



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5D. OAP sectorielles

Version pour arrêt – Juillet 2025

SOMMAIRE

- [OAP Echéancier](#)
- [ANISY – OAP Route de Mathieu](#)
- [BASLY – OAP Route de Saint-Aubin](#)
- [BASLY – OAP Route de Thaon](#)
- [BASLY – OAP Rue de Talbot](#)
- [BASLY – OAP Rue du Bac du Port](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Centre Equestre](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Charles de Gaulles](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Cœur de Bourg](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP de la Basse Rive](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Montgomery-Foch](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Régiment de la Chaudière](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP Route de Bény](#)
- [BERNIERES-SUR-MER – OAP rue Berthélémy](#)
- [COLOMBY-ANGUERNY – OAP Chemin de la Couture](#)
- [COLOMBY-ANGUERNY – OAP Route de Courseulles](#)
- [COLOMBY-ANGUERNY – OAP Rue Bill Ross](#)
- [COLOMBY-ANGUERNY – OAP Rue de Coursanne](#)
- [COURSEULLES-SUR-MER – OAP Route de Reviers](#)
- [COURSEULLES-SUR-MER – OAP Route du Val Pican](#)

- COURSEULLES-SUR-MER – OAP Rue de l'Eglise
- COURSEULLES-SUR-MER – OAP Rue des Brèques
- COURSEULLES-SUR-MER – OAP – Saint-Ursin
- COURSEULLES-SUR-MER – OAP ZA Sud
- CRESSERONS – OAP Impasse du Marronnier
- CRESSERONS – OAP Route de Caen
- CRESSERONS – OAP Rue de la Charrière
- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Avenue des Hautes Devises
- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Chemin des Parquets
- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Coeur de Tailleville
- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Rue du Bout Varin
- DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Voie des Alliés 1
- LANGRUNE-SUR-MER – OAP Centre-Bourg
- LANGRUNE-SUR-MER – OAP Route de Tailleville
- LANGRUNE-SUR-MER – OAP Route de Tailleville 2
- LUC-SUR-MER – OAP Avenue Pierre-Laurent

- LUC-SUR-MER – OAP Avenue Carnot
- LUC-SUR-MER – OAP Brèche Marais
- LUC-SUR-MER – OAP Chemin de la Vallée
- LUC-SUR-MER – OAP Rue Duval Vautier
- LUC-SUR-MER – OAP La Brèche du Moulin
- LUC-SUR-MER – OAP Rue de l'Eglise
- LUC-SUR-MER – OAP Rue de la Fontaine
- LUC-SUR-MER – OAP Yves Delage
- LUC-SUR-MER – OAP Maginot
- PLUMETOT – OAP Bout aux Cerfs
- PLUMETOT – OAP Bout Basset
- PLUMETOT – OAP Secteur de Bourg
- REVIERS – OAP Cœur de Bourg
- REVIERS – OAP Grande Rue
- REVIERS – OAP Rue de l'Eglise
- SAINT-AUBIN-SUR-MER – OAP Boulevard Maritime
- SAINT-AUBIN-SUR-MER – OAP Place de la Gare



OAP échéancier

Version pour arrêt – Juillet 2025

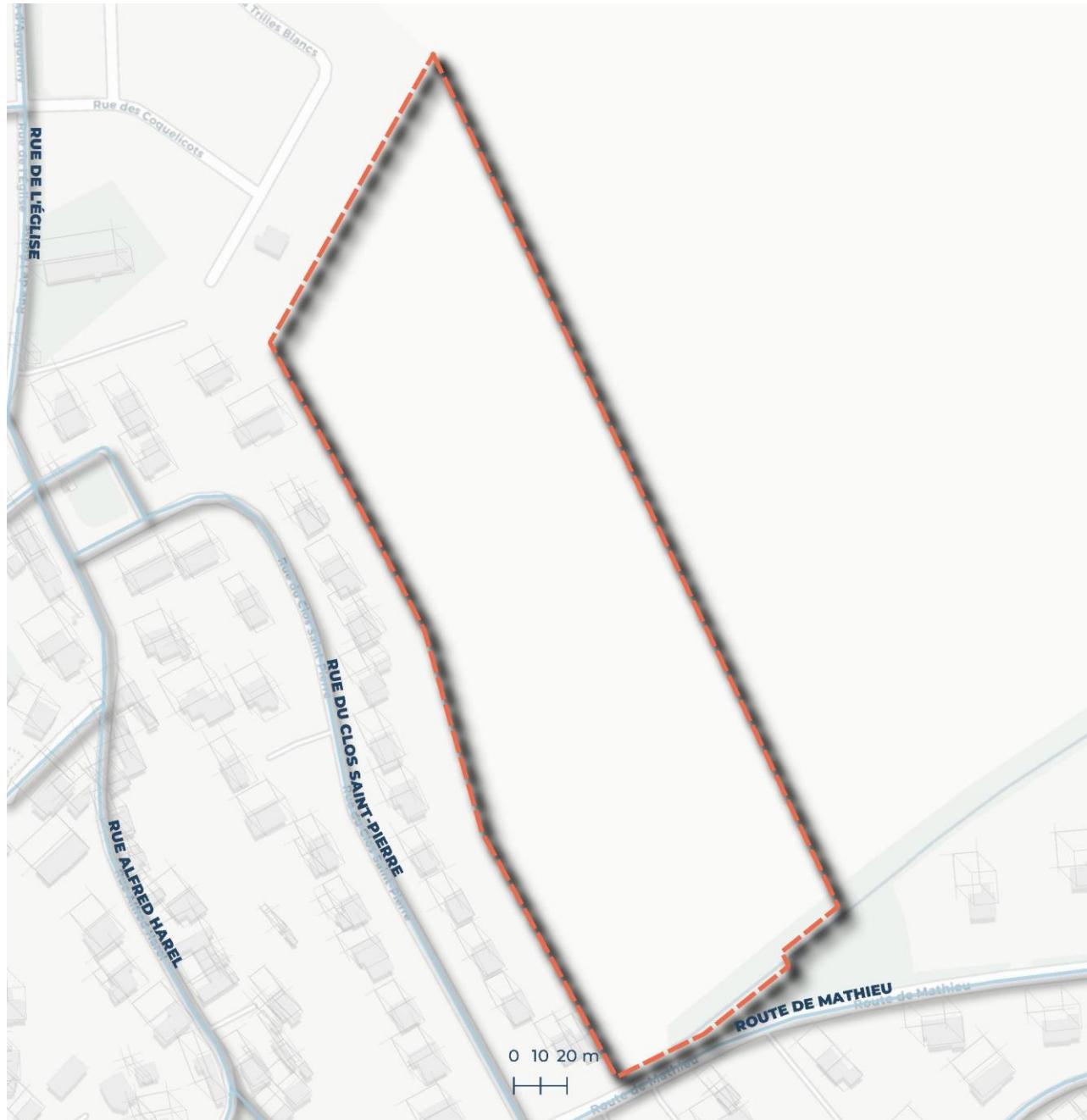
Communes	Nom de l'OAP	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha) - Hors ZAC	Zonage	Ouverture à l'urbanisation	Surface globale reportée 2031 (ha)	Surface reportée 2031 consommant de l'espace "NAF" (ha)
Anisy	OAP Route de Mathieu	3,43	2,50	AUc	Approbation PLUi	-	-
Basly	OAP Route de Saint-Aubin	1,97	1,87	AUc	Approbation PLUi	-	-
Basly	OAP Route de Thaon	0,95	-	UA3-UC	Approbation PLUi	-	-
Basly	OAP Rue Talbot	0,17	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Basly	OAP Rue du Bac du Port	0,15	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Centre-Equestre	2,57	-	UP	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Charles de Gaulle	0,68	0,68	UT	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Cœur de Bourg	3,63	3,17	UC	1er janvier 2031	2,7	2,7
Bernières-sur-Mer	OAP la Basse rive	0,19	-	UA2	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Montgoméry-Foch	2,64	2,04	UC-UB2	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Régiment de la Chaudière	0,27	-	UA2	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Route de Bény	0,23	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Bernières-sur-Mer	OAP Rue Berthélémy	0,43	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Colomby-Anguerny	OAP Route de Courseulles	1,17	1,01	AUc	Approbation PLUi	-	-
Colomby-Anguerny	OAP Rue Bill Ross	0,92	0,92	AUc	Approbation PLUi	-	-
Colomby-Anguerny	OAP Rue de Coursanne	0,16	-	N	Approbation PLUi	-	-
Colomby-Anguerny	OAP Chemin de la Couture	0,25	0,25	AUc	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP Route de Reviers	0,92	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP Route du Val-Pican	2,61	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP Rue de l'Eglise	0,62	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP Rue des Breques	0,64	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP Saint-Ursin	1,53	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Courseulles-sur-Mer	OAP ZA SUD	3,72	3,69	AUz	1er janvier 2031	3,7	3,7
Cresserons	OAP Impasse du Maronnier	0,36	-	UC-UA3	Approbation PLUi	-	-
Cresserons	OAP Route de Caen	0,11	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Cresserons	OAP de la Charrière	4	4	AUc	1er janvier 2031	4	2,5
Douvres-la-Délivrande	OAP Avenue des Hautes Devises	10,60	10,03	AUc	1er janvier 2031	10,6	10,03
Douvres-la-Délivrande	OAP Chemin des Parquets	11	9	AUz-N	1er janvier 2031	11	9
Douvres-la-Délivrande	OAP Cœur de Tailleville	0,44	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Douvres-la-Délivrande	OAP Rue du Bout-Varin	1	1	Auz	Approbation PLUi	-	-
Douvres-la-Délivrande	OAP Voie des Alliés 1	4,09	-	UC	Approbation PLUi	-	-

Communes	Nom de l'OAP	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha) - Hors ZAC	Zonage	Ouverture à l'urbanisation	Surface globale reportée 2031 (ha)	Surface reportée 2031 consommant de l'espace "NAF" (ha)
Langrune-sur-Mer	OAP Route de Tailleville 1	5,50	5,14	AUc-UE	Approbation PLUi	-	-
Langrune-sur-Mer	OAP Route de Tailleville 2	0,29	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Avenue Pierre Laurent	0,79	0,79	AUc	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Avenue Carnot	0,77	-	UA2	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Brèche Marais	0,33	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Chemin de la Vallée	0,96	0,96	AUc	OUI	0,96	0,96
Luc-sur-Mer	OAP Duval Vautier	0,18	-	UC	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP la Brèche du Moulin	1,39	-	UT2-UB2	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Rue de l'Eglise	3,98	3,98	AUc	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Rue de la Fontaine	0,65	-	AUc	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Yves Delage	0,20	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Luc-sur-Mer	OAP Maginot	0,41	-	UB2	Approbation PLUi	-	-
Plumetot	OAP Bout aux Cerfs	0,12	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Plumetot	OAP Bout Basset	0,18	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Plumetot	OAP Secteur de Bourg	0,41	-	AUc	Approbation PLUi	-	-
Reviers	OAP Cœur de Bourg	0,37	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Reviers	OAP Grande Rue	1,02	0,95	AUc	Approbation PLUi	-	-
Reviers	OAP Rue de l'Eglise	0,12	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Saint-Aubin-sur-Mer	OAP Boulevard Maritime	9,55	5,75	AUc-UC-UE	Approbation PLUi	-	-
Saint-Aubin-sur-Mer	OAP Place de la Gare	1,72	-	UC-UA2-N	Approbation PLUi	-	-
TOTAL		91,43	58,37	-	-	33,55	29



Anisy - OAP Route de Mathieu

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Mathieu

PLUi CC Coeur de Nacre



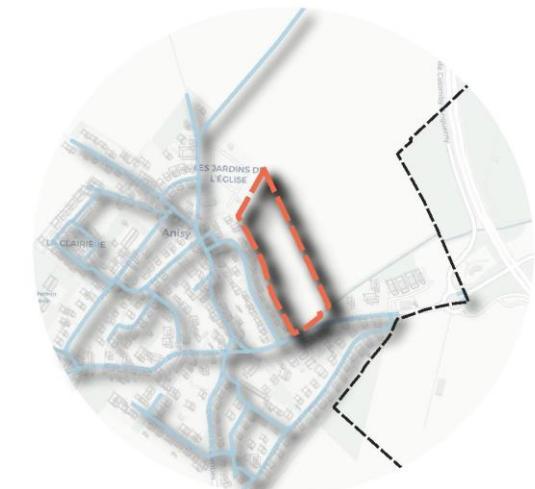
OAP ROUTE DE MATHIEU

Anisy : Commune non Pôle

Zonage: AU

Surface: 3.43ha

Caractéristique du site : Terre agricole



- OAP Route de Mathieu
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, de l'équipement d'intérêt collectif (à travers l'extension du cimetière), de l'activité économique dédié au commerce de proximité, services à la population. La création d'un parc naturel est également attendue sur un peu plus d'un hectare afin de faciliter la transition et l'intégration harmonieuse avec les espaces agricoles environnants.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération comprendra une part d'habitat, une part d'activité économique, une part d'équipement d'intérêt collectif et une part d'aménagement paysager.
- **Mixité sociale :** L'opération pourra comprendre par ailleurs une part de logements inclusifs, à vocation à la fois sociale et générationnelle, de façon à favoriser l'amélioration du parcours résidentiel sur la commune toute générations confondues).
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements en petit collectif, ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera le parcours résidentiel à travers une mixité sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. Les volumes des nouvelles constructions devront ressembler à ceux du quartier résidentiel situé au nord du site. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum d'environ 15log./ha, soit 24 logements.



Vue sur le site depuis le lotissement au nord de celui-ci.
Source : Geostudio



Vue sur une habitation du lotissement au nord du site d'OAP. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le lotissement au nord de l'OAP ainsi que la route de Mathieu côté sud avec une voie traversante. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions aux futurs équipements et services.
- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.



Vue sur le futur accès au nord du site d'OAP. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait des habitations existantes à l'ouest et au nord. De plus, un recul sera nécessaire par rapport à l'espace agricole situé sur la frange est. L'implantation des nouvelles constructions devra permettre la création d'un cimetière paysager au nord-est, ainsi que l'aménagement d'un espace d'équipement au sud du site, tels qu'indiqués à travers le schéma suivant.

- **Gestion hydraulique :** La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle, notamment avec la création de parkings perméables. L'espace paysager qui est attendu sur le site devra lui aussi permettre de traiter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager qualitatif devra être réalisé sur les pourtours du site de façon à gérer la transition avec l'espace agricole tout en intégrant le projet de cimetière paysager. L'aménagement du site devra permettre de gérer de façon qualitative la transition avec le Dan qui constitue un espace naturel à protéger et à valoriser. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent.



Vue sur le site couvert par l'OAP - Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE MATHIEU

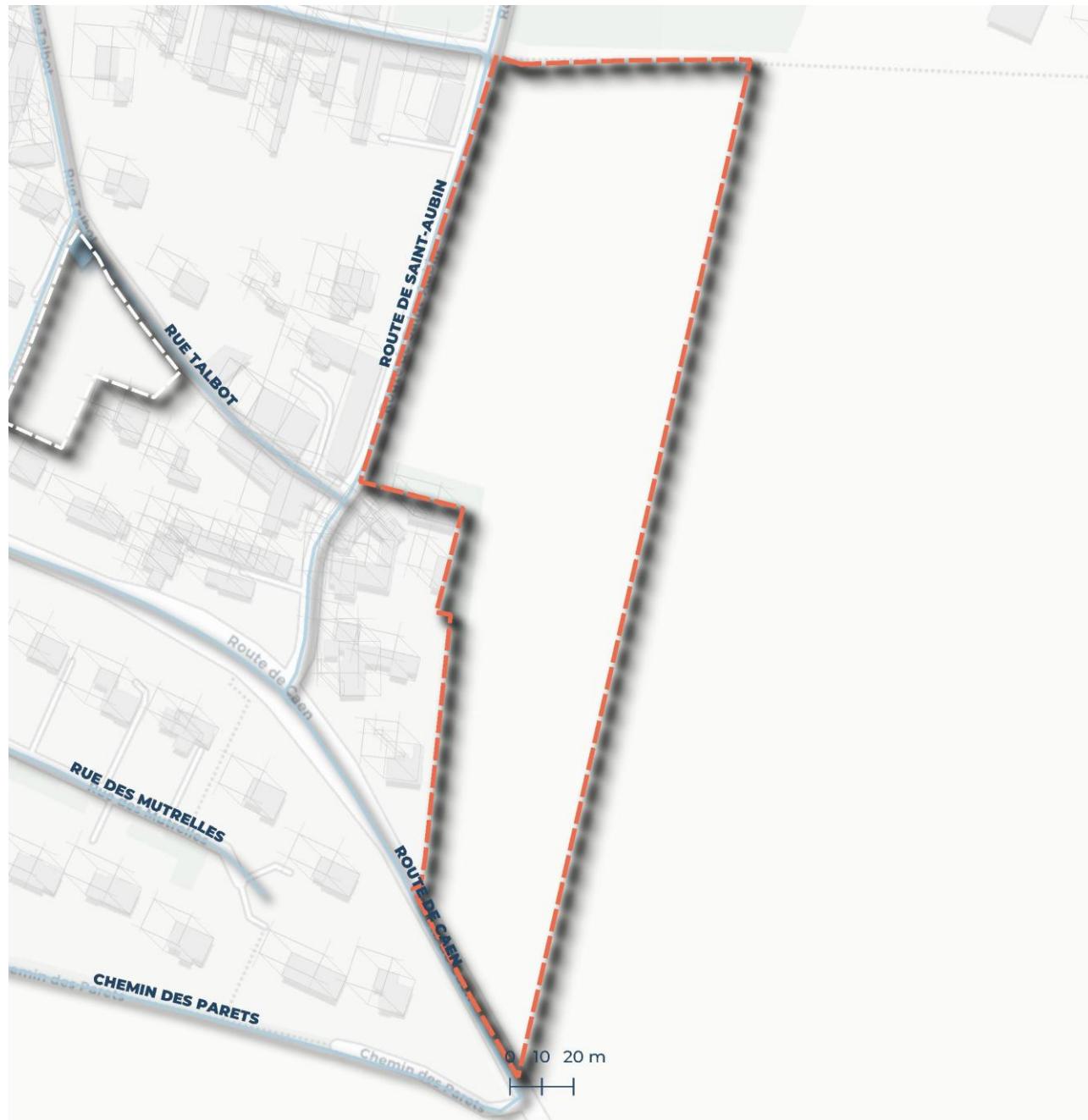
Légende :

- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- ➡ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Gérer la transition avec le Dan
- ▨ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques tertiaires ou artisanales
- Principe de création d'un espace public
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation de logements inclusifs
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace paysager à créer



Basly - OAP Route de Saint-Aubin

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CC Cœur de Nacre



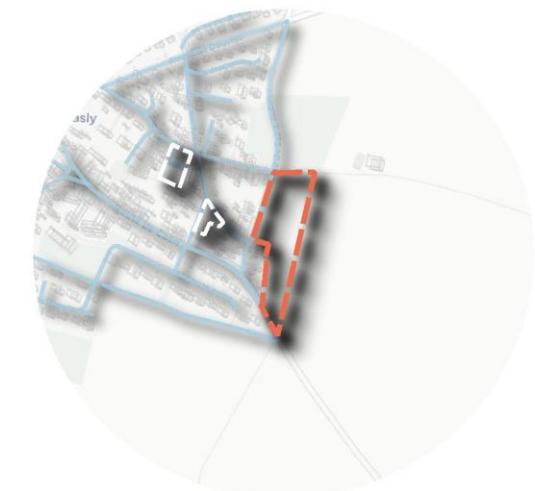
OAP ROUTE DE SAINT-AUBIN

Basly : Commune non Pôle

Zonage: AU

Surface: 1.97ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et un espace de stationnement public.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** l'aménagement du site comprendra à la fois une part d'habitat et un espace de stationnement public.
- **Mixité sociale :** Une part de l'habitat produit sur le site devra être du logement locatif.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 15log./ha.



Vue sur la partie nord du site. Source : Geostudio



Vue sur la partie sud du site. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la route de Saint-Aubin avec une voie à double sens et également depuis la route de Caen avec une entrée en sens unique. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De longer la route de Saint-Aubin.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle, permettant de maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de laisser un espace pour la création d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales dans la partie nord du site tout en respectant un recul par rapport à l'espace agricole.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera mise en place à l'échelle de chaque parcelle, avec l'aménagement de parkings perméables et la création d'une zone dédiée à la collecte des eaux pluviales. Il sera également crucial de préserver un minimum de surfaces de pleine terre pour encourager l'infiltration des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé le long des franges nord et est du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent et d'intégration paysagère des constructions en entrée de villages.



*Vue sur la frange nord du site à arborer depuis le futur accès route de Saint-Aubin
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE SAINT-AUBIN

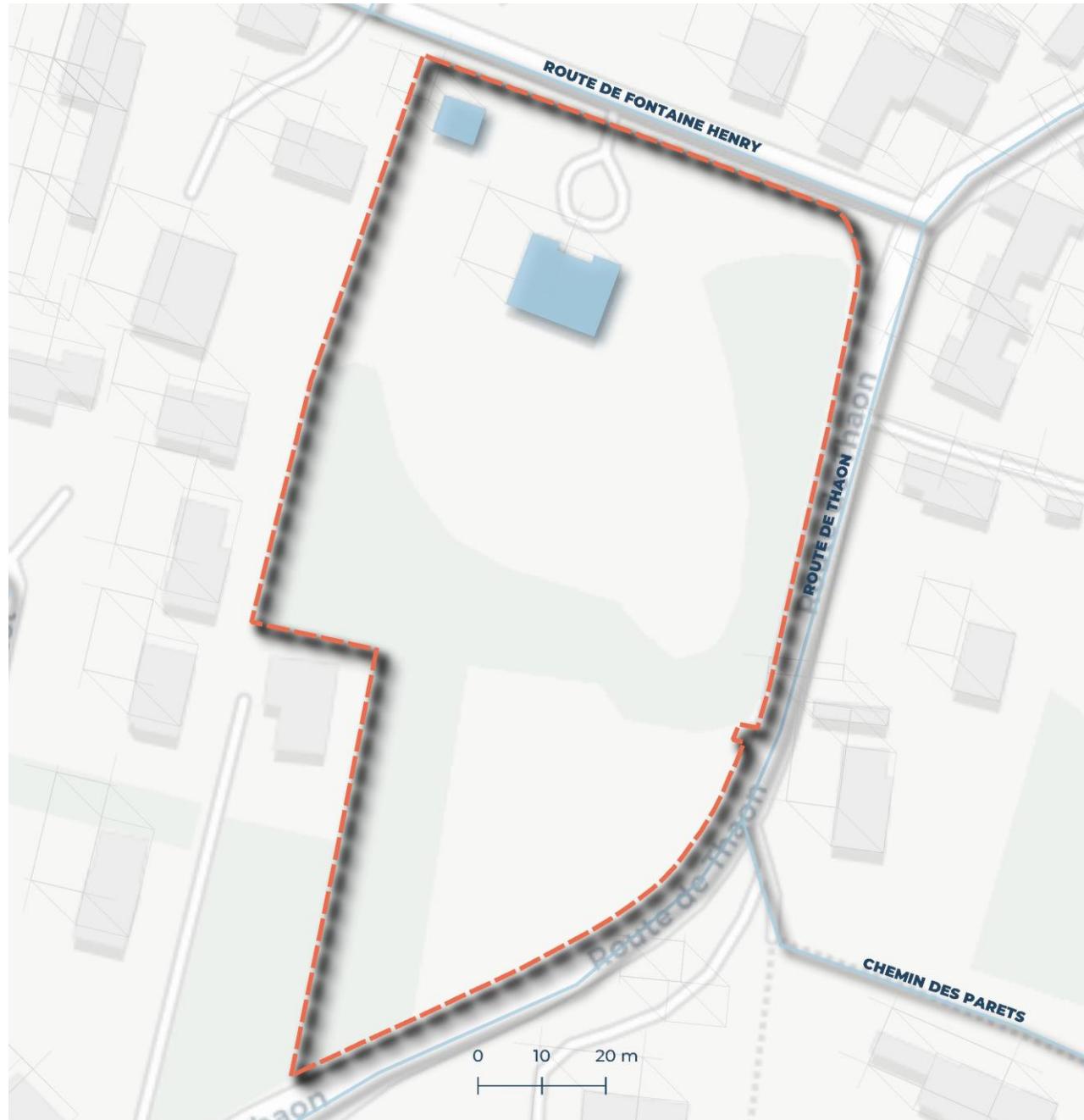
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- ←→ Traitement paysager qualitatif à créer
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Secteur destiné à l'implantation de logements collectifs
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales



Basly – OAP Route de Thaon

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Thaon

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP ROUTE DE THAON

Basly : Commune non Pôle

Zonage: UA3, UC

Surface: 0.95ha

Caractéristique du site : Une habitation et terrain en friche



- OAP Route de Thaon
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.



Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci. Source : Geostudio

- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples.

- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.

- **Mixité sociale :** Sans objet.

- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'habitat produit sur le site devra respecter une hauteur maximale de 3 niveaux ou R+1+C. Les opérations menées sur le site devront produire au maximum 12 logements.



Vue sur le site depuis le chemin des Parets. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes au site. L'accès au site se fera depuis la route de Thaon à l'est de l'OAP et la route de Fontaine Henry au nord du site. Le carrefour entre le nouvel accès, la route de Thaon et le chemin des Parets devra être sécurisé.



Vue sur le carrefour à sécuriser à l'est du site d'OAP. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe ouest-est, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Les nouvelles constructions devront par leur implantation permettre de préserver un espace de jardin suffisant autour de l'habitation déjà existante sur le site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les franges nord et ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.



Vue sur la frange arborée au nord du site à conserver. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Cœur de Nacre



OAP ROUTE DE THAON

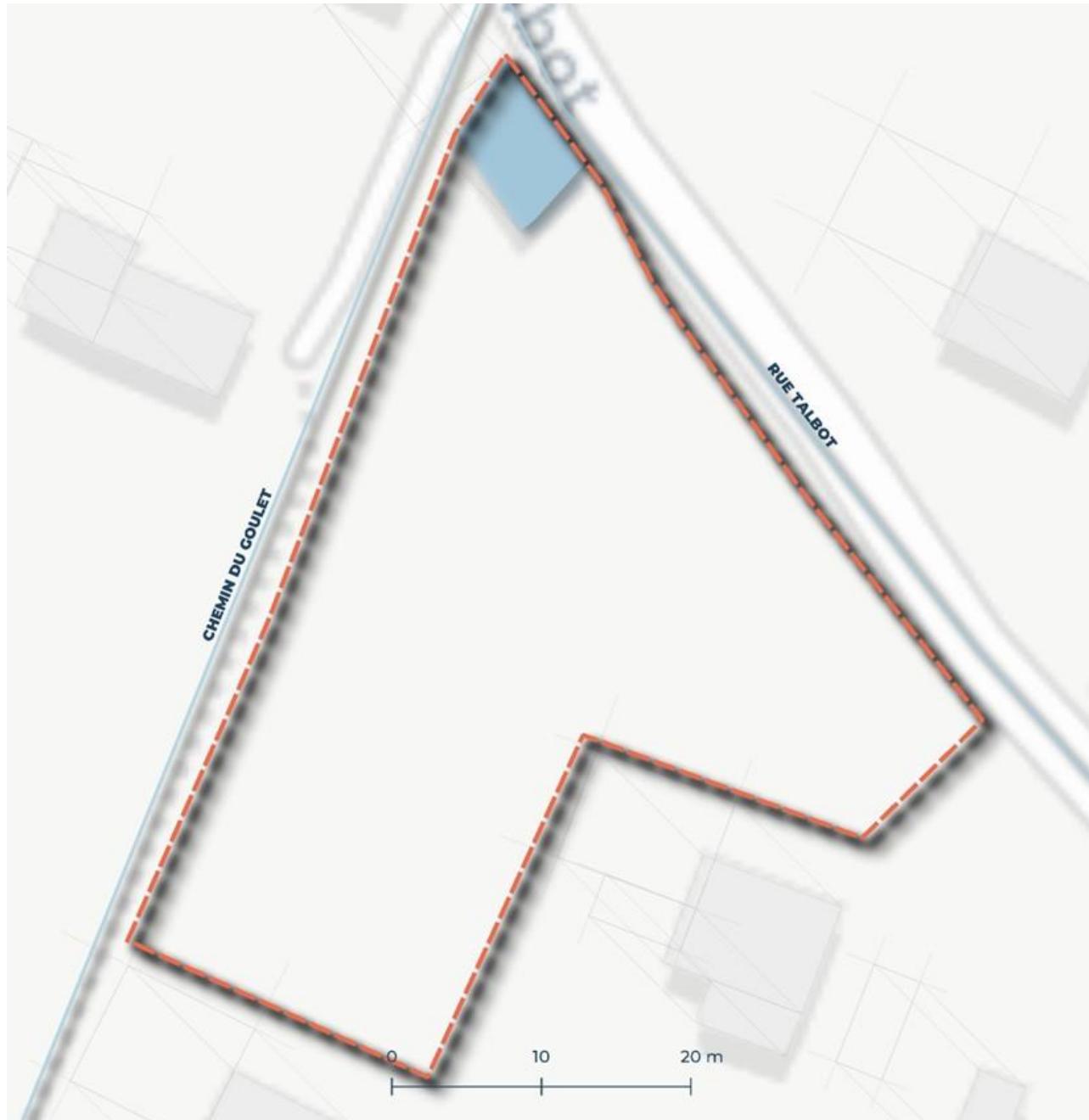
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Espace paysager à créer
- Bati à conserver pouvant faire l'objet d'une réhabilitation



Basly – OAP Rue Talbot

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue Talbot

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP RUE TALBOT

Basly : Commune non Pôle

Zonage: UA3

Surface: 0.17ha

Caractéristique du site : Friche,
parking



- OAP Rue Talbot
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et à répondre au besoin en stationnement public sur la commune.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site pourra se composer d'habitat locatif.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'habitat produit sur le site devra respecter une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération menée sur le site devra produire environ 4 à 6 logements.



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Talbot à l'est de l'OAP.



Vue sur l'accès à l'ouest du site d'OAP depuis la rue de Talbot. Source : Geostudio

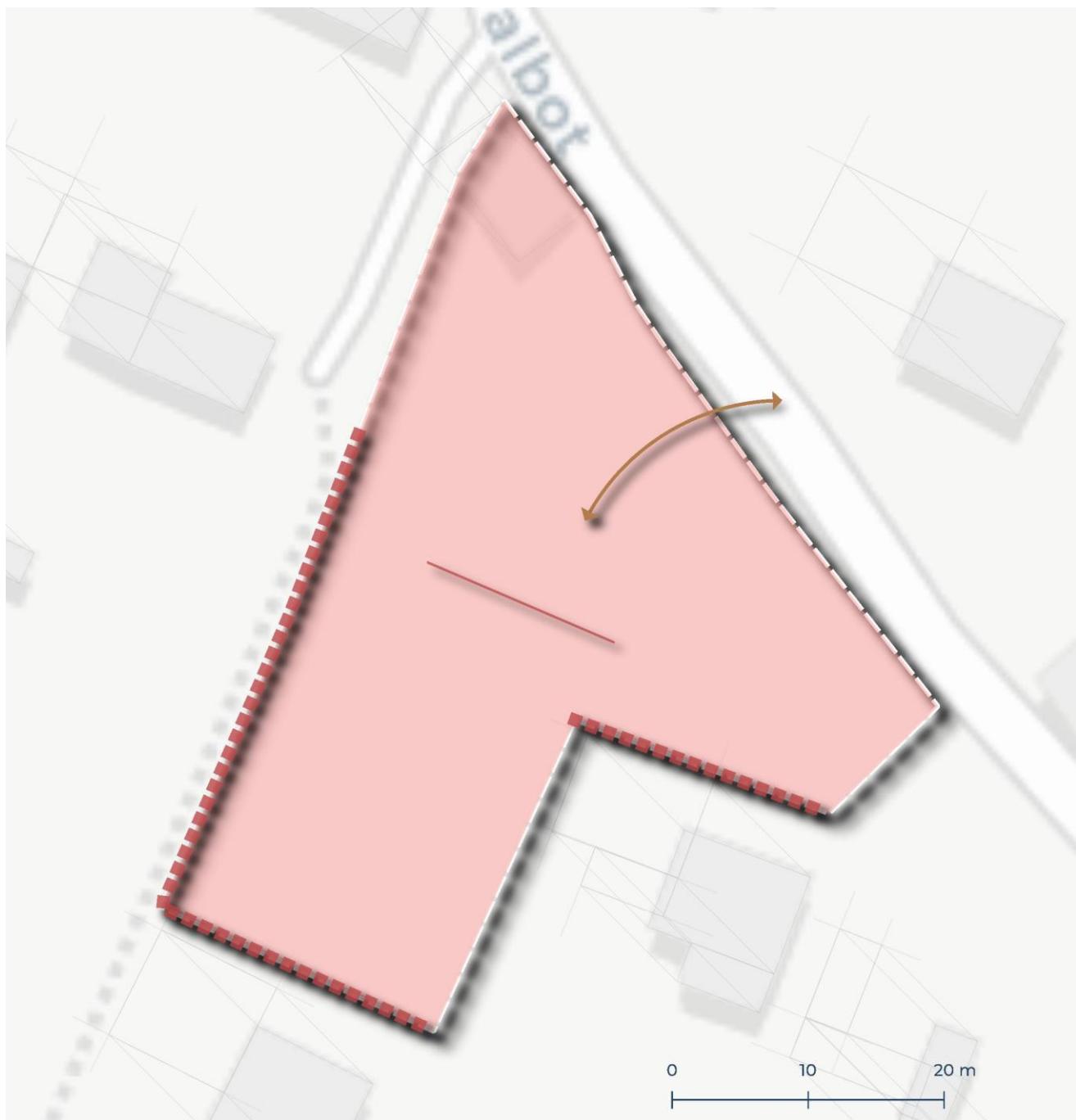
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe nord-ouest – sud-est, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Les murs identifiés sur le schéma ci-dessous devront être préservés et restaurés le cas échéant.



*Vue sur le mur à conserver au sud-ouest du site.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue Talbot

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE TALBOT

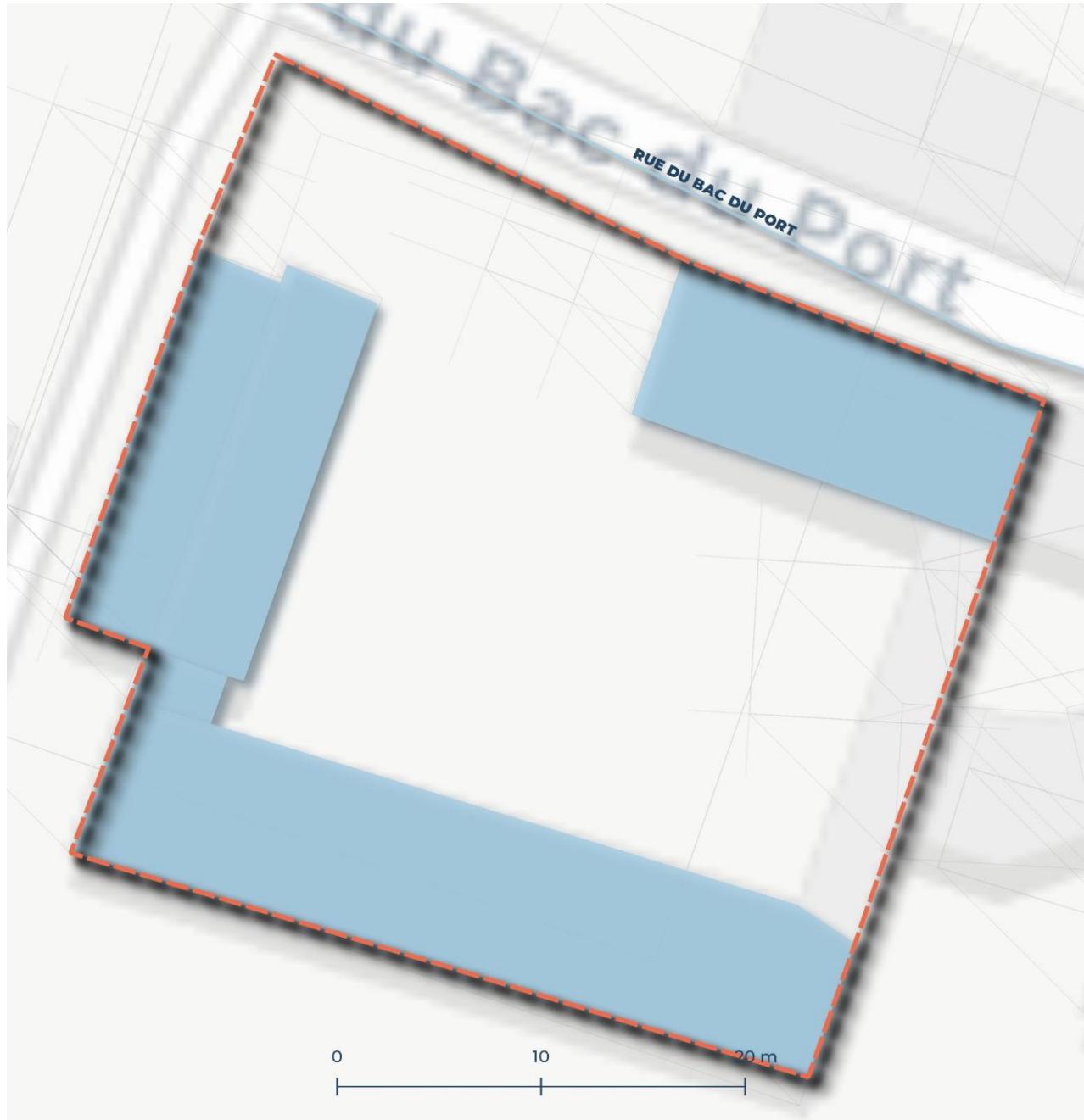
Légende :

- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle, logements individuels



Basly – OAP Rue du Bac du Port

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue du Bac du Port

PLUi CC Cœur de Nacre



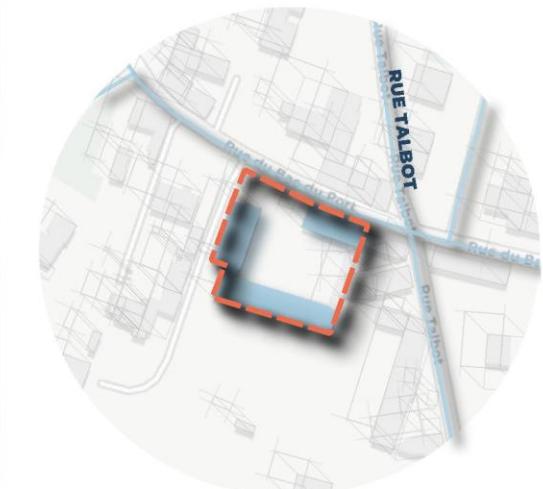
OAP RUE DU BAC DU PORT

Basly : Commune non Pôle

Zonage: UA3

Surface: 0.15ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Rue du Bac du Port
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Toute opération menée sur le site devra conserver les bâtiments identifiés à travers le schéma suivant. Ces bâtiments pouvant évoluer (réhabilitations, extensions possibles), sous réserve d'une harmonie architecturale. Il ne pourra être créé plus de 5 logements sur le site couvert par l'OAP.



Vue sur le site depuis la rue du Bac du Port. Source : Geostudio



Vue sur le site depuis la rue du Bac du Port. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** L'accès au site se fera depuis la cour existante. Celle-ci devra également permettre de gérer le stationnement des véhicules, sans divisions possibles



Vue l'accès depuis la rue du Bac du Port.
Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :**
Sans objet.

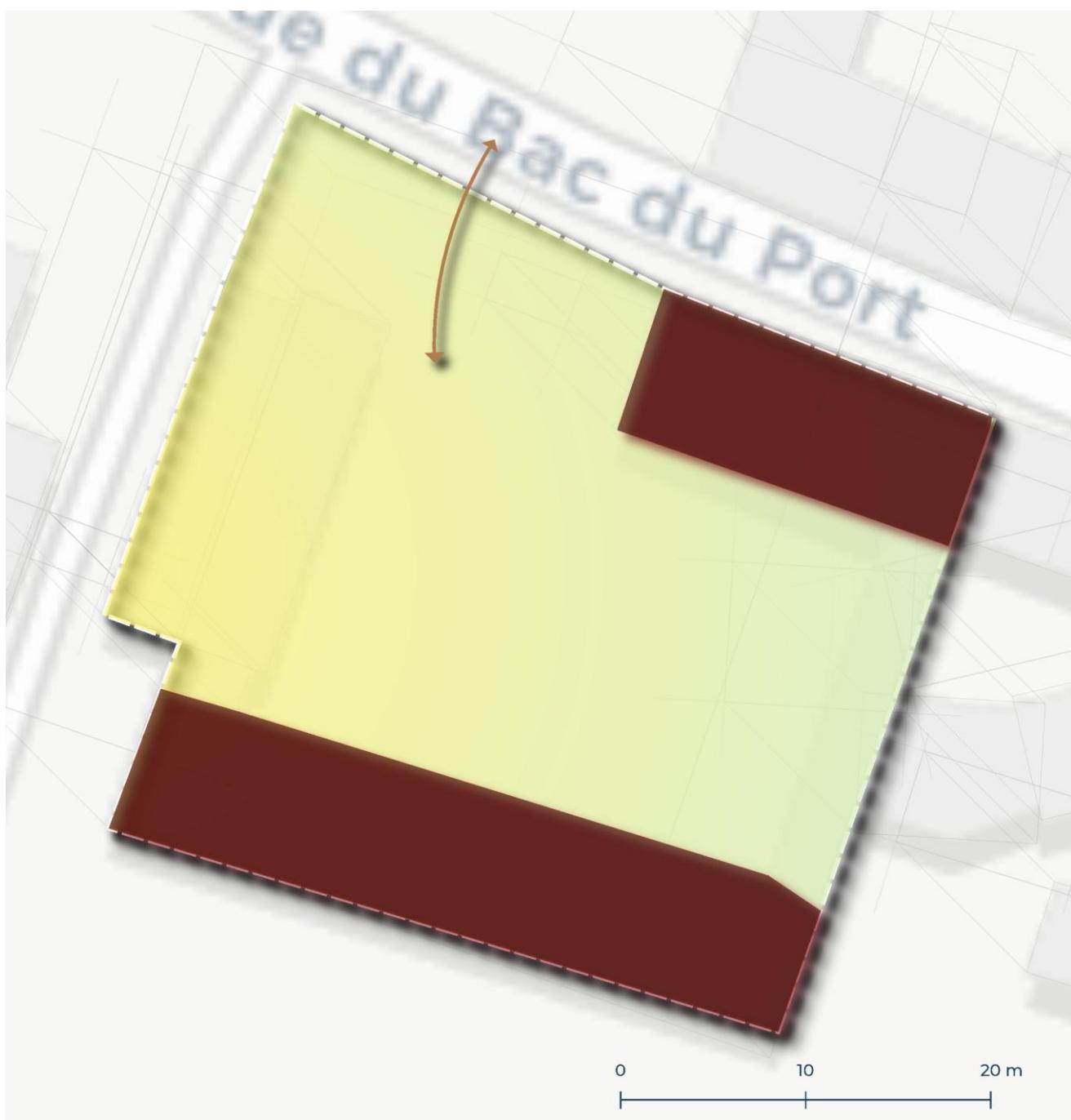
- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera réalisée à l'échelle de chaque parcelle, incluant la mise en place de parkings perméables. Il sera également important de préserver un minimum de surfaces en pleine terre pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux de pluie. La cour du corps de ferme devra être conçue pour permettre cette infiltration naturelle.

- **Traitement paysager et architectural :** Les bâtiments identifiés (voir schéma ci-dessous) devront être conservés et réhabilités si besoin en respectant les caractéristiques architecturales d'origine et en conservant une harmonie d'aspects extérieurs avec les constructions traditionnelles environnantes.



Vue sur les bâtiments à conserver et réhabiliter depuis l'accès au nord.
Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue du Bac du Port

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DU BAC DU PORT

Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Yellow square Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Dark red square Bâti à conserver ou à réhabiliter

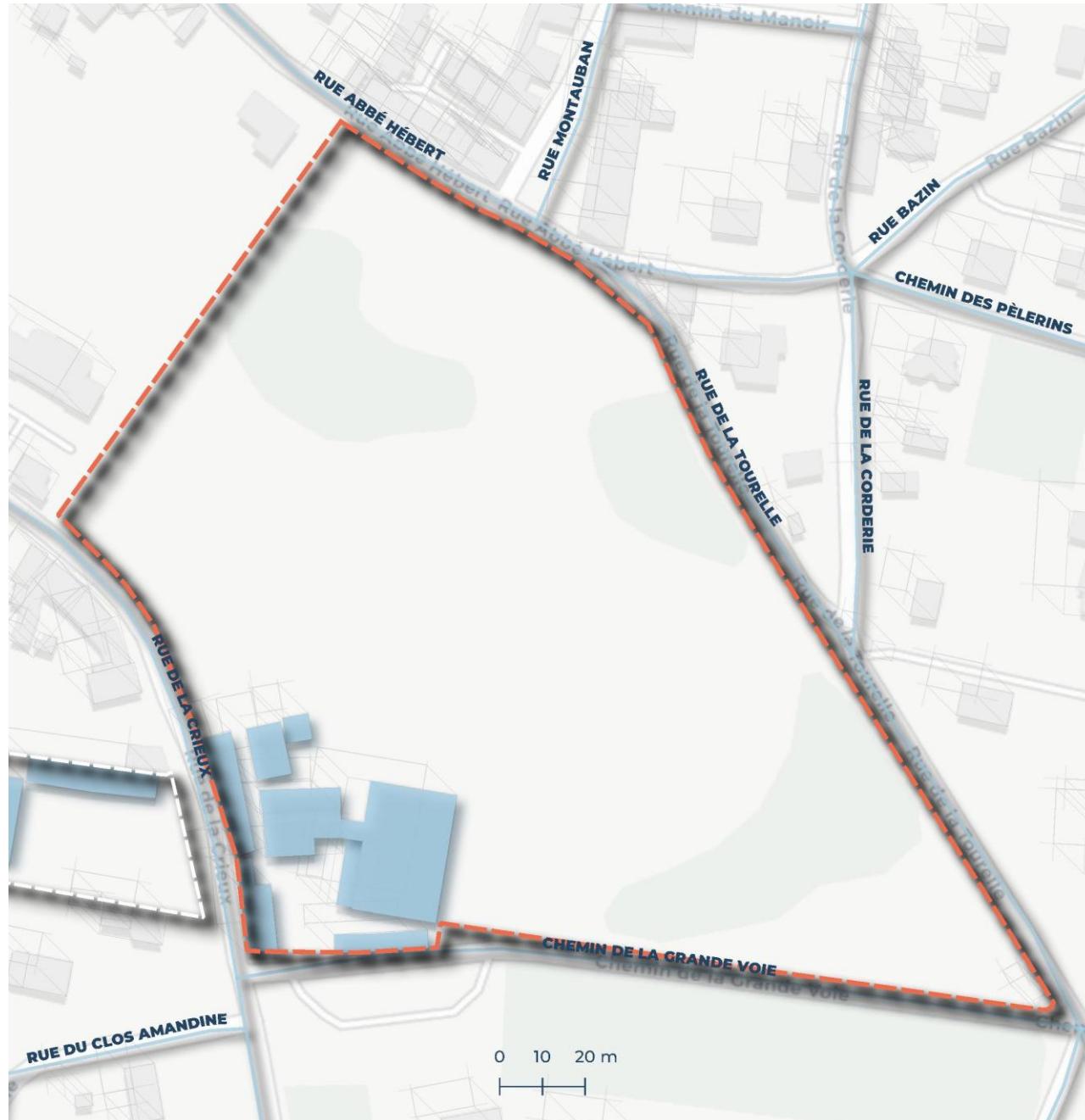


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP

Centre Equestre

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Centre Equestre

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CENTRE-EQUESTRE

Bernières-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UP
Surface: 2.57ha

Caractéristique du site : centre equestre



- OAP CENTRE-EQUESTRE
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site devra comprendre une part d'habitat à vocation sociale représentant au moins 10% des logements produits sur le secteur
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site ce composera sous forme d'habitat collectif. Cette offre favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. Les nouvelles constructions pourront adopter une forme de bâti avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra produire une quinzaine de logements.



Vue sur la partie sud du site. Source : Geostudio



Vue sur la partie nord du site. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Crieux au sud-ouest, le chemin de la Grande Voie au sud ainsi que la rue de la Tourelle à l'est du site. Néanmoins, l'opération menée devra limiter sur le site le nombre de voies dédiées aux véhicules motorisés. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements des piétons en toute sécurité.



*Vue sur le futur accès au site depuis la rue de la Crieux.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site. Les nouvelles constructions devront respecter les espaces boisés classés affichés au règlement graphique du PLUi.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitements paysager et architectural :** Les murs identifiés sur le schéma ci-dessous sont à préserver et à restaurer le cas échéant. L'aménagement du site devra respecter les prescriptions du règlement du Site Patrimoniale Remarquable, notamment à travers l'emploi de matériaux nobles. Sur le site de l'OAP sont identifiés trois Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au règlement graphique du PLUi. Il est donc important et nécessaire de préserver les bois au sein du site où aucune construction n'est permise au niveau des secteurs concernés.



*Vue sur le bois au sud depuis le site.
Source : Geostudio*



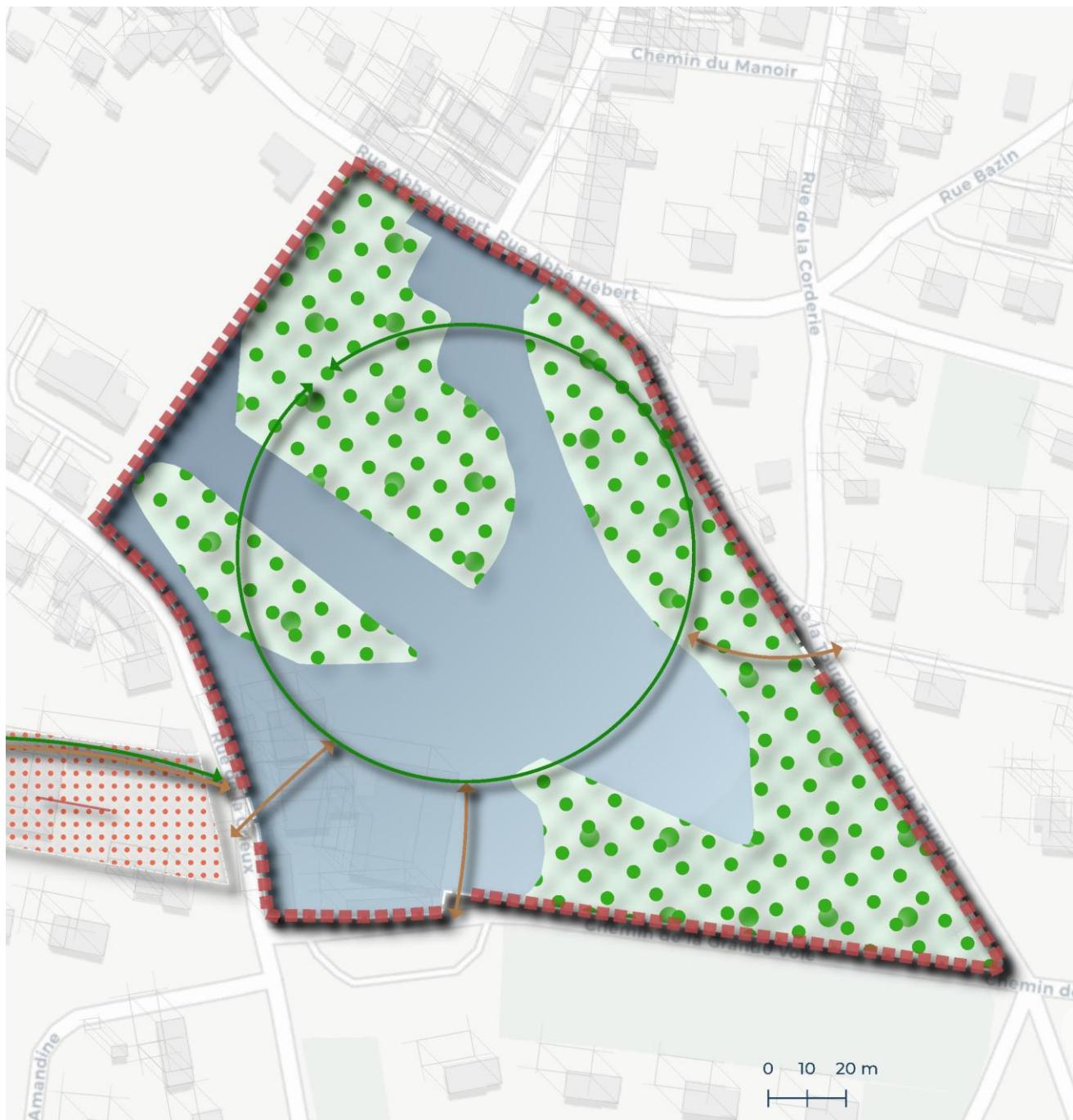
*Vue sur le mur à l'est du site depuis l'intérieur de celui-ci.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.

○ Prise en compte de la TVB :

Les espaces arborés et arbustifs présents sur site assurent un rôle de support pour la biodiversité. Localement, ils offrent des habitats, des ressources alimentaires et des lieux de reproduction pour la faune (oiseaux, insectes, petits-mammifères...). Cette richesse écologique justifie le classement des boisements au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Cet article 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.

Bien que peu d'éléments boisés ou herbacés soient directement connectés au boisement (présence de discontinuités écologiques en lien avec les murets qui entourent le site), on retrouve plusieurs espaces boisés à proximité. A plus large échelle, le site de l'OAP favorise donc le déplacement des espèces et représente un lieu de repos et de transit. Ainsi, en plus de conserver ce boisement urbain, il serait intéressant de réaliser une gestion extensive et/ou différenciée du couvert herbacé associé. Des lisières doivent également être maintenues afin de constituer des interfaces entre le milieu urbain et boisé. Il peut aussi être envisagé de replanter quelques espèces végétales arbustives ou arborées locales pour renforcer l'attractivité du milieu pour la biodiversité.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CENTRE ÉQUESTRE

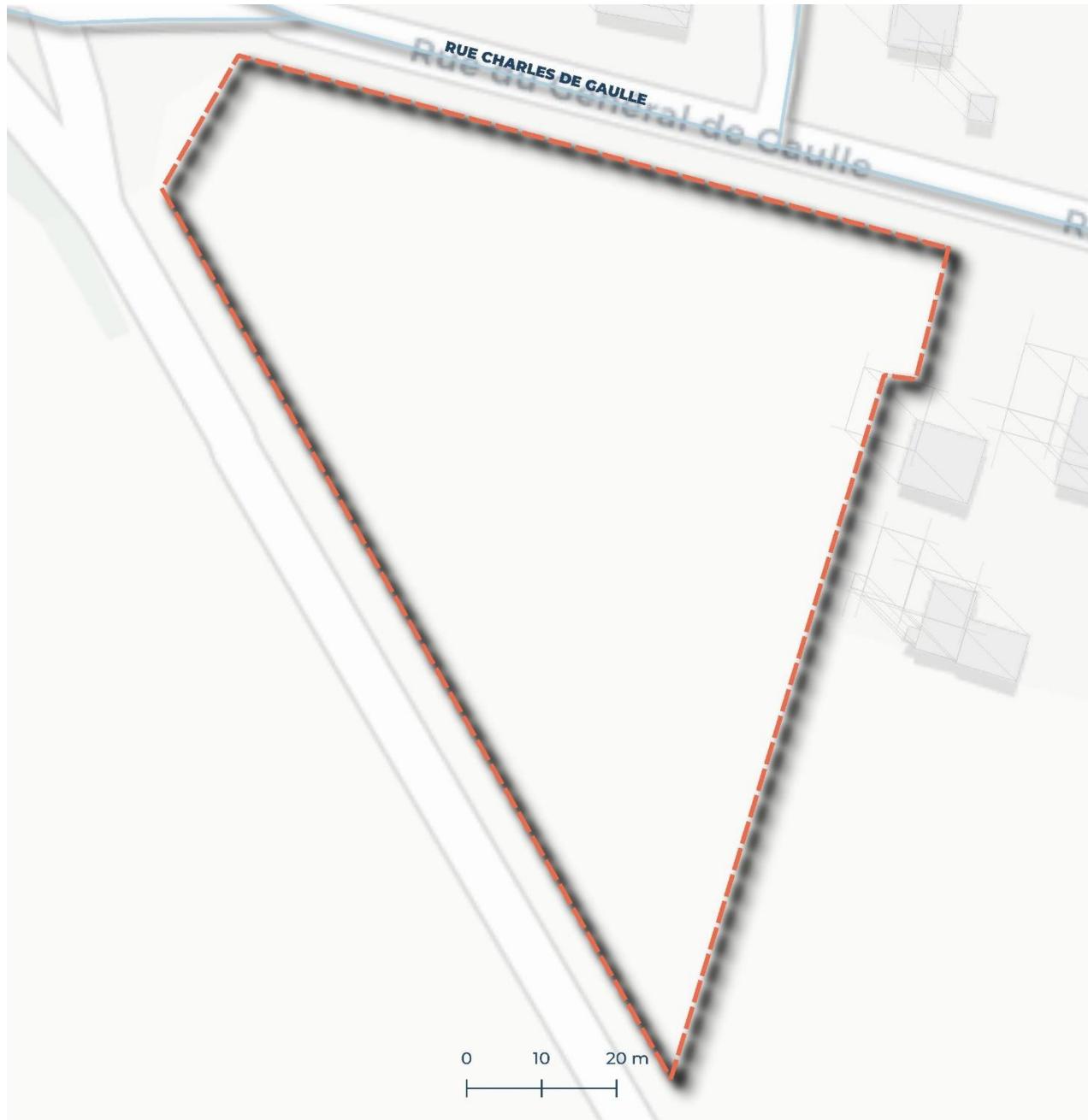
Légende :

- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Espace boisé/arboré à préserver ou à créer
- Secteur destiné à l'implantation de logements collectifs
- Secteur de mixité des destinations dense



BERNIERES-SUR-MER – OAP Charles de Gaulles

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN/Charles de Gaulle

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CHARLES DE GAULLE

Bernières-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UT1

Surface: 0.68ha

Caractéristique du site : Terrain vague



- OAP Charles de Gaulle
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'hébergement touristique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions devront être en lien avec l'activité d'hébergement touristique. Ces constructions devront limiter leurs impacts visuels depuis les alentours.



Vue sur la partie est du site depuis la rue Charles de Gaulle. Source : Geostudio



Vue sur la partie ouest du site depuis la rue Charles de Gaulle. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** L'accès au site se fera depuis la rue Charles de Gaulle au nord du site. L'opération devra s'accompagner d'aménagement permettant de faciliter et de sécuriser les déplacements en mode doux en direction de la mer.



*Vue sur le chemin depuis la rue Charles de Gaulle au nord du site.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :**

Sans objet.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle du site, grâce à l'intégration d'aménagements perméables tels que des parkings. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Il est attendu un traitement paysager dense et conséquent sur les pourtours du site pour faire en sorte qu'une fois les plantations arrivées à maturité, celles-ci permettent de masquer intégralement les futures constructions. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Pour assurer la pérennité de la haie au sud-ouest, celle-ci sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet élément naturel aura non seulement un intérêt paysager mais également écologique, en enrichissant le maillage bocager du territoire et hydrologique, en limitant le ruissellement. Une composition végétale avec différentes strates (herbacée, arbustive et arborée) sera davantage bénéfique écologiquement puisqu'elle bénéficiera à différents cortèges d'espèces.



Vue sur la frange nord-ouest du site. Source : Geostudio



*Vue sur la frange nord-est du site.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CHARLES DE GAULLE

Légende :

- Arbre à créer ou à conserver
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur destiné à l'implantation d'hôtel et autre hébergement touristique

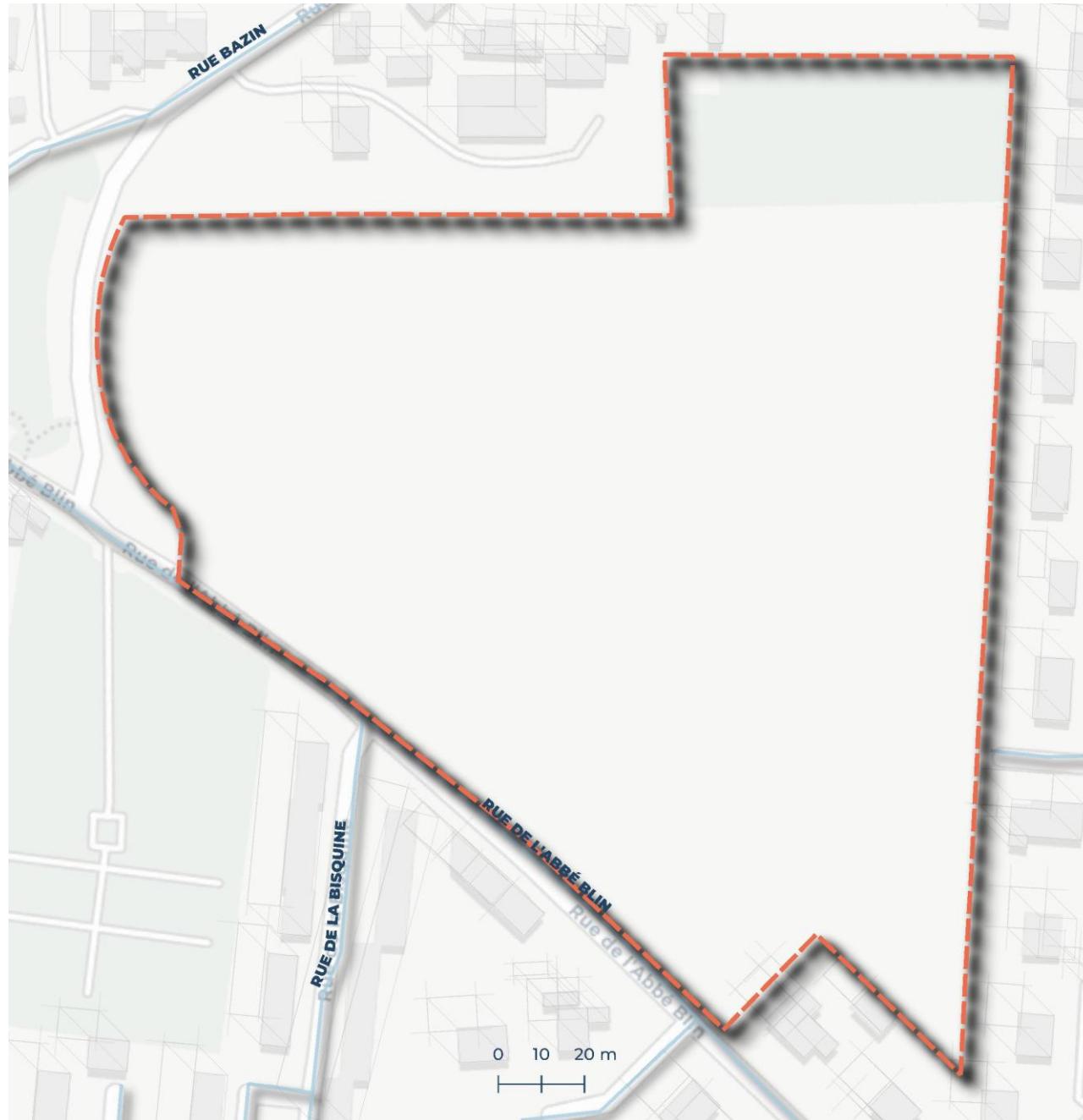


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP

Cœur de Bourg

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Cœur-de-Bourg

PLUi CC Coeur de Nacre

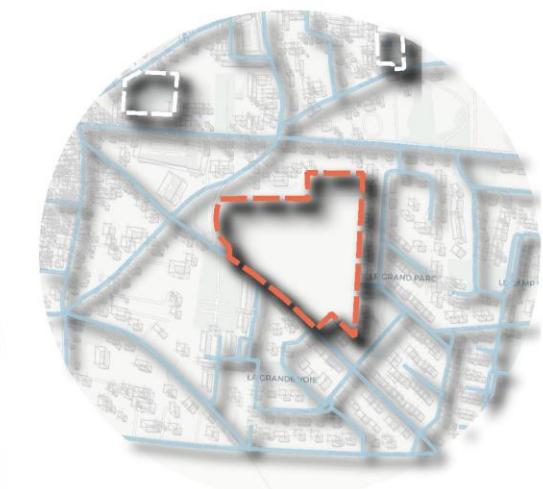


OAP COEUR DE BOURG

Bernières-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UB
Surface: 3.63ha

Caractéristique du site : Terrain agricole



- OAP Coeur de Bourg
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics d'intérêt collectif.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement des parties occupées par l'habitat fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération comprendra une part d'habitation ainsi qu'une part d'équipements publics. Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, aucun meublé de tourisme ne pourra y être construit.
- **Mixité sociale :** l'opération devra comprendre au moins 25% d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements en petits collectifs, ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations situées aux alentours du site. L'opération menée devra respecter une densité bâtie nette minimum de 20log./ha



Vue sur les habitations au sud du site depuis la rue de l'Abbé Blin. Source : Google Street Map

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis l'avenue du Camp de Pie à l'est et depuis la rue de l'Abbé Blin à l'ouest du site. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions aux équipements futurs et existants et ainsi créer un véritable espace dédié au déplacement doux.



Vue sur le site depuis l'avenue du Camp de Pie. Source : Google Street View

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront pensées pour favoriser le bioclimatisme, en particulier en tirant parti des apports solaires. Chaque bâtiment principal sera orienté de manière à optimiser l'ensoleillement des espaces de vie. L'implantation des constructions devra également garantir des espaces de confidentialité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des ruptures dans les volumes. De plus, les nouvelles constructions devront permettre l'aménagement d'équipements (dont cimetière) sur la partie centrale du site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les franges nord, est et sud afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions en entrée de centre-bourg. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. L'espace vert partagé devra être en partie boisé et devra permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



*Vue sur la frange sud du site..
Source : Google Street View*

- **Programmation :** L'aménagement de la parcelle AH283 ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



PLUi CC Coeur de Nacre

OAP COEUR DE BOURG

Légende :

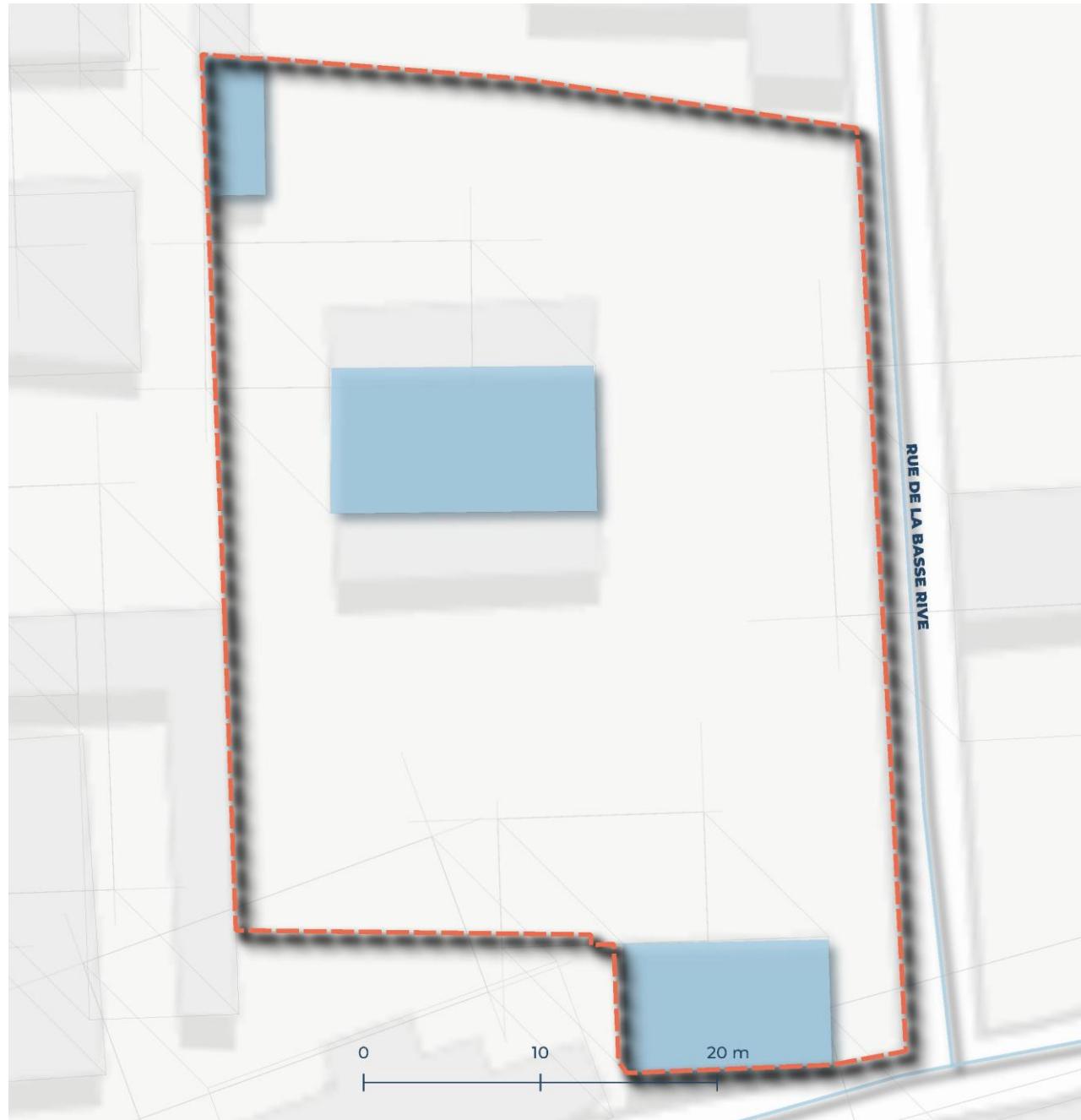
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements et d'habitat



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP de la Basse Rive

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Basse Rive

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP DE LA BASSE RIVE

Bernières-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UA2
Surface: 0.19ha

Caractéristique du site : Stockage agricole



- OAP de la Basse Rive
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité du site.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** l'opération pourra comprendre une part de d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations présentes autour du site. L'opération devra produire un maximum de 3 logements supplémentaires.



Vue sur les habitations au sud du site depuis l'entrée à l'est. Source : Geostudio



Vue sur l'habitation au nord du site depuis la rue de la Basse Rive. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Basse Rive.



*Vue sur l'accès du site de l'OAP depuis la rue la Basse Rive.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site. De plus, cette implantation créera une harmonie et cohérence architecturale avec les bâtiments existants autour du site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange est du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Le bâtiment au sud du site est à conserver ainsi que les murs identifiés sur le schéma ci-dessous.

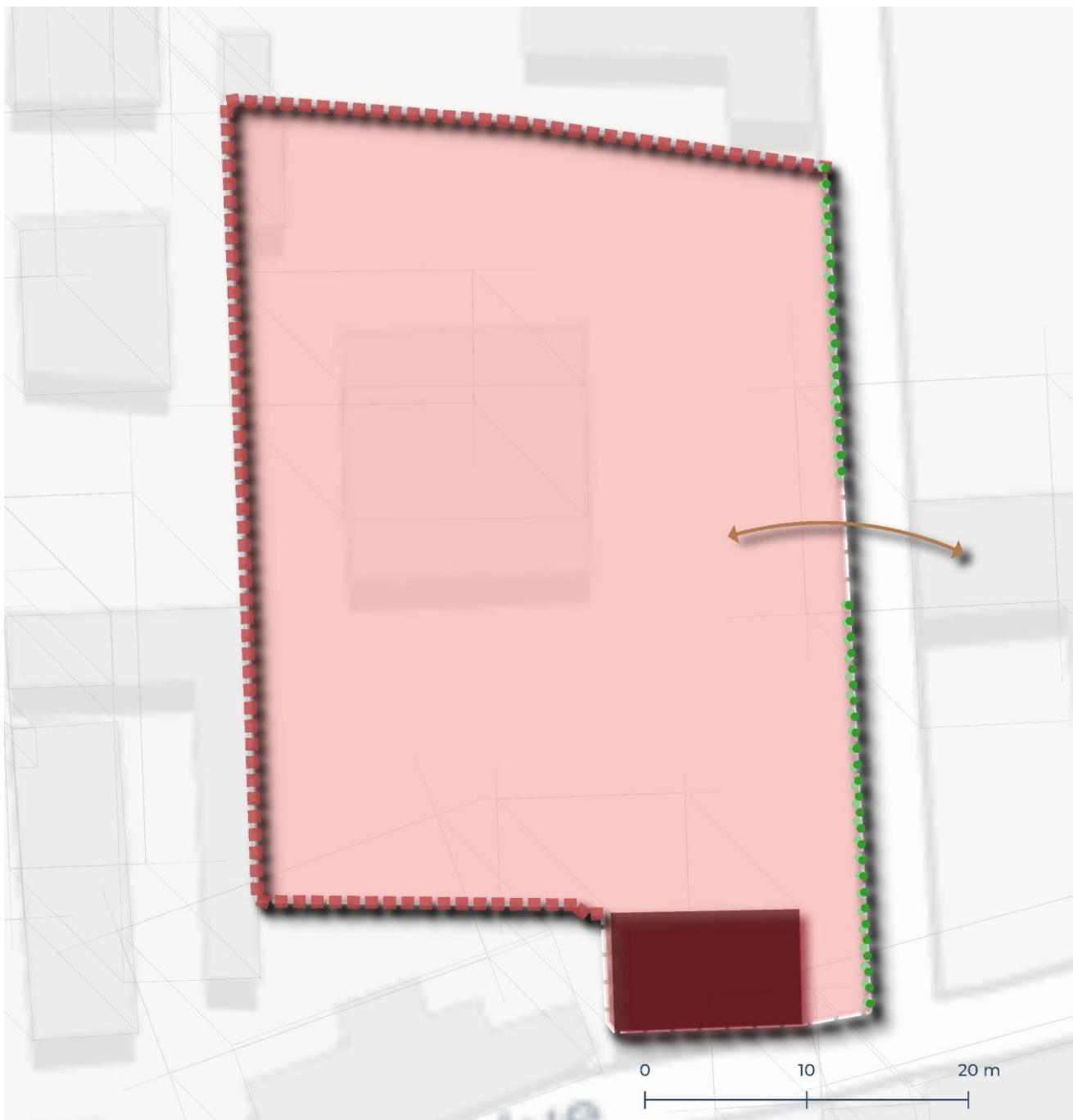


*Vue sur les murs à conserver.
Source : Geostudio*



Vue sur le bâtiment à conserver au sud du site de l'OAP. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Basse Rive

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP DE LA BASSE RIVE

Légende :

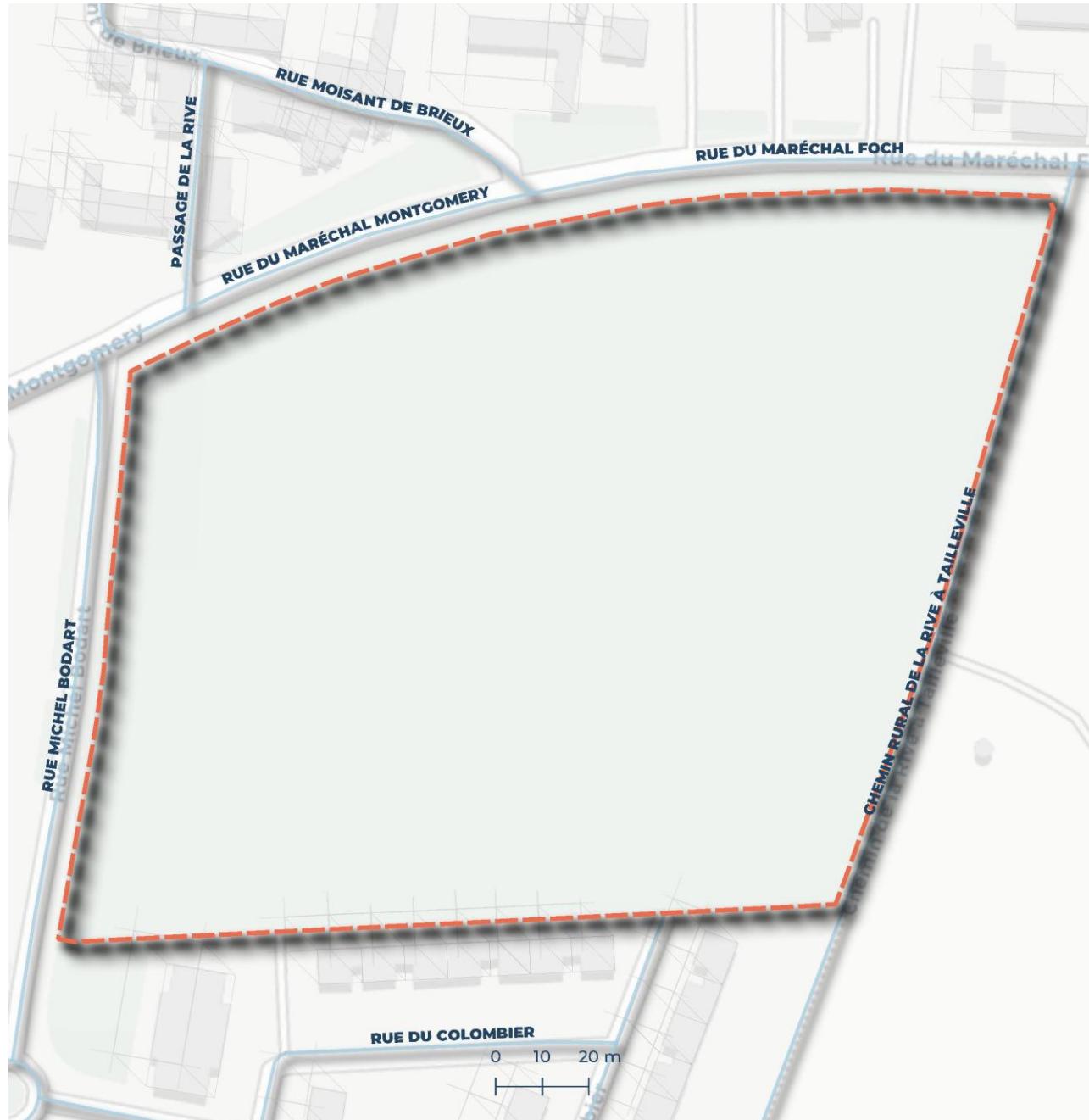
- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels
- Bâti à conserver ou à réhabiliter



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP Montgomery-Foch

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP MONTGOMERY-FOCH

Bernières-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UC, UB2
Surface: 2.64ha

Caractéristique du site : Prairie



- OAP Montgomery-Foch
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, des équipements publics ou des commerces, et des constructions visant à faciliter l'activité des artisans.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement des parties occupées par l'habitat fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération comprendra une part d'habitation, une part d'équipements ainsi qu'une part de bâtiments de stockage pour artisans. Les espaces occupés par ces bâtiments devront représenter une part minoritaire de l'espace couvert par l'OAP (voir ci-dessous). Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, aucun meublé de tourisme ne pourra y être construit.
- **Mixité sociale :** l'opération devra comprendre au moins 25% d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements en petits collectifs, ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier plus verte et enrichissante. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations situées au nord du site. L'opération menée devra respecter une densité bâtie nette minimum de 20log./ha. Les nouvelles constructions en lien avec les activités artisanales ne pourront occuper plus de 10% de la surface du site couvert par l'OAP.



Vue sur les habitations au sud du site depuis la rue des Colombier. Source : Google Street Map



Vue sur les habitations au sud du site depuis la rue des Colombier. Source : Google Street Map

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le lotissement existant rue du Colombier au sud du site ainsi que depuis la rue Michel Bodart à l'ouest du site. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions à la future forêt urbaine au nord du site ainsi qu'à la rue Michel Bodart.



Vue sur le site depuis la rue du Colombier. Source : Google Street View

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront pensées pour favoriser le bioclimatisme, en particulier en tirant parti des apports solaires. Chaque bâtiment principal sera orienté de manière à optimiser l'ensoleillement des espaces de vie. L'implantation des constructions devra également garantir des espaces de confidentialité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des ruptures dans les volumes. De plus, les nouvelles constructions devront permettre l'aménagement d'une forêt urbaine au nord du site. Il sera également nécessaire d'organiser l'implantation des bâtiments de manière à réservier la frange est du site pour la création d'un cimetière et d'une salle des fêtes.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange nord afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions en entrée de centre-bourg. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. L'espace vert partagé devra être en partie boisé et devra permettre de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. L'OAP veillera à une insertion paysagère et architecturale qualitative (formes et coloris) des constructions nouvelles à destination d'entrepôt. Le mur identifié sur le schéma ci-dessous devra être préservé et restauré le cas échéant.



*Vue sur la frange est du site.
Source : Google Street View*



*Vue sur la frange nord du site.
Source : Google Street View*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Montgomery-Foch

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP MONTGOMERY-FOCH

Légende :

- Arbre à créer ou à conserver
- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur de mixité des destinations
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel ou paysager à créer et à préserver

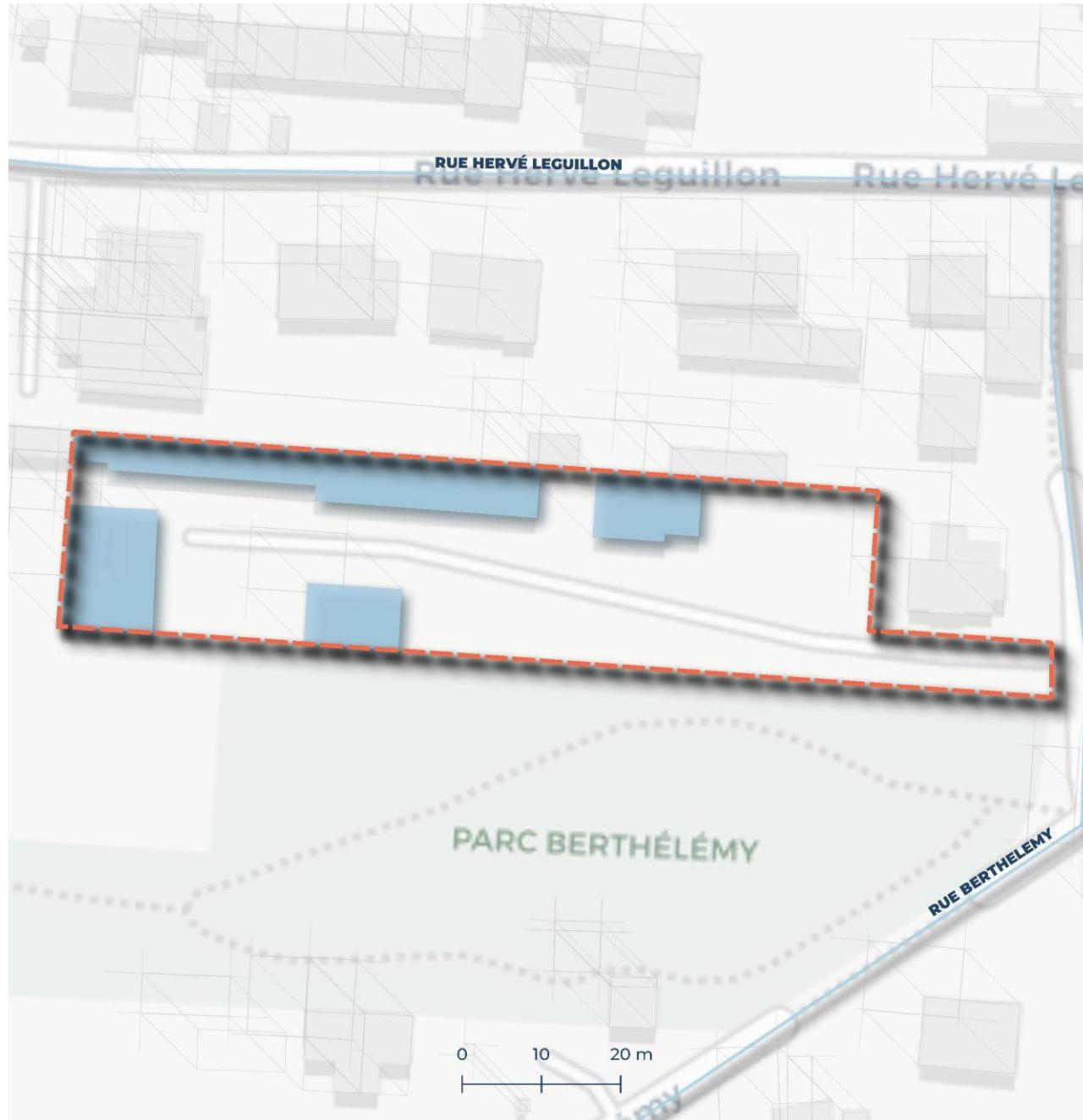


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP

Régiment de la Chaudière

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Régiment de la Chaudière

PLUi CC Coeur de Nacre

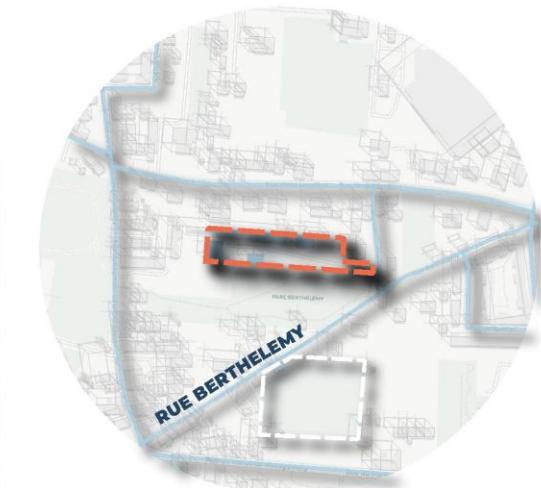


OAP RÉGIMENT DE LA CHAUDIÈRE

Bernières-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UB2
Surface: 0.27ha

Caractéristique du site : Stockage agricole



- OAP Régiment de la Chaudière
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations existantes autour du site. Les nouvelles constructions pourront adopter une forme de bâti avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra produire un maximum de 4 logements nouveaux.



*Vue sur la partie est du site.
Source : Geostudio*



*Vue sur la partie ouest du site.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Berthélémy à l'est du site.



*Vue sur l'accès au site depuis l'intérieur du site.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Le mur sur la frange sud est à préserver. L'aménagement du site devra prévoir la plantation d'arbres de hauts jets sur un espace partagé.



*Vue sur le mur depuis le site.
Source : Geostudio*



*Vue sur le mur depuis le parc Berthélémy au sud du site
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RÉGIMENT DE LA CHAUDIÈRE

Légende :

- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels

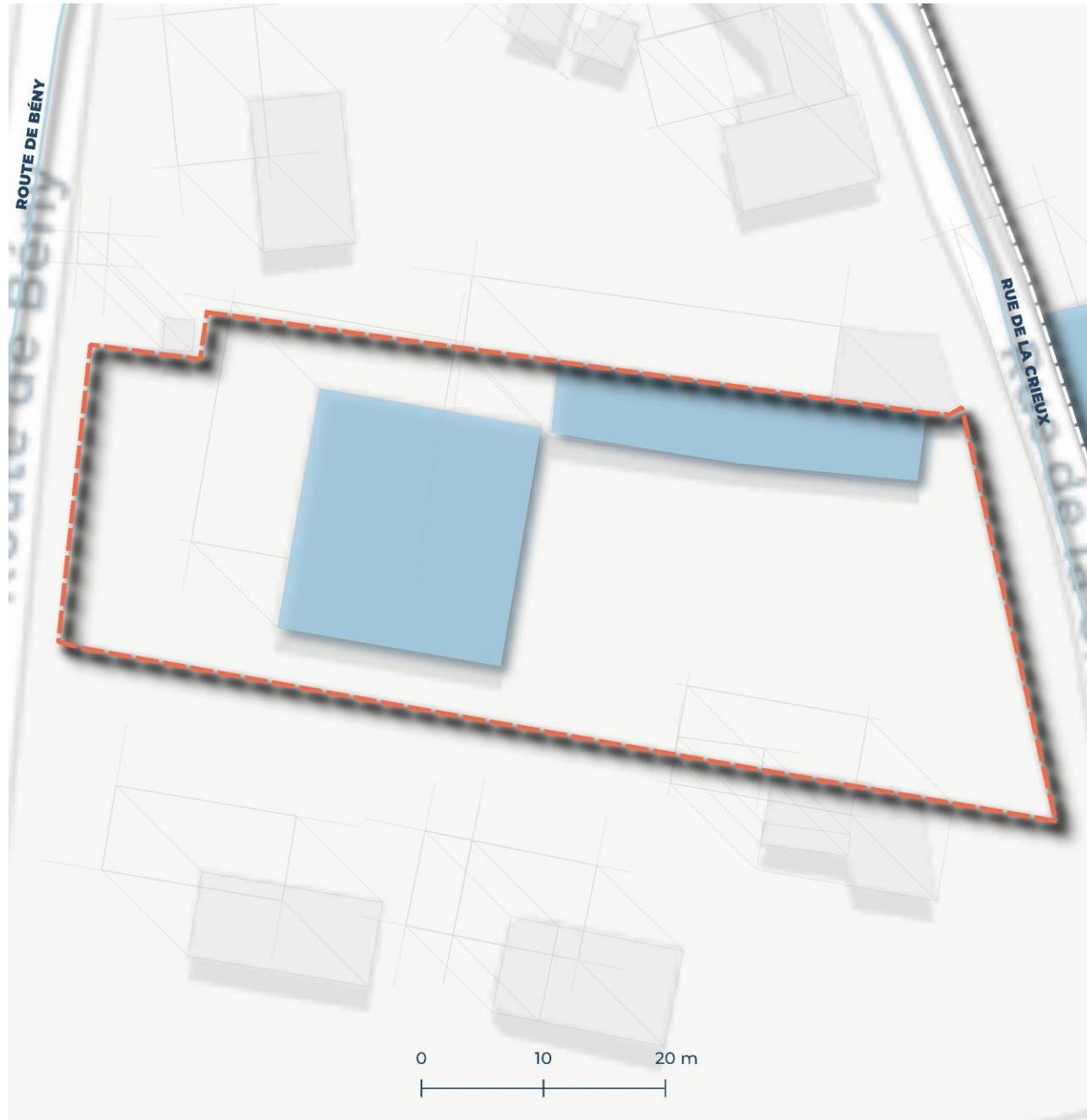


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP

Route de Bény

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Bény

PLUi CC Coeur de Nacre



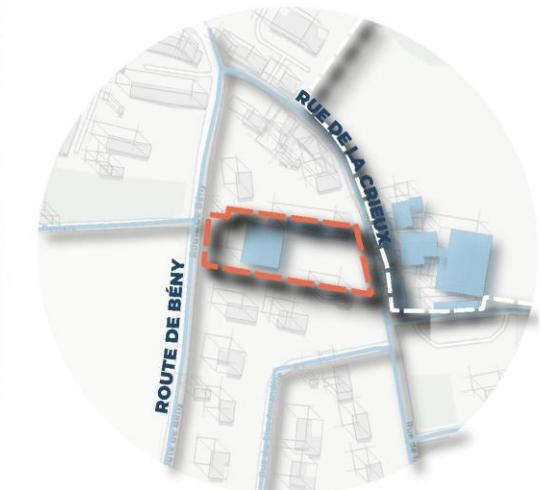
OAP ROUTE DE BÉNY

Bernières-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UB2

Surface: 0.23ha

Caractéristique du site : Terrain vague, Stockage



- OAP Route de Bény
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations existantes autour du site. Les nouvelles constructions pourront adopter une forme de bâti avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra produire un maximum de 4 logements nouveaux.



Vue sur la partie ouest du site depuis la route de Bény. Source : Geostudio



*Vue sur la partie est du site depuis la rue de la Crieux.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la route de Bény à l'ouest et la rue de la Crieux à l'est avec une voie traversante. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier la route de Bény à la rue de la Crieux.



Vue sur l'accès au site depuis la route de Bény. Source : Geostudio



Vue sur l'accès au site depuis rue de Crieux. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Le talus planté sur la frange ouest du site devra être préservé pour son rôle de brise vent et d'insertion paysagère des constructions en entrée de village. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.



*Vue sur la frange ouest du site depuis la route de Bény.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Route de Bény

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE BÉNY

Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur de mixité des destinations dense

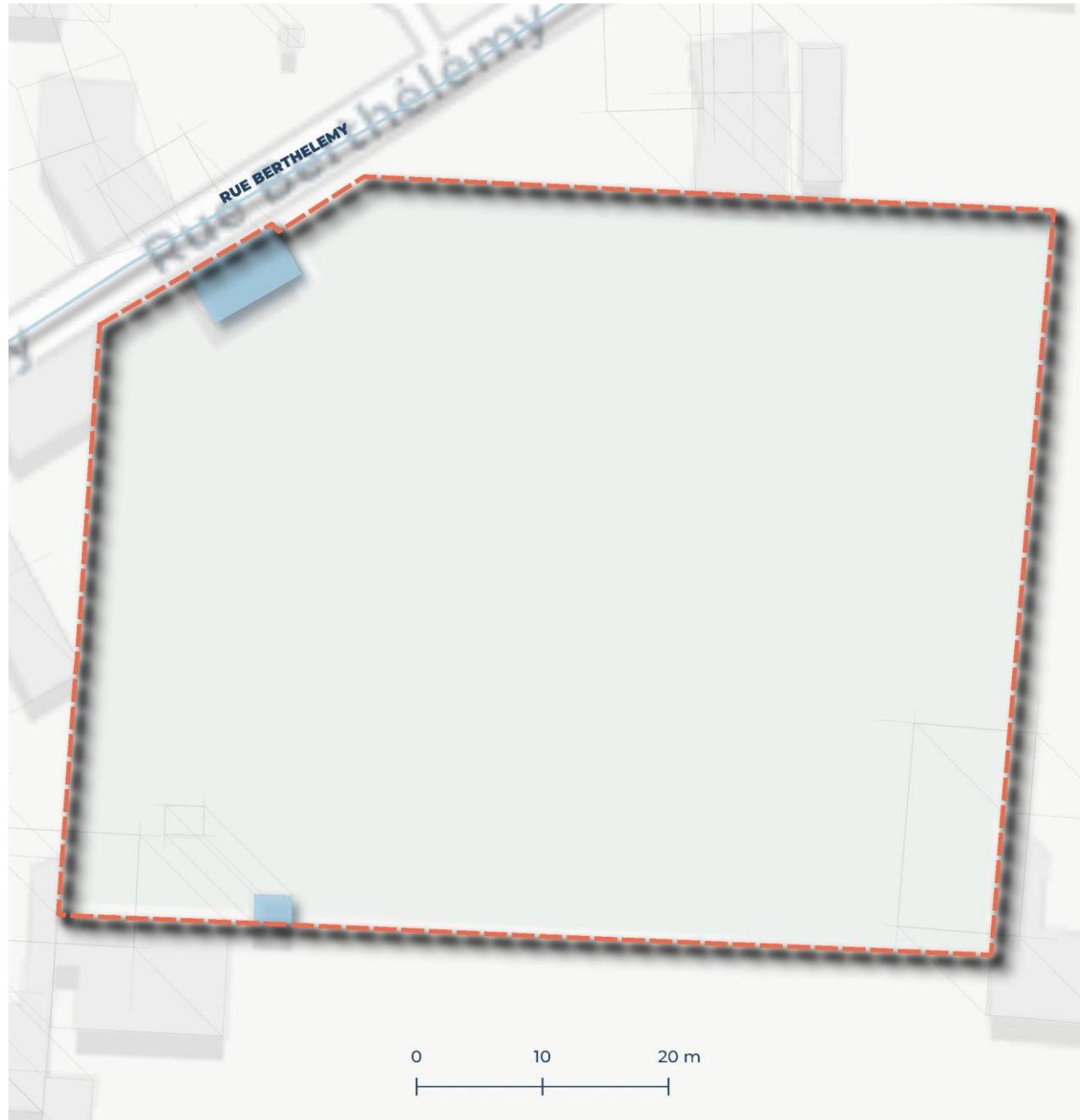


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

BERNIERES-SUR-MER – OAP

rue Berthélémy

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / rue Berthélémy

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE BERTHÉLÉMY

Bernières-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UA2
Surface: 0.43ha

Caractéristique du site : Terrain vague



- OAP Rue Berthélémy
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations existantes autour du site. Les nouvelles constructions pourront adopter une forme de bâti avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra produire un maximum de 6 logements nouveaux.



Vue sur la partie est du site. Source : Geostudio



Vue sur la partie ouest du site. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Berthélémy au nord-ouest du site.



*Vue sur l'accès au site depuis l'intérieur du site.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra permettre d'éviter les vis-à-vis entre les logements créés sur le site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Les murs sur les franges est et sud sont à préserver. Les parcelles bâties devront être plantées d'arbres de haut jet pour favoriser les îlots de fraîcheur et renforcer la biodiversité au sein du village.

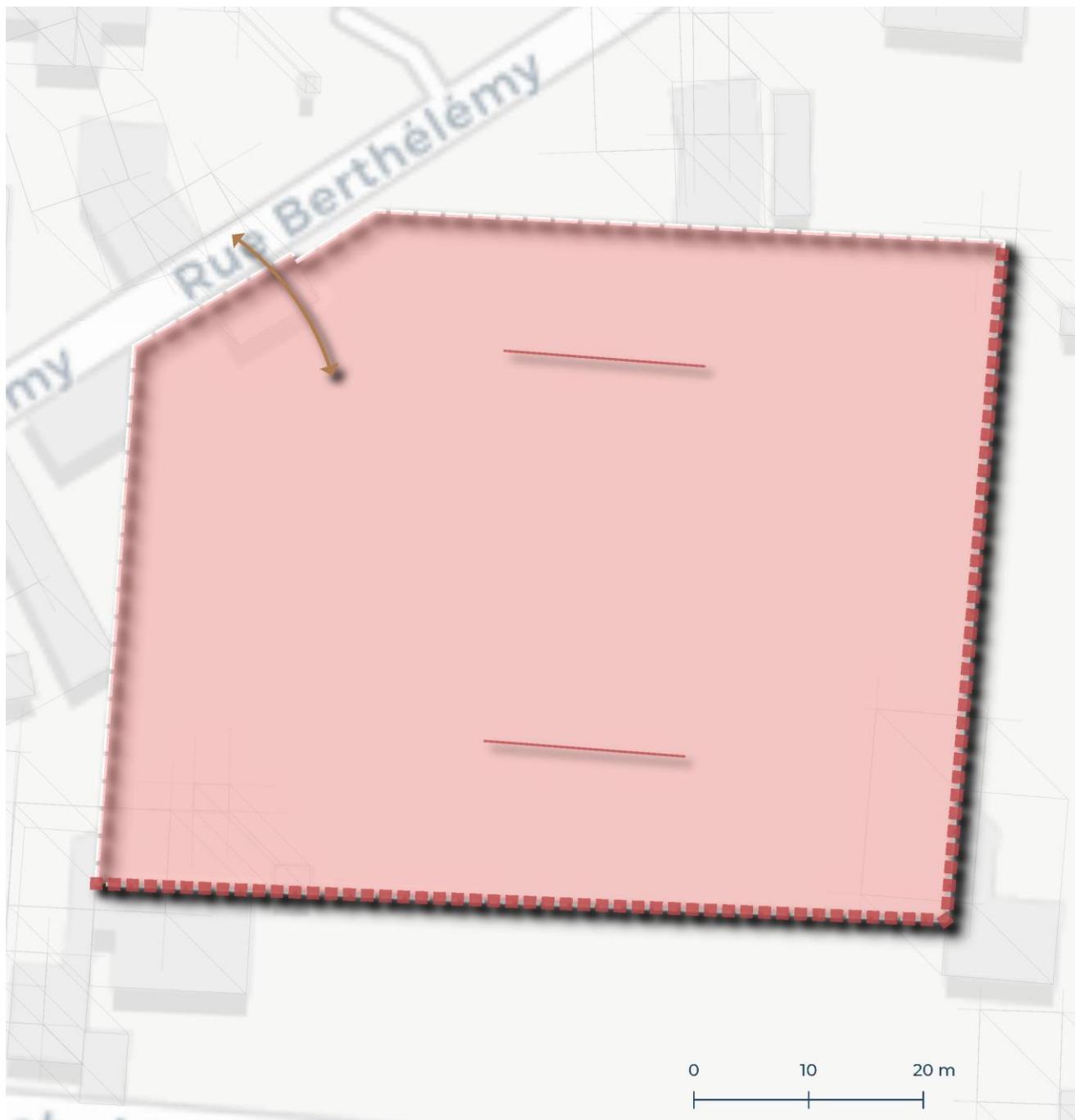


Vue sur le mur du sud depuis le site. Source : Geostudio



*Vue sur le mur d'est depuis le site.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / rue Berthélémy

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE BERTHÉLÉMY

Légende :

- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels



COLOMBY-ANGUERNY – OAP Chemin de la Couture

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Chemin de la Couture

PLUi CC Cœur de Nacre

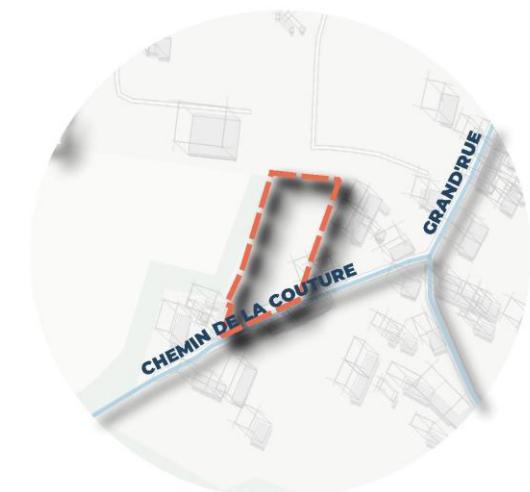


OAP CHEMIN DE LA COUTURE

Colomby-Anguerny : Commune non pôle

Zonage: AUC
Surface: 0.25ha

Caractéristique du site : Terrain
enherbé



- OAP Chemin de la Couture
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** En cas de réaménagement du site, celui-ci fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site prendra la forme de logement individuel. L'opération menée sur le site pourra produire un minimum de 4 logements.



*Vue sur le site depuis le chemin de la Couture au sud du site.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** L'accès motorisé au site sera exclusivement assuré par le lotissement situé au nord. Aucun nouvel accès pour véhicules motorisés ne pourra être aménagé depuis le chemin de la Couture. Une liaison douce devra être prévu permettant aux futurs habitants de rejoindre le chemin de la Couture au sud du site.



*Vue sur le futur accès depuis le lotissement au nord du site depuis la rue de Coursanne.
Source : Geostudio*

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle, permettant de maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.

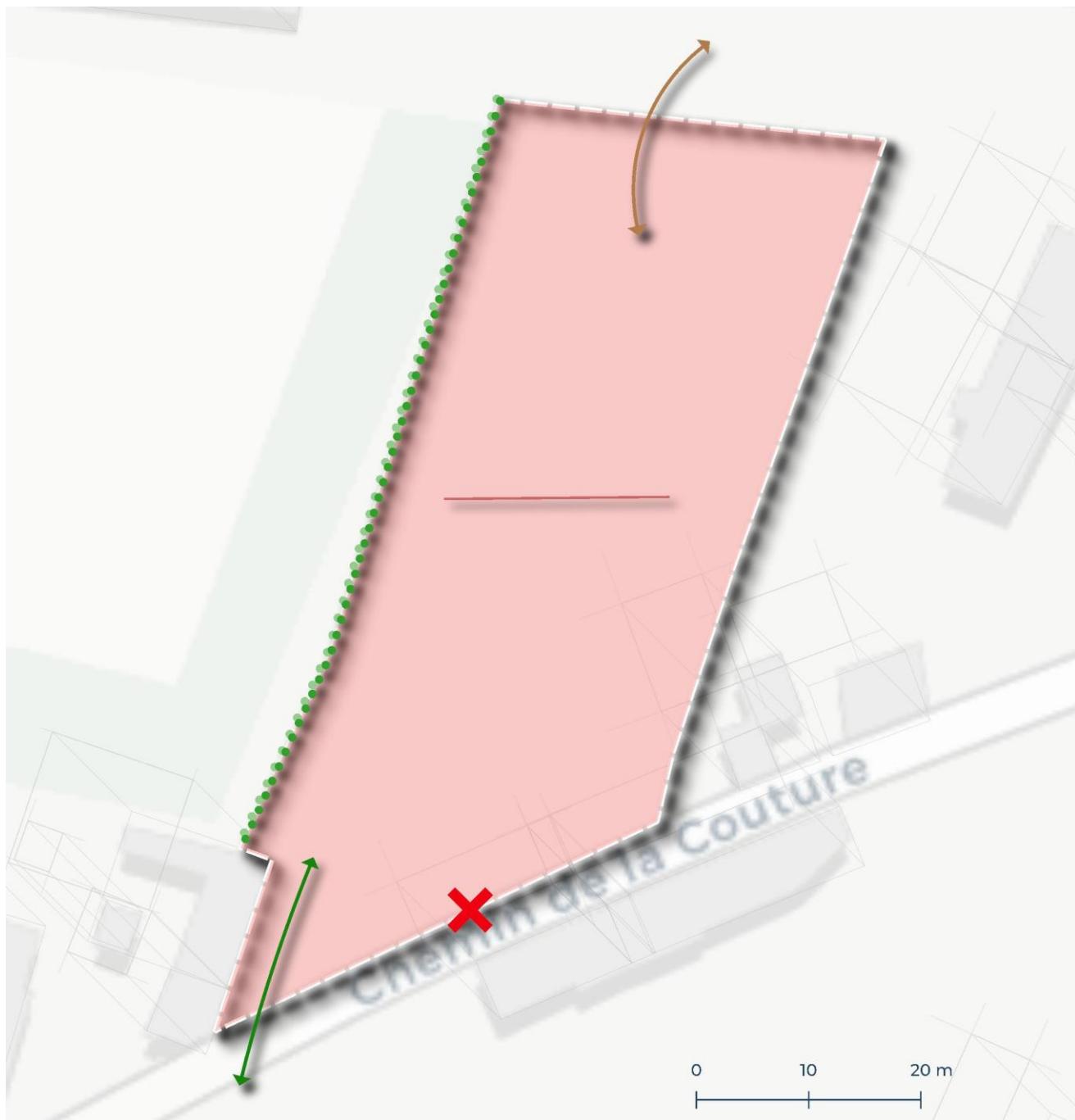
- **Gestion hydraulique :** La gestion des eaux pluviales sera assurée au sein du site couvert par l'OAP. La création de parkings perméables pourra être entreprise. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, notamment au niveau de la cour intérieure du corps de ferme.

- **Traitement paysager et architectural :** L'alignement d'arbre à l'ouest du site devra être conforté et préservé de façon à créer une transition avec l'espace agricole et pour maintenir un corridor écologique. Afin de pérenniser la protection de cet élément naturel, il sera protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le traitement paysager et architectural devra se faire en harmonie avec les habitations existantes autour du site.



Vue sur l'alignement d'arbre à conforter et préserver à l'ouest du site. Source : Google Maps

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Chemin de la Couture

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CHEMIN DE LA COUTURE

Légende :

- ✗ Accès pour véhicule motorisé interdit depuis le chemin de la Couture
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle, logements individuels



COLOMBY-ANGUERNY – OAP Route de Courseulles

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Courseulles

PLUi CC Coeur de Nacre

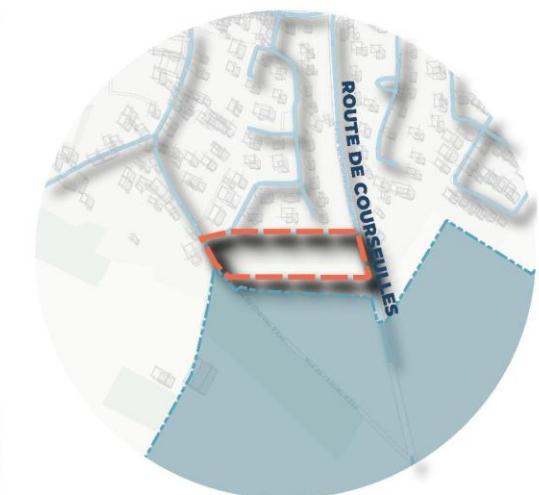


OAP ROUTE DE COURSEULLES

Colomby-Anguerny : Commune non Pôle

Zonage: AUC
Surface: 1.17ha

Caractéristique du site : Terre agricole



- OAP Route de Courseulles
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Une part de logements produits sur le site devra relever de l'habitat aidé ou inclusif.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 15log./ha, soit la production d'une quinzaine de logements.



*Vue sur le site depuis la rue de la Pierre Blanche.
Source : Geostudio*



Vue sur l'est du site. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de la Pierre Blanche au nord-ouest de l'OAP. Une sortie en sens unique pourra être créée au sud-ouest du site (voir schéma ci-dessous). L'aménagement du site devra également permettre de sécuriser la circulation routière et les sorties des véhicules au niveau du carrefour routier entre la rue de la Pierre Blanche, la route du Château d'eau et le chemin du Pré.



Vue sur le futur accès au nord du site d'OAP.
Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de conserver un espace dédié à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales, tout en respectant un recul par rapport à l'espace agricole voisin.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables, la création d'un espace dédié à la récupération des eaux pluviales. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. De plus l'installation d'un bassin de rétention à l'endroit occupée par l'emplacement réservé sera nécessaire pour optimiser la gestion et la rétention des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent ainsi que d'accompagner l'intégration paysagère des futures constructions et soigner le paysage en entrée de village. L'alignement d'arbres présent au nord du site, ainsi que le talus sur la frange ouest du site sont à conserver. L'entretien du talus qui longe la RD79 devra être pris en compte dans l'aménagement du site couvert par l'OAP, pour une question de sécurité et de salubrité.



Vue sur le talus depuis la voie à l'ouest du site. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Route de Courseulles

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE COURSEULLES

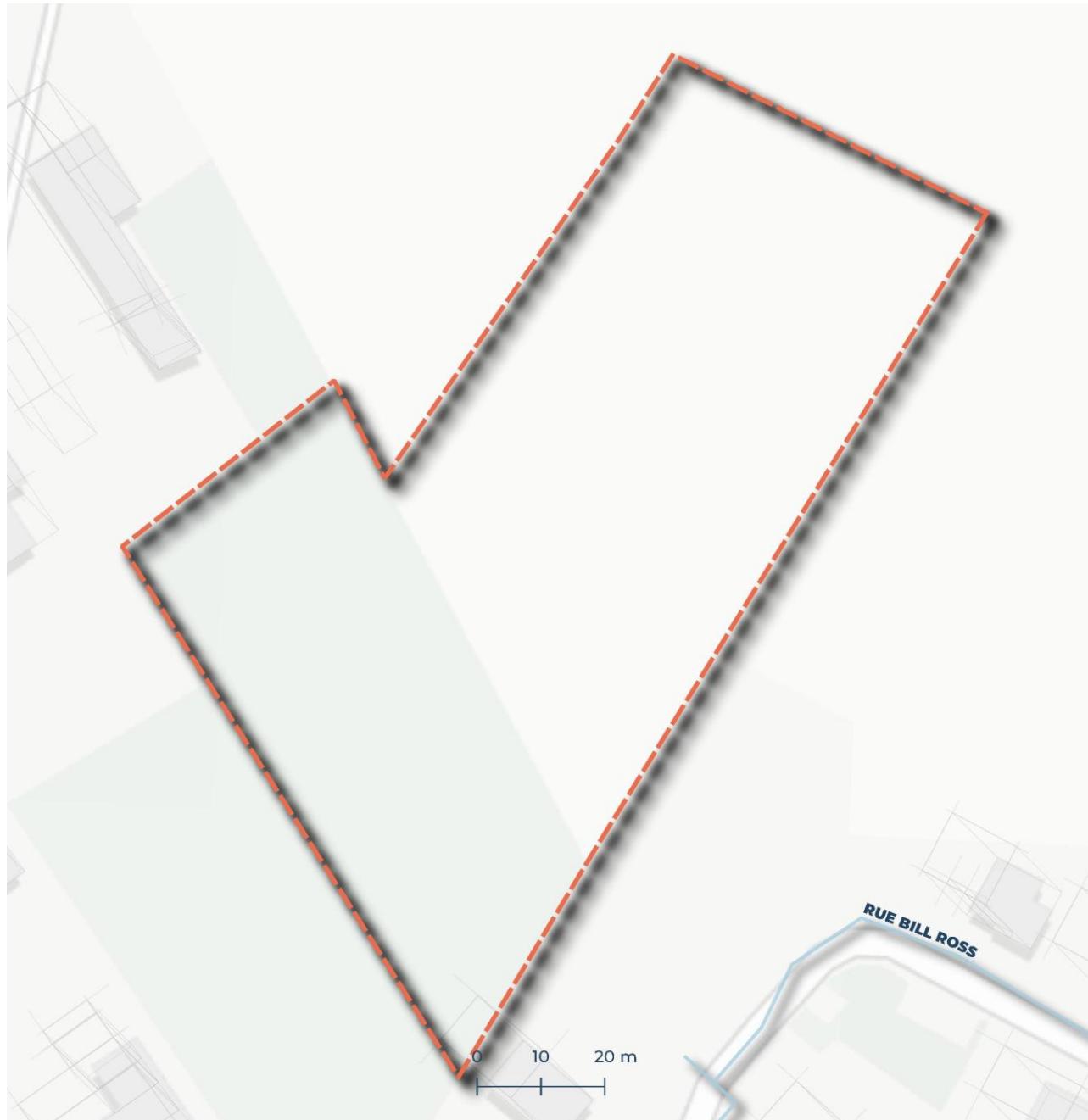
Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- ▲▲▲ Talus à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



COLOMBY-ANGUERNY – OAP Rue Bill Ross

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue Bill Ross

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE BILL ROSS

Colomby-Anguerny : Commune non Pôle

Zonage: AUC
Surface: 0.92ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Rue Bill Ross
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Une part de logements produits sur le site devra relever de l'habitat aidé ou inclusif.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum de 15log./ha, soit la production d'une quinzaine de logements.



*Vue sur le site depuis le talus au sud-est du site.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis le talus au sud-est du site.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Bill Ross au sud-est de l'OAP.



Vue sur le futur accès au sud-est du site d'OAP. Source : Geostudio

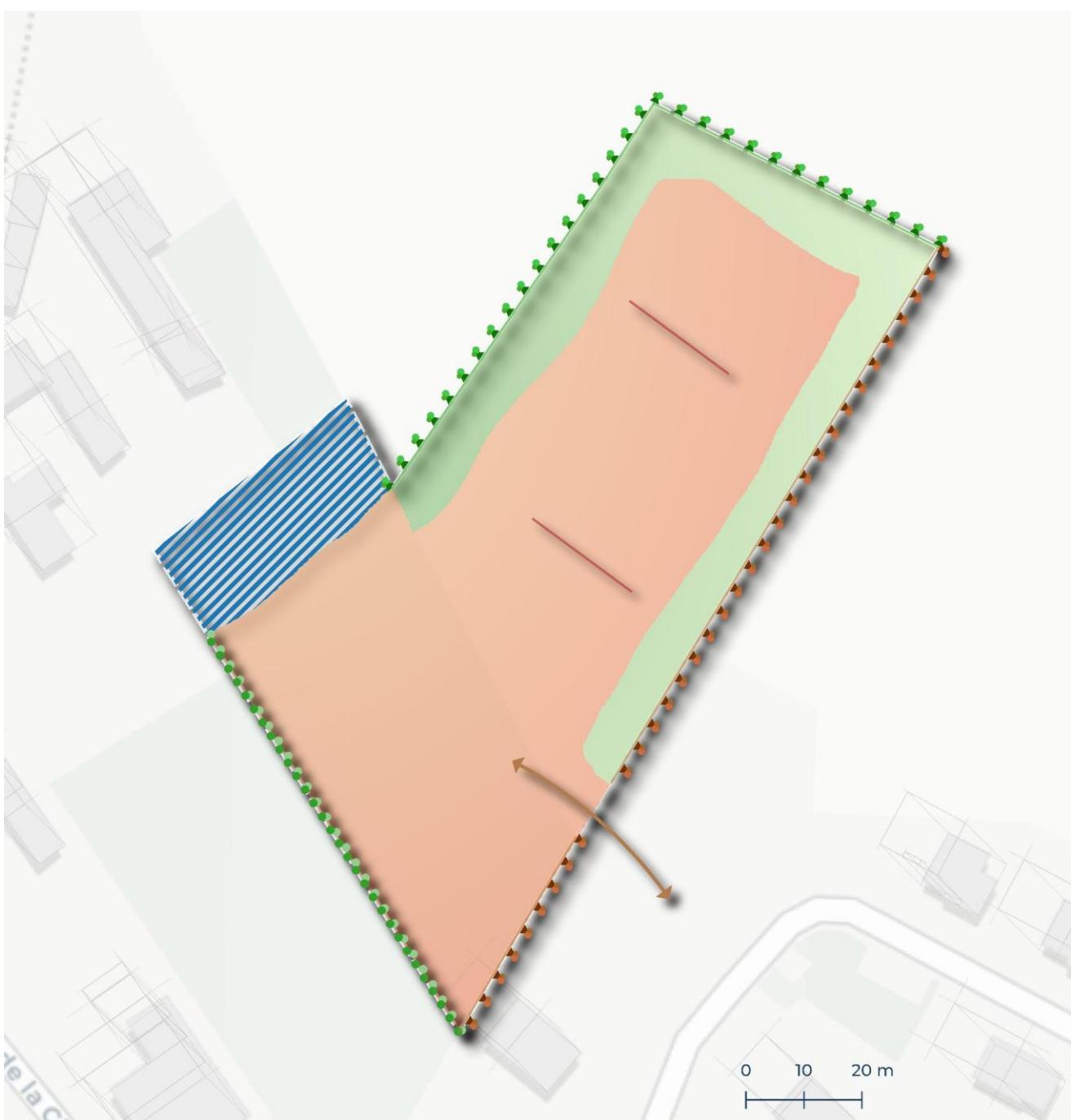
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe nord-ouest – sud-est, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de laisser un espace pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, tout en respectant un recul par rapport à l'espace agricole voisin.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables, la création d'un espace dédié à la récupération des eaux pluviales. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Le futur aménagement de gestion des eaux pluviales qui sera créé sur le site devra également permettre de gérer les eaux provenant du quartier Bill Ross au sud-est.
- **Traitements paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent. Le talus sur la frange est du site pourra être arrasé, à condition d'être remplacé par un aménagement paysager qualitatif composé d'essences locales. Il est en effet important de conserver un tel élément pour ses fonctions de corridor écologique. Afin d'assurer la pérennité d'une haie sur la frange est du site, celle-ci sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Côtés ouest et nord, le périmètre couvert par l'OAP devra être bordé par un talus planté marquant une délimitation claire avec l'espace agricole.



Vue sur le talus depuis à l'est du site. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue Bill Ross

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP RUE BILL ROSS

Légende :

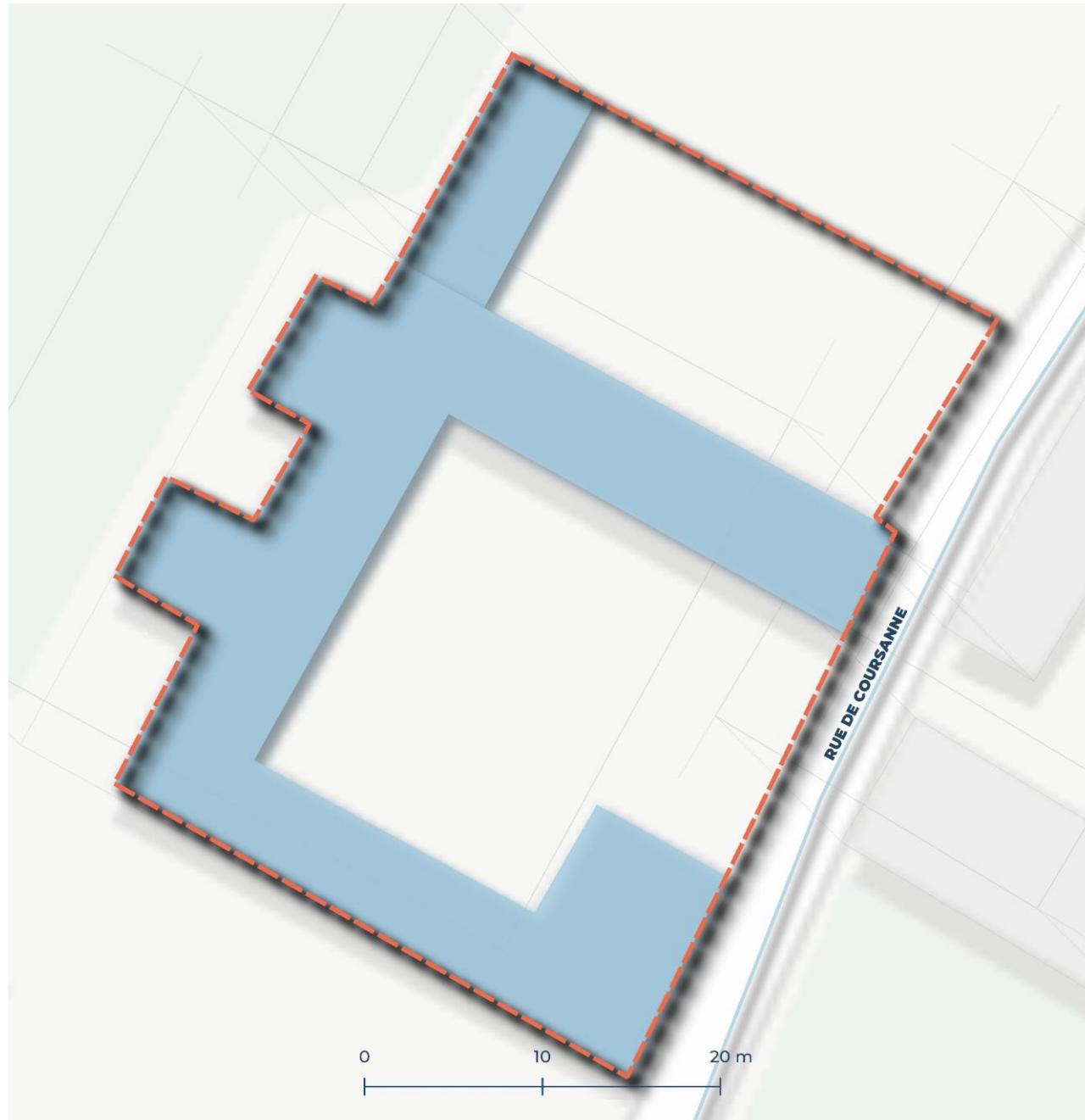
- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- ⬆⬆ Talus planté à créer
- ⬆⬇ Talus planté existant pouvant être arrasé mais avec obligation de replantations
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- ▨▨▨ Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



COLOMBY-ANGUERNY - OAP

Rue de Coursanne

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / rue de Coursanne

PLUi CC Cœur de Nacre

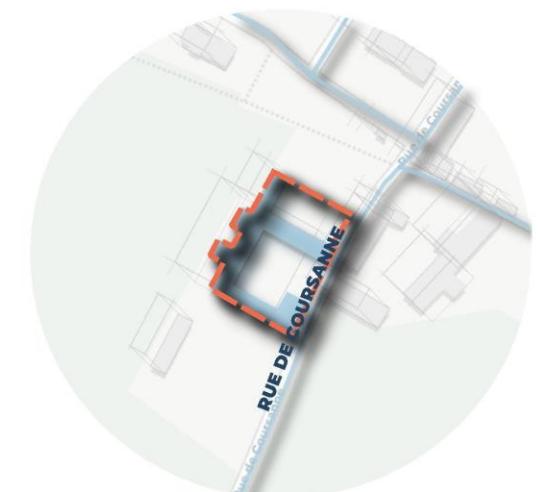


OAP RUE DE COURSANNE

Colomby-Anguerny : Commune non Pôle

Zonage: N
Surface: 0.16ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP rue de Coursanne
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Cette OAP a pour but d'anticiper le devenir d'un corps de ferme qui représente un certain potentiel en matière de bâti en sortie du village de Colomby-Anguerny. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

- **Modalité d'aménagement :** En cas de réaménagement du site, celui-ci fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.

- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.

- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra se réaliser à travers la réhabilitation des bâtiments existants (voir schéma ci-dessous). Aucune nouvelle construction principale ne pourra être réalisée sur ce secteur. L'opération menée sur le site pourra produire un maximum de 3 logements supplémentaires.



Vue sur le site depuis la rue de Coursanne à l'est du site.

Source : Google Maps

- **Accès et desserte :** La cour centrale servira de point de desserte commun à l'ensemble des constructions présentes sur le site. L'accès au site devra se faire impérativement depuis les accès existants rue de Coursanne. Aucun nouvel accès ne pourra être créé en dehors des accès déjà existants.



Vue sur l'accès existant du site depuis la rue de Coursanne. Source : Google Maps

- **Stationnement :** L'ensemble des besoins en stationnement devra être géré à l'intérieur du site couvert par l'OAP, plus précisément au niveau de la cour du corps de ferme. Certains bâtiments existants pourront également répondre aux besoins en stationnement

- **Implantations et orientations des constructions :**
Les bâtiments identifiés sont à conserver et peuvent être réhabilités.

- **Gestion hydraulique :** La gestion des eaux pluviales sera assurée au sein du site couvert par l'OAP. La création de parkings perméables pourra être entreprise. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, notamment au niveau de la cour intérieure du corps de ferme.

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu dans la cour du corps de ferme. Celui devra être pensé en harmonie avec les constructions présentes sur le site.



Vue sur le bâtiment à conserver au nord-est du site depuis la rue de Coursanne. Source : Google Maps



Vue sur le bâtiment à conserver au nord du site depuis la rue de Coursanne.. Source : Google Maps

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / rue de Coursanne

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP RUE DE COURSANNE

Légende :

----- Voie existante à mobiliser ou à élargir

Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer

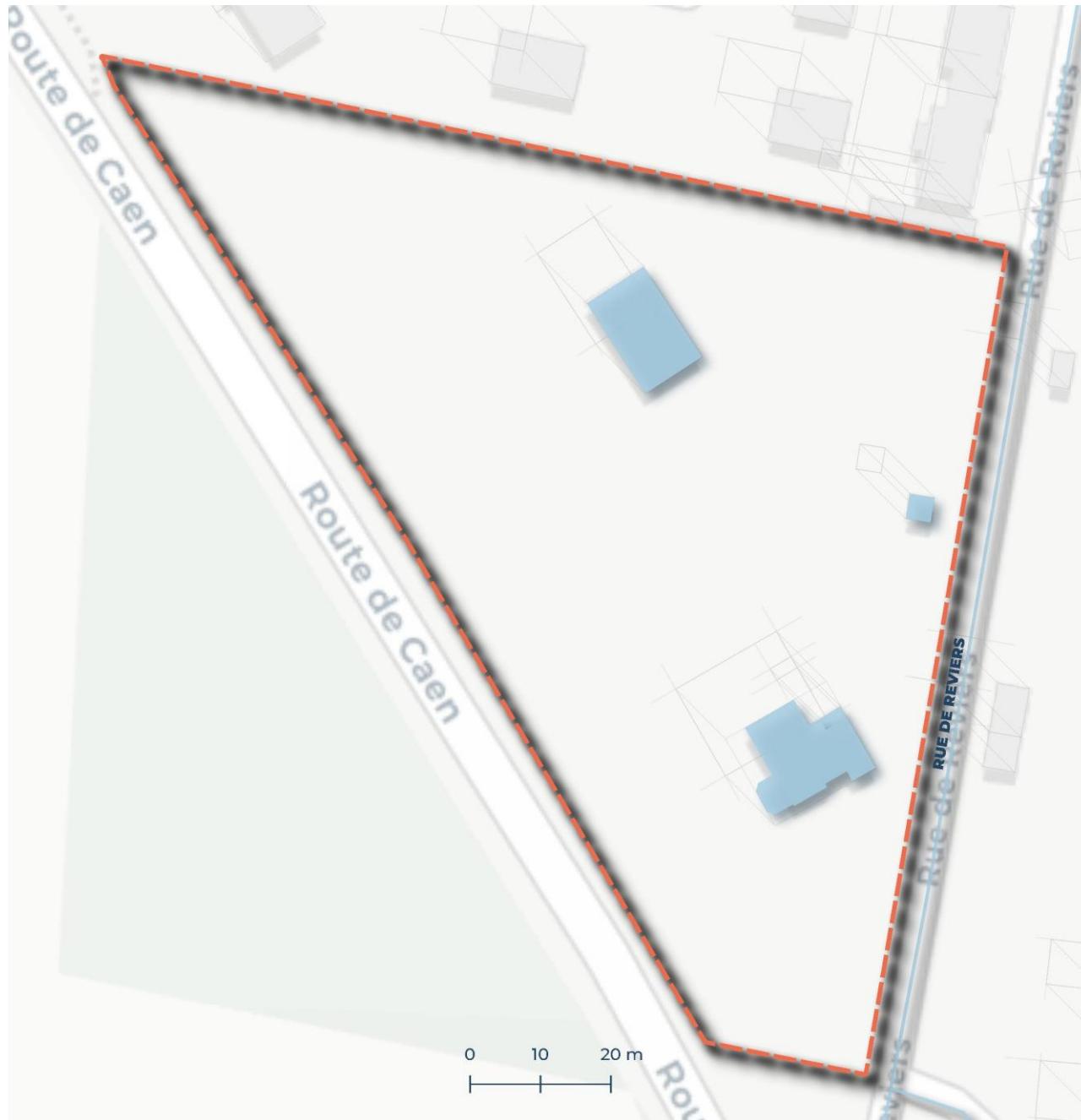
Bâti à conserver ou à réhabiliter



COEUR
DE
NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

COURSEULLES-SUR-MER – OAP Route de Reviers

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Reviers

PLUi CC Coeur de Nacre



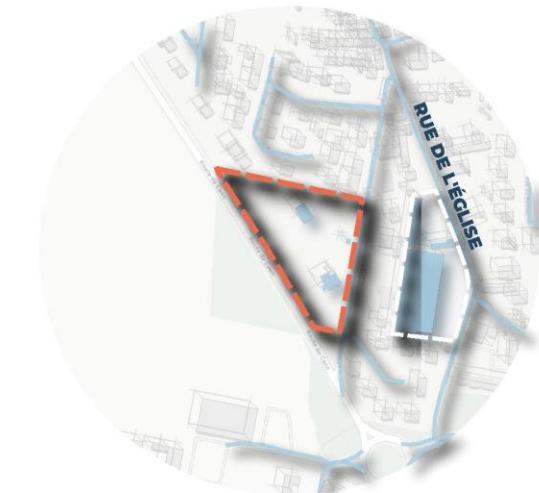
OAP ROUTE DE REVIERS

Courseulles-sur-Mer : Commune Pôle

Zonage: UC

Surface: 0.92ha

Caractéristique du site :
Habitations avec de grands jardins



- OAP Route de Reviers
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site pourra prendre la forme d'habitat individuel ou groupées. L'habitat collectif n'est pas autorisé. Les nouvelles constructions devront respecter les échelles et volumes du bâti environnant afin de s'intégrer harmonieusement au cadre existant. Elles pourront ainsi adopter une forme de bâtiment avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération pourra produire un maximum de 15 logements.



Vue sur l'habitation au sud du site de l'OAP depuis la rue de Reviers. Source : Geostudio



Vue sur l'habitation au nord du site de l'OAP depuis la rue de Reviers. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de Reviers. En cas d'opération unique celle-ci comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé sur le pourtour du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement avec l'architecture des constructions environnantes.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE REVIERS

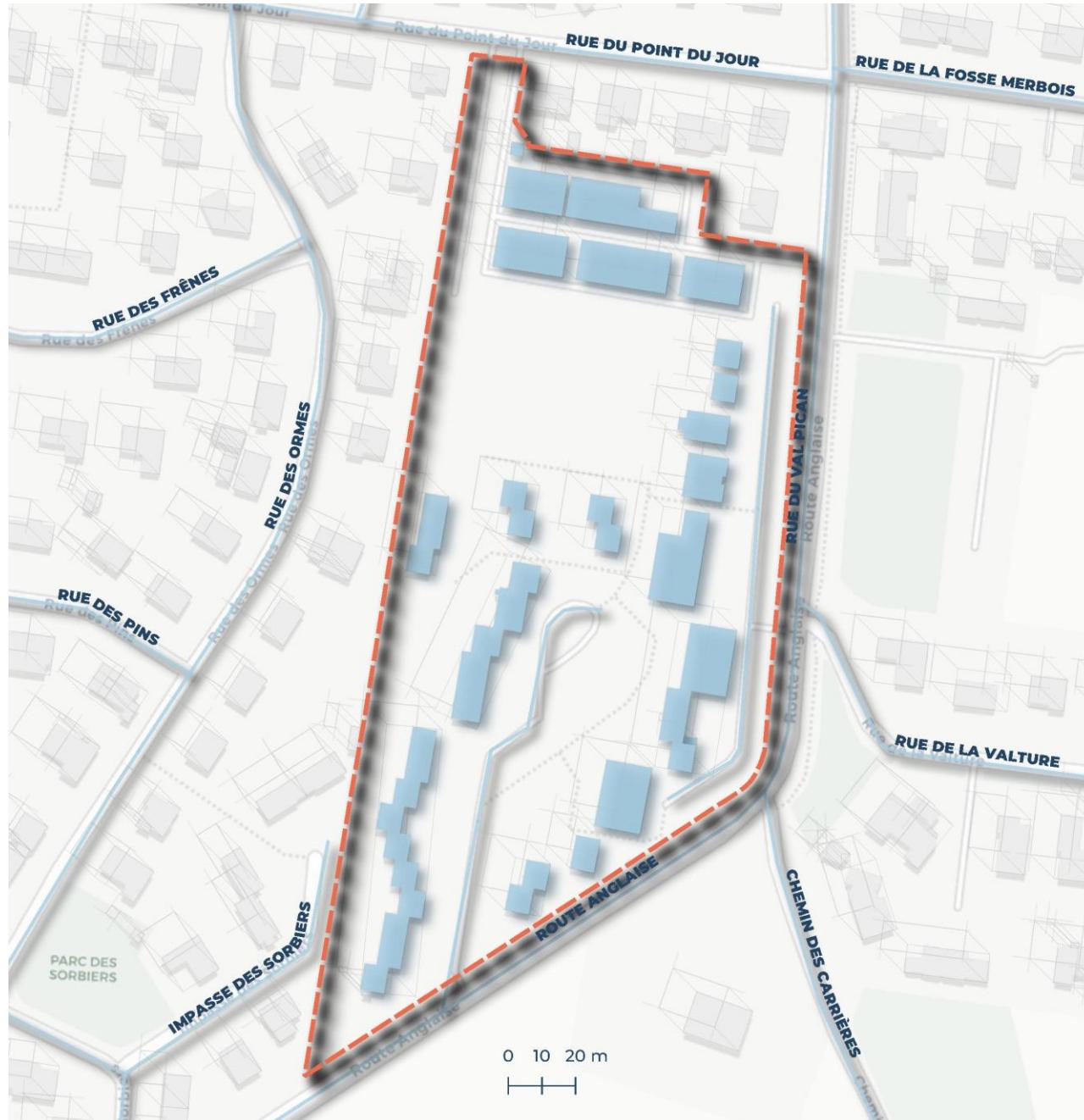
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels



COURSEULLES-SUR-MER – OAP Route du Val Pican

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route du Val Pican

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DU VAL PICAN

Courseulles-sur-Mer : Commune Pôle

Zonage: UC
Surface: 2.61ha

Caractéristique du site : Secteur résidentiel



■ OAP Route du Val Pican
■ Autre OAP
■ Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée pourra comprendre une part de logement à vocation sociale représentant 25% minimum de l'habitat produit sur le site.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions devront respecter les échelles et volumes du bâti environnant afin de s'intégrer harmonieusement au cadre existant. Elles pourront ainsi adopter une forme de bâtiment collectif, mais aussi d'habitat individuel (pur ou groupé) avec une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra respecter une densité bâtie nette minimum de 25log./ha, soit une soixantaine de logements (minimum et maximum).



Vue sur le bâtiment à l'intérieur du site de l'OAP depuis la rue du Val Pican. Source : Geostudio



Vue sur les bâtiments à l'intérieur du site de l'OAP depuis la route Anglaise. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis les accès existants route Anglaise, rue du Val Pican et rue du Point du Jour. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :
 - De relier l'ensemble des futures constructions aux futures espaces de jardin.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à garder l'orientation des constructions existantes internes au site. Leurs implantations devront également permettre la création d'un espace public et d'un jardin au centre et à l'ouest du site.
- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec notamment la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé sur le pourtour du site. Des espaces de jardins et lieux ouverts seront aménagés au centre et à l'ouest du site, engazonnés et agrémenté d'arbres d'essences locales.
- **Programmation :** L'aménagement du site pourra faire l'objet d'une programmation avec un développement possible en plusieurs phases.



PLUi CCCN / Route du Val Pican

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DU VAL PICAN

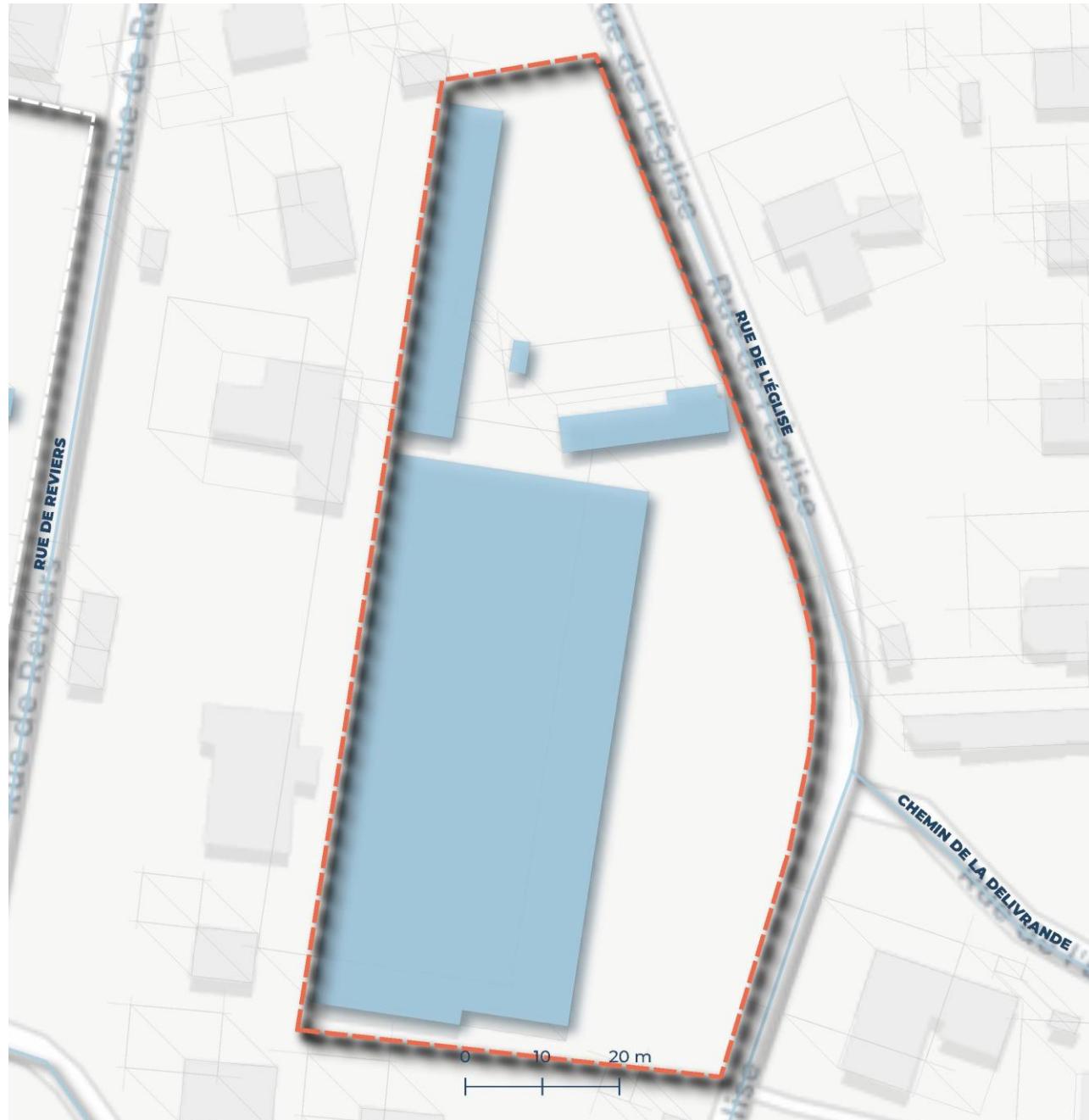
Légende :

- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



COURSEULLES-SUR-MER – OAP Rue de l'Eglise

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue de l'Eglise

PLUi CC Coeur de Nacre

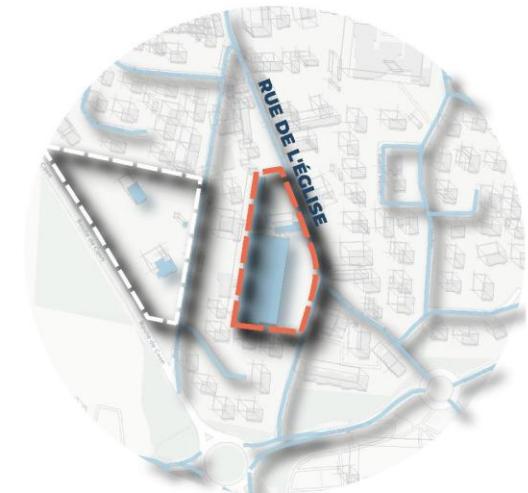


OAP RUE DE L'EGLISE

Courseulles-sur-Mer : Commune Pôle

Zonage: UC
Surface: 0.62ha

Caractéristique du site : Pépinière



- OAP Rue de l'Eglise
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** L'activité de pépiniériste présente sur le site peut perdurer et être reconduite. A défaut, en cas d'arrêt de l'activité en place, celle-ci ne pourra être remplacée que par de l'habitat. Les orientations édictées ci-après par la présente OAP s'appliquent en cas de projet relatif à la création de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions pourront prendre la forme de constructions individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées avec des mitoyennetés. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum d'environ 25log./ha, soit environ une douzaine de logements (à plus ou moins 10%).



*Vue sur le site de l'OAP depuis l'entrée au nord.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site de l'OAP depuis la rue de l'Eglise.
Source : Geostudio*

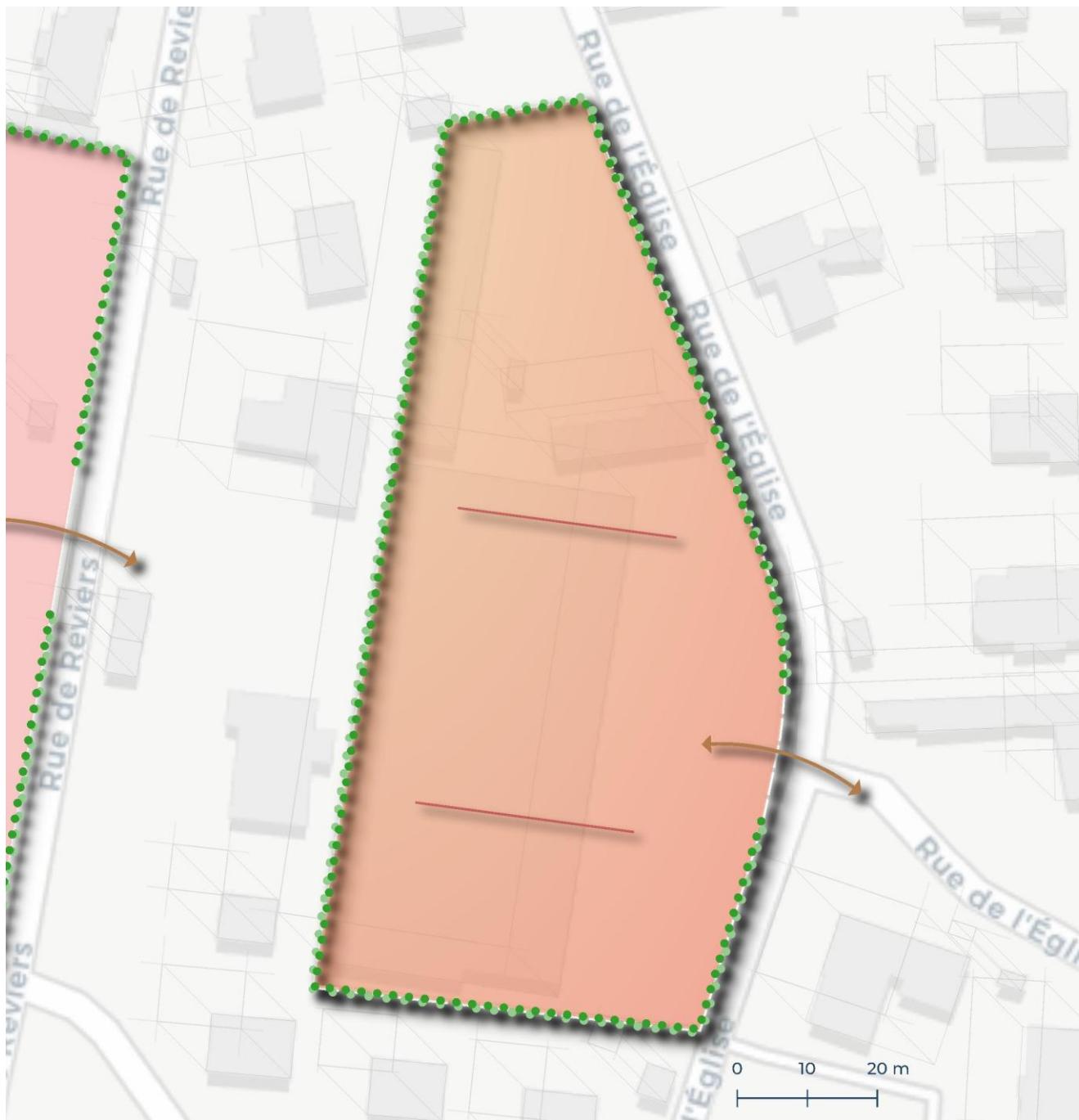
- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, en face du chemin de la Délivrande.



Vue sur le futur accès du site de l'OAP depuis le chemin de la Délivrande. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. Cette orientation ne doit pas empêcher de proposer un projet qui intègre des constructions implantées en front de rue au niveau de la rue de l'église. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue de l'Eglise

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE L'EGLISE

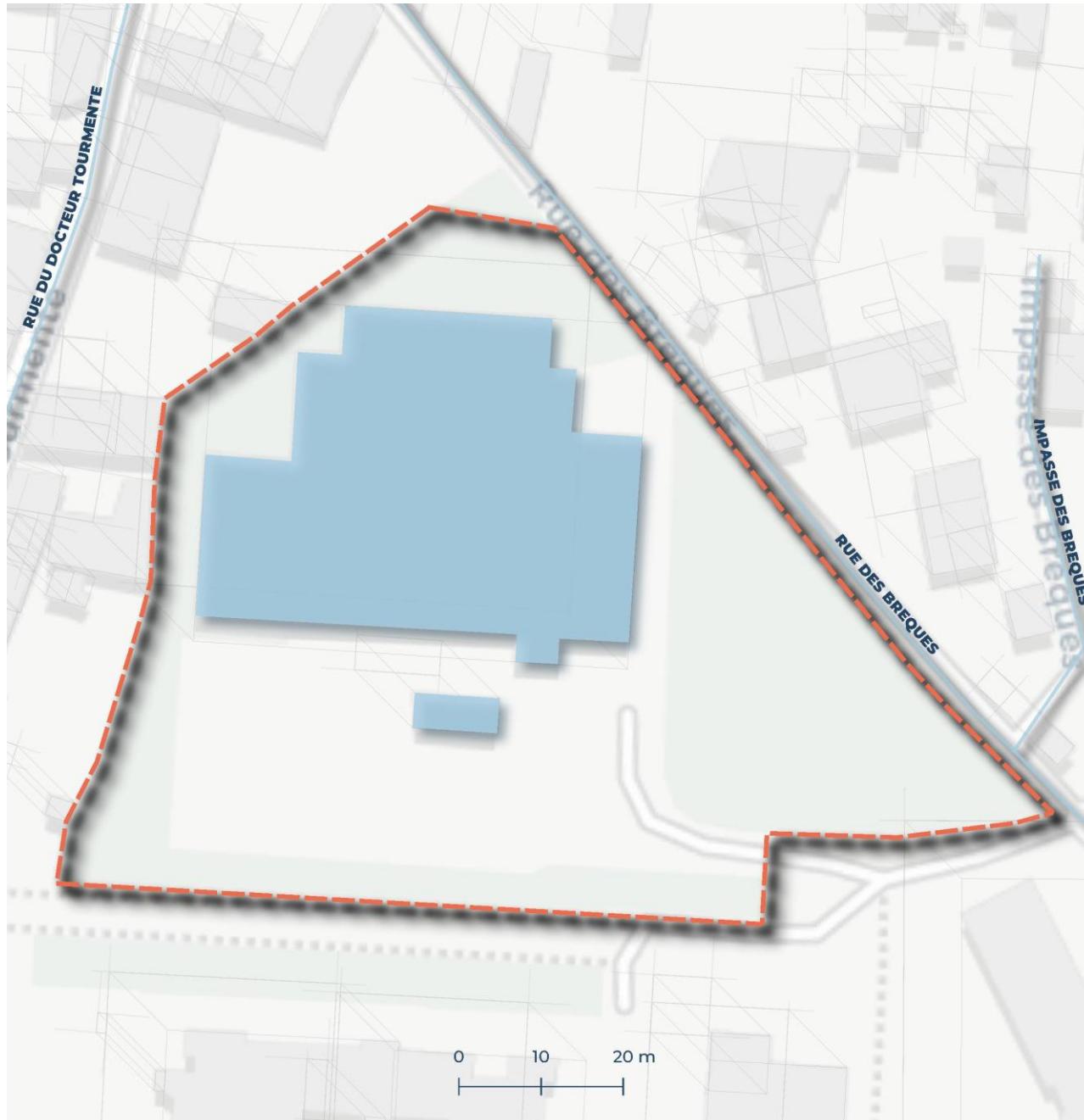
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



COURSEULLES-SUR-MER – OAP Rue des Brèques

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue des Brèques

PLUi CC Coeur de Nacre

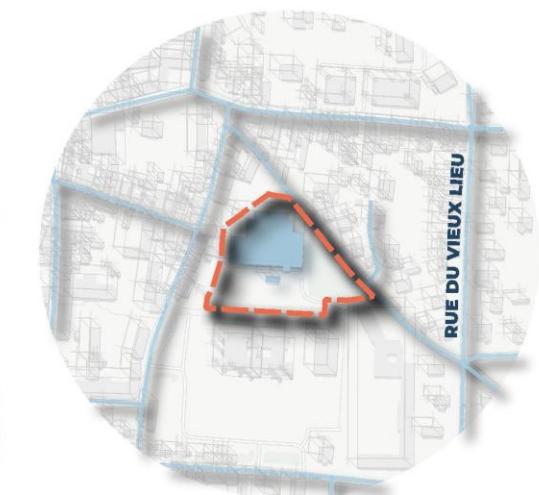


OAP RUE DES BREQUES

Courseulles-sur-Mer : Commune Pôle

Zonage: UC
Surface: 0.64ha

Caractéristique du site : Gymnase



- OAP Rue des Breques
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'activité de commerce et de services.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération menée comprendra une part d'habitation, une part d'activité de commerce et de services ainsi qu'une part d'équipement d'intérêt collectif.
- **Mixité sociale :** L'opération menée pourra comprendre une part de logement à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions pourront prendre la forme de bâtiments collectifs, de constructions individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées avec des mitoyennetés. Les nouvelles constructions pourront adopter une hauteur maximale de 3 niveaux, soit R+1+C. L'opération devra respecter une densité bâtie nette minimum de 25log./ha, soit une quinzaine de logements (constitue également un maximum).



Vue sur le gymnase à l'intérieur du site de l'OAP depuis l'entrée au sud. Source : Geostudio



Vue sur l'entrée au sud du site de l'OAP depuis l'accès existant de celui-ci. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Dr Tourmente au sud-ouest du site. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions aux futures espaces de jardin et la rue des Brèques.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Leurs implantations devront également permettre la création d'un espace public et d'un jardin à l'est du site.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec notamment la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un jardin sera aménagé à l'est du site, engazonné et agrémenté d'arbres d'essences locales. Le tilleul au centre du site est à conserver comme indiqué sur le schéma. De plus le mur qui borde la limite nord-est du site est à préserver.

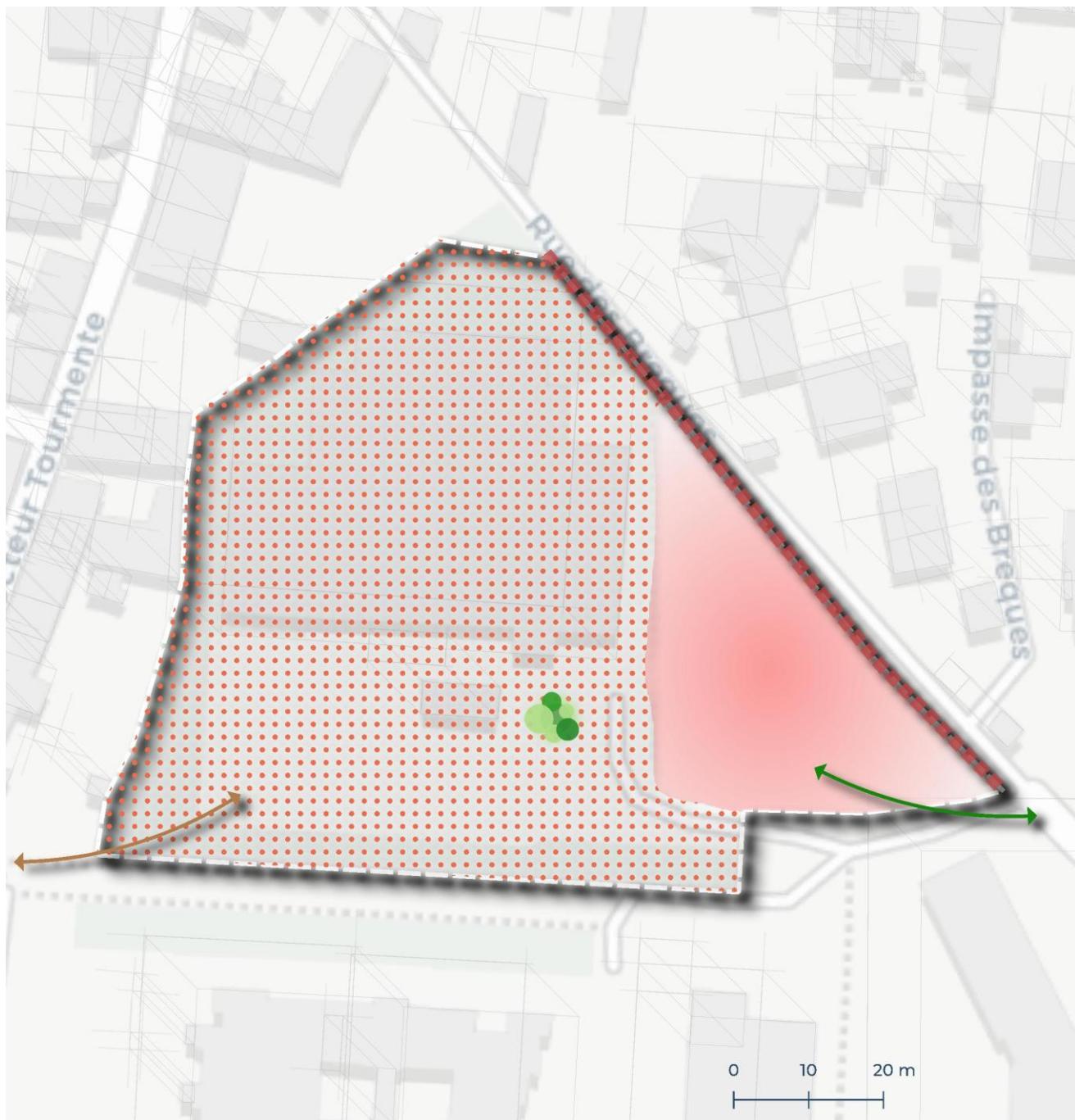


*Vue sur le mur à conserver au nord-est du site de l'OAP.
Source : Geostudio*



*Vue sur le tilleul à conserver au centre du site de l'OAP.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** L'aménagement du site pourra se faire dès lors que le gymnase présent sur le secteur aura été relocalisé sur la commune de Courseulles-sur-Mer.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DES BREQUES

Légende :

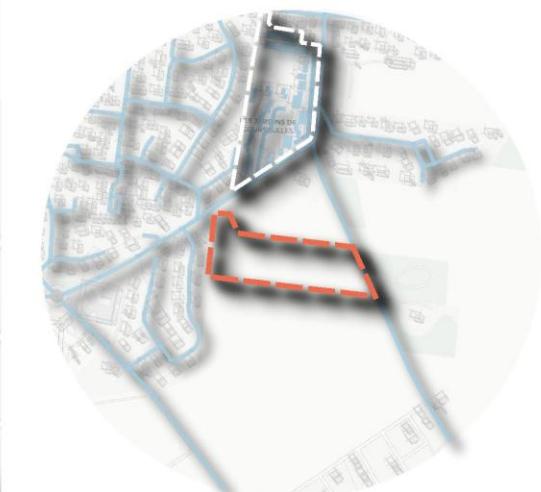
- Arbre remarquable à conserver
- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Principe de création d'un espace public
- Secteur de mixité des destinations dense



COEUR
DE
NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

COURSEULLES-SUR-MER – OAP – Saint-Ursin

Version pour arrêt – Juillet 2025



- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, en privilégiant des logements, innovants, évolutifs et intégrant des espaces partagés pour favoriser la convivialité et les échanges entre habitants. Conformément à l'article L.151-14 – 1 du Code de l'Urbanisme, ces logements seront exclusivement destinés à la résidence principale.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération réalisée sera principalement dédiée à l'habitat. Elle pourra également inclure une activité artisanale sous la forme d'ateliers/lofts, à condition de préserver la tranquillité du voisinage. Des équipements d'intérêt collectif pourront également y être intégrés.
- **Mixité sociale :** L'opération menée pourra comprendre une part de logement à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions pourront se présenter sous la forme de maisons individuelles groupées (MIG) ou de petits immeubles à logements superposés. Elles devront respecter une hauteur maximale de deux niveaux, soit R+1, avec des combles aménageables. Une attention particulière sera portée à la conception de logements évolutifs, capable de s'adapter aux besoins changeants des occupants au fil du temps. Le stationnement individuel devant les bâtiments sera interdit, des espaces de stationnement collectifs devront être aménagés en périphérie des programmes. Les garages seront exclusivement destinés au stockage. L'opération sera limitée à un maximum de 75 logements.

- **Accès et desserte :** L'accès au site se fera par la partie nord de la rue Emma de Normandie et par la rue Theodore Monod. Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de desserte interne à vocation piétonne.
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis. Les futures constructions devront s'implanter de façon à laisser place à la création d'espaces partagés favorisant les échanges entre habitants.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être aménagé autour du site. Les nouvelles constructions pourront adopter une architecture innovante tout en intégrant des toitures à pentes.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre


OAP SAINT-URSIN

Légende :

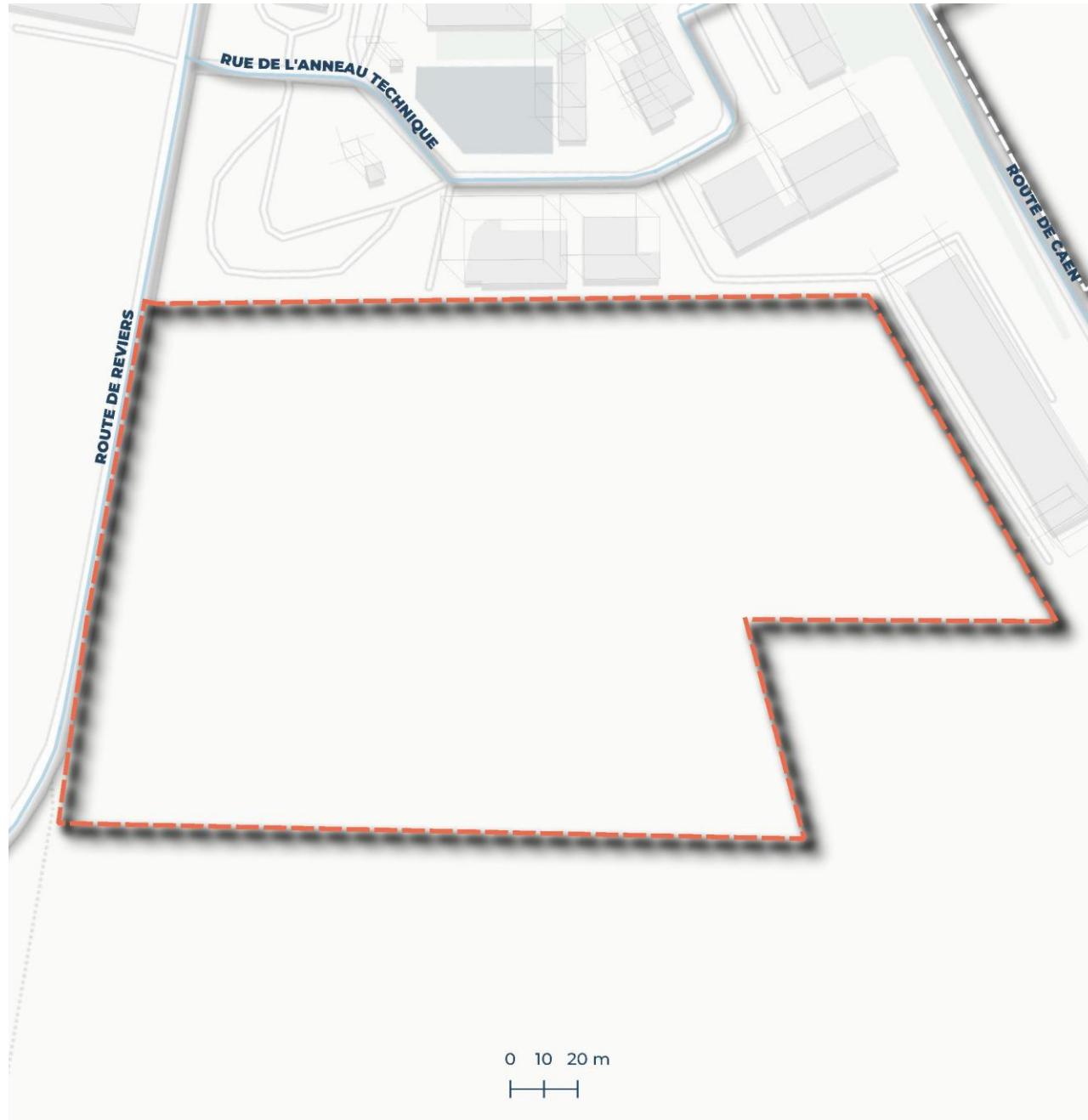
- ← Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur de mixité des destinations dense



COEUR
DE
NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

COURSEULLES-SUR-MER – OAP ZA Sud

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CC Coeur de Nacre



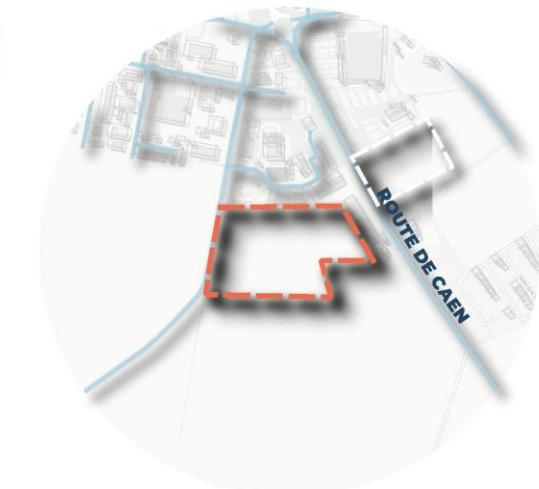
OAP ZA SUD

Courseulles-sur-Mer : Commune Pôle

Zonage: AUz

Surface: 3.72ha

Caractéristique du site : Activité agricole



- OAP ZA sud
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'activité économique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Sans objet.



*Vue sur la partie est du site depuis l'entrée au nord.
Source : Geostudio*



Vue sur la partie ouest du site depuis l'entrée au nord. Source : Geostudio

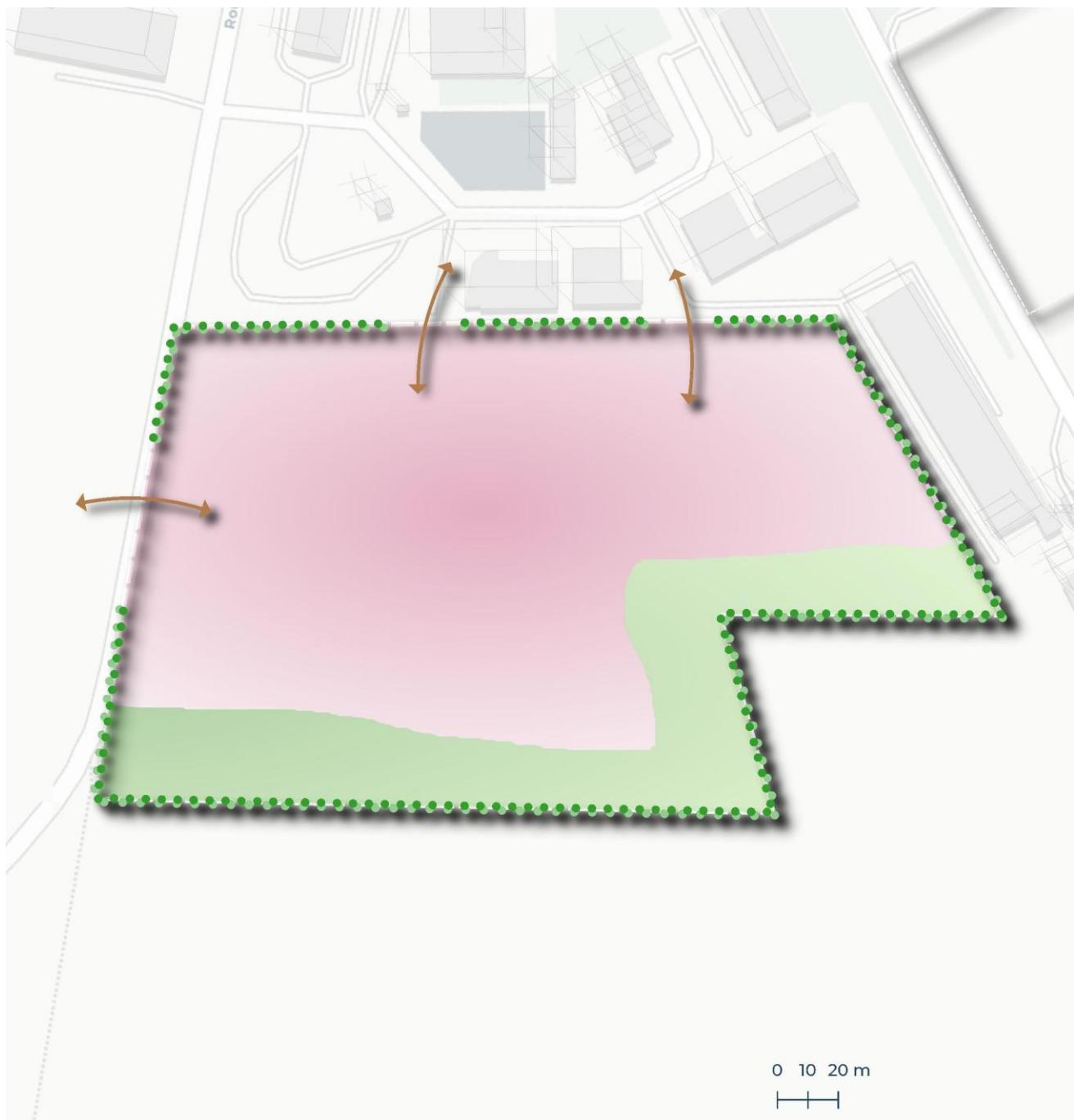
- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera à la fois par la route de Reviers à l'ouest du site et depuis la rue de l'anneau technique au nord du site.



Vue sur un des futurs accès du site de l'OAP depuis la rue de l'anneau technique. Source : Geostudio

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent et d'intégration visuelle des bâtiments.
- **Programmation :** L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.

- **Implantations et orientations des constructions :** L'implantation des nouvelles constructions devra laisser place à la création d'espace non bâti de façon à créer une zone tampon avec l'activité agricole au sud du site.
- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec notamment la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ZA SUD

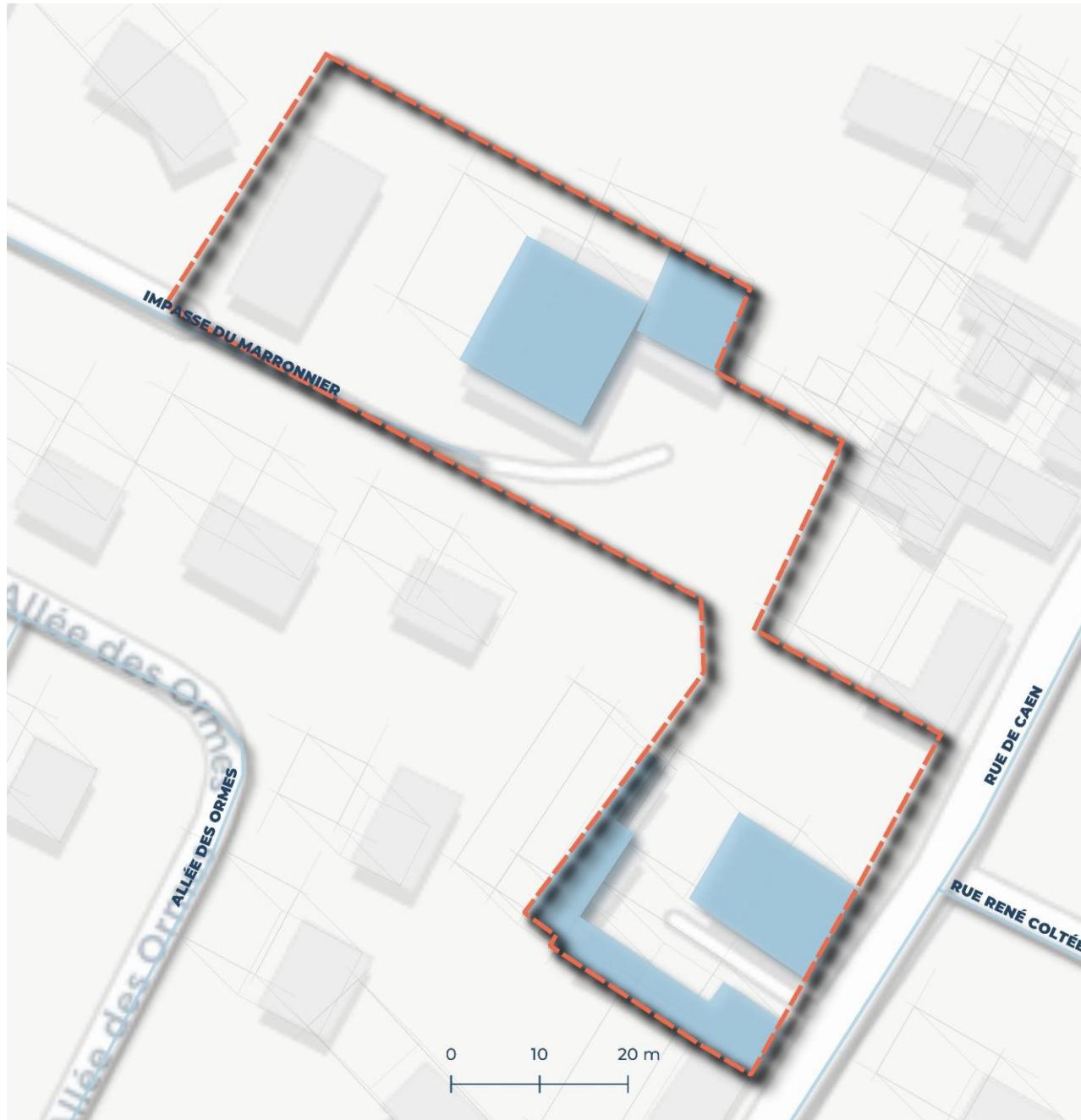
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver



CRESSERONS – OAP Impasse du Marronnier

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Impasse du Marronnier

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP IMPASSE DU MARRONNIER

Cresserons : Commune non Pôle

Zonage: UA3, UC
Surface: 0.36ha

Caractéristique du site : Habitation et stockage agricole



- OAP Impasse du Marronnier
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Pérимètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'activité économique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique en dehors de la partie ouest de la parcelle A990 qui peut l'objet d'une division
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération menée pourra comprendre une part d'habitat et une part d'activité économique dédiée au commerce de détails.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations existantes autour du site. L'opération menée sur le site devra permettre de produire environ 9 logements au total.



Vue sur la partie nord du site depuis l'intérieur de celui-ci. Source : Geostudio



Vue sur la partie sud du site depuis l'intérieur de celui-ci. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de Caen au sud et l'impasse du Marronnier au nord. Une connexion devra être maintenue entre les deux parties du site, avec la possibilité de créer une voirie traversante. L'accès au niveau de la rue de Caen pourra se faire à travers un réaménagement de l'accès existant, en entrée charretière de façon à proposer un dégagement suffisant en vue de sécuriser la sortie de véhicules à cet endroit



*Vue sur l'accès au nord du site d'OAP depuis l'impasse du Marronnier.
Source : Geostudio*

- **Stationnement :** Le stationnement des véhicules devra être géré directement sur le site couvert par l'OAP (sans report sur les espaces extérieurs) et devra respecter les normes fixées par le règlement du PLUi.

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Les nouvelles constructions implantées le long de la rue de Caen devront s'implanter de façon à préserver le front bâti. L'implantation des futures constructions au nord de l'OAP devront limiter l'impact visuel et des ombres portées sur les terrains voisins qui bordent la frange nord du site.
- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.



Vue sur le mur à conserver depuis la rue de Caen. Source : Geostudio

- **Traitement paysager et architectural :** Un accès à travers le mur identifié sur le schéma ci-dessous pourra être créé mais celui-ci devra être accompagné d'un travail suffisant pour garantir le maintien et la préservation de la structure existante. Toute nouvelle construction entreprise sur le site devra respecter l'unité architecturale traditionnelle du paysage bâti environnant. Un traitement paysager est attendu sur les franges nord, ouest et sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Impasse du Marronnier

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP IMPASSE DU MARRONNIER

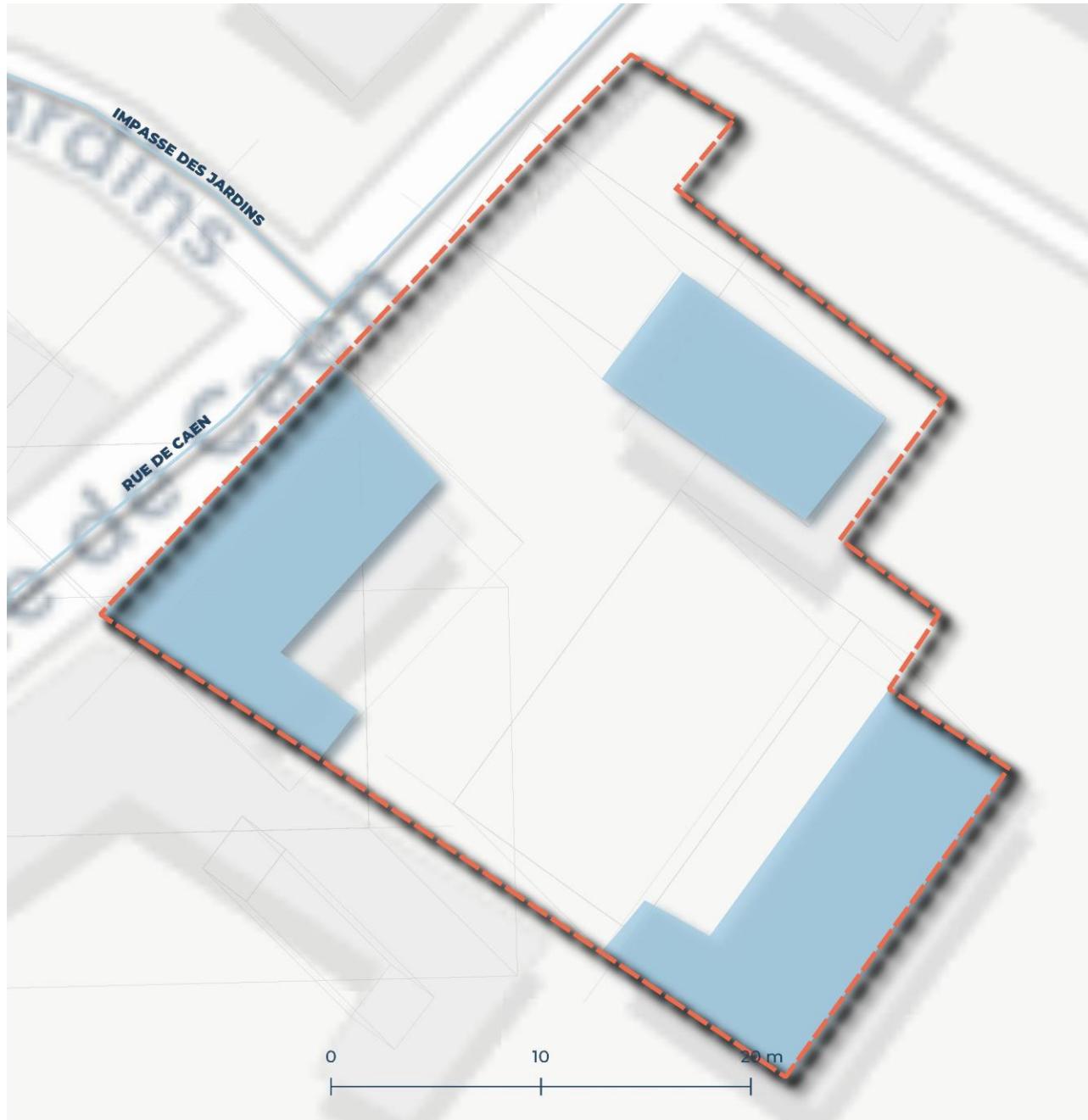
Légende :

- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur de mixité des destinations dense
- Secteur pouvant faire l'objet d'une division pour la construction d'un logement individuel
- Secteur où les constructions devront limiter l'impact visuel



CRESSERONS – OAP Route de Caen

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Route de Caen

PLUi CC Coeur de Nacre



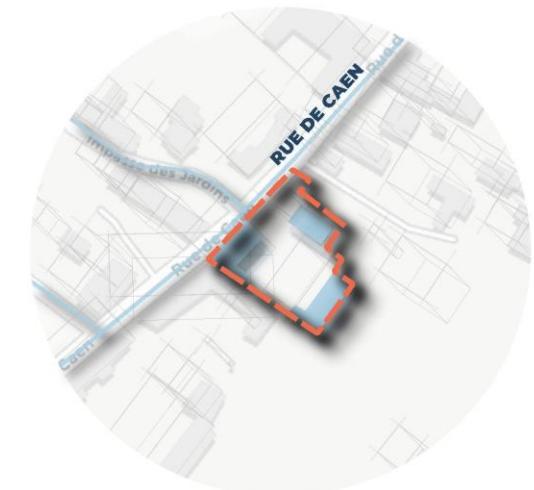
OAP ROUTE DE CAEN

Cresserons : Commune non pôle

Zonage: UA3

Surface: 0.11ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Route de Caen
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Cette OAP a pour but d'anticiper le devenir d'un corps de ferme qui représente un certain potentiel en matière de bâti au sein du village de Cresserons. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'hébergement touristique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site pourra faire l'objet d'opérations multiples
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération menée pourra comprendre une part d'habitat et une part d'hébergement touristique.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Toute opération menée sur le site devra conserver les bâtiments identifiés à travers le schéma suivant. Ces bâtiments pouvant évoluer (réhabilitations, extensions possibles), sous réserve d'une harmonie architectural. Il ne pourra être créés plus de 4 logements supplémentaires sur le site couvert par l'OAP.



Vue sur le site depuis la route de Caen. Source : Geostudio



Vue sur le site depuis la route de Caen. Source : Geostudio

- **Accès et desserte** L'accès au site s'effectuera exclusivement par la route de Caen, située à l'ouest. Aucune création d'accès supplémentaire ne sera autorisée.



Vue sur l'accès à l'ouest du site d'OAP depuis la route de Caen. Source : Google

- **Stationnement** : Le stationnement des véhicules devra être géré directement sur le site couvert par l'OAP (sans report sur les espaces extérieurs) et devra respecter les normes fixées par le règlement du PLUi. La cour du corps de ferme devra gérer le stationnement des véhicules.

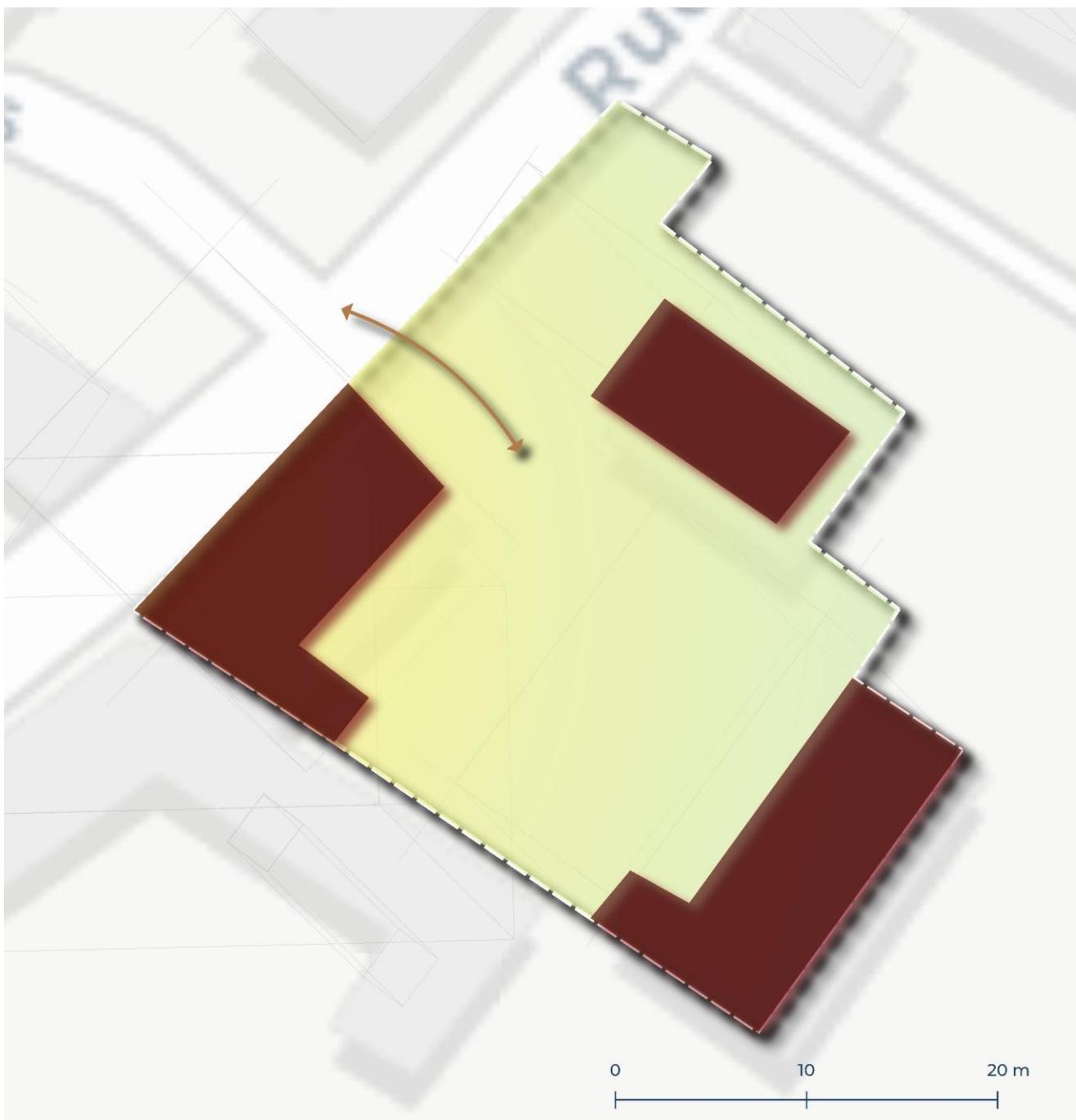
- **Implantations et orientations des constructions** : Aucune nouvelle construction principale ne pourra être produite sur le site d'OAP. La création de logements ou d'hébergements devra obligatoirement se faire au sein des bâtiments existants.

- **Gestion hydraulique** : La gestion de l'eau sera assurée à l'échelle du site. Il est notamment attendu la remise en espaces perméables des surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural** : Les bâtiments identifiés sur le schéma ci-dessous devront être conservés et pourront être réhabilités.



Vue sur bâtiment parallèle à la route de Caen à conserver. Source : Geostudio

- **Programmation** : Sans objet.



PLUi CCCN / Route de Caen

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP ROUTE DE CAEN

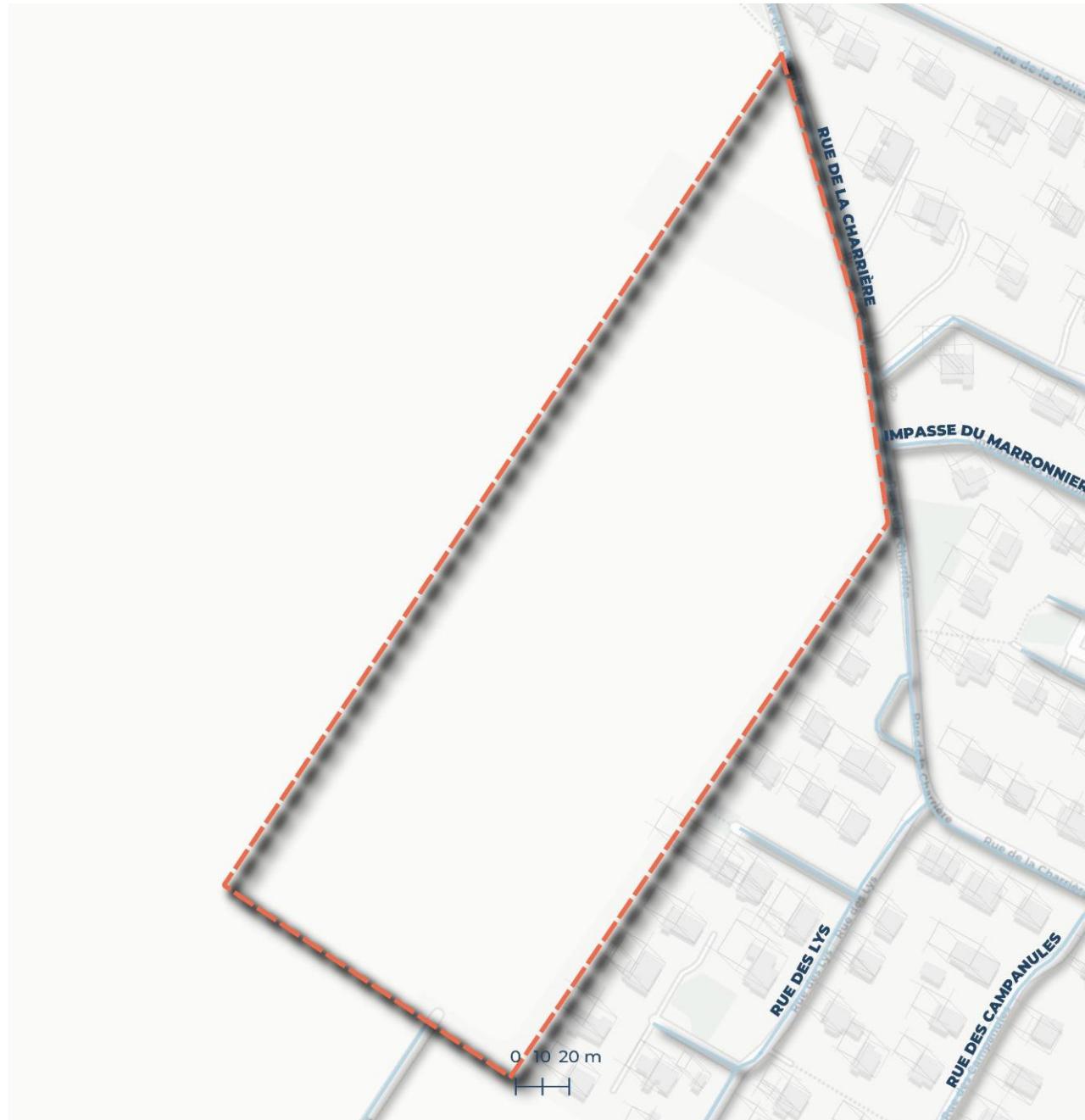
Légende :

- ←→ Accès existant à maintenir - seul accès possible au site
- Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Bâti à conserver ou à réhabiliter



CRESSERONS – OAP Rue de la Charrière

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue de la Charrière

PLUi CC Coeur de Nacre

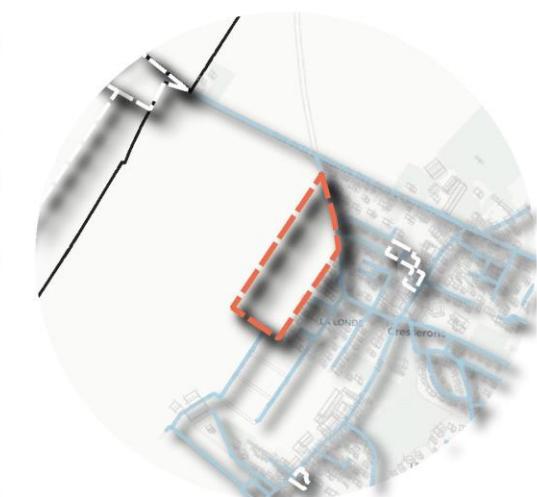


OAP RUE DE LA CHARRIÈRE

Cresserons : Commune non pôle

Zonage: AUC
Surface: 4.22ha

Caractéristique du site : Terrain agricole



- OAP rue de la Charrière
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, ainsi qu'à créer un parc public ouvert aux habitants de la commune et permettant de gérer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales.
 - **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
 - **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
 - **Mixité sociale :** Sans objet.
 - **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus, cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations existantes autour du site. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 15log./ha et la production de 35 à 40 logements (40 au maximum).
- Au total, la surface urbanisée par l'habitat ne pourra pas excéder 2,5ha.



Vue sur la partie nord-est du site depuis la rue de la Charrière. Source : Geostudio



Vue sur la partie nord-est du site depuis la rue de la Charrière. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue du Haras au sud et la rue de la Charrière au nord avec une voie traversante. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions aux futurs équipements et services (voie verte au nord du site).
- Assurer la continuité avec les espaces environnants au-delà des limites du site couvert par l'OAP
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.



Vue sur l'accès au nord du site d'OAP depuis la rue de la Charrière. Source : Geostudio

- **Stationnement :** Le stationnement des véhicules devra être géré directement sur le site couvert par l'OAP (sans report sur les espaces extérieurs) et devra respecter les normes fixées par le règlement du PLUi.

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.
- **Gestion hydraulique :** La partie centrale du site, concernée par une légère dépression sur le plan topographique, devra permettre la gestion et l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Le secteur dédié devra en parallèle servir d'espace public utilisable pour les habitants de la commune. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Toute nouvelle construction entreprise sur le site devra respecter l'unité architecturale traditionnelle du paysage bâti environnant. Un traitement paysager est attendu sur la frange nord-ouest, de façon à créer un espace de transition significatif avec les terres agricoles environnantes. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Un espace paysager devra être créé au centre du site pour permettre notamment la gestion des eaux de ruissellement.
- **Programmation :** La mobilisation des espaces visés pour la création d'habitat ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031. La création des voiries et des espaces naturels dédiés notamment à la gestion des eaux pluviales est réalisable dès approbation du PLUi.



PLUi CCCN / Rue de la Charrière

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE LA CHARRIÈRE

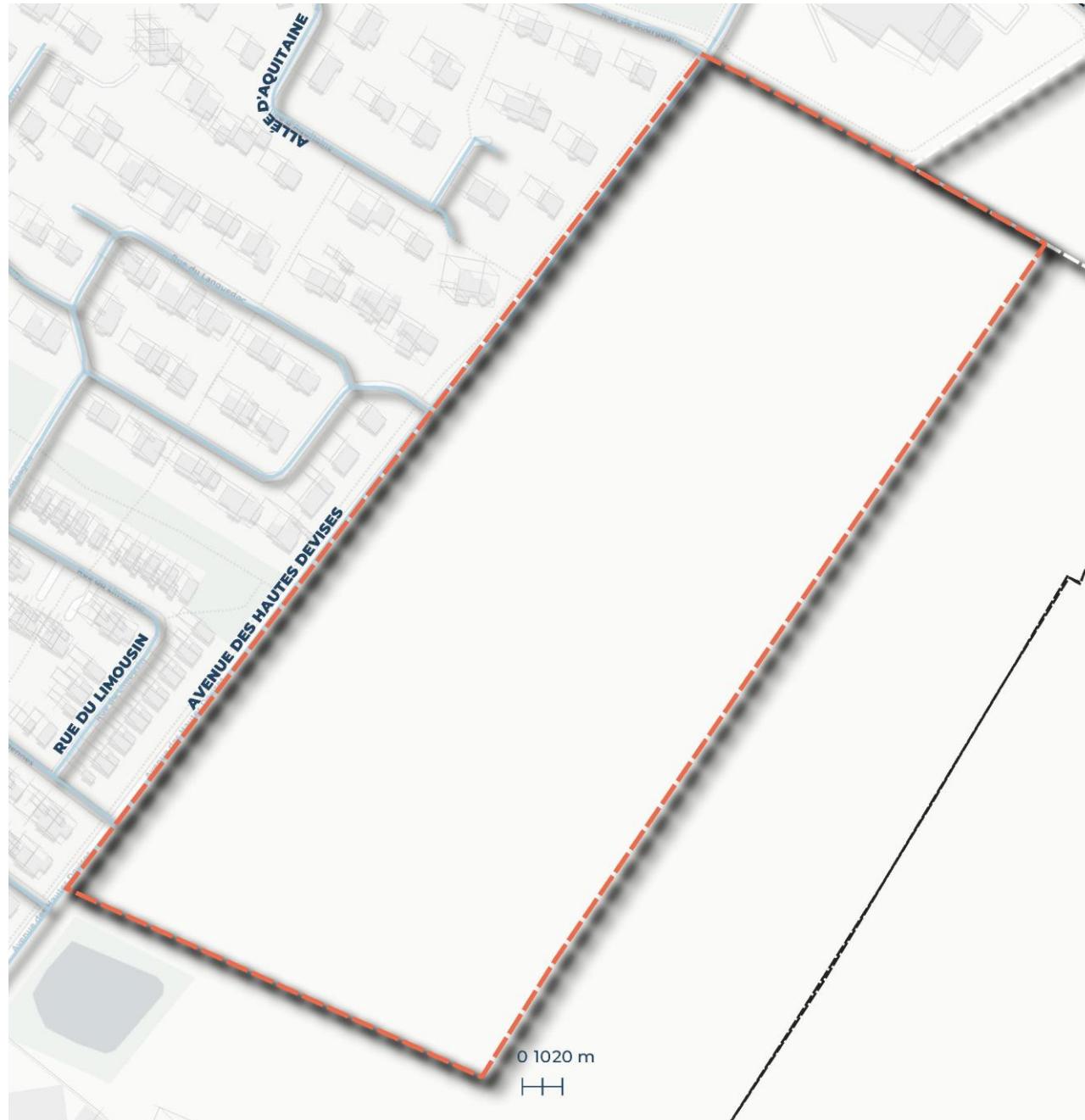
Légende :

- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- ➡ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales



DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Avenue des Hautes Devises

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CC Coeur de Nacre

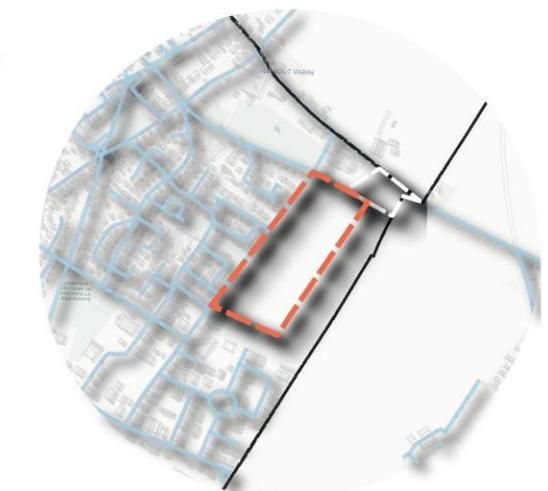


OAP AVENUE DES HAUTES DEVISES

Douvres-la-Délivrande : Commune pôle

Zonage: AUC
Surface: 10.6ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Avenue des Hautes Devises
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'équipement d'intérêt collectif dans le but de créer un cadre de vie agréable, dynamique et fonctionnel, à travers des aménagements paysagers et urbains de qualité.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'aménagement du site pourra accueillir à la fois des logements et des équipements d'intérêt collectif, contribuant ainsi à créer un environnement de vie dynamique et fonctionnel.
- **Mixité sociale :** L'aménagement du site intégrera une proportion d'au moins 25 % d'habitat à vocation sociale, afin de s'inscrire dans une stratégie de développement durable menée sur la commune, pour être en capacité d'accueillir des habitants qui viendront aussi travailler sur le territoire.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra proposer une diversité de typologies de logements, permettant de répondre à une population diversifiée et de faciliter le parcours résidentiel. L'habitat collectif pourra atteindre jusqu'à trois niveaux. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 25log./ha



Vue sur la partie sud du site depuis l'avenue des Hautes Devises. Source : Geostudio



Vue sur la partie nord du site depuis l'avenue des Hautes Devises. Source : Geostudio

○ **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par plusieurs voies depuis l'avenue des Hautes Devises. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions à la piste cyclable de l'OAP du Bout Varin et à la zone d'activité au sud du site d'OAP.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

○ **Implantations et orientations des constructions :**

Les constructions devront se positionner en retrait de l'avenue des Hautes Devises et de l'espace agricole. Par ailleurs, l'aménagement du site couvert par l'OAP devra comprendre la création d'un espace public, de préférence dans la partie nord-ouest du site, comme indiqué à travers le schéma suivant.

○ **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes

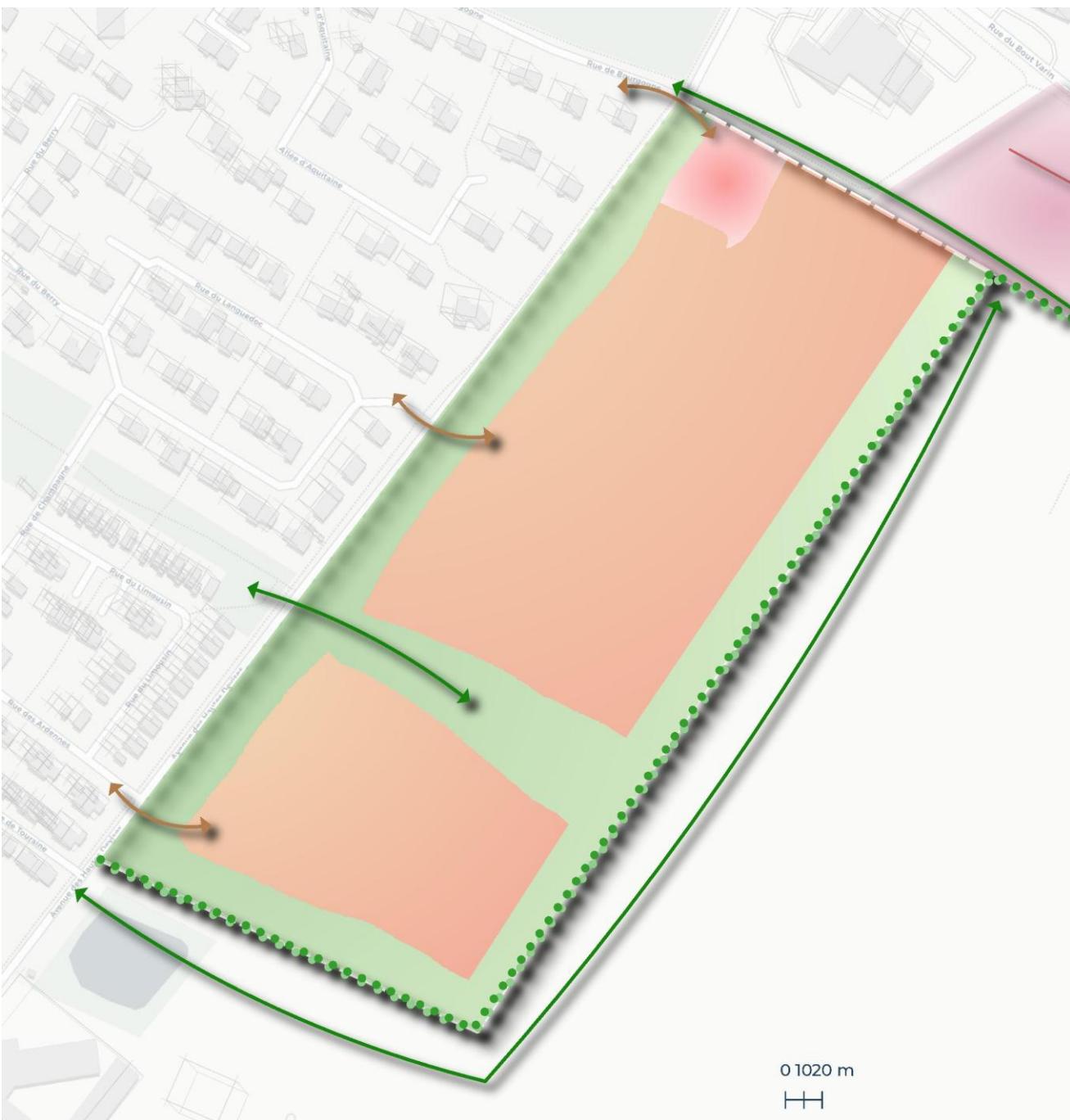
○ **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé pour aménager l'entrée de ville. Des haies devront être plantées afin de créer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles adjacents. L'aménagement paysager du site devra être soigné et comprendra à minima un parc urbain qui sera créé en continuité de l'existant à l'ouest du site.



Vue sur la coulée verte existante depuis l'avenue des Hautes Devises.

Source : Geostudio

○ **Programmation :** L'aménagement du site devra être réalisé en plusieurs phases, de façon à répartir dans le temps la production d'habitats et l'installation de populations nouvelles, dans un souci de préserver le bon fonctionnement des équipements publics existants sur le territoire. L'aménagement du site ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



PLUi CCCN / avenue des Hautes Devise



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Chemin des Parquets

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CC Coeur de Nacre



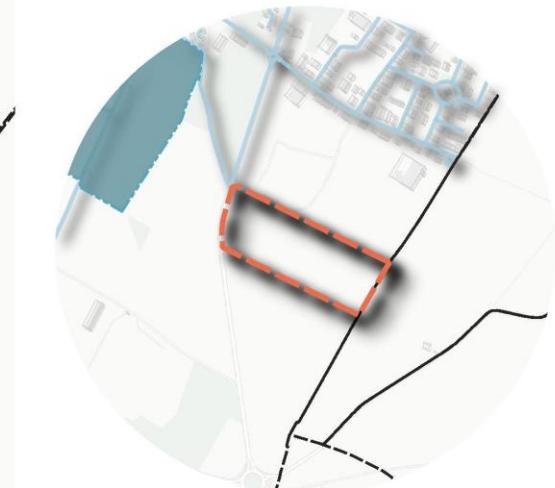
OAP CHEMIN DES PARQUETS

Douvres-la-Délivrande : Commune Pôle

Zonage: AUz

Surface: 11.37ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Chemin des Parquets
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir de l'activité économique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Les constructions réalisées sur le site seront à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce de détails (dans la limite de ce qui est prévu par le DAACL et du SCoT CNM) et d'activités de service.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'aménagement du site pourra proposer une progressivité dans la hauteur des constructions, avec une hauteur croissante à mesure que l'on va vers l'est et que l'on s'éloigne de la RD 7.



Vue sur le site depuis le chemin des Parquets. Source : Geostudio



Bâtiment en construction au nord du site de l'OAP. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de desserte depuis le chemin des Parquets. Une liaison devra également être établie avec la zone d'activité existante située au nord. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions à la voie cyclable et au chemin des Parquets au nord du site.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.



Vue du site depuis la voie existante au nord du site. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à préserver un espace non bâti, avec un recul des constructions à l'ouest du site le long de la RD7 pour une gestion paysagère harmonieuse. Elles devront également s'organiser de façon à placer les services en premier, suivis par les activités artisanales et industrielles, situées à l'extrémité est du site.

- **Gestion hydraulique :** L'infiltration des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, tandis qu'un traitement écologique devra être assuré pour tous les espaces communs, avec notamment la création de parkings perméables (si possible). Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé pour structurer l'entrée de ville, avec des plantations denses composées de différentes strates (arbustes, haies, arbres de haut jet, ...) visant à réduire l'impact visuel des futures constructions, à assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles voisins et à favoriser la préservation d'une certaine biodiversité. Le talus végétalisé au nord du site devra être maintenu et un cône de vue sur la basilique de Douvres-la-Délivrande devra être préservé.



Talus présent au nord du site. Source : Geostudio



Vue sur la Basilique depuis le site d'OAP. Source : Geostudio

- **Programmation :** L'aménagement du site ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031.



PLUi CC Cœur de Nacre



OAP CHEMIN DES PARQUETS

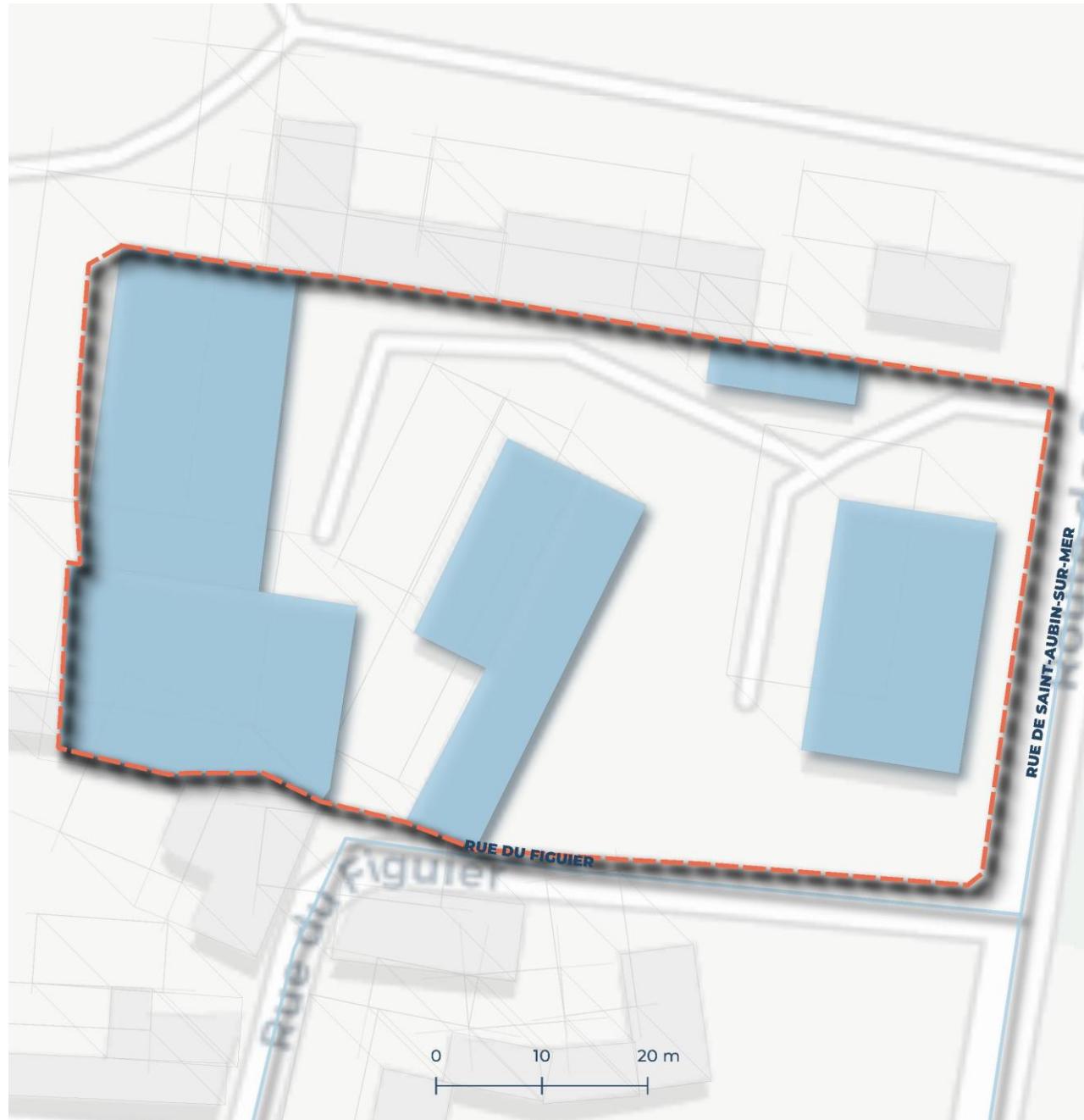
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- ▲▲ Talus à préserver
- ↙ Perspective visuelle à valoriser
- ▨ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques tertiaires ou artisanales
- ▨▨ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques d'industrie
- Espace naturel ou paysager à créer et à préserver
- ▨▨▨ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques de services



DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Coeur de Tailleville

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Cœur de Tailleville

PLUi CC Coeur de Nacre

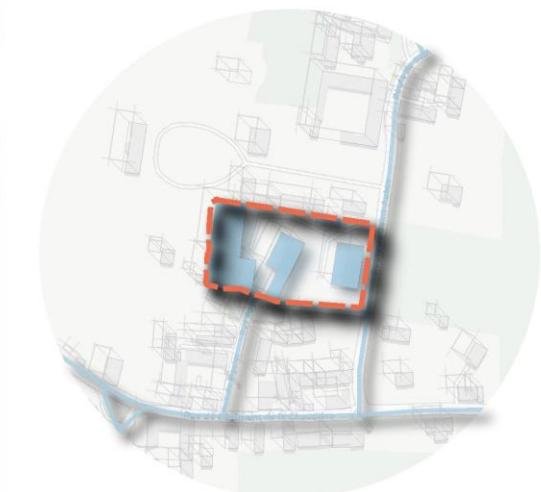


OAP COEUR DE TAILLEVILLE

Douvres-la-Délivrande : Commune Pôle

Zonage: UB2
Surface: 0.44ha

Caractéristique du site : Fermes agricoles



- OAP Coeur de Tailleville
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** Sans objet.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Le bâtiment identifié sur le schéma doit être conservé. En cas de nouvelles constructions devront s'aligner sur l'existant en termes de hauteur et de volume afin de préserver une harmonie et une cohérence architecturale. Un maximum de 10 logements pourra être réalisé.



Vue sur la ferme à l'ouest du site de l'OAP. Source : Geostudio



Vue sur le bâtiment à conserver au centre du site de l'OAP. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** L'accès au site se fera par une voie de desserte interne, reliant la rue du Figuier et la rue de Saint-Aubin-sur-Mer.



Vue du site depuis la voie existante au sud du site. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à laisser place à la création de deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement visiteur par logement.

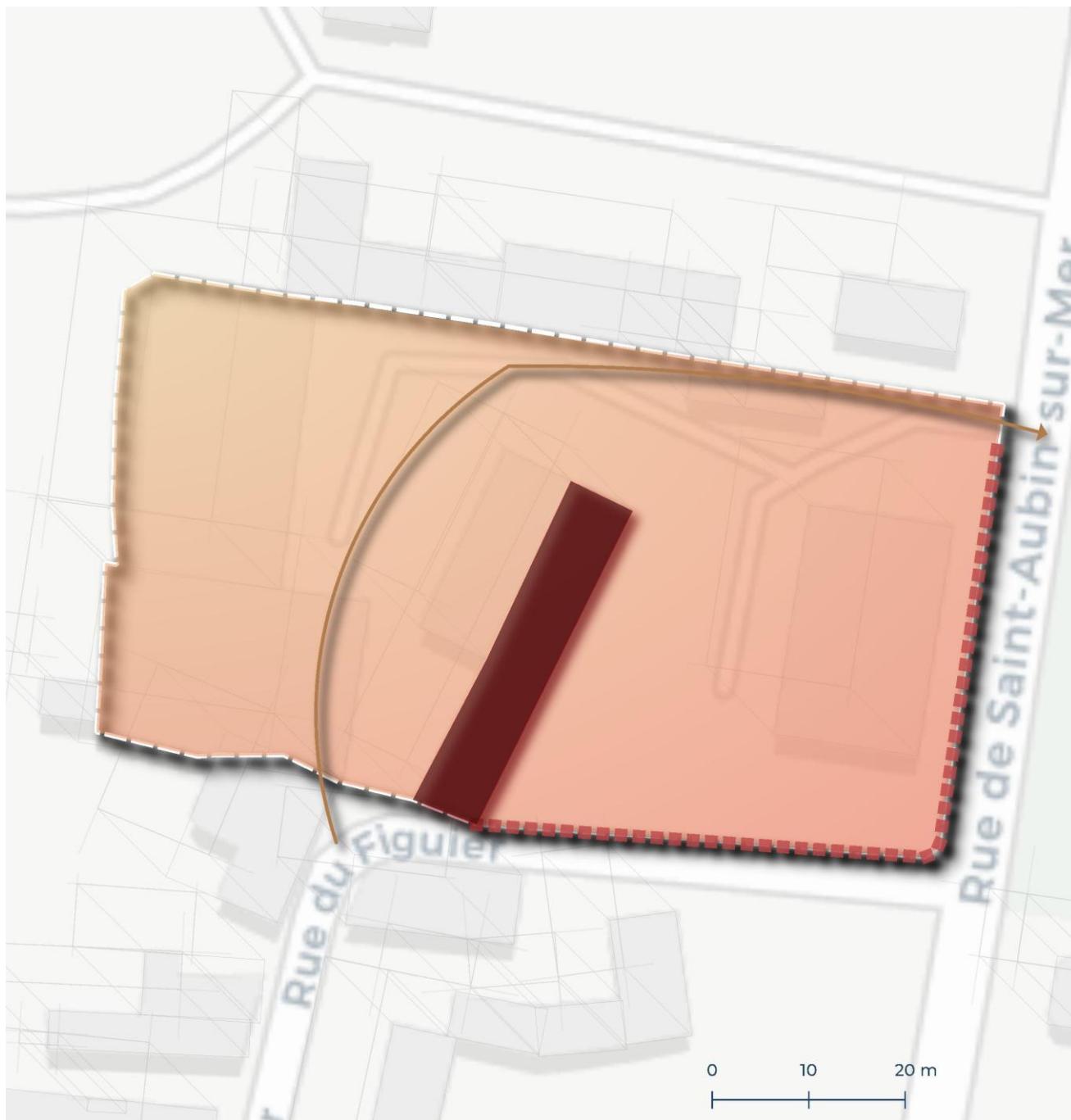
- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitement paysager et architectural :** Les murs situés au sud et à l'est du site devront être conservés et protégés, car ils représentent un élément essentiel du patrimoine et de l'identité des villages du territoire. Leur préservation contribuera à maintenir le caractère historique et architectural local.



Vue sur le mur à conserver depuis la rue du Figuier. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Cœur de Nacre

OAP COEUR DE TAILLEVILLE

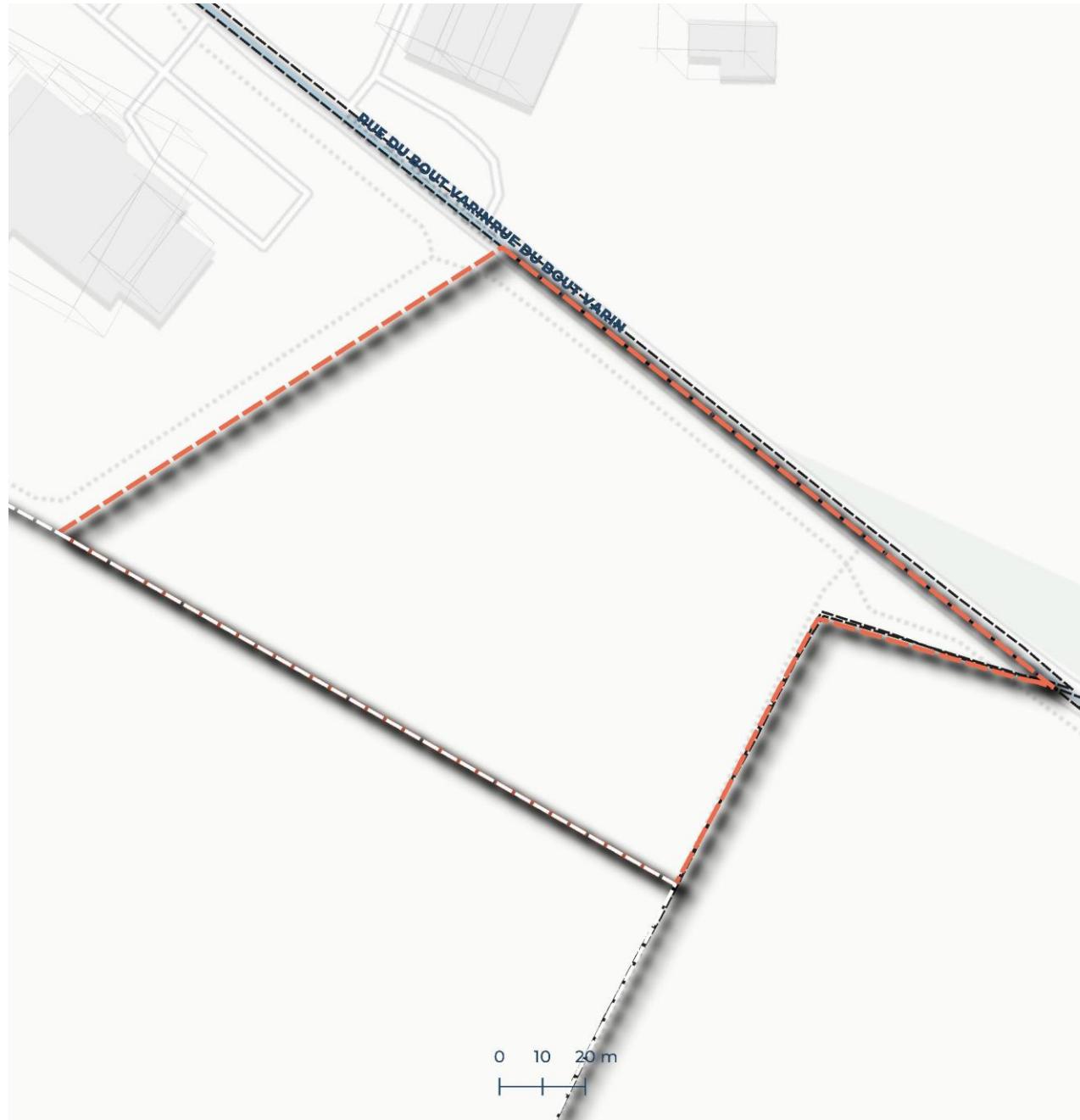
Légende :

- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à sens unique à créer
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Bâti à conserver ou à réhabiliter



DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Rue du Bout Varin

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue du Bout Varin

PLUi CC Cœur de Nacre

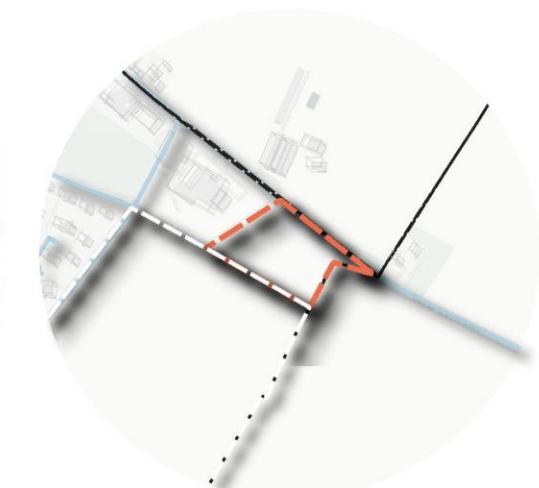


OAP RUE DU BOUT VARIN

Douvres-la-Délivrande : Commune Pôle

Zonage: AUz
Surface: 1.45ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Rue du Bout Varin
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir de l'activité économique.
- **Modalité d'aménagement :** Sans objet.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions pourront intégrer un niveau supplémentaire afin de favoriser une diversité dans les formes urbaines, tout en permettant l'utilisation de cet espace pour des bureaux. L'architecture et la forme des futures constructions devra observer un traitement particulièrement soigné compte tenu de son positionnement en entrée de ville.



Vue sur la partie est du site depuis la voie cyclable existante. Source : Geostudio



Bâtiment présent sur le site (Maison.fr). Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une voie depuis la rue du Bout Varin, tandis que la piste cyclable existante au centre du site devra être déplacée sur les franges sud et est du site.



Piste cyclable existante à déplacer sur le site. Source : Geostudio

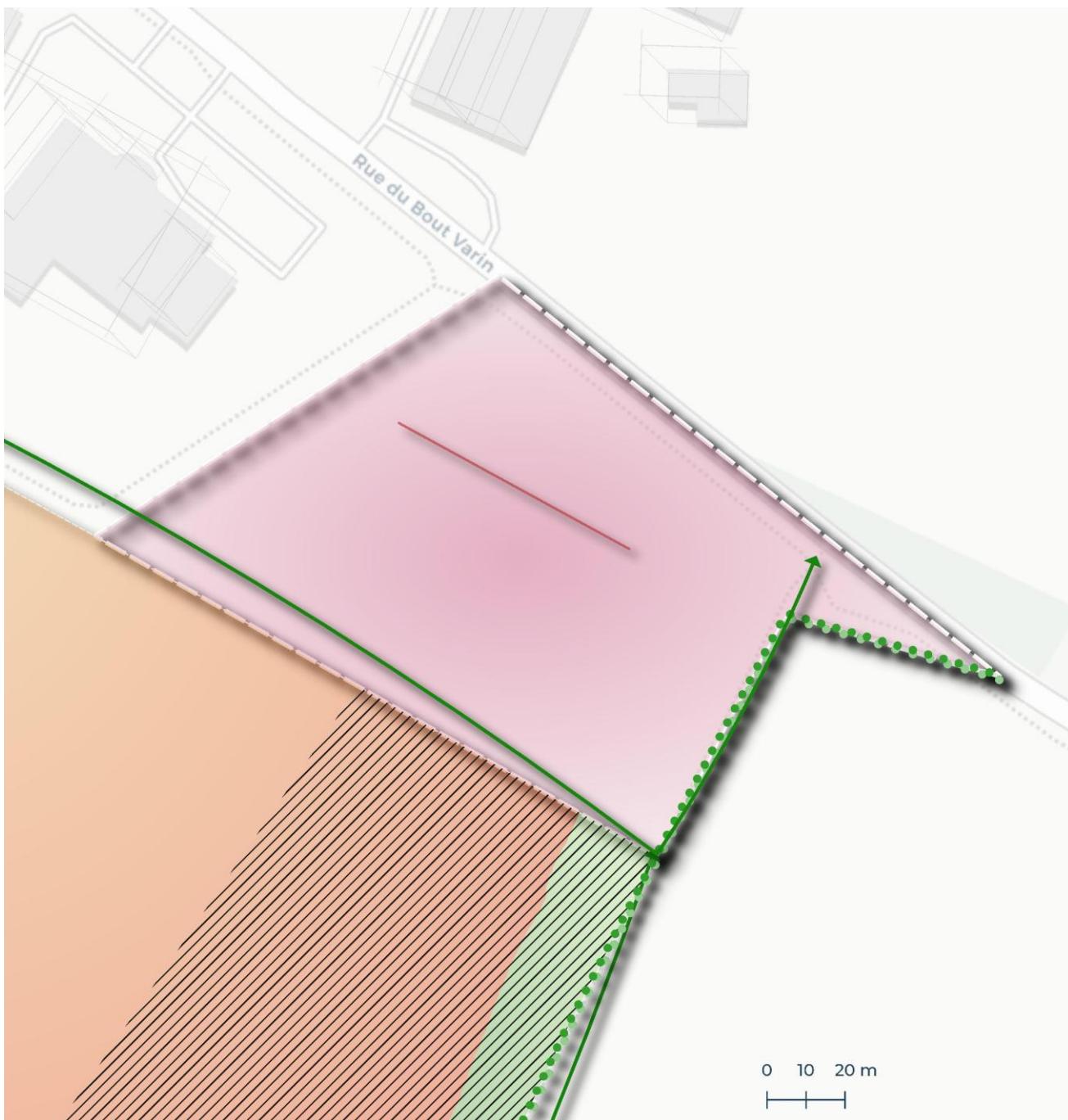
- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront observer une orientation similaire à celle des bâtiments existants côté ouest afin d'assurer une cohérence architecturale harmonieuse. Par ailleurs, des places de stationnement seront aménagées entre la rue du Bout Varin et ces nouvelles constructions.



Places de stationnement présentes sur le site (Maison.fr). Source : Geostudio

- **Gestion hydraulique :** L'infiltration des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, avec la création de parkings perméables (si possible). Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé pour structurer l'entrée de ville, avec des plantations denses composées de différentes strates d'essences locales (arbustes, haies, arbres de haut jet, ...) visant à réduire l'impact visuel des futures constructions, à assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles voisins et à favoriser la préservation d'une certaine biodiversité. Cet élément naturel sera notamment favorable aux espèces bocagères. Afin de pérenniser la protection de la haie sur une portion de la bordure est, celle-ci sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue du Bout Varin

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DU BOUT VARIN

Légende :

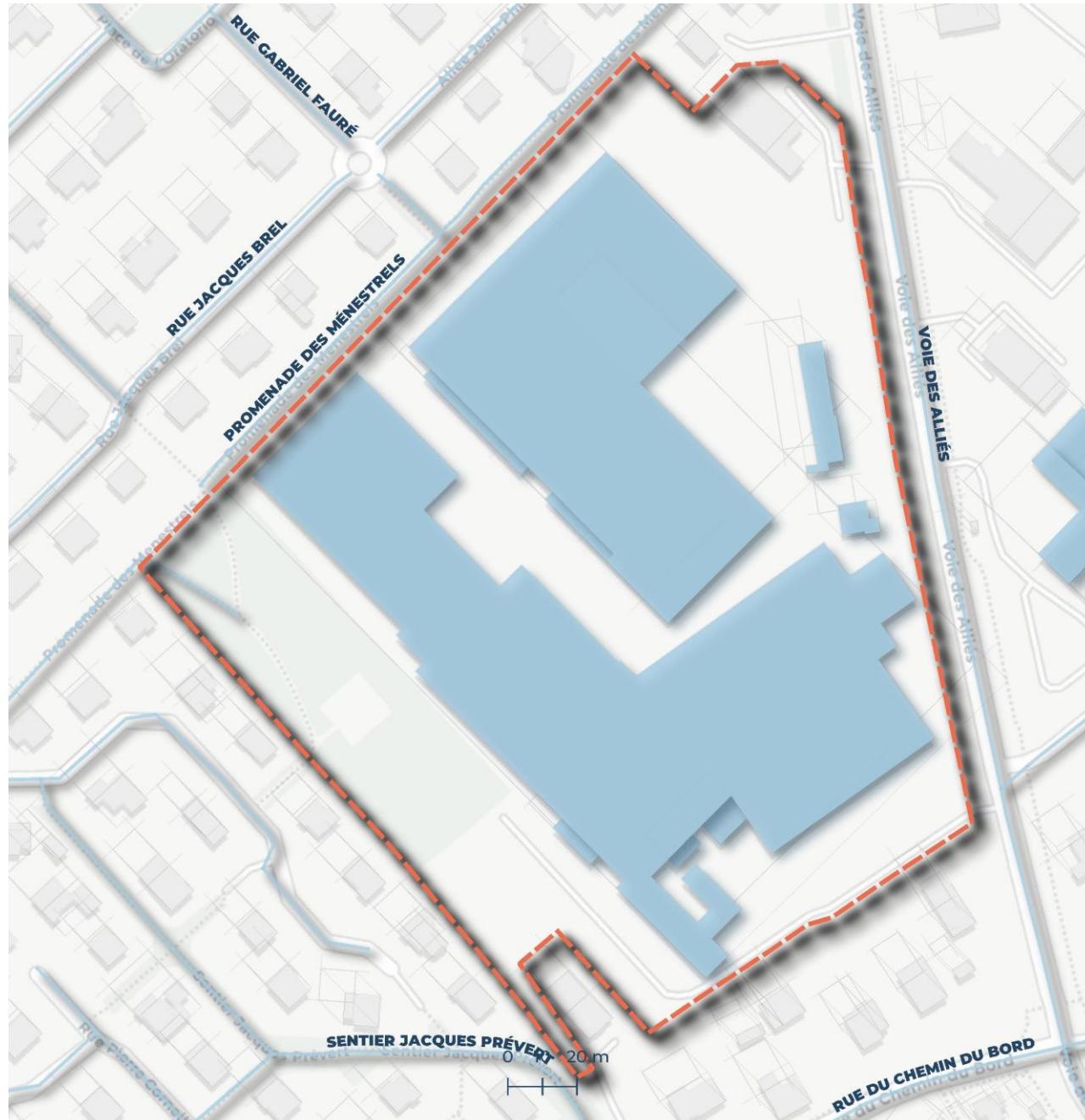
- ➡ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

DOUVRES-LA-DELIVRANDE – OAP Voie des Alliés

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Voie des Alliés

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP VOIE DES ALLIÉS

Douvres-la-Délivrande : Commune Pôle

Zonage: UC
Surface: 4.09ha

Caractéristique du site : Entreprise
Batimétal



- OAP Voie des Alliés
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, du commerce et des activités de service.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Les constructions réalisées sur le site seront à destination d'habitat, de commerce et d'activités de service.
- **Mixité sociale :** L'aménagement du site intégrera une proportion d'au moins 25 % d'habitat à vocation sociale, afin de s'inscrire dans une stratégie de développement durable menée sur la commune, pour être en capacité d'accueillir des habitants qui viendront aussi travailler sur le territoire.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions devront s'implanter en bordure de rue sous forme de bâtiments collectifs. En seconde ligne, elles pourront prendre la forme de constructions individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées avec des mitoyennetés. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum 25log./ha.



Vue sur le site depuis la voie des Alliés.
Source : Geostudio



Vue sur le site depuis la promenade des Menestrels.
Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la voie des Alliés, ainsi que depuis la rue Victor Hugo. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :
 - De relier l'ensemble des futures constructions à la promenade des Ménestrels au nord-ouest du site et au sentier Jacques Prévert au sud de celui-ci.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.
- **Stationnement :** L'opération couvrant le site d'OAP devra inclure la création d'espace de stationnement dédiés aux visiteurs
- **Implantations et orientations des constructions :**
Les nouvelles constructions devront s'implanter en front de rue (cf. *Formes urbaines et densité*). La façade principale des constructions implantées en premier rideau devra être tournée en direction de la voie des alliés. L'implantation des nouvelles constructions devra permettre la création d'un espace public végétalisé au centre du site.
- **Gestion hydraulique :** L'infiltration des eaux pluviales sera assurée à l'échelle de chaque parcelle, tandis qu'un traitement écologique devra être assuré pour tous les espaces communs, avec notamment la création de parkings perméables (si possible). Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé sur les franges ouest et sud du site. Un espace public devra être créé sur la partie centrale du site. Cet espace sera paysagé et planté d'arbres d'essences locales. Afin d'améliorer la biodiversité sur cet espace il est proposé d'y appliquer un mode de gestion différencié. Dans le but d'assurer la pérennité d'un espace naturel sur le site, une bande au sud-ouest du site sera protégée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. La préservation pérenne d'un tel espace naturel, d'autant plus s'il est composé de différentes strates (herbacée, arbustive et arborée) permettra à plusieurs cortèges d'espèces d'y trouver un lieu de vie. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP VOIE DES ALLIÉS

Légende :

- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- ➡ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- ➡ Principe de front urbain à assurer
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur de mixité des destinations dense

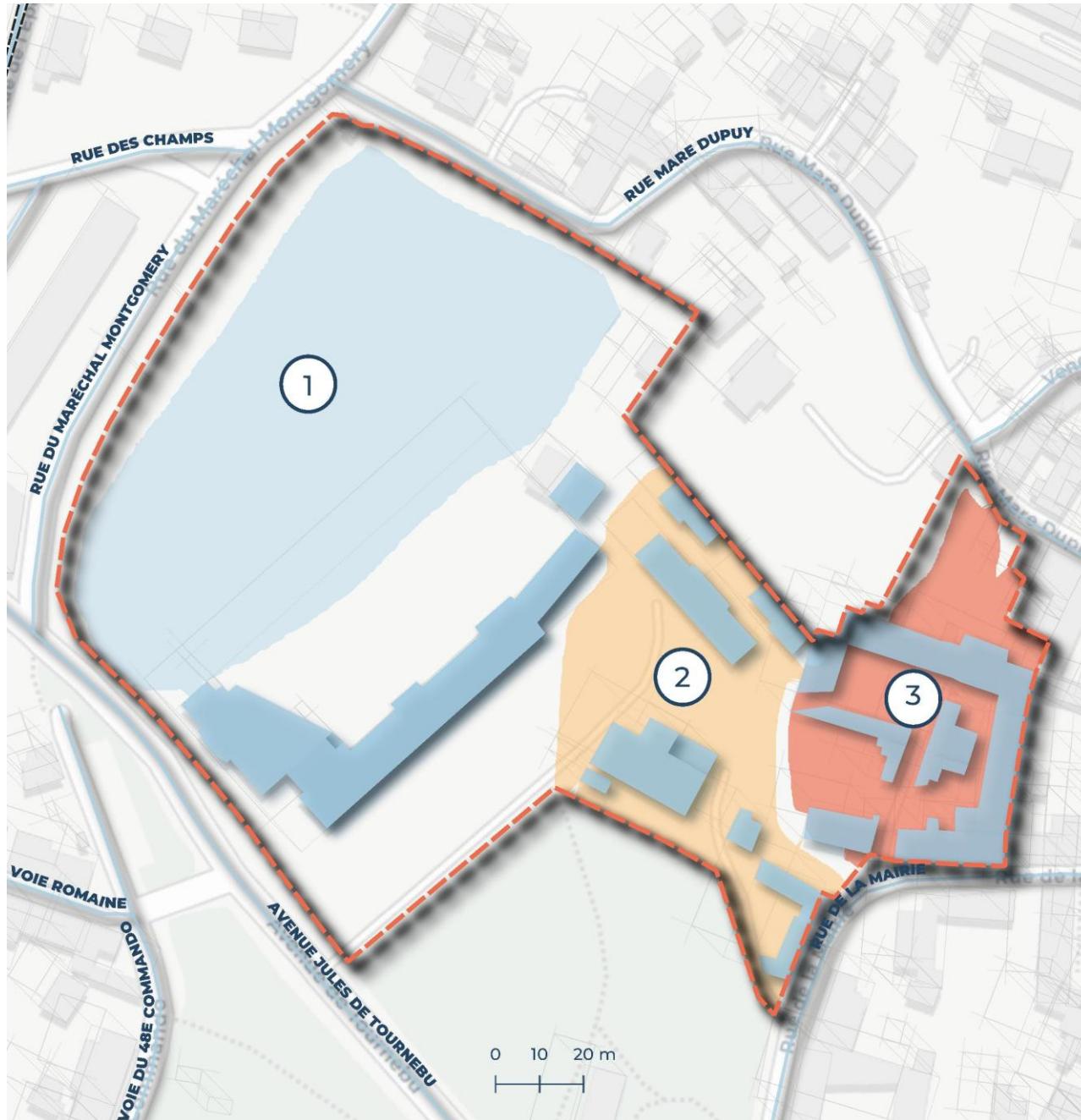


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

LANGRUNE-SUR-MER – OAP

Centre-Bourg

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Centre-Bourg

PLUi CC Coeur de Nacre

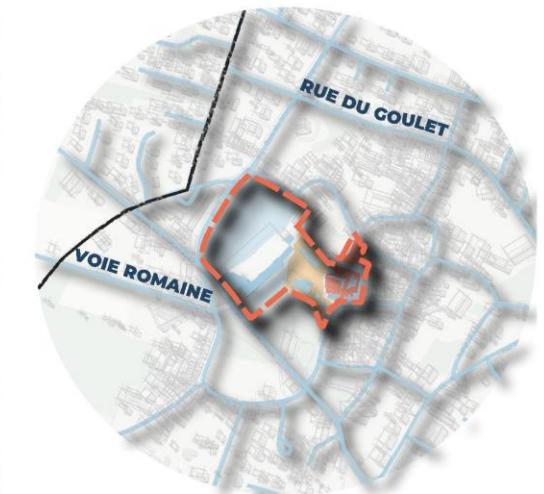


OAP CENTRE-BOURG

Langrune-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UA
Surface: 2.43ha

Caractéristique du site :
Centre-bourg, Stade de foot, Ecole



- OAP Centre-bourg
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'équipement d'intérêt collectif dans le but de restructurer le fonctionnement du centre-bourg.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet de plusieurs opérations uniques réparties en trois secteurs comme sur le schéma précédent.
- **Mixité fonctionnelle :** L'aménagement du site pourra accueillir à la fois des logements et des équipements d'intérêt collectif, contribuant ainsi à créer un environnement de vie dynamique et fonctionnel.
- **Mixité sociale :** L'aménagement du site intégrera une proportion d'au moins 25 % de logements sociaux, afin de garantir une offre diversifiée et accessible.
- **Formes urbaines et densité :**
 - L'habitat produit sur le secteur 1 pourra s'implanter de manière individuelle, groupée, ainsi qu'en petits collectifs, afin de proposer une diversité de typologies résidentielles. L'habitat collectif pourra atteindre jusqu'à quatre niveaux (R+2+C), tandis que l'habitat individuel (pur et groupé) pourra être construit en R+1+C. L'opération menée sur le secteur 1 pourra produire un maximum de 90 logements.



Vue sur le secteur 1 depuis la rue du Maréchal Montgomery. Source : Geostudio



Vue sur le secteur 2 depuis l'intérieur des services techniques. Source : Geostudio

- L'habitat produit sur le secteur 2 pourra s'implanter de manière individuelle ou groupée. l'habitat individuel (pur et groupé) pourra être construit en R+1+C. L'opération menée sur le secteur 2 pourra produire une quinzaine de logements.
- L'habitat produit sur le secteur 3 devra se réaliser à partir de réhabilitation des bâtiments existants. Aucune nouvelle construction principale ne pourra se produire sur ce secteur. L'opération menée sur le secteur 3 pourra produire une trentaine de logements nouveaux.
- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par plusieurs voies, depuis la rue du Maréchal Montgomery, l'avenue Jules de Tournebu, la rue Mare Dupuy et la rue de la Mairie. L'urbanisation de chaque secteur devra permettre la réalisation de connexions entre eux, aussi bien pour les véhicules motorisés, comme pour les modes doux. Chaque opération menée comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de chaque opération et permettant:
 - De relier l'ensemble des futures constructions au futurs équipements internes au site d'OAP.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité entre les différents secteurs du site d'OAP et en lien avec les rues adjacentes.
- **Stationnement :**
 - L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra prévoir la création d'au moins deux places de stationnement par nouveau logement.
 - Pour le secteur 3 une place de stationnement sera prévue pour chaque logement créé. La gestion du stationnement devra être organisée au sein de la cour du corps de ferme.



*Vue sur le secteur 3 depuis la rue de la Mairie.
Source : Geostudio*



Vue sur un des futurs accès du secteur 2 depuis la rue de la Mairie. Source : Geostudio

○ **Implantations et orientations des constructions :**

- Dans le secteur 1, l'habitat individuel groupé devra de préférence s'implanter à l'ouest du site, le long de la rue du Maréchal Montgomery, afin de permettre l'installation de l'habitat collectif en second plan. L'habitat collectif devra être positionné de manière à réserver de l'espace pour la création d'aménagements publics, tels que des espaces paysagers et des stationnements.
- Dans le secteur 2, les nouvelles constructions devront s'implanter le long de la frange nord du site, afin de préserver l'école située au sud du secteur et de permettre l'aménagement d'un espace public à l'est, sur l'emplacement actuel des services techniques, incluant des aménagements paysagers et des stationnements.



Vue sur l'école depuis le secteur 1. Source : Geostudio

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera effectuée à l'échelle de chaque parcelle, tout en intégrant une gestion hydraulique douce grâce à l'installation de noues dans le parc urbain. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé pour aménager le centre-bourg. Pour ce faire des haies devront être plantées le long des franges ouest et sud du site d'OAP, ainsi que sur la frange nord du secteur 2 comme indiqué sur le schéma suivant. Les murs, marqueurs de l'architecture de la région, devront être préservés au maximum (voir schéma ci-dessous) de façon à garder une authenticité et une harmonie architecturale au sein du centre-bourg.

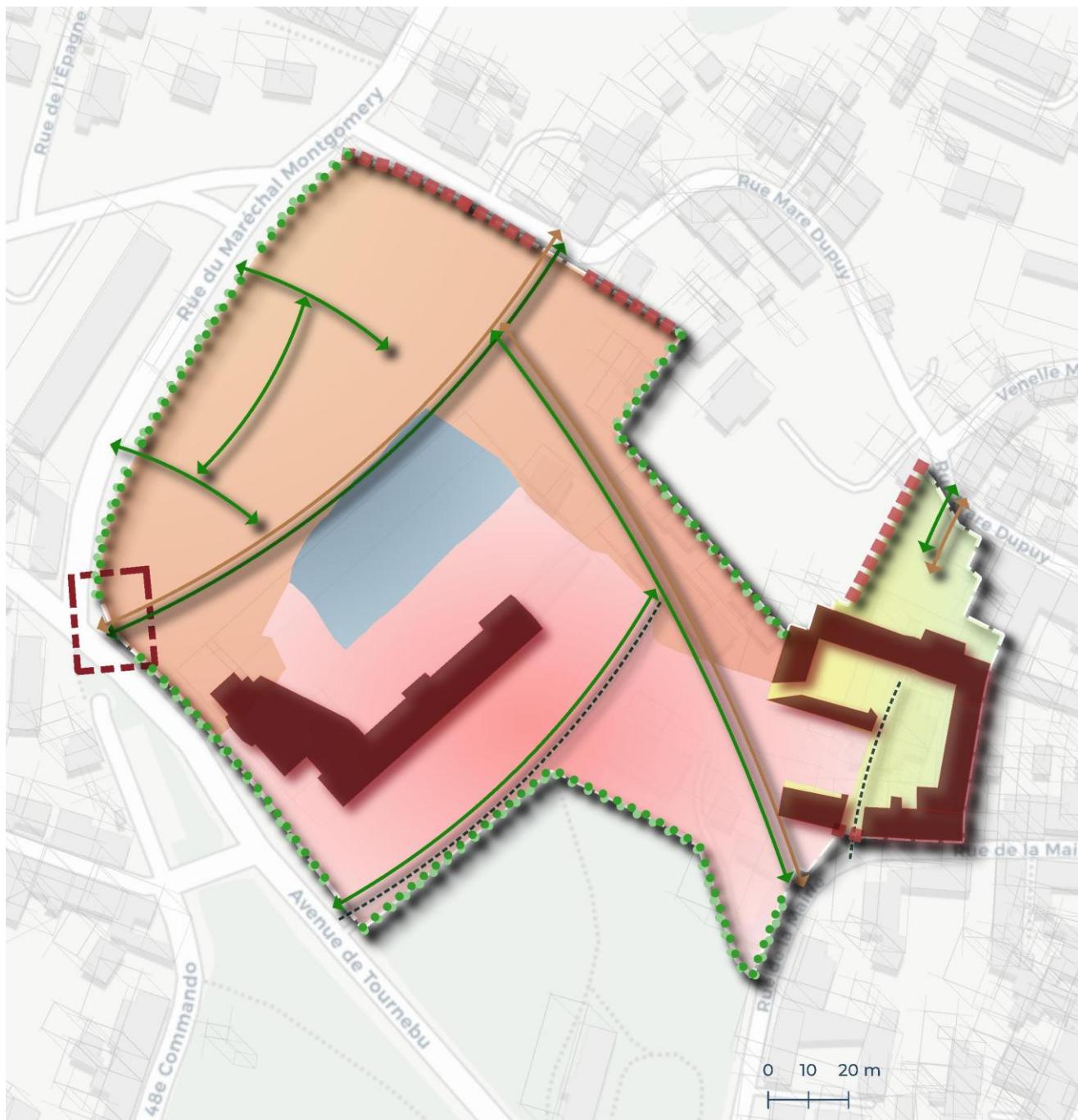


*Vue sur le mur le long de la frange nord du secteur 1 depuis la rue Mare Dupuy.
Source : Geostudio*



*Vue sur le mur au nord-ouest du secteur 3 depuis le jardin du corps de ferme.
Source : Geostudio*

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre

OAP CENTRE-BOURG

Légende :

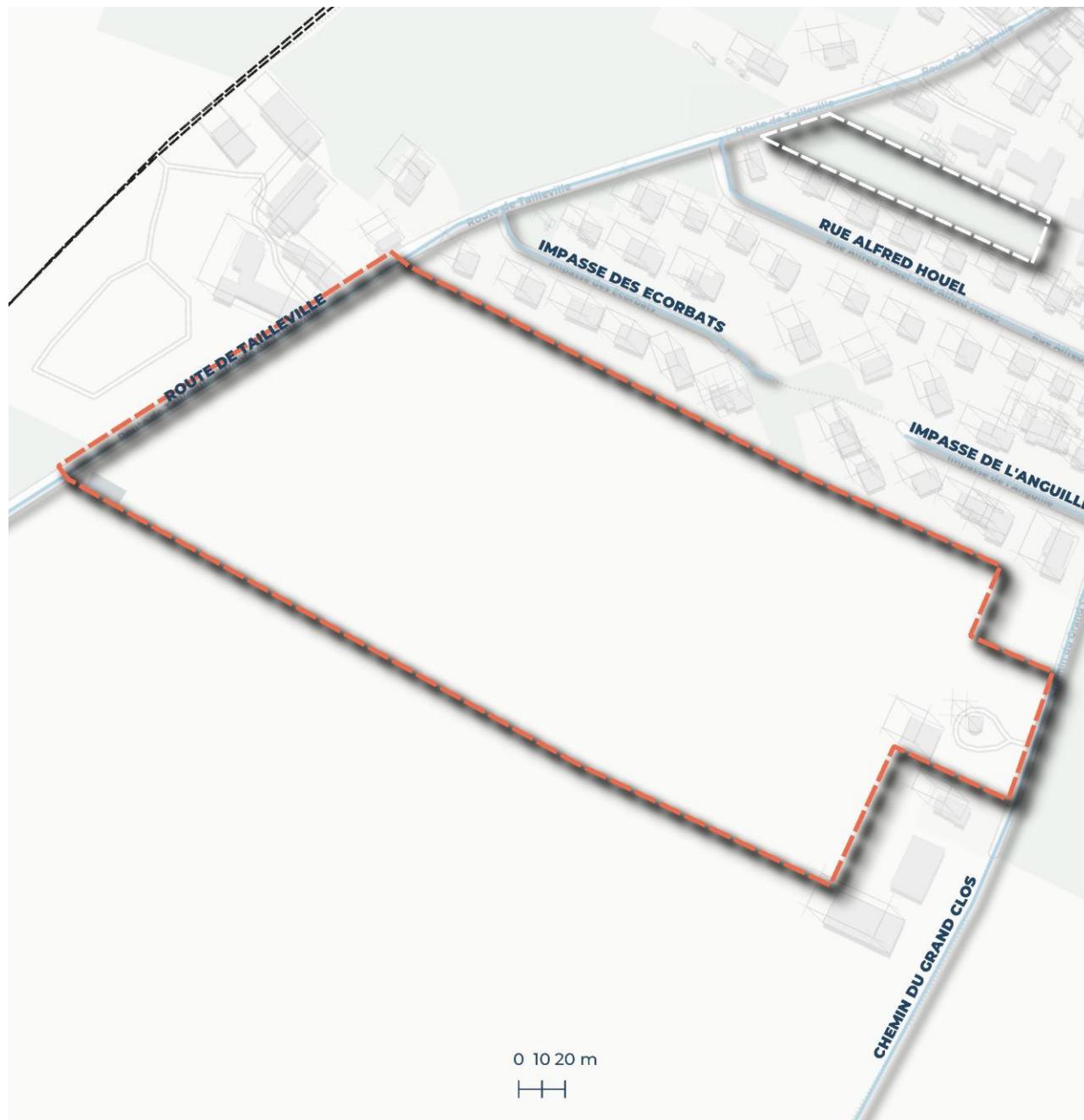
- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- ← Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Principe de création d'un espace public qualitatif
- Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Carrefour à sécuriser
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Secteur destiné à l'implantation de logements collectifs
- Bati à conserver pouvant faire l'objet d'une réhabilitation



LANGRUNE-SUR-MER – OAP

Route de Tailleville

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / route de Tailleville

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE TAILLEVILLE

Langrune-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC
Surface: 5.5ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Route de Tailleville
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, de l'équipement d'intérêt collectif notamment des équipements sportifs à vocation récréative pour les habitants de la commune. Il pourra également accueillir de l'hébergement touristique.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site constituera une opération unique couvrant l'intégralité de la zone, avec la possibilité de réaliser l'aménagement en deux phases distinctes : à l'est (parcelle ZA 14) et à l'ouest (parcelles ZA 12, 13 et 16). Ces deux phases devront être reliées par une voirie communicante et les deux opérations pourront être réalisées simultanément.
- **Mixité fonctionnelle :** L'aménagement du site devra accueillir à la fois des logements et des équipements d'intérêt collectif, contribuant ainsi à créer un environnement de vie dynamique et fonctionnel.
- **Mixité sociale :** L'aménagement du site intégrera une proportion d'au moins 25% de logements sociaux, afin de garantir une offre diversifiée et accessible.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de manière individuelle, groupée, afin de proposer une diversité de typologies de logements. Dans la partie nord du site, l'habitat individuel, (pur et groupé) pourra être construit en R+1+C. En revanche, dans la partie sud du site en limite avec l'espace agricole, l'habitat, quel qu'il soit devra être limité à deux niveaux maximum. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 20log./ha.



Vue sur la partie nord-ouest du site depuis la route de Tailleville. Source : Geostudio



Vue sur la partie est du site depuis le chemin du Grand Clos. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par plusieurs voies, depuis la route de Tailleville, et le chemin du Grand Clos. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions au futurs jardins partagés au nord du site d'OAP ainsi qu'aux futures équipements.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de laisser un espace pour la création de jardin de façon à respecter un recul par rapport à l'espace agricole. Les nouvelles constructions devront s'implanter également de manière à laisser place à la création de jardins partagés au nord-ouest du site.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un

espace public utilisable pour les habitants. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé pour aménager l'entrée de ville, et des haies devront être plantées afin de créer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles adjacents. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent et d'améliorer la capacité d'accueil pour les espèces. Les éléments naturels en bordure sud seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection favorisera l'installation à long terme des espèces des milieux bocagers. De plus une mixité de toitures, notamment en limite sud, sera favorisée afin d'éviter une uniformité de toitures plates. Un cône de vue sur la Basilique Notre-Dame et l'Eglise Saint-Rémy de Douvres depuis la route de Tailleville devra être maintenu.

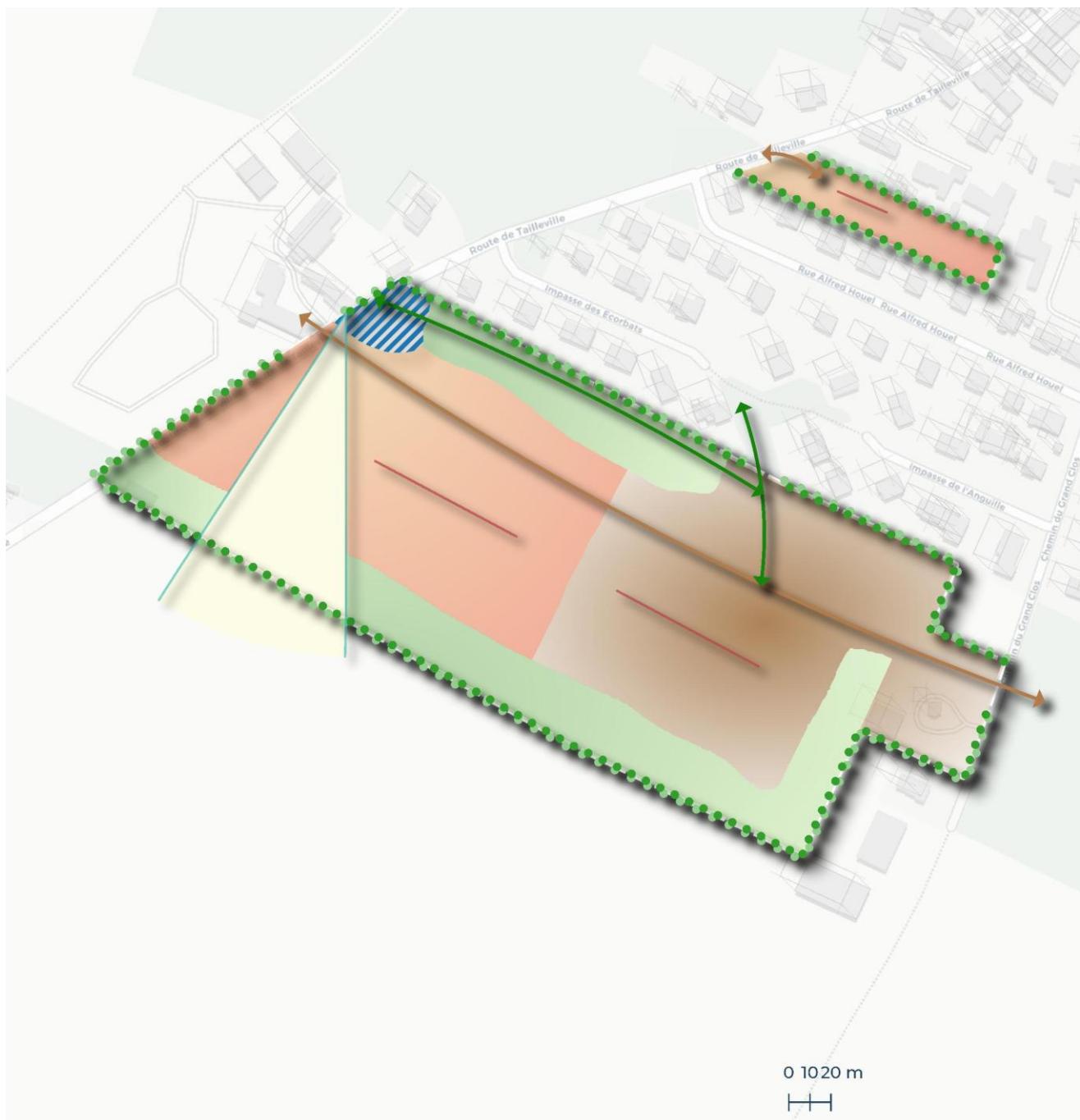


Vue sur la basilique depuis la route de Tailleville. Source : Geostudio



Vue sur l'église depuis la route de Tailleville. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE TAILLEVILLE

Légende :

- ← Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- △ Perspective visuelle à valoriser
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel non bâti à préserver
- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales

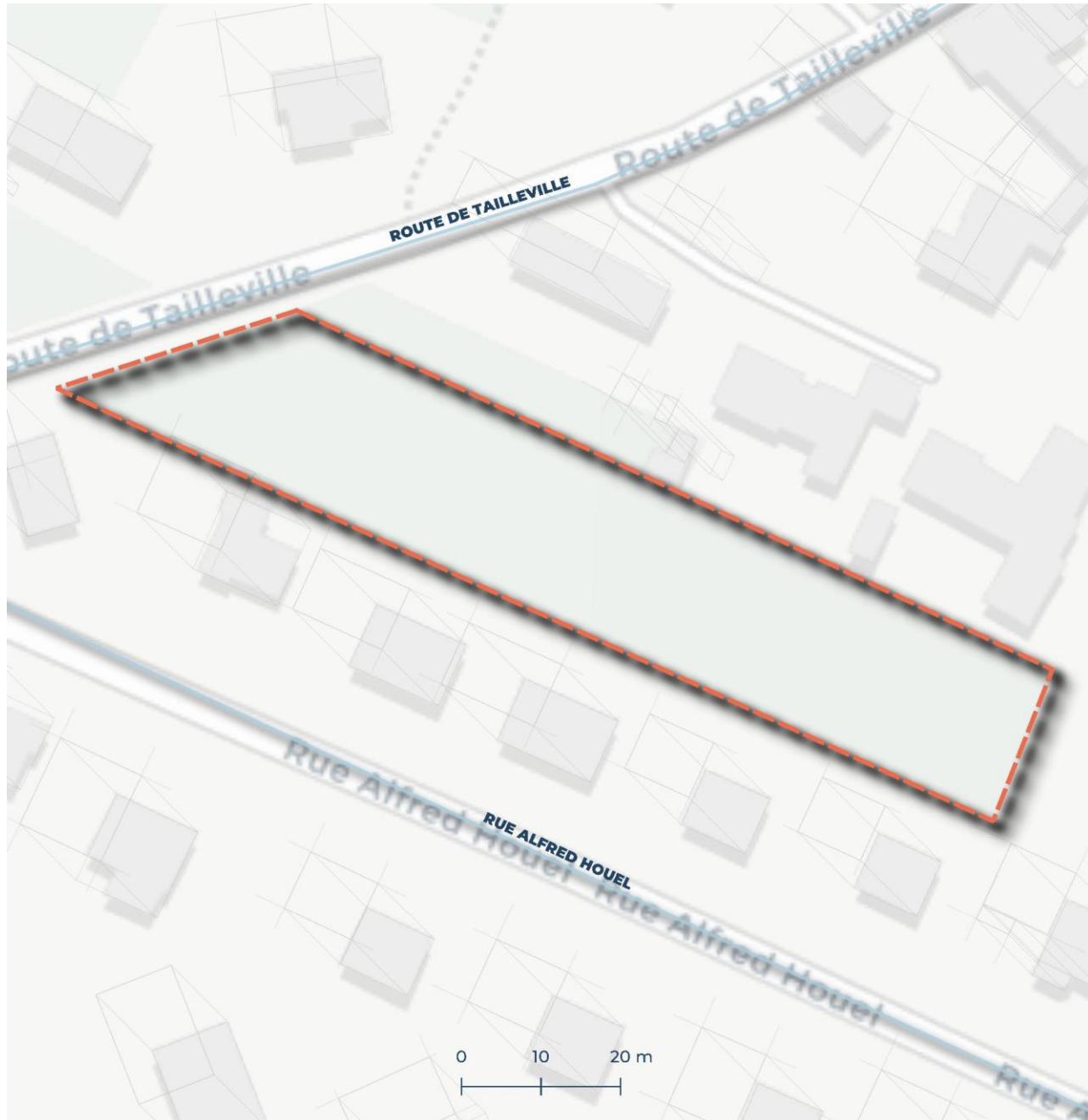


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

LANGRUNE-SUR-MER – OAP

Route de Tailleville 2

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / route de Tailleville 2

PLUi CC Coeur de Nacre

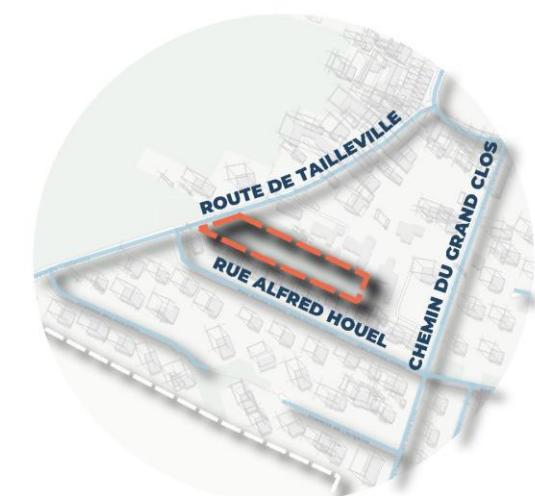


OAP ROUTE DE TAILLEVILLE 2

Langrune-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UC
Surface: 0.29ha

Caractéristique du site : Pature,
jardins partagés



- OAP ROUTE DE TAILLEVILLE 2
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de manière individuelle, groupée, afin de proposer une diversité de typologies résidentielles. L'habitat individuel (pur et groupé) pourra être construit en R+1+C.



*Vue sur le site depuis la route de Tailleville.
Source : Google maps*



*Vue sur le site depuis la route de Tailleville.
Source : Google maps*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies, depuis la route de Tailleville.



Vue sur l'accès au site depuis la route de Tailleville.

Source : Google maps

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe sud-est – nord-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé sur les pourtours du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / route de Tailleville 2

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP ROUTE DE TAILLEVILLE 2

Légende :

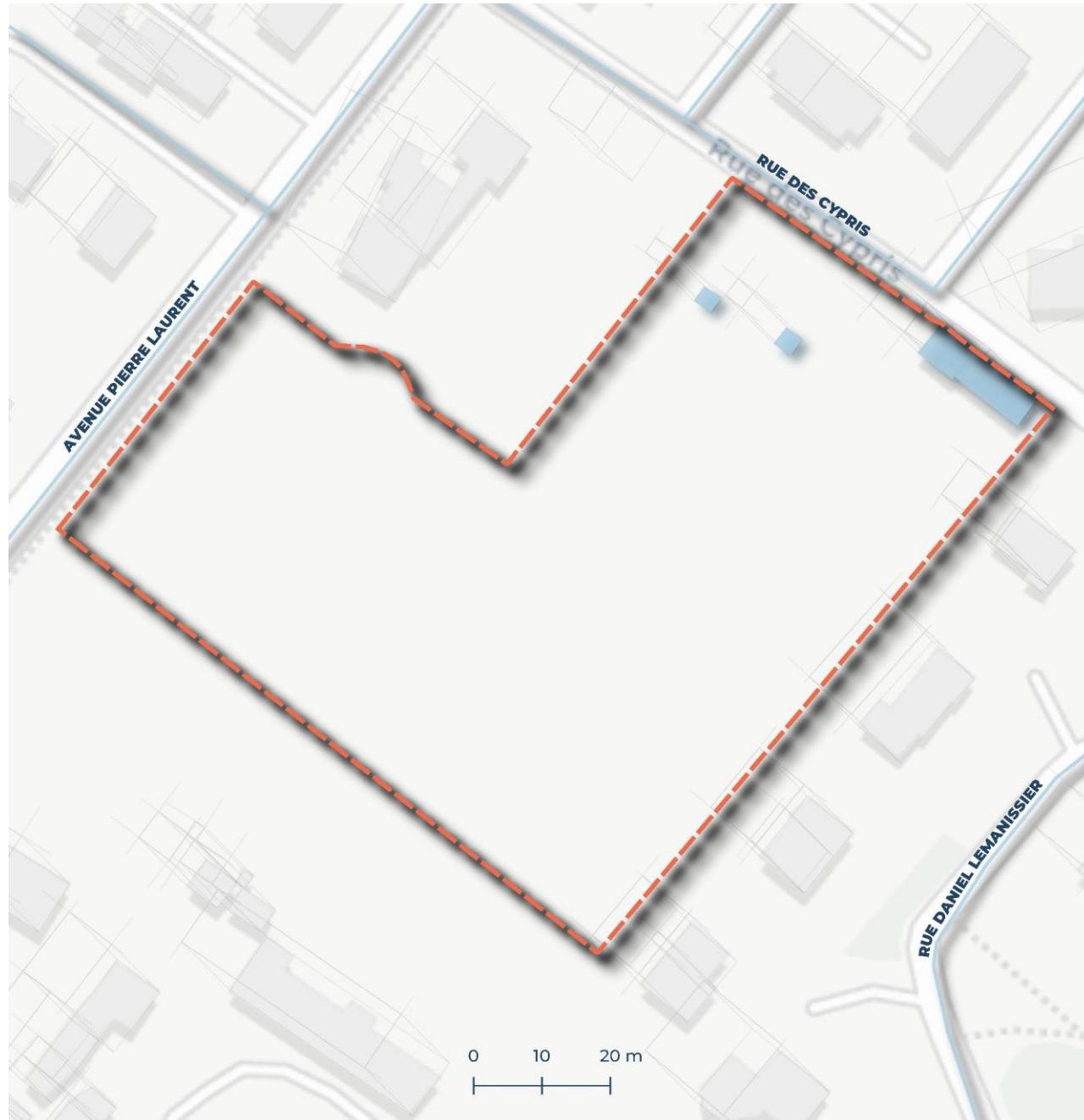
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



LUC-SUR-MER – OAP Avenue Pierre-Laurent



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Avenue Pierre Laurent

PLUi CC Cœur de Nacre

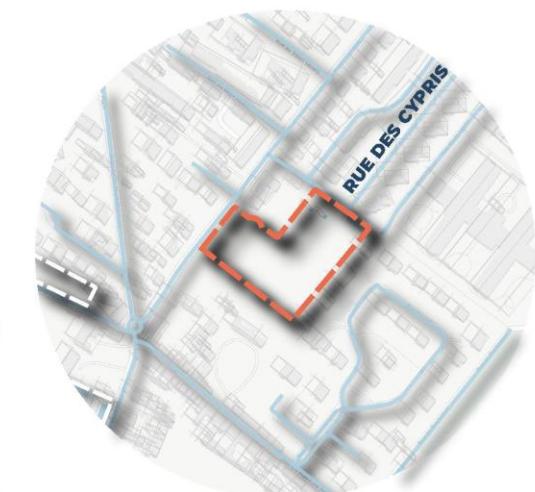


OAP AVENUE PIERRE LAURENT

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC
Surface: 0.79ha

Caractéristique du site : Friche



- OAP Avenue Pierre Laurent
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements collectifs, ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. Ces nouvelles constructions seront limitées à deux niveaux d'habitation au maximum (R+1, R+C, R+1+C non aménageables). L'opération menée sur le site devra permettre la production d'une quinzaine de logements, en respectant une densité bâtie nette minimum de 20log./ha.



Vue aérienne sur le site. Source : Google earth

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue des Cypris et l'avenue Pierre Laurent en préservant au maximum les murs présents le long de ces voies. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver des espaces d'intimité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des jeux de volumes.

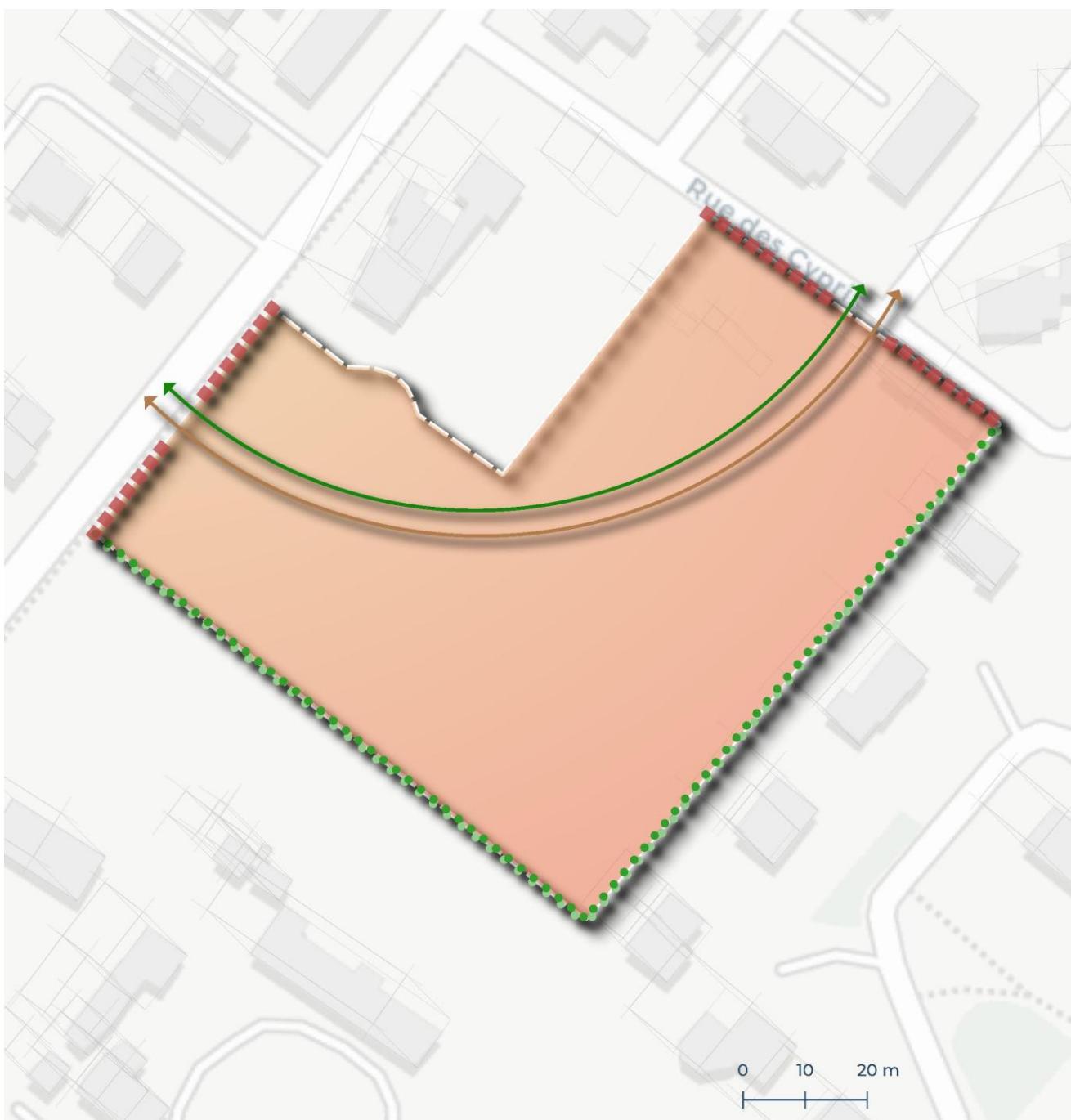
- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitements paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les franges sud et est du site permettant notamment d'assurer une bonne transition paysagère et architecturale avec les habitations de caractères situé au sud. Un accès à travers les murs identifiés sur le schéma ci-dessous pourra être créé mais celui-ci devra être accompagné d'un travail suffisant pour garantir le maintien et la préservation des structures existantes

- **Programmation :** Sans objet.



Vues sur les murs à conserver le long des voies qui bordent le site.
Source : Geostudio



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP AVENUE PIERRE LAURENT

Légende :

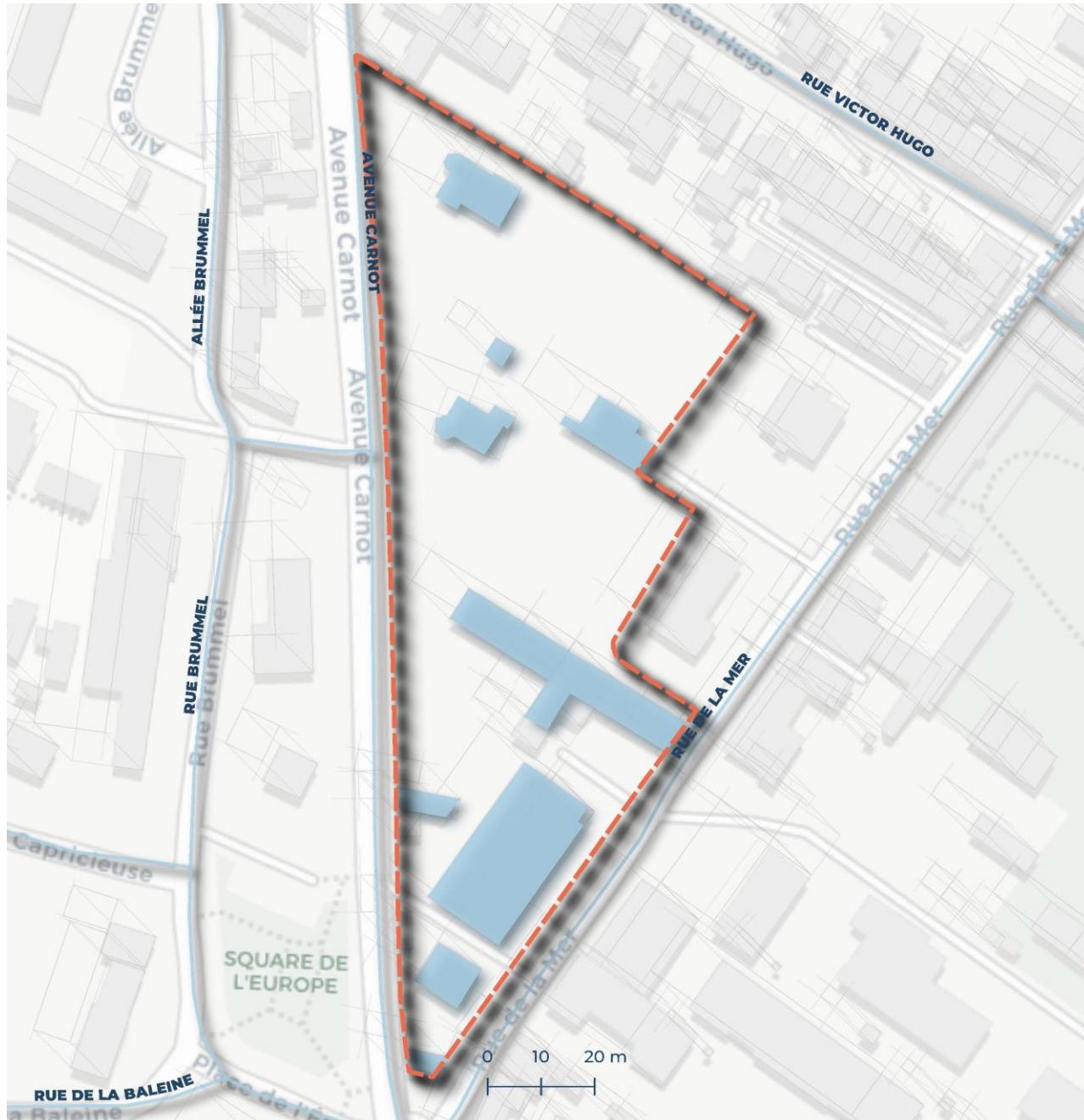
- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



LUC-SUR-MER – OAP Avenue Carnot



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Avenue Carnot

PLUi CC Coeur de Nacre

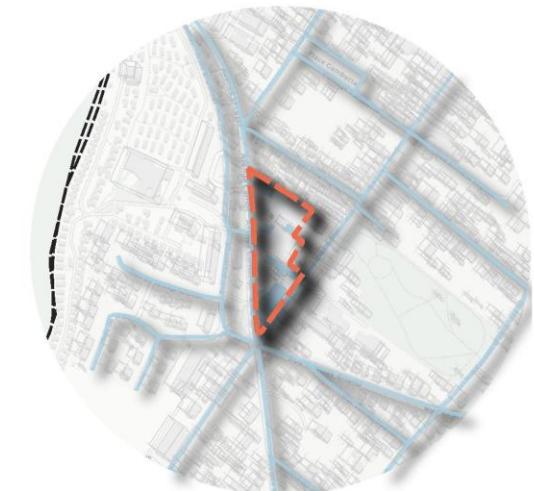


OAP AVENUE CARNOT

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UA2
Surface: 0.77ha

Caractéristique du site : Secteur résidentiel et commercial



- OAP Avenue Carnot
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat et de l'activité économique (artisanat et commerce de détails).
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement de la partie nord du site à vocation d'habitat pourra faire l'objet d'opérations multiples.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération, comprendra une part d'habitat et une part d'activité économique.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site pourra prendre la forme de logements individuels (purs ou groupés). Les nouvelles constructions devront respecter les échelles et volumes du bâti environnant afin de s'intégrer harmonieusement au cadre urbain existant. En cas de division parcellaire, il ne pourra être construit plus de 1 à 2 logements au maximum par terrain.

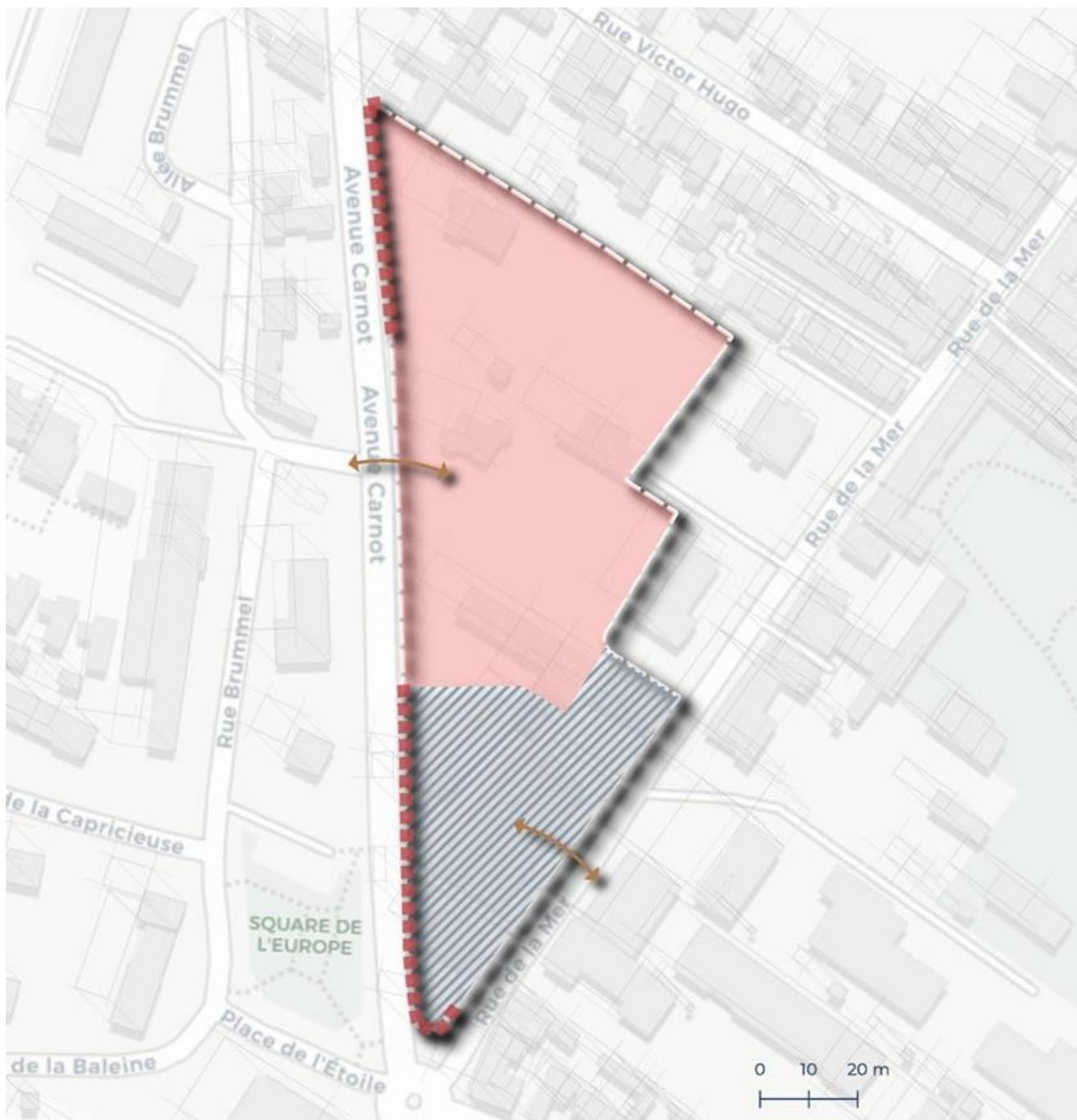


Vue sur les commerces au sud du site de l'OAP depuis la rue de la Mer. Source : Google Maps



Vue sur l'habitation au nord du site de l'OAP depuis l'Avenue Carnot. Source : Google Maps

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles depuis la rue de la Mer et l'avenue Carnot.
- **Implantations et orientations des constructions :**
Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe est-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. L'activité économique (artisanat et commerces de détails) devra s'implanter en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé sur les pourtours du site (hors front de rue). Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement avec l'architecture des constructions environnantes. Le mur identifié sur le schéma ci-dessous devra être préservé au maximum.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP AVENUE CARNOT

Légende :

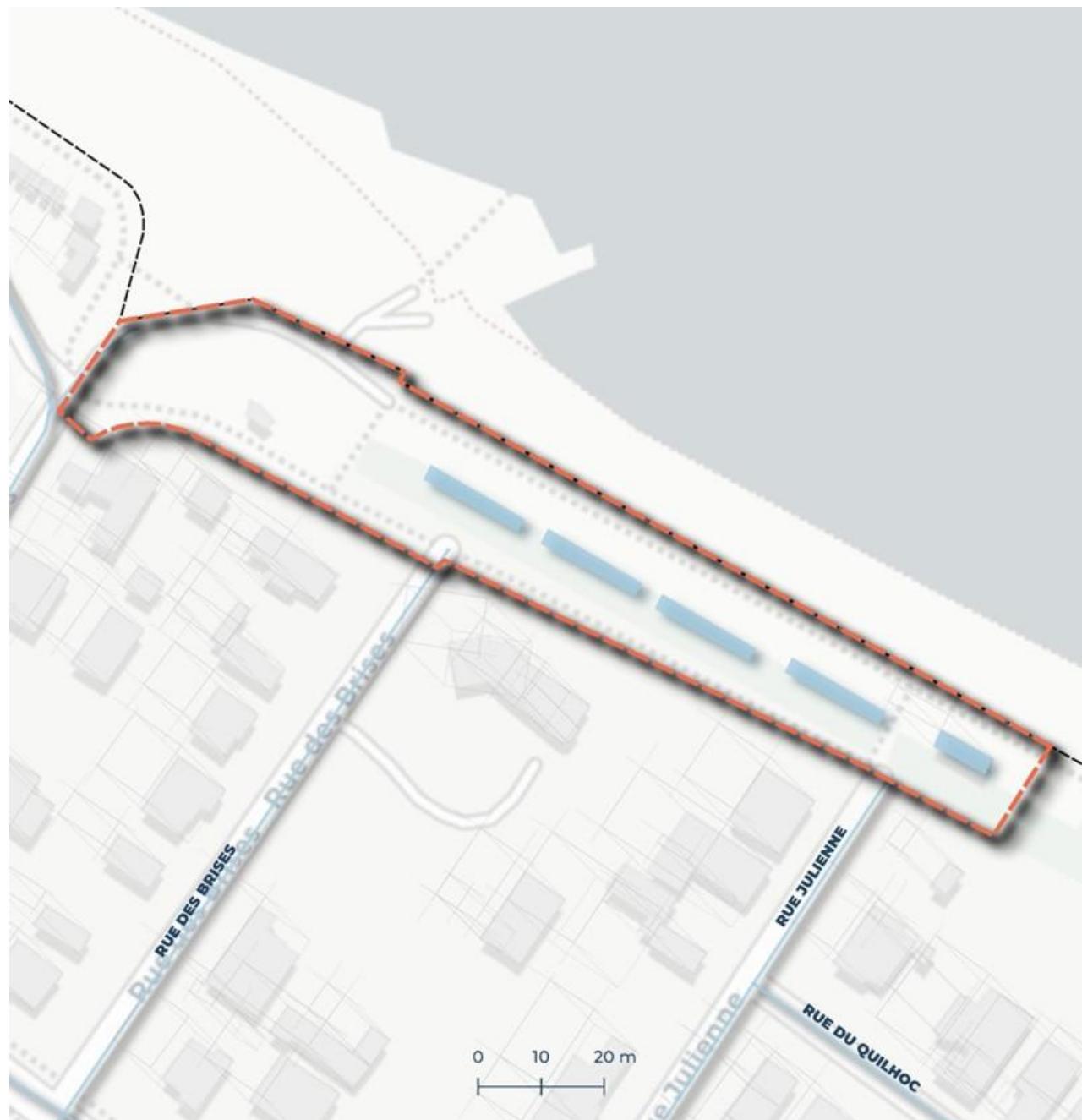
- Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Secteur à dominante résidentielle, logements individuels
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques d'artisanat et de commerce de détails en rez-de-chaussée



LUC-SUR-MER – OAP Brèche Marais



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Brèche Marais

PLUi CC Coeur de Nacre



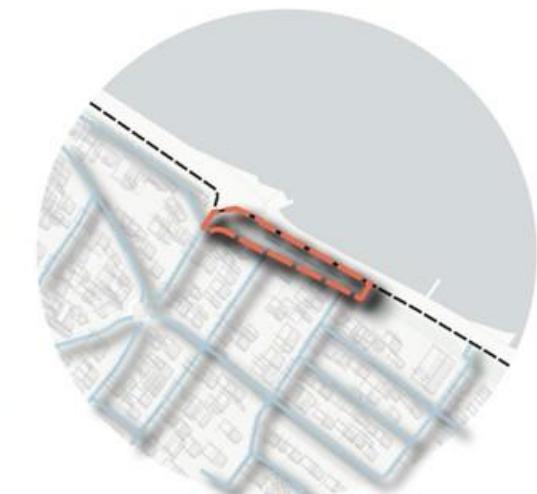
OAP BRÈCHE MARAIS

Luc-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UB2

Surface: 0.33ha

Caractéristique du site : Secteur côtier



- OAP Brèche Marais
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement du commerce, de la restauration et à réaménager un espace public.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération menée sur le site comprendra une part d'équipement public ainsi qu'une part de commerce et de restauration.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions devront limiter leurs volumes et hauteurs de façon à créer une harmonie avec les bâtis existants, tout en respectant les Espaces Proches du Rivage (EPR). Une extension légère et limitée de ces nouvelles constructions pourra être possible à condition de garantir la préservation des vues sur la mer.



*Vue sur les bâtis existants sur le site de l'OAP.
Source : Geostudio*



*Vue sur les bâtis existants sur le site de l'OAP.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Le site de l'OAP permettra de relier la promenade piétonne en hauteur, les commerces alentours et la voie douce en contrebas. Cette voie douce, longeant le bord de la plage, sera accessible aux personnes à mobilité réduite, facilitant l'accès aux nouveaux commerces. Aucun accès pour les véhicules motorisés ne sera prévu, afin de créer un véritable espace apaisé dédié aux déplacements doux.



Vue la promenade en hauteur. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouveaux bâtiments destinés au commerce et à la restauration devront s'intégrer en respectant l'emprise au sol des bâtis existants. Ils devront être positionnés de manière à préserver un espace à l'ouest du site, en vue de la création d'un espace public.



Vue sur l'implantation des bâtis existants . Source : Geostudio

- **Gestion hydraulique :** Sans objet.
- **Traitement paysager et architectural :** Les vues sur la mer depuis la promenade piétonne en hauteur devront être préservées. Des cônes de vue devront ainsi être maintenus pour garantir cet objectif. Les nouvelles constructions devront limiter leurs hauteurs de façon à préserver ces cônes de vue et ainsi respecter les Espaces Proches du Rivage.



Vue sur la mer depuis la promenade piétonne. Source : Geostudio



Vue sur la mer depuis la promenade piétonne. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre

OAP BRÈCHE MARAIS

Légende :

- ➡ Principe de cheminement doux
- ↙ Perspective visuelle à valoriser
- ▨ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques d'artisanat et de commerce de détails
- Promenade piétonne
- Circulations douces (piétons, cyclistes, accès PMR)
- Espace naturel ou paysager à créer et à préserver



LUC-SUR-MER – OAP Chemin de la Vallée



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Chemin de la Vallée

PLUi CC Cœur de Nacre



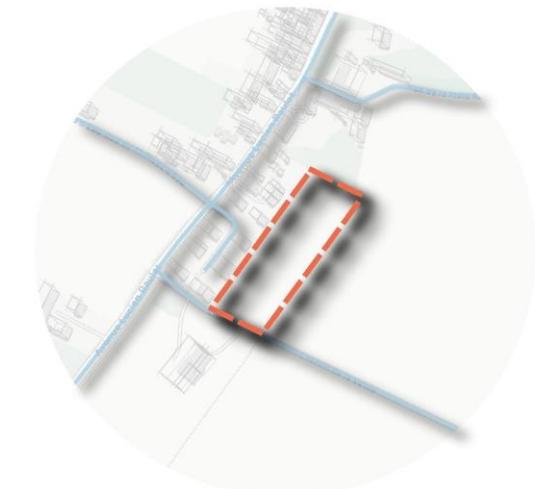
OAP CHEMIN DE LA VALLÉE

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC

Surface: 0.96ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Chemin de la Vallée
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra s'implanter de façon individuelle, en lots libres mais aussi de façon groupée (avec mitoyenneté). L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 20 log./ha.



*Vue sur le site depuis le chemin de la Vallée .
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis le chemin de la Vallée .
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le chemin de la Vallée. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :
 - De créer une connexion cyclable entre le chemin de la Vallée et la rue de la Mare Roslay.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.



Vue sur la future voie cyclable à l'ouest du site de l'OAP le chemin de la Vallée.

Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait des habitations existantes à l'ouest. De plus, un recul sera nécessaire par rapport à l'espace agricole, afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable situé sur la frange est.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé le long des franges ouest, est et sud du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent. Le mur au nord du site devra être préservé, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Vue sur le mur à conserver au nord du site de l'OAP depuis le chemin de la Vallée. Source : Geostudio

- **Programmation :** L'aménagement du secteur ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1er janvier 2031.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP CHEMIN DE LA VALLÉE

Légende :

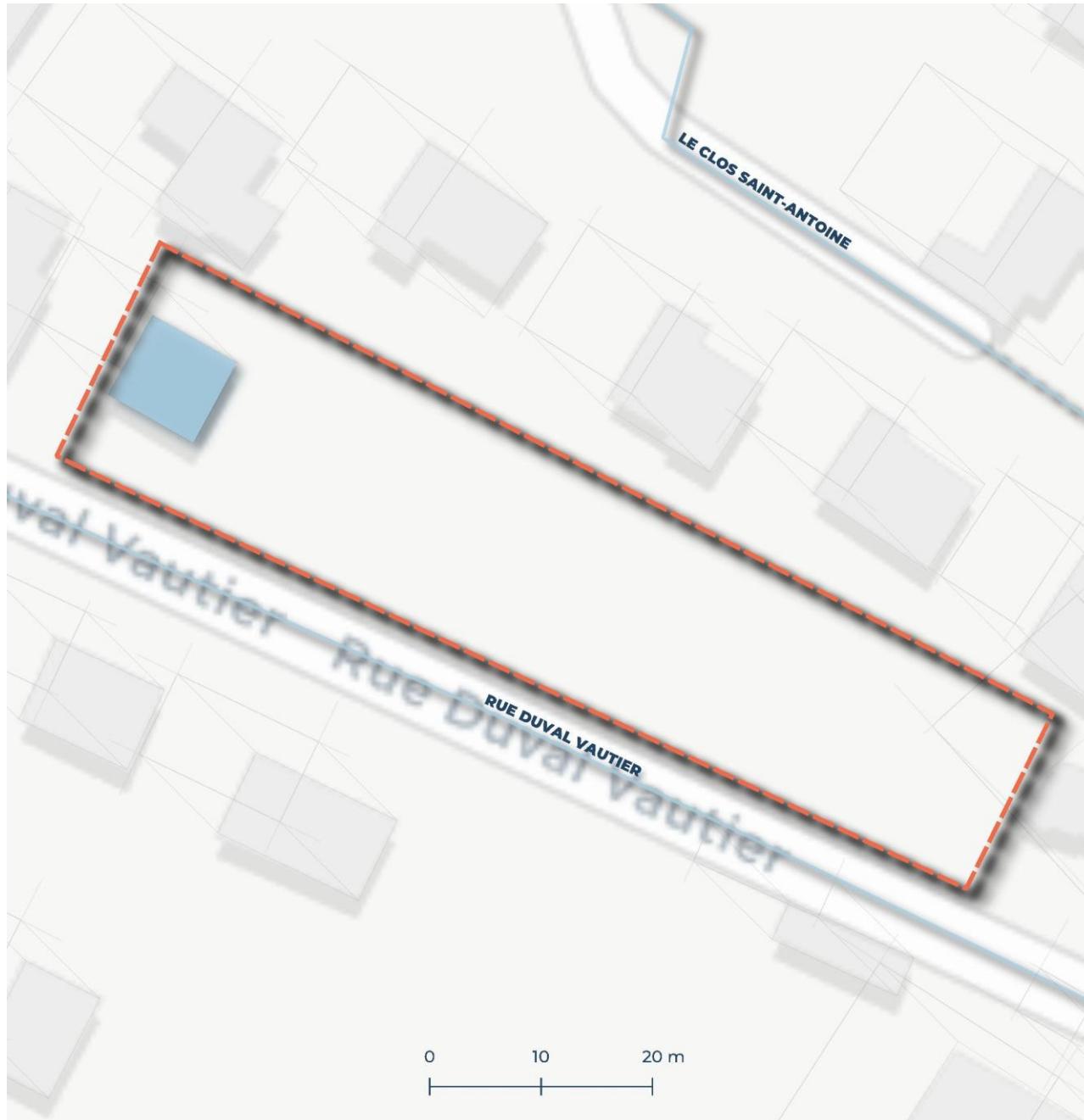
- Elément architectural à protéger
- Nouvelle voie à double sens à créer
- Perspective d'accès à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



LUC-SUR-MER – OAP Rue Duval Vautier



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / rue Duval Vautier

PLUi CC Cœur de Nacre

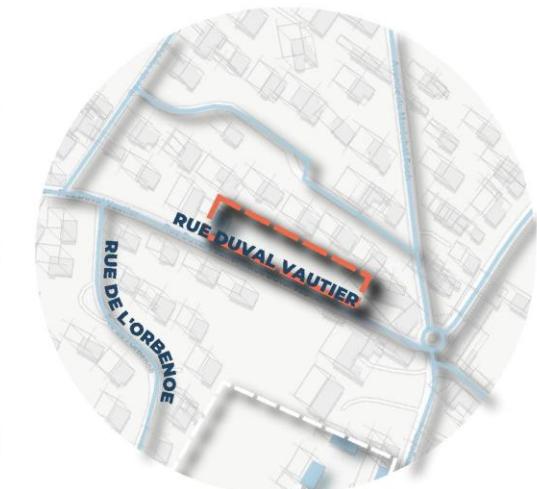


OAP RUE DUVAL VAUTIER

Luc-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UC
Surface: 0.18ha

Caractéristique du site : Habitation
et fond de jardin



- OAP rue Duval Vautier
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Le projet prévoit exclusivement des habitations individuelles. Ces nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les hauteurs et volumes des logements environnants. L'opération engagée sur le site vise à produire environ 4 logements.



Vue aérienne sur le site. Source : Google earth

- **Accès et desserte :** Chaque nouvelle construction sera accessible par une voie depuis la rue Duval Vautier. L'aménagement du secteur devra prévoir la sécurisation des déplacements modes doux.
- **Implantations et orientations des constructions :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver des espaces d'intimité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des jeux de volumes. Une implantation du faîte Nord/Sud est privilégié ici.
- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange nord du site. Les arbres identifiés sur le schéma ci-dessous devront être conservés. Afin d'assurer la préservation pérenne de ces arbres, ils seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ceci permettra la conservation de ces éléments comme lieux de transit voire d'habitats pour l'avifaune notamment.
- **Programmation :** Sans objet.



Vues sur les arbres à conserver depuis la rue Duval Vautier
Source : Google earth



PLUi CCCN / rue Duval Vautier

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP RUE DUVAL VAUTIER

Légende :

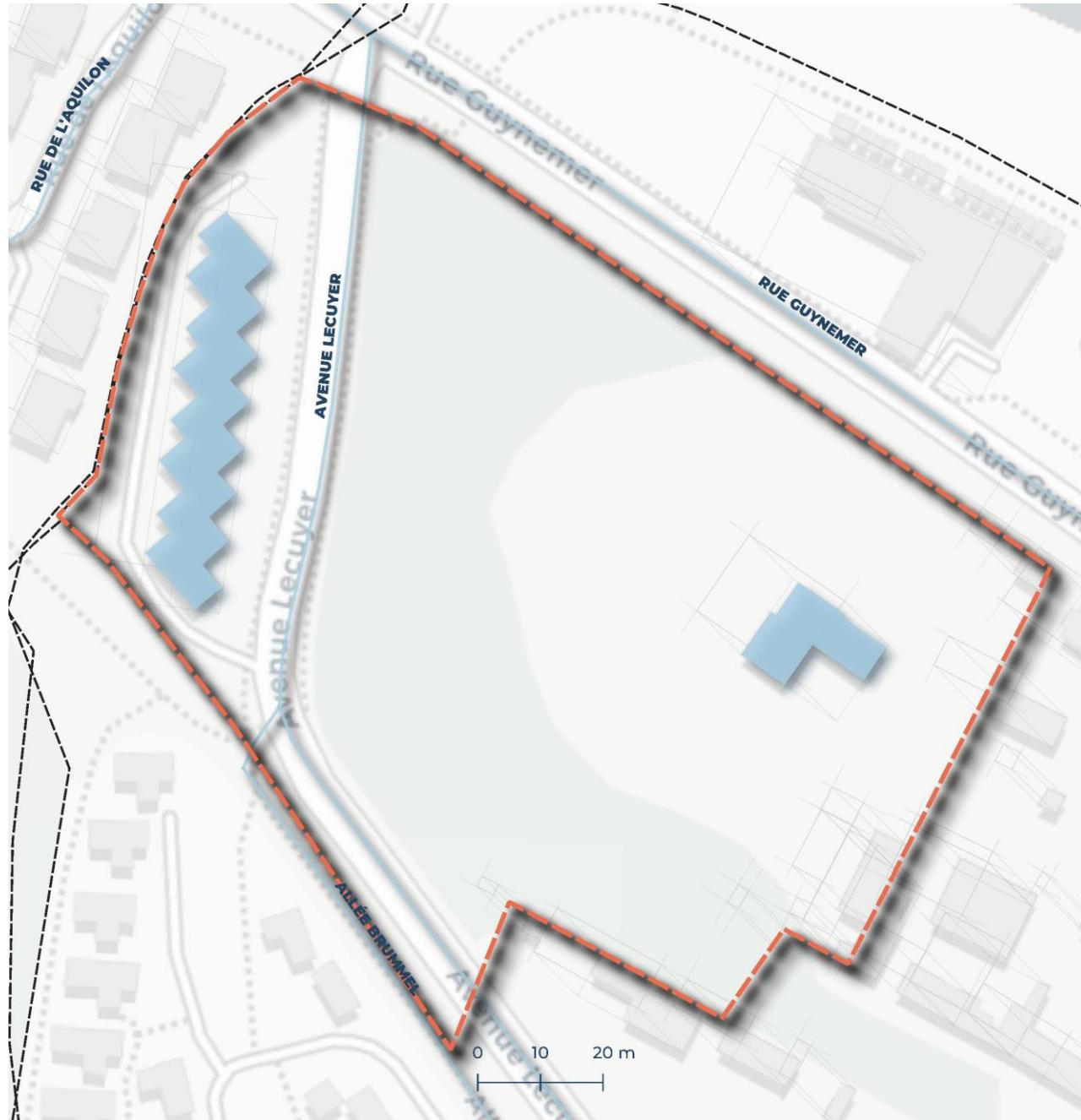
- ● ● Arbre à conserver
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ↔ Principe de cheminement doux
- ● ● Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Secteur à dominante résidentielle, logements individuels



LUC-SUR-MER – OAP La Brèche du Moulin



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / La Brèche du Moulin

PLUi CC Coeur de Nacre

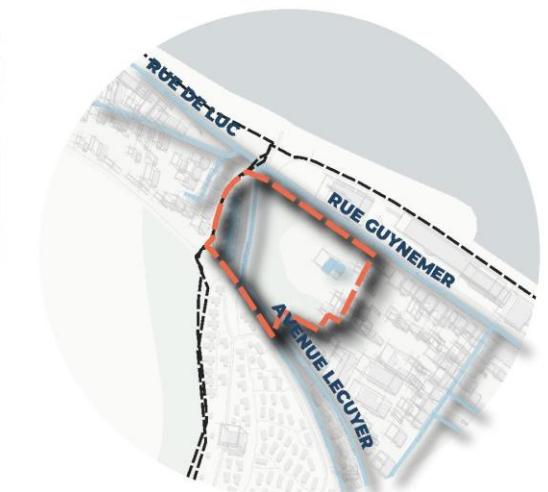


OAP LA BRÈCHE DU MOULIN

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UT2
Surface: 1.39ha

Caractéristique du site : Habitation
et jardin arboré



- OAP La brèche du Moulin
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir de l'hôtel ainsi que d'améliorer les connexions douces. Tout autre type d'hébergements touristiques est interdit dans le secteur (camping,...).
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Les nouvelles constructions devront respecter les échelles et volumes du bâti environnant afin de s'intégrer harmonieusement au cadre existant. Elles pourront ainsi adopter une forme de bâtiment collectif avec une hauteur maximale de 4 niveaux, soit R+2+C.



Vue sur le bâtiment à l'intérieur du site de l'OAP depuis la rue Guynemer. Source : Geostudio



Vue sur les bâtiments à l'est du site de l'OAP depuis la rue Guynemer. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue Guynemer et l'avenue Lecuyer, sans possibilité d'ouverture d'entrée ou de sortie supplémentaire sur la rue Guynemer. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions à l'allée Brummel et à la voie cyclable au sud-ouest du site ainsi que les futures espaces de jardin.
- De relier l'allée Brummel à la rue Guynemer.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.



Vue sur la voie cyclable au sud-ouest du site de l'OAP depuis l'avenue Lecuyer. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions devront s'implanter en bordure de rue pour garantir le front bâti le long de la rue Guynemer et créer une cohérence architecturale avec le bâti existant à conserver dans l'avenue Lecuyer (voir schéma ci-dessous). Leur implantation devra également permettre la création d'allées plantées, tout en favorisant des perspectives paysagères et visuelles.

PLUi CCCN / La Brèche du Moulin

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé le long de l'avenue Lecuyer. L'aménagement du site devra prévoir des perspectives paysagères et visuelle.



Vue sur le mur à conserver au sud du site de l'OAP depuis l'avenue Lecuyer. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Cœur de Nacre



OAP LA BRÈCHE DU MOULIN

Légende :

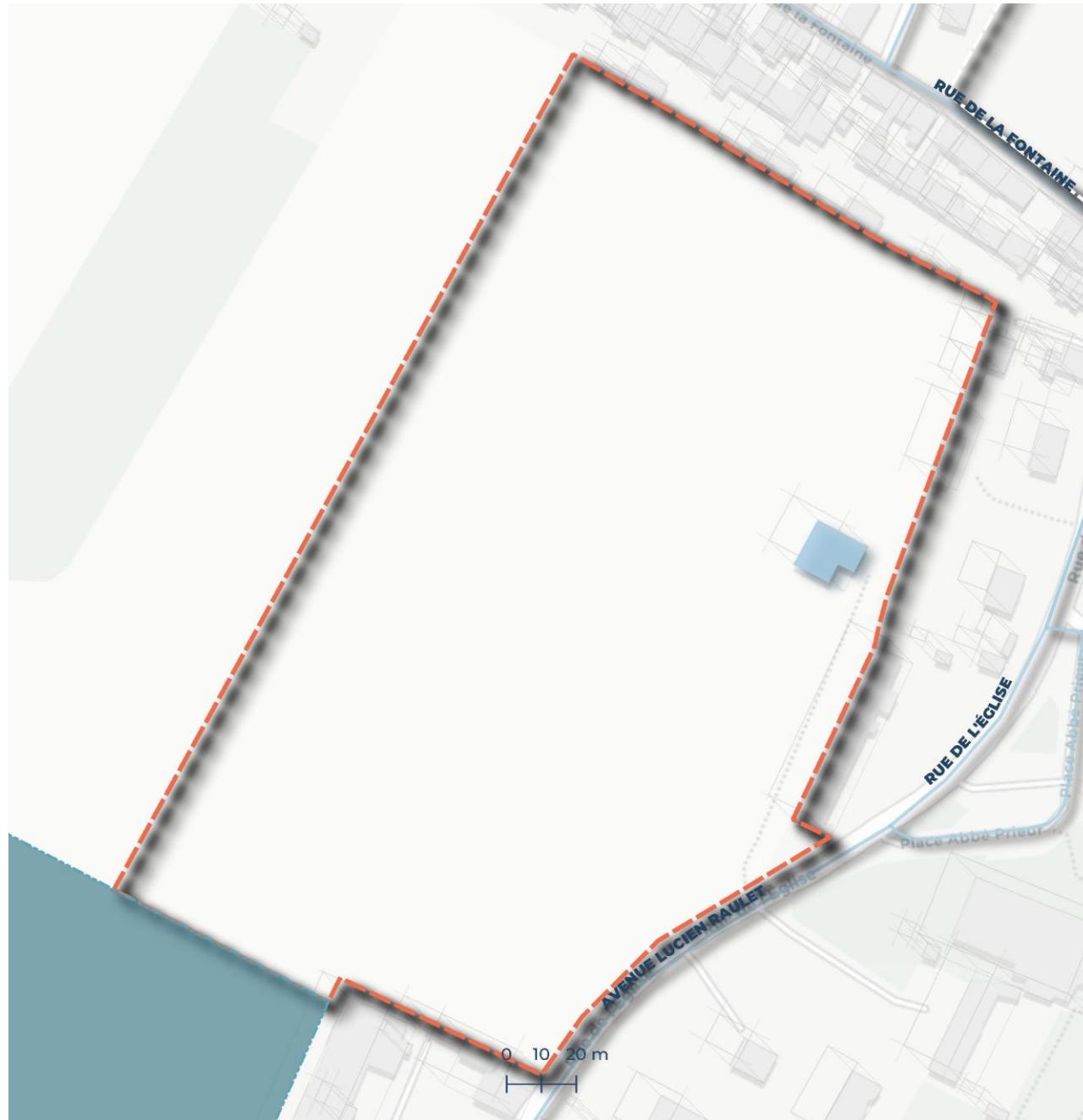
- Arbre à créer ou à conserver
- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- ←→ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Principe de front urbain à assurer
- △ Perspective visuelle à valoriser
- Secteur destiné à l'implantation d'hôtel
- Promenade piétonne
- Espace naturel ou paysager à créer et à préserver



LUC-SUR-MER – OAP Rue de l'Eglise



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue de l'Eglise

PLUi CC Cœur de Nacre

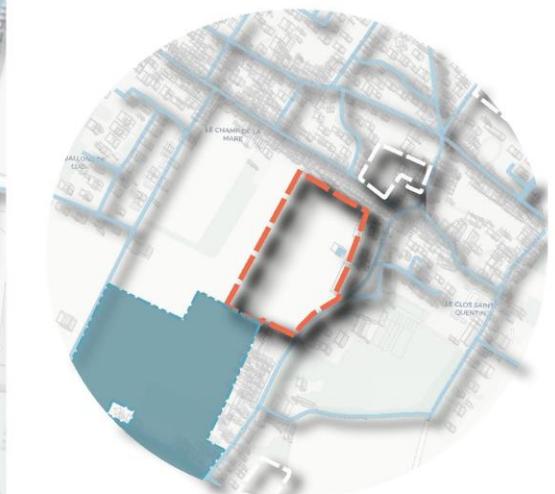


OAP RUE DE L'EGLISE

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC
Surface: 3.98ha

Caractéristique du site : Culture agricole



- OAP Rue de l'Eglise
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, de l'hébergement, du commerce, des activités de services et des équipements d'intérêt collectif.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Les constructions réalisées sur le site seront à destination d'habitat, d'hébergement, de commerce et d'activités de service et d'équipement d'intérêt collectif. Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, aucun meublé de tourisme ne pourra être construit dans la partie nord du site.
- **Mixité sociale :** L'opération comprendra par ailleurs une part de logements locatifs sociaux en accession.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera impérativement une mixité de formes urbaines, comprenant des logements collectifs ainsi que des habitations individuelles, isolées et groupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. De plus cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations au sud du site. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum d'environ 20log./ha.



Vue sur le site depuis l'entrée de celui-ci. Source : Geostudio



Vue sur les habitations au sud du site depuis l'entrée de celui-ci. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis l'avenue Lucien Raulet. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- De relier l'ensemble des futures constructions aux commerces et services du centre-bourg.
- De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant de maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de laisser un espace pour la création d'équipements tout en respectant également un recul par rapport à l'espace agricole côté ouest.

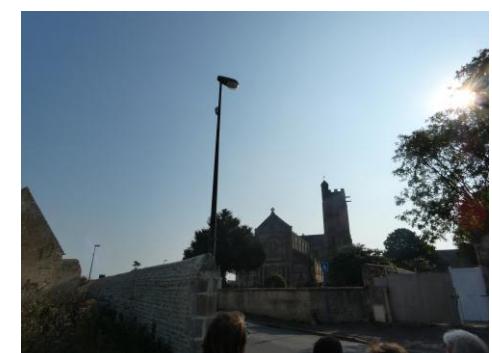
- **Stationnement :** Un espace de stationnement devra être créé au nord du site. Cet espace sera accompagné d'un traitement paysager de qualité permettant ainsi une ouverture vers le sud pour les parcelles situées rue de la Fontaine (au nord du site).

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

- **Traitement paysager et architectural :** Un aménagement paysager devra être réalisé le long des franges ouest du site. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent. Les murs au sud du site devront être préservés, comme indiqué sur le schéma ci-dessous. Le mur identifié au nord pourra faire l'objet d'ouvertures de la part des parcelles au nord mais devra être préservé au maximum. De plus une perceptive visuelle sur l'église à l'est du site devra être préservée.

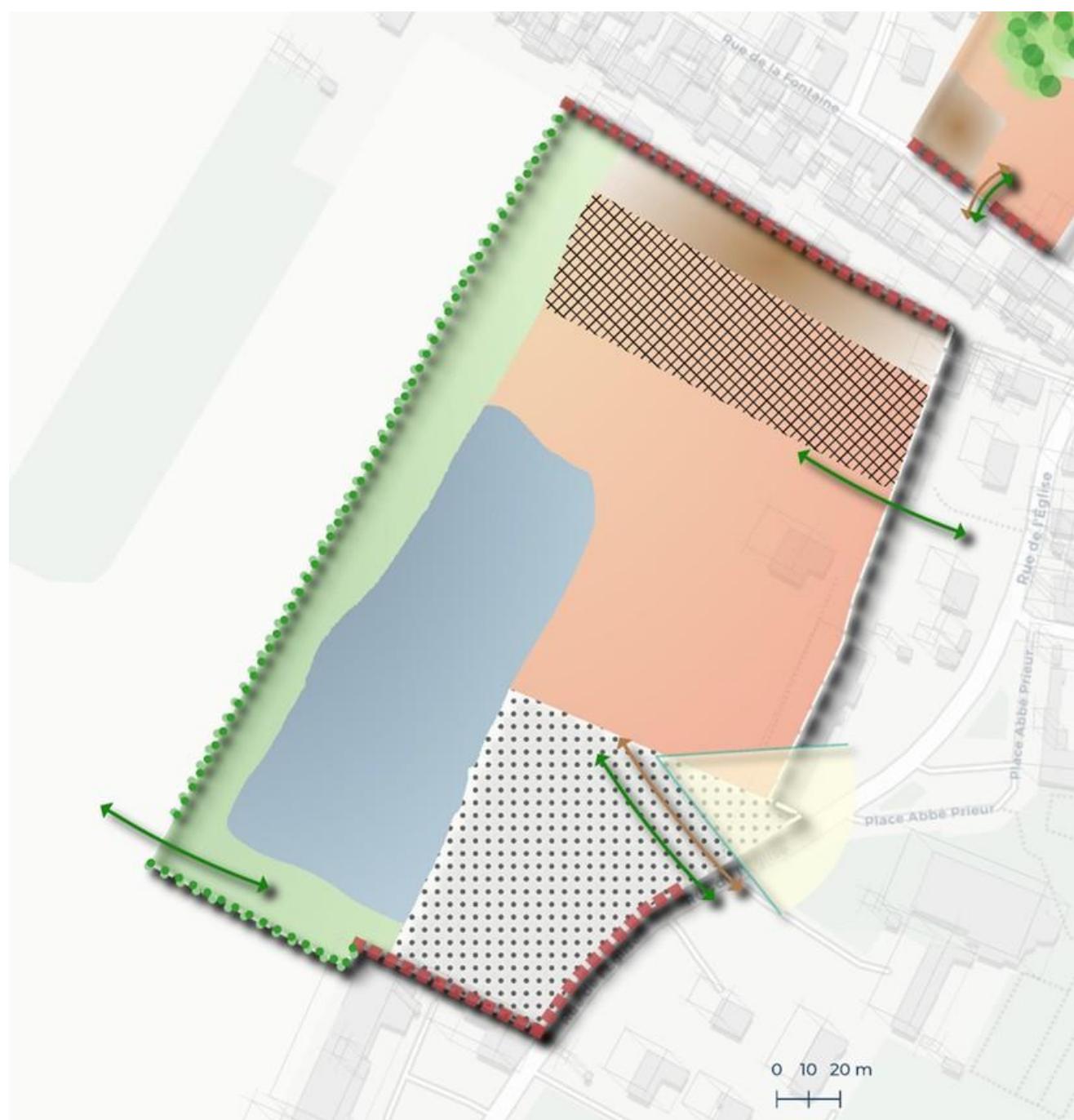


Vue sur les murs à conserver au sud du site de l'OAP. Source : Geostudio



Vue sur l'église à l'est du site de l'OAP. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE L'EGLISE

Légende :

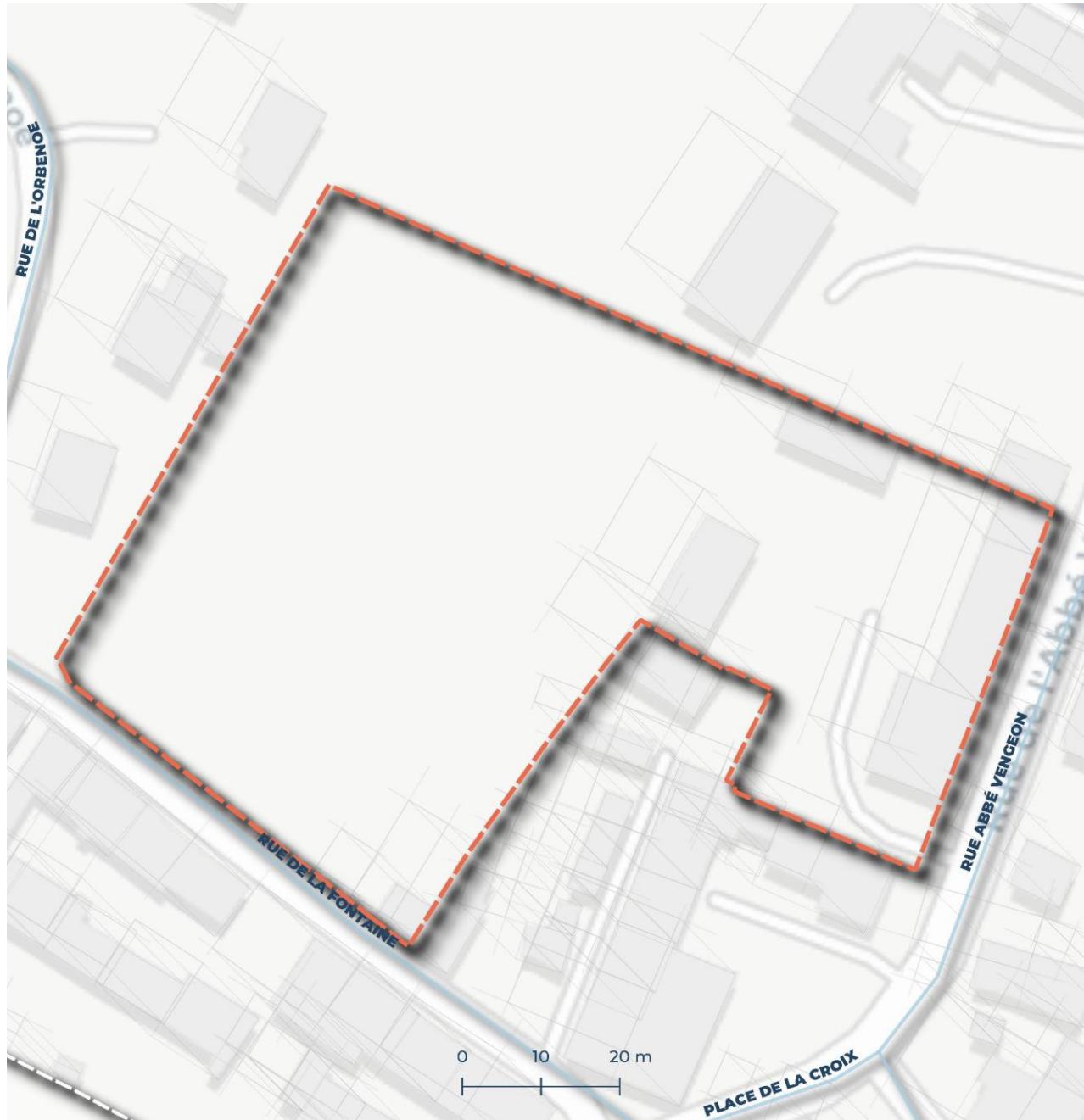
- Elément architectural à protéger
- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- ↔ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- ▲ Perspective visuelle à valoriser
- Secteur de mixité des destinations (équipement et/ou habitat)
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples)
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de stationnements
- Secteur destiné à l'implantation de logements collectifs
- ❖❖❖ Secteur destiné à l'implantation de résidence principale



LUC-SUR-MER – OAP Rue de la Fontaine



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Rue de la Fontaine

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE LA FONTAINE

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC

Surface: 0.65ha

Caractéristique du site : Friche



- OAP Rue de la Fontaine
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'opération menée sur le site comprendra une part d'habitation et une part d'équipement d'intérêt collectif notamment avec la création de stationnement.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements collectifs ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. De plus cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations à proximité du site. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum d'environ 20log./ha. Les nouvelles constructions en limite nord du site devront limiter leur hauteur et volume afin assurer une bonne transition paysagère et architectural avec l'habitation de caractère situé au nord.



Vue sur les habitations autour du site depuis la rue de la Fontaine. Source : Geostudio



Vue sur les habitations autour du site depuis la rue de la Fontaine. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera avec une entrée depuis la rue de la Fontaine en préservant au maximum le mur existant au sud du site et une sortie depuis la rue Abbé Vengeon. L'opération comprendra un système interne de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier l'ensemble des futures constructions aux commerces et services du centre-bourg.
- **Implantations et orientations des constructions :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver des espaces d'intimité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des jeux de volumes. Un espace devra également être réservé pour la création d'un stationnement au nord du site (voir schéma ci-dessous). De plus, les nouvelles constructions devront permettre par leur implantation de préserver des espaces ouverts et partagés entre les habitants du quartier et contribuer à reconstituer une façade bâtie le long de la rue Abbé Vengeon.



Vue de la façade bâtie à reconstituer depuis la rue Abbé Vengeon. Source : Geostudio

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange nord du site permettant notamment d'assurer une bonne transition paysagère et architecturale avec l'habitation de caractère situé au nord. Des espaces ouverts et partagés devront être créés sur la partie centrale du site. Ces espaces seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales. Le mur au sud du site devra être préservé au maximum, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Vue sur le mur à conserver au sud du site de l'OAP. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Rue de la Fontaine

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE LA FONTAINE

Légende :

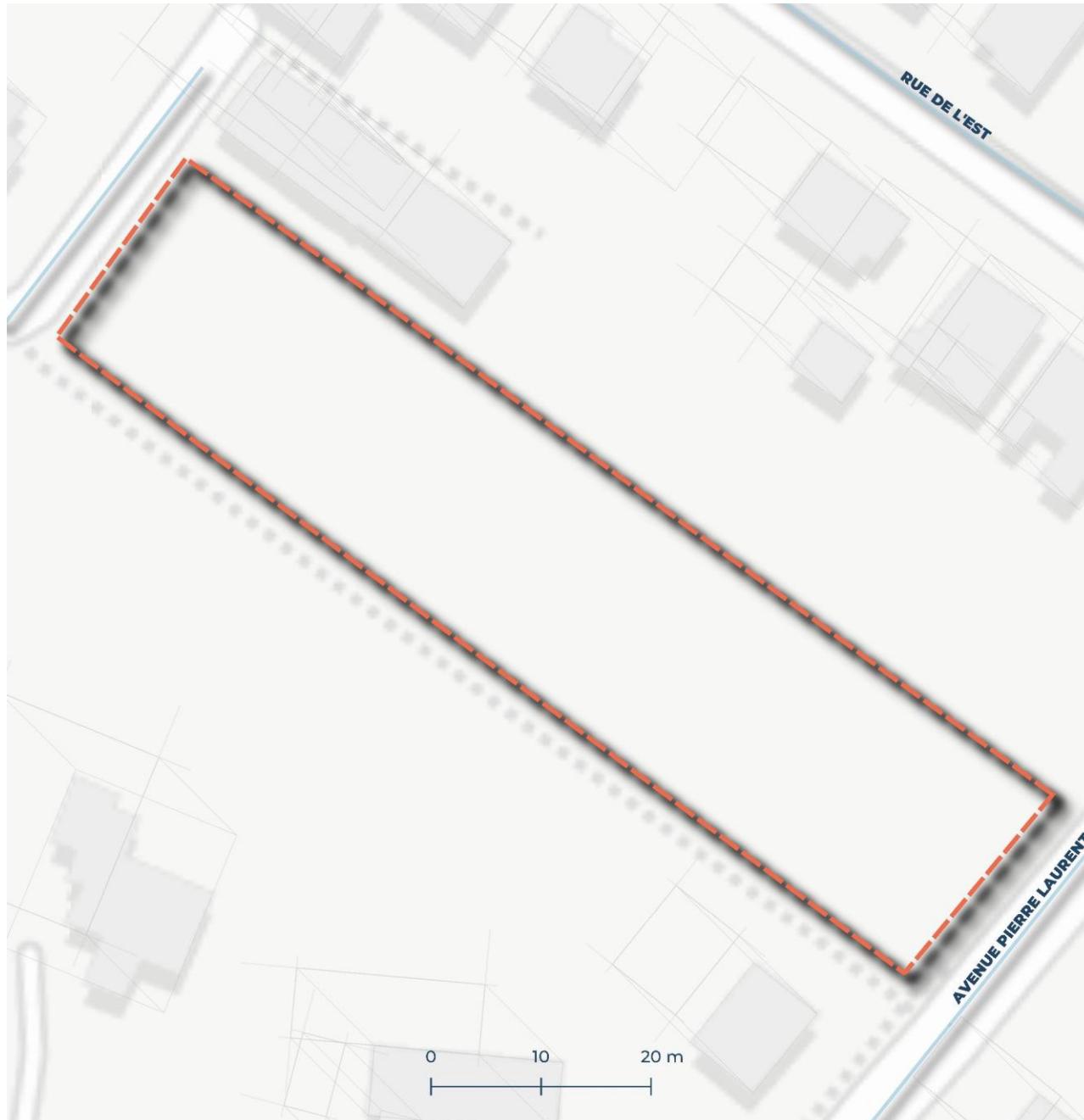
- ● ● Arbre à créer ou à conserver
- ■ ■ Elément architectural à protéger
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- ←→ Principe de cheminement doux
- ● ● Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Espace naturel ou paysager à créer et à préserver



LUC-SUR-MER – OAP Yves Delage



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Yves Delage

PLUi CC Coeur de Nacre



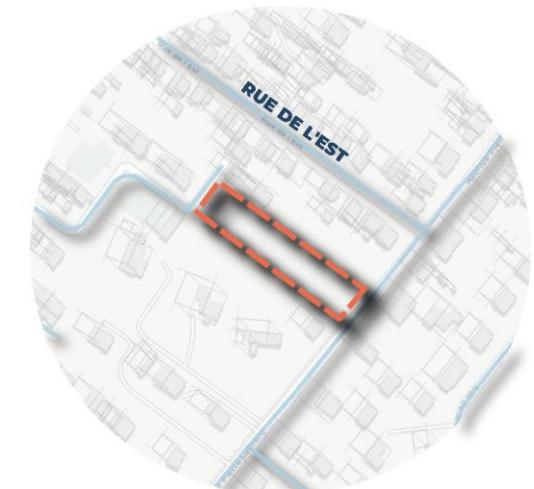
OAP YVES DELAGE

Luc-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UB2

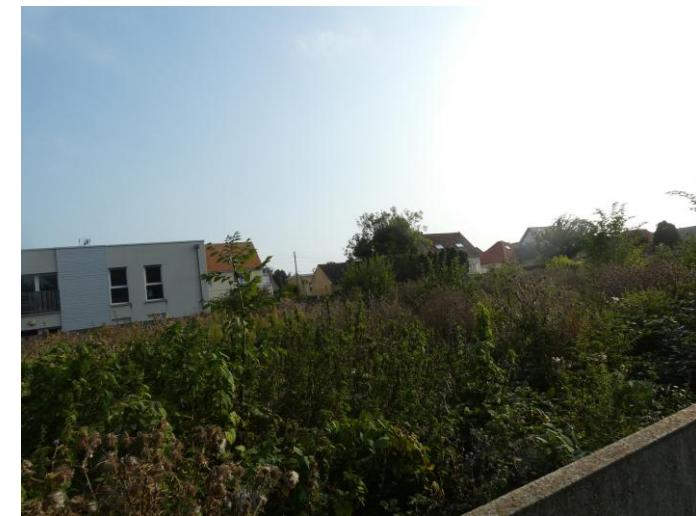
Surface: 0.2ha

Caractéristique du site : Friche



- OAP Yves Delage
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum d'environ 20log./ha.



*Vue sur le site depuis le chemin au sud du site.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis le chemin au sud du site.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue Yves Delage et l'avenue Pierre Laurent.



Vue sur la future voie au nord du site.

Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les constructions devront être implantées de manière à préserver des espaces d'intimité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des jeux de volumes. Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations et le jardin vers le sud et à maximiser l'apport solaire.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.



Vue sur la voie cyclable au sud du site.

Source : Geostudio

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange sud de façon à assurer une qualité d'aménagement le long de la voie cyclable située au sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Yves Delage

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP YVES DELAGE

Légende :

- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



LUC-SUR-MER – OAP Maginot



Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Maginot

PLUi CC Coeur de Nacre



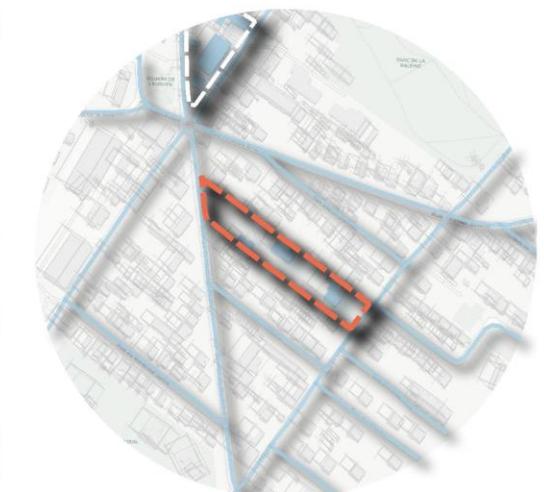
OAP MAGINOT

Luc-sur-Mer : Commune non pôle

Zonage: UB2

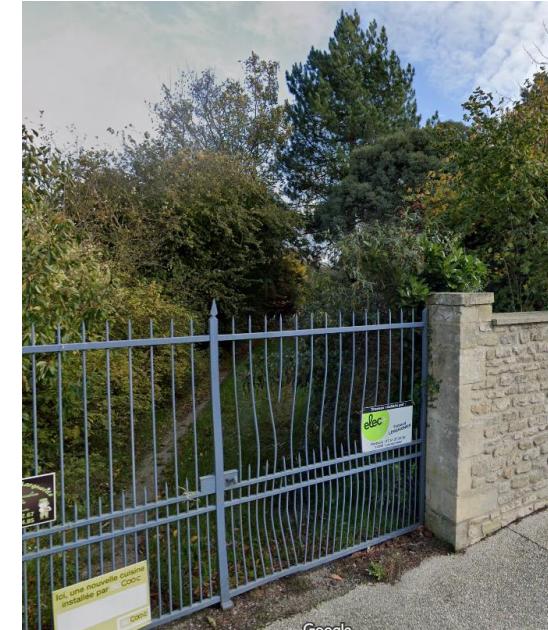
Surface: 0.41ha

Caractéristique du site : Habitation

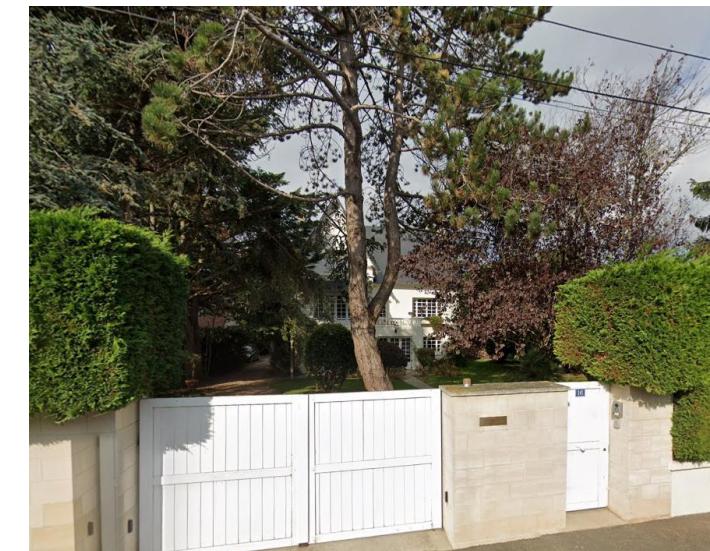


- OAP Maginot
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier enrichissante. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum d'environ 20log./ha.



Vue sur la partie nord-ouest du site depuis l'avenue du Maréchal Foch. Source : Google Maps



Vue sur le sud-est du site depuis la rue Maginot. Source : Google Maps

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site pourra se faire depuis la rue Maginot et l'avenue du Maréchal Foch. L'aménagement du site sera accompagné d'un système de cheminement doux dimensionné aux caractéristiques du site de façon à relier l'avenue du Maréchal Foch à la rue Maginot.

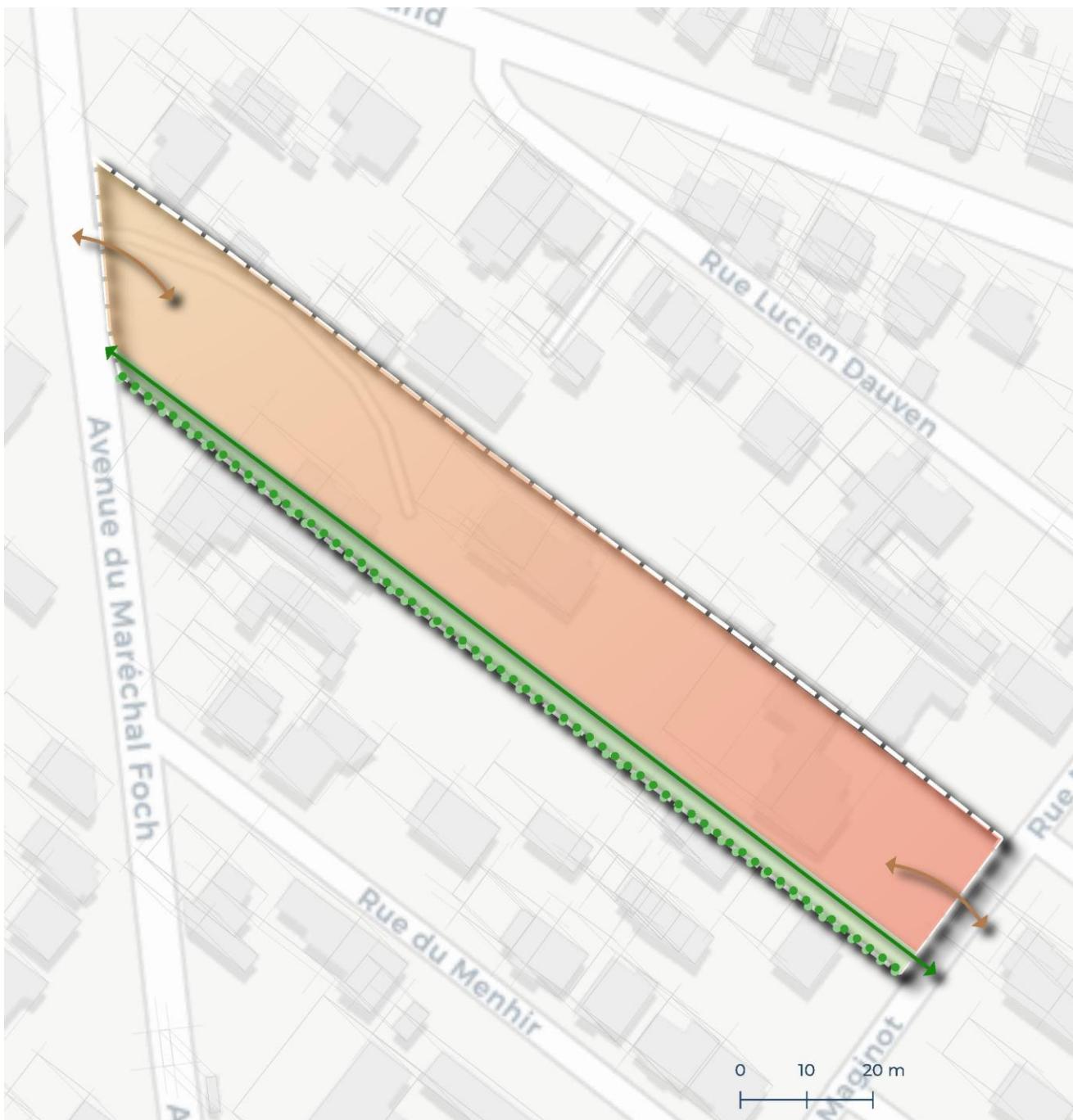


Vue sur la future voie au nord du site.

Source : Google Maps

- **Implantations et orientations des constructions :** Les constructions devront être implantées de manière à préserver des espaces d'intimité, en évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des jeux de volumes. Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Il sera privilégié pour chaque construction principale une orientation suivant un axe est - ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations et le jardin vers le sud et à maximiser l'apport solaire.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur la frange sud de façon à assurer une qualité d'aménagement le long de la voie cyclable située au sud. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Maginot

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP MAGINOT

Légende :

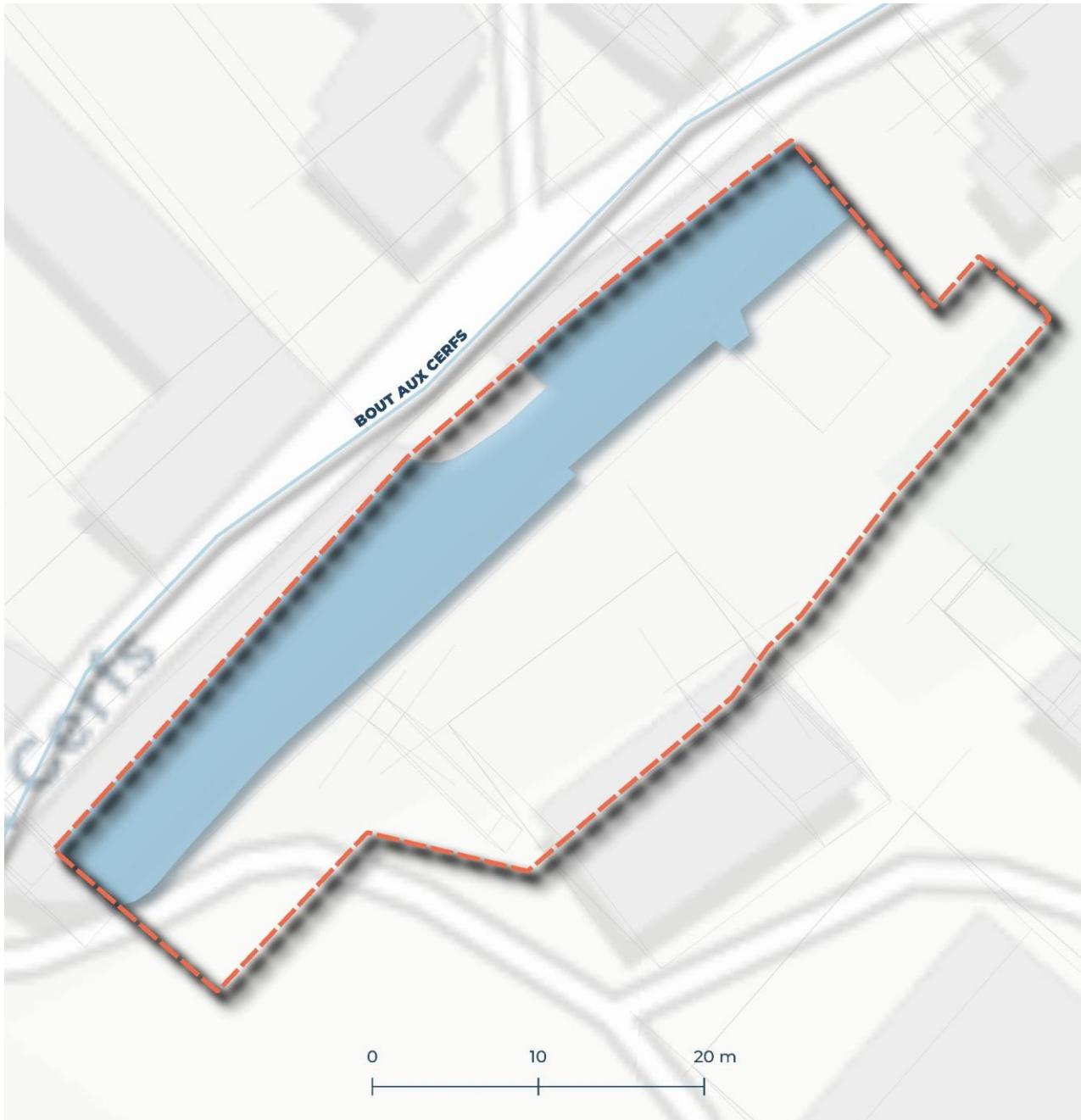
- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer et à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples)
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver



CŒUR
DE
NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

PLUMETOT - OAP Bout aux Cerfs

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / Bout aux Cerfs

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP BOUT AUX CERFS

Plumetot : Commune non Pôle

Zonage: UA3
Surface: 0.12ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Bout aux Cerfs
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** Sans objet.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Aucune nouvelle construction principale ne pourra se produire sur le site d'OAP. Le site couvert par l'OAP pourra jusqu'à deux logements maximums.



Vue sur le site depuis le bout aux Cerfs. Source : Geostudio

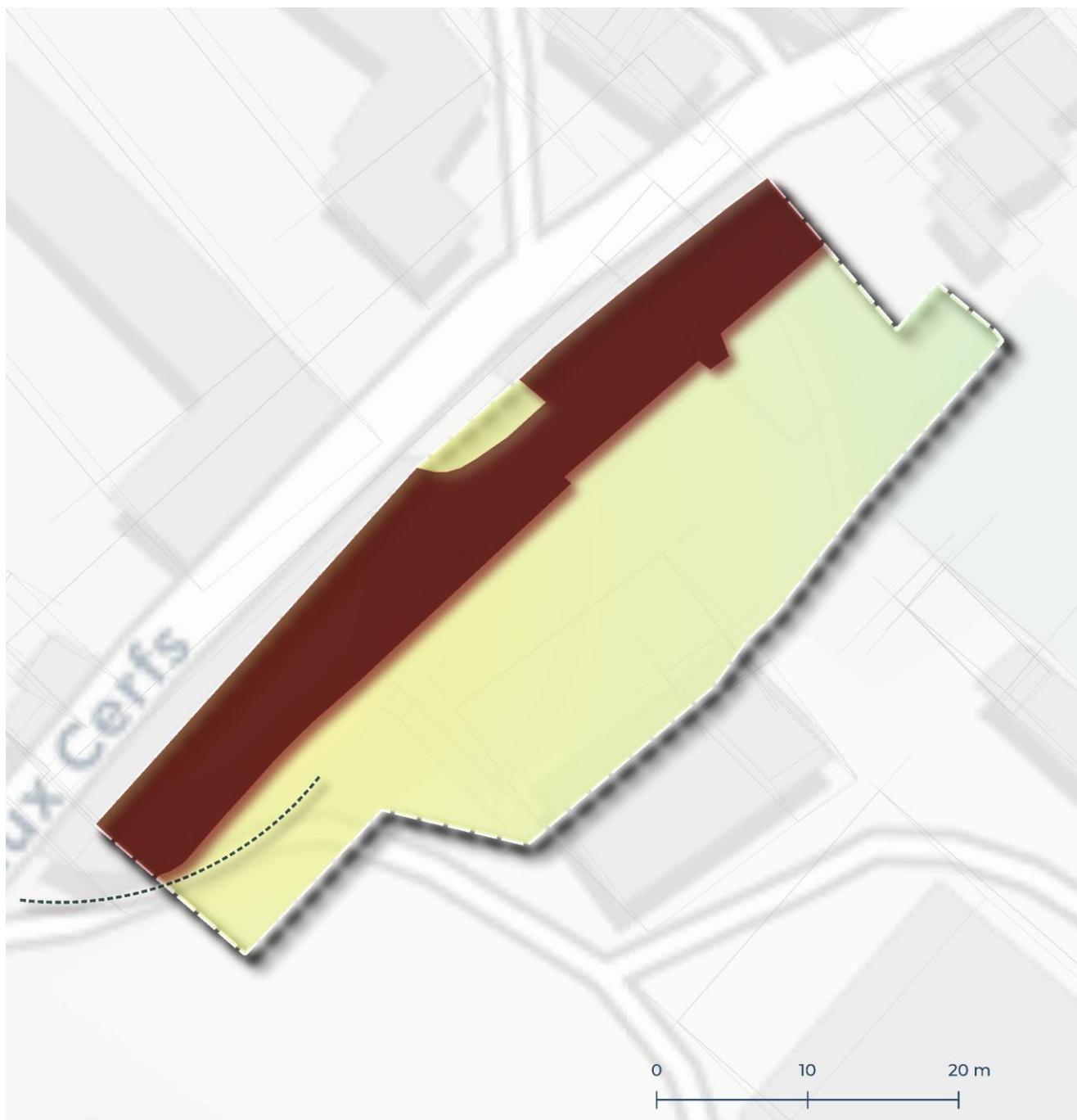
- **Accès et desserte :** L'accès existant devra être maintenu et aucun nouvel accès ne pourra être créé.



Vue sur l'accès existant depuis le bout aux Cerfs. Source : Geostudio

- **Gestion hydraulique :** Sans objet.
- **Traitement paysager et architectural :** Les bâtiments identifiés dans le schéma ci-dessous sont à conserver.
- **Programmation :** Sans objet.

- **Implantations et orientations des constructions :**
Sans objet.



PLUi CCCN / Bout aux Cerfs

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP BOUT AUX CERFS

Légende :

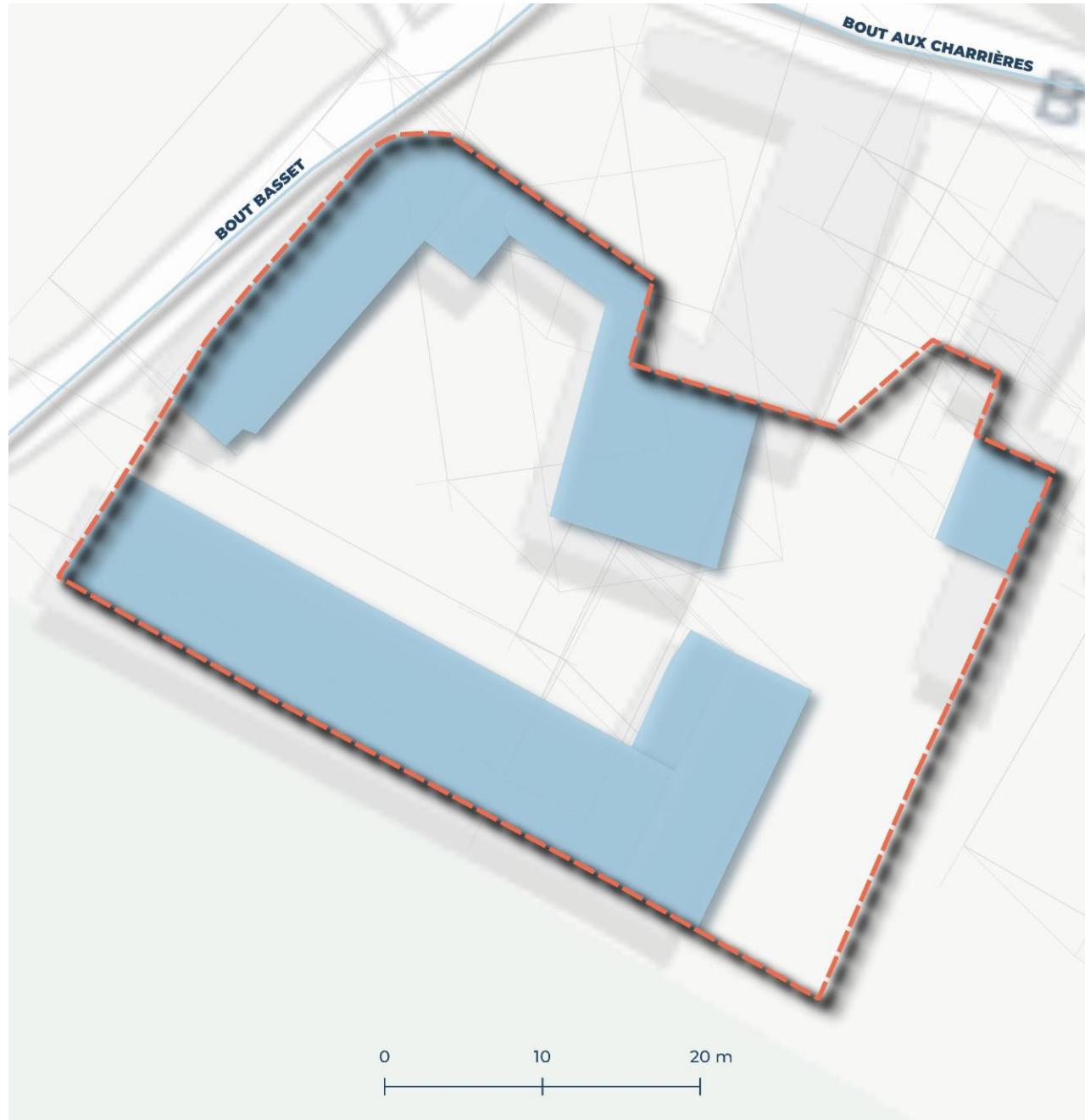
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- Yellow box: Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Red box: Bâti à conserver ou à réhabiliter



CŒUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

PLUMETOT - OAP Bout Basset

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / Bout Basset

PLUi CC Coeur de Nacre

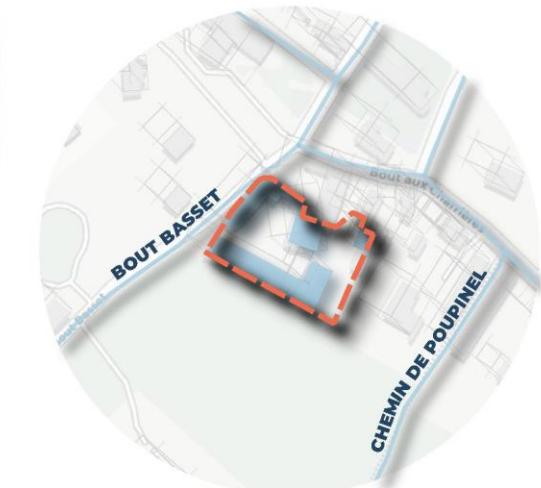


OAP BOUT BASSET

Plumetot : Commune non Pôle

Zonage: UA3
Surface: 0.18ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Bout Basset
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat. L'activité agricole présente sur le site n'a pas vocation à se développer davantage à cet endroit, principalement pour des raisons de circulation de véhicules et d'accès dans un secteur situé en centre-bourg.
- **Modalité d'aménagement :** Sans objet.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Aucune nouvelle construction principale ne pourra se produire sur le site d'OAP. Le site couvert par l'OAP pourra accueillir jusqu'à deux logements maximums.



Vue sur le site depuis le bout Basset.

Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** L'accès existant devra être maintenu et aucun nouvel accès ne pourra être créé.



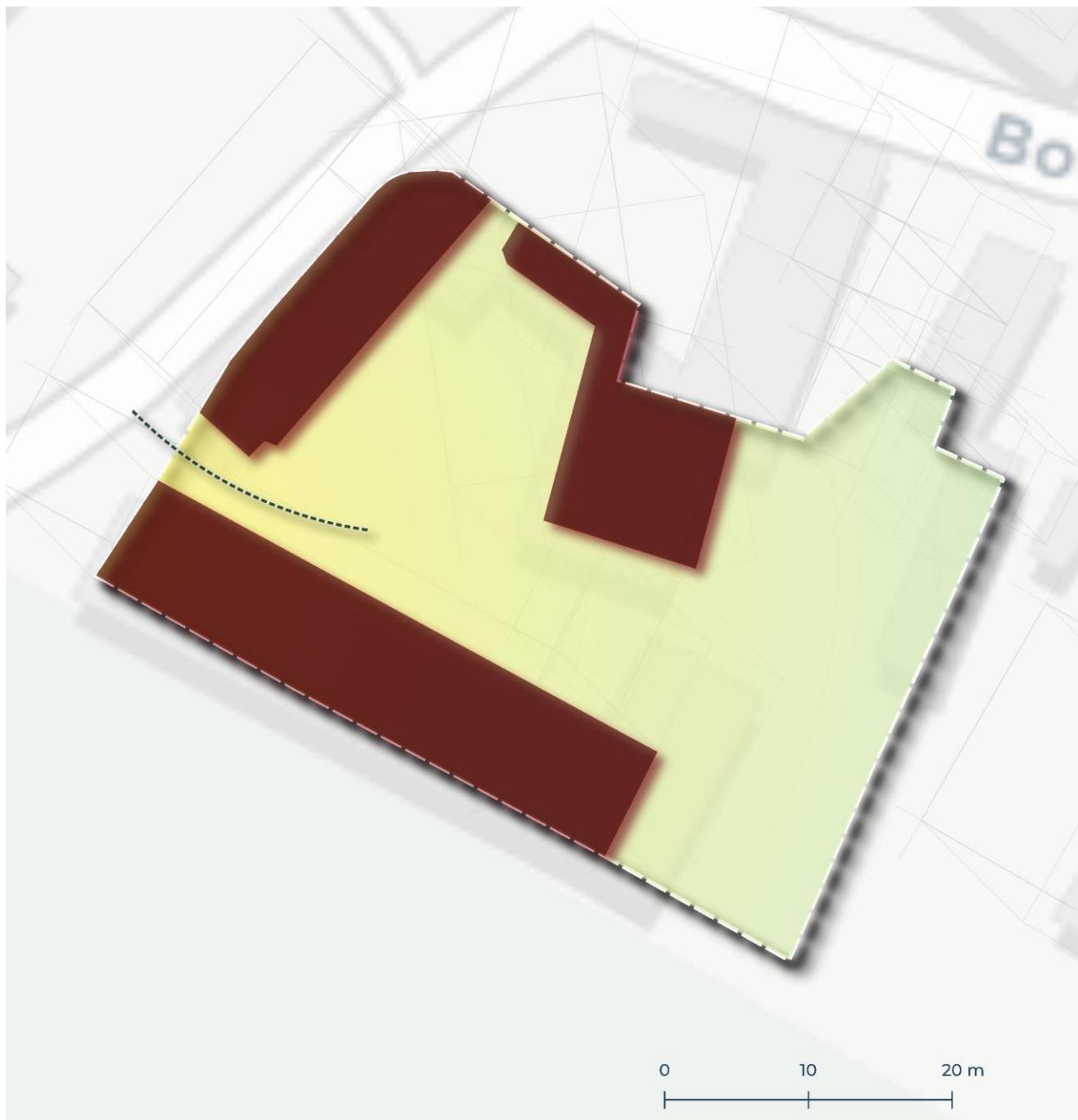
Vue sur l'accès existant depuis le bout aux Cerfs. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :**
Sans objet.

- **Gestion hydraulique :** Sans objet.

- **Traitement paysager et architectural :** Les bâtiments identifiés dans le schéma ci-dessous sont à conserver.

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Bout Basset

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP BOUT BASSET

Légende :

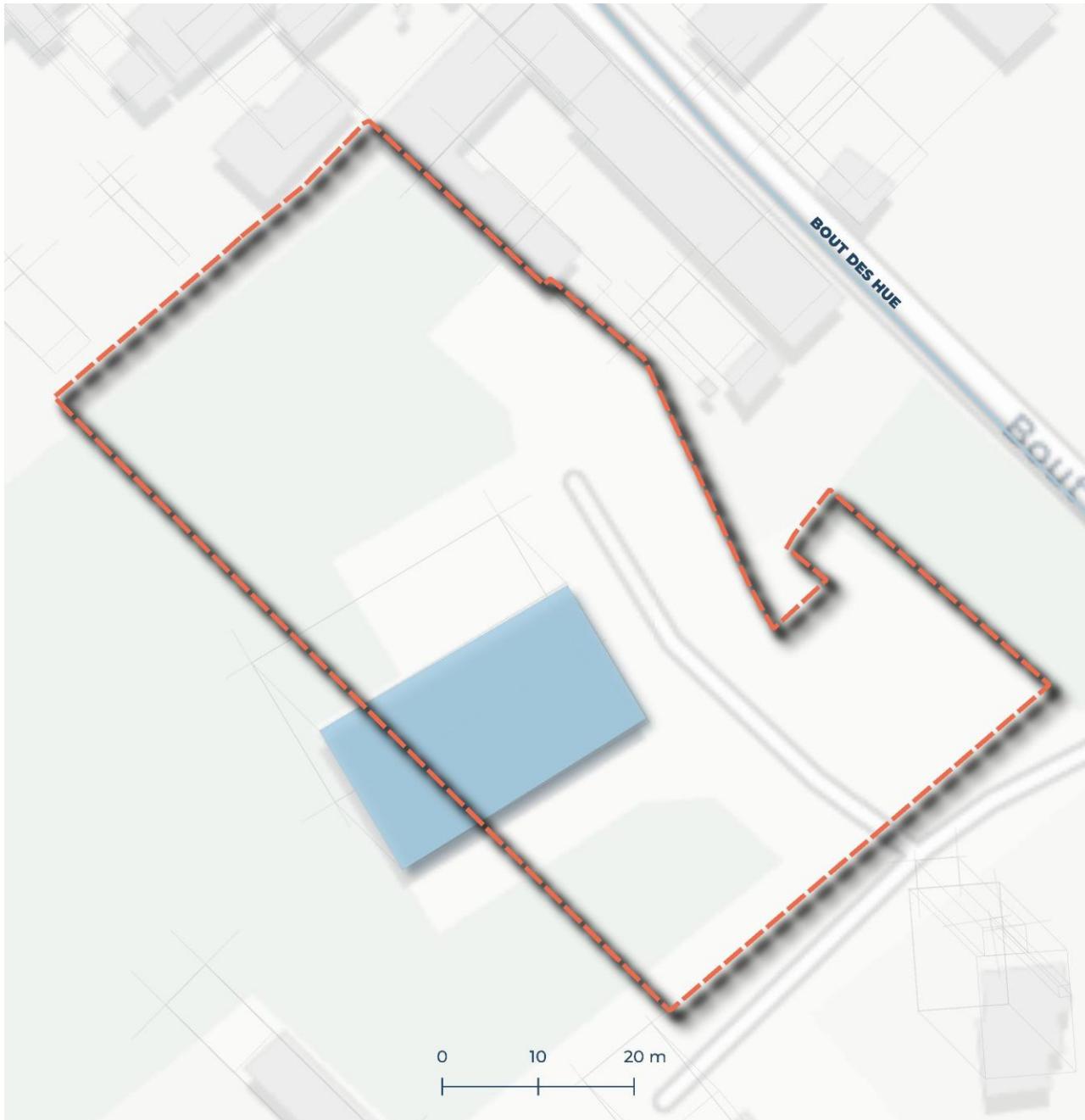
- Accès unique à conserver
- Yellow square: Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Dark red square: Bâti à conserver ou à réhabiliter



CŒUR
DE
NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

PLUMETOT – OAP Secteur de Bourg

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Secteur de Bourg

PLUi CC Coeur de Nacre



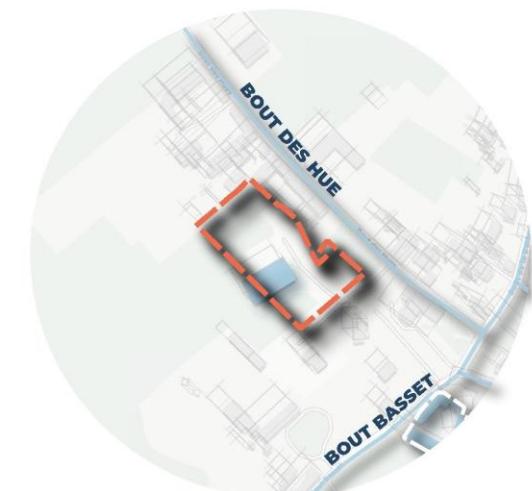
OAP SECTEUR DE BOURG

Pluamtot : Commune non Pôle

Zonage: AUC

Surface: 0.41ha

Caractéristique du site : Stockage agricole



- OAP Secteur de Bourg
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site devra comprendre une part d'habitat aidé.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site pourra s'implanter de manière individuelle, groupée, afin de proposer une diversité de typologies résidentielles. L'habitat individuel (pur et groupé) pourra être construit en R+1+C. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâtie nette minimum de 15log./ha.

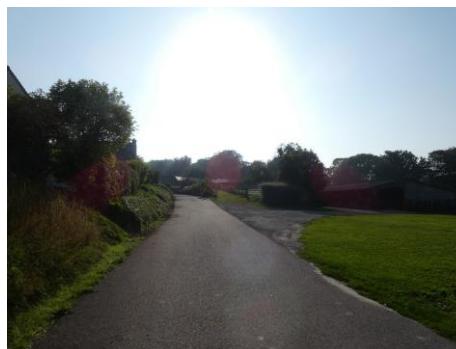


*Vue sur le site depuis le bout des Hue.
Source : Geostudio*



*Vue sur le site depuis le bout des Hue.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies, depuis le bout des Hue. Un accès au champs situé au sud-ouest du site sera aménagé pour les dessertes agricoles en lien avec l'activité (engins, animaux...)

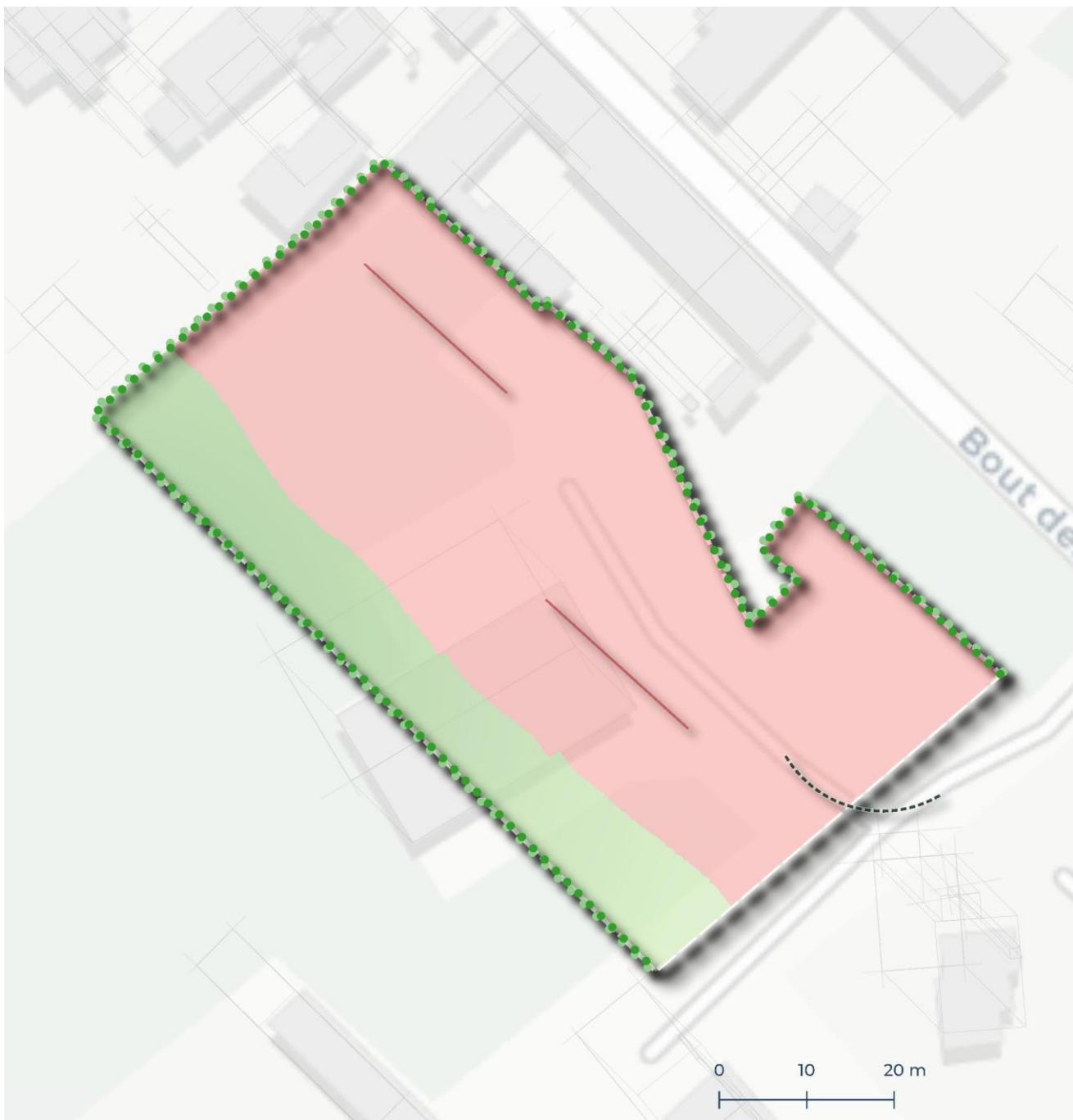


Vue sur les accès existants depuis le bout des Hue. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation préférentielle suivant un axe sud-est – nord-ouest, permettant ainsi d'orienter au moins une façade principale vers le sud-ouest pour maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Par ailleurs, il sera nécessaire de laisser un espace pour la création de jardin de façon à respecter un recul par rapport à l'espace agricole.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera effectuée à l'échelle de chaque parcelle, tout en intégrant une gestion hydraulique douce grâce à l'installation de noues dans l'espace de jardin.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager devra être réalisé sur les pourtours du site, et des haies devront être plantées afin de créer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles adjacents. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet...) afin de jouer un rôle de brise-vent et d'améliorer les capacités d'accueil pour les espèces. Les haies orientées vers le Nord-Ouest seront protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et la haie en bordure ouest sera classée au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments naturels ainsi protégés durablement permettront de maintenir voire d'améliorer le maillage bocager bénéfique pour les espèces appartenant à ce cortège, tout en améliorant la régulation du ruissellement et de l'érosion des sols.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Secteur de Bourg

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP SECTEUR DE BOURG

Légende :

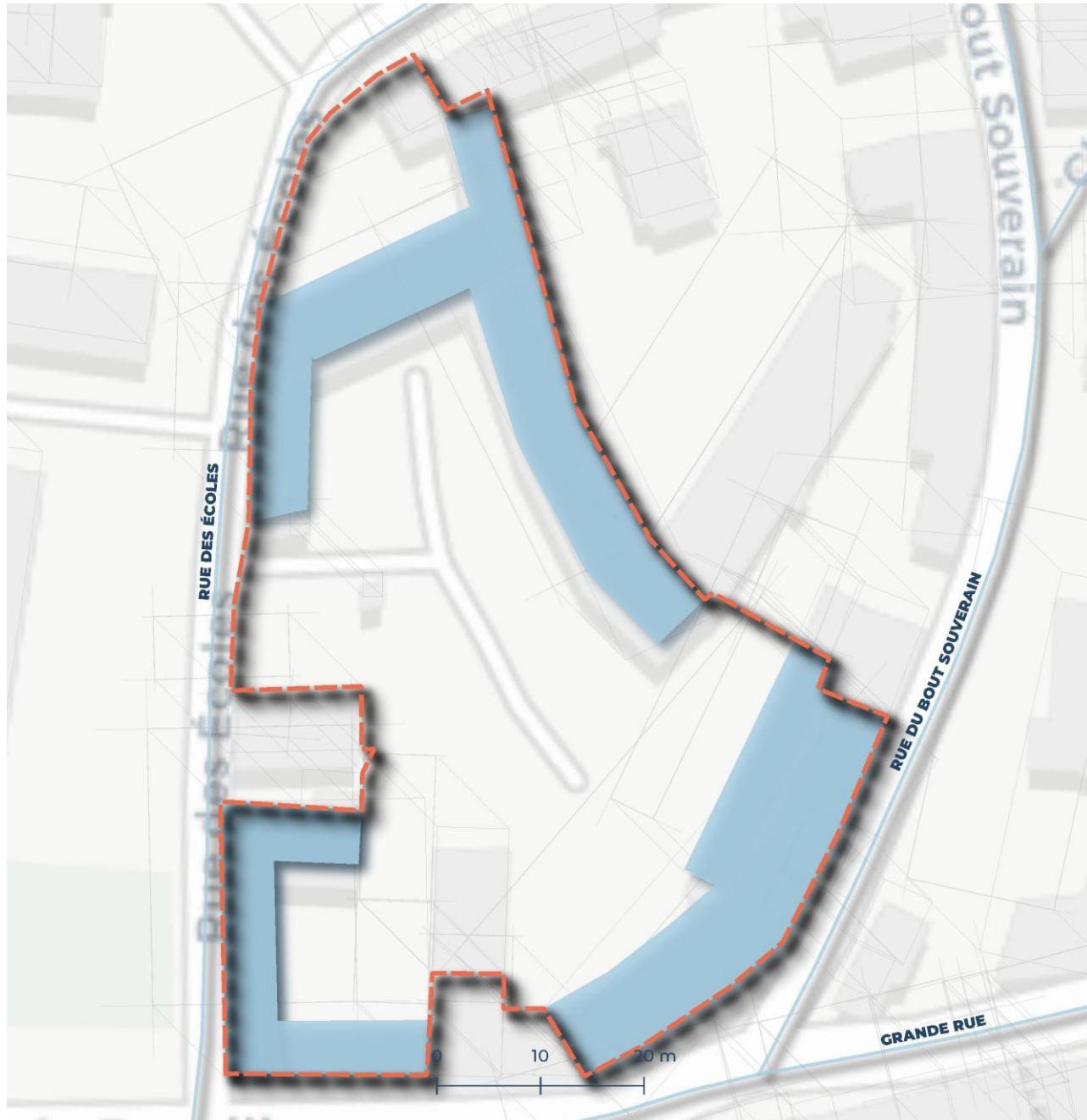
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur à dominante résidentielle - logements individuels



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

REVIERS – OAP Cœur de Bourg

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Cœur de bourg

PLUi CC Cœur de Nacre



OAP COEUR DE BOURG

Reviers : Commune non Pôle

Zonage: UA3

Surface: 0.37ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Coeur de bourg
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Cette OAP a pour but d'anticiper le devenir d'un corps de ferme qui représente un certain potentiel en matière de bâti au sein du centre-bourg de Reviers. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** En cas de réaménagement du site, celui-ci fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra se réaliser à travers la réhabilitation des bâtiments existants (voir schéma ci-dessous). Aucune nouvelle construction principale ne pourra être entreprise sur le site. L'opération menée pourra produire un maximum de 7 logements supplémentaires.



Vue sur le site depuis la rue du bout souverain au sud-est du site. Source : Geostudio



*Vue sur le site depuis rue des écoles à l'ouest du site..
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** La cour centrale servira de point de desserte commun à l'ensemble des constructions présentes sur le site. L'accès au site devra se faire impérativement depuis l'accès existant rue des Ecoles. Aucun nouvel accès ne pourra être créé en dehors des accès déjà existants.

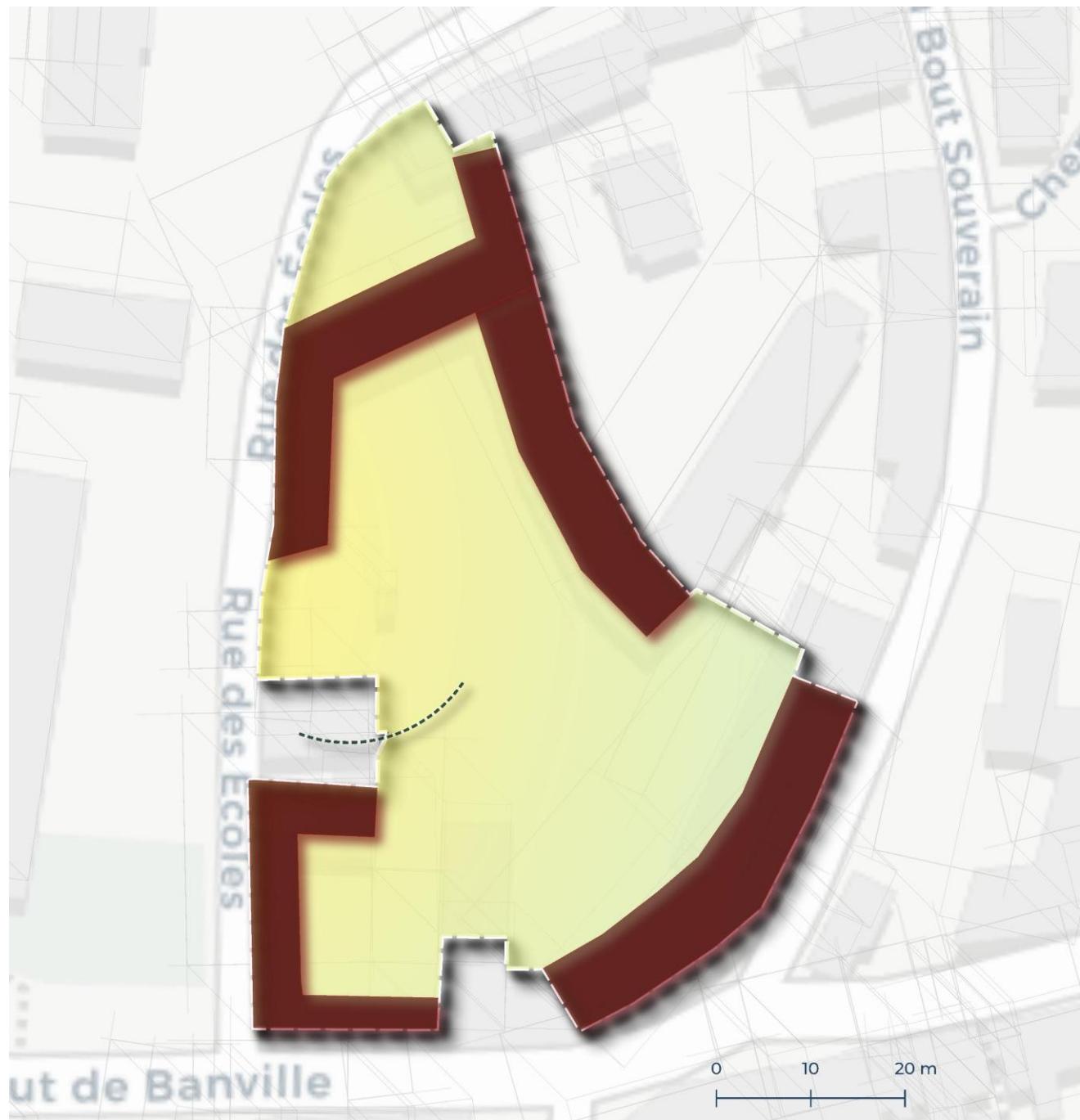


Vue sur l'accès existant du site depuis la rue des Ecoles. Source : Geostudio

- **Stationnement :** L'ensemble des besoins en stationnement devra être géré à l'intérieur du site couvert par l'OAP, plus précisément au niveau de la cour du corps de ferme. Certains bâtiments existants pourront également répondre aux besoins en stationnement

- **Implantations et orientations des constructions :**
Les bâtiments identifiés sont à conserver et peuvent être réhabilités.

- **Gestion hydraulique :** La gestion des eaux pluviales sera assurée au sein du site couvert par l'OAP. La création de parkings perméables pourra être entreprise. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, notamment au niveau de la cour intérieure du corps de ferme.
- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu dans la cour du corps de ferme. Celui-ci devra être pensé en harmonie avec les constructions présentes sur le site.
- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / Cœur de bourg

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP COEUR DE BOURG

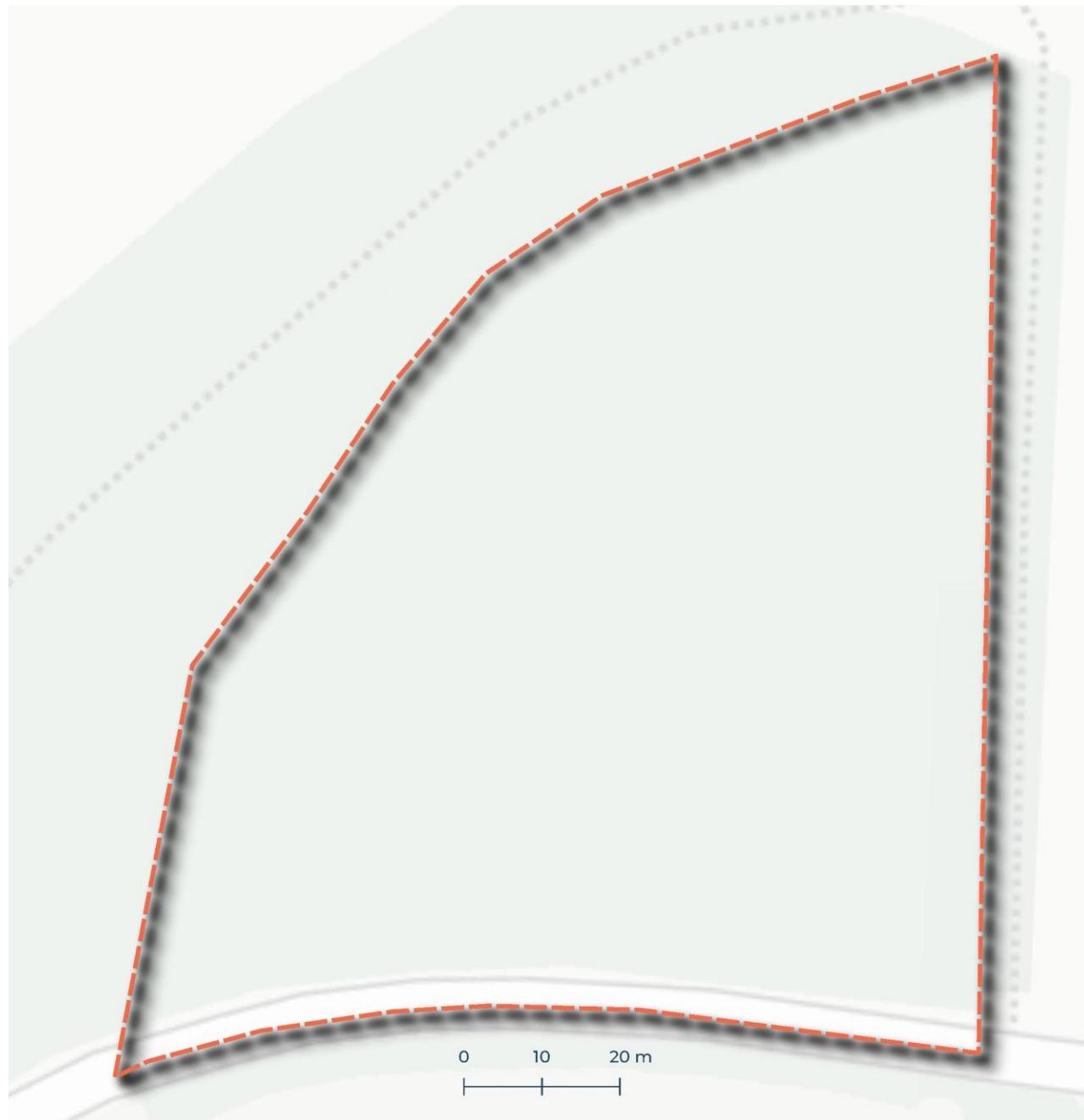
Légende :

- Voie existante à mobiliser ou à élargir (sans possibilité de création de nouvel accès)
- Yellow square: Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Dark red square: Bâti à conserver ou à réhabiliter



REVIEURS – OAP Grande Rue

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Grande Rue

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP GRANDE RUE

Reviers : Commune non Pôle

Zonage: AUc

Surface: 1.02ha

Caractéristique du site : Prairie



- OAP Grande Rue
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat proposé sur le site reprendra le même modèle d'aménagement que celui qui a été produit sur l'opération au sud de la commune rue Simone Veil. De ce fait l'opération intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'opération menée sur le site devra respecter une densité bâti nette minimum de 15log./ha.



*Vue sur le site depuis le chemin à l'est du site.
Source : Geostudio*



Vue sur le lotissement au sud de la commune rue Simone Veil. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** Les nouvelles constructions seront accessibles par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis le chemin agricole à l'est du site. L'opération comprendra un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :
 - De relier l'ensemble des futures constructions aux voies et chemins adjacents.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

- **Implantations et orientations des constructions :** Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, tout en s'adaptant à la pente. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant de maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Les futures constructions devront s'implanter de façon à laisser place à un espace public ouvert et paysager, afin de gérer l'interface avec l'activité agricole côté est. Les constructions principales observeront également un retrait d'une dizaine de mètres minimum par rapport aux arbres qui ceinturent le site côté ouest et nord.

○ **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier.. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.

○ **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu sur les pourtours du site de façon à traiter de manière qualitative l'entrée de village. Les franges boisées existantes doivent être préservées et confortées. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales. Une espace de jardin paysager devra être aménagé sur la frange est du site, sur le même modèle que l'aménagement entrepris pour le lotissement le Closet.

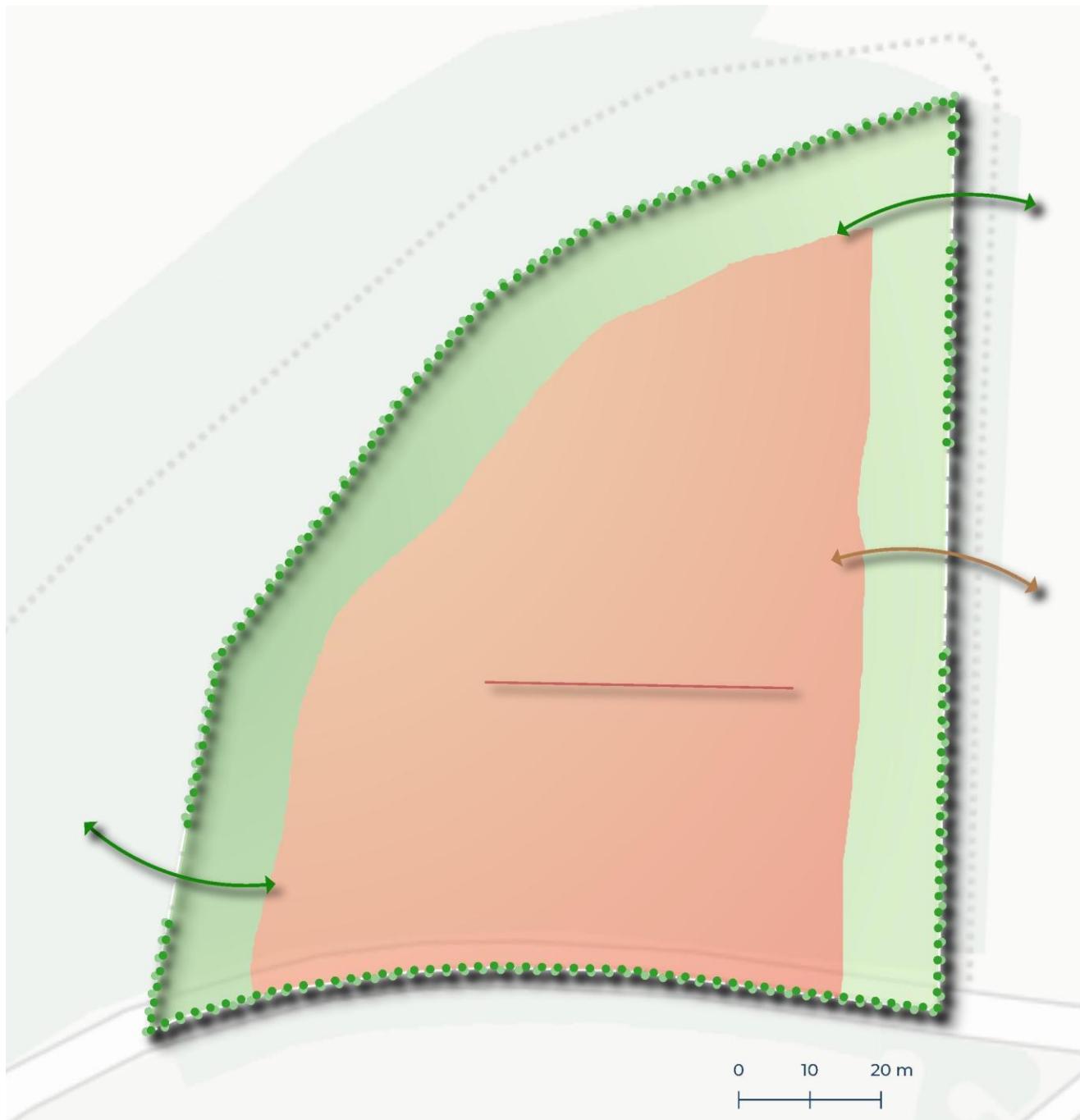


Vue sur la frange boisée au nord du site. Source : Geostudio



Vue sur l'aménagement paysager réalisé sur le lotissement au sud de la commune rue Simone Veil.. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre



OAP GRANDE RUE

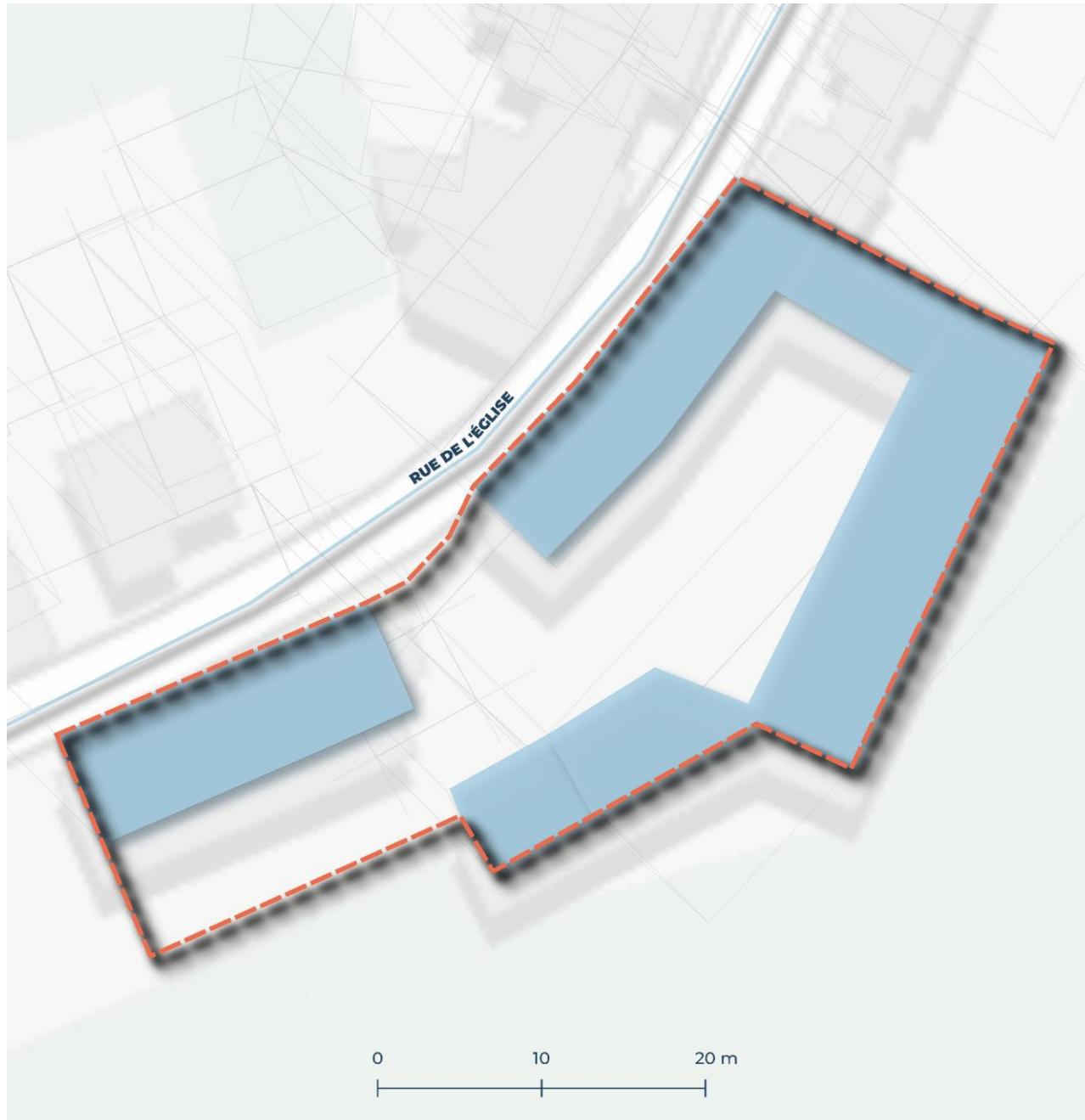
Légende :

- ←→ Nouvelle voie à double sens à créer
- Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer
- Sens d'orientation principale du faîte à respecter (implantation à titre indicatif)
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)



REVIERS - OAP Rue de l'Eglise

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / rue de l'Eglise

PLUi CC Coeur de Nacre



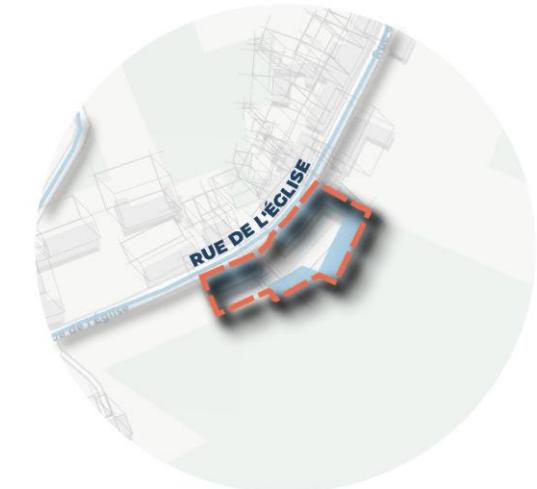
OAP RUE DE L'EGLISE

Reviers : Commune non Pôle

Zonage: UA3

Surface: 0.12ha

Caractéristique du site : Corps de ferme



- OAP Rue de l'Eglise
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Cette OAP a pour but d'anticiper le devenir d'un corps de ferme qui représente un certain potentiel en matière de bâti au sein du centre-bourg de Reviers. Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- **Modalité d'aménagement :** En cas de réaménagement du site, celui-ci fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** Sans objet.
- **Mixité sociale :** L'opération menée sur le site pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :** L'habitat produit sur le site devra se réaliser à travers la réhabilitation des bâtiments existants (voir schéma ci-dessous). Aucune nouvelle construction principale ne pourra se produire sur ce secteur. L'opération menée sur le site pourra produire un maximum de 4 logements supplémentaires.



*Vue sur le site depuis la rue de l'Eglise à l'ouest du site.
Source : Geostudio*

- **Accès et desserte :** La cour centrale servira de point de desserte commun à l'ensemble des constructions présentes sur le site. L'accès au site devra se faire impérativement depuis l'accès existant rue de l'Eglise. Aucun nouvel accès ne pourra être créé en dehors des accès déjà existants.



Vue sur l'accès existant du site depuis la rue de l'Eglise. Source : Geostudio

- **Stationnement :** L'ensemble des besoins en stationnement devra être géré à l'intérieur du site couvert par l'OAP, plus précisément au niveau de la cour du corps de ferme. Certains bâtiments existants pourront également répondre aux besoins en stationnement

- **Implantations et orientations des constructions :**
Les bâtiments identifiés sont à conserver et peuvent être réhabilités.

- **Gestion hydraulique :** La gestion des eaux pluviales sera assurée au sein du site couvert par l'OAP. La création de parkings perméables pourra être entreprise. Il sera également essentiel de conserver un minimum de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, notamment au niveau de la cour intérieure du corps de ferme.

- **Traitement paysager et architectural :** Un traitement paysager est attendu dans la cour du corps de ferme. Celui devra être pensé en harmonie avec les constructions présentes sur le site.



Vue sur le bâtiment à conserver au nord-ouest du site depuis la rue de l'Eglise. Source : Geostudio



Vue sur le bâtiment à conserver à l'ouest du site depuis la rue de l'Eglise.. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CCCN / rue de l'Eglise

PLUi CC Coeur de Nacre



OAP RUE DE L'EGLISE

Légende :

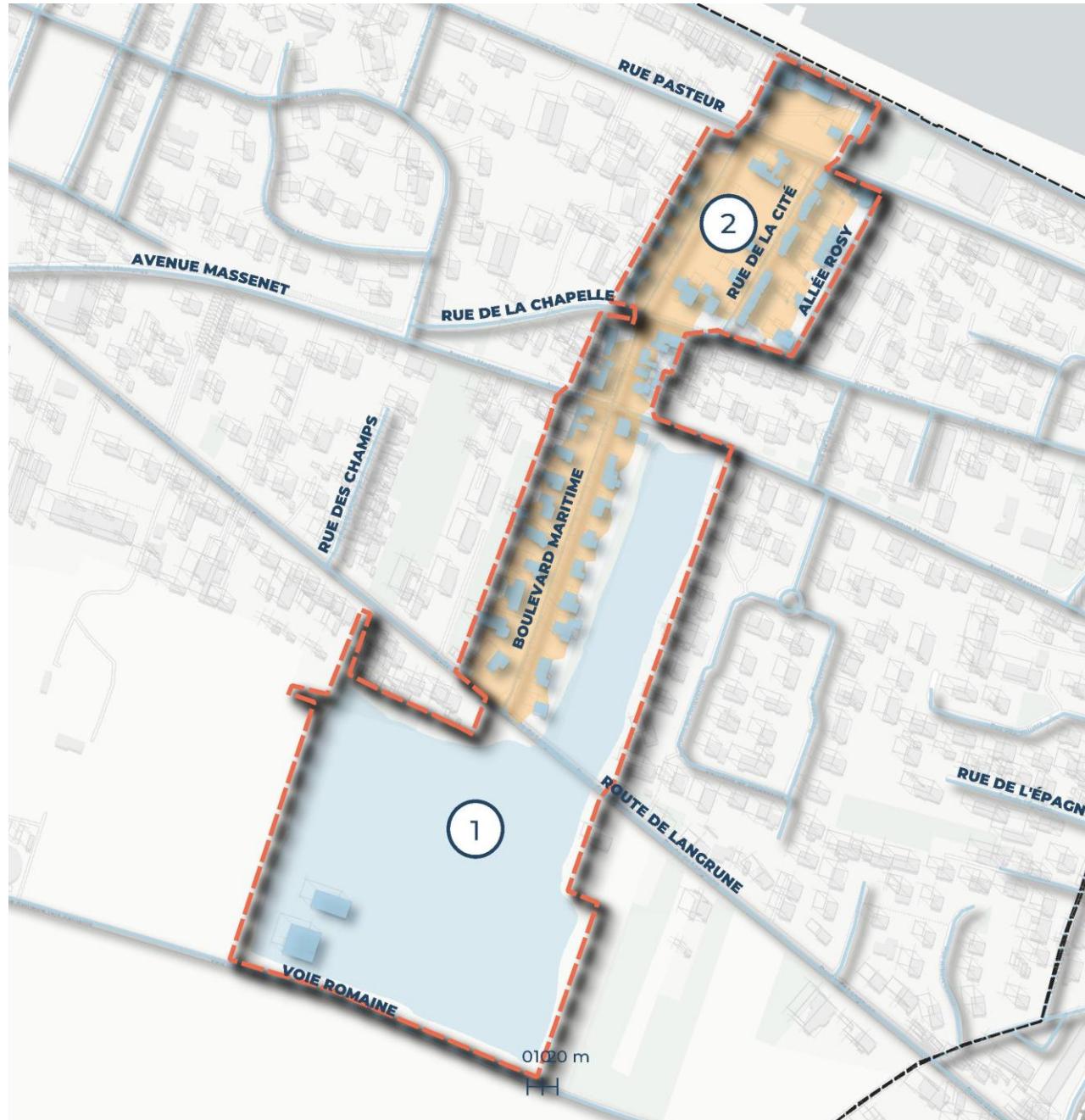
- Voie existante à mobiliser ou à élargir (sans possibilité de création de nouvel accès)
- Cour de corps de ferme à préserver ou à recréer
- Bâti à conserver ou à réhabiliter



COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

SAINT-AUBIN-SUR-MER – OAP Boulevard Maritime

Version pour arrêt – Juillet 2025



PLUi CCCN / Boulevard Maritime

PLUi CC Cœur de Nacre



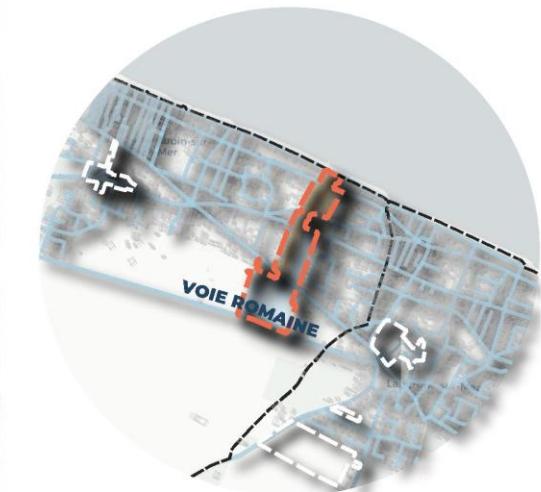
OAP BOULEVARD MARITIME

Saint-Aubin-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: AUC et UC

Surface: 9.55ha

Caractéristique du site : Secteur résidentiel, terres agricoles



- OAP Boulevard Maritime
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, puis, secondairement, de l'équipements d'intérêt collectif et de l'activité économique de commerce. La partie nord occupée par le Cent 79 a vocation à accueillir de l'activité associative.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet de plusieurs opérations uniques découpant, ainsi le site d'OAP en deux secteurs.
- **Mixité fonctionnelle :** Les constructions présentes sur le site seront à usage d'habitat, commerces et services.
- **Mixité sociale :** L'opération menée pourra comprendre une part d'habitat à vocation sociale.
- **Formes urbaines et densité :**
 - L'habitat proposé sur le secteur 1 intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des logements collectifs, ainsi que des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. L'opération menée sur le secteur devra respecter une densité bâti nette minimum d'environ 30log./ha, soit la production d'environ 140 logements.

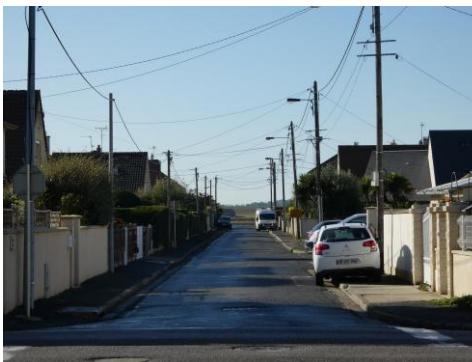


Vue sur la partie du sud du secteur 1 du site de l'OAP depuis la route de Langrune. Source : Geostudio



Vue sur la partie nord du secteur 1 de l'OAP depuis l'avenue Massenet. Source : Geostudio

- L'habitat proposé sur le secteur 2 intégrera une mixité de formes urbaines, comprenant des habitations individuelles, qu'elles soient isolées ou regroupées. Cette diversité favorisera une cohésion sociale et une dynamique de quartier profitable à tous. De plus cette mixité de formes urbaines permettra une continuité architecturale avec les habitations autour du secteur. Les nouvelles constructions devront donc garder les volumes et hauteurs des constructions existantes mis à part qu'au niveau de la rue des Cités, l'opération pourra porter sur une majoration des volumes et des hauteurs par rapport aux constructions existantes, tout en respectant l'harmonie de l'environnement bâti existants. Toute opération menée sur la partie nord du secteur devra observer une densité bâtie suffisante pour optimiser l'usage du foncier.



Vue sur la partie sud du secteur 2 de l'OAP depuis l'avenue Massenet.
Source : Geostudio



Vue sur la partie nord du secteur 2 de l'OAP depuis le boulevard Maritime. Source : Geostudio

○ Accès et desserte :

- Les nouvelles constructions du secteur 1 seront accessibles par les rues et voies existantes. L'accès au sud du secteur 1 se fera depuis la route de Langrune dans la continuité du boulevard Maritime. L'accès au nord de ce secteur se fera par une voie traversante, nouvelle, depuis l'avenue Massenet et la route de Langrune. Les bâtiments existants au sud devront être accessibles depuis la route de Langrune et non la voie Romaine.

- Les nouvelles constructions du secteur 2 seront accessibles par les rues et voies existantes. L'accès au secteur se fera depuis le boulevard Maritime qui doit être requalifié et réaménagé, la rue de la Cité et l'allée Rosy.
- La création d'une centralité au carrefour de la route de Langrune et du boulevard Maritime ainsi que la place publique sur les parcelles AH96 et AH97 devront permettre d'apaiser les circulations et de sécuriser les déplacements doux pour faciliter notamment l'accès à la façade maritime et au Cent 79.
- Les opérations comprendront un système interne de cheminements doux dimensionné aux caractéristiques des opérations et permettant :
 - De relier l'ensemble des futures constructions à la mer au nord et à la voie Romaine au sud du site.
 - De relier les deux parties du site entre-elles.
 - De faciliter les déplacements piétons en toute sécurité.

○ **Implantations et orientations des constructions :**

Les nouvelles constructions seront conçues pour promouvoir le bioclimatisme, notamment par l'exploitation des apports solaires. Chaque bâtiment principal bénéficiera d'une orientation permettant de maximiser l'apport solaire dans les pièces de vie. L'implantation des constructions devra également prévoir des espaces d'intimité, évitant les vis-à-vis grâce à des décalages et des décrochés dans les volumes. Les constructions entreprises sur la partie sud du secteur 1 devront observer un certain recul par rapport à l'espace agricole voisin.

- **Gestion hydraulique :** Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies, ...) sont à privilégier. Ces techniques sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique. Elles permettront l'aménagement d'un espace public utilisable pour les habitants. Les aménagements hydrauliques pourront également venir en complément du système de cheminement doux. Il s'agira de maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes.
- **Traitements paysager et architectural :** Un aménagement paysager est attendu au niveau des franges partagées avec l'espaces agricole, de manière à créer des espaces de transition suffisante avec les zones habitées. Les bâtiments dans la partie sud du secteur 1 devront s'accompagner d'un traitement paysager suffisant. Les haies créées intégreront une diversité d'essences locales et pourront multiplier les strates (végétations basses, arbustives, arbres de haut jet, ...) afin de jouer un rôle de brise-vent, d'intégration des constructions dans le paysage ainsi que d'accueil de la biodiversité. Des cônes de vue sur la mer devront être préservés depuis le boulevard Maritime, la rue de la Cité et l'allée Rosy.
- **Programmation :** Sans objet.



Vue sur l'activité économique au sud du site depuis la route de Langrune. Source : Geostudio



Vue sur la mer au nord du site depuis la boulevard Maritime. Source : Geostudio



PLUi CC Coeur de Nacre

OAP BOULEVARD MARITIME

Légende :

- ➡ Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- ➡ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer
- △ Perspective visuelle à valoriser
- ➡ Boulevard à requalifier
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Principe de création d'un espace public
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Bâti à conserver ou à réhabiliter

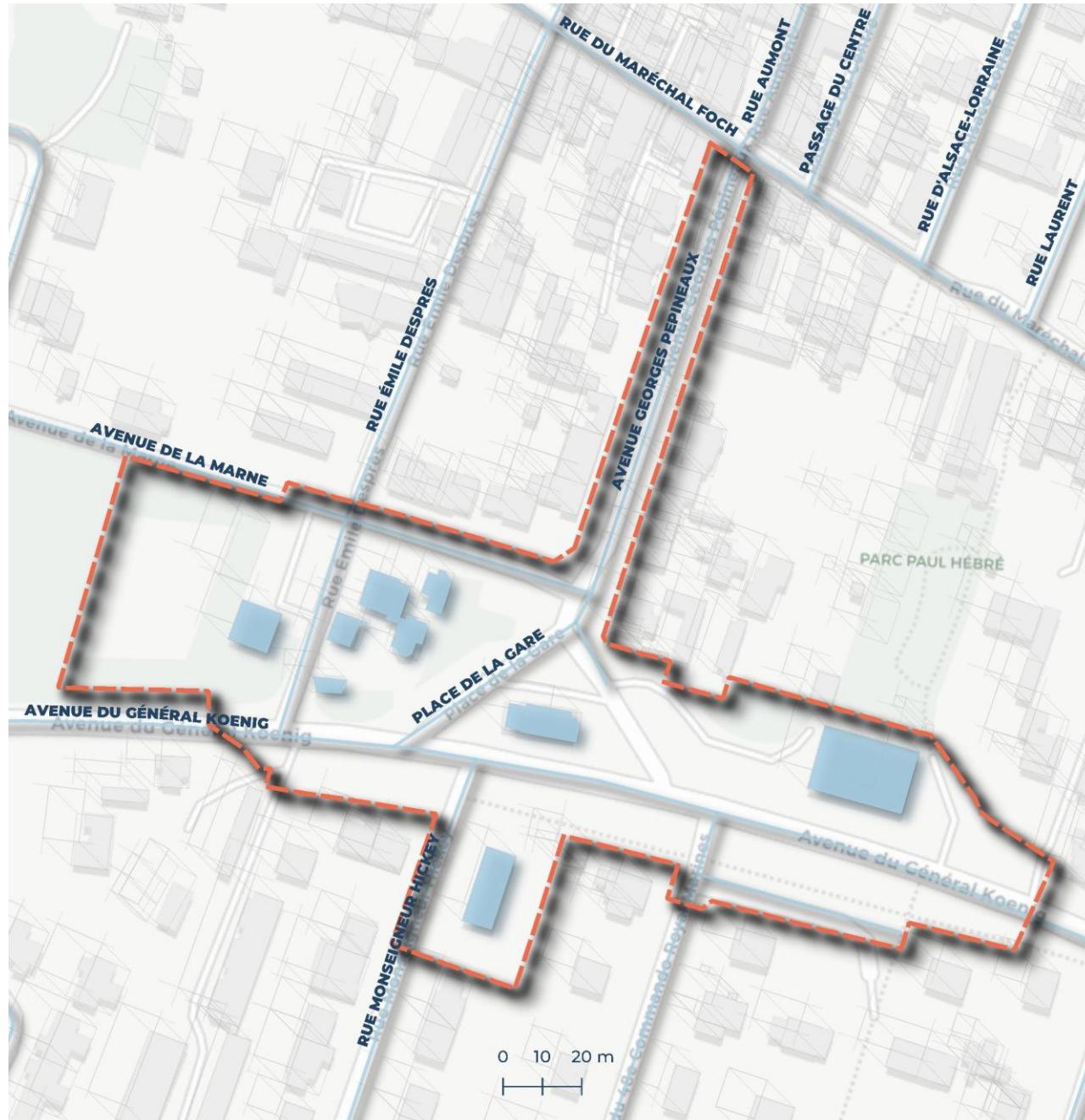


COEUR
DE NACRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CAMPAGNE-SUR-MER

SAINT-AUBIN-SUR-MER - OAP

Place de la Gare

Version pour arrêt - Juillet 2025



PLUi CCCN / Place de la Gare

PLUi CC Coeur de Nacre



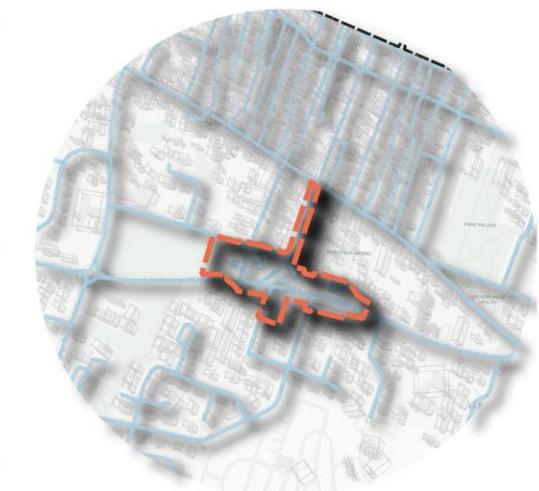
OAP PLACE DE LA GARE

Saint-Aubin-sur-Mer : Commune non Pôle

Zonage: UA2, UC

Surface: 1.72ha

Caractéristique du site :
Centre-bourg, place de la Gare



- OAP Place de la Gare
- Autre OAP
- Bâti existant sur le site
- Périmètre de protection rapproché du captage eaux potable

- **Vocations du site :** Le site couvert par l'OAP a vocation à accueillir principalement de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et de l'activité de commerce et de services.
- **Modalité d'aménagement :** L'aménagement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.
- **Mixité fonctionnelle :** L'aménagement du site proposera une mixité fonctionnelle entre habitat, espace public, commerce et service.
- **Mixité sociale :** Sans objet.
- **Formes urbaines et densité :** Aucune nouvelle construction principale ne pourra se produire sur le site de l'OAP. L'objectif étant de recréer une place conviviale en mettant le piéton en avant et prioritaire sur les autres modes de circulation.



Vue sur le nord du site de l'OAP depuis la place de la gare. Source : Geostudio



Vue sur le sud du site de l'OAP depuis la place de la gare. Source : Geostudio

- **Accès et desserte :** L'aménagement du site de l'OAP confortera les cheminements doux notamment en réaménagement l'avenue Georges Pépineaux (axe structurant entre la place de la Gare et la mer) et en créant un maillage de connexions sur l'ensemble du site comme indiqué sur le schéma ci-dessous. Des espaces seront réservés à renforcer l'offre de stationnement tout en maîtrisant la place de la voiture sur le secteur.



Vue sur l'avenue Georges Pépineaux depuis la place de la gare. Source : Geostudio

- **Implantations et orientations des constructions :**
Sans objet.

- **Gestion hydraulique :** La gestion de l'eau sera assurée, avec la création de parkings perméables. Il sera également essentiel de conserver un maximum de surfaces en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Traitement paysager et architectural :** Les espaces végétalisés et arborés existants à l'ouest et à l'est du site sont à conserver et renforcer. Dans le but de pérenniser la protection du boisement situé à l'Ouest, il est classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce boisement diversifie le milieu initialement plutôt herbacé et permet ainsi l'accueil de cortèges d'espèces plus variés. Une mise en valeur des abords des villas balnéaires traditionnelles situées autour de la place est attendu. Un cône de vue sur l'Eglise Saint-Aubin doit être préservé.



Vue sur les villas traditionnelles depuis la place de la gare. Source : Geostudio



Vue sur l'espace arboré à l'est du site depuis la place de la gare. Source : Geostudio

- **Programmation :** Sans objet.



PLUi CC Coeur de Nacre

OAP PLACE DE LA GARE

Légende :

- Arbre à conserver ou à créer
- ↔ Nouvelle voie à double sens à créer
- Voie existante à mobiliser ou à élargir
- ↔ Principe de cheminement doux
- Traitement paysager qualitatif à créer
- △ Perspective visuelle à valoriser
- ↔ Rue à réaménager
- Espace naturel ou de jardin à créer ou à préserver
- Principe de création d'un espace public
- Secteur destiné à l'implantation de logements (formes multiples possibles)
- Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques de commerces et services
- Secteur destiné à l'implantation d'équipements
- Bâti à conserver ou à réhabiliter



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

