

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B. OAP « Densification »

Version pour arrêt - Juillet 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
Localisation des différents secteurs par commune	9
Localisation des différents secteurs à Anisy	11
Anisy – Secteur 1	12
Anisy – Secteur 2	13
Anisy – Secteur 3	14
Anisy – Secteur 4	15
Localisation des différents secteurs à Basly	17
Basly – Secteur 1	18
Basly – Secteur 2	19
Localisation des différents secteurs à Bernières-sur-Mer	21
Bernières-sur-Mer – Secteur 1	22
Bernières-sur-Mer – Secteur 2	23
Bernières-sur-Mer – Secteur 3	24
Bernières-sur-Mer – Secteur 4	25
Bernières-sur-Mer – Secteur 5	26
Localisation des différents secteurs à Colomby-Anguerny	27
Colomby-Anguerny – Secteur 1	28
Colomby-Anguerny – Secteur 2	29
Colomby-Anguerny – Secteur 3	30

Localisation des différents secteurs à Courseulles-sur-Mer	31
Courseulles-sur-Mer – Secteur 1	32
Courseulles-sur-Mer – Secteur 2	33
Courseulles-sur-Mer – Secteur 3	34
Courseulles-sur-Mer – Secteur 4	35
Courseulles-sur-Mer – Secteur 5	36
Localisation des différents secteurs à Cresserons	37
Cresserons – Secteur 1	38
Cresserons – Secteur 2	39
Cresserons – Secteur 3	40
Localisation des différents secteurs à Douvres-la-Délivrande	41
Douvres-la-Délivrande – Secteur 1	42
Douvres-la-Délivrande – Secteur 2	43
Douvres-la-Délivrande – Secteur 3	44
Douvres-la-Délivrande – Secteur 4	45
Douvres-la-Délivrande – Secteur 5	46
Localisation des différents secteurs à Langrune-sur-Mer	47
Langrune-sur-Mer – Secteur 1	48
Langrune-sur-Mer – Secteur 2	49
Langrune-sur-Mer – Secteur 3	50
Langrune-sur-Mer – Secteur 4	51

Localisation des différents secteurs à Luc-sur-Mer	53
Luc-sur-Mer – Secteur 1	54
Luc-sur-Mer – Secteur 2	55
Luc-sur-Mer – Secteur 3	56
Luc-sur-Mer – Secteur 4	57
Luc-sur-Mer – Secteur 5	58
Luc-sur-Mer – Secteur 6	59
Localisation des différents secteurs à Plumetot	61
Plumetot – Secteur 1	62
Localisation des différents secteurs à Reviers	63
Reviers – Secteur 1	64
Reviers – Secteur 2	65
Reviers – Secteur 3	66
Localisation des différents secteurs à Saint-Aubin-sur-Mer	67
Saint-Aubin-sur-Mer – Secteur 1	68
Saint-Aubin-sur-Mer – Secteur 2	69
Saint-Aubin-sur-Mer – Secteur 3	70

INTRODUCTION

Cette OAP thématique permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial (cf. *Rapport de présentation – Partie 7*). Ce potentiel foncier comprend à la fois les terrains en « dents creuses », ainsi que les parcelles bâties jugées comme étant divisibles (les définitions de ces catégories de terrain sont indiquées ci-après).

En application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, il s'agit de procéder à la mise en avant des secteurs considérés comme pouvant être mobilisables au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU) au moment de l'élaboration du PLUi, de façon à estimer les capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine déjà constituée.

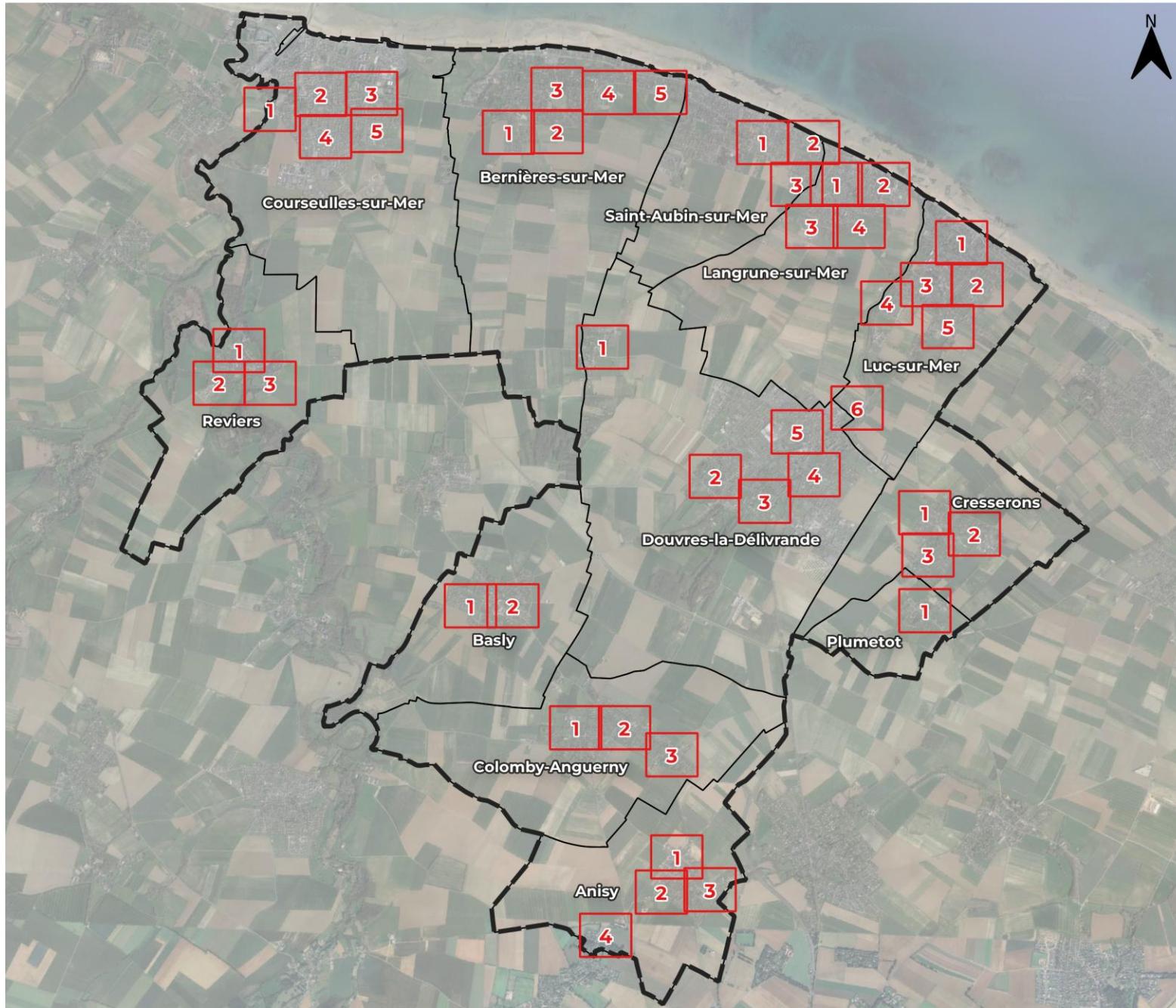
Les parcelles bâties divisibles possèdent une superficie minimum variable selon les communes. Parmi celles qui sont les plus densément bâties, il est considéré qu'une parcelle bâtie de 500m² est potentiellement divisible. D'autres critères sont à prendre en considération, tels que l'accessibilité depuis l'espace public, la localisation au sein de la zone bâtie, la topographie et son adaptation pour accueillir une construction nouvelle, ou encore les risques naturels existants pouvant contraindre une nouvelle construction.

Les dents creuses correspondent à des parcelles ou des groupes de parcelles non bâties entre d'autres constructions existantes. La superficie minimum de ces dents creuses varie selon les communes. Parmi celles qui sont les plus densément bâties, la surface minimum retenue pour considérer un terrain en dent creuse est de 300m². Comme pour les parcelles bâties divisibles, d'autres critères d'accessibilité, de topographie, de localisation ou encore de risques sont appliqués pour identifier les terrains en « dents creuses ».

Comme affiché à travers la première partie du rapport de présentation du PLUi (diagnostic territorial), l'analyse réalisée a permis d'identifier un foncier potentiellement densifiable. La présente OAP a ainsi pour objet de fixer le minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur les parcelles identifiées.

OAP thématique "Densification" - Localisation des différents secteurs par commune

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



OAP thématique "Densification" - Localisation des différents secteurs à Anisy

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

□ Limites communales

0 250 500 m

Anisy - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Anisy - Secteur 2



Anisy - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

- Parcelles bâties divisibles
- Dents creuses

0 50 100 m

Anisy - Secteur 4



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



Basly - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

Basly - Secteur 2



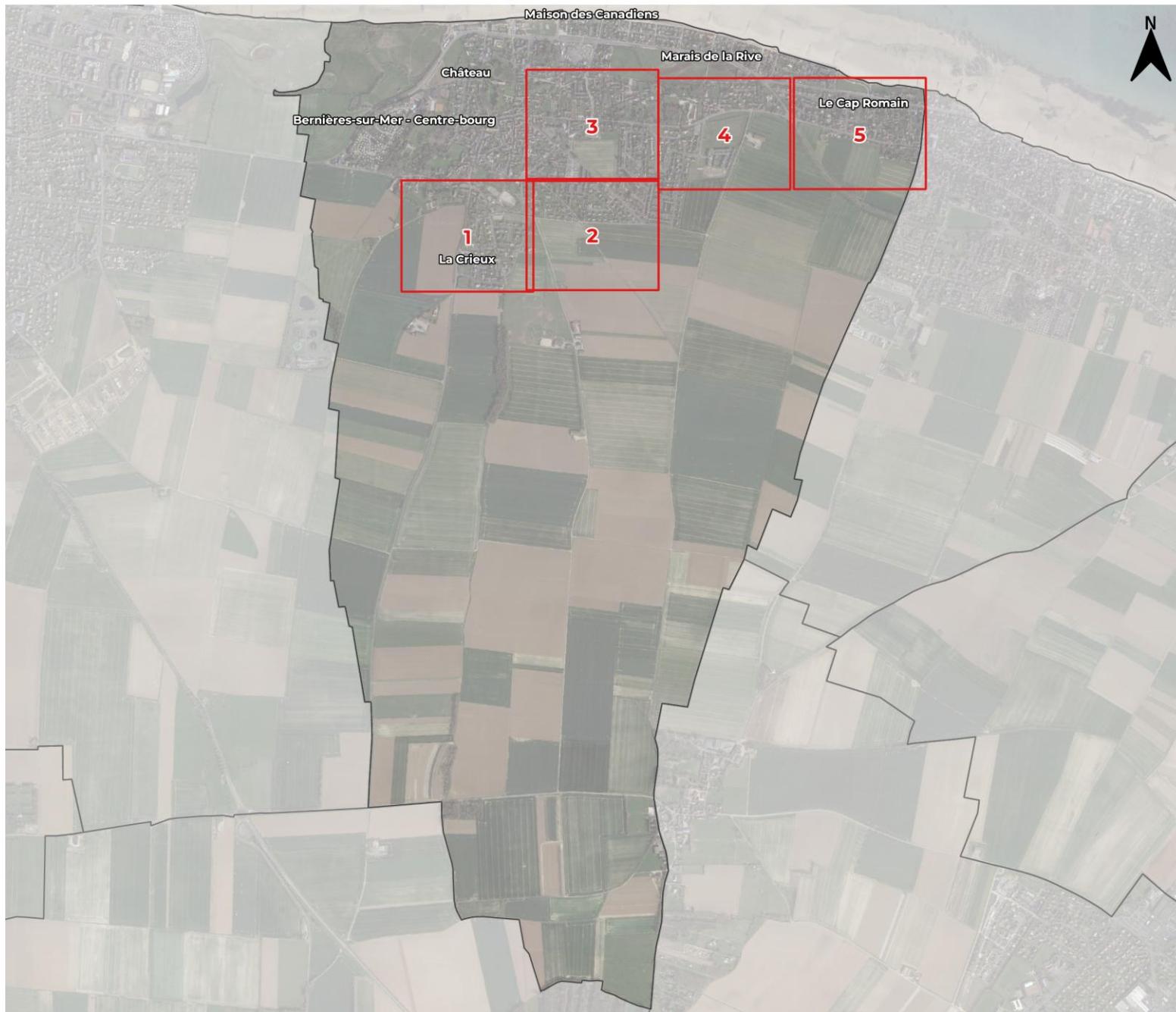
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



Bernières-sur-Mer - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m



Bernières-sur-Mer - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Bernières-sur-Mer - Secteur 3



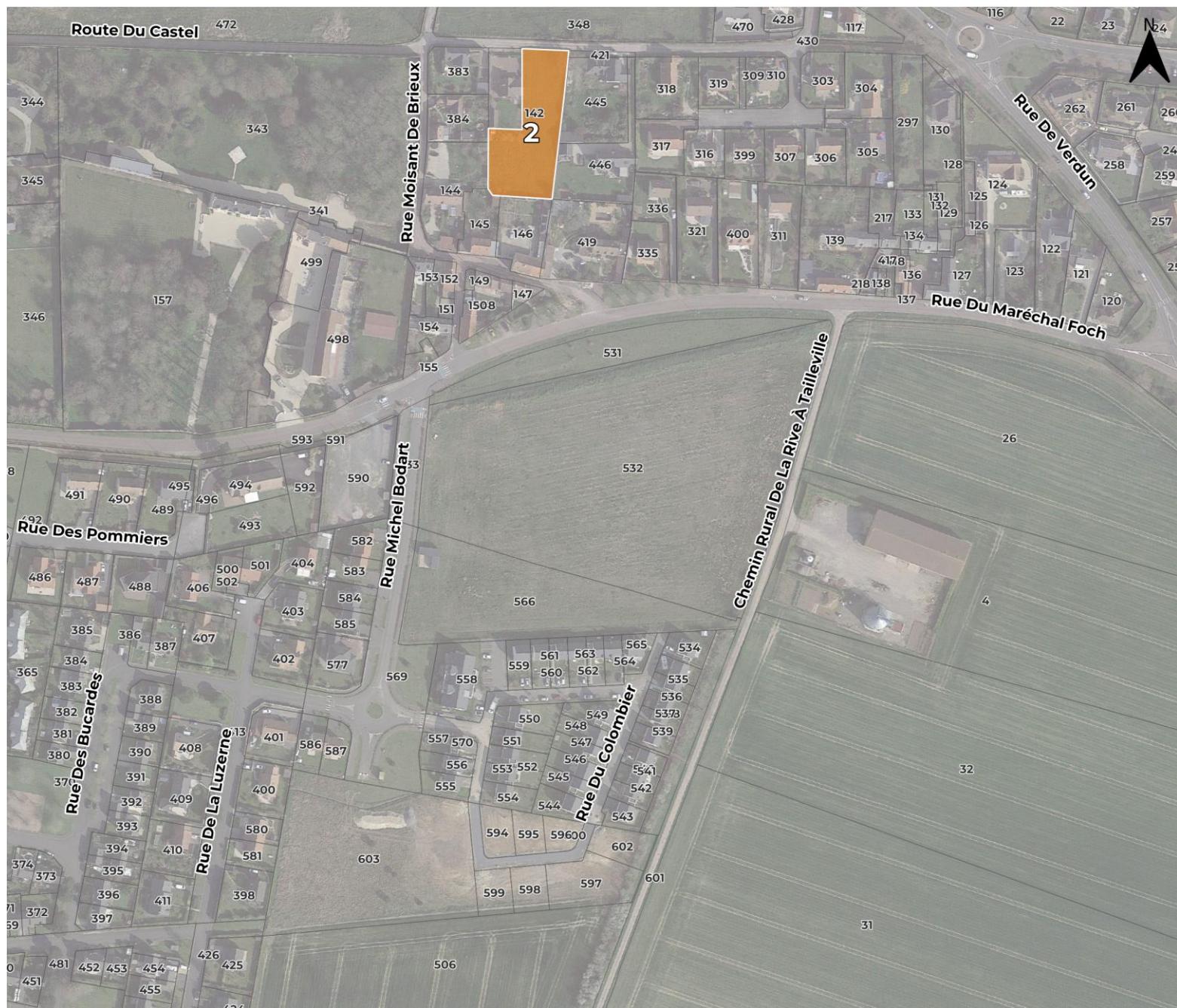
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Bernières-sur-Mer - Secteur 4



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

Bernières-sur-Mer - Secteur 5



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

□ Limites communales

0 250 500 m



Colomby-Anguerny - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Colomby-Anguerny - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Colomby-Anguerny - Secteur 3



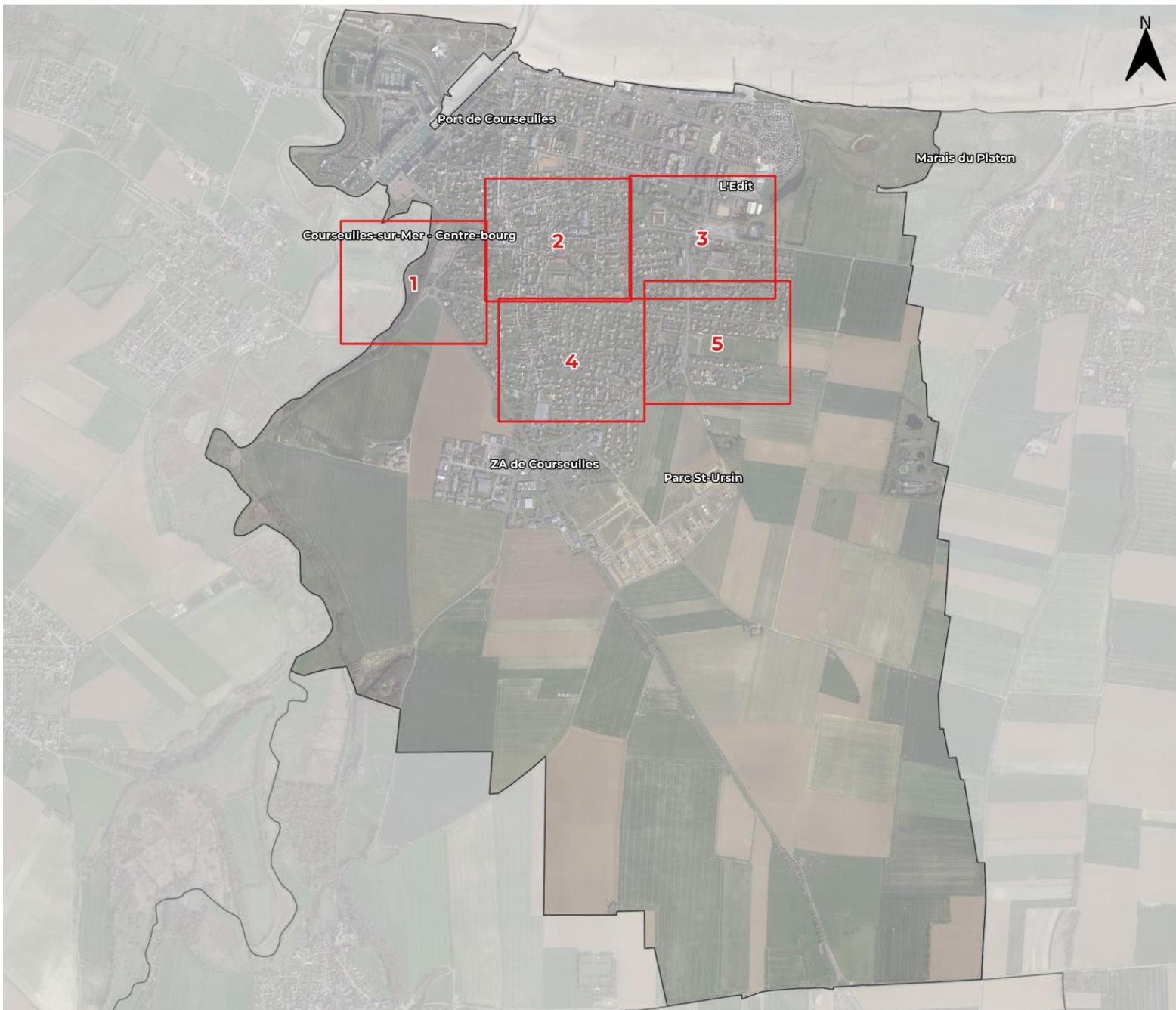
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



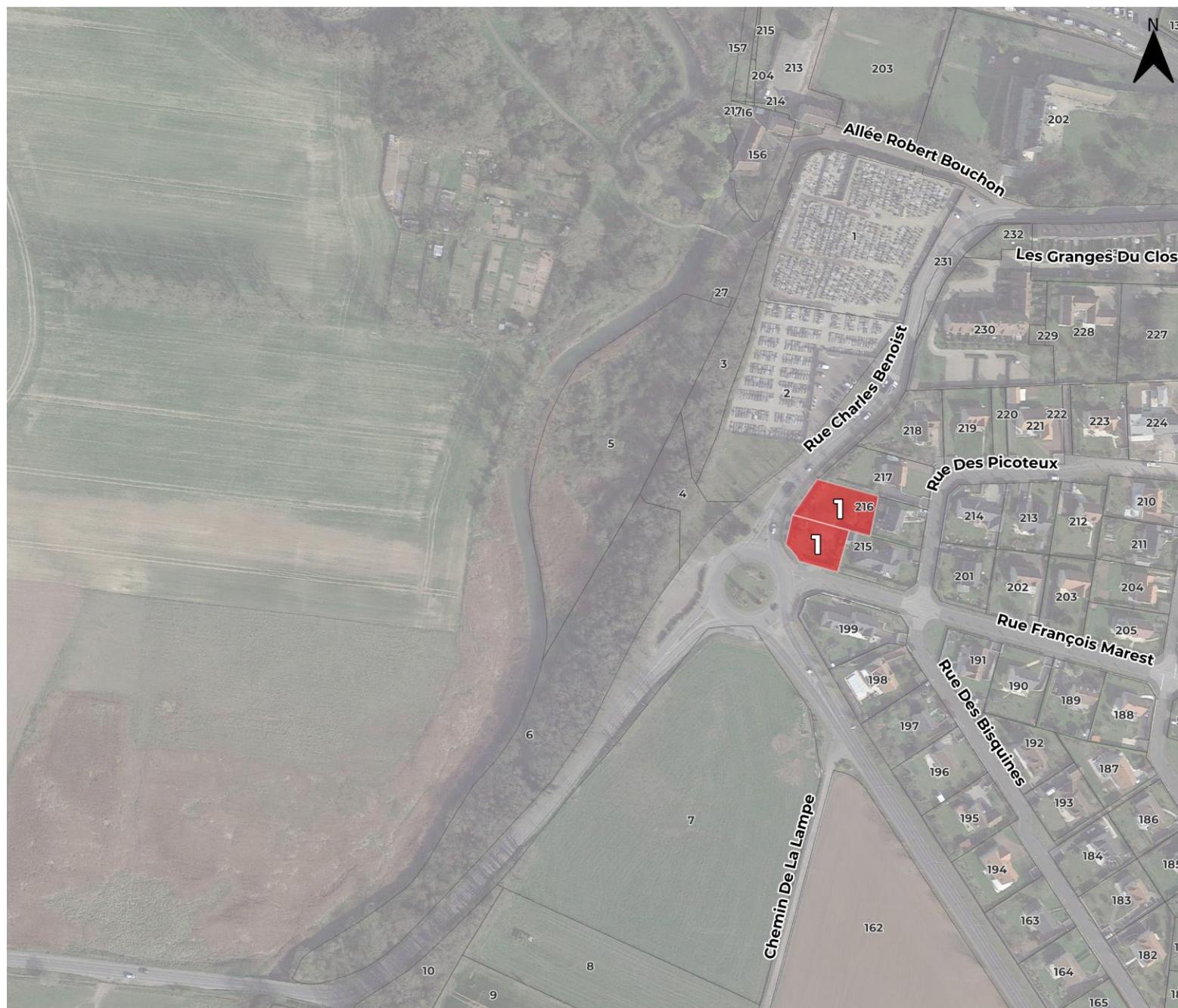
■ Secteur et numéro associé

■ Limites communales

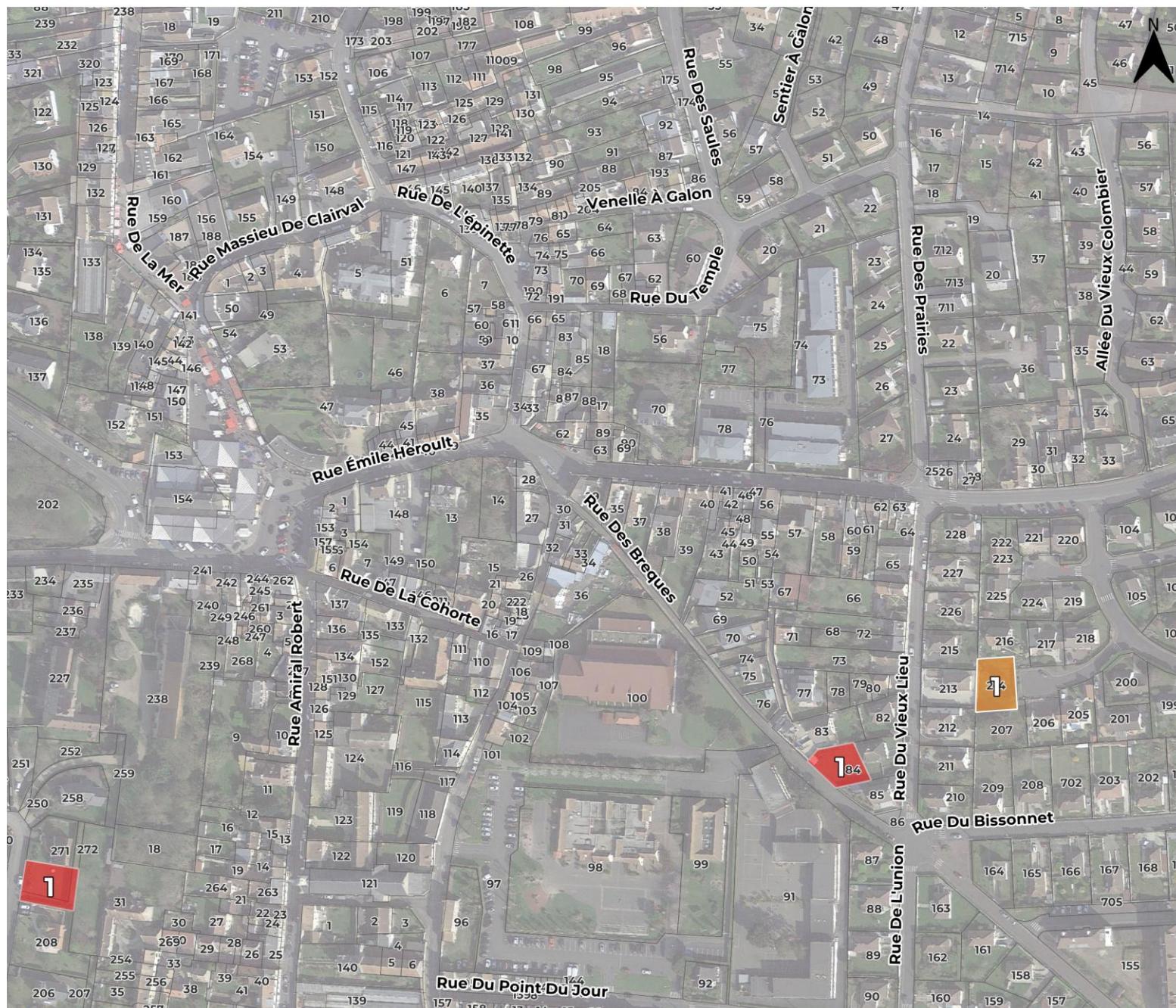
0 250 500 m



Courseulles-sur-Mer - Secteur 1



Courseulles-sur-Mer - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Courseulles-sur-Mer - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Courseulles-sur-Mer - Secteur 4



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Courseulles-sur-Mer - Secteur 5



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



OAP thématique "Densification" - Localisation des différents secteurs à Cresserons

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



Cresserons - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Cresserons - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

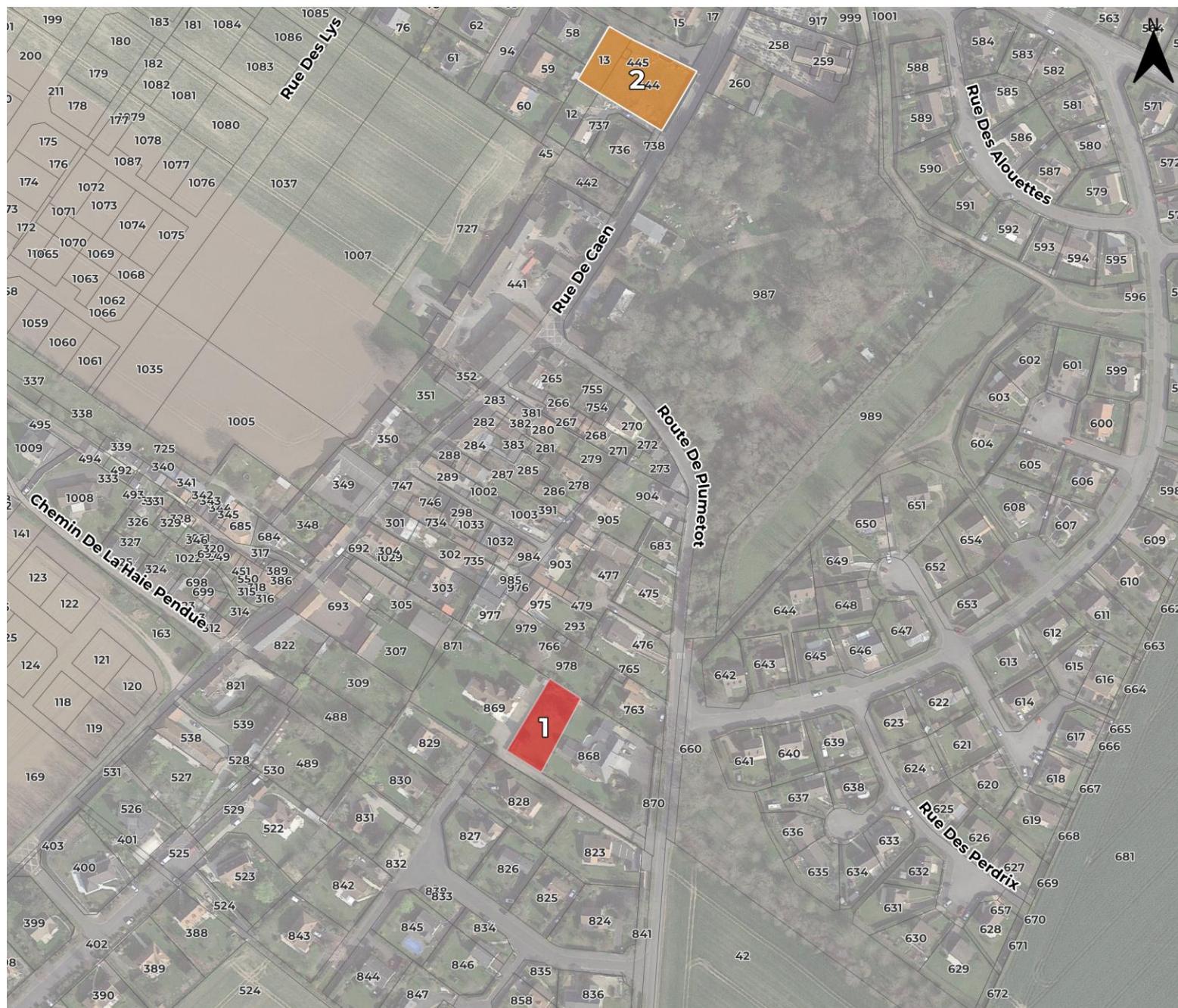
■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Cresserons - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m



Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

□ Limites communales

0 250 500 m



Douvres-la-Délivrande - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Douvres-la-Délivrande - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Douvres-la-Délivrande - Secteur 3



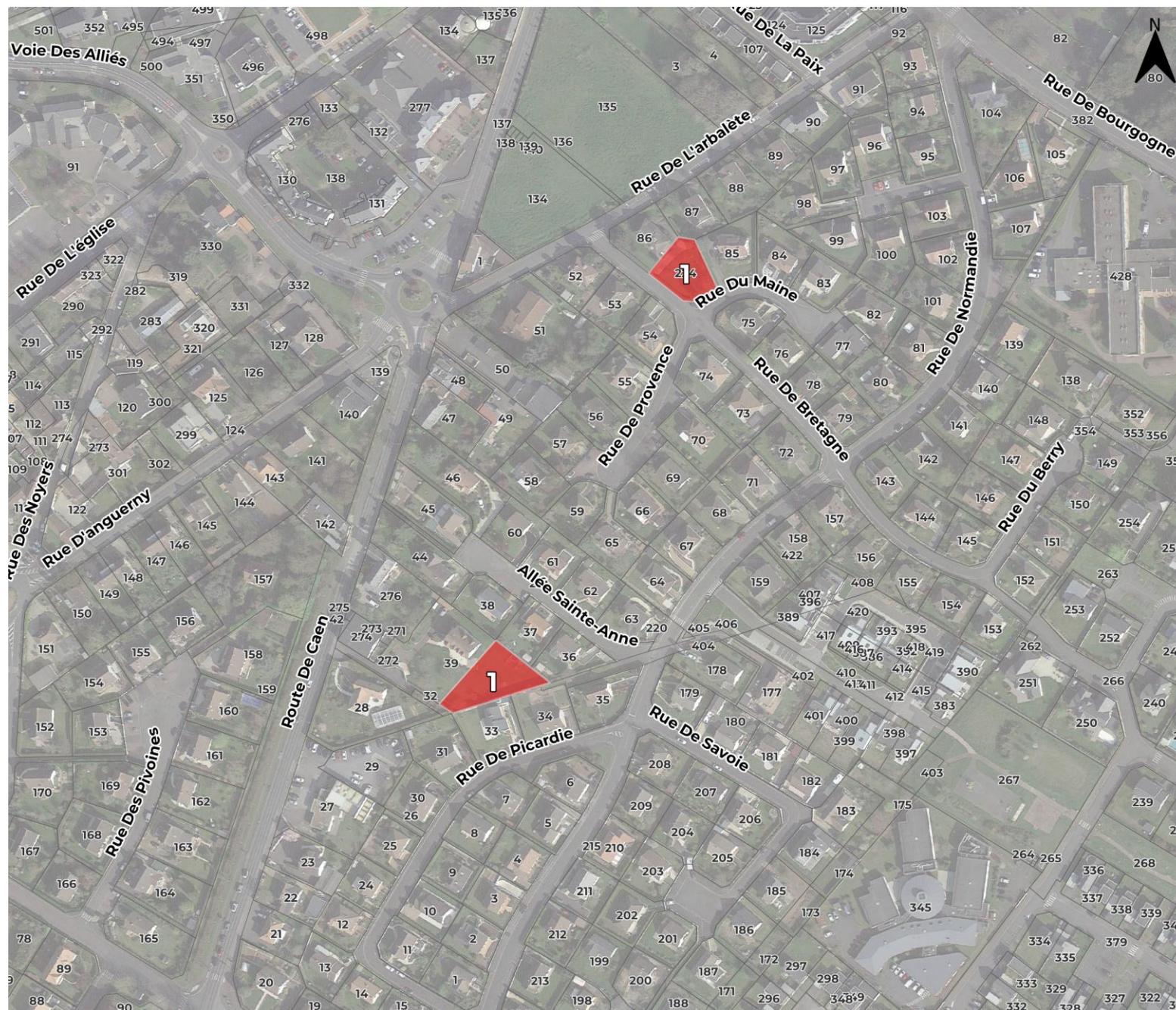
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Douvres-la-Délivrande - Secteur 4



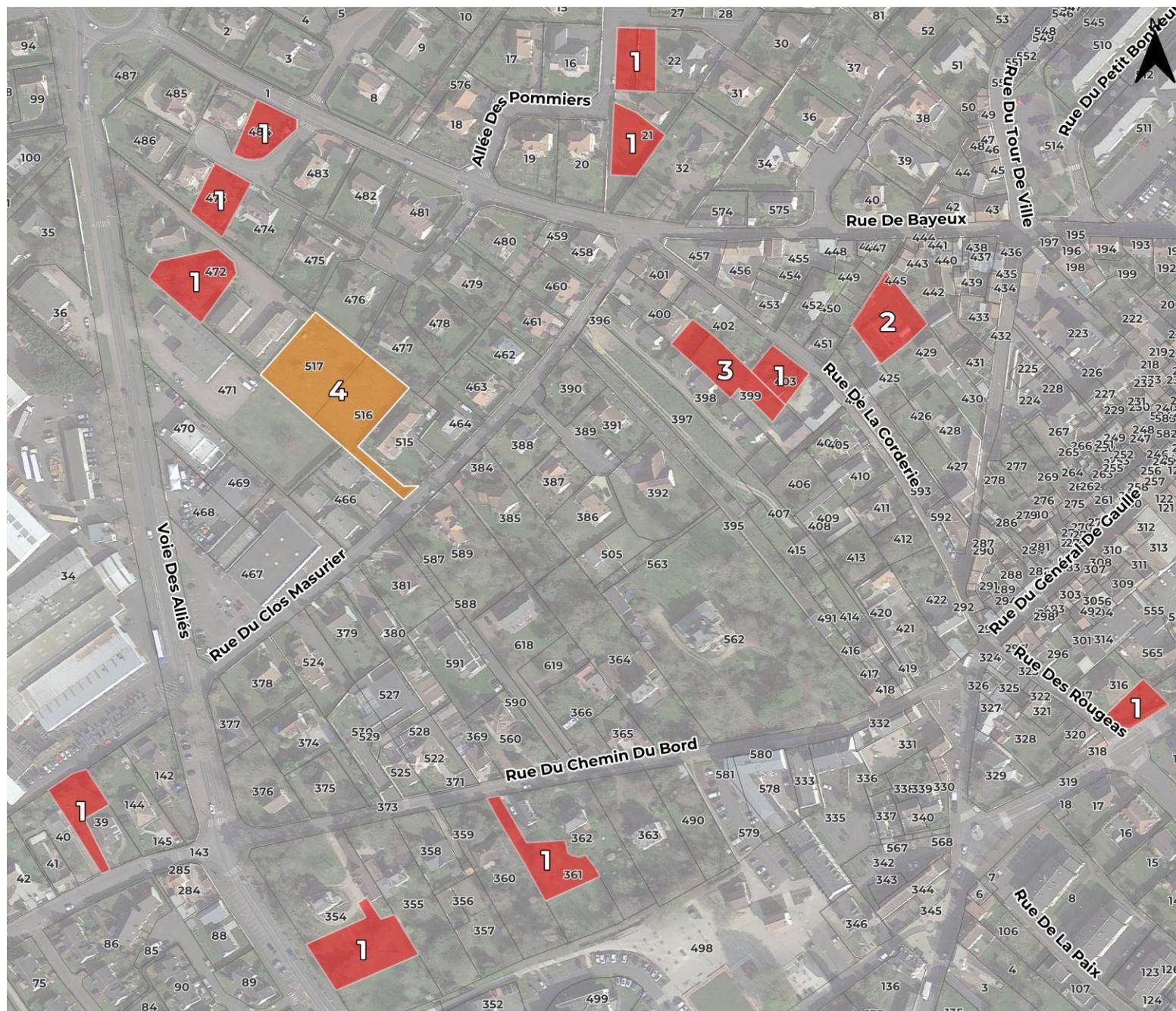
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Douvres-la-Délivrande - Secteur 5



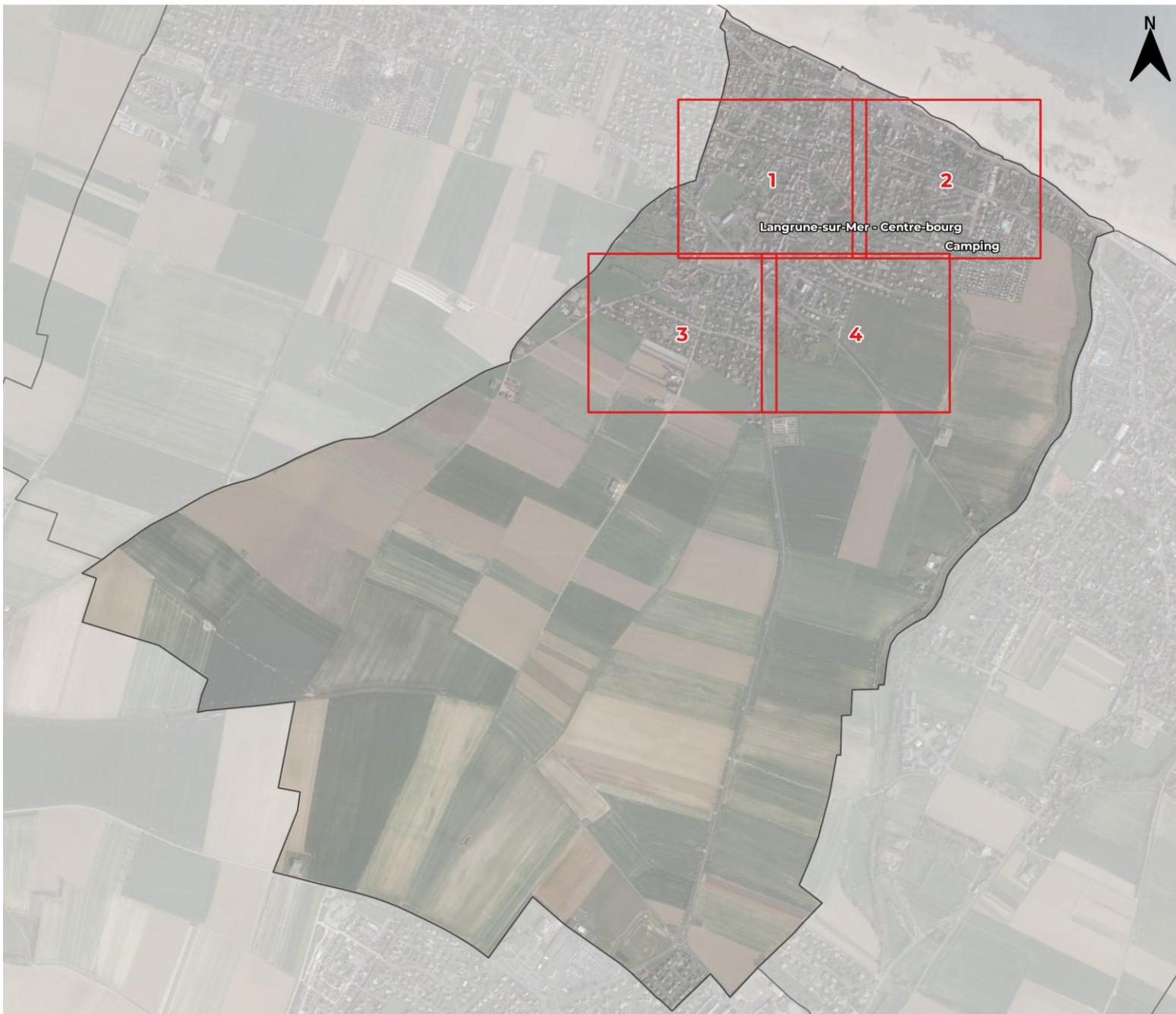
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



Langrune-sur-Mer - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Langrune-sur-Mer - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Langrune-sur-Mer - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Langrune-sur-Mer - Secteur 4



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



Luc-sur-Mer - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Luc-sur-Mer - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Luc-sur-Mer - Secteur 3



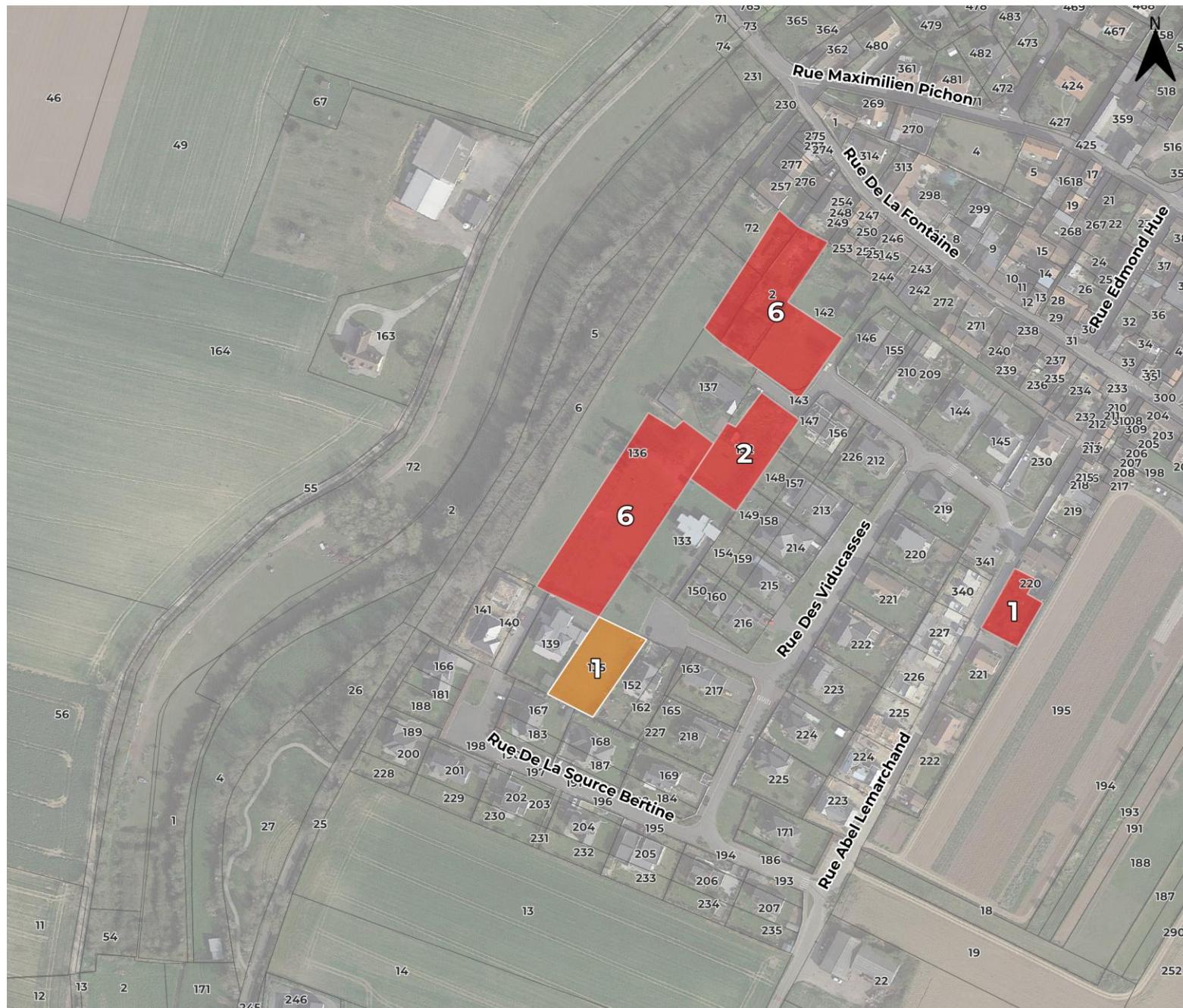
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Luc-sur-Mer - Secteur 4



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Luc-sur-Mer - Secteur 5



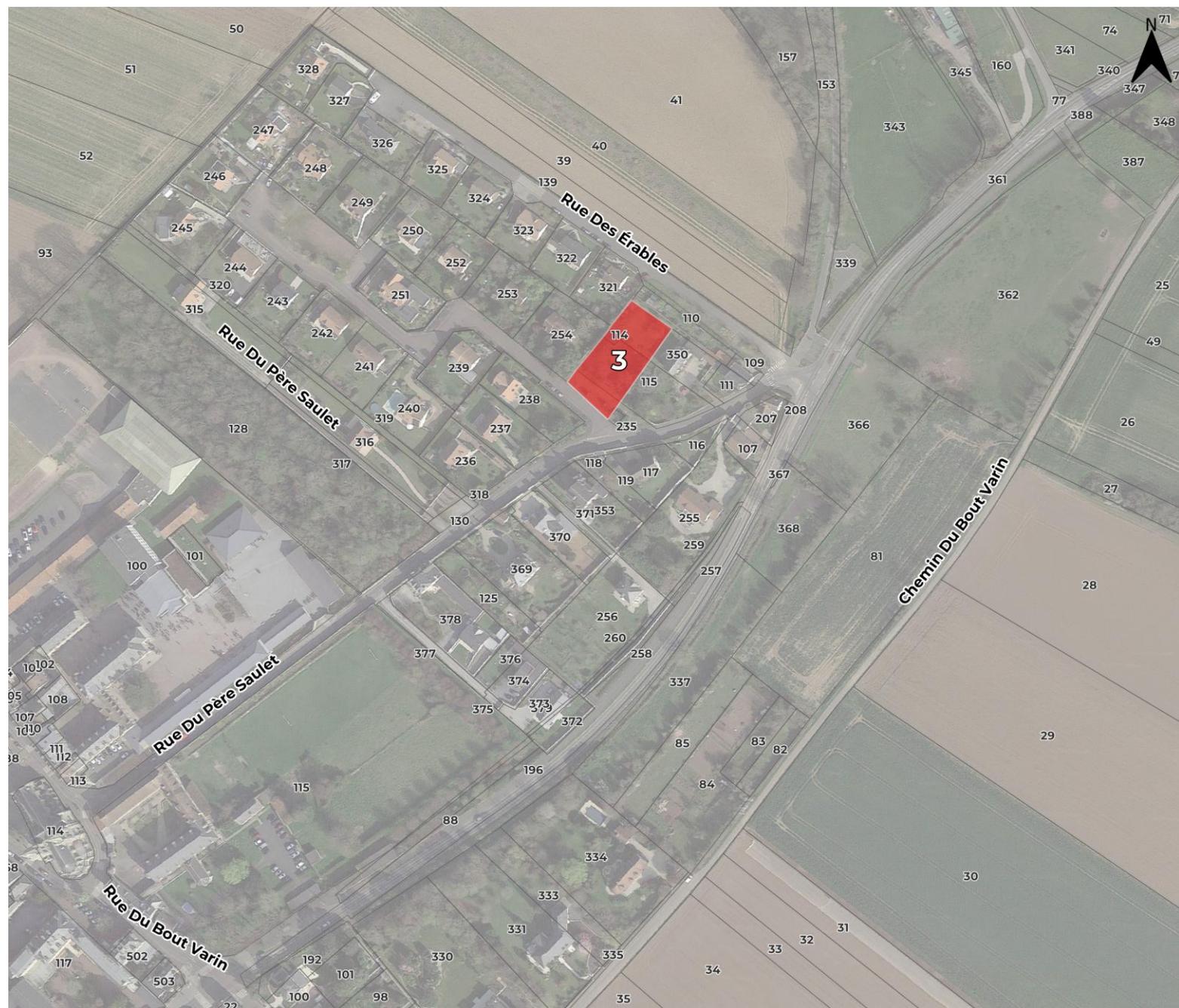
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Luc-sur-Mer - Secteur 6



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

□ Limites communales

0 250 500

Plumetot - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

□ Limites communales

Reviers - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

Reviers - Secteur 2



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Reviers - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m

Minimum de logement à produire au sein du potentiel densifiable identifié



■ Secteur et numéro associé

■ Limites communales

0 250 500 m

Saint-Aubin-sur-Mer - Secteur 1



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

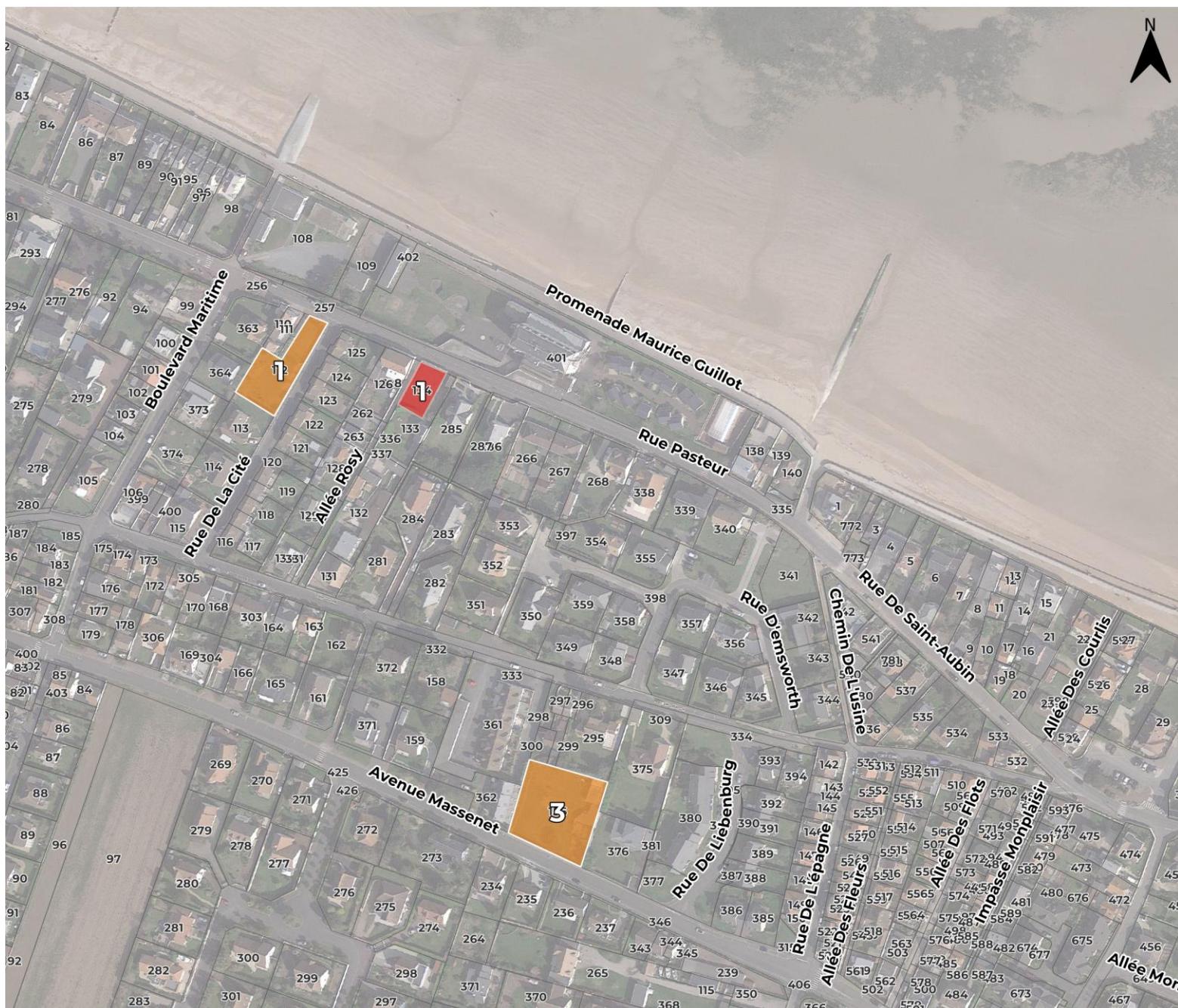
■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



Saint-Aubin-sur-Mer - Secteur 2



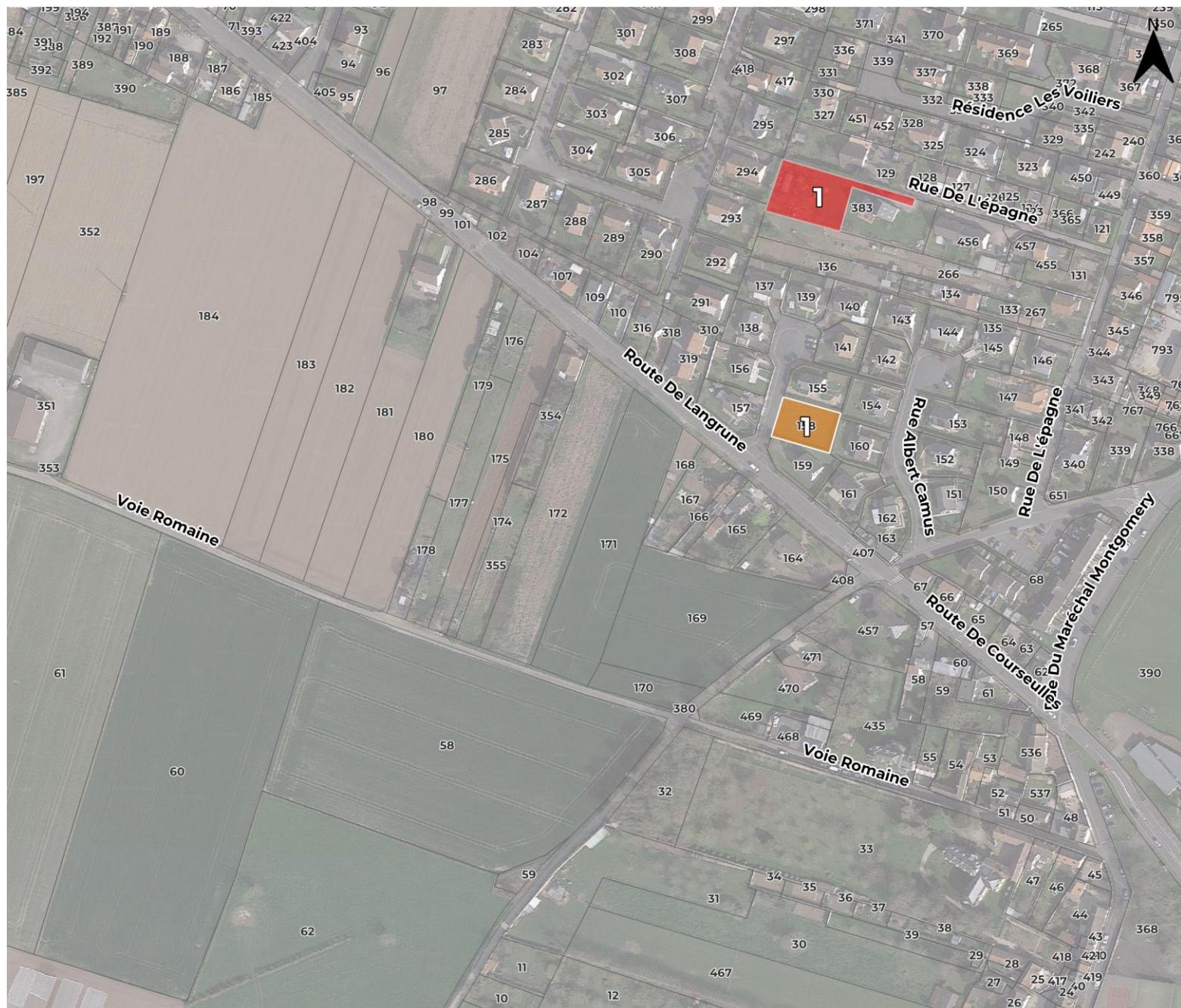
Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

Parcelles bâties divisibles

Dents creuses

0 50 100 m

Saint-Aubin-sur-Mer - Secteur 3



Les chiffres indiqués sur cette carte (hors numéros de parcelles) correspondent au minimum de logement à produire en cas d'aménagement sur la parcelle.

■ Parcelles bâties divisibles

■ Dents creuses

0 50 100 m



CŒUR
DE **NACRE**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

