de petites éoliennes (inférieures à 12 mètres). <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Le règlement écrit stipule également qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. De plus, le règlement graphique autorise dans la totalité des zones l'implantation d'infrastructures dédiées à la production d'énergies renouvelables, notamment solaire et thermique, dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. <u>OAP :</u> Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.

2.2. La compatibilité du PLUi avec le SCoT Caen-Métropole

2.2.1. Rappel

Le Schéma de Cohérence Territoriale Caen-Métropole a été approuvé par le Comité syndical de Caen Normandie Métropole du 18 octobre 2019. Le 15 octobre 2024, le président du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée du SCoT Caen-Métropole, par arrêté, afin d'entreprendre la mise en compatibilité avec le SRADDET de la Région Normandie.

Le SCoT Caen-Métropole couvre l'ensemble des communes qui composent la Communauté urbaine Caen la mer, la Communauté de communes Cingal Suisse Normande, la Communauté de communes Cœur de Nacre, la Communauté de communes Val ès dunes et la Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon.

2.2.2. La compatibilité du PLUi avec les orientations et objectifs du SCoT

Les orientations et objectifs suivants sont inscrits au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Caen-Métropole.

Néanmoins, il est important de préciser un point avant de procéder aux justifications de la compatibilité entre le SCoT Caen-Métropole et les documents du PLUi de la CCCN. Comme mentionné précédemment, le SCoT Caen-Métropole est en cours de modification (modification simplifiée n°1) afin de procéder à la mise en compatibilité de celui-ci avec le SRADDET de Normandie récemment modifié. Cette modification porte principalement sur la redéfinition des enveloppes de consommation foncière allouées à chaque intercommunalité.

La consommation foncière passée et future au sein de la CCCN, qui prend en compte les objectifs du SRADDET, est détaillée dans la partie « *F. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* » du présent document.

Orientations du SCoT	Objectifs associés	Traduction à travers le PLUi
1 - L'organisation du territoire et les grands équilibres spatiaux		
1.1 Un développement urbain polarisé fondé sur une	• Organiser le développement urbain futur sur la base de la typologie des communes telle qu'elle figure sur la carte n°1 et appliquer les dispositions du présent DOO qui s'y réfèrent.	PADD : A travers son Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD poursuit un développement équilibré et maîtrisé du territoire, en privilégiant les pôles majeurs du territoire. En termes d'urbanisme et de logement, la priorité est donnée aux pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer pour le développement urbain. Les

armature urbaine hiérarchisée	- Pôles principaux : Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande ; - Espaces ruraux ou périurbains : Anisy, Basly, Colomby-Anguerny, Cresserons, Plumetot et Reviers ; - Communes côtières : Bernières-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer.	autres communes peuvent néanmoins prétendre à une urbanisation mesurée. L'objectif étant de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en cohérence avec la loi Littoral. Concernant la répartition des logements neufs d'ici 2040, le PADD envisage la production d'au moins un tiers à Douvres-la-Délivrande et un quart à Courseulles-sur-Mer. La CCCN entend également mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de création de logements en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain (*cf. périmètres ORT de Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer affichés dans la première partie du rapport de présentation – B. / VI.*). En termes d'économie, le PADD ambitionne de favoriser l'installation de nouvelles entreprises tout en optimisant le foncier, notamment en soutenant le développement des zones d'activités existantes et le développement d'infrastructures telles que des pépinières ou hôtels d'entreprises au sein des pôles intercommunaux. Le PADD souhaite valoriser les zones d'activités du territoire, notamment en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, conciergerie, restauration, équipements sportifs, périscolaire…). Il vise également à soutenir à l'artisanat en facilitant leur implantation, tout en respectant le caractère résidentiel des communes. Enfin, le PADD affirme son soutien aux activités portuaires et maritimes à Courseulles et sur le littoral (pêche, cultures marines, nouvelles activités). En termes de commerce, le PADD vise à maintenir et à développer une offre commerciale de proximité dans les centres-bourgs. Pour cela, il instaure une protection de certains linéaires commerciaux existants contre les changements de destination. De même, il facilite les nouveaux projets commerciaux, notamment à Douvres-la-Délivrande et à Courseulles-sur-Mer, et encourage l'intégration du commerce dans les opérations de nouveaux logements (mixité fonctionnelle). Enfin, le PADD vise à renforcer l'accessibilité aux commerces, tous modes de mobilité confondus. Concernant le tourisme, la CCCN ambitionne un tourisme qualitatif et durable, en respectant l'environnement et notamment le littoral. Ainsi, le PADD soutient l'accompagnement et le développement du tourisme balnéaire et mémoriel mais également du tourisme vert (vallées de la Seulles, de la Mue, tourisme à la ferme). En parallèle, le PADD encourage la rénovation des équipements existants et l'amélioration de l'offre en hébergements touristiques et/ou saisonniers, des éléments qui participent grandement à l'attractivité du territoire. Enfin, il vise à renforcer les liaisons entre territoires intérieurs et zones touristiques.

		Concernant les communes rurales, le PADD favorise la protection de l'agriculture face à la pression urbaine, notamment en respectant les réglementations (RSD, ICPE) et en maintenant d'espaces de respiration autour des exploitations. En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 9), le PADD entend favoriser la maîtrise de la consommation foncière et le respect de l'environnement, notamment en soutenant un urbanisme intelligent. En ce sens, le PADD poursuit sa lutte contre l'artificialisation en affirmant une réduction progressive de la consommation foncière pour tendre vers zéro artificialisation nette. Ainsi, la CCCN souhaite encadrer les extensions urbaines et les hiérarchiser en fonction de la typologie des communes. De même, l'intercommunalité donne la priorité aux projets urbains déjà engagés. En addition, le PADD vise à privilégier la densification des tissus bâtis existants et fixe des seuils minimums de densité de logements. Enfin, le PADD encourage grandement la rénovation du bâti ancien et la mobilisation des friches. Concernant le secteur agricole, le PADD tend à éviter l'enclavement des terres agricoles et à préserver des zones agricoles durables. Concernant le littoral, le PADD limite l'urbanisation aux agglomérations littorales déjà identifiées, une urbanisation raisonnée en fonction de la capacité d'accueil des communes littorales. La CCCN affirme également une application stricte de la loi Littoral (respect de la bande des 100 m, des espaces proches du rivage…) et entend préserver les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables et caractéristiques du littoral. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Ainsi, le règlement graphique favorise un urbanisme compact et la mixité fonctionnelle des espaces qui s'appuie notamment sur l'armature territoriale de la CCCN. Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi

		leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes. Concernant les entreprises, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. En parallèle, la zone UZm autorise, sous conditions, un certain nombre de sous-destination dédiées à l'économie afin de favoriser le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'espace maritime de Courseulles-sur-Mer. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones NE, NH, NL, NT1 et NT2. Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. Concernant le tourisme, le règlement graphique identifie des zones (UT1 et UT2, NT1 et NT2) qui favorisent le tourisme. Au sein de ces zones, est interdit tout type de construction hormis les constructions dédiées à l'hébergement touristique et celles qui participent à l'attractivité touristique (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public…) avec ou sans conditions. <u>OAP :</u>

		De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours. Une grande majorité des OAP visent également la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi la mixité sociale au sein de la CCCN (notamment des logements locatifs et/ou sociaux, des logements pour les personnes âgées ainsi que des logements inclusifs). Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux. L'OAP Densification fixe un minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable (dents creuses et parcelles divisibles).
1.3 La Trame verte et bleue pour fédérer les espaces ***1.3.1 Les espaces structurants de la Trame verte et bleue*** ***1.3.2 La nature en ville*** ***1.3.3 Principes de reconstitution des continuités écologiques***	• Prendre en compte la Trame Verte et Bleue du SCoT Caen-Métropole pour élaborer le parti d'aménagement ou la conception du projet. • Préserver les principes de continuité de la Trame Verte et Bleue par un zonage approprié au contexte local sur un largeur d'un minimum de 15 m, en cohérence avec la protection instituée par la ou les commune(s) limitrophe(s) également concernée(s) par la trame. • Protéger, en dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 m de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges. • Les infrastructures et les réseaux ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales peuvent être réalisés au sein des espaces structurants de la Trame Verte et Bleue, s'il est démontré qu'aucune autre	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

	solution n'est possible. Toutefois, ces aménagements sont conçus et implantés de manière à maintenir des continuités garantissant un libre passage de la faune. Ces continuités peuvent être, au besoin, assurées par un passage inférieur ou supérieur. • Prévoir des mesures pour préserver les cours d'eau, leurs berges et leurs abords dans la traversée des espaces urbanisés. • Préserver ou compenser et développer les plantations d'arbres, les espaces verts et la végétalisation au sein des espaces urbains, ainsi que la présence de l'eau, notamment par des dispositifs de gestions des eaux pluviales à l'air libre (noues, dépressions paysagères…) • Aménager les espaces urbains de manière à les rendre poreux à la circulation des espèces : passages à faune, végétalisation, préservation des espaces verts publics, etc. **Concernant la protection et la reconstitution des continuités écologiques d'intérêt métropolitain :** • Assurer la préservation des continuités écologiques d'intérêt métropolitain soit par une protection adaptée, soit par des mesures de reconstitution, notamment lorsqu'ils traversent un espace urbanisé. **Les continuités écologiques à préserver et/ou à reconstituer sont les suivantes :** • Continuités écologiques existantes à maintenir et à renforcer : la vallée de l'Orne, la vallée de la Laize, la vallée de la Guigne, la vallée de l'Odon, la vallée du Dan, la vallée de la Gronde (le Biez), la vallée de la Seulles, la vallée de la Mue, la vallée de la Thue, la vallée de la Capricieuse et le corridor de liaison des marais de Chicheboville-Vimont-Dives-Grand Canal. • Continuités écologiques à restaurer : la Basse vallée de l'Orne, notamment le secteur du centre-ville de Caen (projet Presqu'Ile), les corridors de la Plaine sud de	

	Caen, s'appuyant sur la vallée de la Muance, l'ancienne voie ferrée minière et les marais de Bellengreville, le corridor forestier Laize-Orne et les corridors des vallées de l'ouest. • Evaluer l'état des continuités, listées ci-dessus, traversant le territoire et prendre des mesures pour protéger les espaces naturels qui y participent et pour reconstituer la continuité lorsque celle-ci est interrompue ou dégradée. • Intégrer des mesures pour faciliter le passage de la faune à l'occasion de travaux de réaménagement d'une infrastructure ou d'un ouvrage d'art. **Concernant la constitution d'une ceinture verte dans les communes situées en dehors du centre urbain métropolitain :** • Prévoir des mesures pour constituer une ceinture verte à l'interface des espaces à urbaniser et des espaces agricoles. La surface de la ceinture verte est comptabilisée à l'intérieur de l'espace urbanisé ou à urbaniser. Le cas échéant, prévoir la mise en connexion de cette ceinture verte avec des espaces de nature en ville ou avec une continuité écologique identifiée dans la Trame verte et bleue. **Concernant la protection et la reconstitution des linéaires de haies :** • Reconstituer des linéaires de haies qui s'avèreraient nécessaires à la préservation de la biodiversité et/ou à la lutte contre le ruissellement.	
1.4 Un littoral aux enjeux spécifiques	**Concernant l'ensemble des communes soumises à la loi Littoral :** • Prévoir que les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, si elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages.	<u>PADD :</u> A Travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 6), le PADD vise à encadrer l'urbanisation des communes littoral tout en promouvant le tourisme littoral. Ainsi, le PADD autorise des projets d'urbanisation nouvelle dans les communes littorales uniquement au sein des zones en continuité directe des agglomérations existantes et dans un respect strict de la loi Littoral.

	Concernant la bande des 100 mètres : • Préciser qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. La largeur de la bande littorale pourra être portée à plus de cent mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. **Concernant les espaces remarquables :** • Préciser que, dans les espaces remarquables, aucune urbanisation nouvelle n'est possible à l'exception des aménagements et des constructions visées aux articles L121-24 et L121-5 du Code de l'urbanisme. • Classer dans les communes concernées au titre de la loi Littoral, les espaces remarquables de leur territoire, y compris celui identifié dans la DTA de l'estuaire de la Seine, en application de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme. **Concernant les coupures d'urbanisation :** • Délimiter les coupures d'urbanisation identifiées sur la carte « dispositions législatives applicables au littoral » du présent document et en préciser la vocation (agricole, paysagère ou de loisirs). • Délimiter si besoin d'autres coupures que celles identifiées par le SCoT au titre de l'article L121-22 du Code de l'urbanisme. **Concernant les espaces proches du rivage :** • Préciser que l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager. • Elargir si besoin la limite des espaces proches du rivage dans la mesure où la nouvelle limite définie sera compatible avec celle déterminée par le SCoT et s'appuiera sur les critères de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.	En termes de développement touristique, la CCCN encourage un tourisme qualitatif, notamment en soutenant les activités balnéaires et le tourisme mémoriel, toujours dans le respect de l'environnement littoral et des paysages. En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 8 et 9) du PADD s'attèle davantage à la prévention des risques et à la protection du littoral. La CCCN affiche ainsi sa volonté d'anticipation les effets du changement climatique sur le territoire intercommunal. L'anticipation de ces changements passe notamment par l'information et la prévention des risques naturels, en particulier sur la zone littorale, et par la mise en place et l'entretien de moyens de protection contre la submersion marine. De plus, le PADD insiste sur l'importance de limiter les constructions nouvelles en zones à risque mais également de prévoir la relocalisation progressive des habitations les plus exposées. Au sein de l'Objectif 9, le PADD réaffirme son intention de respecter scrupuleusement la loi Littoral, notamment en s'appuyant sur quatre principes d'aménagement majeurs : - Des extensions urbaines possibles uniquement en continuité des agglomérations littorales reconnues. - L'application de règles d'urbanisme spécifiques au sein de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage. - La préservation des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables du littoral. - La prise en compte de la capacité d'accueil des communes côtières pour tout nouveau projet. Enfin, l'Axe 3 (Objectif 15) vise à préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire, notamment en portant une attention particulière au caractère patrimonial du littoral et aux constructions implantées sur le front de mer. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral : AL, Nbl, Nerl et Nm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral. Concernant le tourisme, le règlement graphique identifie des zones (UT1 et UT2, NT1 et NT2) qui favorisent le tourisme. Au sein de ces zones, est interdit tout type de construction hormis les constructions dédiées à l'hébergement touristique et

	Concernant l'identification des villages, agglomérations et autres espaces urbanisés des communes littorales (article L 121-8 du code de l'urbanisme) : • Les critères retenus pour l'identification des agglomérations figurant sur la carte n°3 sont les suivants : - Une tache urbaine constituée des parcelles bâties dont les constructions sont situées à moins de 50 m de la construction la plus proche, ainsi que des parcelles non bâties comprises dans la tache urbaine ainsi formée. - Un nombre de logements compris à l'intérieur de cette tache urbaine supérieur à 200. - La présence de plusieurs lieux ou équipements de vie collective (tel que mairie, école, salle de sports, église, commerce de proximité…). • Les critères retenus pour l'identification des villages figurant sur la carte n°3 sont les suivants : - Une tache urbaine constituée des parcelles bâties dont les constructions sont situées à moins de 50 m de la construction la plus proche, ainsi que des parcelles non bâties comprises dans la tache urbaine ainsi formée. - Un nombre de logements compris à l'intérieur de cette tache urbaine supérieur à 20. - La présence d'au moins un lieu ou équipement de vie collective (tel que mairie, école, salle de sports, église, commerce de proximité…).	celles qui participent à l'attractivité touristique (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public…) avec ou sans conditions. Sur le territoire de la CC Coeur de Nacre, les communes de Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont soumises à l'application de la loi Littoral qui s'impose au territoire national. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur ces communes devra donc respecter les dispositions des articles L.121-1 à L. 121-51 du Code de l'urbanisme. Il résulte de ces dispositions que, sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment en faveur des activités agricoles, les constructions ne peuvent être autorisées, dans les communes littorales, que dans les zones situées en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés. En parallèle, au sein des dispositions générales du règlement écrit, il est stipulé que les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100 mètres (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme. Concernant les coupures d'urbanisation, elles sont reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les seuls cas particuliers suivants : • en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation de l'espace concerné ; • en cas de changement de destination des constructions autres qu'agricoles, uniquement si celui-ci ne constitue pas un risque pour la sauvegarde des espaces littoraux et leurs paysages ; • en cas d'équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ; • en cas de constructions, d'aménagements et d'installations strictement nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'au maintien ou à la mise en culture des terres ;

		• en cas de constructions, aménagements et installations légères autres qu'agricoles et nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics, ainsi qu'aux activités de loisirs de plein air, à condition que cela ne remette pas en cause le principe de coupure d'urbanisation. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières comprises dans ces secteurs sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Au sein des zones Nbl, Nerl et Nm, tout aménagement ou construction est interdit, sauf dans les cas prévus à travers la partie « *I.1.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières*) ». En zone AL, tout aménagement ou construction est interdit. <u>OAP :</u> L'OAP Patrimoniale de l'ancien village de pêcheurs à Saint-Aubin-sur-Mer vise à préserver et valoriser son identité architecturale et historique tout en encadrant son développement de manière harmonieuse. Elle met l'accent sur la protection des éléments bâtis caractéristiques (murs, venelles et maisons traditionnelles), en maintenant l'usage de matériaux et de formes architecturales adaptés. L'OAP encadre également l'intégration de nouveaux projets en imposant des règles strictes sur la hauteur et l'esthétique des constructions afin de préserver la cohérence du paysage urbain.
1.5 La poursuite de l'effort de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel ***1.5.1 Réduire encore la consommation d'espace*** ***1.5.2 Identifier les espaces potentiels***	• Garantir l'objectif de réduction de la consommation d'espace fixé à l'échelle du SCoT. Chaque EPCI couvert par le présent SCoT dispose ainsi d'une enveloppe foncière dédiée à son développement (habitat, économie, équipements, infrastructures), prévue pour 20 ans, appelée « enveloppe foncière » et répartie comme suit :	<u>PADD :</u> A travers son Axe 1 (Objectifs 3, 4 et 7), la CCCN poursuit son effort en termes de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour cela, le PADD vise, en premier lieu, la mobilisation du parc immobilier existant (Axe 1, Objectif 3), notamment par la réutilisation du parc de logements existants pour répondre aux besoins démographiques futurs, notamment via le programme Petites Villes de Demain et via la remise sur le marché de grands logements vacants pour favoriser l'accueil de familles. Concernant le développement économique, le PADD souhaite continuer d'accueillir de nouvelles entreprises mais en limitant grandement la consommation foncière. En ce sens, le PADD encourage l'optimisation et la

de densification des tissus urbains existants

1.5.3 Limiter la consommation des terres agricoles

Enveloppe foncière annuelle moyenne par EPCI

Territoire	Habitat	Economie (hors carrières et projets inscrits dans la DTA)	Equipements et Infrastructures (hors échelle supra-SCoT et projets inscrits dans la DTA)
CU Caen la mer	45 ha	16 ha	4 ha
CdC Cingal-Suisse Normande	7 ha	1 ha	
CdC Cœur de Nacre	6,7 ha	1 ha	
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	5,9 ha	1 ha	
CdC Val ès Dunes	5,5 ha	1 ha	

- Répartir l'enveloppe foncière annuelle moyenne pour l'habitat, dans le respect des dispositions du présent SCoT, dans le cadre d'un PLUi. Une délibération d'approbation de PLH sera considérée comme répondant au présent objectif. A défaut, la répartition par commune historique sera définie au regard de la position dans l'armature urbaine, du principe de polarisation recherché dans le SCoT et des critères d'accessibilité, de desserte en transports en commun et en réseaux, de niveau d'équipement public (notamment scolaire), d'équipement commercial et d'emploi.
- L'enveloppe foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers prendra en compte les consommations foncières effectives à compter de la date d'opposabilité du SCoT révisé (SCoT exécutoire). Les projets déjà validés d'aménagement urbain (habitat et/ou économie) et d'équipements et d'infrastructure (hors échelle supra-SCoT et projets inscrits dans la DTA, c'est-à-dire hors équipements ou infrastructures à vocation régionale ou nationale) seront comptabilisés, dans leurs enveloppes respectives, lorsqu'ils entraineront une consommation d'espaces encore naturels, agricoles et forestiers après la date d'opposabilité du SCoT révisé.
- Prévoir des mesures pour privilégier l'optimisation du tissu urbain existant.
- Analyser, préalablement à toute création de zone d'urbanisation future et afin de favoriser et de faciliter

densification des zones d'activités existantes. De même, il vise à anticiper les évolutions économiques en facilitant la requalification des zones d'activités.
Concernant l'agriculture, le PADD affirme l'importance de préserver l'activité agricole. Il entend donc protéger les exploitations agricoles contre la pression urbaine et maintenir des espaces de respiration autour des zones agricoles.
Enfin, la CCCN, à travers l'Axe 2 (Objectif 9) du PADD, affiche sa volonté de favoriser un urbanisme intelligent et durable, notamment en limitant la consommation foncière d'ENAF. En ce sens, le PADD envisage de poursuivre une réduction forte et progressive de la consommation foncière nouvelle pour atteindre, à terme, l'objectif national de « zéro artificialisation nette ». Pour cela, le PADD entend limiter la consommation d'ENAF à 90ha de 2021 à 2040 dont 60ha sur la période 2021-2030 et 30ha sur la période 2031-2040. De plus, il vise à encadrer les extensions urbaines en fonction des types de communes et de manière à favoriser la continuité du tissu bâti.
En parallèle, le PADD appelle à privilégier le renouvellement urbain et la densification des zones déjà bâties. De même, il encourage la rénovation du bâti ancien et la mobilisation des friches.
Enfin, le PADD entend veiller à ne pas favoriser l'enclavement d'espace agricoles et à préserver des espaces dédiés de façon durable à l'activité agricole.

<u>Règlement graphique et écrit :</u>
Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Ainsi, le règlement graphique favorise un urbanisme compact et la mixité fonctionnelle des espaces qui s'appuie notamment sur l'armature territoriale de la CCCN.
Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone

	le renouvellement urbain, les capacités de densification et de mutation dans les types d'espaces suivants : - Les zones d'activités économiques (fort potentiel de densification pour les zones actives ou de renouvellement pour les zones en cours de mutation) en veillant à la compatibilité des nouvelles fonctions avec les activités déjà présentes, - Les franges des secteurs urbanisés, sur des terrains non urbanisés ou en mutation mais entourés de tissu urbain existant, - Les espaces pavillonnaires sur de grandes parcelles, qui ont un potentiel de densification pour de l'habitat, en respectant des conditions d'implantation et de gabarit, d'accessibilité, de capacité des réseaux existants, - Les principales entrées de villes au sein desquelles les fonctions d'activités, notamment commerciales, paraissent pouvoir muter dans un avenir proche, - Les tissus de centres-villes et centres-bourgs. • En cas de classement d'espaces agricoles en zones d'urbanisation future, appliquer le principe « Eviter-Réduire » en veillant à : - exposer les raisons pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles n'a pu être évitée au regard de l'organisation de l'espace ; - montrer que les espaces consommés se réduisent aux besoins du projet sans consommations excessives ; - évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées. • Prévoir la création de Zones Agricoles Protégées (ZAP) en partenariat, conformément à l'article L112-2 du Code rural, sur tout ou partie des espaces identifiés sur la carte n°4.	d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes. Concernant les activités économiques, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours. L'OAP Densification fixe un minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable (dents creuses et parcelles divisibles).
1.6 L'atténuation des causes et	**Concernant la production d'énergies renouvelables :**	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

l'adaptation au changement climatique ***1.6.1 La transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique*** ***1.6.2 L'adaptation au changement climatique***	• Préserver le potentiel de production des différentes énergies renouvelables, c'est-à-dire ne pas créer de conditions défavorables au développement des ENR. • Favoriser le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid pour les nouvelles opérations d'aménagement. • Encourager le développement du grand éolien terrestre. • Encourager l'implantation d'unités de méthanisation. Le nombre et la puissance des installations envisagées devront être en adéquation avec le gisement potentiel identifié. • Encourager l'implantation de centrales solaires au sol (friches sans usages ou sites pollués), ainsi que de toitures solaires sur les bâtiments existants. • Encourager le respect des principes de bioclimatisme sur les bâtiments. **Concernant la gouvernance :** • Créer, à l'échelle de Caen-Métropole, une « Conférence permanente de l'énergie », regroupant collectivités territoriales, organismes spécialisés, énergéticiens locaux et nationaux (producteurs et transporteurs), profession agricole, aménageurs et citoyens, pour préfigurer ce que pourrait être une gouvernance locale de l'énergie.	
2 - Les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions des fonctions urbaines		
2.1 Les orientations en matière de développement économique ***2.1.2 L'implantation préférentielle dans les tissus urbains des activités***	• Favoriser la mixité fonctionnelle des sites pour mêler activités professionnelles et habitat. • Favoriser le ou les espace(s) de centralité à renforcer et prévoir des mesures pour y promouvoir le maintien et le renforcement de la présence d'une offre immobilière à vocation d'activités, dont une partie sera adaptée aux spécificités et aux moyens des entreprises relevant des secteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et de l'artisanat.	<u>PADD :</u> L'Axe 1 du PADD (Objectifs 4 et 6) vise à développer les activités économiques de Cœur de Nacre, notamment en termes d'emplois et de tourisme. Ainsi, le PADD entend faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois par un développement économique raisonné qui s'appuie sur le renforcement des zones d'activités existantes en optimisant le foncier (densification, requalification, lutte contre l'enfrichement) et le soutien de l'artisanat, avec une attention particulière à leur intégration dans les communes résidentielles. Le PADD souhaite également améliorer l'accompagnement des entreprises via la pépinière/hôtel d'entreprises de Douvres-la-Délivrande et la création potentielle d'un nouvel équipement de ce

compatibles avec l'habitat ***2.1.3 L'accueil en zones d'activités économiques*** ***2.1.4 Les activités logistiques*** ***2.1.5 Les activités touristiques***	• Permettre l'intégration d'activités économiques dans les zones à vocation principale d'habitat existantes ou en création dès lors qu'elles ne génèrent aucun risque, ni nuisance pour le voisinage. • Répondre aux objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère dans l'aménagement des espaces. • Prévoir qu'un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie. • Limiter l'implantation d'entreprises dont les activités sont compatibles avec l'habitat aux seules entreprises dont la présence est nécessaire au fonctionnement de la zone d'activités économiques. • Respecter, lors d'implantation de nouvelles zones d'activités économiques, le principe de polarisation défini au chapitre 1.1 du DOO. • N'ouvrir une nouvelle zone d'activités économiques à l'urbanisation dans les communes côtières qu'à la condition que celle-ci n'excède pas une surface de 5 ha, et qu'elle soit dédiée à des activités liées au tourisme et/ou à la mer. Une réflexion devra être apportée pour montrer que cette création permet de combler des besoins non satisfaits dans l'EPCI auquel la commune appartient. **Concernant la recherche de sobriété foncière dans les zones d'activités économiques :**	type à Douvres ou à Courseulles-sur-Mer. De même, le PADD encourage la multifonctionnalité des zones d'activités par l'intégration de services comme commerces, conciergerie, restauration, sport, etc. Enfin, le PADD entend fournir un accès numérique performant. Concernant les activités maritimes, le PADD affirme le soutien de la CCCN au port de Courseulles-sur-Mer et aux éventuelles nouvelles installations. Il vise notamment à un meilleur accompagnement des activités de pêche et de cultures marines mais également à l'ouverture de nouvelles activités liées à la mer. En parallèle, la CCCN affiche la volonté de développer un tourisme qualitatif et durable qui passe par plusieurs mesures. Premièrement, le PADD entend favoriser les projets liés aux activités balnéaires et au tourisme mémoriel, dans le respect de la loi Littoral et du paysage, mais également la modernisation des équipements touristiques existants. L'intercommunalité s'appuie également sur la valorisation des liens terre-mer pour étendre l'attrait au-delà du littoral, notamment en promouvant le tourisme vert (slow tourisme), la mise en valeur des vallées de la Seulles et de la Mue ainsi que le tourisme à la ferme. Enfin, le PADD s'appuie sur la mise en valeur du patrimoine de la CCCN en protégeant et en valorisant les paysages et les milieux naturels ainsi que le patrimoine architectural et historique, des éléments perçus comme essentiels à l'identité et à l'attractivité du territoire. En termes d'hébergement et de mobilité, le PADD vise à créer et renforcer l'offre hôtelière et les logements pour les saisonniers. De plus, il encourage le développement des infrastructures de mobilité touristique. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Ainsi, les zones U (notamment les zones UA et UB) autorise, sous conditions, un grand nombre d'activités économiques, artisanales et commerciales. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Concernant les entreprises, le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales (UZ1 et UZ2) et commerciale. Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiées à ces mêmes

	• Prévoir des mesures pour favoriser le renouvellement urbain et la requalification des espaces économiques existants afin de limiter les friches et la consommation foncière. • Prévoir une emprise au sol des bâtiments optimisée dans les zones d'activités existantes ou à créer, afin de densifier les zones d'activités existantes. • Privilégier l'occupation des zones d'activités économiques existantes de l'EPCI avant d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone. • Prévoir que l'implantation d'une nouvelle zone d'activités économiques doit se faire en continuité des zones d'activités déjà existantes, sauf pour accueillir des activités sources de nuisances liées à l'activité d'un ou plusieurs établissements (trafic de véhicules généré ou process de production). • Prévoir des mesures pour favoriser la mutualisation des équipements et la rationalisation du stationnement. • Prévoir, en cas d'habitation liée à une activité de gardiennage, que celle-ci soit intégrée au bâtiment d'activités. **Concernant l'aménagement d'espaces économiques attractifs :** • Mettre en œuvre toutes mesures pour favoriser la qualité architecturale, environnementale et paysagère des zones d'activités. • Prévoir l'accessibilité aux zones d'activités par différents modes de déplacement et garantir l'accès à une offre numérique en Très Haut Débit pour répondre aux besoins des entreprises, des salariés et usagers. • Prévoir qu'un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant	activités (AUz). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. En parallèle, la zone UZm autorise, sous conditions, un certain nombre de sous-destination dédiées à l'économie afin de favoriser le maintien et le développement des activités économiques en lien avec l'espace maritime de Courseulles-sur-Mer. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones NE, NH, NL, NT1 et NT2. Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. Concernant le tourisme, le règlement graphique identifie des zones (UT1 et UT2, NT1 et NT2) qui favorisent le tourisme. Au sein de ces zones, est interdit tout type de construction hormis les constructions dédiées à l'hébergement touristique et celles qui participent à l'attractivité touristique (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public…) avec ou sans conditions. Enfin, le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38) qui doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs. Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. Le règlement écrit stipule qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. De plus, le règlement graphique autorise dans la totalité des zones l'implantation d'infrastructures dédiées à la production d'énergies renouvelables, notamment solaire et thermique, dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

	néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie. • Les sites d'implantation préférentiels des activités logistiques identifiés par le présent SCoT sont les suivants : - Les sites industrialo-portuaires entre Orne et Canal ; - Le territoire à proximité du périphérique Sud, de l'échangeur « Suisse normande » à l'échangeur « Pays d'Auge », pour l'implantation d'une plateforme logistique multimodale conformément aux dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Seine ; - Le territoire compris dans un rayon de 2 km maximum autour des échangeurs du périphérique Sud de Caen ou de la RN 13 Caen-Cherbourg. • Le site correspondant aux dispositions de la DTA, dont la délimitation devra être précisée dans le document d'urbanisme, sera aménagé dans le respect des objectifs suivants : - Optimiser la consommation d'espace des différents équipements ; - Promouvoir une opération d'ensemble présentant un projet innovant dans le traitement architectural et paysager de la fonction logistique. • N'autoriser les activités logistiques dans les pôles définis au point 1.1 que dans la limite de 30 % de la superficie des zones d'activités économiques existantes ou à créer. • Prévoir qu'un bâtiment à usage de stockage portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il	Le règlement écrit stipule également qu'il est nécessaire de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à ce qu'ils soient raccordés au réseau de l'opérateur lors de son déploiement. De même, la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux des télécommunications et de la télédistribution numérique. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux. Enfin, l'OAP Patrimoniale de l'ancien village de pêcheurs à Saint-Aubin-sur-Mer vise à préserver et valoriser son identité architecturale et historique tout en encadrant son développement de manière harmonieuse. Elle met l'accent sur la protection des éléments bâtis caractéristiques (murs, venelles et maisons traditionnelles), en maintenant l'usage de matériaux et de formes architecturales adaptés. L'OAP encadre également l'intégration de nouveaux projets en imposant des règles strictes sur la hauteur et l'esthétique des constructions afin de préserver la cohérence du paysage urbain.

	devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie. • Valoriser les différents points d'intérêt touristique par des aménagements adaptés de qualité. • Desservir, par un réseau de transports en commun et des pistes cyclables interreliées, les sites touristiques majeurs pour former des itinéraires touristiques et de loisirs continus. • Aménager des espaces dédiés à la pratique des sports nautiques en bord de mer et le long de l'Orne et du canal, en privilégiant une réorganisation et/ou une réhabilitation des sites existants. • Offrir une bonne couverture numérique et mobile aux sites d'intérêt touristique pour permettre aux visiteurs de communiquer et d'utiliser les services numériques mis au point à leur attention. • Favoriser l'accueil de bateaux de croisière sur Caen-Presqu'île et à Ouistreham. • Prévoir qu'un projet d'aménagement touristique portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, le projet d'aménagement devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.	
2.3 L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces	**Concernant l'implantation des activités artisanales :** • Permettre l'implantation d'artisans dans les tissus urbains mixtes dès lors que l'activité est compatible avec les autres fonctions urbaines, notamment l'habitat, et que cette activité n'entraîne ni risque pour	<u>PADD :</u> Le PADD de la CC Cœur de Nacre, à travers son Axe 1, vise à renforcer l'emploi local en encourageant l'installation de nouvelles entreprises tout en optimisant l'utilisation du foncier existant. Cela passe par la densification et la requalification des zones d'activités, la prévention de leur dégradation, et le soutien à l'artisanat

	le voisinage, ni nuisances notamment sonores ou visuelles ; • Favoriser l'implantation des artisans en zones d'activités économiques dès lors que leur activité n'est pas compatible avec les autres fonctions urbaines et notamment l'habitat, en développant une offre foncière adaptée suffisante. **Concernant l'équipement commercial :** • Privilégier l'usage des espaces commerciaux existants pour éviter les friches commerciales : - Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes ; - Préférer la requalification et la densification des sites commerciaux existants. • Optimiser les surfaces de parking : - Favoriser la mutualisation du stationnement avec d'autres usages. **<u>Les localisations préférentielles des commerces sont les suivantes :</u>** **Localisations préférentielles d'implantation en centralité urbaine :** • Les centres des villes, des quartiers, des bourgs et des villages, caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines ; • Les opérations nouvelles d'habitat, de manière proportionnée à la population nouvelle prévue et destinée à répondre aux besoins courants de celle-ci ; • Le cas échéant, les espaces urbains mixtes, inscrits au Plan Local d'Urbanisme en zone U et dont le règlement prévoit l'habitat et les activités économiques compatibles avec celui-ci. **Localisations préférentielles d'implantation en périphérie des pôles périurbains :** • Pôles principaux : - Argences / Moult ;	dans le respect du cadre résidentiel. Il promeut aussi la multifonctionnalité des zones d'activités (services, commerces, équipements…). Le territoire affirme également son attachement aux activités portuaires et maritimes, en soutenant le port de Courseulles-sur-Mer, les activités de pêche et les cultures marines, tout en facilitant l'émergence de nouvelles activités liées à la mer. Dans son Objectif 5, le PADD entend garantir une offre commerciale diversifiée et accessible, en protégeant les commerces existants, en favorisant leur évolution, et en développant de nouvelles offres à Douvres-la-Délivrande et à Courseulles-sur-Mer en particulier. Il valorise aussi le commerce de proximité, notamment dans les centres-bourgs, et encourage une mixité fonctionnelle entre habitat, économie et services, tout en facilitant l'accès aux commerces par tous les modes de transport. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Ainsi, les zones U (notamment les zones UA et UB) autorise, sous conditions, un grand nombre d'activités économiques, artisanales et commerciales. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UZ et AUz, UA, UB et UC et AUc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones NE, NL, NT1 et NT2. Le règlement graphique comporte également des linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), classés en deux niveaux de protection. Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations. <u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent.

	- Bretteville l'Orgueilleuse (Commune Nouvelle de Thue et Mue) ; - Cagny / Frénouville ; - Courseulles-sur-Mer ; - Douvres-la-Délivrande ; - Ouistreham ; - Thury-Harcourt (Commune Nouvelle du Hom) et partie de la Commune d'Esson comprise entre la limite communale du Hom et la future déviation de la RD562. • Pôles relais : - Bretteville-sur-Laize ; - Evrecy ; - Troarn / Sannerville (Commune Nouvelle de Saline). **Localisations préférentielles en zones d'activités :** • Dans les zones d'activités existantes, non incluses dans une localisation préférentielle définie ci-dessus, et situées le long d'une voie départementale dont le trafic est supérieur ou égal à 5 000 véhicules/jour sous réserve qu'au moins 80 % de la surface de la zone demeure affectée à des activités non commerciales. • Le cas échéant, dans les nouvelles zones d'activités économiques, de manière proportionnée et pour répondre aux besoins courants des usagers de celle-ci. **Concernant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) :** • Les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable sont définies dans le « Document d'Aménagement Artisanal et Commercial » (DAAC) annexé au présent Document d'Orientation et d'Objectifs.	

2.5 Localisation de l'habitat, réhabilitation du parc de logements et équilibre social

2.5.1 Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique

2.5.2 Engager dans la durée une politique volontariste de réhabilitation et de rénovation, notamment thermique, du parc ancien

2.5.3 Favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale

Concernant le phasage et la localisation et de la production de logements :

- Répartition par EPCI de la production des nouveaux logements telle que définie dans le tableau suivant :

EPCI	Logements à construire en 20 ans	Rythme annuel moyen sur 20 ans
CU Caen la mer	40 000	2 000
CdC Cingal Suisse-Normande	3 025	151
CdC Cœur de Nacre	3 571	179
CdC Val ès dunes	2 807	140
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	2 597	130
Total	52 000	2 600

- Maîtriser l'ouverture de zones à urbaniser à court terme au regard de la programmation du SCoT à savoir :
  - Répartir prioritairement, sur chaque commune, l'enveloppe de production de logements en tissu urbain existant. Répartir en zones à urbaniser seulement si le besoin est justifié par l'absence de terrains mobilisables en tissus urbains existants mesurés à l'échelle de la classe de l'armature urbaine au sein de l'EPCI concerné.
  - Prévoir un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser à court terme pour accompagner un rythme de développement communal ou intercommunal cohérent avec le principe de l'armature urbaine et attesté par les indicateurs fondant le scénario du SCoT et suivis annuellement (évolution de la consommation d'espace, augmentation de la densification, évolution avérée de la démographie et de l'emploi aux différentes échelles de l'armature urbaine, etc.).
- Les modalités particulières de suivi des objectifs seront définies par le PLH ou le PLUi. En l'absence, retenir la date de la déclaration d'ouverture de chantier pour comptabiliser la production de logements.
- Répartir, au sein de chaque EPCI, la production de nouveaux logements par types d'espace de l'armature urbaine du SCoT, telle que définie dans les tableaux

<u>PADD :</u>
A travers son Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD entend favoriser une urbanisation maîtrisée et structurée. Le PADD favorise ainsi un développement urbain concentré sur les pôles principaux (Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer), tout en permettant des projets dans les autres communes, dans le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la loi Littoral.
La CCCN affiche également comme objectif de relancer la dynamique démographique au sein du territoire. Ainsi, pour accompagner une croissance de +0,35% par an, le PADD prévoit la création de 3 700 logements entre 2021 et 2040. L'effort sera concentré sur Douvres-la-Délivrande (un tiers des logements) et Courseulles-sur-Mer (un quart des logements), conformément au SCoT Caen Métropole.
En parallèle, et pour encourager une croissance démographique, le PADD vise également à diversifier l'offre de logements.
L'objectif est de répondre aux besoins de toutes les populations en augmentant l'offre locative (notamment sociale), en facilitant l'accès à la propriété via l'habitat abordable, en réutilisant le parc existant (notamment les grands logements pour accueillir de nouvelles familles), et en développant des logements adaptés au vieillissement (résidences séniors, habitat intergénérationnel, etc.) localisés à proximité des commerces et services.

L'Axe 2 (Objectif 9), quant à lui, affirme la volonté de l'intercommunalité de préserver les espaces naturels et agricoles. Le PADD s'engage ainsi à réduire la consommation foncière pour atteindre le « zéro artificialisation nette », en limitant l'urbanisation à 90ha sur la période 2021-2040 (dont 60ha entre 2021-2030 et 30ha entre 2031-2040), pour l'habitat, l'économie et les équipements. Pour y parvenir, la stratégie de la CC Cœur de Nacre repose sur la densification des zones urbaines existantes avec un développement concentré sur les « dents creuses » et dans la continuité du tissu urbain, mais également sur la rénovation de l'habitat ancien, la prévention des friches et la limitation des extensions urbaines. Enfin, le PADD incite à appliquer des densités adaptées à la localisation et au type de projet.

<u>Règlement graphique et écrit :</u>
Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (UA1, UA2 et UA3, UB1 et UB2 et UC). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCCN mais également les centres-bourgs, et

suivants, relatifs à chacun des EPCI couvert par le SCoT :

EPCI	Type d'espace	Logements prévus à horizon 20 ans	Rythme annuel moyen
CdC Cœur de Nacre	Communes côtières et Espace rural ou périurbain	1 322	66
	Pôles principaux	2 249	112
	Ensemble	3 571	178

- Répartir la production de nouveaux logements, dans le respect des dispositions du présent SCoT, dans le cadre d'un PLUi. Une délibération d'approbation de PLH sera considérée comme répondant au présent objectif. A défaut, la répartition par commune historique sera définie, au regard de son type d'espace et selon des critères d'accessibilité, de desserte en transports en commun et en réseaux, de niveau d'équipement public (notamment scolaire), d'équipement commercial et d'emploi.
- A défaut de PLUi ou de PLH, répartir la production de nouveaux logements à l'intérieur de chaque type d'espace par commune historique par des délibérations concordantes EPCI – Communes, de manière cohérente en fonction de l'armature urbaine, et selon le principe de polarisation recherché par le SCoT. Dès qu'elle est exécutoire, notifier cette délibération au Président du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole, Maître d'Ouvrage du SCoT.

Concernant les opérations en tissu urbain existant :

- Considérer la construction de logements dans les tissus urbains existants comme le mode de développement prioritaire de l'habitat.
- Localiser une proportion significative des logements au sein des tissus urbains existants, notamment par comblement de dents creuses, démolition-reconstruction, division parcellaire et/ou changement d'usage, reconversion de friches industrielles. Dans cette optique, une part minimale de la production

leurs extensions, des autres communes, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition. La zone AUc étant une zone d'ouverture à l'urbanisation qui suit les mêmes règles que la zone UC, elle participe également à favoriser la construction de logements. Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes.

<u>OAP :</u>

De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la typologie des communes et des formes urbaines alentours.

En parallèle, une grande majorité des OAP visent également la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi la mixité sociale au sein de la CCCN (notamment des logements locatifs et/ou sociaux, des logements pour les personnes âgées ainsi que des logements inclusifs).

L'OAP Densification fixe un minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable (dents creuses et parcelles divisibles).

	totale à construire en tissus urbains existants par EPCI est fixée par le SCoT : - Pour les autres EPCI couverts par le présent SCoT : 20 %. **Concernant les opérations en extension et en tissu urbain existant :** • Prévoir que les extensions urbaines pour accueillir de l'habitat devront se faire en cohérence et en continuité avec le tissu urbain déjà constitué, afin d'assurer une urbanisation économe en espace. • Appliquer, pour les projets portant sur un terrain de plus de 5 000 m², les densités nettes minimales définies dans le tableau suivant : **Concernant toutes les communes :** • Prévoir des mesures pour adapter l'offre en logement locatif social et/ou logement aidé à la demande notamment en termes de niveau de loyer et de typologie. • Inciter à la production de logements à prix maitrisés.	
2.6 Implantation des équipements et services	• Situer les équipements et services de niveau intercommunal prioritairement dans les pôles. • Prévoir que les implantations d'équipements et services se feront prioritairement dans le tissu urbain ou, à défaut, en continuité de celui-ci et qu'ils devront être accessibles par des modes actifs et, partout où c'est possible, par les transports collectifs.	<u>PADD :</u> A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 3), le PADD vise un développement territorial équilibré en concentrant l'urbanisation (logements, équipements, activités économiques) dans les pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, déjà mieux équipés. Il prévoit également de répondre au vieillissement de la population en facilitant le maintien à domicile, avec des logements situés à proximité des services et commerces.

Type d'espace	Densité nette minimale (en logement à l'hectare)
Centre urbain métropolitain	50
Couronne urbaine	35
Pôle de proximité d'agglomération	30
Pôle principal	25
Pôle relais	20
Couronne périurbaine proche	20
Commune côtière	20
Commune rurale ou périurbaine	15

		Dans l'Axe 3 (Objectifs 12 et 14) le PADD entend promouvoir les modes doux (piétons, vélos) en améliorant l'accessibilité aux équipements publics et en développant les infrastructures de stationnement adaptées. De même, la CCCN souhaite adapter le niveau d'équipements aux ambitions du territoire. Pour cela, le PADD affirme son soutien aux centres-bourgs via les outils des partenaires institutionnels. Il encourage l'anticipation de l'évolution des équipements existants et la mise en place d'équipements pour les besoins ponctuels des habitants, en particulier les jeunes, et notamment la création d'équipements structurants dans le sport et la culture. L'amélioration des réseaux numériques est également une volonté portée par le PADD afin d'attirer et de fixer les actifs. Pour finir, le PADD ambitionne de garantir une offre de services de qualité, notamment en santé et en services à la famille (petite enfance, périscolaire), et de renforcer les structures d'accueil pour les personnes âgées <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation des équipements et services est à privilégier, avec ou sans condition dépendamment des zones et des sous-destinations. C'est notamment le cas pour certaines zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UA, UB, UC, UE et AUc). La zone UE est d'ailleurs spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publiques. En zone A et N, toutes les constructions d'équipements ou de services sont interdites hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions. Cependant, la zone NE autorise les équipements sportifs. Le règlement écrit stipule également qu'il est nécessaire de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à ce qu'ils soient raccordés au réseau de l'opérateur lors de son déploiement. De même, la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir

		des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux des télécommunications et de la télédistribution numérique. OAP : De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. Un certain nombre d'OAP visent également à favoriser l'implantation de nouveaux équipements au sein de la CCCN, notamment au sein du tissu urbain existant et/ou en associant différents usages.
3 - L'organisation et la gestion des flux		
3.1 Cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacements	**Concernant l'ensemble du territoire :** • Définir pour toutes opérations, les aménagements adaptés et sécurisés destinés à favoriser la circulation des modes actifs sur le site, en continuité avec les secteurs environnants et en privilégiant le trajet le plus court.	PADD : A travers son Axe 1 (Objectif 5), le PADD entend favoriser le commerce de proximité, en veillant au maintien et développement des commerces dans les centres-bourgs mais également en veillant à l'intégration de commerces dans les nouveaux projets d'habitat. Ainsi, le PADD encourage l'association entre l'habitat, les activités économiques, de même que la proximité des services et l'amélioration de l'accessibilité des commerces pour tous les modes de déplacement. L'Axe 3 (Objectifs 12, 13 et 14), vise à améliorer les mobilités douces et la connectivité du territoire. Le PADD soutient les mobilités douces via un maillage d'infrastructures (pistes cyclables, chemins ruraux) et via la sécurisation des pistes cyclables (notamment suppression des entrées charretières). Le PADD pousse également à améliorer l'accessibilité piétonne aux services et équipements mais également les liaisons douces entre les lieux d'habitat et d'emploi. En parallèle, le PADD cherche à valoriser les axes structurants (ancienne voie romaine, RD404, Eurovélo 4) et à développer des boucles touristiques et du stationnements vélos adaptés. La CCCN promeut un urbanisme pensé autour des besoins en mobilités (réduction de la place de la voiture, hiérarchisation des voies, zones piétonnes ou de rencontre…). Enfin, le PADD encourage les projets mixtes (de sorte à éviter l'habitat monofonctionnel) notamment par le renforcement de la mixité à Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer et par le maintien et développement d'une offre de services et de soins de proximité de qualité.

		Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Ainsi, le règlement graphique favorise un urbanisme compact et la mixité fonctionnelle des espaces qui s'appuie notamment sur l'armature territoriale de la CCCN. Le règlement graphique identifie également des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38) qui doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs. Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. OAP : De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent également des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.
3.2 Confirmation de la priorité donnée aux mobilités alternatives à l'automobile individuelle ***3.2.1 Conforter les réseaux de transports collectifs en secteur urbain dense et à***	• Prévoir, par les collectivités compétentes en matière d'organisation de la mobilité et de la gestion de la voirie, les modalités d'insertion urbaine des transports collectifs routiers desservant les pôles. • Définir les tracés de principe des extensions de tramway et/ou la création de nouvelles lignes T.C.S.P. et, le cas échéant, les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation. • Préserver les emprises ferroviaires principales et secondaires existantes à long terme. Elles peuvent d'ores et déjà être supports de mobilités alternatives à l'automobile.	PADD : L'Objectif 12 de l'Axe 3 du PADD affirme la volonté de la CCCN de promouvoir un développement réfléchi des mobilités permettant de favoriser les mobilités douces et limiter l'usage de la voiture individuelle. Pour cela, le PADD prévoit un renforcement des mobilités douces, notamment par le développement du maillage cyclable et piéton selon le schéma de mobilités actives, la valorisation et la requalification de chemins ruraux pour compléter le réseau et la sécurisation des pistes cyclables, notamment en supprimant les entrées agricoles non adaptées. En parallèle, le PADD vise à améliorer l'accessibilité piétonne aux services et équipements et à prioriser les liaisons douces entre zones d'habitat et d'emploi. Il encourage également la mobilité intercommunale et multimodale et la promotion de solutions alternatives l'usage individuel de la voiture (covoiturage, autopartage,

destination des pôles du SCoT ***3.2.2 Promouvoir le développement des aménagements favorables aux modes actifs pour favoriser la ville des courtes distances*** ***3.2.3 Articuler les réseaux de mobilités et favoriser la multimodalité*** ***3.2.4 Accompagner les nouveaux services de mobilité comme alternative à l'usage de la voiture individuelle*** ***3.2.5 Mettre en place une politique routière cohérente***	• Définir, dans un rayon de 3km autour des pôles principaux et relais, les modalités d'une desserte adaptée et sécurisée du centre-ville par les modes actifs. • Prévoir, par le Maître d'ouvrage, lors de tout aménagement d'espaces publics et lors de la création ou la rénovation de nouvelles infrastructures routières hors infrastructures autoroutières, les aménagements cyclables et piétons nécessaires et, le cas échéant, prévoir des itinéraires de substitution. • Prévoir, par le Maître d'ouvrage, lors de la création de tout équipement recevant du public, une offre de stationnement vélo adaptée à la fréquentation du site et à la durée de stationnement. • Prévoir des normes de stationnement vélo pour toutes nouvelles constructions à vocation économique et/ou résidentielle collective. • Mettre en place des schémas cyclables à l'échelle des intercommunalités. • Desservir la gare ferroviaire de Caen, l'aéroport de Caen-Carpiquet et la plateforme ferry de Ouistreham par des itinéraires cyclables et une offre de transports collectifs adaptée. • Prévoir les possibilités de création de pôles d'échanges multimodaux en lien avec le tramway et les lignes structurantes du réseau urbain afin de limiter le stationnement au centre de l'agglomération. • Aménager les haltes ferroviaires de manière à permettre leur accessibilité multimodale et prévoir une offre adaptée de stationnement pour tous types de véhicules. • Prévoir sur le pôle d'échanges de la gare de Caen un espace identifié comme point de covoiturage longue distance.	bus à haute fréquence), notamment en s'appuyant sur l'aire multimodale du Nouveau Monde pour fluidifier les flux et soutenir le développement des transports en commun et le covoiturage et l'autopartage. La CCCN tient également à valoriser les axes structurants en utilisant notamment l'ancienne voie romaine et de la RD404 pour structurer les déplacements doux, en sécurisant et améliorant l'itinéraire Eurovélo 4 et les boucles touristiques, et en développant le stationnement vélo à proximité des lieux de vie. Le PADD valorise une conception urbaine qui favorise le rapprochement des fonctions (logement, emploi, commerces). De même, il encourage une réflexion systématique sur la place de la voiture et des modes doux dans chaque projet urbain mais aussi la mise en œuvre d'une hiérarchisation des voies et le développement de zones piétonnes ou de rencontre. En termes de stationnement, l'intercommunalité souhaite anticiper les besoins futurs en stationnement par la création de parkings motorisés équilibrés dans les zones fréquentées et l'imposition de stationnement privé suffisant pour éviter l'encombrement de l'espace public. En parallèle, le PADD tend à renforcer les équipements de stationnement doux et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38). Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. <u>OAP :</u> Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.

	• Equiper progressivement les aires de stationnement publiques de bornes de recharges pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette…). • Prévoir, sur les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette…). **Concernant les infrastructures routières :** • Ne définir ou n'inscrire de nouvelles liaisons routières que : - lorsqu'elles sont support de développement urbain, en agglomération ou dans les pôles ; - lorsqu'elles visent à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux ; - lorsque leur justification dépasse le périmètre du SCoT Caen-Métropole. • Concevoir ces infrastructures nouvelles en respectant les principes suivants : - Minimiser les emprises foncières, notamment celles des échangeurs, et les effets sur l'écoulement naturel des eaux ; - Limiter la fragmentation des espaces agricoles et l'impact du projet sur le paysage. • Rétablir, par le Maître d'ouvrage, les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue affectées par des projets d'infrastructures. **Concernant le stationnement :** • Définir, dans le centre urbain métropolitain, les corridors desservis par le tramway ou par les éventuelles lignes de T.C.S.P. à créer et y définir les principes de limitation du stationnement.	

	• Prévoir que les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser le moins possible les sols. • Prévoir que les aires de stationnement occasionnel devront être perméables.	
3.4 Equipement numérique du territoire	• Faciliter le déploiement du Très Haut Débit. • Favoriser l'équipement du territoire en réseaux et dispositifs numériques (capteurs, centre de gestion de données…) performants pour produire et analyser les données indispensables à la gestion de la ville des intelligences. • Prévoir le raccordement à la fibre optique à l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités. • Prévoir, pour toute Opération d'aménagement, la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique ou de tout autre réseau d'un débit supérieur.	PADD : Le PADD (Axe 1, Objectif 4) vise à faciliter l'implantation des entreprises en proposant des outils adaptés, notamment en assurant l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces. En parallèle, l'Axe 3, Objectif 14, affiche la volonté de fournir un niveau d'équipements cohérent avec les ambitions affichées pour le territoire, notamment en assurant une qualité de réseaux numériques à la hauteur des attentes pour fixer davantage d'actifs au quotidien sur le territoire. Règlement écrit : Le règlement écrit stipule qu'il est nécessaire de prévoir la mise en place jusqu'au domaine public des infrastructures nécessaires au cheminement des réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques de manière à ce qu'ils soient raccordés au réseau de l'opérateur lors de son déploiement. De même, la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, devra s'accompagner de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux des télécommunications et de la télédistribution numérique.
4 - Les principes d'un aménagement durable pour produire un cadre de vie qualitatif et sain		

4.1 Sauvegarde des paysages	• Identifier et protéger de l'urbanisation les cônes de vues panoramiques ouvrant sur le grand paysage. • Prévoir la reconstitution des trames paysagères qui auront été identifiées comme fragmentées ou altérées (systèmes haies-talus-fossés, alignements d'arbres…). • Maintenir, dans l'unité de « Paysage de campagne découverte » figurant sur la carte n°6, des coupures d'urbanisation entre les communes historiques afin de préserver les caractéristiques paysagères d'openfield et d'habitat groupé de la plaine de Caen. Ces coupures ne pourront être inférieures à 200 mètres.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
4.2 Mise en valeur des entrées de ville	• Engager une réflexion particulière sur les entrées de villes, des bourgs et pôles situés en bordure des axes les plus structurants. • Déterminer les aménagements visant à favoriser le report modal sur les transports collectifs, les déplacements doux (marche à pied et vélo), ainsi que l'insertion des transports collectifs, en accord avec la nature et le dimensionnement de la voirie des entrées de villes définies ci-avant. • Prévoir, pour les entrées de ville définies dans l'orientation et dans le respect des dispositions du DAAC annexé au présent DOO, des dispositions spécifiques relatives notamment à : - l'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales, - la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient, - les espaces verts et plantations, - l'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores…). • Elaborer, dans les communes concernées par les entrées de ville définies dans l'orientation un règlement de publicité, de préférence intercommunal,	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

	visant à harmoniser et minimiser l'impact visuel de la publicité le long des axes concernés.	
4.3 Protection des sites et espaces urbains remarquables ***4.3.1 Les bâtiments remarquables de la Reconstruction*** ***4.3.2 Le paysage emblématique de la Côte de Nacre*** ***4.3.3 Le paysage emblématique de la Suisse normande***	• Veiller à promouvoir l'architecture contemporaine résultant d'une réflexion sur les formes, volumes et perspectives. Permettre également les adaptations architecturales liées à la recherche de la réversibilité des bâtiments et/ou à une moindre consommation d'énergie ou à l'intégration des énergies renouvelables, notamment solaire. • Prendre des dispositions destinées à favoriser les réhabilitations de qualité des bâtiments de la Reconstruction en cherchant à respecter le vocabulaire architectural et les matériaux originels. • Prendre des dispositions destinées à favoriser la requalification des digues et du front de mer dans le respect du grand paysage de la Côte de Nacre, et veiller à la cohérence de ces dispositions avec les aménagements existants ou prévus dans les communes voisines. • Veiller à l'intégration paysagère des équipements d'hébergement et des installations de pratique des sports et loisirs de nature en privilégiant une utilisation de matériaux locaux et en végétalisant les abords des terrains concernés, en particulier les parkings. • Eviter les constructions sur les pentes, sur les points hauts et sur les lignes de rupture de pente, lorsqu'elles	<u>PADD :</u> A travers l'Axe 2, Objectif 10, le PADD vise à favoriser un développement urbain qui intègre pleinement le naturel. Pour cela, il entend offrir une place centrale à la nature au sein des espaces bâtis, nouveaux comme déjà existants, et inciter à l'application d'une densité boisée minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement. De plus, il vise à maintenir et à valoriser la biodiversité et les éléments de paysage présents sur les sites des nouvelles opérations d'aménagement. Enfin, le PADD compte veiller à ce que les opérations de constructions traitent efficacement la perméabilité de leurs franges, avec une attention accrue pour celles situées en bordures d'espaces agro-naturels. L'Objectif 15 de l'Axe 3 du PADD vise à préserver les qualités paysagères et l'identité architecturale du territoire. Il s'appuie pour cela sur plusieurs leviers. Premièrement, le PADD encourage la préservation du paysage par la protection des panoramas et des points de vue significatifs, la création de zones agricoles inconstructibles dans les secteurs paysagers sensibles et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Il favorise également une urbanisation concentrée sur les centres-bourgs et les villages, en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels. Enfin, le PADD souhaite maintenir les vues structurantes depuis les zones bâties et non bâties, et protéger les repères paysagers naturels et les lisières boisées existantes. De même, il encourage la création de transitions paysagères de qualité, notamment à l'entrée des villages, et vise à porter une attention particulière sur les constructions en points hauts et dans la vallée de la Mue. Concernant la préservation de l'identité bâtie, la CCCN affirme sa volonté de conserver les formes urbaines traditionnelles et l'architecture locale des centres-bourgs, notamment en adaptant les nouvelles constructions au style local, avec exigences sur la qualité des matériaux, et en veillant à maintenir une cohérence rurale dans les silhouettes et formes bâties des villages. En parallèle, le PADD tend à valoriser le patrimoine bâti par le recensement et la protection du bâti présentant un intérêt patrimonial et par l'encouragement à la restauration de ce patrimoine,

	entrent dans les cônes de vue des paysages offerts par les points hauts accessibles au public. • Favoriser le maintien des haies et le reboisement des parties hautes des pentes et des crêtes afin de pérenniser le vocabulaire paysager de la Suisse normande.	notamment sur le littoral et le front de mer. De plus, le PADD rend possible le changement de destination pour les bâtiments agricoles à valeur patrimoniale afin d'en garantir la préservation. En cas de réhabilitation du bâti ancien, l'adaptation aux enjeux environnementaux est attendue tout en respectant l'aspect architectural d'origine. Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés. Le règlement écrit stipule qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. De plus, le règlement graphique autorise dans la totalité des zones l'implantation d'infrastructures dédiées à la production d'énergies renouvelables, notamment solaire et thermique, dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. OAP : L'OAP Patrimoniale de l'ancien village de pêcheurs à Saint-Aubin-sur-Mer vise à préserver et valoriser son identité architecturale et historique tout en encadrant son développement de manière harmonieuse. Elle met l'accent sur la protection des éléments bâtis caractéristiques (murs, venelles et maisons traditionnelles), en

		maintenant l'usage de matériaux et de formes architecturales adaptés. L'OAP encadre également l'intégration de nouveaux projets en imposant des règles strictes sur la hauteur et l'esthétique des constructions afin de préserver la cohérence du paysage urbain. Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie. Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'OAP TVB vise à préserver la Trame Verte, notamment en protégeant un certain nombre d'éléments naturels (arbres, haies, mares…).
4.4 Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des espaces publics ***4.4.1 Une architecture de qualité au service de nouvelles formes urbaines attractives et saines*** ***4.4.2 Des bâtiments sobres et réversibles*** ***4.4.3 L'importance sociale d'espaces publics qualitatifs***	• Veiller à une composition urbaine d'ensemble de qualité, intégrant les principes de bioclimatisme, d'innovation urbaine et architecturale pour concilier compacité et densité avec cadre de vie agréable et bonnes relations de voisinage. • Veiller à la qualité des aménagements des espaces extérieurs. • Privilégier, dans les opérations d'aménagement publiques ou privées, les principes d'éco-construction ou d'éco-rénovation et adopter les principes d'une architecture bioclimatique. • Promouvoir un vocabulaire architectural contemporain de qualité. • Repérer, dans le ou les espace(s) de centralité identifié(s) au titre du point 2.1.2, les espaces publics susceptibles de faire l'objet d'un projet de	<u>PADD :</u> A travers son Axe 3, Objectif 13, le PADD entend stimuler des projets novateurs dans leur conception, en favorisant les projets qui accueillent une certaine mixité fonctionnelle, une mixité qui doit dans tous les cas être renforcée au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, et en portant des projets efficients dans leur organisation (implantation des constructions, mutualisation des besoins actuels et futurs, traitement des eaux pluviales/conception des espaces publics, optimisation de l'espace…). En parallèle, le PADD souhaite veiller à la qualité (urbaine et environnementale) des opérations produisant de l'habitat, notamment en définissant des règles pour que la densité bâtie appliquée dans les futures opérations n'entame pas la qualité de vie (maintien d'espaces libres, application d'un ratio d'espaces artificialisables, diversifier les formes urbaines, les usages, produire différents types d'habitat dans une même opération pour appliquer différentes densités…) et en préservant des espaces de respiration essentiels dans l'enveloppe bâtie en conciliant constructibilité et maintien d'un caractère rural cher aux villages. <u>Règlement écrit :</u>

4.4.4 Des espaces publics pour tous	réhabilitation et prévoir des mesures pour les aménager de manière qualitative. • Promouvoir la mixité dans tous les jurys d'aménagement urbain. • Concevoir les projets de création ou de réaménagement d'espaces publics de manière à produire des lieux à haute convivialité, c'est-à-dire accessibles et équipés de telle façon qu'ils favorisent la fréquentation d'un public diversifié, de femmes et d'hommes, jeunes et moins jeunes et de personnes en situation de handicap. • Permettre, dans les projets de création ou de réaménagement d'espaces publics, une variété de configurations, tout en évitant les impasses ou passages trop sombres, en faisant en sorte que les aménagements ne soient pas anxiogènes, afin de sécuriser l'espace sans le stériliser. • Prendre en compte systématiquement la question des différents usages et de différents publics dans les espaces publics des grandes opérations d'aménagement. • Prendre en compte la diversité des usages lors de l'aménagement ou du réaménagement de voies cyclables en favorisant la séparation des voies destinées aux véhicules motorisés et celles dédiées aux vélos et piétons.	Le règlement écrit stipule qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal. OAP : De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent. Enfin, un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation préférentielle. Ceci de façon à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.
5 - Les grands projets d'équipements et de services		
5.4 Les projets nécessaires pour développer les mobilités internes alternatives à l'automobile	**Concernant les infrastructures de déplacement :** • Veiller à la préservation des faisceaux de passage des infrastructures routières inscrites au SCoT. • Déterminer, par les Maîtres d'ouvrages des infrastructures de déplacement traversant des espaces compris dans la Trame Verte et Bleue définie au point	PADD : L'Axe 3, Objectif 12, du PADD vise à favoriser un développement réfléchi des mobilités globales et des mobilités douces en particulier. Pour cela, le PADD promeut le développement des mobilités douces au sein du territoire par le renforcement du maillage cyclable et piéton via le schéma de mobilités actives qui passe par la requalification de chemins ruraux pour compléter les itinéraires existants, la sécurisation des pistes cyclables, notamment par la suppression des

	• 1.3, la nature des continuités écologiques affectées et les rétablir s'il y a lieu. • Prévoir lors de la création ou de la modernisation de nouvelles voiries, hors voirie exclusivement dédiée au trafic de grand transit, par les Maîtres d'ouvrages des infrastructures de déplacement, des accès pour la population afin de desservir les territoires environnants.	accès agricoles dangereux, et l'amélioration des liaisons douces entre quartiers résidentiels et zones d'emploi et de l'accessibilité piétonne aux services publics. En parallèle, le PADD entend développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture, notamment via la promotion du covoiturage, de l'autopartage et des transports collectifs performants. Ainsi, la CCCN s'appuie sur une structuration du territoire autour d'axes et d'équipements clés tels que la voie romaine, la RD404, et l'Eurovélo 4 comme axes de mobilités douces et l'aire multimodale du Nouveau Monde pour fluidifier le trafic et organiser les mobilités (bus, covoiturage, autopartage). De même, le PADD vise un urbanisme adapté aux mobilités, c'est-à-dire qu'il soutient un urbanisme compact et mixte, rapprochant logement, emploi et services, notamment via l'intégration systématique des enjeux de circulation et de stationnement dans les projets urbains et la hiérarchisation des voies dans les bourgs, avec une possible piétonnisation ou création de zones de rencontre. En termes de stationnement, le PADD vise à anticiper les besoins futurs, en tenant tout de même compte de la place encore importante de la voiture. En ce sens, le PADD impose des stationnements privatifs suffisants pour limiter la pression sur l'espace public et souhaite créer de nouvelles zones de stationnement motorisé dans les secteurs fréquentés. En parallèle, la CCCN entend poursuivre le développement du stationnement pour les modes doux, notamment du stationnement pour les vélos près des pôles de vie, et l'implantation de nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38). Il identifie également des emplacements réservés dont un grand nombre est destiné à l'aménagement de nouvelles voies (notamment des voies douces) et de nouveaux espaces de stationnement. <u>OAP :</u> Un certain nombre d'OAP sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.

5.6 Les projets destinés à accroître l'attractivité du territoire et la qualité de la vie	**Concernant les équipements publics :** • Prévoir que l'implantation des équipements publics se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci. • Etablir des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement dans un souci de limitation de la consommation d'espace. • Concevoir les nouveaux équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² afin qu'ils couvrent leurs besoins en énergie. Prévoir, pour toute création ou extension d'équipement public portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m², une desserte en transport en commun à proximité et une accessibilité aux modes actifs (vélo et marche).	<u>PADD :</u> A travers son Axe 3, Objectif 14, le PADD poursuit un haut niveau d'équipements et de services à la population, notamment en anticipant l'évolution des équipements existants et en définissant les moyens de répondre aux besoins futurs. Pour cela, il compte s'appuyer sur les outils règlementaires mis en place par les partenaires institutionnels (État, Région, Département) pour dynamiser les centres-bourgs mais également permettre à chaque village de disposer d'équipements divers pour répondre aux besoins occasionnels des habitants, et notamment des jeunes générations en créant de nouveaux équipements structurants dédié aux sports ou à la culture. Enfin, le territoire souhaite fournir une qualité de réseaux numériques à la hauteur des attentes pour fixer davantage d'actifs au quotidien sur le territoire. Concernant les services, le PADD vise à préserver une offre de soins qualitative et de proximité sur le territoire de demain, notamment en facilitant le développement des services de proximité destinés aux familles (périscolaire, maisons d'assistantes maternelles, crèche, Lieu d'Accueil Enfant-Parent – LAEP…) et en améliorant les capacités des structures de prise en charge pour faire face aux enjeux du vieillissement de la population. <u>Règlement graphique et écrit :</u> Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. Le règlement graphique identifie des zones où l'installation des équipements et services est à privilégier, avec ou sans condition dépendamment des zones et des sous-destinations. C'est notamment le cas pour certaines zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante et/ou attendue (en particulier au sein des zones UA, UB, UC, UE et AUc). La zone UE est d'ailleurs spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publiques. En zone A et N, toutes les constructions d'équipements ou de services sont interdites hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions. Cependant, la zone « NE » autorise les équipements sportifs.

		OAP : Un certain nombre d'OAP favorisent la mixité fonctionnelle des sites couverts par celles-ci, notamment en mêlant l'habitat, les équipements, les commerces et les services, l'artisanat, etc. Un certain nombre d'OAP visent également à favoriser l'implantation de nouveaux équipements au sein de la CCCN, notamment au sein du tissu urbain existant et/ou en associant différents usages.
6 - Les espaces et sites à protéger		
6.1 La protection et la sécurisation de la ressource en eau	**Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols :** • Limiter l'imperméabilisation des sols en évitant les revêtements étanches partout où ils ne sont pas indispensables. • Favoriser la recharge des nappes par des moyens adaptés à la gestion des eaux pluviales. • Paysager, végétaliser et concevoir les parkings en surface de manière à imperméabiliser le moins possible les sols (parkings enherbés en particulier). **Concernant l'adéquation de l'aménagement avec la ressource en eau et la préservation du milieu :** • Protéger de toute urbanisation nouvelle les périmètres rapprochés de captage d'eau potable souterraine qui ne sont pas déjà urbanisés à la date d'approbation du SCoT. • Prévoir que, pour les opérations d'aménagement, la gestion des eaux pluviales sera gérée de telle manière que le débit de fuite après la réalisation de l'opération soit au plus égal à celui du terrain antérieur. • Justifier de l'adéquation d'un projet de développement avec la capacité de production et de distribution d'eau potable. • Procéder à une analyse détaillée et prospective de la situation, en intégrant les pics de consommation et les impacts en période de sècheresse.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

	• Réaliser des Schémas directeurs d'alimentation en eau potable pour couvrir progressivement l'ensemble du périmètre du SCoT. • Présenter l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celles de son milieu naturel récepteur, dans un souci de protection et de préservation de la ressource en eau et de l'environnement. • Réaliser des Schémas directeurs d'assainissement pour couvrir progressivement l'ensemble du périmètre du SCoT.	
6.2 La préservation de la multifonctionnalité des sols	• Inciter, dans les documents d'urbanisme, à diagnostiquer le potentiel agronomique du territoire communal ou intercommunal. • Préserver, dans la mesure du possible, les sols de la plus grande qualité agronomique identifiés à l'échelle communale, selon les spécificités locales. • Prévoir la réutilisation au plus près de la terre végétale décaissée par l'aménageur sur des sols agricoles lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, en particulier pour améliorer la fertilité de sols agricoles plus pauvres ou pour faciliter les travaux de renaturation en ville.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
6.3 La protection de la biodiversité	**Concernant la protection des réservoirs de biodiversité :** • Préserver de toute urbanisation, y compris des bâtiments agricoles et des réseaux d'eau, d'assainissement, d'énergie et de télécommunication, les zones Natura 2000. Dans la zone Natura 2000 dite de l'Estuaire de l'Orne, la plaisance et les espaces associés sont permis dans la partie Ouest de la Pointe du Siège. • Préserver de toute urbanisation, y compris des bâtiments agricoles, les Réserves Naturelles et les ENS. Les aménagements légers et d'agréments ainsi que les	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

	ouvrages légers peuvent être autorisés au sein des ENS. • Préserver de toute urbanisation les ZNIEFF de type 1. Les extensions et constructions de bâtiments agricoles dont le siège d'exploitation est compris à l'intérieur d'une ZNIEFF de type 1 à la date d'approbation du SCoT peuvent y être autorisées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de manière mesurée. • Préserver de toute extension de l'urbanisation les ZNIEFF de type 2. • L'extension mesurée des constructions existantes peut y être autorisée. Les extensions et constructions de bâtiments agricoles dont le siège d'exploitation est compris à l'intérieur d'une ZNIEFF de type 2 à la date d'approbation du SCoT peuvent y être autorisées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de manière mesurée. • Prendre des mesures, lorsque l'urbanisation à créer jouxte un réservoir de biodiversité défini ci-dessus, pour aménager un espace de transition apte à protéger l'intégrité du fonctionnement écologique de ce réservoir. • Les bâtiments et réseaux, de quelque nature qu'ils soient, existant à l'intérieur des réservoirs de biodiversité à la date d'approbation du SCoT, pourront être aménagés sur leur emprise actuelle et être reconstruits à l'identique en cas de sinistre. **Concernant la protection des zones humides :** • Protéger les zones humides qui auront été identifiées par les PLU et PLUi.	
6.4 La préservation des parcs périurbains existants ou à créer	• Protéger de toute urbanisation nouvelle les parcs périurbains existants ou à créer. Toutefois, seront autorisés les équipements nécessaires à l'accueil du public et les infrastructures nouvelles nécessaires à la mise en œuvre du SCoT.	A travers l'Axe 2, Objectif 10, le PADD vise à favoriser un développement urbain qui intègre pleinement le naturel. Pour cela, il entend offrir une place centrale à la nature au sein des espaces bâtis, nouveaux comme déjà existants, et inciter à l'application d'une densité boisée minimale pour les nouvelles opérations d'aménagement. De plus, il vise à maintenir et à valoriser la biodiversité et les éléments de paysage présents sur les sites des nouvelles opérations

	• Autoriser si nécessaire, dans les parcs périurbains existants ou à créer, les équipements de faible emprise et liés par destination à un vaste espace de nature (club équestre, centre aéré ou de vacances, école de plein-air, accueil touristique…).	d'aménagement. Enfin, le PADD compte veiller à ce que les opérations de constructions traitent efficacement la perméabilité de leurs franges, avec une attention accrue pour celles situées en bordures d'espaces agro-naturels. Règlement graphique et écrit : Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des Îlots verts identifiés en tant qu'îlot de fraicheur urbain à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent être préservés et conservés en pleine terre. L'implantation de construction principale y est interdite. Seule est autorisée l'implantation d'annexes bâties de moins de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés. OAP : Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en invitant à préserver ou à créer des éléments naturels et/ou des espaces verts, en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. L'OAP TVB vise à préserver la Trame Verte, notamment en protégeant un certain nombre d'éléments naturels (arbres, haies, mares…).
7 - La prévention et gestion des risques naturels et technologiques et des nuisances		

7.1 Favoriser la mise en œuvre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)	**Concernant les risques d'inondation par débordement :** • Prévoir des mesures au regard du risque d'inondation par débordement. • Rendre inconstructibles, par un zonage adapté, les zones classées à risque fort (rouge) dans le PPRi de la Basse vallée de l'Orne. **Concernant les risques liés aux inondations par remontée de nappes phréatiques :** • Prévoir des dispositions au regard du risque d'inondation par remontée de nappes. **Concernant les risques liés aux inondations par ruissellement :** • Prévoir des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux. **Concernant l'aménagement en zone inondable ou sous niveau marin :** • Prendre en compte, lorsqu'un aménagement dans une zone inondable ou sous niveau marin est prévu, l'aléa et décrire les dispositions qu'il édicte afin de ne pas aggraver le risque d'inondation sur le reste du territoire et, le cas échéant, prévoir des mesures pour réduire la vulnérabilité de la zone inondable concernée.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
7.2 Prendre en compte les risques sismiques, miniers et de mouvements de terrain	**Concernant les risques liés aux mouvements de terrain, les risques liés au retrait-gonflement des argiles et les risques miniers :** • Prévoir des dispositions au regard des risques de mouvements de terrain, des risques liés au retrait-gonflement des argiles et des risques miniers.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

7.3 Prévenir les risques technologiques	• Prévoir des dispositions au regard des risques technologiques et de la maîtrise de l'urbanisation dans les zones présentant un risque majeur. • Interdire la construction de bâtiments accueillant un public difficilement évacuable dans les espaces présentant un risque majeur.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*
7.4 Lutter contre les nuisances sonores	**Pour les communes concernées par le PEB des aéronefs de l'aérodrome de Caen-Carpiquet :** • Respecter les dispositions et les zonages du « Plan d'exposition au bruit des aéronefs, de l'aérodrome de Caen-Carpiquet », figurant sur la carte n°9. **Pour les communes concernées par le PPBE des infrastructures de transport terrestre du réseau national dans le Calvados et repérées sur la carte n°7 :** • Eviter de prévoir des bâtiments sensibles au sens du PPBE dans les zones susceptibles d'être soumise à des niveaux sonores dépassant les valeurs limites. • Définir, à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit classés par arrêté préfectoral, les modalités adaptées d'isolements acoustiques des bâtiments afin de garantir des niveaux de confort internes aux locaux conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé. **Concernant l'ensemble du territoire :** • Evaluer, par les Maîtres d'ouvrage des infrastructures de déplacement, l'impact sonore sur la population et prendre les mesures de protection adaptées.	*Se reporter au document 1E. Evaluation environnementale.*

D. JUSTIFICATION DU RESPECT DE LA LOI LITTORAL PAR LE PLUI

I. Rappel du contexte réglementaire entourant la loi Littoral

La loi Littoral du 3 janvier 1986 s'impose aux documents d'urbanisme de type PLU, PLUi et Carte Communale qui doivent notamment respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre activités humaines et protection des milieux ;
- La limitation de l'urbanisation et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ;
- La préservation des espaces et milieux remarquables du littoral.

L'objectif de cette loi est de contrôler et d'encadrer strictement l'urbanisation sur le littoral, afin de protéger à la fois les paysages, mais aussi les milieux naturels qui s'y rapportent. L'enjeu est d'éviter qu'une artificialisation importante et difficilement réversible se développe de façon accrue en France, pays qui compte l'une des plus grandes façades maritimes au monde. Pour cela, les principes mis en place par la loi Littoral consistent notamment à orienter le développement urbain sur le littoral au niveau des espaces déjà bâtis et à considérer le restant du littoral comme strictement inconstructible (sauf cas exceptionnels d'intérêt général) sur une bande de 100m de largeur. Les notions de covisibilité entre terre et mer et de protection des espaces proches du rivage sont également introduites par cette loi du 3 janvier 1986.

À la suite de la promulgation de la loi Elan (23 novembre 2018), le document d'urbanisme PLUi doit appliquer les dispositions suivantes, à savoir :

- L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants (art. L.121-8 CU) ;
- L'interdiction de construire au sein de la bande littorale des 100m (art. L.121-16 CU) ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121-13 CU) ;
- La préservation des coupures d'urbanisation (art. L.121-22 CU) ;
- La préservation des espaces remarquables du littoral (art. L.121-23 CU) ;
- L'estimation de la capacité d'accueil (art. L.121-21 CU).

II. La mise en application de la loi Littoral à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

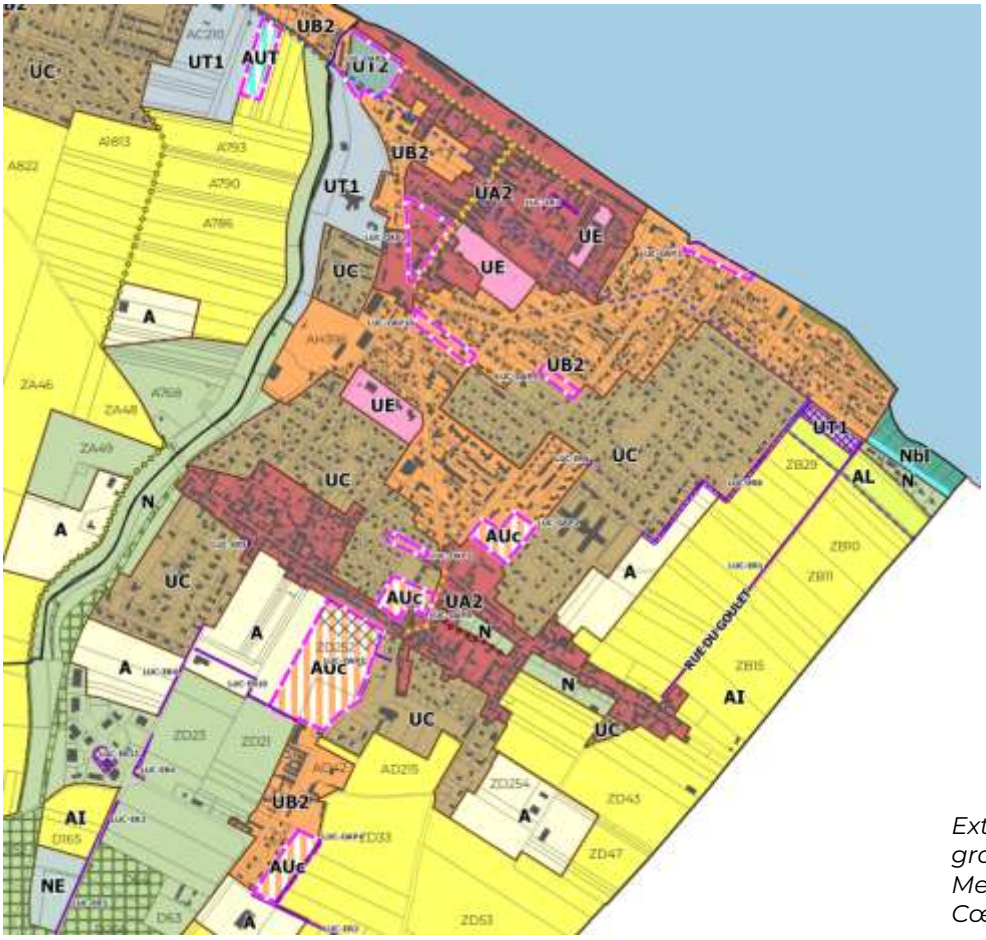
2.1. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

2.1.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

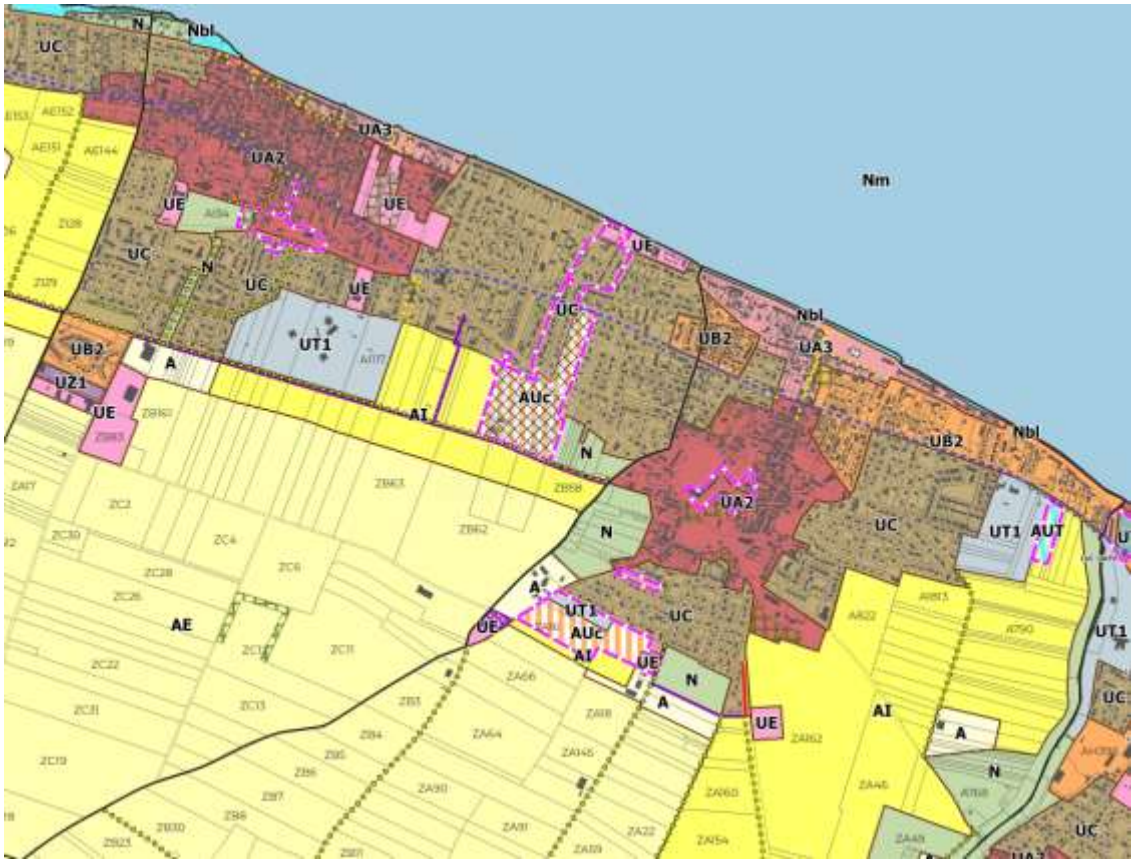
L'analyse permettant d'identifier les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants.*

2.1.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

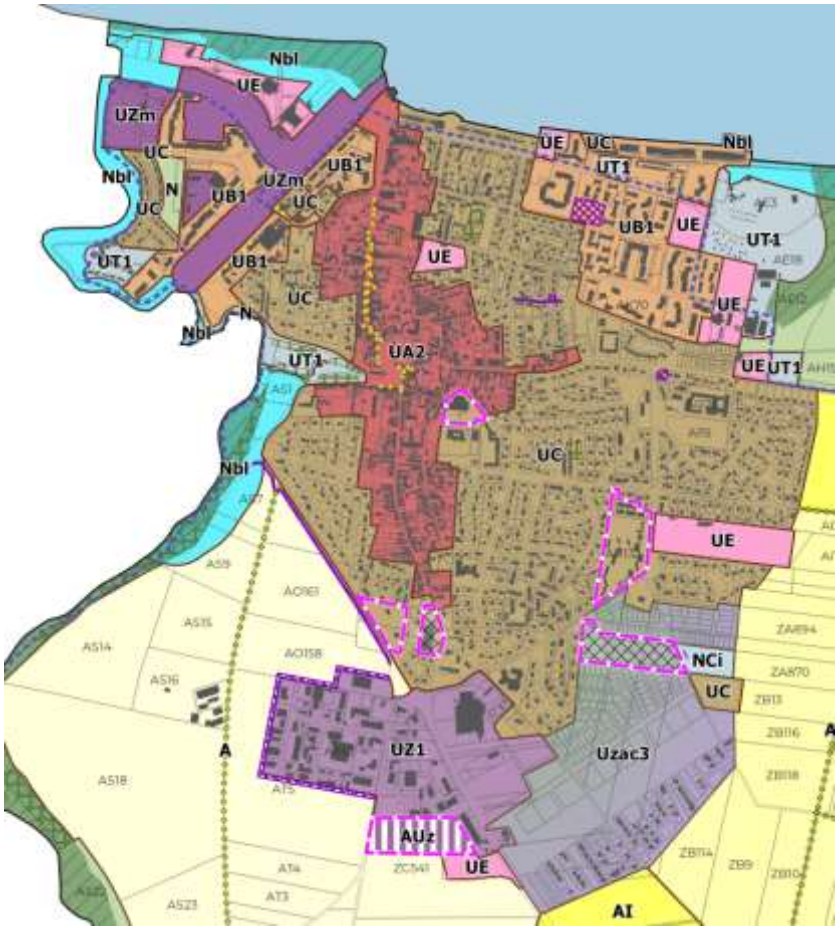
La délimitation des zones urbaines (U) par le règlement graphique du PLUi respecte les contours identifiés à travers le diagnostic général et la première partie du rapport de présentation. Les zones ouvertes à l'urbanisation (AU – en hachurés dans les extraits de plan ci-dessous) sont au nombre de deux et se situent en continuité directe des agglomérations littorales. Comme le prévoit la loi, aucune ouverture à l'urbanisation ne peut donc s'effectuer en discontinuité par rapport au village.



Extrait du règlement graphique de Luc-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre



Extrait du règlement graphique de Saint-Aubin-sur-Mer (à g.) et Langrune-sur-Mer (à d.) – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre



Extrait du règlement graphique de Courseulles-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur

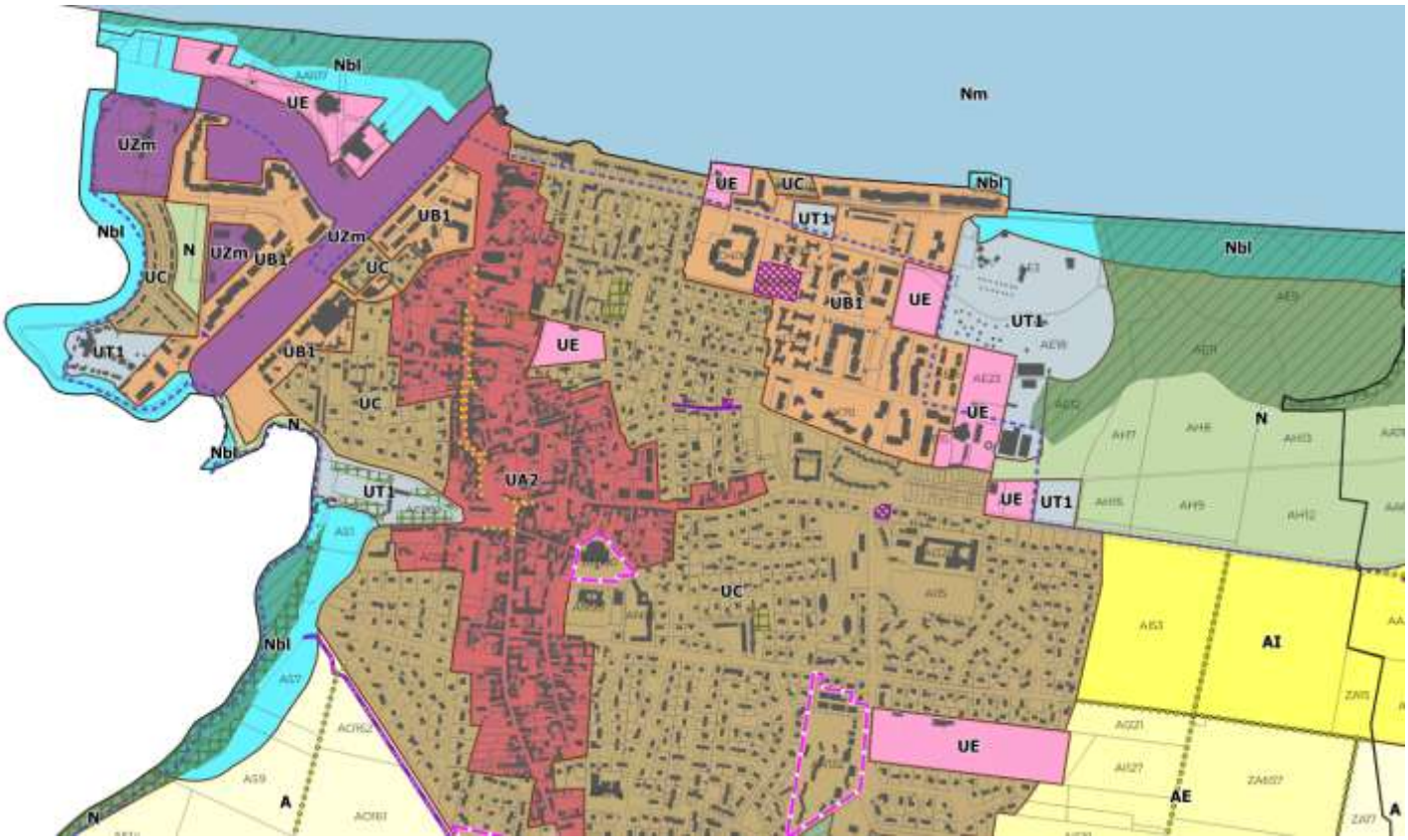
2.2. La bande littorale des 100m

2.2.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier la bande littorale des 100m sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / La bande littorale des 100m.*

2.2.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Le règlement graphique du PLUi classe en zone « Nbl » (en bleu turquoise dans les extraits de plan ci-dessous) les espaces situés à 100m ou moins de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés des communes littorales. Cela concerne donc les espaces situés en limite de la mer, mais aussi la basse vallée de la Seulles et son estuaire. Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes : « *En zone Nbl, tout aménagement ou construction est interdit. Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les règles d'urbanisme particulières au littoral et notamment les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.* »



Extrait du règlement graphique de Courseulles-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre

Extrait du règlement graphique de Bernières-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre

Extrait du règlement graphique de Langrune-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre

Extrait du règlement graphique de Luc-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre

2.3. Les espaces proches du rivage

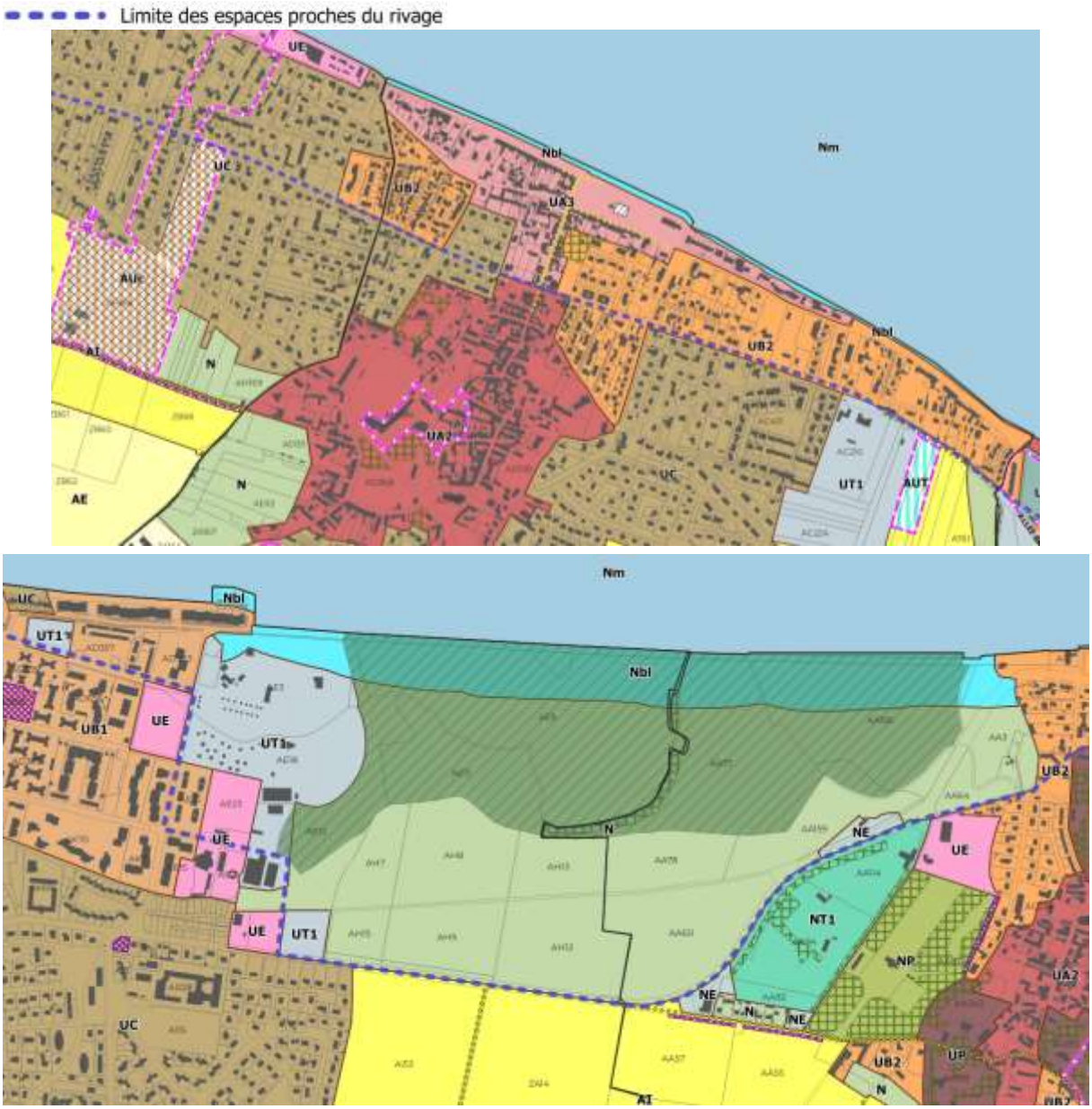
2.3.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces proches du rivage existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / Les espaces proches du rivage.*

2.3.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Le règlement graphique du PLUi affiche la limite des espaces proches du rivage telle qu'elle est présentée à travers la première partie du rapport de présentation (diagnostic général). Un trait en tiretés bleus est affiché à travers le plan de zonage n°1 du PLUi (*cf. extraits ci-dessous*). Le PLUi classe ainsi ce qui est au nord de ce trait parmi les espaces proches du rivage. Pour appliquer la loi, le règlement du PLUi édicte la règle suivante à travers ses dispositions générales (*Article 2 / Protection des espaces littoraux / Les espaces proches du rivage*) : « *Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer soit en densification des ensembles bâtis existants soit en extension de l'urbanisation présentant un caractère limité.* »

Extrait du règlement graphique de Luc-sur-Mer – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre



Extraits du règlement graphique de Langrune-sur-Mer (en h.) et de Courseulles / Bernières (en b.) – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre

2.4. Les coupures d'urbanisation

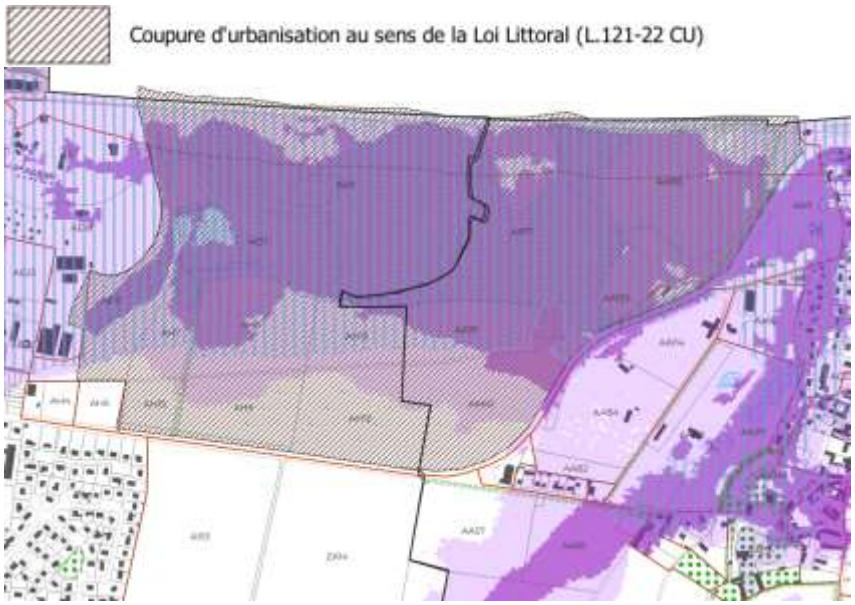
2.4.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les coupures d'urbanisation littorales existantes sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / Les coupures d'urbanisation.*

2.4.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Le règlement graphique du PLUi affiche le seul espace considéré comme formant une coupure d'urbanisation littorale sur le territoire de la CCCN. Il s'agit du secteur occupé par le marais du Platon, entre les communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer. Cet espace, matérialisé à travers le plan de zonage n°2, est délimité en cohérence avec ce qui est affiché à travers la première partie du rapport de présentation (diagnostic général). La limite de la coupure d'urbanisation suit les limites formées par les espaces bâtis ou occupés (campings) rattachés aux agglomérations littorales, ainsi que la RD 514 à l'est et au sud. En application de la loi, le règlement du PLUi fixe les règles suivantes à travers ses dispositions générales (*Article 2 / Protection des espaces littoraux / Les coupures d'urbanisation littorales*) : « *Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différentiables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes.* » Le règles précise ensuite les cas particuliers pour lesquels ces dispositions ne sont pas applicables.

Une autre coupure d'urbanisation littorale est identifiée par le SCoT Caen Métropole, entre les communes de Luc-sur-Mer et de Lion-sur-Mer. Bien que cette coupure se situe davantage sur le territoire de la commune de Lion (et donc en dehors du périmètre de la CCCN), le PLUi assurer tout de même une protection et une interdiction d'urbanisation dans le prolongement de cette coupure, sur la commune de Luc-sur-Mer. A cet endroit, les espaces agricoles sont classés en zones AI et AL, inconstructibles, tandis que les habitations implantées route de Lion sont classées en zone naturelle, ce qui garantit l'impossibilité d'entreprendre une extension d'urbanisation dans ce secteur.



Extrait du règlement graphique de Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer – Plan n°2 – PLUi CC Cœur de Nacre

2.5. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

2.5.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A.*

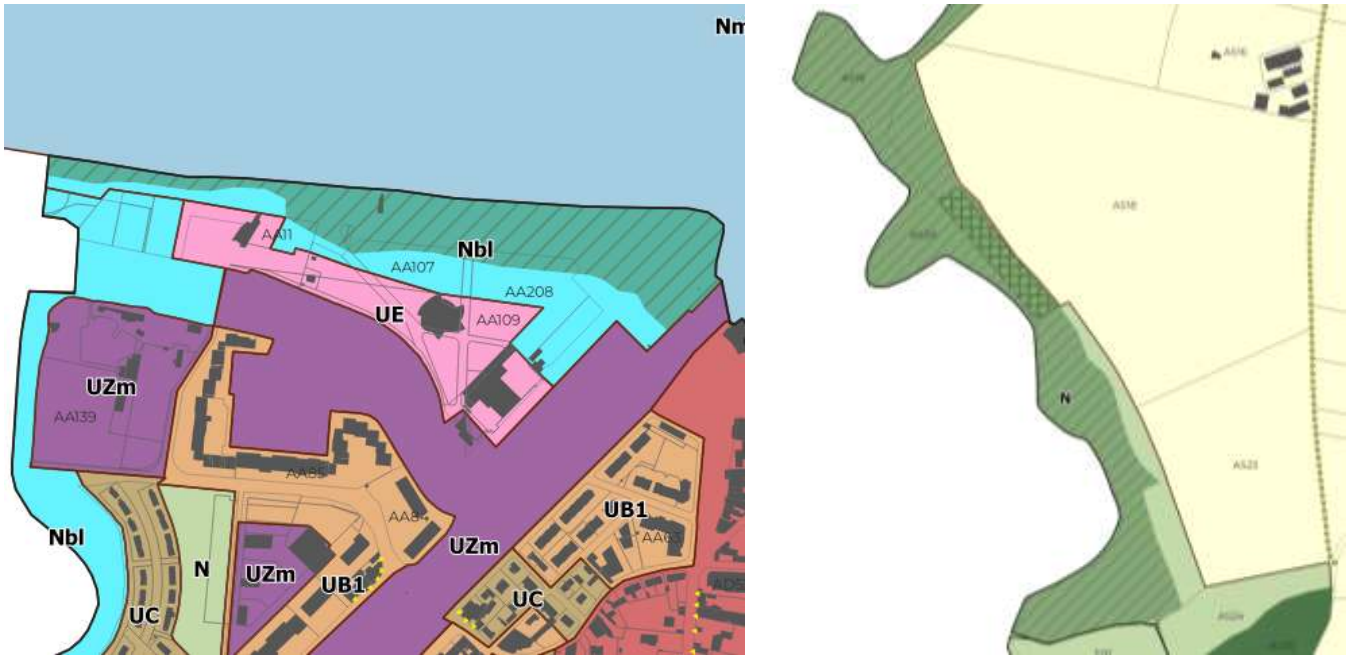
Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

2.5.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Une partie des espaces remarquables et caractéristiques du littoral présents sur la CC Cœur de Nacre se situent le long du trait de côte. C'est le cas par exemple des falaises de Luc-sur-Mer, de la plage et des dunes de Courseulles-sur-Mer, ou encore du Cap Romain entre Bernières et Saint-Aubin. Pour ces espaces, le règlement graphique du PLUi fixe un classement en zone Nbl abordée précédemment et qui concerne la préservation de la bande littorale des 100m. Ces espaces sont ainsi protégés de toute urbanisation, la zone Nbl étant par définition inconstructible.

En dehors des 100m qui suivent la limite haute du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont identifiés à travers une prescription spécifique par le PLUi (*cf. extrait ci-dessous*). Cela concerne la zone occupée par le marais du Platon et la vallée de la Seulles, que la première partie du rapport de présentation (diagnostic général) identifie en tant qu'espaces remarquables du littoral.

Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes au sein des secteurs rapportés comme faisant partie des espaces remarquables du littoral : « *tout aménagement ou construction est interdit. Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.* »



Extrait du règlement graphique – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre – Application d'une prescription « espaces remarquables du littoral » au niveau des dunes et plages (à g.) et de la vallée de la Seulles à Courseulles-sur-Mer (à d.)

2.6. Le classement des parcs et ensembles boisés significatifs

2.6.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les parcs et ensembles boisés significatifs existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / Les parcs et ensembles boisés significatifs.*

2.6.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Les espaces boisés significatifs repérés à travers le diagnostic général sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme par le règlement graphique du PLUi (*cf. extraits de plans ci-dessous*).

Extrait du règlement graphique – Plan n°1 – PLUi CC Cœur de Nacre – Espaces Boisés Classés en application de l'article L.113-1 du CU sur les parcs et ensembles boisés significatifs des communes de Luc-sur-Mer (à g.) et de Bernières-sur-Mer (à d.).

2.7. L'estimation de la capacité d'accueil

2.7.1. Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant de jauger la capacité d'accueil du territoire intercommunal est présentée à travers le document *1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / F.*

Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / L'estimation de la capacité d'accueil.

2.7.2. La mise en application à travers le PLUi de la CC Cœur de Nacre

Capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser

L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine, réalisée à travers la première partie du rapport de présentation (*Document 1A. Diagnostic général / F. Diagnostic urbain / V. L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine*), fait état d'un résultat net (après prise en compte de la rétention foncière estimée) de 86 logements produits en densification sur les cinq communes littorales du territoire dans les 10 à 15 prochaines années.

Concernant les zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le potentiel total s'élève à 650 logements. Ce chiffre représente un minimum de logements à produire sur les 21 sites concernés par une OAP à vocation principale résidentielle, avec la possibilité donc qu'il y ait davantage de logements produits dans l'avenir, moyennant un respect évidemment du règlement du PLUi pour ces 21 zones.

Le niveau de pression maximale représenté par cette estimation du nombre de logements nouveaux qu'il serait possible de créer sur ces cinq communes dans les 15 prochaines années peut alors se présenter comme suit :

- En retenant une moyenne « haute » de 4 personnes par foyer d'habitation nouvellement créé, en partant sur une hypothèse « optimiste » d'un point de vue du renouvellement de la population et de l'installation de familles avec enfants au sein de ces nouveaux logements ;
- 86 + 650 = 736 logements supplémentaires attendus à travers l'application du PLUi sur les 5 communes littorales
- 736 x 4 = 2950 habitants
- La pression maximale en termes de gain de population s'élève donc à environ 2950 habitants supplémentaires à travers la production de nouveaux logements sur ces cinq communes.

Comme le terme l'indique, il s'agit là d'une pression maximale se basant sur une densité moyenne des ménages élevée, plus de deux fois plus que la moyenne existante sur ces cinq communes (1,95 pers/moy/ménage en 2021). Le coût élevé du foncier et de l'immobilier sur les cinq communes littorales laisse penser que, parmi les logements nouvellement créés ou investis dans les années à venir, tous ne pourront pas être occupés par des familles avec enfants. Au moins une partie d'entre eux devraient être occupés par des ménages plus âgés, disposant de moyens financiers plus importants et donc d'une plus grande capacité à s'installer sur une commune littorale. Il s'agit là d'une réalité déjà bien présente sur le territoire et qui devrait perdurer. Ce constat permet donc d'affirmer que le nombre d'habitants supplémentaires sera bien moindre que le chiffre évoqué ci-dessus. Il peut être objectivement ramené à un maximum d'environ 1500 habitants, si l'on applique la densité moyenne des ménages retenue pour établir l'hypothèse d'évolution démographique dans le PADD, à savoir 1,9 pers/mén/moy. Un chiffre qui ne tient par ailleurs pas compte du fait qu'une partie des logements produits pourraient aussi être occupés en tant que résidence secondaire et donc avec une population intermittente. Le chiffre des habitants résidents (résidence principale, de façon permanente sur le territoire) sera donc en réalité encore inférieur.

En s'appuyant sur les 14 000 habitants résidents en 2021, il est donc possible d'affirmer que la population résidente de la commune n'ira pas au-delà des 16 000 habitants dans les 15 prochaines années si l'on retient l'hypothèse la plus haute qui peut être formulée. Mais

dans la réalité des faits, avec une population qui n'augmente quasiment plus ces dernières années, un vieillissement affirmé (en moyenne, 41% des habitants des cinq communes avaient plus de 60 ans en 2021, chiffre en hausse par rapport à 2010 – 30%) et un desserrement des ménages assez net (2,19 pers/moy/mén en 2010, contre 1,95 en 2021), il est plus probable qu'une large partie de la production de logements qui pourra être entreprise sur ces communes permette avant tout de stabiliser le nombre d'habitants.

Plusieurs projets de création d'hébergements touristiques ou hôteliers, ou de stationnement de camping-cars sont prévus et fléchés à travers l'application du PLUi et de certaines de ses OAP, plus précisément sur les communes de Bernières-sur-Mer (OAP Charles de Gaulle) et de Luc-sur-Mer (OAP La brèche du Moulin, zone UT route de Lion). Au moment de l'arrêt du projet de PLUi, il n'est pas possible de connaitre avec précision la capacité d'hébergements et d'accueil qui seront proposés à travers ces projets potentiels. Pour autant, il est question sur ces sites de développer un accueil encadré d'hébergements ou de stationnement de véhicules, sur des espaces desservis par les réseaux et voiries, sans empiètement sur des espaces sensibles et reconnus comme étant d'intérêt pour le fonctionnement des milieux naturels et des continuités écologiques.

Le PLUi ne permet par ailleurs pas de procéder à des extensions de périmètre et de capacité d'accueil pour les cinq campings présents sur la côte de Nacre.

Une capacité d'accueil qui respecte la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Les zones d'urbanisation (densification, ouvertures à l'urbanisation) décidées par le PLUi se trouvent intégrées ou en continuité directe des agglomérations littorales existantes. L'urbanisation possible qui en ressort se situe ainsi en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral. Aucune extension significative de l'urbanisation n'est rendue possible par le PLUi au sein des espaces proches du rivage (EPR). Les agglomérations littorales de Courseulles, Bernières, Saint-Aubin, Langrune et Luc seront maintenues dans leur enveloppe existante au sein des EPR.

Aucun développe urbain n'est prévue au niveau de la vallée de la Seulles, ni au niveau de la Capricieuse. Les autres espaces remarquables présents le long du littoral sont également protégés vis-à-vis du développement de l'urbanisation, via un classement qui assure leur préservation et l'absence de construction nouvelle en leur sein (zonage Nbl, Nerl).

Une capacité d'accueil mesurée au regard de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine

L'urbanisation sur la partie littorale du territoire doit dans tous les cas se faire en respect du PPRL du Bessin, comme cela est indiqué à travers les dispositions générales du règlement écrit. Le PPRL constitue un document supérieur au PLUi, avec valeur de servitude d'utilité publique, d'où sa présence en annexes du document d'urbanisme. L'élaboration des règles du PLUi s'est faite en étudiant de près la composition du PPRL et son application sur les communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer.

C'est ainsi que le règlement interdit toute possibilité de construction de nouveau logement au sein des zones de couleurs du PPRL. Le document permet ainsi de ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation par submersion marine sur les deux communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer couvertes par le PPRL.

Les zones d'urbanisation décidées par le PLUi se situent en retrait des espaces vulnérables vis-à-vis du risque de submersion marine qui s'exprime avant tout au niveau des deux communes de Bernières et de Courseulles. Sur ces deux communes, la volonté des élus a été de ne pas ouvrir un droit au renforcement de la construction d'habitations

dans les zones les plus exposées. Sur les trois autres communes, les choix retenus pour les zones ouvertes à une urbanisation future portent sur des sites situés là aussi dans les parties sud des zones bâties, en recul par rapport à l'espace maritime.

Une capacité d'accueil mesurée au regard des objectifs de protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Les zones d'urbanisation décidées par le PLUi se situent au sein ou en continuité directe des agglomérations littorales. Les espaces concernés par les ouvertures à l'urbanisation correspondent à des terres agricoles. En plus des projets déjà engagés au moment de l'élaboration du PLUi (par exemple la ZAC St-Ursin à Courseulles), les zones nouvellement constructibles définies par le PLUi entraineront une consommation estimée à 38ha d'espaces agricole et naturel si elles viennent à être urbanisées dans l'avenir. Pour autant, il est question de zones situées dans la continuité directe des espaces bâtis. Le cœur de l'espace productif agricole est préservé de l'urbanisation.

Le zonage et le règlement appliqué par le PLUi sur les cinq communes littorales permettent de respecter un certain équilibre entre capacité d'urbanisation nouvelle et protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles et pastorales, du fait d'ouvertures à l'urbanisation dans des proportions mesurées.

S'agissant des activités maritimes, les dispositions du PLUi n'entrainent pas de changements particuliers susceptibles de contraindre ces activités. Au contraire, le règlement appliqué autour du port de Courseulles-sur-Mer (zonage UZm) dit : « *Toute activité développée dans la zone doit s'orienter en priorité vers le domaine maritime et les activités liées à la mer (pêche, plaisance, …). Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le tableau précédent doivent ainsi respecter ce principe.* »

Une capacité d'accueil mesurée au regard des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Comme évoqué précédemment, l'évolution démographique attendue sur les cinq communes littorales devrait limiter la hausse du nombre d'habitants. Les capacités d'hébergements touristiques et hôteliers sont quant à elles appelées à se renforcer sensiblement sur certaines communes littorales du territoire, même si cela devrait demeurer dans des proportions limitées. Le PLUi ne prévoit par ailleurs pas d'extension de zones d'hôtellerie de plein air (camping). La présence humaine sur la partie littorale en haute saison estivale (période où la pression humaine est la plus forte) verra son poids s'accroître dans les prochaines années, mais dans des proportions mesurées. La principale hausse de charge représentée par cette évolution devrait en toute logique concerner avant tout les besoins en transports et en stationnements de véhicules motorisés. La CCCN et les communes littorales devront être vigilantes par rapport à ces aspects et travailler à la mise en place de nouvelles solutions de mobilités.

Les communes disposent déjà toutes d'un niveau d'équipements publics capables de répondre aux besoins en loisirs et fréquentation touristique, que ce soit en matière d'équipements sportifs ou récréatifs. Les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'électricité sont quant à eux en capacité de répondre aux besoins de la population, y compris en période de pic de fréquentation. Concernant l'approvisionnement en eau potable, la CCCN s'est concertée avec le syndicat mixte *Eau du Bassin Caennais*, gestionnaire de l'exploitation et de l'adduction en eau potable sur le secteur. Les échanges engagés entre les différents interlocuteurs durant la procédure a permis de retenir un projet jugés cohérent et compatible avec la capacité à répondre à la demande en eau de la population de demain, résidente, comme touristique. Point important : afin de sécuriser durablement l'alimentation en eau potable de la communauté de communes, l'intercommunalité a pour objectif, à horizon 10 ans, de mettre en oeuvre un projet de

potabilisation des eaux usées issues de la station d'épuration (STEP) de Bernières-sur-Mer. Un projet qui permettra d'assurer le maintien des capacités d'alimentation en eau pour les habitants et activités du territoire.

Si, en termes de quantité, l'approvisionnement en eau potable semble assuré avec l'application du PLUi envisagé, les choses se révèlent plus sensibles concernant la qualité de la ressource. Comme présenté à travers l'état initial de l'environnement (document *1B. Etat Initial de l'Environnement / 3. Les ressources / 3.2. Ressources en eau*) le littoral de la CCCN est soumis à une vulnérabilité moyenne face aux intrusions d'eau saline d'ici à 2100. La vulnérabilité se révèle plus forte au niveau de l'estuaire de la Seulles (Courseulles-sur-Mer) et des épisodes ponctuels d'intrusions salines sont d'ores et déjà observés au niveau de certains captages à proximité du littoral. C'est pourquoi la CCCN s'est attachée à limiter la capacité de croissance démographique sur son territoire à travers l'application de son PLUi. La capacité à créer de l'habitat nouveau sur le territoire et en particulier sur la zone littorale vise tout d'abord à répondre aux évolutions intrinsèques de la population résidente (vieillissement, changements des modèles familiaux ...), plus qu'à augmenter réellement le nombre d'habitants. Bien qu'il soit attendu que celui-ci augmente dans l'avenir à travers l'application du PLUi, cela doit se manifester dans des proportions très mesurées (en moyenne +0,3%/an), de façon à limiter les besoins supplémentaires en eau potable.

Comme présenté à travers les documents *« 1A. Diagnostic général / F. Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCCN / L'estimation de la capacité d'accueil »* et *« 1B. Etat Initial de l'Environnement / 5. Les nuisances et pollutions / 5.1 Gestion des eaux »* la station d'épuration des eaux usées de Bernières-sur-Mer est nettement surdimensionnée pour avoir la capacité de répondre à la fois à une hausse de population résidente, mais aussi à des fortes affluences de touristes. Actuellement, la STEU dispose d'une capacité nominale de 97000 EH, avec une charge réelle maximale de 36000 EH, soit un taux de raccordement équivalent à 37% des capacités de la station.

E. JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

I. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)

1.1. La construction du PADD

1.1.1. La méthodologie employée et les objectifs recherchés

Lorsqu'elle s'engage en 2021 dans l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la CC Cœur de Nacre s'appuie sur les bases nées de son projet de territoire établi en 2018, puis relayées plus récemment par un exercice de prospective intitulé « *Cœur de Nacre 2040 – De la Vision à l'action* ». Ces deux documents ont à la fois permis d'initier les pistes de rédaction pour le futur PADD du PLUi, en même temps que leur élaboration a permis aux élus d'instaurer entre eux de premiers échanges autour de l'aménagement de leur territoire.

Réunions de travail entre élus de la CCCN dans le cadre de l'élaboration du document de prospective « Cœur de Nacre 2040 » en octobre 2020

En 2022, un diagnostic du territoire a été réalisé et a permis d'identifier les enjeux pour l'avenir de la CCCN. Les élus de l'intercommunalité ont été invités à hiérarchiser les enjeux relevés de façon à identifier les priorités. Comme cela est présenté en préambule du document *2.PADD*, ce travail a ainsi permis de mettre en avant le fait que les élus se disent attachés à la protection de l'environnement et des ressources naturelles, de même que celle du milieu agricole et des paysages qui y sont liés. Viennent ensuite les thématiques de l'habitat et de sa répartition sur le territoire, la qualité architecturale des projets, la gestion et l'appréhension des risques naturels, ainsi que le soutien à l'économie locale qui forment un ensemble de sujets chers aux élus du territoire. Ce qui est ressorti enfin de ce travail de hiérarchisation, c'est que les élus ne souhaitent pas développer l'urbanisation si celle-ci se fait au détriment des autres enjeux précédemment abordés.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a par la suite été initiée en décembre 2022 lors d'une conférence des Maires. Les échanges et la réflexion autour du futur document se sont ensuite déroulés durant l'année 2023. Deux ateliers de travail entre élus et techniciens se sont tenus au printemps et se sont appuyés sur la base issue du diagnostic territorial et de la hiérarchisation des enjeux relevés. Au cours de ces temps d'échanges, les élus présents ont pu avancer leurs propositions à inscrire au PADD concernant les thématiques suivantes : habitat, architecture, économie, commerce, tourisme, mobilités, environnement et paysages. Ces réunions ont permis d'ajuster la base issue du projet de territoire et de dessiner le contour du PADD qui a ensuite été proposé aux élus dans sa première version au début de l'été. Plusieurs réunions en comité de pilotage ont ensuite permis de faire évoluer le document sur le fond pour parvenir fin 2023 à une version considérée comme suffisamment aboutie pour pouvoir s'engager dans la conception des pièces réglementaires du PLUi.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établi par la CCCN s'organise autour de trois axes.

Après avoir présenté l'armature qui compose le territoire de Cœur de Nacre, le premier axe du PADD expose les objectifs à atteindre pour soutenir le dynamisme du territoire, tant en termes de démographie, d'habitat, d'économie locale, ou encore d'agriculture.

Le second axe s'attache à poser des objectifs primordiaux pour garantir un avenir durable sur le territoire puisqu'il est question de la prise en compte des risques naturels à tous les niveaux et échelles de territoire, mais aussi de la protection de la biodiversité et de l'engagement de la CCCN dans la transition énergétique.

Le troisième axe porte enfin sur les questions indissociables de la qualité de vie sur le territoire. Cela concerne aussi bien les sujets de mobilités (très présentes au sein des discussions qui ont pu se tenir entre élus et techniciens, mais aussi avec le public consulté durant la procédure), de qualité des projets d'urbanisme à mener, celle des équipements publics, ou encore de la protection des paysages et de l'architecture.

La construction du PADD et le document qui en résulte se veulent être la traduction des échanges menés, mais aussi de la base issue du projet de territoire initial. Le PADD affiche des objectifs en cohérence avec les souhaits exprimés par les élus, mais aussi par le public qui s'est manifesté, dans le souci de parvenir à un compromis permettant de répondre aux différents enjeux relevés par le diagnostic territorial. Des enjeux qui peuvent présenter certaines contradictions entre eux et qu'il s'agit donc de réussir à faire cohabiter au sein d'un même projet. C'est là tout le rôle du PADD et c'est pourquoi, en même temps que le document s'attache à soutenir un certain dynamisme en termes de démographie et d'économie locale avec l'accueil espéré de nouveaux habitants, d'entreprises et d'activités touristiques, le projet intercommunal s'attache aussi à insister sur la nécessité de préserver la biodiversité présente sur le territoire, d'anticiper les risques naturels ou encore d'inscrire la CCCN dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière de façon progressive et affirmée.

1.1.2. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les objectifs et orientations suivants :

- **Axe 1 : Pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture**

1. Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire

1.1 Prioriser le développement de l'urbanisation au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer
1.2 Autoriser la conduite de projet d'urbanisation nouvelle sur les autres communes du territoire, tout en appliquant un principe de réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'en respectant le cadre dressé par la loi Littoral

2. Retrouver un dynamisme démographique
2.1 Stimuler une hausse démographique dans des proportions modérées
2.2 Accroître le nombre de logements pour répondre à l'objectif démographique
2.3 Répartir l'effort de production de logements en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT Caen Métropole

3. Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population
3.1 Proposer une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux
3.2 Tenir compte du vieillissement de la population et favoriser du mieux possible le maintien des personnes âgées à leur domicile

4. Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois
4.1 Favoriser l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire tout en limitant les besoins fonciers
4.2 Faciliter l'implantation des entreprises en proposant des outils adaptés
4.3 Affirmer l'attachement du territoire aux activités portuaires et maritime

5. Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous
5.1 Maintenir une offre commerciale forte au niveau local
5.2 Inscrire le commerce dans une logique de proximité

6. Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire
6.1 Conforter les activités orientées vers le tourisme …
6.2 … et favoriser des retombées profitables à l'ensemble du territoire
6.3 Renforcer les moyens et les équipements qui participent à l'activité touristique
6.4 Protéger et valoriser les richesses du territoire

7. Soutenir les besoins d'une activité agricole en pleine transition liée à l'identité du nord de la plaine de Caen
7.1 Savoir accompagner une agriculture qui évolue
7.2 Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

- **Axe 2 : Pour un territoire qui agit face au dérèglement climatique et pour son environnement**

8. Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels
8.1 Agir pour réduire la vulnérabilité de la zone littorale
8.2 Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir
8.3 Prévoir l'évolution des risques à venir

9. Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires

9.1 Poursuivre une réduction forte et progressive de la consommation foncière nouvelle pour atteindre l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols
9.2 Assurer la production nécessaire de logements sur le territoire tout en limitant le recours à du foncier « nouveau »
9.3 Pour un développement urbain intelligent dans sa gestion de l'espace
9.4 Aménager le territoire dans le respect de la loi Littoral

10. Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire
10.1 Protéger des milieux naturels rares et précieux
10.2 Planter et replanter
10.3 Pour un développement urbain qui intègre pleinement le naturel

11. S'engager pleinement dans la transition énergétique
11.1 Réduire significativement les besoins en énergie
11.2 Afficher ses ambitions pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées, dans le respect de la qualité de vie et des paysages

- **Axe 3 : Pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie**

12. Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire
12.1 Accompagner l'essor des modes doux
12.2 Penser l'urbanisme en fonction des besoins en mobilités
12.3 S'appuyer sur des équipements structurants pour proposer des solutions de mobilités alternatives et efficaces dans une optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre
12.4 Anticiper les besoins en stationnements

13. Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble
13.1 Stimuler des projets novateurs dans leur conception
13.2 Veiller à la qualité (urbaine et environnementale) au sein des opérations produisant de l'habitat

14. Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services à la population
14.1 Un niveau d'équipements qui doit être cohérent avec les ambitions affichées pour le territoire
14.2 Des services qui doivent être à la hauteur des enjeux
14.3 Pour un usage et un traitement de l'eau optimale dans un contexte de menace grandissante sur cette ressource vitale

15. Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier
15.1 Protéger le « grand » paysage
15.2 Travailler à des transitions paysagères de qualité
15.3 Respecter l'identité bâtie et les formes urbaines existantes
15.4 Protéger un patrimoine commun

1.2. Le respect du cadre législatif et de son application règlementaire

1.2.1. Rappel des dernières évolutions législatives

Les lois Grenelle et la loi Alur

Les lois Grenelle de 2009 et 2010, ainsi que la loi Alur de mars 2014 ont réformé le contenu et la façon d'élaborer des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, la coopération intercommunale est fortement encouragée afin d'aboutir à des projets plus cohérents et à une application des règles d'urbanisme plus équitable et justifiée. La loi Alur a en effet engagé le transfert de la compétence relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire jusqu'ici détenue par les communes vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et dont fait partie la CC Cœur de Nacre. Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par la CCCN en juillet 2021.

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers *l'Etat Initial de l'Environnement* du PLUi. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLU sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLU doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi Climat & Résilience couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, l'éducation de nos enfants, notre urbanisme, nos déplacements, nos modes de consommation et notre justice. Elle comprend des mesures pour :

- des citoyens mieux informés, une publicité plus encadrée,
- la réduction des emballages,
- le soutien aux énergies renouvelables,

- des villes moins polluées,
- la limitation des lignes aériennes intérieures,
- des logements moins énergivores,
- la réduction de l'artificialisation des terres,
- une alimentation plus durable,
- un renforcement de la protection judiciaire de l'environnement.

Dans le domaine particulier de la planification de l'urbanisme, la loi Climat & Résilience porte un ensemble de mesures qui ont pour objectif l'utilisation économe de l'espace :

- recyclage du foncier,
- limitation de l'urbanisme commercial,
- densification,
- échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser,
- meilleure évaluation des plans en cours de mise en œuvre…

Parmi ces mesures, la loi fixe des objectifs supra de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Au niveau national, elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

1.2.2. L'application de la loi à travers le PADD du PLUi

A travers ses *Axes 1 et 2*, le PADD affirme sa volonté de réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), afin d'atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols et de limiter les besoins en foncier. Ces axes traduisent la volonté de limiter l'étalement urbain dans les années à venir, tout en favorisant la densification et le renouvellement urbain. Ils détaillent également les actions à mener pour y parvenir. Sur ce point, le PADD répond aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. La CCCN affiche, dans son PADD, un objectif de consommation maximale d'ENAF limité à 60 ha pour la période 2021-2030, puis à 30 ha pour la période 2031-2040. Ce double plafond est compatible avec l'enveloppe définie par le projet de SCoT Caen Normandie Métropole en cours de modification et participe à la réduction de la consommation foncière telle que définie par le SRADDET modifié en 2024.

Le PADD, à travers l'*Axe 2*, fixe un objectif de préservation et de valorisation des espaces naturels et des éléments composant la Trame Verte, Bleue et Noire locale. Il en va de la protection des milieux naturels rares et précieux, mais aussi des réservoirs de biodiversité (zones humides, grands massifs boisés, boisements…), ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies…). Cet objectif permet d'intégrer pleinement la nature au sein du développement urbain, tout en affirmant la volonté d'une véritable protection de l'environnement.

1.3. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

1.3.1. Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

1.3.2. Le respect de ces principes par le PADD

Principe 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

A travers l'*Axe 1*, *Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique*, le PADD fixe un objectif de croissance démographique de +0,35 % en moyenne par an sur la période de 2021-2040. Cette orientation vise à inverser la tendance actuelle et à retrouver une évolution positive d'ici à 2040, avec pour ambition d'atteindre une population supérieure à 25 000 habitants.

Dans ce même axe, *Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire*, le PADD exprime la volonté de répartir les nouveaux habitants entre les pôles structurants de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer, l'objectif étant de privilégier les zones déjà dotées d'un niveau d'équipements et de services suffisant pour répondre aux besoins de la population croissante.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain :

Le PADD affiche clairement la volonté de la CCCN de limiter l'étalement urbain et la consommation de nouveaux espaces dans le cadre de son développement futur. Il encourage, d'une part, une réduction de la consommation d'espaces et, d'autre part, une concentration du développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante. Cette stratégie vise notamment à limiter les besoins en déplacements des futurs habitants. Dans cette logique, l'*Axe 3*, *Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble*, pour favoriser la mixité fonctionnelle et porter des projets efficients dans leur organisation. Cette mixité doit être renforcée au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer. Le PADD définit des règles pour que la densification des futures opérations n'altère pas la qualité de vie. Il cherche ainsi à préserver des espaces de respiration au sein des zones construites, conciliant potentiel de constructibilité et maintien du caractère rural, cher aux villages.

Par ailleurs, à travers l'*Axe 2, Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires*, le PADD vise une nette réduction de l'artificialisation des sols avec une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, l'*Axe 1*, *Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire*, le PADD souhaite renforcer les centres-bourgs, éviter la dispersion de l'urbanisation et garantir un aménagement durable, tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

Le PADD affiche le souhait de la CCCN de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément à l'enveloppe foncière définie par le SCoT Caen Normandie Métropole. Il s'inscrit également dans la dynamique de réduction de la consommation foncière, telle que fixée par le SRADDET modifié en 2024. Cette orientation vise à contribuer activement à l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols (*Axe 2, Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires*).

La protection des milieux naturels est inscrite dans le PADD, à travers l'*Axe 2*, *Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire*. La

CC Cœur de Nacre possède des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qu'il convient de protéger et de renforcer. De plus, à travers l'*Axe 3*, *Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier*, le PADD souligne l'importance des éléments naturels marquants du paysage (bosquets, alignements boisés, marais, dunes, falaises…) ainsi que des lisières boisées, qu'il est nécessaire de conserver.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :

Le PADD donne pour objectif de préserver le patrimoine historique et architectural de la CCCN (*Axe 3, Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier*), en portant une attention particulière au caractère patrimonial du littoral et aux constructions implantées sur le front de mer.

Les projets d'aménagement devront ainsi tenir compte de l'existence de ce patrimoine et assurer sa préservation ou sa restauration.

e) Les besoins en matière de mobilité :

Le PADD traite des questions de mobilité à travers l'*Axe 3, Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire*. Le développement du territoire doit ainsi s'appuyer sur tous les modes de mobilité, tenir compte des besoins de chacun au quotidien et favoriser la proximité. La CCCN a pour objectif d'améliorer et de développer les infrastructures dédiées aux mobilités douces. La Communauté de Communes souhaite également accroître l'usage des transports en commun et soutenir le développement du covoiturage, notamment grâce à l'aire multimodale du Nouveau Monde en cours de création.

Malgré tout, la CCCN restera un territoire où les véhicules motorisés et individuels sont majoritairement utilisés. Plutôt que de fixer des objectifs difficilement réalisables en matière de réduction de l'usage de la voiture, le document se concentre sur la manière d'initier un changement des modes de fonctionnement, en encourageant une réflexion systématique sur la place de la voiture et des modes doux dans les projets futurs.

Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PADD répond à ce principe à travers l'*Axe 2, Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire*, en affirmant la volonté de préserver les milieux naturels et les éléments qui les composent, tout en conciliant armature urbaine et trame naturelle. Il s'agit notamment de systématiser la prise en compte de la trame verte, bleue et noire dans les futurs projets, en vue d'un développement urbain intégrant pleinement les composantes naturelles du territoire.

De plus, à travers l'*Axe 3, Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier*. Cet objectif insiste sur l'importance de préserver, d'une part, les panoramas paysagers significatifs (mer, clochers…) et le patrimoine intercommunal, et d'autre part, les formes urbaines, en veillant à conserver la morphologie des villes et villages. La question du traitement des entrées de villes est également abordée dans cet objectif. La qualité des futurs projets, en particulier d'un point de vue paysager et patrimonial, est clairement affirmée dans cet objectif du PADD.

Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat […] :

La diversité des fonctions urbaines et rurales sur le territoire de la CCCN se reflète dans le PADD à travers l'*Axe 1, Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population*. Le PADD favorise également la mixité sociale en développant une offre de logements variée, adaptée à une grande diversité de profils : logements locatifs, sociaux, petits logements, logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, habitat inclusif, intergénérationnel, résidences seniors… L'objectif est d'associer la localisation des nouveaux logements à celle des commerces, services et équipements de proximité.

Par ailleurs, à travers l'*Axe 1, Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous*, souligne la nécessité de renforcer le lien entre développement de l'habitat, activité économique et commerces de première nécessité. Les nouvelles opérations d'habitat devront ainsi intégrer une certaine mixité fonctionnelle, incluant éventuellement des commerces.

Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :

L'*Axe 2, Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels*, permet au PADD de traiter la gestion des risques naturels présents sur le territoire de la CCCN, notamment la submersion marine, les inondations, les mouvements de terrains, le transport de marchandises dangereuses par canalisation et la gestion des eaux pluviales. Sur ces points, des objectifs clairs sont définis et devront être pris en compte dans les futurs projets urbains, afin de mieux protéger la population face aux risques identifiés. L'Objectif 11 du même axe : *S'engager pleinement dans la transition énergétique*, encourage la réduction des besoins en énergie, en promouvant le développement des énergies renouvelables, en limitant les déplacements et en favorisant l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de construction ou de réhabilitation. Il encourage également la végétalisation des parcelles pour atténuer les îlots de chaleur urbains, ainsi que la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores, qu'ils soient publics, résidentiels ou à usage économique.

Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

L'*Axe 2, Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels*, permet au PADD de traiter la gestion des risques naturels présents sur le territoire de la CCCN, notamment la submersion marine, les inondations, les mouvements de terrains et le transport de marchandises dangereuses par canalisation. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs sont définis et devront être pris en compte dans les futurs projets urbains, afin de mieux protéger la population face aux risques identifiés.

Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

Le PADD répond à ce principe à travers l'*Axe 2, Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire*, en affirmant la volonté de préserver les milieux naturels et les éléments qui les composent, tout en conciliant armature urbaine et trame naturelle. Il s'agit notamment de systématiser la prise en compte de la trame verte, bleue et noire dans les futurs projets, en vue d'un développement urbain intégrant pleinement les composantes naturelles du territoire. L'*Objectif 9* du même axe : *Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires*, le PADD entend ainsi protéger les

espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en protégeant et renforçant les fonctionnalités écologiques du territoire.

De plus, à travers l'*Axe 3, Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier*, appuie davantage sur l'importance de préserver, d'une part, les panoramas paysagers significatifs (mer, clochers…) et le patrimoine intercommunal, et d'autre part, les formes urbaines, en veillant à conserver la morphologie des villes et villages. La qualité des futurs projets, en particulier d'un point de vue paysager et patrimonial, est clairement affirmée dans cet objectif du PADD.

Principe 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme :

Le PADD affiche clairement sa volonté de contribuer à un développement durable. Il encourage, d'une part, la réduction de la consommation d'espaces, et d'autre part, la concentration du développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante, ce qui permet de limiter les besoins en déplacements des futurs habitants.

Ainsi, l'*Axe 3, Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble*, le PADD vise à optimiser le foncier et la densité du bâti, notamment en favorisant le renouvellement urbain.

Par ailleurs, à travers l'*Axe 2, Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires*, le PADD vise une nette réduction de l'artificialisation des sols avec une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

L'*Axe 2, Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels*, permet au PADD de traiter la gestion des risques naturels présents sur le territoire de la CCCN, notamment la submersion marine, les inondations, les mouvements de terrains et le transport de marchandises dangereuses par canalisation. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs sont définis et devront être pris en compte dans les futurs projets urbains, afin de mieux protéger la population face aux risques identifiés. L'Objectif 11 du même axe : *S'engager pleinement dans la transition énergétique*, encourage la réduction des besoins en énergie, en promouvant le développement des énergies renouvelables, en limitant les déplacements et en favorisant l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de construction ou de réhabilitation. Il encourage également la végétalisation des parcelles pour atténuer les îlots de chaleur urbains, ainsi que la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores, qu'ils soient publics, résidentiels ou à usage économique.

Principe 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales :

Le PADD répond à ce principe à travers l'*Axe 1, Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population*. Il affiche la volonté de proposer davantage de logements adaptés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées comme l'habitat inclusif. La création de ces logements devra être pensée en cohérence avec la localisation des commerces, services et équipements de proximité.

II. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi

2.1. L'organisation du plan de zonage et son application

2.1.1. Présentation des différentes zones du PLUi

Présentation générale

Dans le cadre de l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes Cœur de Nacre a dû relever le défi de concilier plusieurs exigences : le projet de territoire à l'échelle intercommunale, le respect du cadre législatif en vigueur, ainsi que la prise en compte des orientations et des règles établies par les PLU communaux existants (à l'exception de Basly).

L'objectif était d'instaurer une base réglementaire cohérente à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités des communes, qu'elles soient rurales ou urbaines. Les élus ont ainsi fait le choix de limiter le nombre de zones afin de favoriser une certaine homogénéité sur l'ensemble du territoire, tout en adaptant les règles aux particularités locales.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de la CC Cœur de Nacre répartit l'usage des sols en quatre grands types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles (N).

Pour cette première version du document, 32 zones ont été définies. Ce découpage, plus fin que celui des anciens PLU communaux qui en comptaient 20, permet une meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux enjeux locaux. Chaque zone repose sur des critères précis en matière d'aménagement du territoire.

Ce nouveau zonage permet de répondre à divers objectifs : protection des espaces naturels, développement de l'habitat, soutien aux activités économiques et implantation d'équipements publics. Certaines zones sont spécifiquement destinées à préserver les milieux naturels et les terres agricoles sensibles, tandis que d'autres visent à accompagner la densification urbaine.

Chaque zone est encadrée par un ensemble de règles précises concernant la constructibilité, l'usage des sols et la protection de l'environnement. L'ensemble de ces dispositions vise à garantir un développement harmonieux et cohérent du territoire, en tenant compte à la fois des besoins des habitants et des contraintes géographiques et écologiques.

Présentation par zone

La zone urbaine (U)

La zone Urbaine correspond aux secteurs à dominante urbaine, où la vocation principale est d'accueillir une mixité de constructions compatibles avec un cadre résidentiel. Elle se caractérise par une cohabitation entre un bâti ancien et des constructions plus récentes, permettant l'implantation d'activités et de services divers, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'habitat.

Cette zone s'applique aux espaces déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, ainsi qu'aux secteurs pourvus — ou en cours d'équipement — en réseaux publics (électricité,

eau potable, défense incendie) et en infrastructures d'intérêt collectif, dont la capacité permet de desservir de nouvelles constructions.

La Zone Urbaine se décline en 17 secteurs, définis selon leur vocation dominante, leur morphologie urbaine existante ou les formes urbaines à privilégier :

- UA1 : zone urbaine centrale de Douvres-la-Délivrande, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions ;

- UA2 : zone urbaine centrale de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles intermédiaires pour les hauteurs maximales des constructions ;

- UA3 : zone urbaine centrale de Reviers, Basly, Plumetot, Cresserons, Anisy et Colomby-Anguerny, ainsi que du front de mer bâti des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte (habitat, commerce, services, équipement, artisanat ...), caractérisées par une densité bâtie soutenue et des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions ;

- UB1 : zone de faubourgs denses et mixtes de la commune de Courseulles-sur-Mer, en prolongement du centre-bourg, caractérisée par des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions ;

- UB2 : zone de faubourgs denses et mixtes des communes de Douvres-la-Délivrande, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et d'Anisy en prolongement des centres-bourgs, caractérisée par des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions ;

- UC : zones résidentielles en prolongement des centres-bourgs ;

- UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- UP : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt ;

- UT1 : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques de plein air et de stationnement de camping-cars ;

- UT2 : zone urbaine à vocation hôtelière ;

- UZ1 : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer,

- UZ2 : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Anisy, Cresserons, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Plumetot, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer,

- Uzac1 : zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée des Hauts-Prés à Douvres-la-Délivrande – ZAC créée et en cours de réalisation,

- Uzac2 : zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée de La Fossette 2 à Douvres-la-Délivrande – ZAC créée et en cours de réalisation,

- Uzac3 : zone urbaine couverte par la zone d'aménagement concertée du Parc St-Ursin à Courseulles-sur-Mer – ZAC créée et en cours de réalisation,
- UZco : zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy,
- UZm : zone urbaine à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime sur la commune de Courseulles-sur-Mer.

La zone à urbaniser (AU)

La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone AU se compose de trois types de zones :

- AUc : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UC,
- AUt : zone à urbaniser à vocation d'hébergement touristique,
- AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'OAP) dans la continuité d'une zone UZ1.

La zone Agricole (A)

La zone A (agricole) a pour vocation de préserver le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle autorise principalement les constructions strictement nécessaires à l'exercice des activités agricoles, ainsi que l'évolution des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi.

Des sous-secteurs spécifiques ont été définis afin d'encadrer plus précisément les conditions de construction, notamment en matière de hauteur et de volume des bâtiments (zone « AE »). L'un de ces sous-secteurs interdit même toute nouvelle construction, y compris à usage agricole : c'est la zone « AI ». Ce choix, porté par les élus de la communauté de communes, vise à préserver les nombreux cônes de vues paysagers présents sur le territoire. Cette zone AI a été délimitée en veillant à ce qu'elle ne couvre pas de bâtiments agricoles en activité. Le zonage appliqué applique donc systématiquement un zonage agricole constructible pour les bâtiments d'activité agricole existants et pour lesquels les élus du territoire souhaitent autoriser une évolution future (extension, destruction/reconstruction). Le zonage « A » appliqué autour des bâtiments d'exploitation est ainsi d'une superficie suffisante pour permettre ces évolutions éventuelles. Le zonage « AI » et « AE » se trouve donc toujours à distance raisonnable des bâtiments d'activité agricole.

La zone A se compose de cinq types de zones :

- A : zone agricole (construction de bâtiments agricoles autorisée, extension mesurée des habitations existantes, annexes autorisées sous conditions) ;
- AE : zone agricole autorisant les nouvelles constructions de façon encadrée (hauteur, volume, emprise au sol) ;
- AI : zone agricole inconstructible ;
- AL : zone agricole littorale ;
- AT : STECAL en zone agricole pour autoriser les constructions $relatives aux besoins de l'aérodrome de Courseulles.

La zone Naturelle (N)

La zone N (naturelle) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. La zone N se compose de 12 types de zones :

N : zone naturelle (extension mesurée des habitations existantes, annexes autorisées sous conditions),

- Nbl : zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme,
- NC : zone naturelle concernée par une exploitation de carrière,
- NCi : zone naturelle dédiée au fonctionnement et à l'entretien du cimetière canadien de Reviers et du cimetière de Courseulles,
- NE : secteur de zone naturelle autorisant les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Nerl : espaces remarquables du littoral,
- NH : zone naturelle habitée et autorisant de façon encadrée l'évolution des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions présentes,
- NL : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs,
- Nm : zone naturelle de l'espace maritime,
- NP : secteurs peu denses et d'intérêt patrimonial,
- NT1 : zone naturelle dédiée au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer,
- NT2 : zone naturelle à vocation touristique.

2.1.2. Organisation des plans de zonage et leur évolution par rapport aux documents d'urbanisme communaux

Le règlement graphique du PLUi se compose de trois plans complémentaires. Le nombre de prescriptions et d'informations affichés étant important, en plus du zonage en lui-même, le choix de la communauté de commune s'est porté sur une répartition à travers ces trois plans.

Le plan n°1 présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activités autorisés ou interdits par le règlement.

Le plan de zonage n°1 s'accompagne de plusieurs dispositifs réglementaires complémentaires, en application du Code de l'urbanisme. Il comprend notamment :

- des **emplacements réservés** (article L.151-41) ;
- des **bâtiments pouvant changer de destination** (article L.151-11) ;

- des **périmètres soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (articles L.151-6, L.151-7 et R.151-8) ;
- des **secteurs limitant le nombre de places de stationnement** (articles L.151-30 et R.151-43, 3°) ;
- des **secteurs réservés à un usage exclusif de résidence principale** (article L.151-14-1) ;
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** (article L.113-1) ;
- des **linéaires de chemins à créer ou à préserver** (article L.151-38) ;
- ainsi que des **linéaires commerciaux à maintenir** (article L.151-16).

Ces éléments complètent le zonage réglementaire en apportant des précisions sur les usages, les protections ou les orientations spécifiques applicables à certaines parties du territoire.

Le plan n°2 met en valeur le patrimoine protégé, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il recense à la fois :

- le **patrimoine naturel**, à travers les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d'arbres, talus, mares, zones humides, espaces boisés) ;
- et le **patrimoine bâti et architectural**, qui comprend aussi bien des éléments ponctuels ou isolés que des murs, des façades, ou encore des ensembles bâtis cohérents.

Le plan n°2 affiche également les espaces sensibles :

- les **zones humides, marais, vasières, tourbières**, correspondant aux espaces humides avérés et au sein desquels toute construction nouvelle est interdite ;
- les **zones fortement prédisposées à la présence de zone humide** ;
- les **périmètres de protection de captage,** avec renvoi en annexe 4A (plan des servitudes d'utilité publique) pour connaître le détail et la catégorisation des périmètres de protection ;
- les secteurs avec **conditions spéciales de constructibilité** pour des raisons environnementales, de risques ou encore d'intérêt général.

Ce patrimoine fait l'objet de prescriptions spécifiques, intégrées dans les Dispositions Générales du règlement du PLUi, afin d'en assurer la préservation et la mise en valeur.

Est également affiché à travers le plan n°2 le périmètre d'application réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin, qui concerne uniquement les communes de Bernières-sur-Mer et de Courseulles-sur-Mer.

Enfin, le plan n°3 permet d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal :

- **inondation par débordement de cours d'eau** ;
- **risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales** ;
- **risque d'inondation par remontée de nappe**, avec renvoi en annexes générales pour connaître les niveaux d'aléas ;
- **zone potentiellement inondable**, concernant des secteurs présentant un risque présumé d'inondation ;
- **risque de chutes de pierres et de blocs,** entre zones de risques avérées et périmètre de sécurité autour de ces zones ;

- **risque de glissement de terrain** ;
- **risque de cavités souterraines.**

Pour chacun de ces risques, le règlement du PLUi édicte un certain nombre de règles de constructibilité adaptées en fonction de la nature du risque et du niveau de danger, en renvoyant également aux aléas présentés en annexes générales du dossier.

2.1.3. Les principales évolutions du zonage et leurs justifications

Des sous-secteurs pour répondre aux spécificités territoriales

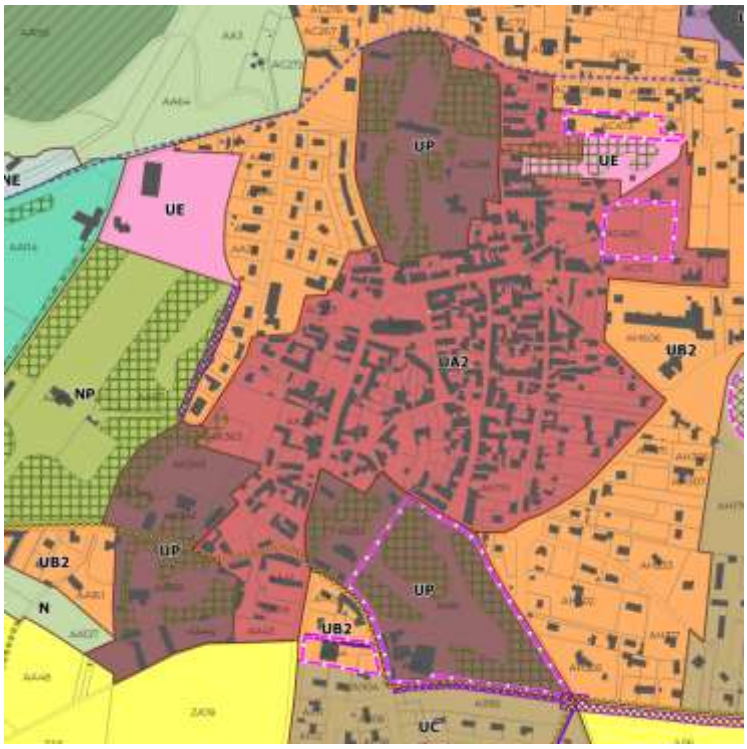
Soucieuse de prendre en compte les spécificités locales, la Communauté de communes a mis en place des sous-secteurs indicés permettant d'adapter le règlement non pas en fonction des volontés propres à chaque commune, mais selon les caractéristiques partagées par certains territoires. Ces adaptations portent notamment sur la densité bâtie, la hauteur des constructions ou encore l'organisation urbaine.

Ainsi, la **zone UA**, dédiée aux centres-villes ou centres-bourgs, est subdivisée en plusieurs sous-secteurs :

- **UA1** : correspondant au centre-ville de Douvres-la-Délivrande ;

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UA1 à Douvres-la-Délivrande

- **UA2** : regroupant les centres-villes de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer ;



Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UA2 à Bernières-sur-Mer

- **UA3** : s'appliquant aux centres-bourgs d'Anisy, Basly, Colomby-Anguerny, Cresserons, Plumetot et Reviers, ainsi qu'aux fronts de mer bâtis de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer.

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UA3 à Basly

Ou encore, la zone dédiée aux activités économiques (Uz) comprend plusieurs sous-secteurs, en fonction de la vocation de la zone :

- **Uzco** : zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy ;

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UZco à Anisy

- **UZm** : zones à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime ;

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UZm à Courseulles-sur-Mer

- **UZ1** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délivrande, Cresserons, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer ;

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UZ1 à Cresserons

- **UZ2** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur la commune d'Anisy.

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UZ2 à Anisy

Les zones **Uzac1, Uzac2** et **Uzac3** s'appliquent respectivement sur les zones d'aménagement concertées (ZAC) des Hauts-Prés (Douvres-la-Délivrande), de la Fossette 2 (Douvres-la-Délivrande) et St-Ursin (Courseulles-sur-Mer). Le règlement de ces zones vise simplement à renvoyer à l'application des Cahiers des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) appliqués sur chacune de ces ZAC.

Extrait du plan de zonage n°1 : zones Uzac1 et à Uzac2 à Douvres-la-Délivrande, et Uzac3 à Courseulles-sur-Mer

De la même manière, la zone UT, dédiée à l'accueil d'activités touristiques, est divisée en deux sous-secteurs :

- **UT1** : zone urbaine destinée aux hébergements touristiques de plein air et au stationnement de camping-cars ;

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UT1 à Langrune-sur-Mer

- **UT2** : zone urbaine à vocation hôtelière.

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone UT2 à Luc-sur-Mer

Enfin la zone NT, de nature essentiellement touristique tout en étant classée en zone naturelle, est elle aussi structurée en deux sous-secteurs :

- **NT1** : zone naturelle dédiée au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer ;

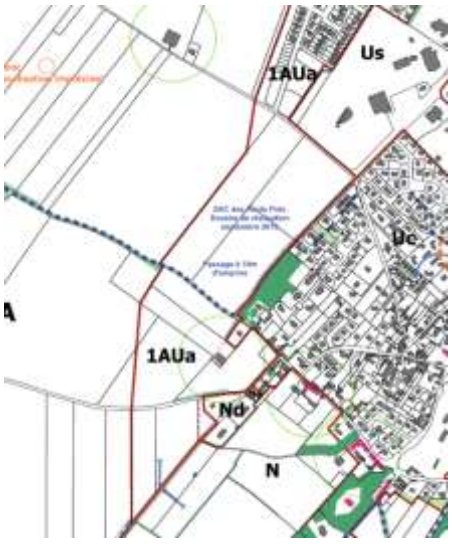
Extrait du plan de zonage n°1 : Zone NT1 à Bernières-sur-Mer

- **NT2** : zone naturelle à vocation touristique.

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone NT2 à Douvres-la-Délivrande

Classement en U des secteurs construits

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUi qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction. Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUi octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet.

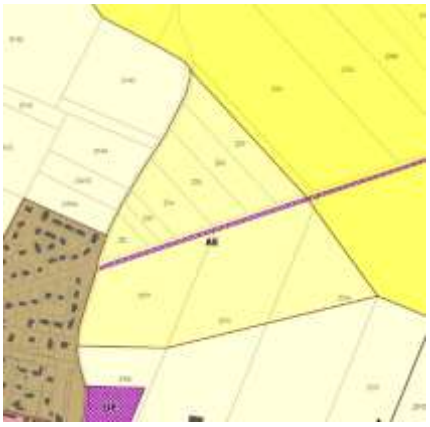


Extrait du PLU de Douvres-la-Délivrande : ZAC des hauts-prés (1AUa)

Extrait du plan de zonage n°1 : ZAC des Hauts-Prés (Uzac1) à Douvres-la-Délivrande

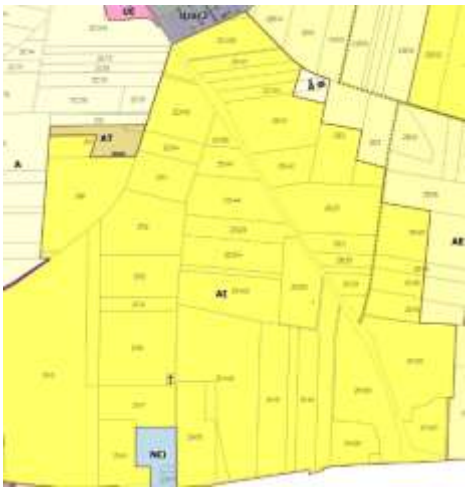
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de communes a souhaité affiner le zonage agricole (zone A) en définissant plusieurs sous-secteurs spécifiques, afin de mieux encadrer les possibilités de construction et de répondre aux enjeux réglementaires et territoriaux.

- Le sous-secteur **AE** (Agricole Encadré) a été instauré pour encadrer les nouvelles constructions agricoles, en fixant des règles précises sur les hauteurs, les volumes ou l'implantation des bâtiments. L'objectif est de garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage rural tout en permettant une certaine évolution de l'activité agricole.



Extrait du plan de zonage n°1 : Zone AE à Basly, Route de Douvres

- Le sous-secteur **AI** (Agricole Interdit) a été créé pour interdire toute nouvelle construction, y compris à usage agricole. Ce classement concerne les secteurs particulièrement sensibles, notamment en raison de leur valeur paysagère, comme les cônes de vue à préserver, ou encore leur vulnérabilité environnementale. L'application de ce classement résulte de ce qui a pu être constaté en phase de diagnostic (*cf. Document 1A / G. Diagnostic paysager / II. Lecture du paysage / 2.8. Les vues remarquables*), à savoir que le territoire de la CCCN abrite de nombreuses ouvertures paysagères, profondes et marqueuses de l'identité locale. Sur ce point, l'objectif du PLUi est de répondre à l'objectif n°2 du PADD, à savoir de valoriser les paysages caractéristiques du territoire. La candidature des plages du Débarquement du 6 Juin 1944 pour être inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO justifie également la volonté de protéger les paysages alentours, notamment les vues en direction du littoral. Le contour du zonage AI a été établi en tenant compte de l'activité agricole existante. Ainsi, en cas de présence d'une exploitation agricole, le zonage dessiné veille à conserver une surface d'au moins 1 ha en zone A autour des bâtiments agricoles existants, de façon à faciliter leurs potentielles évolutions futures, comme la création de nouveaux bâtiments.

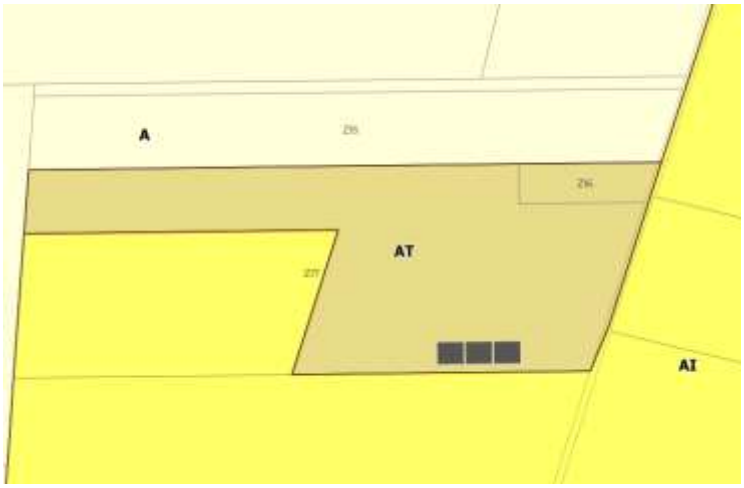


Extrait du plan de zonage n°1 : Zone AI à Courseulles-sur-Mer, Route de Caen

- Le sous-secteur **AL** (Agricole Littoral) répond spécifiquement aux exigences de la loi Littoral. Il s'applique aux espaces agricoles situés à proximité du rivage, où l'urbanisation est particulièrement encadrée. Ce sous-secteur permet de concilier l'activité agricole avec les principes de la loi Littoral, notamment la préservation des espaces naturels et agricoles, la limitation de l'urbanisation diffuse et la protection des paysages côtiers.

Extrait du plan de zonage n°1 : Zone AL à Luc-sur-Mer

- Enfin, le sous-secteur **AT** (Agricole Technique) a été instauré pour répondre aux besoins fonctionnels de l'aérodrome de Courseulles-sur-Mer. Ce classement permet d'assurer le maintien et l'aménagement éventuel des installations liées à l'activité aéronautique dans un cadre agricole, tout en limitant les usages à ceux strictement nécessaires à son fonctionnement.



Extrait du plan de zonage n°1 : Zone AT à Courseulles-sur-Mer

Grâce à cette organisation en sous-secteurs, la zone agricole bénéficie d'un cadrage réglementaire plus fin, garantissant à la fois la pérennité des activités agricoles, la protection des paysages et la prise en compte des contraintes législatives ou techniques propres à certains secteurs du territoire.

Evolution des surfaces des zones

D'après le tableau ci ci-dessous, le passage des anciens PLU communaux au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Cœur de Nacre s'est accompagné d'une refonte du zonage visant à la fois la simplification réglementaire, la cohérence territoriale et la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles. Si la surface totale du territoire reste inchangée (5 718 ha hors commune de Basly), on observe une légère augmentation des zones urbaines, passant de 1 171 ha à 1 298 ha (soit +10,5 %), traduisant une volonté de structurer et densifier les espaces déjà urbanisés. Cette évolution s'est accompagnée d'une sectorisation fine (notamment avec les zones UA1 à UA3, UT, UZ, etc.) permettant d'adapter les règles aux caractéristiques locales tout en renforçant l'homogénéité à l'échelle intercommunale.

À l'inverse, les zones à urbaniser (AU) ont fortement diminué, passant de 149 ha à 47 ha, soit une baisse de 68,46 %, marquant une volonté forte de lutte contre l'étalement urbain et une mise en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les zones agricoles, quant à elles, progressent légèrement (+84 ha) pour atteindre 66,48 % du territoire, confortant leur rôle structurant. La création de sous-secteurs (AE, AI, AL, AT) permet d'adapter la réglementation aux enjeux spécifiques : encadrement des constructions, protection des paysages sensibles, respect de la loi Littoral ou encore réponse aux besoins techniques (aérodrome de Courseulles-sur-Mer). Enfin, les zones naturelles reculent de 16,15 %, en partie du fait du reclassement de certaines surfaces à vocation agricole, mais bénéficient d'un zonage plus précis et diversifié (NT1, NT2, Nerl, NP...), permettant une meilleure protection des milieux naturels, de la trame verte et bleue, et des espaces à vocation touristique. Ce nouveau découpage illustre un effort de rationalisation et de mise en cohérence du territoire, conciliant développement maîtrisé, protection des ressources et cohésion intercommunale.

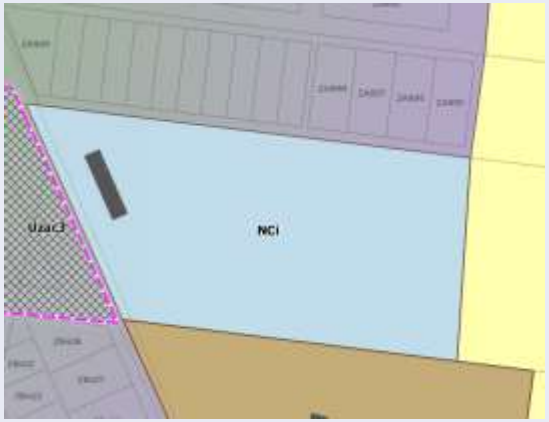
Le règlement graphique du PLUi reflète ainsi la nette domination des espaces agricoles et naturels dans l'occupation du territoire de la CC Cœur de nacre. En cumulé, zones A et N représentent plus de 76% de la superficie du territoire. Avec l'application de ce règlement, le PLUi permet ainsi de garantir la préservation du caractère rural de l'intercommunalité et des paysages qui y sont liés, à travers le maintien d'une très nette majorité d'espaces agricoles et naturels d'une part, et l'encadrement de l'urbanisation d'autre part qui s'exprime en particulier à travers une surface très réduite occupée par les zones d'urbanisation future potentielle (zones AU).

Surfaces zones anciens PLU cumulés *(sans Basly)*			**Surfaces zones PLUi** *(sans Basly)*		
Zones	**ha**	**% CCCN**	**Zones**	**ha**	**% CCCN**
ZONE URBAINE			***ZONE URBAINE***		
Ua	*294*	*5,15%*	*UA1*	*40*	*0,70%*
Ub	*262*	*4,58%*	*UA2*	*135*	*2,36%*
Uc	*445*	*7,78%*	*UA3*	*70*	*1,23%*
Ue	*42*	*0,73%*	*UB1*	*28*	*0,49%*
Ut	*38*	*0,66%*	*UB2*	*125*	*2,18%*
Uz	*91*	*1,59%*	*UC*	*611*	*10,68%*
			UE	*64*	*1,12%*
			UP	*20*	*0,35%*
			UT1	*35*	*0,61%*
			UT2	*2*	*0,04%*
			UZ1	*70*	*1,22%*
			UZ2	*2*	*0,03%*

			UZco	3	0,05%
			Uzac1	32	0,56%
			Uzac2	19	0,33%
			Uzac3	31	0,53%
			UZm	13	0,23%
Total zones U	**1 171**	**20,48%**	**Total zones U**	**1 298**	**22,71%**
ZONE A URBANISER			**ZONE A URBANISER**		
AUh	114	1,99%	Auc	36	0,63%
AUt	6	0,11%	Aut	1	0,01%
AUz	28	0,50%	Auz	10	0,18%
Total zones AU	**149**	**2,60%**	**Total zones AU**	**47**	**0,83%**
ZONE AGRICOLE			**ZONE AGRICOLE**		
A	3 208	56,11%	A	1 523	26,64%
Ap	502	8,77%	AE	1 033	18,07%
At	4	0,07%	Al	1 240	21,69%
Azh	3	0,06%	AL	2	0,04%
			AT	3	0,05%
Total zones A	**3 717**	**65,01%**	**Total zones A**	**3 801**	**66,48%**
ZONE NATURELLE			**ZONE NATURELLE**		
N	223	3,90%	N	495	8,65%
Ne	22	0,39%	Nbl	38	0,66%
Nh	17	0,30%	NC	18	0,31%
Np	377	6,59%	NCi	4	0,07%
Nt	23	0,40%	NE	3	0,06%
Nz	18	0,31%	NL	1	0,02%
Nzh	1	0,02%	NP	5	0,10%
			NT1	6	0,10%
			NT2	1	0,01%
Total zones N (hors zone maritime : Nm)	**681**	**11,91%**	**Total zones N** (hors zone maritime : Nm)	**571**	**9,98%**
TOTAUX			**TOTAUX**		
	5 718	**100%**		**5 718**	**100%**

2.1.4. Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

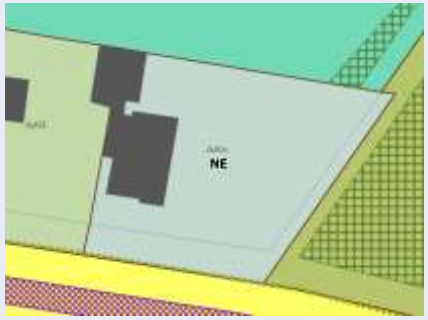
Communes	Secteur – Dénomination (nom du village, hameau, lieu-dit)	Extrait règlement graphique	Justification taille et capacités d'accueil limitées
AT			
Courseulles-sur-Mer	Lieu-dit Les Rotys - Base ULM Thyphoon's air club		La zone AT correspond à un secteur agricole à vocation spécifique, accueillant les installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome de Courseulles-sur-Mer. Dans ce cadre, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations présentant une nécessité technique impérative et directement liée à l'activité de l'aérodrome, conformément aux dispositions de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un usage strictement encadré, visant à permettre le maintien des activités aéronautiques, tout en préservant le caractère agricole et paysager du secteur. Les aménagements doivent faire l'objet d'un soin particulier en matière d'insertion paysagère, afin d'en limiter au maximum l'impact visuel sur le grand paysage. Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limite séparative, ce qui limite l'usage du foncier et contribue à une implantation plus respectueuse du cadre environnant. Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL : - Un seul STECAL « AT » appliqué à travers le règlement du PLUi - L'enveloppe classée en zone AT correspond strictement à l'emprise actuellement occupée par les infrastructures de l'aérodrome de Courseulles, sans extension sur les espaces alentours Nature des projets envisagés : - Aucun projet n'est pour l'heure envisagé au sein de cette zone dont l'application relève avant tout de la volonté de faciliter le fonctionnement de l'aérodrome.

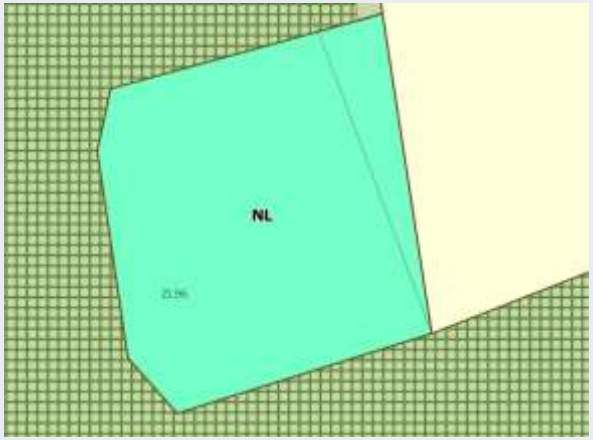
<table>
<tr><th colspan="4">NCi</th></tr>
<tr><td>Courseulles-sur-Mer</td><td>Cimetière Saint-Ursin</td><td> 
</td><td rowspan="2">La zone NCi correspond à un secteur naturel dédié au fonctionnement et à l'entretien du cimetière canadien de Reviers et du cimetière de Courseulles-sur-Mer. Seules sont autorisées les installations et constructions strictement nécessaires à ces fonctions. Les constructions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement à leur site d'implantation, tant sur le plan paysager qu'au regard du bâti environnant. Afin de préserver la qualité du cadre naturel et le caractère du lieu, les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative, ce qui limite l'usage du foncier, mais garantit une meilleure insertion dans l'environnement. Le règlement limite par ailleurs à 10 % l'emprise au sol des constructions rapportées au terrain d'assiette du projet.

Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL :
- Seulement 2 STECAL « NCi » appliqués à travers le règlement du PLUi
- Les espaces classés en zone NCi correspondent strictement aux emprises actuellement occupées respectivement par le cimetière St-Ursin à Courseulles et le cimetière Canadien de Reviers, sans extension possible sur les espaces alentours.

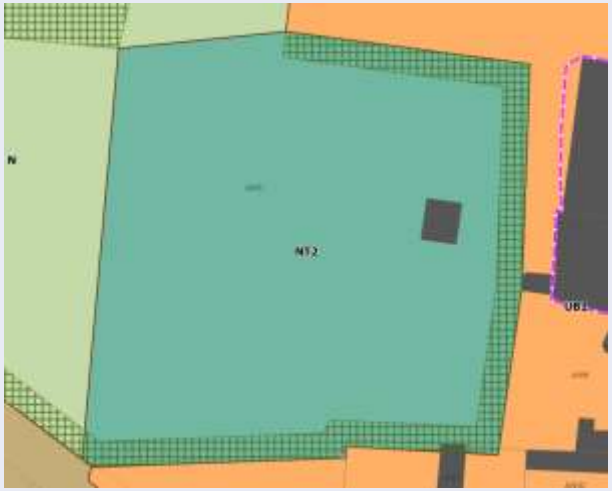
Nature des projets envisagés :
Aucun projet n'est pour l'heure envisagé au sein de ces zones dont l'application relève avant tout de la volonté de faciliter le fonctionnement des cimetières en autorisant d'éventuelles constructions nouvelles dans l'avenir, tout en encadrant fortement la constructibilité.</td></tr>
<tr><td>Reviers</td><td>Lieu-dit Clos des Monts - Cimetière Militaire Canadien de Bény-sur-Mer</td><td>
</td></tr>
<tr><th colspan="4">NE</th></tr>
</table>

Basly	Lieu-dit Les Campagnes		La zone NE correspond à un secteur naturel spécifique dans lequel peuvent être autorisés, de manière encadrée, certains commerces, activités de services, et équipements d'intérêt collectif ou de service public. Cette zone a pour vocation d'accueillir uniquement des usages présentant un intérêt général ou répondant à un besoin local identifié, tout en préservant les qualités environnementales du site. Sont autorisés, sous conditions, l'artisanat, le commerce de détail, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les équipements sportifs ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Toute construction ou aménagement est en principe interdit, sauf dans des cas particuliers dûment justifiés. Par exception au principe d'interdiction générale des constructions dans ce secteur, certains aménagements peuvent être autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs de préservation de la zone. Il s'agit notamment des extensions limitées à 30 % de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, des aménagements directement liés au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux commerces et services déjà présents. Peuvent également être autorisées les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation et qu'elles soient conçues de manière réversible, en utilisant des matériaux perméables, non bitumés ni bétonnés. L'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la superficie du terrain, le reste devant être conservé en pleine terre afin de préserver l'infiltration des eaux et le caractère naturel du site. Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante, et l'implantation en limite séparative est interdite, ce qui réduit les possibilités d'occupation du foncier, mais garantit une meilleure insertion paysagère. Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL :
Bernières-sur-Mer	Côte de Nacre Rugby Club		
Bernières-sur-Mer	Garage M.THOMAS Renault		

Bernières-sur-Mer	Restaurant L'As de Trèfle		- 6 STECAL « NE » appliqués à travers le règlement du PLUi - Les espaces classés en zone NE correspondent strictement aux emprises actuellement occupées par les équipements existants à ces endroits, sans extension possible sur les espaces alentours. Nature des projets envisagés : Aucun projet n'est pour l'heure envisagé au sein de ces zones dont l'application relève avant tout de la volonté de faciliter le fonctionnement des équipements présents en autorisant d'éventuelles constructions nouvelles dans l'avenir, tout en encadrant fortement la constructibilité.
Douvres-la-Délivrande	Lieu-dit Le Val		
Luc-sur-Mer	Lieu-dit Delle de Morange		
NL			

Basly	Lieu-dit Les Campagnes – Moto Club de Basly		La zone NL correspond à un secteur naturel à vocation d'activités de loisirs. Cette zone est destinée à accueillir des activités de loisirs ou touristiques, tout en préservant le caractère naturel ou forestier du site. Sont autorisés, sous conditions, les logements, l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les entrepôts. Toutefois, seules les constructions et aménagements directement liés au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente sur le site peuvent être autorisés. Les projets doivent s'insérer de manière harmonieuse dans leur environnement et respecter le caractère naturel ou forestier de la zone. Les constructions doivent être conçues pour assurer une intégration optimale dans leur site d'accueil, tant sur le plan naturel que bâti. Par ailleurs, leur implantation en limite séparative est interdite, ce qui restreint l'usage du foncier et participe à la préservation des espaces non bâtis. Le règlement limite par ailleurs à 10 % l'emprise au sol des constructions rapportées au terrain d'assiette du projet. Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL : - Seulement 2 STECAL « NL » appliqués à travers le règlement du PLUi - Les espaces classés en zone NL sont de superficie restreinte (0,8 ha à Basly et 0,75 ha à Reviers). Nature des projets envisagés : - Concernant Basly, aucun projet n'est pour l'heure envisagé au sein de la zone NL dont l'application relève avant tout de la volonté de faciliter le fonctionnement du site de moto-cross en autorisant aussi bien l'évolution du bâtiment existant, comme d'éventuelles constructions nouvelles dans l'avenir pour améliorer l'accueil du public et des participants, tout en encadrant fortement la constructibilité. - Concernant Reviers, l'application de la zone NL se justifie par un projet de développement d'activités ludiques pour enfants au-dessus de la vallée de la Mue. Le classement en zone NL à cet endroit vise à
Reviers	Lieu-dit Les Garennes		

			permettre la construction de structures en dur pour l'accueil du public.
NT1			
Bernières-sur-Mer	Terrain de camping Euroteam		La zone NT1 correspond à un secteur naturel dédié au fonctionnement du camping de Bernières-sur-Mer. Cette zone est destinée à accueillir les activités nécessaires au fonctionnement du camping, dans le respect du cadre naturel environnant. Sont autorisés, sous conditions, les logements, l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, les autres hébergements touristiques ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. La rénovation et l'extension des constructions existantes sont possibles, sous réserve que l'extension reste limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date du 23 mai 2019. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% du terrain, le reste doit être traité en pleine terre. La hauteur des constructions ou installations ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et ne devra en aucun cas constituer une extension de l'urbanisation. La hauteur maximale autorisée est fixée à 6m. En outre, les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative, ce qui restreint davantage les possibilités d'occupation du foncier. Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL : - Un seul STECAL « NT1 » appliqué à travers le règlement du PLUi - L'enveloppe classée en zone NT1 correspond strictement à l'emprise actuellement occupée par le

			camping « *Euroteam*» de Bernières-sur-Mer, sans extension possible sur les espaces alentours. Nature des projets envisagés : Aucun projet précis n'est pour l'heure envisagé au sein de cette zone dont l'application relève avant tout de la volonté de faciliter le fonctionnement du camping et d'autoriser d'éventuelles nouvelles constructions en dur pour faciliter l'accueil des touristes, tout en encadrant fortement la constructibilité dans ce secteur sensible.
NT2			
Douvres-la-Délivrande	Lieu-dit Tailleville		La zone NT2 correspond à un secteur naturel à vocation touristique. Cette zone concerne des secteurs à fort enjeu paysager ou environnemental, où l'urbanisation doit rester très limitée. Cette zone permet d'encadrer strictement les constructions liées à l'hébergement touristique léger, compatibles avec la préservation du site. Sont autorisées, sous conditions, les constructions à usage d'hébergement touristique ainsi que l'installation de résidences mobiles de loisirs, à condition d'une bonne insertion paysagère et environnementale. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% du terrain, le reste doit être traité en pleine terre. La hauteur est limitée à 6 m, afin de préserver le caractère naturel des lieux et d'éviter toute atteinte aux paysages ou aux sites avoisinants. Les constructions ne peuvent pas s'implanter en limite séparative, ce qui limite l'usage du foncier. Ces règles garantissent le maintien de la vocation naturelle du secteur tout en autorisant une activité touristique maîtrisée, sans pour autant constituer une extension de l'urbanisation. Caractère exceptionnel et mesuré de ce STECAL : - Un seul STECAL « NT2 » appliqué à travers le règlement du PLUi - L'enveloppe classée en zone NT2 occupe une surface de 0,6 ha et se limite à une emprise située en continuité directe du hameau de Tailleville.

			Nature des projets envisagés : L'application du STECAL NT2 se justifie par un projet d'implantation à cet endroit de constructions en dur pour de l'hébergement touristique.

2.2. L'organisation du règlement et son application

2.2.1. *La structuration du règlement*

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU communaux, à commencer par la forme (à l'exception du règlement du PLU de Plumetot qui adoptait déjà cette organisation). L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 23 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux (à l'exception donc du PLU de Plumetot). Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la Communauté de Communes Cœur de Nacre a fait le choix d'appliquer des règles pour le minimum d'espaces libres de pleine terre à conserver à l'échelle de l'unité foncière ou d'un terrain d'opération. Fonctionnant à l'inverse de la traditionnelle règle d'emprise au sol maximale des constructions, cette règle peut permettre soit d'ouvrir la possibilité à la densification urbaine, soit d'assurer le maintien d'espaces non bâtis et donc de limiter la densification de certains secteurs.

2.2.2. *La composition du règlement*

Le choix a été fait de faciliter autant que possible la compréhension du règlement du PLUi. La construction de ce dernier s'est appuyée sur les 11 règlements de PLU préexistants sur le territoire, à travers un travail d'analyse croisée de ces documents, suivie d'une mise en parallèle des retours d'expérience rencontrés par le service urbanisme de la CCCN. Pour autant, le règlement du PLUi ne résulte pas d'une compilation des règles des 11 PLU communaux. Au-delà de la reprise des règles jugées comme étant pertinentes et donnant

satisfaction depuis leur mise en place, la volonté des élus de la CCCN a aussi été de supprimer les phrases trop longues, peu claires et rendant finalement complexe la compréhension de la règle et donc son application. Les règles jugées trop « mathématiques » n'ont également pas été retenues dans le cadre de l'élaboration du règlement car jugées comme étant parfois difficiles à interpréter et à justifier.

Le règlement du PLUi cherche désormais à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants. Le souhait des élus est de disposer d'un document réglementaire permettant de trouver le bon équilibre entre d'une part le soutien à la densification urbaine qui est désormais incontournable et d'autre part la qualité des projets et leur capacité à s'intégrer dans leur environnement, avec le souci de respecter le cadre de vie des habitants et l'équilibre intrinsèque du territoire (milieux naturels, gestion des risques, ressource en eau …).

Les destinations et sous-destinations de constructions autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions s'accompagnent de schémas purement illustratifs et n'ayant pas vocation à faire la règle. L'objectif recherché est celui de la pédagogie autour de règles écrites parfois discutables et sujettes à l'interprétation de chacun.

2.2.3. La justification des règles appliquées par le PLUi

La zone urbaine (U)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	**Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations interdites** *Règlement écrit – pages 66 à 78*	Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone urbaine. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone urbaine dont il est question. En zones UA, UB et UC, l'objectif est de permettre leur bon fonctionnement, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logement, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que certaines destinations soient autorisées sous conditions. En zone UE, l'objectif est de prioriser l'usage de la zone pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les sous-destinations telles que les cinémas, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition. En zone UP, l'objectif du règlement est avant tout de protéger le patrimoine bâti présent sur site, tout en s'assurant de la possibilité de faire évoluer les constructions existantes. En zones UT1 et UT2, l'objectif du règlement est ici de soutenir les activités touristiques et plus particulièrement l'hébergement, qu'il s'agisse de l'offre d'hôtellerie de plein air et les hébergements touristiques insolites pour la zone UT1, ou de l'offre hôtelière uniquement pour la zone UT2 (adaptation au contexte de chaque site), tout en encadrant strictement la constructibilité des secteurs concernés. En zones UZ, le but recherché est de soutenir le fonctionnement de l'activité économique et son développement. La distinction entre les zones UZ1/UZ2 d'un côté et UZco et UZm de l'autre côté se manifeste à travers ces premières règles. A l'inverse des zones UZ1 et UZ2, la zone UZco interdit les constructions à usage industriel et limite davantage le nombre de sous-destinations autorisées étant donné que cette zone ne s'applique qu'à un endroit : à Anisy, au niveau de la coopérative agricole existante dans la partie sud de la commune. Le règlement vise donc simplement à autoriser certaines sous-destinations à conditions qu'elles soient en lien direct avec le fonctionnement de la coopérative. Pour la zone UZm, appliquée autour du port de Courseulles-sur-Mer, les sous-destinations autorisées doivent

		être en priorité en lien avec le domaine maritime et les activités qui sont liées à la mer. L'objectif étant de pouvoir accompagner les activités portuaires et en lien avec le commerce de produits de la mer pour assurer le fonctionnement du port de Courseulles, sans soutenir le mitage du secteur en autorisant d'autres formes d'activités économiques. S'agissant des zones Uzac1, 2 et 3, le règlement renvoie à l'application des dispositions édictées par les CPAUPE appliqués respectivement sur chaque zone d'aménagement concertée, de façon à ne pas créer de doublon en termes de réglementation en renvoyant à ces seuls CPAUPE.
	Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières *Règlement écrit – pages 78 à 81*	Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement. Cette partie vise à s'assurer que les projets menés respectent le caractère et la vocation principale de la zone dans laquelle ils se développent. Les conditions fixées par le règlement ont ainsi vocation à accompagner les projets de constructions nouvelles ou d'évolutions des constructions existantes, sans que ceux-ci viennent menacer le caractère de la zone.
	Mixité fonctionnelle et sociale *Règlement écrit – page 81*	La règle définie vise à soutenir la création de logements aidés sur le territoire à partir d'une certaine taille d'opération (ici le seuil est fixé à 5 logements minimum), en application des objectifs fixés par le PADD pour la diversification de l'offre en logements et la réponse aux besoins diversifiés de la population. L'objectif est notamment de pouvoir assurer la création d'un minimum de logements permettant de répondre aux besoins des catégories sociales plus précaires ou dont les revenus sont insuffisants pour pouvoir s'implanter sur le territoire.
Volumétrie et implantation des constructions	**Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer** *Règlement écrit – pages 82 à 88*	Le règlement définit (voir Lexique) ce qu'il nomme une « bande de constructibilité principale » (BCP) pour les zones UA1, UA2, UA3 et UB2. Au sein de cette BCP (d'une profondeur de 20m), les constructions doivent respecter un alignement avec les façades sur rue des constructions voisines, ou directement avec la limite de l'emprise publique ou de la voie desservant le terrain. L'objectif est de favoriser un usage optimal de la surface disponible sur le terrain et de garantir par ailleurs le maintien d'un front bâti régulier et homogène. La zone UB1 n'est pas concernée par l'application de la BCP. Cette zone, uniquement appliquée sur la commune de Courseulles-sur-Mer, concerne un secteur composé de constructions généralement implantées en retrait de plusieurs mètres, voire dizaine de mètres, si bien que la BCP n'a ici pas d'utilité.

		Le fait de ne pas appliquer de BCP en zone UC s'explique par la volonté des élus de ne pas autoriser l'implantation des constructions en limite d'emprise publique dans cette zone résidentielle. Les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins 3m. A noter que cette distance est inférieure à celle qui était jusqu'alors souvent appliquée à travers les PLU communaux, à savoir entre 5 et 6m minimum. Le règlement du PLUi favorise ainsi la densification des zones résidentielles sur le territoire, tout en maintenant un principe de recul minimum pour maintenir un front bâti relativement homogène et assurer également le stationnement des véhicules sur le terrain privé. A ce sujet, le règlement fixe par ailleurs que toute construction à destination de logement doit prévoir sur le terrain de l'opération un minimum de deux places de stationnement non closes. Aucune règle ne s'applique en zone UE afin de ne pas contraindre la création d'équipements publics dont l'implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible. La règle édictée en zone UT1 vise avant tout à assurer un certain recul des constructions de plus de 20m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise publique (5m), de façon à augmenter la visibilité pour les sorties de véhicules de ces zones sur la voie. La règle édictée en zone UT2 a pour but de garantir le respect de l'unité architecturale présente dans la rue Guynemer à Luc-sur-Mer. Concernant la règle applicable en zones UP, UZ1, UZ2, UZco et UZm (implantation en limite d'emprise publique ou en retrait d'au moins 5m), l'objectif est de favoriser un usage optimisé du foncier disponible et donc de densifier davantage les zones d'activités, sans pour autant rendre l'implantation en limite de rue obligatoire. Auquel cas, s'il y a recul des constructions, le règlement s'assure que celui-ci observe une distance suffisante pour dégager la vue sur les sorties de véhicules et favoriser également le stationnement des véhicules au-devant des constructions, sur le terrain d'assiette de l'opération.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *Règlement écrit – pages 89 à 92*	Là encore, l'application de la bande de constructibilité principale a pour but d'optimiser l'usage du foncier dans les 20 premiers mètres des terrains en zones UA1, UA2, UA3 et UB2, en obligeant les constructions réalisées à s'implanter sur au moins une limite séparative de propriété. Concernant les zones UB1, UC, UP, UT1 et UT2, le règlement autorise les constructions à s'implanter en limite séparative de propriété, mais à condition de limiter leur hauteur dans une bande de 3m mesurée depuis la limite séparative. Le but est de réduire l'impact de la construction sur le terrain voisin, que ce soit en termes d'impact visuel, comme d'ensoleillement pour la parcelle adjacente. Le règlement vise ainsi à concilier le soutien à la densification des enveloppes bâties et la préservation de la qualité de vie.

		Le même principe s'applique au sein des zones à vocation d'activités économiques (UZ1, UZ2 et UZm) en cas de partage d'une limite avec une zone urbaine à dominante mixte (UA, UB) ou résidentielle (UC), pour les mêmes raisons. Aucune règle ne s'applique en zone UE afin de ne pas contraindre la création d'équipements publics dont l'implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.
	Emprise au sol et surface de pleine terre *Règlement écrit – pages 92 à 93*	Là encore, le règlement du PLUi vise à répondre au difficile équilibre entre recherche de la densification urbaine d'une part et conservation d'espaces de respiration d'autre part. Le choix a ainsi été fait de ne pas réglementer le maximum d'emprise au sol pour les constructions dans l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone UP où le plafond est fixé à 25% en raison de la vocation « protectrice » de cette zone vis-à-vis du patrimoine existant sur les terrains qu'elle couvre. Pour les autres zones U, la volonté des élus est ainsi de ne pas limiter l'emprise des constructions pour favoriser au mieux la densification et l'aboutissement de projets qui peuvent être intéressants pour le dynamisme du territoire. En parallèle, le règlement fixe une part minimum de surface de pleine terre à respecter. Cette règle doit permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres, mais aussi pour favoriser aussi bien la densification urbaine en cas de pourcentage faible que la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration en cas de pourcentage plutôt fort. Le choix de retenir un principe de « « pleine terre » pour les espaces non bâtis illustre la volonté des élus du territoire de maintenir sur chaque terrain un sol naturel, le plus à même de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou encore de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbaine. Par ailleurs, le règlement s'adapte en fonction de la situation existante. C'est pour cela qu'il est précisé que ce minimum de pleine terre ne s'applique pas en cas de terrain déjà entièrement bâti à la date d'approbation du PLUi. La variation des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient compte des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou d'un patrimoine naturel important peut également expliquer l'application de taux plus forts. Le règlement tient compte de la spécificité et de la composition de chaque type de zone U. C'est le cas pour les zones UA couvrant les centres-bourgs des différentes communes et pour lesquelles le pourcentage de pleine terre à préserver est plutôt limité dans le but de ne pas constituer une contrainte trop forte pour l'usage du foncier sur des terrains qui sont souvent de petite taille, tout en garantissant malgré tout le maintien d'une part minimum de surface non artificialisée.

		La hausse progressive de la surface de pleine terre en fonction des autres zones se veut là encore adaptée à la surface moyenne des parcelles pour chaque zone, avec à chaque fois la volonté d'accroître les possibilités de densification des enveloppes bâties, tout en veillant à ce que celles-ci conservent des zones de respiration et d'infiltration des eaux.
	Hauteur des constructions *Règlement écrit – pages 93 à 101*	En ce qui concerne les zones UA, UB et UC, le règlement fixe des règles dégressives en termes de hauteur maximales des constructions. C'est sur ce point que se distingue principalement les différences de règles entre les zones UA1, UA2 et UA3, avec un plafond de hauteurs qui se réduit au fur et à mesure des zones. Il en va de même pour les zones UB1 et UB2. La hauteur de la zone UB1 (Courseulles-sur-Mer) est identique à celle de la zone UA1 (Douvres-la-Délivrande) et s'explique par le fait que dans cette zone UB1 se trouvent les plus hautes constructions présentes sur la commune de Courseulles, à des niveaux qui atteignent déjà cette hauteur pour certains bâtiments. Le règlement fait le lien avec les règles d'implantation des constructions en limite séparative de propriété en évoquant les projets menés au sein de la bande de construction principale. Dans cette BCP, la hauteur des constructions est limitée dans une bande de 3m de large de façon à réduire l'impact des projets sur les parcelles adjacentes (impact visuel, vis-à-vis, ensoleillement …). En zones UC et UP, le règlement autorise les nouvelles constructions à observer une hauteur pouvant aller jusqu'à 11m au faîtage. Il s'agit là d'une hauteur supérieure à la moyenne généralement observée dans ces zones, particulièrement en zone UC où les constructions sont le plus souvent d'une hauteur de 7 à 8m au faîtage. L'objectif recherché est de faciliter la densification des zones résidentielles. Pour autant, les élus ont là encore souhaité ménager la qualité du vivre-ensemble en appliquant en zone UC (mais aussi en zone UP) la même règle que celle vue précédemment dans la BCP pour les zones UA1, UA2, UA3 et UB2 (hauteur limitée dans une bande de 3m de large). En zone UT1 s'applique là aussi le même principe de hauteur limitée en cas de projet qui s'implanterait sur une limite séparative de propriété. La hauteur maximale appliquée en zone UT2 se veut cohérente avec les hauteurs déjà observées pour certaines constructions dans la rue Guynemer à Luc-sur-Mer. La seule différence de règle qui justifie l'application d'une zone UZ1 et d'une zone UZ2 concerne la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est plafonnée à 12m en zone UZ1 et à 11m en zone UZ2. La différence, certes relative, entre les deux zones se justifie par le fait

		qu'une hauteur inférieure à 12m pour les zones d'activités de Douvres et de Courseulles (UZ1) a été jugée comme étant trop limitée. A l'inverse, une hauteur maximale supérieure à 11m sur les zones d'activités des autres communes (UZ2) a été perçue comme trop impactante pour le paysage à dominante rurale de ces communes.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Dispositions générales** *Règlement écrit – pages 102 à 104*	Ces règles visent à appliquer pour l'ensemble des projets de constructions en zone urbaine (quelle qu'elle soit) des principes de base permettant d'encadrer l'apparition d'une nouvelle construction dans le paysage et d'accompagner son intégration et le respect de son environnement bâti.
	Les volumes et gabarits *Règlement écrit – page 104*	Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol.
	Les façades et ouvertures *Règlement écrit – pages 104 à 107*	Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes du territoire et qui arbore un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés. L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain dit « de qualité », à condition que celui-ci soit justifié et argumenté. Le règlement adapte par ailleurs ses règles par rapport au type de zone urbaine, en faisant preuve notamment d'une sensibilité plus affirmée au niveau des zones urbaines historiques (UA) ou au caractère architectural identitaire (UB, UP).
	Les toitures et couvertures *Règlement écrit – pages 107 à 110*	L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante. Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine.

		Bien qu'il interdise d'office les constructions en toiture terrasse et monopente, le règlement laisse ouvert la possibilité de créer ce type de construction, à des conditions qu'il liste précisément. Tout en protégeant les caractéristiques architecturales traditionnelles du territoire de la côte de Nacre, les élus ont ainsi souhaité laisser la possibilité à des projets différents mais aussi novateurs de voir le jour demain. Des conditions sont toutefois fixées par le règlement, de façon à éviter la création de bâtiment jugés dont le volume de toiture et de forme globale serait de nature à défigurer un quartier. Le règlement renforce ses prescriptions pour les toitures des constructions en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.
	Les clôtures *Règlement écrit – pages 110 à 114*	<u>Les clôtures en front de rue</u> Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine, quelle que soit la zone. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage urbain appréciable directement depuis la rue et les espaces publics. Les prescriptions du règlement en matière de clôtures sont renforcées et plus précises en zones UA, de façon que toute nouvelle clôture respecte bien les spécificités architecturales de ces trois zones au caractère ancien et donc aux tons et aspects bien particuliers. <u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u> Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public. Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue.

	Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions *Règlement écrit – pages 115 à 116*	Le règlement vise à favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergies favorisant la diversification de la production énergétique en France tout en répondant aux enjeux environnementaux et de développement durable, mais aussi en veillant à ce que ces équipements ne s'implantent pas au détriment de la qualité architecturale et paysagère existante sur le territoire.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	**Espaces libres et plantations** *Règlement écrit – pages 116 à 117*	Le règlement insiste ici sur le principe de végétaliser les espaces non bâtis, en utilisant les surfaces de pleine terre à préserver. L'usage d'essences locales est ici mentionné et rendu obligatoire. Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
Stationnement	**Règles générales et dispositions spécifiques** *Règlement écrit – pages 117 à 120*	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone urbaine, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi. L'objectif est notamment d'assurer le fait que la gestion du stationnement des véhicules se fera bien sur le terrain privé (là où se fait l'opération) en évitant ainsi son report sur l'emprise publique et sur les voies de desserte. L'application d'une règle spécifique au niveau de l'ancien village de pêcheurs de Saint-Aubin-sur-Mer, avec l'abaissement à un minimum d'une seule place de stationnement pour véhicules motorisés pour les habitations au titre de l'article R.151-45, 3° du CU, se justifie en raison du caractère densément bâti de ce secteur et de l'étroitesse des ruelles qui le

		composent, limitant la capacité des terrains à prévoir davantage qu'une place de stationnement.
Desserte par les voies publiques ou privées	**Accès** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 58 à 59*	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	Voirie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 59 à 60*	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	**Stockage et collecte des déchets** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	**Eau potable** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 60 à 61*	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.

	Eaux pluviales *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public. Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	Défense incendie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 62*	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

La zone à urbaniser (AU)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	**Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations interdites** *Règlement écrit – pages 124 à 127*	Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone à urbaniser. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone à urbaniser dont il est question. En zone AUc, l'objectif est de permettre son bon fonctionnement, en autorisant la construction de nouveaux logements, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle

		avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que de nombreuses sous-destinations soient autorisées sous conditions. La zone AUt vise à permettre l'extension du camping de Langrune-sur-Mer. C'est pourquoi le règlement y autorise principalement les autres hébergements touristiques, ainsi que la restauration et le commerce de détail en lien direct avec l'activité d'hébergement. En zones AUz, le but recherché est de soutenir le développement de l'activité économique. L'ensemble des sous-destinations liées à de l'activité économique (hors activités touristiques) sont autorisées, que ce soit pour favoriser l'implantation d'entreprises, comme pour la création de services complémentaires des activités et emplois présents dans la zone.
	Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières *Règlement écrit – pages 127 à 128*	Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement. Cette partie vise à s'assurer que les projets menés respectent le caractère et la vocation principale de la zone dans laquelle ils se développent. Les conditions fixées par le règlement ont ainsi vocation à accompagner les projets de constructions nouvelles, sans que ceux-ci viennent menacer le caractère de la zone.

Concernant les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques, les différentes zones AU doivent se reporter aux dispositions applicables des zones U qui les concernent. Il en va de même pour les équipements et réseaux dont les règles sont précisées au sein des dispositions générales du règlement.

La zone agricole (A)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols,	**Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations interdites** *Règlement écrit – pages 130 à 134*	Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone agricole. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les

constructions et activités, destinations et sous-destinations		destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone agricole dont il est question. L'objectif est de permettre en zones A et AE le bon fonctionnement de l'activité, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien direct avec l'activité agricole, et tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, telles que le commerce et la vente directe à la ferme. Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation (100m maximum), de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole. Le règlement des zones AI et AL interdisent toute construction, y compris à usage agricole. Concernant la zone AI, cette disposition vise à répondre à un objectif de protection paysagère au niveau des espaces les plus ouverts et les plus caractéristiques de la côte de Nacre (comme vu à travers le diagnostic territorial). Concernant la zone AL, appliquée au niveau des terres agricoles situées au sein des espaces proches du rivage, cette disposition s'applique en respect de la loi Littoral et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme. C'est pourquoi seules sont autorisées dans cette zone AL les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. La zone AT correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), visant à n'autoriser, de façon exceptionnelle, que des constructions qui répondent au fonctionnement de l'aérodrome de Courseulles-sur-Mer. Le règlement interdit par ailleurs le fait de pouvoir transformer une annexe bâtie en habitation. Cette disposition vise à empêcher les créations d'habitation dans des bâtiments qui ne seraient pas adaptés, qui plus est, en mitage de l'espace agricole.
	Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières *Règlement écrit – pages 134 à 137*	Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement. Cette partie vise à s'assurer que les projets menés respectent le caractère et la vocation principale de la zone dans laquelle ils se développent. Les conditions fixées par le règlement ont ainsi vocation à accompagner les projets de constructions nouvelles ou d'évolutions des constructions existantes, sans que ceux-ci viennent menacer le caractère de la zone.

		Le règlement encadre l'évolution des habitations existantes, notamment en termes d'extension dont l'emprise au sol est limitée avec l'application d'une double règle : 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
Volumétrie et implantation des constructions	**Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer** *Règlement écrit – pages 137 à 140*	La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Concernant les constructions à usage d'habitation, le recul imposé de 5m minimum par rapport à l'emprise publique a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé. Concernant les bâtiments d'exploitation agricole, les reculs imposés (100m par rapport à la limite d'une route départementale et 20m par rapport à la limite des autres emprises publiques) visent aussi bien à réduire l'impact visuel des bâtiments agricoles sur les espaces publics, qu'à sécuriser aussi les abords des exploitations vis-à-vis notamment des sorties d'engins. La règle édictée en zone A uniquement doit permettre d'éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *Règlement écrit – pages 141 à 142*	En zone A, l'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative s'explique par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Le recul de 3m minimum imposé par rapport aux limites séparatives partagées avec une autre zone agricole ou naturelle vise à éviter un impact direct des constructions sur les parcelles agricoles ou les espaces naturels. Le fait de lier par ailleurs la distance d'implantation par rapport à la hauteur des bâtiments (R = H/2) a pour but d'adapter la règle au cas par cas en fonction de la hauteur des constructions. Plus celles-ci sont hautes, plus elles devront observer un recul important par rapport aux limites de voisinage, de façon à limiter leur impact visuel sur les espaces alentours, notamment pour des raisons de préservation de l'ensoleillement. Dans tous les cas, le retrait des constructions ne pourra être inférieure à 5m en cas de limite partagée avec une zone U ou AU, de façon à tenir compte du caractère résidentiel des terrains voisins et donc de la nécessité de limiter les risques de conflits de voisinage et pour préserver l'ensoleillement des jardins des habitations.

	Emprise au sol et surface de pleine terre *Règlement écrit – page 143*	L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée dans les différentes zones A, en dehors de la zone AT où le maximum à 300m² pour chaque nouvelle construction qui serait entreprise dans la zone. Pour les autres zones agricoles, le fait de ne pas réglementer les choses s'explique par la volonté de ne pas contraindre l'activité agricole au-delà des règles autrement édictées en matière d'implantation des constructions, de hauteurs maximales, ou encore d'autorisation/interdiction pour les destinations des constructions. Ces règles sont perçues comme étant suffisantes pour encadrer l'usage du sol dans les différentes zones A et pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matière de soutien à l'activité agricole d'une part et de respect des paysages, de la biodiversité et de la loi Littoral d'autre part.
	Hauteur des constructions *Règlement écrit – pages 143 à 146*	Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent. Le règlement appliqué veille aussi à encadrer les hauteurs des extensions de constructions existantes, de façon que ce type d'évolution du bâti ne dégrade pas le paysage architectural et conserve des formes de constructions cohérentes. Il en va de même pour la hauteur des constructions annexes, limitée à 6m au faitage ou à 3m sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ces règles s'expliquent par la volonté de faire qu'une construction annexe ne peut être plus volumineuse qu'une construction principale. En zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12m au point le plus haut de la construction, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l'activité agricole pour fonctionner et se développer. La hauteur plus limitée des constructions à usage agricole en zone AE s'explique par la volonté de réduire l'impact dans le grand paysage des bâtiments agricoles, comme attendu par le PADD.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**Dispositions générales** *Règlement écrit – pages 147 à 148*	Ces règles visent à appliquer pour l'ensemble des projets de constructions en zone agricole (d'autant plus en zone AE) des principes de base permettant d'encadrer l'apparition d'une nouvelle construction dans le paysage et d'accompagner son intégration et le respect de son environnement, bâti ou non.

	Les volumes et gabarits *Règlement écrit – page 148*	Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol.
	Les façades et ouvertures *Règlement écrit – pages 149 à 150*	Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes du territoire et qui arbore un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés. L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain dit « de qualité », à condition que celui-ci soit justifié et argumenté.
	Les toitures et couvertures *Règlement écrit – pages 151 à 153*	L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante. Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale. Bien qu'il interdise d'office les constructions en toiture terrasse et monopente, le règlement laisse ouvert la possibilité de créer ce type de construction, à des conditions qu'il liste précisément. Tout en protégeant les caractéristiques architecturales traditionnelles du territoire de la côte de Nacre, les élus ont ainsi souhaité laisser la possibilité à des projets différents mais aussi novateurs de voir le jour demain. Des conditions sont toutefois fixées par le règlement, de façon à éviter la création de bâtiment jugés dont le volume de toiture et de forme globale serait de nature à défigurer un secteur habité.
	Les clôtures *Règlement écrit – pages 153 à 155*	<u>Les clôtures en front de rue</u> Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti qui peut déjà exister. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.

		Les clôtures en limites séparatives de propriété Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public. Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont, de fait, interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Le règlement fixe par ailleurs des dispositions particulières pour la protection des murs anciens traditionnels existant sur le territoire, de façon à assurer la préservation d'un marqueur fort de l'identité architecturale de la CCCN.
	Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions *Règlement écrit – pages 155 à 156*	Le règlement vise à favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergies favorisant la diversification de la production énergétique en France tout en répondant aux enjeux environnementaux et de développement durable, mais aussi en veillant à ce que ces équipements ne s'implantent pas au détriment de la qualité architecturale et paysagère existante sur le territoire.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	**Espaces libres et plantations** *Règlement écrit – page 157*	Le règlement insiste ici sur le principe de végétaliser les espaces non bâtis, en utilisant les surfaces de pleine terre à préserver. L'usage d'essences locales est ici mentionné et rendu obligatoire. Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
Stationnement	**Règles générales et dispositions spécifiques** *Règlement écrit – page 158*	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole.

		Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone agricole, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi. L'objectif est notamment d'assurer le fait que la gestion du stationnement des véhicules se fera bien sur le terrain privé (là où se fait l'opération) en évitant ainsi son report sur l'emprise publique et sur les voies de desserte.

Desserte par les voies publiques ou privées	**Accès** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 58 à 59*	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	Voirie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 59 à 60*	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	**Stockage et collecte des déchets** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	**Eau potable** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.

	Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 60 à 61	
	Eaux pluviales *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public. Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	Défense incendie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 62*	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

La zone naturelle (N)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	**Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous-destinations interdites** *Règlement écrit – pages 162 à 170*	Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone urbaine. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone urbaine dont il est question. L'objectif de la zone naturelle et de ses sous-secteurs est avant tout de protéger le milieu naturel et ses ressources paysagères et écologiques en limitant davantage la constructibilité par rapport aux autres zones du PLUi. La construction de logements nouveaux est interdite en zone N car ce n'est tout simplement pas la vocation de la zone d'accueillir de nouveaux habitants. Seule est autorisée l'évolution des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans des proportions limitées pour éviter le mitage de la zone naturelle. Dans cette zone, la priorité est encore une fois donnée à la protection du milieu naturel et de la biodiversité. Les activités agricoles et forestières sont autorisées, à condition de respecter le milieu naturel dans lequel elle s'implante et sous réserve d'emprises au sol limitées. Plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées composent la zone naturelle. Il s'agit des zones NCi, NE, NH, NL, NT1 et NT2. Chacune de ces zones autorise des constructions nouvelles, mais de façon encadrée et dépendante de la vocation de la zone. Pour la zone NCi, seules sont autorisées les constructions permettant d'assurer l'accueil de public et l'entretien des cimetières de Reviers (cimetière canadien) et de Courseulles-sur-Mer. La zone NE a vocation à encadrer le fonctionnement d'activités existantes et détachées des zones bâties, notamment en respect de la loi Littoral. La zone NT1 couvre le camping de Bernières-sur-Mer et encadre les constructions nouvelles possibles au sein de cet espace, tandis que la zone NT2 s'applique sur un secteur de taille limitée dans le hameau de Tailleville pour y permettre la création de structures d'hébergement touristique. Les zones Nbl, Nerl et Nm sont appliquées en traduction de la loi Littoral, pour permettre respectivement la protection de la bande littorale des 100m inconstructible, celle des espaces naturels remarquables du littoral, ainsi que celle des espaces maritimes communaux.

		Le règlement interdit par ailleurs le fait de pouvoir transformer une annexe bâtie en habitation. Cette disposition vise à empêcher les créations d'habitation dans des bâtiments qui ne seraient pas adaptés, qui plus est, en mitage de l'espace agricole.
	Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destinations et sous-destinations soumis à des conditions particulières *Règlement écrit – pages 170 à 174*	Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement. La zone N n'a pas pour vocation de développer l'activité agricole, ce qui explique la surface d'emprise au sol limitée pour des constructions agricoles qui doivent être des constructions légères dans cette zone. Le règlement interdit par ailleurs toute construction qui entraînerait une imperméabilisation du sol irréversible, ce qui rappelle que la zone N doit bel et bien rester à l'état naturel. Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère naturel de la zone. Le règlement encadre l'évolution des habitations existantes, notamment en termes d'extension dont l'emprise au sol est limitée avec l'application d'une double règle : 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 40m² d'emprise au sol.
Volumétrie et implantation des constructions	**Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer** *Règlement écrit – pages 175 à 176*	La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Concernant les constructions à usage d'habitation, le recul imposé de 5m minimum par rapport à l'emprise publique a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé. Les reculs imposés – hors bâtiments d'habitation – (100m par rapport à la limite d'une route départementale) visent aussi bien à réduire l'impact visuel des bâtiments sur les espaces publics, qu'à sécuriser aussi les abords des exploitations vis-à-vis notamment des sorties d'engins.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *Règlement écrit – pages 177 à 178*	L'obligation d'implanter un bâtiment d'exploitation agricole ou forestière à une distance d'au moins 10m par rapport à une limite séparative s'explique par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Le recul de 3m minimum imposé pour les habitations vise à éviter un impact direct des constructions sur les parcelles agricoles ou les espaces naturels. Le fait de lier par ailleurs la distance d'implantation par rapport à la hauteur des bâtiments (R = H/2) a pour but

		d'adapter la règle au cas par cas en fonction de la hauteur des constructions. Plus celles-ci sont hautes, plus elles devront observer un recul important par rapport aux limites de voisinage, de façon à limiter leur impact visuel sur les espaces alentours, notamment pour des raisons de préservation de l'ensoleillement.
	Emprise au sol et surface de pleine terre *Règlement écrit – page 179*	L'emprise au sol maximale des constructions agricoles ou forestières n'est pas réglementée, ce qui s'explique par la volonté de ne pas contraindre l'activité agricole ou forestière au-delà des règles autrement édictées en matière d'implantation des constructions, de hauteurs maximales, ou encore d'autorisation/interdiction pour les destinations des constructions. Ces règles sont perçues comme étant suffisantes pour encadrer l'usage du sol dans les différentes zones N. Le fait de plafonner l'emprise au sol maximale des constructions en zones NE, NH, NT1 et NT2 se justifie par la volonté de limiter la constructibilité dans des secteurs qui sont certes autorisés à recevoir des constructions nouvelles, mais qui doivent aussi demeurer des espaces à dominante naturelle, avec le moins de surfaces artificialisées possibles, en limitant les surfaces imperméabilisées et en favorisant les structures légères et/ou démontables.
	Hauteur des constructions *Règlement écrit – pages 179 à 183*	Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent. Le règlement appliqué veille aussi à encadrer les hauteurs des extensions de constructions existantes, de façon que ce type d'évolution du bâti ne dégrade pas le paysage architectural et conserve des formes de constructions cohérentes. Il en va de même pour la hauteur des constructions annexes, limitée à 6m au faitage ou à 3m sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ces règles s'expliquent par la volonté de faire qu'une construction annexe ne peut être plus volumineuse qu'une construction principale. En zone N, la hauteur maximale des constructions agricoles et forestières est fixée à 12m au point le plus haut de la construction, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l'activité agricole et forestière pour fonctionner et se développer. La hauteur plus limitée des constructions dans les autres zones N s'explique par le souci de réduire l'impact des constructions sur le paysage et les espaces environnants.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysaère	**Dispositions générales** *Règlement écrit – pages 184 à 186*	Ces règles visent à appliquer pour l'ensemble des projets de constructions en zone naturelle des principes de base permettant d'encadrer l'apparition d'une nouvelle construction dans le paysage et d'accompagner son intégration et le respect de son environnement, bâti ou non.
	Les volumes et gabarits *Règlement écrit – page 186*	Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol.
	Les façades et ouvertures *Règlement écrit – pages 186 à 188*	Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes du territoire et qui arbore un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés. L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain dit « de qualité », à condition que celui-ci soit justifié et argumenté.
	Les toitures et couvertures *Règlement écrit – pages 188 à 190*	L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante. Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale. Bien qu'il interdise d'office les constructions en toiture terrasse et monopente, le règlement laisse ouvert la possibilité de créer ce type de construction, à des conditions qu'il liste précisément. Tout en protégeant les caractéristiques architecturales traditionnelles du territoire de la côte de Nacre, les élus ont ainsi souhaité laisser la possibilité à des projets différents mais aussi novateurs de voir le jour demain. Des conditions sont toutefois fixées par le règlement, de façon à éviter la création de bâtiment jugés dont le volume de toiture et de forme globale serait de nature à défigurer un secteur habité.

	Les clôtures *Règlement écrit – pages 190 à 192*	<u>Les clôtures en front de rue</u> Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti qui peut déjà exister. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics. <u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u> Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public. Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont, de fait, interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Le règlement fixe par ailleurs des dispositions particulières pour la protection des murs anciens traditionnels existant sur le territoire, de façon à assurer la préservation d'un marqueur fort de l'identité architecturale de la CCCN.
	Energies renouvelables et performances énergétiques des constructions *Règlement écrit – pages 192 à 193*	Le règlement vise à favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergies favorisant la diversification de le la production énergétique en France tout en répondant aux enjeux environnementaux et de développement durable, mais aussi en veillant à ce que ces équipements ne s'implantent pas au détriment de la qualité architecturale et paysagère existante sur le territoire.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	**Espaces libres et plantations** *Règlement écrit – page 194*	Le règlement insiste ici sur le principe de végétaliser les espaces non bâtis, en utilisant les surfaces de pleine terre à préserver. L'usage d'essences locales est ici mentionné et rendu obligatoire. Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
Stationnement	**Règles générales et dispositions spécifiques** *Règlement écrit – pages 195 à 196*	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone naturelle, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi. L'objectif est notamment d'assurer le fait que la gestion du stationnement des véhicules se fera bien sur le terrain privé (là où se fait l'opération) en évitant ainsi son report sur l'emprise publique et sur les voies de desserte.
Desserte par les voies publiques ou privées	**Accès** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 58 à 59*	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	Voirie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 59 à 60*	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.

Equipements	**Stockage et collecte des déchets** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	**Eau potable** *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 60*	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – pages 60 à 61*	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	Eaux pluviales *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public. Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	Défense incendie *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 61*	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.

	Electricité, téléphone, réseaux numériques *Règlement écrit – Dispositions générales – Article 6 – page 62*	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

2.3. La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi

Axe 1 : Pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture	
Objectifs du PADD	**Traduction graphique et réglementaire**
Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique du PLUi accompagne les projets de constructions en cours, notamment au niveau des pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer avec les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) en cours d'aménagement au moment de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal. Le plan de zonage définit par ailleurs deux zones AU d'envergure sur la commune de Douvres-la-Délivrande, l'une « AUc » à vocation de développement de l'habitat (Hautes Devises), l'autre « AUz » à vocation de développement économique (chemin des Parquets) dans le prolongement de la ZAE Cœur de Nacre récemment aménagée. La volonté de la commune de Courseulles-sur-Mer n'est pas d'ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation pour la création d'habitations nouvelles, les élus considérant que la commune doit déjà accompagner l'aménagement de la ZAC St-Ursin. En revanche, le règlement graphique vise à favoriser le renouvellement urbain sur la commune en délimitant plusieurs secteurs d'OAP, de façon à encourager la création d'habitats nouveaux au sein de l'enveloppe bâtie constituée. Le zonage délimite par ailleurs une zone « AUz » à vocation de développement économique en prolongement sud de la ZAE de Courseulles. L'ensemble de ces mesures participent à soutenir le développement de l'urbanisation au niveau des pôles principaux du territoire, en traduction du PADD. • Le zonage délimite des zones ouvertes à l'urbanisation pour la création d'habitat sur les autres communes du territoire, mais dans des proportions limitées. Ce zonage vise à soutenir la constructibilité sur ces communes et la réponse à leurs besoins en logements et renouvellement de population. ***Dans le règlement*** • Le règlement du PLUi détermine des différences de zonage et de règles entre les centralités des différentes communes. Il favorise ainsi davantage la densification et la hauteur des constructions au niveau des communes de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer. Les futures constructions observeront des volumes plus limités sur les autres communes du territoire.
Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique	Le diagnostic urbain a permis d'effectuer un inventaire des surfaces de dents creuses et de parcelles mutables au sein de l'enveloppe bâtie existante au moment de l'élaboration du PLUi. Le plan de zonage classe en zone constructible les parcelles recensées et permet leur construction. Au global, le règlement (écrit et graphique) définit par le PLUi permet une production totale légèrement supérieure à 1000 logements. Un chiffre qui vient s'ajouter aux projets déjà réalisés depuis 2021, ainsi qu'au coups partis et autres projets annoncés. Au total, ce sont 3700 logements qui sont attendus sur le territoire d'ici à 2040. Un potentiel de logements constructibles qui est en phase avec l'objectif donné par le PADD dans son Objectif n°2 et qui doit donc permettre de soutenir l'objectif fixé en termes de démographie. Ces orientations du PADD trouvent leur traduction également à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique appliqué doit permettre de soutenir le renouvellement urbain, notamment au niveau des pôles principaux de Douvres et de Courseulles, mais aussi au niveau de l'ensemble des communes du territoire. • Le zonage délimite des prescriptions rendant obligatoire la création de résidences principales sur les secteurs concernés, en application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. Cette disposition vise à assurer que les logements produits seront bien « proposés » pour la population locale et non pour le tourisme ou en tant que résidences secondaires. ***Dans le règlement*** • En fixant dans l'ensemble des zones urbaines un minimum de 10% de logements sociaux ou intermédiaires à produire pour toute opération conduisant à créer au moins 5 logements, le règlement soutient la diversification de l'offre immobilière et répond aux enjeux soulevés à travers le diagnostic territorial. • Les règles appliquées en zones UA, UB et UC (implantations, hauteurs, emprise au sol non réglementée) visent à soutenir la densification urbaine et rendent donc possible la construction de bâtiments plus volumineux et à même d'accueillir davantage de petits logements et de locatifs.
Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois	***Dans le zonage*** • Sur la commune de Douvres-la-Délivrande, le règlement graphique du PLUi définit une zone « AUz » à vocation de développement économique (chemin des Parquets) dans le prolongement de la ZAE Cœur de Nacre récemment aménagée. Sur la commune de Courseulles-sur-Mer, le zonage délimite également une zone « AUz » en prolongement sud de la ZAE de Courseulles. Ces choix participent à soutenir le développement de l'activité économique et la création d'emplois sur le territoire, en cohérence avec l'armature territoriale décidée par le PADD dans son Objectif n°1. • Le classement fixé pour les espaces dédiés à l'hôtellerie de plein air (campings) permet d'envisager une évolution des structures d'accueil et le développement de l'emploi saisonnier sur le territoire. Il en va de même pour le classement en zone UT2 du secteur de La Brèche du Moulin à Luc-sur-Mer et dont la vocation est d'accueillir à terme une structure hôtelière nouvelle. • Le règlement graphique classe en zone UZm les espaces qui participent au fonctionnement du port de Courseulles-sur-Mer. ***Dans le règlement*** • Les règles d'emprises au sol des constructions (pas de plafond) fixées par le règlement du PLUi visent à favoriser la densification des espaces urbanisés. Cela concerne notamment les zones d'activités existantes (UZ). • Le règlement autorise au sein des zones U résidentielles la création de bâtiments en lien avec des activités commerciales et artisanales, à conditions que ce type de projet soit jugé comme étant compatible avec l'environnement résidentiel préexistant. Un dispositif réglementaire qui répond à la demande du PADD de « soutenir le développement de l'artisanat, tout en respectant le caractère résidentiel des communes ». • Le règlement de la zone UZm vise à soutenir le fonctionnement des activités portuaires et maritimes.

Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique identifie des commerces sur les cinq communes littorales du territoire, ainsi que sur Douvres-la-Délivrande et Cresserons. Ces commerces ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ce qui garantit la préservation de l'usage à but commercial des locaux concernés sur ces communes. • Sur la commune de Douvres-la-Délivrande, le règlement graphique du PLUi définit une zone « AUz » à vocation de développement économique (chemin des Parquets) dans le prolongement de la ZAE Cœur de Nacre récemment aménagée. Sur la commune de Courseulles-sur-Mer, le zonage délimite également une zone « AUz » en prolongement sud de la ZAE de Courseulles. Ces choix participent à soutenir le développement de l'activité économique et le renforcement de l'offre commerciale, en cohérence avec l'armature territoriale décidée par le PADD dans son Objectif n°1. • Le PLUi soutient le développement de l'habitat nouveau et le renouvellement urbain dans des proportions qui sont les plus importantes au niveau des pôles principaux du territoire et des communes les mieux dotées en termes d'offre commerciale. ***Dans le règlement*** • Le règlement autorise le commerce de détails dans la plupart des zones urbaines, sous condition d'une compatibilité avec l'environnement résidentiel existant. • Les règles appliquées en matière de commerce répondent aux attentes du SCoT Caen Métropole et du PADD du PLUi en autorisant l'évolution des structures existantes sur le territoire, ce qui permet ainsi d'envisager un renforcement possible de l'offre commerciale proposée au niveau des pôles principaux du territoire.
Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire	***Dans le zonage*** • La protection des espaces littoraux sensibles (Nbl, Nerl) participe à la préservation des atouts soutenant le tourisme balnéaire sur le territoire. • Le règlement graphique classe en zone d'équipements (UE) les espaces occupés par des équipements soutenant le tourisme mémoriel (Centre Juno, musée du Radar). Un zonage qui doit permettre de faciliter les évolutions des structures existantes, voire la construction de nouveaux équipements si besoin. • La protection des milieux naturels et des espaces boisés participe à la mise en valeur de la biodiversité attendue par le PADD. • Le classement en zone ACi du cimetière canadien de Reviers répond à l'objectif du PADD pour le soutien aux projets en lien avec le tourisme mémoriel. • Le règlement graphique délimite un certain nombre d'emplacements réservés visant à faire des acquisitions foncières pour permettre la création d'infrastructures de mobilités douces. Ces emplacements réservés sont assez nombreux autour des vallées de la Mue et de la Seulles (communes de Reviers et Courseulles). • Le règlement graphique identifie des bâtiments en zone agricole autorisés à changer de destination, sur les communes de Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Cresserons. Cette ouverture dans la réglementation peut permettre par exemple de développer de nouvelles structures d'hébergements touristiques, mais aussi éventuellement de développer le tourisme à la ferme. • Le classement fixé pour les espaces dédiés à l'hôtellerie de plein air (campings) permet d'envisager une évolution des structures d'accueil et le développement des possibilités d'hébergement pour les travailleurs saisonniers.

	• Le classement en zone UT2 du secteur de La Brèche du Moulin à Luc-sur-Mer et dont la vocation est d'accueillir à terme une structure hôtelière nouvelle, ce qui répond à l'objectif fixé par le PADD pour la création « d'une nouvelle offre hôtelière sur le territoire ». • Le fait de classer en zone « NT2 » un terrain situé dans le cœur du hameau de Tailleville (Douvres-la-Délivrande) rend possible la création de nouveaux hébergements touristiques dans ce secteur, ce qui répond à la demande du PADD d'étendre l'attrait touristique au-delà du littoral, mais aussi de développer un tourisme vert. • En parallèle de la politique menée par la CCCN en matière de mobilités douces, le règlement graphique délimite de nombreux emplacements réservés qui doivent permettre, à terme, de réaliser les acquisitions foncières qui seront utiles à la création de nouvelles voies de mobilités douces. • Le règlement graphique classe en zone NL plusieurs sites accueillant des activités de loisirs (Reviers, circuit de moto-cross de Basly) et qui peuvent ainsi envisager un développement encadré à travers de nouvelles installations pour l'accueil de touristes et la gestion du public. ***Dans le règlement*** • Les règles définies par le PLUi visent à encadrer le développement des structures d'hébergement touristique, d'autant plus si celles-ci sont situées en dehors des zones urbaines. Le règlement s'assure ainsi que les possibilités de constructions rendues possibles respecteront les paysages existants et la loi Littoral.
Objectif 7 : Soutenir les besoins d'une activité agricole en pleine transition liée à l'identité du nord de la plaine de Caen	***Dans le zonage*** • Le zonage définit permet aux sites d'exploitation existants de conserver des possibilités d'évolution (extensions des bâtiments existants, constructions nouvelles) dans leur périmètre immédiat. • Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été décidées de façon que cela ne menace pas la pérennité des exploitations agricoles présentes sur le territoire. Ces choix se sont faits en tenant compte des périmètres de réciprocité existants. ***Dans le règlement*** • Les règles appliquées en zone A visent à être le moins contraignantes possibles pour l'activité agricole. Seule la hauteur des bâtiments est limitée. Pour autant, la règle appliquée (12m maximum) demeure normalement suffisante pour envisager des projets conséquents et répondant aux besoins de l'activité. • Le règlement autorise les activités complémentaires à l'activité agricole, de façon à favoriser la diversification des exploitations existantes. • Le règlement autorise jusqu'à deux habitations par site d'exploitation de façon à faciliter la reprise des exploitations existantes, sans que cela se fasse au détriment des exploitants précédents en les obligeant à déménager.

Axe 2 : Pour un territoire qui agit face au dérèglement climatique et pour son environnement	
Objectifs du PADD	**Traduction graphique et réglementaire**
Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique reporte les espaces concernés pas l'application du PPRL du Bessin, ainsi que les zones soumises à un risque de remontée de nappes souterraines, celles soumises à un risque de ruissellement des eaux pluviales à partir d'études menées par le passé (Bernières, Courseulles, Anisy). • La partie habitée au-dessus du Cap Romain et à cheval sur les communes de Bernières-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer est classée en zone naturelle, de façon à ne pas autoriser la construction au sein de cet espace sensible du point de vue de la biodiversité et du risque de glissement de terrain. • Le zonage délimite des îlots de fraicheur urbains au sein de l'enveloppe bâtie de Courseulles-sur-Mer. Ces espaces sont inconstructibles en dehors des bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol. • Un certain nombre d'espaces naturels et de zones plantées au sein des enveloppes urbaines des communes sont protégées par le règlement graphique du PLUi (L.113-1 ou L.151-23 CU). ***Dans le règlement*** • Le règlement interdit la construction de nouveau logement au sein des zones de couleurs du PPRL du Bessin. • Les règles appliquées entre les communes de Bernières-sur-Mer et de Courseulles-sur-Mer sont identiques en matière de traitement des risques naturels. • Le règlement fixe pour chaque zone U un minimum d'espace de pleine terre à respecter. • La gestion des eaux pluviales doit être assurée prioritairement par infiltration sur la parcelle, tandis que toute extension de construction principale et annexe bâtie devra prévoir la gestion et l'infiltration de ses eaux pluviales à la parcelle. Tout rejet dans le réseau collectif est interdit. • Les règles de stationnement précisent que les espaces dédiés doivent être le moins imperméabilisés possibles et qu'à ce titre des revêtements perméables seront imposés par la collectivité.
Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires	***Dans le zonage*** • La consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) représentée par le règlement graphique du PLUi est estimée à 48ha. Au total, en cumulant cette surface avec la consommation relevée depuis 2021 à travers les projets déjà menés, les coups partis et autres projets annoncés, la consommation d'ENAF sur la période 2021-2040 s'élève à environ 82ha, soit un bilan qui respecte le cadre dressé par le PADD (90ha maximum sur 20 ans). • Le règlement graphique appliqué doit permettre de soutenir le renouvellement urbain, notamment au niveau des pôles principaux de Douvres et de Courseulles, mais aussi au niveau de l'ensemble des communes du territoire. Au-delà du règlement, le PLUi fixe à travers une OAP thématique dédiée le nombre minimum de logements à produire pour chaque parcelle densifiable relevée à travers le diagnostic territorial. • Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été décidées de façon que cela ne menace pas la pérennité des exploitations agricoles présentes sur le territoire. • Concernant l'application de la loi Littoral, les ouvertures à l'urbanisation décidées sur les communes littorales du territoire se font toutes en continuité directe des enveloppes bâties composant les agglomérations littorales identifiées à travers le diagnostic urbain. Le zonage délimite par ailleurs la

	bande littorale des 100 mètres (zone Nbl), les espaces proches du rivage identifiés à travers le diagnostic territorial, les coupures d'urbanisation littorales et les espaces remarquables et caractéristiques du littoral eux aussi identifiés préalablement en traduction du SCoT CM. ***Dans le règlement*** • Le règlement favorise la densification des enveloppes bâties constituées et renforce l'optimisation dans l'usage du foncier en zones urbaines à travers ses règles d'implantation des constructions (soutien accru à la densification urbaine au sein d'une bande de constructibilité principale), de hauteurs maximales ou encore en ne règlementant pas (sauf zone UP) l'emprise au sol maximum des constructions. Le règlement favorise ainsi la réduction des besoins en consommation de terres nouvelles par l'urbanisation en augmentant la capacité à construire et à renouveler au sein de l'enveloppe bâtie. • Concernant la loi Littoral, le PLUi applique la règlementation attendue par le Code de l'urbanisme au sein de la bande littorale des 100 mètres, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation littorales et des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique du PLUi protège au total 191 ha de surfaces au titre des articles L.113-1 (Espaces Boisés Classés) ou L.151-23 (protection écologiques et paysagères) du Code de l'urbanisme. Un certain nombre de ces espaces naturels et zones plantées sont situées au sein des enveloppes urbaines des communes. Le PLUi protège également un total de 27km de linéaires boisés, dont une bonne partie se situent au niveau des franges urbaines, en limite des espaces agricoles et naturels. • Le zonage délimite des îlots de fraicheur urbains au sein de l'enveloppe bâtie de Courseulles-sur-Mer. Ces espaces sont inconstructibles, en dehors des bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol, et participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine. • Le document protège plusieurs mares existantes sur le territoire et qui jouent un rôle de réservoir de biodiversité, comme dans le fonctionnement des corridors écologiques pour la trame bleue. • Les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue de leurs fonctionnalités écologiques sont protégés par un classement en zones naturelles (N, Nerl). Il s'agit notamment des vallées de la Seulles et de la Mue, de celle de la Capricieuse, des marais de la Rive et du Platon, du secteur du Cap Romain, des dunes de Courseulles-sur-Mer, … ***Dans le règlement*** • Le règlement fixe pour chaque zone U un minimum d'espace de pleine terre à respecter. • Le règlement incite fortement à la végétalisation des espaces non bâtis et renvoi à l'application de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ». • Au niveau des éléments ou des espaces naturels protégés en application de l'article L.151-23 du CU, le règlement fixe pour principe que les sujets (arbres, haies, talus plantés) abattus devront être compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire (de haies ou de talus planté).

Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique	***Dans le zonage*** • Les îlots de fraicheur urbains (Courseulles-sur-Mer), comme les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du CU, ou encore les espaces boisés classés (L.113-1 CU) au sein des enveloppes bâties contribuent à conserver des espaces de respiration indispensables pour réduire les besoins en climatisation lors des pics de chaleur et donc les besoins en énergie. ***Dans le règlement*** • Pour chaque type de zone, le règlement prévoit un certain nombre de disposition visant à soutenir l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en encadrant leur développement pour que celui-ci ne se fasse pas au détriment de l'architecture et des paysages. • Le règlement demande que les formes bâties et la volumétrie des constructions permettent de limiter les déperditions d'énergie. En parallèle, l'implantation des bâtiments doit permettre d'optimiser les apports solaires, à travers des modes de construction dits « bioclimatiques ».

Axe 3 : Pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie	
Objectifs du PADD	**Traduction graphique et réglementaire**
Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique classe en zone UE l'espace dédié à la création d'une aire d'échanges multimodaux située au carrefour du Nouveau Monde (RD 7 / RD 404). • En parallèle de la politique menée par la CCCN en matière de mobilités douces, le règlement graphique délimite de nombreux emplacements réservés qui doivent permettre, à terme, de réaliser les acquisitions foncières qui seront utiles à la création de nouvelles voies de mobilités douces. Cela répond à l'objectif posé par le PADD pour le développement du maillage de mobilités dites « actives ». • Parmi les emplacements réservés appliqués, certains se situent notamment le long de l'ancienne voie romaine pour permettre à la fois son élargissement et l'aménagement paysager de ses abords. L'objectif de la CCCN est bien ici de soutenir la création d'un axe majeur pour les mobilités douces à terme. • Le zonage établi prévoit des ouvertures à l'urbanisation qui sont, pour la plupart d'entre elles, situées au niveau des communes les mieux équipées (commerces, services, équipements, ...), ce qui permet de limiter les besoins en déplacements. • En soutenant le développement économique par la programmation de nouvelles zones d'urbanisation, la CCCN souhaite pouvoir accueillir de nouvelles entreprises et donc des emplois profitables aux habitants de son territoire, pour pouvoir réduire les besoins en déplacements au quotidien vers l'extérieur du territoire. ***Dans le règlement*** • Pour chaque type de zone, le règlement fixe un minimum de deux places non closes à réaliser sur le site de l'opération, de façon à assurer un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés et éviter que ceux-ci se reporte sur l'emprise publique. C'est la manière dont le règlement assure une

	contrepartie à la recherche de la densification urbaine qui est elle aussi soutenue en parallèle.
Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique du PLUi protège un certain nombre d'espaces naturels et de zones plantées situés au sein des enveloppes urbaines des communes. En plus de cela, le zonage délimite des îlots de fraicheur urbains au sein de l'enveloppe bâtie de Courseulles-sur-Mer. Ces espaces sont inconstructibles, en dehors des bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol. Le PLUi répond ainsi à l'objectif fixé par le PADD pour la préservation d'espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie. ***Dans le règlement*** • Le règlement fixe pour chaque zone U un minimum d'espace de pleine terre à respecter. • Les règles de stationnement demandent à limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces dédiés.
Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services à la population	• Les secteurs d'équipements sont pour la plupart classés en zone permettant leur évolution (UA, UB ou UE). • Le développement permis par les pièces réglementaires du PLUi, que ce soit pour l'habitat, pour l'activité économique ou pour les équipements, tient compte des capacités d'approvisionnement en eau après que la CCCN se soit concertée avec le syndicat mixte assurant l'approvisionnement en eau sur le territoire. • Comme cela est démontré précédemment, les capacités de développement du territoire sont compatibles avec la capacité d'accueil des espaces littoraux.
Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	***Dans le zonage*** • Le règlement graphique classe en zone AI (« agricole inconstructible ») plusieurs secteurs considérés comme étant les plus sensibles d'un point de vue paysager, comme cela est reporté à travers le diagnostic territorial. Tout espace classé en zone AI est donc tout simplement inconstructible, ce qui répond à l'objectif fixé par le PADD. • Le classement en zone AE (« agricole encadré ») permet quant à lui de fixer une réglementation intermédiaire, entre la zone « A » et la zone « AI », visant à encadrer davantage le volume et les formes des bâtiments autorisés dans cette zone, plutôt que de les interdire catégoriquement. Le règlement graphique répond ainsi à une autre orientation du PADD portant sur le principe de « favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles ». • Les principaux cônes de vue identifiés à travers le diagnostic paysager sont ainsi préservés par l'application du règlement PLUi. • Les vallées (Mue, Seulles, Capricieuse) comme leurs abords sont classés en zone naturelle, ce qui permet de garantir leur protection vis-à-vis de l'urbanisation et de répondre ainsi aux attentes du PADD. • Les alignements boisés existants, les autres éléments naturels majeurs, comme les principaux éléments bâtis verticaux sont protégés par les pièces réglementaires du PLUi. • Le PLUi protège également un total de 27km de linéaires boisés, dont une bonne partie se situent au niveau des franges urbaines, en limite des espaces agricoles et naturels.

- De nombreux murs traditionnels en pierres sont protégés en application de l'article L.151-19 du CU.
- Les éléments qui participent au devoir de mémoire (cimetières canadiens, centre Juno, musée du Radar, maison des Canadiens) sont couverts par une règlementation (zonage, prescriptions) qui garantit à la fois leur préservation en même temps qu'elle autorise des évolutions futures en fonction des besoins liés au tourisme mémoriel.
- Plusieurs bâtiments agricoles sont identifiés comme pouvant changer de destination.

Dans le règlement

- Le règlement demande, pour chaque type de zone, à ce que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés respectent les paysages environnants à travers leur implantation et leur hauteur.
- Le PLUi répond à l'objectif du PADD pour la protection des lisières boisées : en zones U et AU, le règlement fixe le fait qu'aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15m d'un alignement d'arbres, d'un ensemble boisé et / ou paysager protéger en application des articles L.113-1 ou L.151-23 du CU.
- Les règles d'architecture et d'aspects extérieurs des constructions définies dans chaque type de zone sont là pour faire en sorte qu'en cas de projet de nouvelles construction ou d'évolution de constructions existantes celui-ci s'intègrent à son environnement bâti.
- Les règles de hauteurs et de volume/gabarit des constructions tiennent compte du contexte dans lequel les futures constructions sont susceptibles de s'implanter, de façon à préserver les silhouettes des villages. Le fait d'appliquer plusieurs types de zones UA et UB avec des nuances de règles différentes va également dans le sens de l'adaptabilité du règlement du PLUi au contexte urbain propre à chaque commune.
- Les règles de façades et de hauteurs traduisent un certain niveau d'exigence quant à la qualité des futures constructions qui pourront être entreprises sur le territoire. Les règles concernant les matériaux à utiliser sont là pour assurer un respect de l'architecture locale et une bonne intégration des nouveaux bâtiments ou des réhabilitations de constructions existantes.
- Au-delà du règlement graphique ou écrit, l'OAP thématique portant sur l'ancien village de pêcheur de Saint-Aubin-sur-Mer a pour but de mettre en avant les particularités architecturales de ce secteur à l'identité remarquable. Le PLUi procède ici à un devoir de pédagogie et d'accompagnement des projets qui pourraient se faire dans ce secteur sensible, de façon à assurer sa préservation.
- Le règlement encadre les interventions qui pourraient être faites sur des bâtiments anciens. L'objectif étant d'assurer la protection de l'aspect architectural des biens, sans pour autant interdire catégoriquement les travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions.

III. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.1. Rappel réglementaire

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « *I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

[...]

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations ».

3.2. Présentation et justification des OAP sectorielles du PLUi

3.2.1. Description et contenu d'une OAP sectorielle

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est l'outil le plus opérationnel du Plan Local d'Urbanisme. A travers l'OAP, la Communauté de Communes peut encadrer de façon plus ou moins précise l'aménagement d'un secteur dont les caractéristiques (emplacement, superficie, desserte par les voies et réseaux, etc.) en font un secteur stratégique pour le développement du territoire et pour la création d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements. Le degré de précision de l'OAP est décidé par la Communauté de Communes elle-même, selon ses attentes et ses objectifs pour le devenir du site concerné et selon sa volonté ou non de veiller à ce que le futur porteur de projet tienne compte de principes incontournables pour l'aménagement du site.

Il n'existe pas de limite géographique à l'application d'une OAP. Celle-ci peut tout aussi bien couvrir de vastes secteurs, comme une parcelle de taille restreinte. Tout dépend en fait des objectifs qui accompagnent la création d'une OAP. Dans tous les cas, une OAP s'applique sur un périmètre précis, matérialisé sur le plan de zonage. Une OAP peut, comme cela vient d'être vu, être définie pour encadrer une future opération d'aménagement. Mais elle peut aussi s'appliquer pour des raisons de protection paysagère ou patrimoniale. Avec sa faculté de s'adapter facilement au secteur sur lequel elle s'applique, l'OAP offre la possibilité de définir des règles plus précises que le règlement du PLUi.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.

3.2.2. Les OAP sectorielles du PLUi de la CC Cœur de Nacre

La liste des OAP appliquées à travers le PLUi :

COMMUNES	Nom de l'OAP	Code OAP (règlement graphique)	Superficie (ha)
Anisy	OAP Route de Mathieu	ANI-OAP1	3,43
Basly	OAP Route de Saint-Aubin	BAS-OAP1	1,97
	OAP Route de Thaon	BAS-OAP2	0,95
	OAP Rue Talbot	BAS-OAP3	0,17
	OAP Rue du Bac du Port	BAS-OAP4	0,15
Bernières-sur-Mer	OAP Centre-Equestre	BER-OAP1	2,57
	OAP Charles de Gaulle	BER-OAP2	0,68
	OAP Cœur de Bourg	BER-OAP3	3,63
	OAP la Basse rive	BER-OAP4	0,19
	OAP Montgoméry-Foch	BER-OAP5	2,64
	OAP Régiment de la Chaudière	BER-OAP6	0,27
	OAP Route de Bény	BER-OAP7	0,23
	OAP Rue Berthélémy	BER-OAP8	0,43
Colomby-Anguerny	OAP Chemin de la Couture	COL-OAP1	0,25
	OAP Chemin du Petit Ruet	COL-OAP2	0,30
	OAP Route de Courseulles	COL-OAP3	1,64
	OAP Rue de Coursanne	COL-OAP4	0,16
Courseulles-sur-Mer	OAP Route de Reviers	COU-OAP1	0,92
	OAP Route du Val-Pican	COU-OAP2	2,61
	OAP Rue de l'Eglise	COU-OAP3	0,62
	OAP Rue des Breques	COU-OAP4	0,64
	OAP Saint-Ursin	COU-OAP5	2,14
	OAP ZA SUD	COU-OAP6	2,39
Cresserons	OAP Impasse du Marronnier	CRE-OAP1	0,36
	OAP Route de Caen	CRE-OAP2	0,11
	OAP de la Charrière	CRE-OAP3	4,22
	OAP Rue des Lys	CRE-OAP4	0,30
Douvres-la-Délivrande	OAP Avenue des Hautes Devises	DOU-OAP1	11,88
	OAP Chemin des Parquets	DOU-OAP2	6,55
	OAP Cœur de Tailleville	DOU-OAP3	0,44
	OAP Rue du Bout-Varin	DOU-OAP4	1,45
	OAP Voie des Alliés	DOU-OAP5	4,09
Langrune-sur-Mer	OAP Camping	LAN-OAP1	0,78
	OAP Centre-Bourg	LAN-OAP2	1,26
	OAP Route de Tailleville 1	LAN-OAP3	3,96
	OAP Route de Tailleville 2	LAN-OAP4	0,29
Luc-sur-Mer	OAP Avenue Pierre Laurent	LUC-OAP1	0,79
	OAP Avenue Carnot	LUC-OAP2	0,98
	OAP Brèche Marais	LUC-OAP3	0,33
	OAP Chemin de la Vallée	LUC-OAP4	0,96
	OAP Duval Vautier	LUC-OAP5	0,18
	OAP la Brèche du Moulin	LUC-OAP6	1,39
	OAP Rue de l'Eglise	LUC-OAP7	3,98
	OAP Rue de la Fontaine	LUC-OAP8	0,65
	OAP Yves Delage	LUC-OAP9	0,20
	OAP Maginot	LUC-OAP10	0,41
Plumetot	OAP Bout aux Cerfs	PLU-OAP1	0,12
	OAP Bout Basset	PLU-OAP2	0,18
	OAP Secteur de Bourg	PLU-OAP3	0,41
Reviers	OAP Cœur de Bourg	REV-OAP1	0,37
	OAP Grande Rue	REV-OAP2	1,02
	OAP Rue de l'Eglise	REV-OAP3	0,12
Saint-Aubin-sur-Mer	OAP Boulevard Maritime	SAM-OAP1	9,63
	OAP Place de la Gare	SAM-OAP2	1,72

3.2.3. Justification de l'élaboration des OAP sectorielles du PLUi

Commune	Nom de l'OAP	Contextualisation et principaux objectifs portés par chaque OAP
Anisy	**OAP Route de Mathieu**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. A ce titre, il ne peut être considéré que la zone AUc inscrite au règlement graphique du PLUi se traduit par une consommation d'ENAF sur l'intégralité de son périmètre. La création du parc attendue permet de considérer qu'un peu plus d'un hectare restera en tant qu'ENAF. La consommation foncière est ainsi estimée à environ 2,5ha pour cette zone. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions

		climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Basly	**OAP Route Saint-Aubin**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des espaces de stationnement public. Cette orientation répond à l'Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire (anticiper les besoins en stationnements), dans le cadre de l'Axe 3, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	Route de Thaon	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Une partie naturelle et boisée du site de l'OAP est préservée, ce qui témoigne d'une volonté d'intégrer pleinement les éléments naturels dans le projet d'aménagement. Cette orientation répond à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en assurant un développement urbain respectueux de l'environnement et en valorisant les continuités écologiques existantes. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	Rue Talbot	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	Rue du Bac du Port	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette

		(ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Bernières-sur-Mer	**OAP Centre-Equestre**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire.

		Une partie naturelle et boisée du site de l'OAP est classée en Espace Boisé Classé (EBC) et doit être préservée, traduisant une volonté forte d'intégrer pleinement les éléments naturels dans le projet d'aménagement. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné, favorisant une transition qualitative avec les espaces urbains voisins, tout en structurant le site autour d'un espace végétalisé renforcé par un réseau de cheminements doux internes. Ces dispositions répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en intégrant la nature au sein du développement urbain (planter et replanter) et en valorisant les continuités écologiques existantes. Elles répondent également à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en favorisant l'essor des mobilités douces et des déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Charles de Gaulle	Le site de l'OAP a pour vocation d'accueillir de l'hébergement touristique, ce qui contribue à l'Axe 1 – Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire, en confortant les activités orientées vers le tourisme, en favorisant des retombées positives pour l'ensemble du territoire, et en participant au renforcement des équipements et des moyens dédiés à cette activité. Le développement d'une offre d'hébergement adaptée permet ainsi de soutenir l'attractivité du territoire tout en s'inscrivant dans une logique de tourisme durable et structurant. Une partie du site de l'OAP est réservée à la plantation d'arbres, illustrant une volonté affirmée d'intégrer pleinement les éléments naturels dans le projet d'aménagement. Un traitement paysager est prévu sur le pourtour du site, accompagné d'un traitement architectural soigné, afin d'assurer une transition qualitative avec les habitations voisines et de garantir une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant. Ces dispositions s'inscrivent pleinement dans l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en favorisant un développement urbain qui intègre le végétal de manière structurante et durable. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Cœur de Bourg	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, bien qu'il implique une consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Toutefois, il s'agit d'un terrain enclavé, inclus dans un tissu urbain déjà constitué, où l'activité agricole n'est plus réellement envisageable. Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces.

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP la Basse Rive	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma, contribuant ainsi à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation répond pleinement à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection d'un patrimoine commun et en favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Montgomery Foch	Le site de l'OAP a pour vocation d'accueillir à la fois du logement et de l'activité artisanale, contribuant ainsi à plusieurs objectifs du PADD. D'une part, il participe à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en favorisant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique du territoire. D'autre part, il s'inscrit dans l'Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois, en facilitant l'implantation d'activités artisanales à proximité des zones habitées, tout en optimisant l'usage du foncier afin de limiter l'étalement et la consommation excessive d'espace. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Les orientations de l'OAP demandent également à ce que les aménagements entrepris permettent de limiter les nuisances pour les habitations vis-à-vis des activités économiques présentes sur site. L'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma, participant à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette démarche contribue à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection du patrimoine commun et en favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement. L'OAP comprend également un traitement paysager et architectural soigné, visant à assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en structurant le site autour d'un véritable espace végétalisé, renforcé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration ambitieuse du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un espace naturel boisé de type forêt urbaine au nord du site, venant renforcer la trame verte locale et contribuant à un cadre de vie plus résilient et agréable. Enfin, la place donnée aux cheminements doux s'inscrit dans l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant activement l'essor des mobilités douces et des modes de déplacement alternatifs. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions

		climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Régiment de la chaudière	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. L'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma, contribuant ainsi à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation répond pleinement à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection d'un patrimoine commun et en favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Route de Bény	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces.

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue Barthélémy	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. L'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma, contribuant ainsi à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation répond pleinement à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection d'un patrimoine commun et en favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

		L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Colomby-Anguerny	**OAP Chemin de la Couture**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Chemin du Petit Ruet	Le site couvert par l'OAP a vocation à soutenir le développement de l'habitat, tout en accompagnant la densification du tissu bâti existant. L'objectif de l'OAP appliquée est de veiller à ce que la mobilisation du site concerné se fasse dans le respect de la qualité de vie du secteur, pour une densification « douce » et tenant compte du voisinage. L'OAP applique une densité bâtie minimale compatible avec les orientations du SCoT (15 log./ha). Le document fixe des orientations permettant de garantir un aménagement de qualité, respectueux du paysage, notamment sur rue, tout en prévoyant des aménagements adaptés au contexte urbain existant (accès, protection du mur le long de la rue …).
	OAP Route de Courseulles	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie.

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement. En ce qui concerne l'OAP route de Courseulles, l'aménagement du site devra intégrer le risque de ruissellement des eaux pluviales et permettre de le gérer à l'échelle du site.
	OAP Rue de Coursanne	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Courseulles-sur-Mer	**OAP Route de Reviers**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les

		principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces urbains voisins. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Route du Val-Pican	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels.

		L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer de véritables espaces végétalisés structurants, appuyés par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue de l'Eglise	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une

		plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer la transition avec les espaces urbains à proximité. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue de Breques	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre

		aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et de services. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP intègre une attention particulière au traitement paysager et architectural. Ce soin apporté à l'intégration du projet permet la création d'un espace végétalisé structurant, articulé autour d'un maillage de cheminements doux internes. Cette approche s'inscrit pleinement dans l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en favorisant l'intégration du végétal dans les opérations d'aménagement, conformément aux principes de renaturation urbaine (planter et replanter). Elle répond également à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant activement le développement des mobilités douces, alternatives à la voiture individuelle. Par ailleurs, l'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés dans le schéma d'aménagement, participant à la valorisation de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation contribue directement à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la conservation d'un patrimoine commun et en veillant à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Saint-Ursin	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement innovant, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Cela permet également de répondre à l'Objectif 13 de l'Axe 3 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre ensemble en stimulant des projets novateurs dans leurs conception. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques artisanale. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP intègre une attention particulière au traitement paysager et architectural. Ce soin apporté à l'intégration du projet permet la création d'un espace partagé structurant, articulé autour d'un maillage de cheminements doux internes. Cette approche s'inscrit pleinement dans l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en favorisant l'intégration du végétal dans les opérations d'aménagement, conformément aux principes de renaturation urbaine (planter et replanter). Elle répond également à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant activement le développement des mobilités douces, alternatives à la voiture individuelle. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP ZA SUD	L'OAP a vocation à accueillir prioritairement des activités économiques. Elle contribue ainsi directement à l'Axe 1 – Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois, en favorisant l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le site permet de répondre aux besoins en foncier économique tout en s'inscrivant dans une logique d'optimisation de l'espace, grâce à une programmation maîtrisée et à la mise en œuvre d'outils adaptés à l'accueil des entreprises. Cette orientation renforce l'attractivité économique du territoire tout en garantissant une gestion équilibrée et durable du foncier disponible. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Cresserons	**OAP Impasse du Marronnier**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

		Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et de services. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins. Cette attention portée à l'intégration du projet dans son environnement s'accompagne de la création d'espaces végétalisés structurants, contribuant à une urbanisation respectueuse du cadre paysager existant. Ces éléments répondent pleinement à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Par ailleurs, l'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma d'aménagement, participant à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation répond à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection d'un patrimoine commun et en favorisant une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Route de Caen	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Par ailleurs, l'OAP intègre une dimension de mixité fonctionnelle en prévoyant l'accueil d'hébergements touristiques. Cette orientation répond pleinement à l'Axe 1 – Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire, en s'appuyant sur la valorisation des richesses patrimoniales locales, notamment à travers la préservation et la réhabilitation de bâtis remarquables tels que les corps de ferme. Elle vise également à

		renforcer l'offre d'équipements et d'infrastructures dédiés à l'accueil touristique, tout en générant des retombées économiques positives pour l'ensemble du territoire. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP de la Charrière	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP intègre une attention particulière au traitement paysager et architectural. Ce soin apporté à l'intégration du projet permet la création d'un espace partagé structurant, articulé autour d'un maillage de cheminements doux internes et devant servir à la gestion des eaux pluviales. Le périmètre de l'OAP a été longuement discuté durant l'élaboration du PLUi, de façon à réduire fortement l'impact de cette urbanisation sur les ENAF. Ainsi, les secteurs aux abords de la zone et qui ne sont pas mobilisés par les constructions nouvelles et les aménagements viaires vont être consacrés à la création d'un parc et d'une zone d'aménagements paysagers. La consommation foncière est ainsi de 2ha pour cette zone. Cette approche

		s'inscrit pleinement dans l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en favorisant l'intégration du végétal dans les opérations d'aménagement, conformément aux principes de renaturation urbaine (planter et replanter). Elle répond également à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant activement le développement des mobilités douces, alternatives à la voiture individuelle. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue des Lys	L'application de l'OAP vise à encadrer les aménagements à venir sur ce secteur. Le document mentionne le fait que la mobilisation du site est uniquement réservée à la création d'hébergements touristiques, en lien avec le zonage appliqué par le règlement graphique (UT1). L'OAP veille à ce que les modalités d'accès au site se fasse en cohérence avec la voirie existante (rue des Lys). L'aménagement devra présenter un projet de qualité, incluant un rideau végétal et paysager conséquent en front de rue, de façon à assurer l'intégration paysagère des futures constructions. Côté est, l'aménagement devra également prévoir une transition non bâtie avec l'espace agricole, tandis que la frange partagée avec celui-ci devra se montrer perméables pour la faune sauvage. L'OAP veille par ailleurs à encadrer précisément l'occupation et l'usage du sol à travers le futur aménagement. Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à un maximum de 90 m², sur des terrains qui, pris individuellement, ne pourront dépasser 375 m², ce qui permet de déduire une surface laissée non bâtie qui sera conséquente (plus de 75% de chaque parcelle).
Douvres-la-Délivrande	**OAP Avenue des Hautes Devises**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

		Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des équipements publics. Cette orientation répond à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Chemin des Parquets	L'OAP a vocation à accueillir prioritairement des activités économiques. Elle contribue ainsi directement à l'Axe 1 – Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois, en favorisant l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le site permet de répondre aux besoins en foncier économique tout en s'inscrivant dans une logique d'optimisation de l'espace, grâce à une programmation maîtrisée et à la mise en œuvre d'outils adaptés à l'accueil des entreprises. Cette orientation renforce l'attractivité économique du territoire tout en garantissant une gestion équilibrée et durable du foncier disponible. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Cœur de Tailleville	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. Par ailleurs, l'OAP prévoit la préservation des murs existants identifiés au sein du schéma d'aménagement, participant à la mise en valeur de l'identité bâtie et des formes urbaines caractéristiques du site. Cette orientation répond à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en assurant la protection d'un patrimoine commun et en favorisant une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue du Bout-Varin	L'OAP a vocation à accueillir prioritairement des activités économiques. Elle contribue ainsi directement à l'Axe 1 – Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois, en favorisant l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le site permet de répondre aux besoins en foncier économique tout en s'inscrivant dans une logique d'optimisation de l'espace, grâce à une programmation maîtrisée et à la mise en œuvre d'outils adaptés à l'accueil des entreprises. Cette orientation renforce l'attractivité économique du territoire tout en garantissant une gestion équilibrée et durable du foncier disponible. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter).

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Voie des Alliés 1	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés.

		L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Langrune-sur-Mer	**OAP Camping**	Cette OAP vise à accompagner le développement du camping situé à Langrune-sur-Mer. Les principaux objectifs portés par le document concernent le stationnement des véhicules, dont l'OAP attend que celui-ci soit assuré dans la partie nord de la zone nouvellement ouverte à l'urbanisation, les accès et les liens avec le camping actuel, le traitement des franges du site, à travers des aménagements paysagers de qualité et permettant d'assurer une transition marquée avec l'espace agricole voisin, ou encore la préservation d'un cône de vue en direction du sud-ouest.
	OAP Centre-Bourg	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels.

		L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces, et à l'Axe 1 – Objectif 5 : Affirmer la qualité urbaine et architecturale comme levier d'attractivité, en valorisant les éléments identitaires du paysage local. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Route de Tailleville 1	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

		Le périmètre de l'OAP a été longuement discuté durant l'élaboration du PLUi, de façon à réduire l'impact de cette urbanisation sur les ENAF. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Route de Tailleville 2	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels.

		L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Luc-sur-Mer	**OAP Avenue Pierre Laurent**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, bien qu'il implique une consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Toutefois, il s'agit d'un terrain enclavé, inclus dans un tissu urbain déjà constitué, où l'activité agricole n'est plus réellement envisageable. Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour

		l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces urbains voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Elle intègre également les murs existants identifiés au schéma, conservé comme élément de mémoire du site. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces, et à l'Axe 1 – Objectif 5 : Affirmer la qualité urbaine et architecturale comme levier d'attractivité, en valorisant les éléments identitaires du paysage local. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Avenue Carnot	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une

		plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Elle intègre également les murs existants identifiés au schéma, conservé comme élément de mémoire du site. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces, et à l'Axe 1 – Objectif 5 : Affirmer la qualité urbaine et architecturale comme levier d'attractivité, en valorisant les éléments identitaires du paysage local. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Brèche Marais	Cette OAP a vocation à accueillir principalement du commerce et de la restauration, ainsi qu'à réaménager un espace public de qualité. Elle participe ainsi à une mixité fonctionnelle, en assurant une offre commerciale répondant aux besoins des usagers, notamment dans une logique de proximité, conformément à l'Axe 1 – Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous. En créant de nouvelles activités économiques, elle s'inscrit également dans l'Axe 1 – Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois. Située en bordure de mer, cette OAP vise également à développer une offre de services touristiques en lien avec le littoral, répondant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire. Enfin, en veillant à préserver les vues sur la mer, elle contribue à la protection du grand paysage et du patrimoine commun, en cohérence avec l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier.

		L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin de préserver l'authenticité du bord de mer, en valorisant notamment la promenade littorale comme espace public structurant. Cette approche contribue à l'intégration du végétal dans le développement urbain tout en assurant une transition douce avec les milieux naturels, en réponse à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire (planter et replanter). Elle favorise également l'essor des mobilités douces le long du littoral, grâce à un aménagement propice aux cheminements piétons et cyclables, répondant ainsi à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Chemin de la Vallée	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Duval Vautier	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces urbains voisins. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP la Brèche du Moulin	Le site de l'OAP a pour vocation d'accueillir de l'hôtellerie, ce qui contribue à répondre à l'Axe 1 – Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire, en confortant les activités orientées vers le tourisme, en favorisant des retombées positives pour l'ensemble du territoire, et en participant au renforcement des équipements et des moyens dédiés à cette activité. Le développement d'une offre d'hébergement adaptée permet ainsi de soutenir l'attractivité du territoire tout en s'inscrivant dans une logique de tourisme durable et structurant. Une partie du site de l'OAP est réservée à la plantation d'arbres, illustrant une volonté affirmée d'intégrer pleinement les éléments naturels dans le projet d'aménagement. Un traitement paysager est prévu sur le pourtour du site, accompagné d'un traitement architectural soigné, afin d'assurer une transition qualitative avec les habitations voisines et de garantir une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant.

		Ces dispositions s'inscrivent pleinement dans l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, en favorisant un développement urbain qui intègre le végétal de manière structurante et durable. Située en bordure de mer, cette OAP vise également à développer une offre de services touristiques en lien avec le littoral, répondant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire. Enfin, en veillant à préserver les vues sur la mer, elle contribue à la protection du grand paysage et du patrimoine commun, en cohérence avec l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue de l'Eglise	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, appuyé par un réseau de cheminements doux internes, tout en préservant les vues sur l'église. Elle intègre également la préservation des murs existants, en tant qu'éléments

		patrimoniaux participant à l'identité du site et pouvant accueillir de la biodiversité. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces, et à l'Axe 3 – Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier, en valorisant les éléments bâtis identitaires. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Rue de la Fontaine	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, bien qu'il implique une consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Toutefois, il s'agit d'un terrain enclavé, inclus dans un tissu urbain déjà constitué, où l'activité agricole n'est plus réellement envisageable. Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro

		artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces urbains voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Elle intègre également les murs existants identifiés au schéma, conservé comme élément de mémoire du site. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces, et à l'Axe 1 – Objectif 5 : Affirmer la qualité urbaine et architecturale comme levier d'attractivité, en valorisant les éléments identitaires du paysage local. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Yves Delage	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une

		plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter). Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Maginot	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter).

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Plumetot	**OAP Bout aux Cerfs**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Bout Basset	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement dans un ancien corps de ferme, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours

		à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Secteur de Bourg	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, bien qu'il implique une consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Toutefois, il s'agit d'un terrain enclavé, inclus dans un tissu urbain déjà constitué, où l'activité agricole n'est plus réellement envisageable. Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter).

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
Reviers	**OAP Cœur de Bourg**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également une gestion maîtrisée du stationnement, en l'intégrant dans la cour du corps de ferme existant, afin d'éviter tout empiètement sur la rue et de préserver la qualité de l'espace public. Cette organisation permet d'anticiper les besoins en stationnement tout en maintenant la fluidité des circulations douces, répondant ainsi à l'Axe 2 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en favorisant une approche équilibrée entre stationnement, mobilités douces et aménagements urbains.

		Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Grande Rue	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles voisins, tout en créant un véritable espace végétalisé structurant, appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. L'OAP encourage également le recours aux principes de conception bioclimatique, en tenant compte de l'orientation des bâtiments, de la gestion des apports solaires et des éléments naturels du site. Cette approche permet de réduire significativement les besoins en énergie, et contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique en réduisant significativement les besoins en énergie. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

	OAP Rue de l'Eglise	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans une logique de renouvellement urbain. À ce titre, il contribue pleinement à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires. En favorisant la densification maîtrisée au sein du tissu urbain existant, cette OAP participe à la réduction progressive et significative de la consommation foncière, en cohérence avec l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce type de développement permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant le recours à des espaces non urbanisés, contribuant ainsi à une gestion économe et équilibrée du foncier, conforme aux ambitions du territoire. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également une gestion maîtrisée du stationnement, en l'intégrant dans la cour du corps de ferme existant, afin d'éviter tout empiètement sur la rue et de préserver la qualité de l'espace public. Cette organisation permet d'anticiper les besoins en stationnement tout en maintenant la fluidité des circulations douces, répondant ainsi à l'Axe 2 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en favorisant une approche équilibrée entre stationnement, mobilités douces et aménagements urbains. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

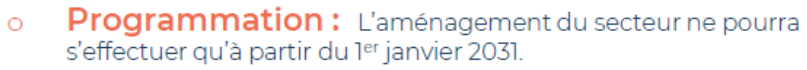
Saint-Aubin-sur-Mer	**OAP Boulevard Maritime**	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat et, par conséquent, la mixité sociale. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des activités économiques et un équipement public. Cette orientation répond à l'Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche qui répond aux besoins de tous (notamment à travers une logique de proximité), toujours dans le cadre de l'Axe 1, ainsi qu'à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. Le site de l'OAP est situé en centre-bourg et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, bien qu'il implique une consommation d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Toutefois, il s'agit en partie d'un terrain enclavé, inclus dans un tissu urbain déjà constitué, où l'activité agricole n'est plus réellement envisageable. Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné appuyé par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter) ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions

		climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.
	OAP Place de la Gare	Le site d'OAP a pour vocation d'accueillir du logement, contribuant ainsi à l'Axe 1 – Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique, en permettant une augmentation de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique. Le site de l'OAP est situé dans l'enveloppe urbaine et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, Son urbanisation permet ainsi une utilisation pertinente et maîtrisée du foncier, en cohérence avec les principes d'un aménagement sobre et rationnel de l'espace. Ce projet contribue à l'Axe 2 – Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires, en limitant le recours à des espaces agricoles ouverts et en participant à la réduction progressive de la consommation foncière, dans le respect de l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Il permet de répondre aux besoins en logements tout en conciliant équilibre urbain et préservation des espaces agricoles fonctionnels. Par ailleurs, l'OAP intègre une mixité fonctionnelle en incluant des équipements publics. Cette orientation répond à l'Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services de la population, inscrit dans l'Axe 3, en assurant une cohérence entre les ambitions du territoire et le niveau d'équipements proposés. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines, favorisant la diversité de l'habitat. Cette approche répond à l'Axe 1 – Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population, en proposant une plus grande variété de typologies dans les programmes à venir, et en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et de la nécessité de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. L'OAP prévoit également un traitement paysager et architectural soigné afin d'assurer de véritables espaces végétalisés structurants, appuyés par un réseau de cheminements doux internes. Ces éléments répondent à l'Axe 2 – Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire, à

		travers une intégration du végétal dans le développement urbain (planter et replanter), ainsi qu'à l'Axe 3 – Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire, en accompagnant l'essor des mobilités douces. Enfin, l'ensemble des OAP prend en compte les risques identifiés sur le territoire grâce à l'intégration de préconisations spécifiques, en cohérence avec l'Axe 2 – Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels, en faisant du traitement des risques une composante à part entière des projets d'aménagement.

3.2.4. Mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les OAP sectorielles

Pour répondre aux objectifs issus du cadre législatif et supra-communal (SRADDET Normandie, SCoT Caen Métropole), ainsi que pour être compatible avec les orientations formulées à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, les élus de la Communauté de Communes Cœur de Nacre ont décidé de mettre en place une programmation pour l'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles dont la mobilisation entrainera une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette initiative vise à atteindre la limite maximale de 60ha de consommation d'ENAF fixée par le PADD pour la période 2021-2030. Pour appliquer cette démarche, les élus ont opté pour une approche collective en choisissant de reporter à l'après 2030 l'ouverture à l'urbanisation de 5 secteurs d'OAP, que celles-ci soient situées au sein de communes pôles comme non-pôles. Des choix qui visent donc à respecter les objectifs fixés par le PADD pour la réduction de la consommation d'ENAF. Les OAP concernées affichent au sein de leur volet « Programmation » le fait que l'aménagement du site qu'elles couvrent n'est autorisé qu'à partir du 1er janvier 2031, permettant ainsi de garantir la préservation des ENAF concernés et de prioriser d'ici là l'urbanisation des autres sites. Un tableau synthétique des échéanciers appliqués figure en première partie du document *5D.OAP_Sectorielles*.



Extrait du volet « Programmation » d'une OAP reportée à 2031 : OAP ZA SUD à Courseulles-sur-Mer

3.3. Présentation et justification des OAP thématiques du PLUi

3.3.1. Description et contenu d'une OAP thématique

Les OAP ont aussi la possibilité de définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préserver le patrimoine bâti et l'environnement urbain … Pour ce type d'OAP, on parle « d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ». A la différence des OAP sectorielles, les OAP thématiques ne portent pas forcément sur un espace bien précis, mais peuvent aussi bien s'étendre à l'ensemble du territoire intercommunal. Leur but étant de fixer une ligne directrice en concerne la thématique abordée, afin d'accompagner les projets et d'assurer une prise en compte des enjeux soulevés.

L'opposabilité de ces OAP thématique se fait là encore à travers un rapport de compatibilité. Les projets menés sur le territoire se doivent donc de répondre aux orientations formulées à travers des actions qui respectent l'esprit affiché et qui se fait dans des proportions cohérentes avec le cadre fixé.

3.3.2. Les OAP thématiques du PLUi de la CC Cœur de Nacre

Le PLUi de la CC Cœur de Nacre dispose de trois OAP thématiques, réparties à travers autant de documents :

- Document « 5A.OAP_TVB » ;
- Document « 5B.OAP_DENSIFICATION » ;
- Document « 5C.OAP_PATRIMONIALE_SAINT-AUBIN-SUR-MER ».

3.3.3. Justification de l'élaboration des OAP thématiques du PLUi

L'OAP « Trame Verte et Bleue »

Cette OAP (*Document « 5A.OAP_TVB »*) vise à expliciter la stratégie territoriale en matière de protection de la biodiversité et de soutien à la fonctionnalité des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité existants sur le territoire. Alors que le règlement (graphique et écrit) permet, dans un rapport de conformité, de protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue intercommunale, il ne permet pas pour autant d'étayer ni de justifier les raisons qui expliquent la protection appliquée. C'est le rôle de l'OAP « TVB ». Rédigée de façon vulgarisée (pour le « grand public »), l'OAP permet de présenter en détails la composition de la TVB sur le territoire, en écho à l'Etat Initial de l'Environnement (*Document 1B. Rapport de présentation – Partie 2*), tout en fixant des orientations supplémentaires pour accompagner les actions du règlement.

Au-delà de l'aspect réglementaire et d'encadrement des projets pour la protection de la biodiversité, le but de l'OAP thématique « TVB » est donc bien d'être aussi à portée pédagogique.

L'OAP « Densification »

L'OAP thématique « Densification » (*Document « 5B.OAP_DENSIFICATION »*) est formulée dans un objectif clair : soutenir la densification urbaine et assurer une optimisation dans l'usage du foncier sur le territoire. Pour cela, l'OAP fixe un nombre minimum de logements à créer sur chaque terrain relevé à travers le diagnostic territorial et l'analyse des capacités de densification de l'enveloppe bâtie. Ainsi, en cas de demande d'autorisation de droit du sol (permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme …) qui serait déposée sur l'un des terrains relevé, l'OAP permet d'assurer que le nombre de logements produits sera, à minima, celui attendu.

L'OAP permet ainsi de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière de soutien à la densification urbaine (Axe 2, Objectif 9) et de production de logements sur le territoire (Axe 1, Objectif 2).

Cette OAP ne constitue en aucun cas une obligation pour les propriétaires des terrains concernés de vendre leur parcelle ou de procéder à une division de leur terrain. L'objectif de ce document est avant tout de mettre en avant les capacités d'une densification douce des espaces urbanisés (comprendre : procéder à l'implantation de constructions nouvelles en zone urbanisée de façon acceptable pour préserver la qualité de vie des habitants), tout en orientant les porteurs de projet afin que le foncier perçu comme étant « densifiable » soit optimisé dans son usage, en parallèle d'une volonté affichée de réduire les ouvertures à l'urbanisation sur des ENAF.

L'OAP patrimoniale de Saint-Aubin-sur-Mer « Ancien village de pêcheurs – Les venelles »

Cette OAP (*Document « 5C.OAP_PATRIMONIALE_SAINT-AUBIN-SUR-MER »*), travaillée en concertation avec la commune de Saint-Aubin-sur-Mer, vise tout d'abord à rappeler le contexte urbain et architectural qui caractérise la partie historique de Saint-Aubin et l'ancien village de pêcheurs. Il est question d'un secteur particulier, qui fait l'identité de la commune et qui mérite à ce titre d'être mis en avant à travers l'application du PLUi. L'OAP insiste sur la nécessité de protéger les venelles qui représentent une des principales caractéristiques du village, mais aussi les murs en pierre locale (pierre de Caen), l'architecturale générale des constructions, la place des véhicules motorisés et leur stationnement, ou encore celle des mobilités douces dans le secteur.

En cas de projet de construction ou de réfection d'un bâti existant, celui-ci se doit de respecter l'esprit de l'OAP thématique tel qu'il se présente. Le PLUi fait ici le choix d'utiliser

l'outil OAP pour faire appliquer la vision des élus pour l'avenir de ce secteur. Un outil qui est perçu comme étant plus adapté pour accompagner l'évolution du secteur car plus souple que le règlement. L'objectif des élus n'est pas non plus de contraindre outre mesure les porteurs de projets et les habitants du village de pêcheurs à travers des règles précises et opposables dans un rapport de conformité, mais plutôt de mettre en avant la qualité architecturale des lieux et le caractère intrinsèque du village afin que tout projet s'inscrive dans la tendance recherchée. Il s'agit là d'une première étape dans la mise en place d'un cadre réglementaire qui pourra éventuellement s'affiner dans le temps à travers des évolutions du document d'urbanisme.

IV. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement

4.1. Les emplacements réservés

4.1.1. Rappel

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

4.1.2. Les emplacements réservés inscrits à travers le PLUi

Le PLUi de la CC Cœur de Nacre comprend 113 emplacements réservés, répartis sur l'ensemble des communes du territoire et présentés à travers le tableau suivant. Par souci lisibilité, ces emplacements réservés sont numérotés par communes.

Commune	N°ER (règlement graphique)	Parcelles	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Anisy	ANI-ER1	ZE75	Création de merlon et haies pour la gestion des ruissellements	CCCN	396
	ANI-ER2	ZE71, ZE72	Création d'une voie douce	CCCN	488
	ANI-ER3	ZI30	Création d'une voie douce	CCCN	1757
Basly	BAS-ER1	ZA20, ZA22, ZA2, ZD14, ZD12, ZD11, ZC30, ZC25, ZC101, ZC21, ZC20, ZC60	Création d'une voie douce	CCCN	5055
	BAS-ER2	AB 29, ZC 5, ZC7, ZC9, ZC39	Création d'une voie douce	CCCN	1749
	BAS-ER3	ZI 14, ZI 15, ZI 17	Création d'une voie douce	CCCN	3700
	BAS-ER4	ZI 16	Création d'un cimetière et stationnement	Commune	6449
	BAS-ER5	ZB19	Création d'un esapce de stationnement	Commune	307
	BAS-ER6	ZE237	Création d'une voie douce	CCCN	650
Bernières-sur-Mer	BER-ER1	AI63 et AI144	Création d'une voie douce	CCCN	384
	BER-ER2	AI25, AI26, AI27, AI28, AI29, AI82, AI31, AI32, AI33, AI35, AI36	Elargissement de voirie	Commune	605
	BER-ER3	AA55, AA57	Création d'une voie douce	Département du Calvados	1164
	BER-ER4	ZA89	Création bassin pour gestion des eaux pluviales et bassin versant	CCCN	357
	BER-ER5	ZB26	Création d'un espace de stationnement	Commune	122
	BER-ER6	ZI2, ZI9, ZE45, ZE46, AI16, AI17, AI185, AI189	Elargissement de voirie et création de noue	Commune	11538
	BER-ER7	ZA75, ZA81	Réalisation d'un parc boisé	Commune	3549
	BER-ER8	ZA27, ZE6	Bassin d'infiltration à créer	Commune	1471
	BER-ER9	AA97	Création d'une voie douce	Commune	1222
	BER-ER10	AD471, AD472	Préservation d'espaces à forte valeur écologique	Commune	52658
	BER-ER11	AD348	Préservation d'espaces à forte valeur écologique	Commune	10817
	BER-ER12	AD142, AD421	Elargissement de voirie et gestion des eaux pluviales	Commune	239
	BER-ER13	AE60	Création d'une voie douce	Commune	1406
	BER-ER14	ZC25, ZC24, ZC27, ZC26	Bassin d'infiltration et bande enherbée à créer	Commune	3235
	BER-ER15	ZC7	Elargissement de voirie et dispositif de gestion pluvial	Commune	577
	BER-ER16	ZB15, ZB44, ZB48, ZB50, ZB53, ZB60, ZB69, ZB71, ZB73, ZB75, ZB77, ZB78, ZB83, ZB85	recréer un chemin creux	Commune	6081
	BER-ER17	ZD2, ZD6, ZD7, ZD8, ZD9, ZD10, ZD11, ZD12, ZD14, ZE1, ZE2, ZE258	recréer un chemin creux	Commune	6045
Colomby-Anguerny	COL-ER1	AB3	Aménagement d'un chemin	Commune	2854
	COL-ER2	ZB41	Aménagement du carrefour	Commune	200
	COL-ER3	ZB124	Aménagement d'un espace d'infiltration des eaux pluviales	Commune	454
	COL-ER4	ZB124, ZB122, ZB120, ZC46, ZC47	Création d'une voie douce	Commune	2973
	COL-ER5	AB5, AA153	Aménagement d'un talus planté pour retnir les eaux pluviales	Commune	1414
	COL-ER6	ZC40, ZC39, ZC38, ZC37, ZC36,	Création d'une voie douce	Commune	1581
	COL-ER7	ZC67, ZC19	Extension des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Commune	1615
	COL-ER8	ZB44, ZB52, ZB53	Création d'ue bâche-tampon et réhabilitation sz la station de relevage des eaux usées	Commune	1191
	COL-ER9	ZC28, ZC32, ZC33	Aménagement du carrefour	Commune	268

Courseulles-sur-Mer	COU-ER1	AK45	Création de parking	Commune	205
	COU-ER2	AS4, AS2,, AS27	Réalisation d'un cheminement piétons aux abords de la seule	Commune	1148
	COU-ER3	AO158, AO159, AO160, AO161, AO162, AS7	Création d'une voie douce	Commune	11193
	COU-ER4	AI1	Aménagement du carrefour	Commune	607
	COU-ER5	AK14, AK44	Création d'une voie douce	Commune	395
	COU-ER6	AD398	Création d'un espace vert	Commune	4529
	COU-ER7	AC10	Aménagement du carrefour	Commune	61
Cresserons	CRE-ER1	A987	Elargissement de voirie	Commune	728
	CRE-ER2	ZD13	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	299
	CRE-ER3	ZD5	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	4505
	CRE-ER4	ZB24	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	538
	CRE-ER5	ZE20	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	754
	CRE-ER6	ZB24, ZB26	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2090
	CRE-ER7	A378, A43	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2037
	CRE-ER8	ZA132	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	12973
	CRE-ER9	ZA17	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	2799
	CRE-ER10	ZA51	Aménagement pour la gestion des ruissellements	CCCN	1361
	CRE-ER11	ZA36, ZA37, ZA38, ZA40, ZA41	Création d'une voie douce	CCCN	751
Douvres-la-Délivrande	DOU-ER1	AP44, AP45, AP47, AP50	Création d'une voie douce	CCCN	1279
	DOU-ER2	AP49, ZK1	Création d'une voie douce	CCCN	1730
	DOU-ER3	AP24	Ouvrage de défense contre l'incendie	Commune	396
	DOU-ER4	AC134, AC135, AC136, AC134, AC140, AC139, AC138,	Aménagement d'un espace public et création d'équipement public	Commune	2996
	DOU-ER5	AK121, AK185	Elargissement de voirie	Commune	355
	DOU-ER6	AL32, AL16, AL13, AL12	Création d'une voie douce	CCCN	4519
	DOU-ER7	ZO37, ZO38, ZO33, ZO31, ZO32, ZO28, ZO8, ZL19, ZL22, ZL24, ZL23, ZL10	Elargissement de voirie et aménagement du carrefour	Commune	6096
	DOU-ER8	ZP5	Création d'un bois public et connexion de cheminement doux	Commune	32721
Langrune-sur-Mer	LAN-ER1	ZA36	Elargissement de voirie	Commune	357
	LAN-ER2	ZA156, ZA35	Cheminement doux, connexion douce	Commune	991
	LAN-ER3	ZA2 et ZA3	Création d'une aire de loisirs publique avec aménagement paysager	Commune	3088
	LAN-ER4	ZB17	Création cheminement doux	Commune	887

Luc-sur-Mer	LUC-ER1	AC102, AC78, AC77, AC76, AC75, ZB16, ZB17, ZB18, ZB39, ZB63, ZB70, ZB88, ZB27, ZB28, ZB29, ZB30	Aménagement de la voie	Commune	2143
	LUC-ER2	ZD113, ZD04, ZD114, ZC62, ZC61, ZC65, ZC19, ZC18, ZC17, ZC16, ZC15, ZC14	Création d'une voie douce	CCCN	3423
	LUC-ER3	D364, ZD120, D165, D164, D163, D162	Aire de stationnement	Commune	950
	LUC-ER4	ZD24, ZD23, ZD241, ZD242, ZD14, ZD13, AE223	Elargissement de voie et aménagement du carrefour	Commune	1088
	LUC-ER5	AE230	Prolongement de voie	Commune	108
	LUC-ER6	AC18	Prolongement liaison douce	Commune	99
	LUC-ER7	AA561, AA560, AA562	Jonction de voirie	Commune	908
	LUC-ER8	ZB41, ZB39, ZB63, ZB70, ZB88, ZB27, ZB28, ZB29, ZB30	Création d'une voie douce	Commune	3990
	LUC-ER9	AA164	Création d'une voie de desserte	Commune	61
	LUC-ER10	ZD19, ZD252	Création d'une voie douce	Commune	938
	LUC-ER11	ZB30	Création d'une aire de stationnement pour campings-cars	Commune	4802
	LUC-ER12	AE133	Création d'une voie douce	Commune	117
	LUC-ER13	ZD76, ZD237	Création d'un centre technique	Commune	1805
Plumetot	PLU-ER1	A524, A249	Création d'un chemin	Commune	1538
	PLU-ER2	A428	Création de voirie, trottoir	Commune	480
	PLU-ER3	A519, A522	Création de bassin de rétention	CCCN	201
	PLU-ER4	A172, A353, A447	Création de bassin de rétention	CCCN	200
	PLU-ER5	A172	Création de bassin de rétention	CCCN	626
	PLU-ER6	ZA5, ZA50	Prairie d'infiltration	CCCN	2098
	PLU-ER7	ZA1, ZA2, ZA3	Création de haie sur talus	Commune de Cresserons	2001
	PLU-ER8	A200	Création d'un parking	Commune	460
	PLU-ER9	A171, ZA6, ZA7, ZA8, ZA58	Création d'une voie douce	CCCN	2459
	PLU-ER10	ZA21	Création d'un chemin	Commune	408
Reviers	REV-ER1	ZI31	Extension du lagunage	Commune	8712
	REV-ER2	AB576, AB578	Aménagement d'un parking et d'un espace vert	Commune	277
	REV-ER3	AB399	Aménagement d'un parking	Commune	1470
	REV-ER4	AB275, AB272, AB274, AB267, AB266, AB273, AB282, AB315, AB634, AB633, AB637, AB636, AB311	Aménagement du cœur de bourg	Commune	4333
	REV-ER5	ZL7, ZL8, ZL93, ZL3	Création de voirie et/ou d'un cheminement et aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	10752
	REV-ER6	ZL52	Création d'une voie douce	Commune	1210
	REV-ER7	ZM31	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	CCCN	496
	REV-ER8	AB558	Aménagement d'un parking	Commune	88
	REV-ER9	ZK2, ZK16, ZK18	Création d'une voie douce	Commune	2378
	REV-ER10	ZK1, ZK2, ZK5	Création d'une voie douce	Commune	2250
Saint-Aubin-sur-Mer	SAM-ER1	ZB58, ZB60, ZB61, ZB62, ZB63, ZB64, ZB65, ZB66, ZB137, ZB138, ZB91, ZB90, ZB69, ZB70, ZB73, ZB74, ZB75, ZB76, ZB77, ZB78, ZB79, ZB80, ZB81, ZB82, ZB85	Aménagement de voirie et paysagement, traitement des eaux pluviales	CCCN	7322
	SAM-ER2	AH386, AH387	Voie de desserte	Commune	444
	SAM-ER3	AH216, AH217, AH218	Circulation douce	Commune	1827

4.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

4.2.1. Rappel

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

L'article L.113-2 précise que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

4.2.2. Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLUi

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont représentés sur le plan de zonage n°1 du PLUi. L'étude des EBC a conduit à reprendre une partie des EBC existants dans les anciens PLU communaux. Certains classements précédents ont été supprimés lorsqu'ils n'étaient plus justifiés, tandis que de nouveaux EBC ont été ajoutés pour renforcer la protection des secteurs boisés, identifiés comme présentant un intérêt paysager, écologique ou urbain.

Extrait du plan de zonage n°1 : EBC à Cresserons

4.3. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

4.3.1. Rappel

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

4.3.1. Les éléments bâtis protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ces éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

La protection du patrimoine bâti (comme celle des paysages au sens général) revêt une importance d'autant plus marquée que le territoire et son littoral sont candidat pour un classement des plages du Débarquement du 6 juin 1944 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Il est donc important de valoriser le patrimoine local en parallèle de ce projet.

Extrait du plan de zonage n°2 : Eléments du patrimoine bâti à Douvres-la-Délivrande

4.4. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

4.4.1. Rappel

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.,*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

4.4.2. Les éléments naturels protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments sont identifiés et reportés à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles paysagers ou écologiques, tels que des vergers, coteaux calcaires, prairies calcicoles, etc. ; comme d'alignements d'arbres ou linéaires de haies structurant le paysage et jouant le rôle de corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue locale ; ou enfin d'éléments naturels plus ponctuels isolés tels que des arbres remarquables ou des mares jouant elles aussi un rôle primordial dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble naturel qui serait protégé au titre de l'article L.151-23 du CU (Dispositions Générales du règlement – Article 4).

Extrait du plan de zonage n°2 : Eléments du patrimoine naturel à Plumetot

Les mares protégées par le PLUi

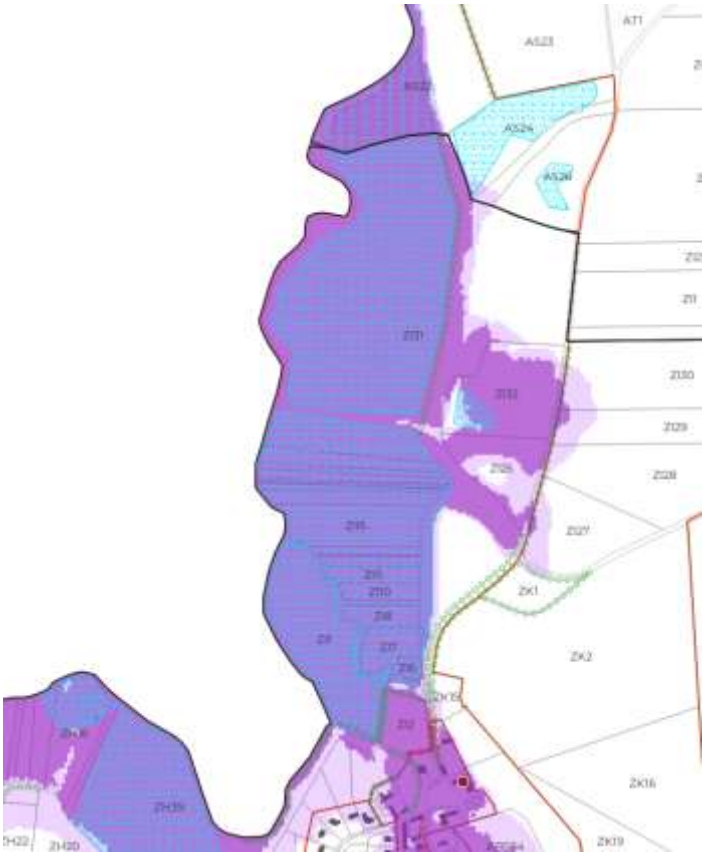
Le règlement du PLUi identifie au total 9 mares qui sont ainsi protégées en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour leur rôle soit hydraulique, soit écologique, soit les deux en cumulé.

4.5. Les zones humides protégées

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de la Communauté de Communes font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, ...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2. Le règlement distingue deux types de zones humides :

- Les zones humides avérées : au sein desquelles toute construction est strictement interdite. Le règlement garantit ainsi leur préservation avec cette disposition forte ;
- Les zones fortement prédisposées à la présence d'une zone humide, au sein desquelles le règlement annoncent qu'un projet d'urbanisme pourra être refusé en cas de confirmation du caractère humide du milieu concerné. Une disposition qui fait écho au Code de l'environnement et qui a valeur d'information pour le pétitionnaire.



Extrait du plan de zonage n°2 : Zones humides et milieux temporairement immergés à Reviers

4.6. Les prescriptions relatives aux risques naturels

4.6.1. Les prescriptions relatives aux risques d'inondations

Les règlements écrit et graphique du PLUi fixent un certain nombre de règles relatives à la constructibilité dans les zones soumises à un ou des risques d'inondation.

Les pièces réglementaires mentionnent tout d'abord le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Bessin, appliqué sur les communes de Courseulles et de Bernières et qui est supérieur au PLUi, d'où le fait que le règlement renvoie à l'application de ce document mis en annexes générales. Viennent ensuite les dispositions relatives au risque de submersion marine, dont les plans figurent là aussi en annexes du dossier.

Sont également réglementées les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellements, par débordement de cours d'eau, par remontée de nappes souterraines, ou encore ceux dont le caractère inondable n'est pas avéré mais fortement suspecté.

L'objet du règlement est ici de renforcer la prévention vis-à-vis de ces risques, tout en protégeant les biens et les personnes du mieux possible, en encadrant l'urbanisation à sa juste mesure au niveau des secteurs concernés. Ces dispositions traduisent concrètement l'objectif n°7 du PADD.

4.6.2. Les prescriptions relatives aux mouvements de terrain

Le règlement graphique affiche les secteurs soumis au risque de chutes de pierres et de blocs, ainsi que celui des cavités souterraines.

En parallèle, le règlement écrit prescrit des règles d'urbanisme applicables dans les secteurs prédisposés aux glissements de terrain, à la sismicité, ainsi qu'au risque de retrait et de gonflement des sols argileux. Pour ces trois types de risques, les éléments cartographiques sont rapportés en annexes générales du dossier de PLUi.

Là aussi, ces dispositions traduisent l'objectif n°7 du PADD.

4.7. Règles particulières pour l'implantation des constructions

4.7.1. Rappel

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

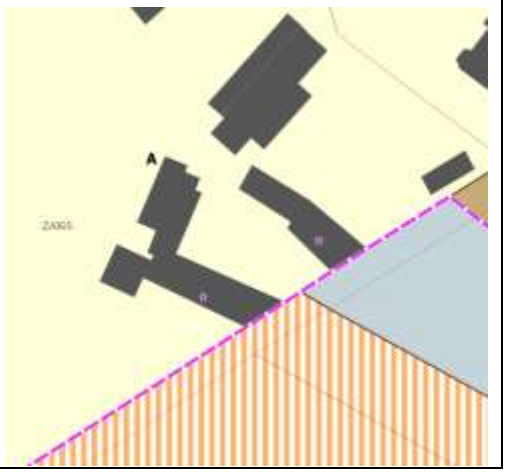
4.7.2. Les bâtiments identifiés à travers le PLUi comme pouvant changer de destination

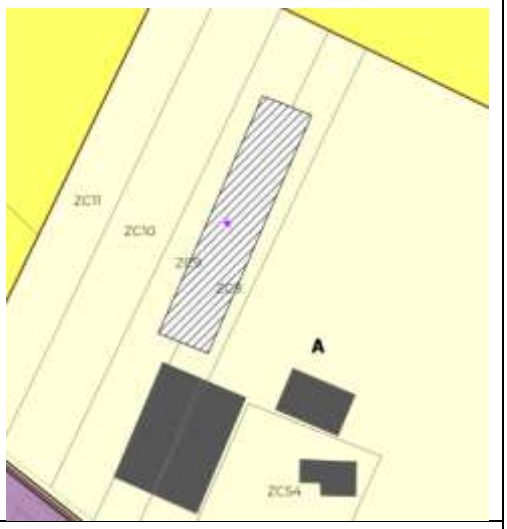
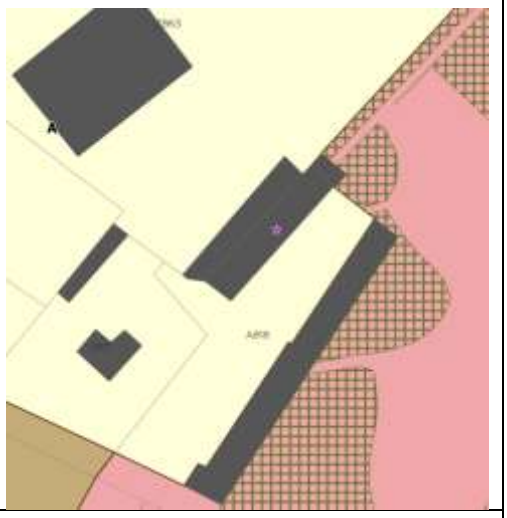
Le PLUi de la CC Cœur de Nacre recense 8 bâtiments susceptibles de changer de destination, répartis à travers 3 communes du territoire (Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et

Cresserons). Ces bâtiments, dont le changement de fonction pourrait répondre à divers besoins tels que l'habitat ou le tourisme, sont situés dans les zones agricoles et naturelles et apparaissent sur le plan de zonage n°1. Le règlement écrit définit les sous-destination autorisées, sous-réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et à la condition que cette nouvelle destination ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et paysagers. Les bâtiments pouvant changer de destinations sont également autorisés en zone agricole des communes littorale mais à conditions que ces bâtiments soient en continuité directe des agglomérations et villages existants. Ces destinations sont les suivantes :

- Habitation :
  - Logement
- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Activités de services avec l'accueil d'une clientèle
  - Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectifs et services publics
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
  - Entrepôt
  - Bureau

Ces bâtiments sont les suivants (repérés par une étoile sur les extraits de plan de zonage suivants) :

Localisation	Usage actuel	Extrait du plan de zonage
18 route de Tailleville, Langrune-sur-Mer	Bâtiment agricole – Grange - habitation	

53 rue du Bout Varin, Luc-sur-Mer	Bâtiments de stockage - entrepôts	
6 rue de la Délivrande, Cresserons	Bâtiment agricole - grange	
10 rue de Lion-sur-Mer, Cresserons	Ancien corps de ferme, grange	

Comme on peut le voir sur les extraits de plan de zonage ci-dessous, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans les communes littorales (Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer) sont en continuité direct des agglomérations. Les changements de destination à Langrune-sur-Mer sont à proximité immédiate de la zone UC et de la zone AUc qui a vocation à accueillir de l'habitat. Concernant les deux changements de destination à Luc-sur-Mer, ceux-ci sont à proximité immédiate de la zone UZ1 et de la zone AUz de Douvres-la-Délivrande qui a vocation à accueillir de l'activité économique et commerciale.

4.8. Les secteurs identifiés à travers le PLUi à usage exclusif de résidence principale

4.8.1. Rappel

Comme l'explique l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

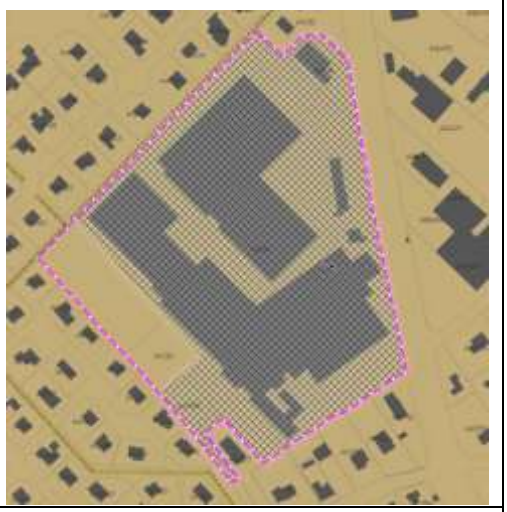
Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

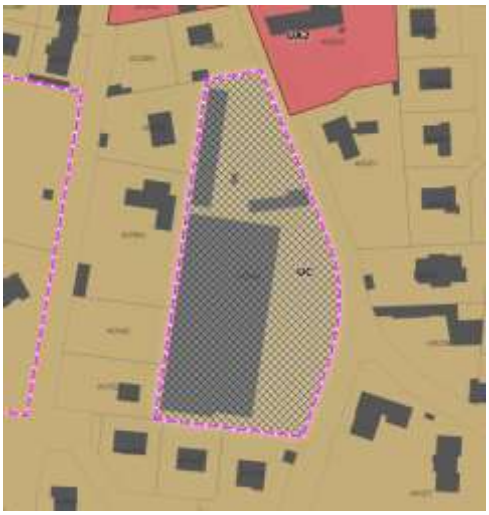
4.8.2. Les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14-1

Le PLUi identifie, à travers son plan de zonage n°1, huit secteurs répartis sur cinq communes du territoire. Les élus souhaitent y favoriser l'implantation de résidences principales, afin de freiner le développement des résidences secondaires, qui représentaient déjà 31,9 % du parc immobilier en 2021. Cette orientation, applicable en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), vise à encadrer les usages des logements existants comme ceux à venir.

Les secteurs concernés sont matérialisés par un quadrillage noir sur les extraits du plan de zonage suivants :

Localisation	Zonage	Extrait du plan de zonage
Voie des Alliés, Douvres-la-Délivrande	UC – OAP Voie des Alliés 1	
Luc-sur-Mer	AUc- OAP rue de l'Eglise	
Route de Langrune, Saint-Aubin-sur-Mer	AUC – OAP Boulevard Maritime	

Rue du Maréchal Foch, Bernières-sur-Mer	UC/UB2 – OAP Montgomery-Foch	
Rue de l'Abbé Blin, Bernières-sur-Mer	UC – OAP Cœur de Bourg	

Chemin des Carrières, Courseulles-sur-Mer	UC – OAP Saint-Ursin	
Rue de l'Eglise, Courseulles-sur-Mer	UC – OAP Rue de l'Eglise	

4.9. Les secteurs où chaque nouvelle construction à destination d'habitat est limitée à une seule place de stationnement

4.9.1. Rappel

Au titre de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations*

suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitations et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L.113-18 du code de la construction et de l'habitation »

Au titre de l'article R.151-45 du code l'urbanisme : « *Lorsque que le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :*

1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ;

2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;

3° Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite. »

4.9.2. Les secteurs identifiés à travers le PLUi où chaque nouvelle construction à destination d'habitat est limitée à une seule place de stationnement

À travers le plan de zonage n°1, le PLUi identifie un unique secteur où chaque nouvelle construction à usage d'habitation est soumise à une limitation d'une seule place de stationnement. Ce secteur se situe à Saint-Aubin-sur-Mer, dans le quartier historique des anciens pêcheurs. Cette prescription découle des réflexions menées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoniale, qui vise à préserver le caractère du quartier tout en encourageant le développement des mobilités douces (aménagements cyclables et piétonniers). Afin de rester cohérents avec ces objectifs et de limiter l'afflux de véhicules dans un secteur aux accès restreints, notamment par des venelles étroites, les élus ont choisi d'inscrire cette règle dans le PLUi.

Extrait du plan de zonage n°1 : Stationnement limité à Saint-Aubin-sur-Mer (secteur encadré par un linéaire noir)

4.10. Installations classées pour la protection de l'environnement

4.10.1. Les ICPE ayant fait l'objet d'un porter à connaissance

Cette catégorie concerne uniquement la commune d'Anisy et la coopérative agricole *CREULLY*. La cartographie affichant les différentes zones de danger figure en annexes générales du dossier de PLUi. Le règlement renvoie à cette annexe et édicte des règles de constructibilité pour chaque zone de danger. L'objectif de ces règles est d'assurer la protection des biens et des personnes vis-à-vis de cette activité, en adaptant les règles d'urbanisme et en graduant les possibilités de constructions en fonction du niveau de danger.

F. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

I. Rappel de la consommation foncière passée

1.1. Rappel de la consommation foncière 2011-2020

Comme cela est présenté à travers la première partie du rapport de présentation du PLUi (*cf. pièce 1A. Rapport de présentation – Diagnostic général*), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été évaluée à 70ha sur le territoire de la CC Cœur de Nacre entre 2011 et 2020. Ce chiffre est issu de la base Cartographie de la Consommation Foncière (CCF), désignée comme outil de mesure de référence par le SRADDET de Normandie.

1.2. Rappel de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi

Là encore, la première partie du rapport de présentation du PLUi (*cf. pièce 1A. Rapport de présentation – Diagnostic général*) présente également l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) réalisée au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLUi comme le prévoit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont 48ha d'ENAF qui ont ainsi été consommés sur le territoire de la CC Cœur de Nacre au cours de la période 2015-2024 (inclus).

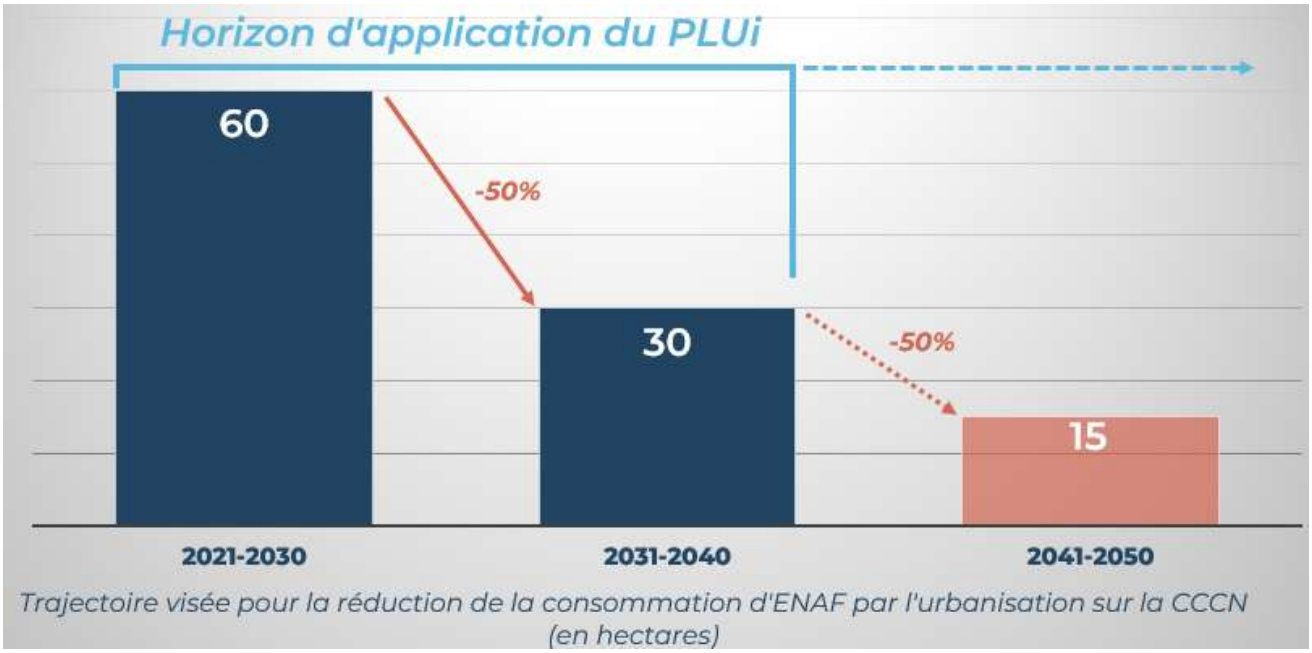
II. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir

2.1. La trajectoire visée

En parallèle de l'élaboration du PLUi de la CCCN, le SCoT Caen Métropole est en cours de modification pour intégrer les dispositions attendues par la loi Climat & Résilience et traduire le cadre dressé par le SRADDET de Normandie modifié et approuvé en mai 2024. Le pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a ainsi mené une concertation auprès des cinq EPCI couverts par le SCoT, dont la CC Cœur de Nacre, afin de réfléchir collectivement à la manière d'appliquer la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) fixée par le nouveau SRADDET. À la suite des échanges menés, le projet de SCoT prévoit de définir une enveloppe de consommation d'ENAF de 90ha comme plafond à ne pas dépasser pour la CC Cœur de Nacre sur la période 2021-2040. Les enveloppes attribuées par le SCoT aux différents EPCI qu'il couvre permettent au global d'inscrire le territoire métropolitain dans le rythme de réduction de la consommation foncière voulue par le SRADDET. La stratégie défendue par le SCoT est ici de réfléchir à l'échelle du pôle métropolitain, plutôt que d'appliquer la même réduction moyenne pour chaque EPCI.

En compatibilité avec le projet de SCoT modifié, la CCCN fait donc le choix d'inscrire son PLUi dans la trajectoire décidée à l'échelle du pôle métropolitain. Dès lors, la communauté de communes est compatible avec ce que le SRADDET a défini. C'est pourquoi le PADD fixe un maximum de 90ha pour la consommation d'ENAF sur la période 2021-2040 pour le territoire intercommunal (Axe 2, Objectif 9). Le PLUi va plus loin en décidant d'une répartition pour les deux décennies qui composent cette période de 20 ans, de façon à s'inscrire dans la logique de réduction progressive instaurée par la loi Climat & Résilience et reprise par le SRADDET. Pour cela, les élus du territoire ont décidé de retenir une répartition en « deux tiers / un tiers », en fixant d'abord une enveloppe de 60ha pour la décennie 2021-2030 inclus, puis une autre de 30ha pour la décennie 2031-2040 inclus. Le schéma ci-dessous résume la répartition retenue et affichée au PADD.

En cohérence avec la loi Climat & Résilience, l'après 2040 devra se traduire par la poursuite du rythme de réduction de la consommation foncière pour permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.



Trajectoire visée pour la réduction de la consommation d'ENAF par l'urbanisation sur la CCCN (en hectares)

2.2. La consommation foncière prévue à travers le PLUi

2.2.1. Méthodologie

Eléments comptabilisés

Sont comptabilisés :

- Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées depuis 2021 : sont comptabilisées les opérations qui entrainent une consommation d'ENAF au regard du mode d'occupation du sol initialement relevé et des données fournies par l'EPFN (base CCF) ;
- Les zones souhaitées en ouverture à l'urbanisation à travers l'application du PLUi et qui, par leur emplacement, sont susceptibles d'entrainer une consommation d'ENAF au regard du mode d'occupation du sol relevé et des données fournies par l'EPFN (base CCF) ;
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui, par leur emplacement, sont susceptibles d'entrainer une consommation d'ENAF au

regard du mode d'occupation du sol initialement relevé et des données fournies par l'EPFN (base CCF). Ne sont pas comptabilisés les STECAL établis sur des surfaces déjà artificialisées (bâtis et/ou aménagées) ;

- Les emplacements réservés appliqués sur des zones A et N et qui, par leur emplacement et l'objet visé, sont susceptibles d'entrainer une consommation d'ENAF au regard du mode d'occupation du sol initialement relevé et des données fournies par l'EPFN (base CCF) ;
- Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Ne sont pas comptabilisées les bâtiments implantés sur des terrains déjà considérés comme étant consommés par l'urbanisation d'après les données fournies par l'EPFN (base CCF). La comptabilisation porte alors sur la parcelle occupée par le bâtiment concerné par un changement de destination autorisé.

Evolution des pièces réglementaires entre l'arrêt du projet de PLUi et son approbation

Les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de PLUi arrêté en juillet 2025 ont conduit à des ajustements des pièces réglementaires, afin de répondre aux demandes formulées et de renforcer la cohérence du document ainsi que son respect du cadre réglementaire. Concernant la consommation foncière, les élus de la CCCN ont opéré des choix visant à réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces ENAF induit par l' application du PLUi. Ces arbitrages ont permis de diminuer de près de 30 ha la consommation d' ENAF estimée et sont synthétisés dans le tableau suivant (lequel présente exclusivement les chiffres liés aux changements de zonage ayant entraîné une réduction de cette consommation).

		Réduction des surf d'OAP sur l'habitat		Réduction des surf d' OAP sur l'économie		Réduction / suppression des ER dèja intégrés		Rédution des STECAL (car non consommés)		Bâtiments étoilés réduits / supprimés	
	Totaux par commune	Nom / emplcmt	ha	Nom / emplcmt	ha	Nom / emplcmt	ha	Nom / emplcmt	ha	Nom / emplcmt	ha
Anisy	0,00										
Basly	0,50	OAP Rte de St-Aubin	0,5								
Bernières-sur-Mer	1,59	Partie sud d'OAP Coeur de bourg (AH 283) reportée à l'après 2040	0,6			• Suppression ER 10, 11 et 12 (version Arrêt juillet 2025)	0,99				
Colomby-Anguerny	0,88	OAP Bill Ross abandonnée (ZPPZH) : légèrement compensée avec extension sud OAP Route de Courseulles	0,6			• Aménagement d'un chemin (ER 1) • idem carrefour (ER2, non significatif)	0,28				
Courseulles-sur-Mer	3,80			Réduction OAP ZA Sud	1,3	• Extension du cimetière (ER - Nci) • Suppression ER 2, 3 (sf AS27), 4 (version Arrêt	1,10	Réduction surface aérodrome (AT)	1,40		
Cresserons	2,20	Zone Auc - extension "Delle du Bellas" : passage de 4,2 à 2 ha.	2,2								
Douvres-la-Délivrande	5,70			• Sud Fossette 3 (Auz → Ai et N → Ai) • Nord Fossette 1 (N → Ai)	5,7						
Langrune-sur-Mer	1,50	Bande sud zone AUc Route de Tailleville	1,5								
Luc-sur-Mer	9,70					• Suppression ER 11 (version Arrêt juillet 2025)	9,40			1 bâtiment + parcelle	0,30
Plumetot	0,00										
Reviers	2,78					• Suppression ER 2 et 9 (version Arrêt juillet 2025)	2,78				
St-Aubin-sur-Mer	1,26	OAP Rte de Langrune : urbanisation des parcelles AH 096-97 reportée à l'après 2040	1,3								
		Totaux par thème :	6,66		7,00		14,55		1,40		0,30

Total réduit	29,91

2.2.2. Résultat

Les éléments suivants affichent en détail l'estimation de la consommation foncière pour la période 2021-2040 sur le territoire de la CC Cœur de Nacre.

Résultat global – la consommation d'ENAF mesurée pour la période 2021-2040

La consommation d'ENAF mesurée sur l'ensemble de la période 2021-2040 se décompose comme suit (en lien avec la méthodologie expliquée précédemment) :

- **29,4 ha** de consommation ENAF liée : aux opérations réalisées depuis 2021, aux opérations en cours au moment de la finalisation du PLUi, ou encore aux projets connus et attendus à travers des autorisations d'urbanisme dans les mois / années à venir,
- **49,2 ha** de consommation ENAF représentée par le règlement graphique du PLUi. Chiffre qui est mesuré à la fois au niveau des zones AU, mais aussi des zones U qui, si elles sont aménagées, entraineront une consommation d'ENAF, mais également des STECAL susceptibles d'entrainer une consommation d'ENAF, ainsi que les changements de destination,
- Soit une consommation potentielle totale estimée à environ **78,6 ha.**

COMMUNES	Consommation "ENAF" depuis 01.01.2021 - *en ha*			Coups partis depuis 2022 consommant des "ENAF" - *en ha*			Projets annoncés d'ici 2040 et consommant des "ENAF" (zones AU, OAP - PLU communaux, projets) - *en ha*			TOTAL consommation "ENAF" réalisée ou en cours - *en ha*	Zones souhaitées en ouverture à l'urbanisation et consommant des "ENAF" - *en ha*			STECAL pouvant consommer des ENAF - *en ha*	Changements de destination - *en ha*	TOTAL consommation "ENAF"	TOTAL ACTI ECO dans la consommation "ENAF"	TOTAL EQUIPEMENT dans la consommation "ENAF"	TOTAL HABITAT dans la consommation "ENAF"	
	Habitat	*Activités éco*	*Equipement*	*Habitat*	*Activités éco*	*Equipement*	*Habitat*	*Activités éco*	*Equipement*	*ha*	*Habitat*	*Activités éco*	*Equipement*	*Equipement*	*Habitat*	*ha*	*ha*	*ha*	*ha*	%
Anisy	0	0,34	0	1,91	0	0,25	0	0,6	0	3,10	3,4	0	0	0	0	6,52	0,94	0,25	5,33	10,04%
Basly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,37	0	0,64	0,69	0	2,70	0,00	1,33	1,37	2,58%
Bernières-sur-Mer	1,06	0	0	0,55	0	0	0	0	0	1,61	4,57	0	0,68	0	0	6,86	0,00	0,68	6,18	11,64%
Colomby-Anguerny	0	0	0	0,50	0	0	0	0	0	0,50	1,81	0	0	0	0	2,31	0,00	0,00	2,31	4,35%
Courseulles-sur-Mer	1,06	0	0	0,81	0	0,97	0	1,44	0	4,28	0	2,34	0	0	0	6,62	3,78	0,97	1,87	3,52%
Cresserons	0	0	0	6,60	0	0	0	0	0	6,60	2,13	0	0,3	0	0	9,03	0,00	0,30	8,73	16,44%
Douvres-la-Délivrande	0	0	0	1,93	0	1,82	0	0	0	3,75	11,27	7,55	0	1,11	0	23,68	7,55	2,93	13,20	24,86%
Langrune-sur-Mer	0	0,46	0	0	3,16	0	0	0	0	3,62	1,89	0	1,75	0	0	7,26	3,62	1,75	1,89	3,56%
Luc-sur-Mer	0	0	0	0,07	0	0	0	0	0	0,07	4,95	0	0,62	0	0,40	6,04	0,00	0,62	5,42	10,21%
Plumetot	0	0	0	0,51	0	0	0	0	0	0,51	0	0	0	0	0	0,51	0,00	0,00	0,51	0,96%
Reviers	0	0	0	0,28	0	0	0	0	0	0,28	0,95	0	0	0,76	0	1,99	0,00	0,76	1,23	2,32%
Saint-Aubin-sur-Mer	0	0	0	0,56	0	0	4,49	0	0	5,05	0	0	0	0	0	5,05	0,00	0,00	5,05	9,51%
TOTAL	**2,12**	**0,8**	**0**	**13,72**	**3,16**	**3,04**	**4,49**	**2,04**	**0,00**	**29,37**	**32,36**	**9,89**	**3,99**	**2,56**	**0,40**	**78,57**	**15,89**	**9,59**	**53,09**	**100%**

A cela s'ajoute également la consommation foncière représentée par les emplacements réservés en zones A et N. Au moment de l'arrêt du projet de PLUi, la consommation planifiée à travers ces emplacements réservés représentait un total de 21,5 ha. Avec les modifications apportées avant de procéder à l'approbation du PLUi (détaillées précédemment) et qui ont représenté une réduction de 14,55 ha pour les emplacements réservés, cette consommation foncière planifiée est estimée à **6,9 ha** pour finir. Un chiffre qui peut être comptabilisé parmi la catégorie des équipements.

Par conséquent, le résultat final fait état d'une consommation globale estimée à 85,5 ha pour la période 2021-2040.

Répartition de la consommation foncière par typologie (hors emplacements réservés)

En termes de fonction, la répartition de cette consommation foncière potentielle estimée se répartit comme suit :

- **53,1 ha** d'ENAF consommés par l'habitat (67,7% de la consommation foncière totale hors ER),
- **15,9 ha** d'ENAF consommés par le développement économique (20,1% de la consommation foncière totale hors ER),
- **9,6 ha** d'ENAF consommés par les équipements (12,2% de la consommation foncière totale hors ER).

Report de l'urbanisation sur des ENAF à l'après 2030

En termes de répartition par décennie, les OAP suivantes reportent l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés à partir du 1er janvier 2031 :

- Bernières-sur-Mer : report de la partie nord de la parcelle AH283 (OAP Coeur de bourg) - 2,1 ha
- Courseulles-sur-Mer : OAP zone AUz (extension ZA) – 2,4 ha
- Cresserons : OAP rue de La Charrière – 2 ha
- Douvres-la-Délivrande : OAP Hautes Devises (11,9 ha) et chemin des Parquets (6,6 ha) – 18,4ha
- Luc-sur-Mer : OAP chemin de la Vallée - 1ha

Soit l'équivalent de **26 ha** de consommation ENAF reportée à l'après 2030 par le PLUi.

Report de l'urbanisation sur des ENAF à l'après 2040

Les OAP suivantes reportent l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés à partir du 1er janvier 2041 :

- Bernières-sur-Mer : report de la partie sud de la parcelle AH283 (OAP Coeur de bourg) – 0,6 ha
- Saint-Aubin-sur-Mer : report des parcelles AH96 et AH97 (OAP Boulevard Maritime) – 1,26ha

Soit l'équivalent de **1,86 ha** de consommation ENAF reportée à l'après 2040 par le PLUi.

2.3. Compatibilité avec l'objectif du PADD

Avec une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers, estimée à un maximum de près de **86 ha** sur la période 2021-2040, les pièces réglementaires du PLUi permettent de respecter l'Objectif n°9 du PADD (plafond de 90ha à respecter) et font que la consommation foncière rendue possible par l'application du document (en plus des opérations déjà menées ou à venir) est compatible avec l'objectif fixé.

En reportant l'équivalent de 26ha de consommation ENAF à l'après 2030, les OAP permettent de garantir que la consommation d'ENAF sur le territoire ne pourra être supérieure à 60 ha durant la décennie 2021-2030, soit un chiffre qui respecte l'objectif fixé par le PADD (60 ha maximum). La consommation foncière ainsi reportée sur la période 2031-2040 est elle aussi compatible avec l'objectif du PADD (30 ha maximum).

Le PLUi respecte ainsi le cadre fixé par son PADD et permet à la CC Cœur de Nacre de s'inscrire dans la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces définie par le SCoT Caen Métropole et le SRADDET de Normandie.

G. LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PLUI

I. Rappel du contexte règlementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L.121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L.121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« *1° L'équilibre entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

II. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Cœur de Nacre

2.1. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la CC Cœur de Nacre d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidences les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement* » (se reporter au document « *Evaluation environnementale* »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)	***Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi***	***Les indicateurs de suivi concernés***	***Document au sein duquel la donnée peut être recherchée***	***Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée***	***Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées***	***Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé***

2.2. Les indicateurs de suivi du PLUi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 1 Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire	Répartir les nouveaux habitants entre les pôles structurants de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer.	Recensement de la population	Recensement de Population - Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Triennale
Axe 1 Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique	Un objectif de croissance démographique de +0,35 % en moy/an sur la période de 2021-2040, soit une ambition d'atteindre une population supérieure à 25 000 habitants.	Recensement de la population	Recensement de Population - Insee	Nombre	Insee	Sexennale
Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain						

Axe 1 Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire	Renforcer les centres-bourgs, éviter la dispersion de l'urbanisation et garantir un aménagement durable.	Nombre de logements et de commerces construits dans les centres-bourgs de chaque commune	Permis de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Sexennal
Axe 2 Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires	Viser une nette réduction de l'artificialisation des sols avec une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de la CCCN	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture du Calvados	Temporalité du PLUi

		Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles	Permis de construire	Nombre et surface	Service instructeur de la CCCN	Sexennal
Axe 3 Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble	Favoriser le renouvellement urbain en priorisant la mixité fonctionnelle et en portant des projets efficients dans leur organisation.	Evolution du nombre de dents creuses et parcelles mutables Evolution des projets urbains	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de la CCCN Service Urbanisme de la CCCN	Annuelle
		Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels						
Axe 2 Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour	Réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément à l'enveloppe définie par le SCoT de Caen Normandie Métropole.	Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles	Permis de construire	Nombre et surface	Service instructeur de la CCCN	Sexennal

l'équilibre et la vitalité des territoires		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture du Calvados	Temporalité du PLUi
Axe 2 Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire	Protéger et renforcer les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Axe 3 Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	Conserver les éléments naturels marquants du paysage ainsi que des lisières boisées.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 3 Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	Préserver ou restaurer le patrimoine historique, architectural et des éléments remarquables du paysage (ERP).	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain	-	Service Urbanisme de la CCCN UDAP DRAC	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						

Axe 3 Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire	Améliorer et développer les infrastructures dédiées aux mobilités douces.	Evolution des temps de parcours, kilométrages effectués par les résidents, les actifs…	Relevés de terrain Rapport sur la sécurité routière à l'échelle départementale	-	Région Normandie Département du Calvados	Triennale
	Favoriser la proximité.	Nombre de logements et de commerces construits dans les centres-bourgs de chaque commune	Permis de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Sexennal
	Accroître l'usage des transports en commun et soutenir le développement du covoiturage.	Evolution des itinéraires de déplacements doux, du nombre de deux-roues recensés quotidiennement Evolution des chiffres de fréquentation du réseau de transport en commun de la CC et des gares et haltes ferroviaires	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux Rapports d'activités pour la fréquentation du réseau de TC et des gares	Km, Nombre	Région Normandie Département du Calvados SNCF	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 2 Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire	Préserver les milieux et éléments naturels. Concilier armature urbaine et trame naturelle.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) Evolution des paysages urbains et des panoramas	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Superficie (ha)	Service Urbanisme de la CCCN UDAP DRAC	Annuelle

Axe 3 Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	Préserver les panoramas paysagers significatifs et le patrimoine intercommunal. Préserver les formes urbaines, en veillant à conserver la morphologie des villes et villages.	Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies Maintien des ambiances urbaines traditionnelles propres à chaque commune	Repérage de terrain	-	Service Urbanisme de la CCCN UDAP DRAC	Sexennale
Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...]						
Axe 1 Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population	Favoriser la mixité sociale en développant une offre de logements variée, adaptée à une grande diversité de profils.	Part de logements individuels purs, groupés, intermédiaires et collectifs Part des logements sociaux	Permis de construire Recensement de Population – Insee Répertoire du parc locatif social – Insee	Nombre	Service instructeur de la CCCN Insee	Triennale
Axe 1 Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous	Renforcer le lien entre développement de l'habitat, activité économique et commerces de première nécessité. Intégrer une mixité fonctionnelle incluant des commerces.	Proportion des destinations des constructions	Permis de construire ou d'aménager	Nombre en pourcentage	Service instructeur de la CCCN	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						

Axe 2 Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels	Améliorer la gestion des risques naturels existants pour protéger la population.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Axe 2 Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique	Encourager la réduction des besoins en énergie. Développer des énergies renouvelables et limiter les déplacements. Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de construction ou de réhabilitation et la végétalisation des parcelles pour atténuer les îlots de chaleur urbains. Encourager la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores.	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables Documents OPTEER	Nombre	Service instructeur de la CCCN OPTEER	Sexennal
		Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEER Documents ADEME	Nombre	OPTEER ADEME	Temporalité du PLUi
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 2 Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à	Améliorer la gestion et la prise en compte des risques naturels existants et futurs.	Evolution des risques naturels Evolution des surfaces artificialisées	SIG Cartographie et localisation des risques naturels	Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire	Service Eau et assainissement de l'intercommunalité, communes, DREAL, DDTM 14	Triennale

la prévention des risques naturels		Evolution du nombre de constructions dans les zones couvertes par un PPRL	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCCN	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages […]						
Axe 2 Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires	Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Axe 2 Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire	Préserver les milieux et éléments naturels. Concilier armature urbaine et trame naturelle.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Axe 3 Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	Préserver les panoramas paysagers significatifs et le patrimoine intercommunal. Préserver les formes urbaines, en veillant à conserver la morphologie des villes et villages.	Se reporter à la « Présentation des indicateurs retenus » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale	-	-	-	-
Objectif L.101-2 CU : 6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme						

Axe 2 Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires	Réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles	Permis de construire	Nombre et surface	Service instructeur de la CCCN	Sexennal
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture du Calvados	Temporalité du PLUi
Axe 3 Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble	Optimiser le foncier et la densité du bâti. Favoriser le renouvellement urbain.	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de la CCCN	Sexennal
Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...]						
Axe 2 Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels	Améliorer la gestion et la prise en compte des risques naturels existants et futurs.	Se reporter à la « *Présentation des indicateurs retenus* » présentés à travers le document *1E. Evaluation Environnementale*	-	-	-	-
Axe 2 Objectif 11 du même axe : S'engager pleinement dans la transition énergétique	Encourager la réduction des besoins en énergie. Développer des énergies renouvelables et limiter les déplacements. Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de construction ou de réhabilitation et la	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables Documents OPTEER	Nombre	Service instructeur de la CCCN OPTEER	Sexennal
		Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEER Documents ADEME	Nombre	OPTEER ADEME	Temporalité du PLUi

	végétalisation des parcelles pour atténuer les îlots de chaleur urbains. Encourager la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores.					
Objectif L.101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive [...]						
Axe 1 Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population	Proposer davantage de logements adaptés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite.	Nombre de logements destinés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCCN Bailleurs sociaux	Sexennal

GEOSTUDIO

FEVRIER 2026

PLUI

RAPPORT DE PRÉSENTATION
JUSTIFICATION DU PROJET