

*PLUi de la Communauté de communes Cœur de Nacre*

*Dossier destiné à l'enquête publique*

## Avis et liste des personnes publiques associées consultées



Instances et personnes publiques consultées sur le projet de PLUI de la CC Cœur de Nacre	Avis
--	------

Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Favorable avec réserves
Agence Régionale de Santé (intégré dans l'avis de la DDTM)	Cf. supra
Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole (SCoT)	Favorable avec remarques
Chambre d'agriculture du Calvados	Défavorable
Chambre de commerce et d'Industrie de Calvados	Favorable avec observations et préconisations
Syndicat Eau du Bassin Caennais	Favorable avec remarque
CC Caen la Mer	Favorable avec recommandations
Conseil général du Calvados	Favorable avec recommandations
Institut national de l'origine et de la qualité	Favorable
Région et SRADET Normandie	Tacite favorable
CC Seules Terre et Mer	Tacite favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat	Tacite favorable
Académie de Normandie	Tacite favorable
Centre régional de la propriété forestière	Tacite favorable
Section régionale de conchyliculture Normandie-Mer du Nord	Tacite favorable
Syndicat intercommunal d'assainissement de la Vallée du Dan	Tacite favorable
Syndicat d'assainissement de la Côte de Nacre	Tacite favorable
Syndicat mixte d'alimentation en eau potable du Vieux Colombier	Tacite favorable
Syndicat intercommunal d'assainissement de la Région de Thaon	Tacite favorable

Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Favorable avec réserves
--	-------------------------

Commission de la nature, des paysages et des sites	Favorable avec recommandation
--	-------------------------------

Autorité environnementale (MRAE)	"Ni favorable, ni défavorable". Avis simple avec recommandations
----------------------------------	--

**Toutes les instances ont été consultées le 8 juillet 2025.**

**Le délai de consultation a couru du 8 juillet au 8 octobre 2025 (inclus)**

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 25 septembre 2025, à 18h00,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Nicolas JOYAU, Président.

Date de convocation : 18/09/25

Nombre de membres en exercice : 112  
Nombre de membres présents : 84  
Nombre de votants : 98

**PRÉSENTS :**

*En tant que titulaires* : Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOUDI, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur François JOLY, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Jacqueline MARTIN, Madame Céline PAIN, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Lionel MARIE, Madame Catherine AUBERT, Monsieur Thierry SAINT, Madame Magali HUE, Madame Agnès DOLHEM, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Frédéric LOINARD, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Michel LE LAN, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Philippe JOUIN, Madame Pascale BOURSIN, Madame Baya MOUNKAR, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Laurent MATA, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Virginie AVICE, Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Camille VERNET, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Mahama COMPAORÉ, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Françoise DUPARC, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Franck LECOQ.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR** : Monsieur Romain BAIL à Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Raymond PICARD à Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Sophie SIMONNET à Madame Camille VERNET, Madame Agnès MARRETEUX à Madame Virginie AVICE, Madame Élisabeth HOLLER à Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE à Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Gérard HURELLE à Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Michel BOURGUIGNON à Monsieur Richard MAURY, Madame Nelly LAVILLE à Monsieur Michel LAFONT, Madame Ginette BERNIERE à Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Lynda LAHALLE à Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Marc MILLET à Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Mickaël MARIE à Madame Hélène BURGAT.

**EXCUSÉ(S)** : Madame Sylvie MOUTIERS, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Dominique ROUZIC, Madame Maria LEBAS, Madame Sara ROUZIÈRE, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Virginie CRONIER, Madame Sonia DE LA PROVOTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur André HENRY, Monsieur Damien DE WINTER.

Le conseil nomme Monsieur Rodolphe THOMAS secrétaire de séance.

**N° C-2025-09-25/21 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - AVIS SUR LE PLUI ARRÊTÉ DE LA CDC CŒUR DE NACRE**

CONTEXTE :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes (CDC) Cœur de Nacre, prescrit en juillet 2021, a été arrêté en conseil communautaire le 03 Juillet 2025. Après avoir été consultée au long de la procédure en tant que personne publique associée, la Communauté urbaine Caen la mer a reçu le projet de PLUi pour avis le 08 juillet dernier. **Elle peut donc formuler un avis sous trois mois, avant le 08 octobre 2025**, ou bien sera réputé favorable.

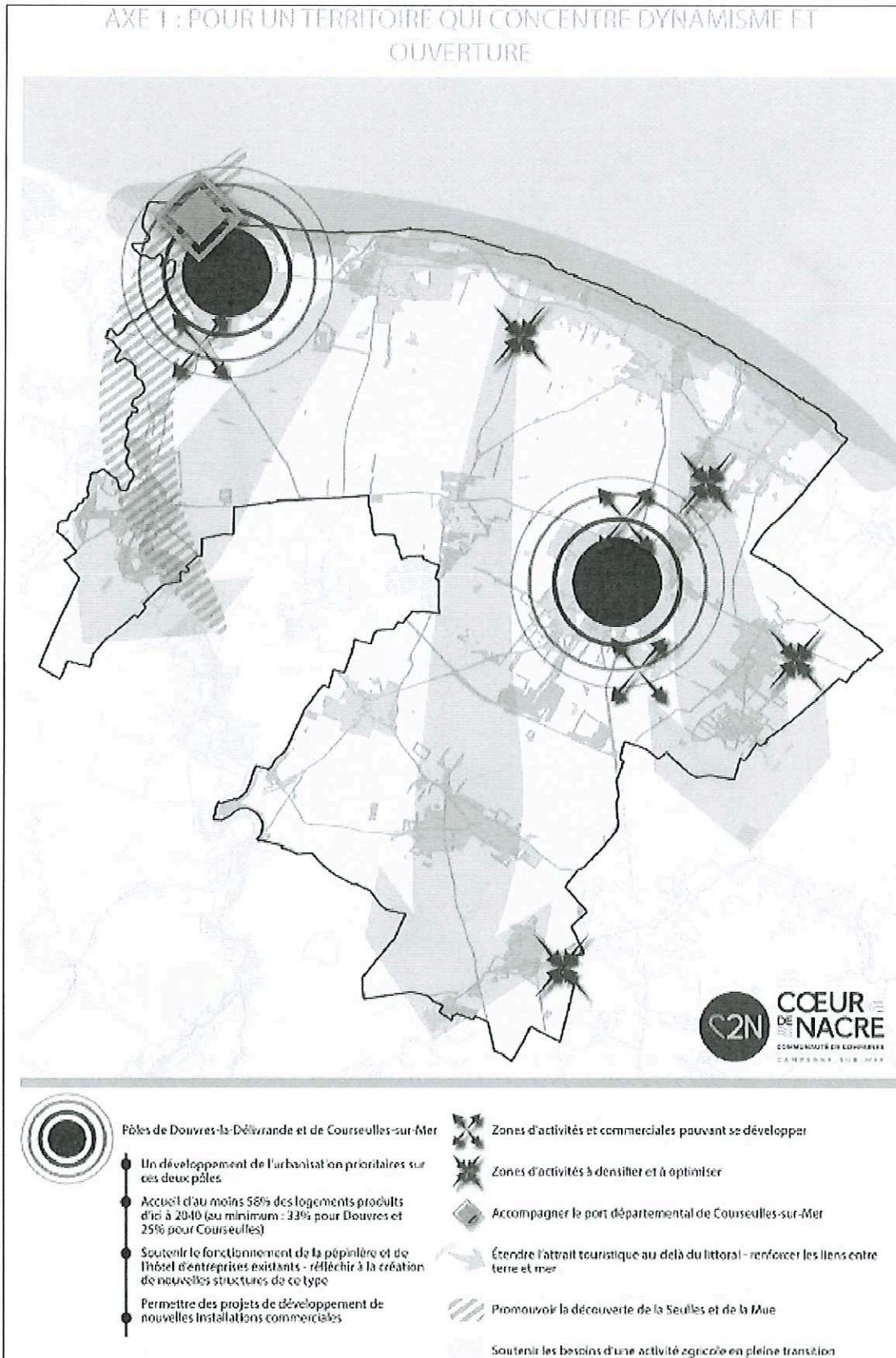
Membre, comme Caen la mer du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, Cœur de Nacre a défini son PLUi en compatibilité avec le SCoT de Caen Métropole et le SRADDET de Normandie. **Cœur de Nacre compte en 2021 environ 23 900 habitants et 18 000 logements répartis sur ses 12 communes.** Le projet d'aménagement de ce PLUi prévoit une croissance démographique d'environ 0.35% par an pour **atteindre environ 25 000 habitants en 2040 et la production d'environ 3 700 logements supplémentaires** en 15 ans. Plus des trois quarts de ces logements seront destinés au maintien de la population existante ; environ un tiers sont prévus à Douvres la Délivrande et un quart à Courseulles sur mer.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUi se décline en 3 axes :

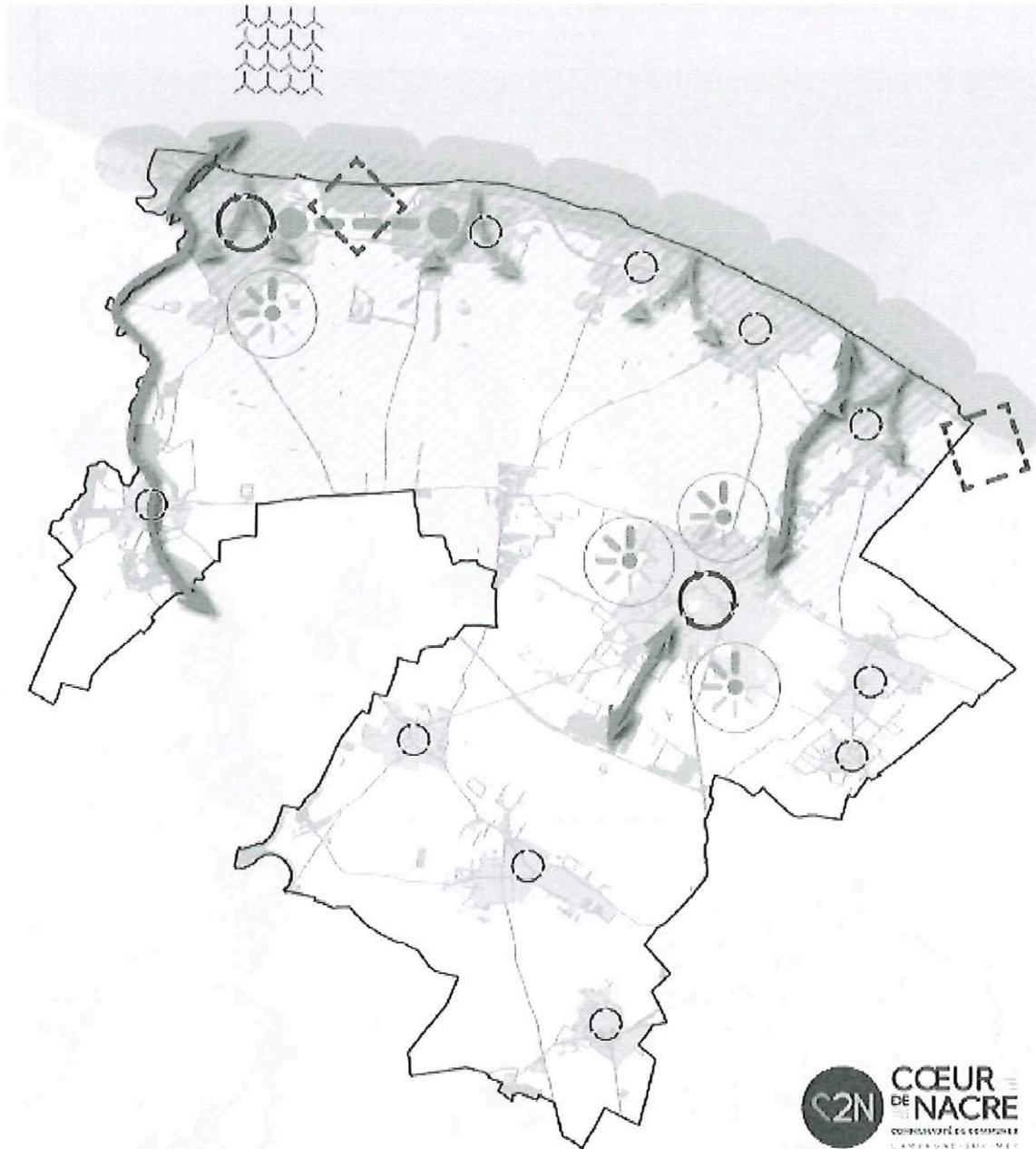
- *Axe 1 : pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture*
- *Axe 2 : pour un territoire qui agit face au dérèglement climatique et pour son environnement*
- *Axe 3 : pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie*

Les cartes ci-après, extraites du PADD, illustrent l'armature urbaine de Cœur de Nacre et les liens avec l'agglomération caennaise, tant du point de vue de l'armature urbaine, des transports, que des enjeux paysagers et de continuités écologiques.

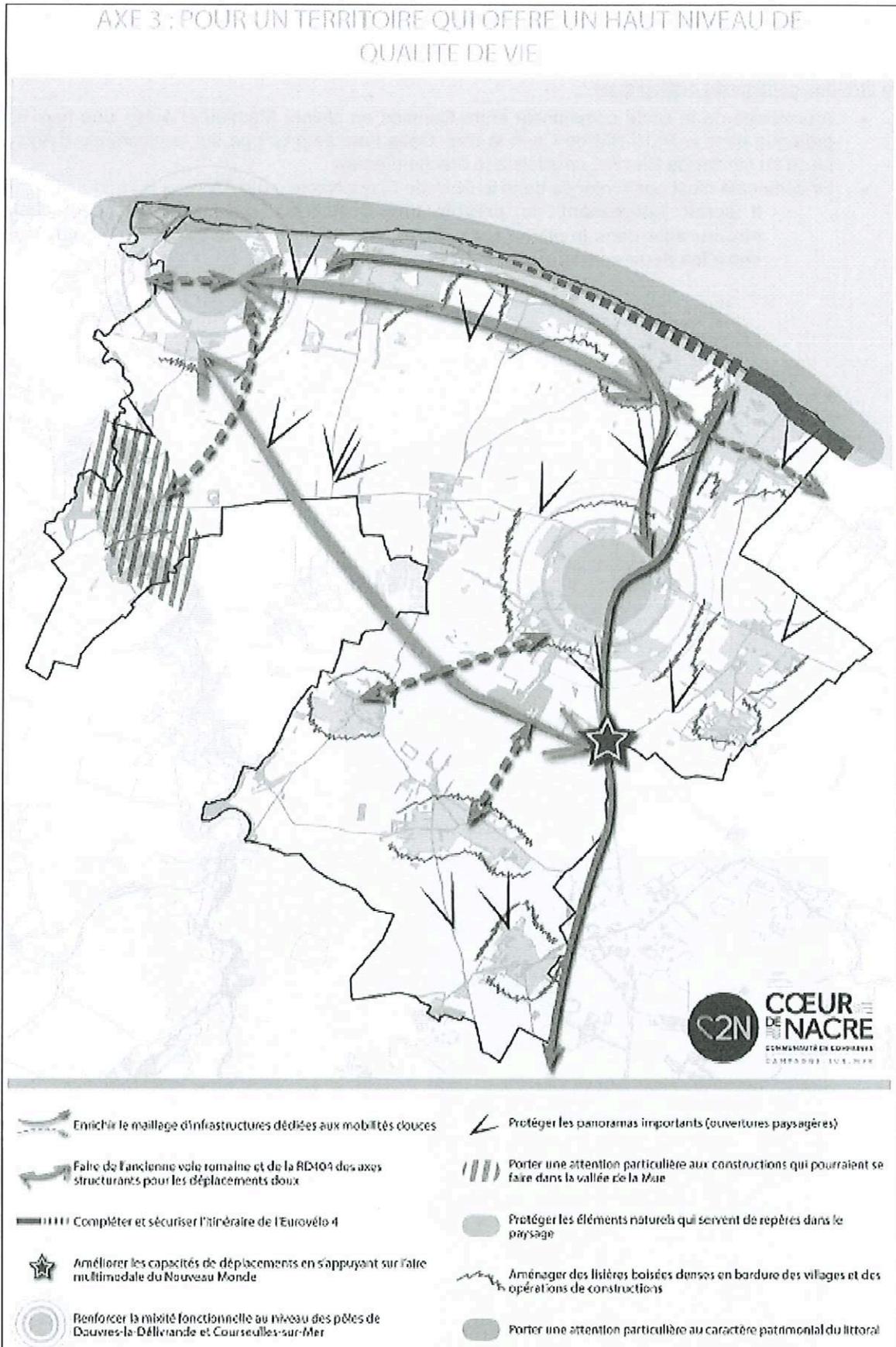
**Cartes du PADD du PLUi de Cœur de Nacre, illustrant les liens avec l'agglomération caennaise :**



AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE QUI AGIT FACE AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET POUR SON ENVIRONNEMENT



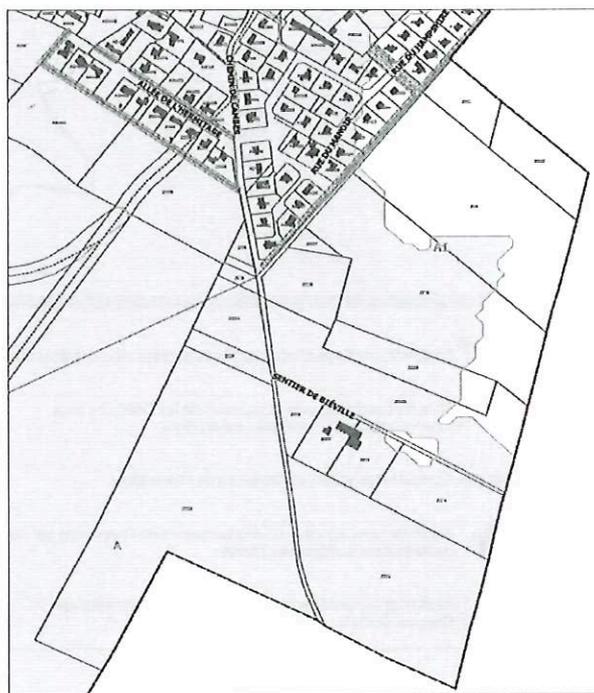
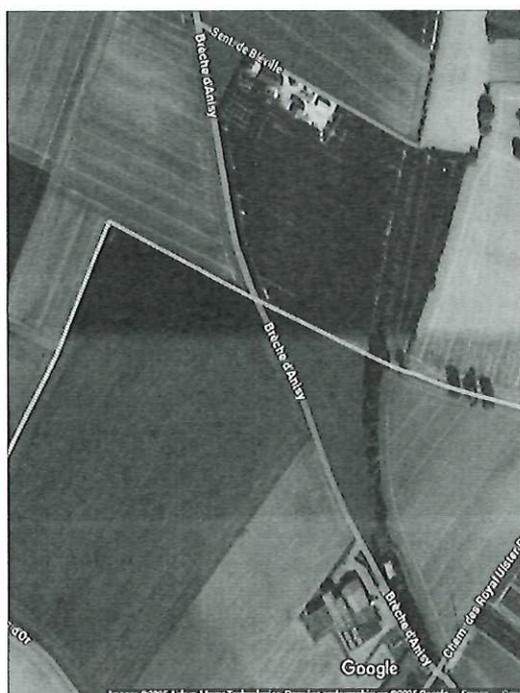
- Agir pour réduire la vulnérabilité de la zone littorale
- Anticiper la relocalisation progressive des habitations les plus exposées au risque de montée des eaux
- Harmoniser les règles entre les communes de Bernières et de Courseulles
- Accompagner des projets d'ouverture à l'urbanisation déjà entamés
- Contenir du mieux possible les enveloppes bâties constituées
- Aménager le territoire dans le respect de la Lal Littoral
- Préserver les coupures d'urbanisation littorales identifiées
- Consolider la Trame Verte, Bleue et Noire
- Protéger les réservoirs de biodiversité existants... ainsi que les corridors écologiques
- Faire que le seul impact paysager du grand éolien pour le territoire se cantonne au parc éolien en mer du Calvados



Dans le cadre de son avis sur le projet de PLUi de Cœur de Nacre, les points suivants sont relevés afin d'en améliorer la compatibilité avec les orientations et règles en cours de définition dans le PLUi-HM arrêté de Caen la mer :

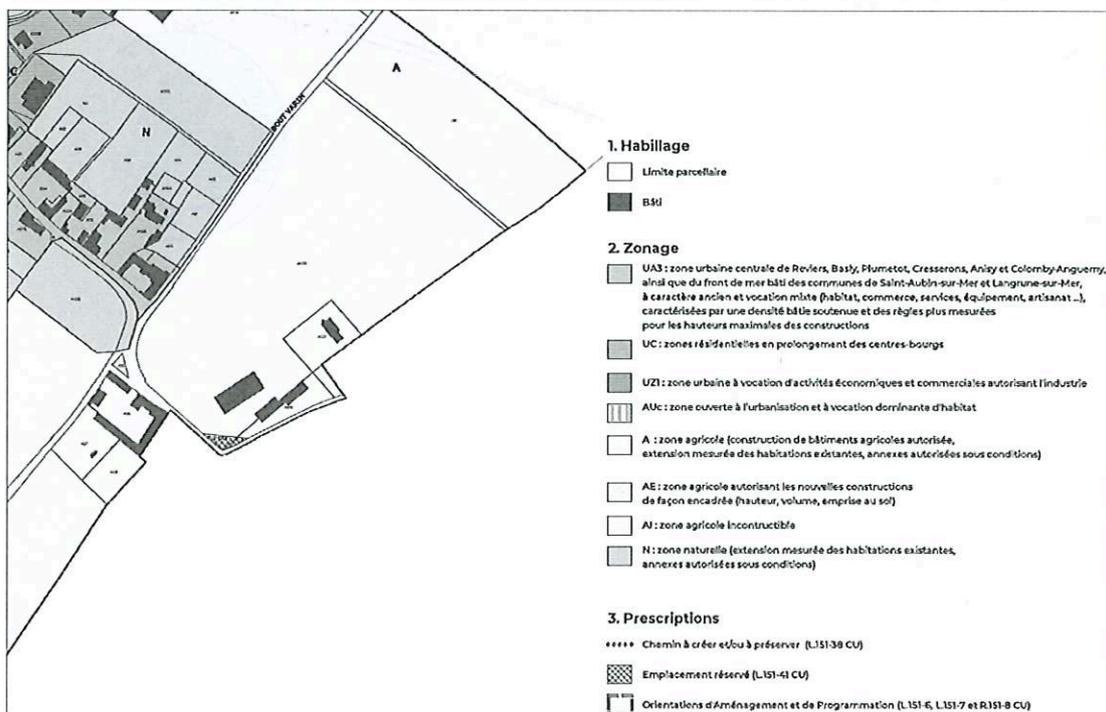
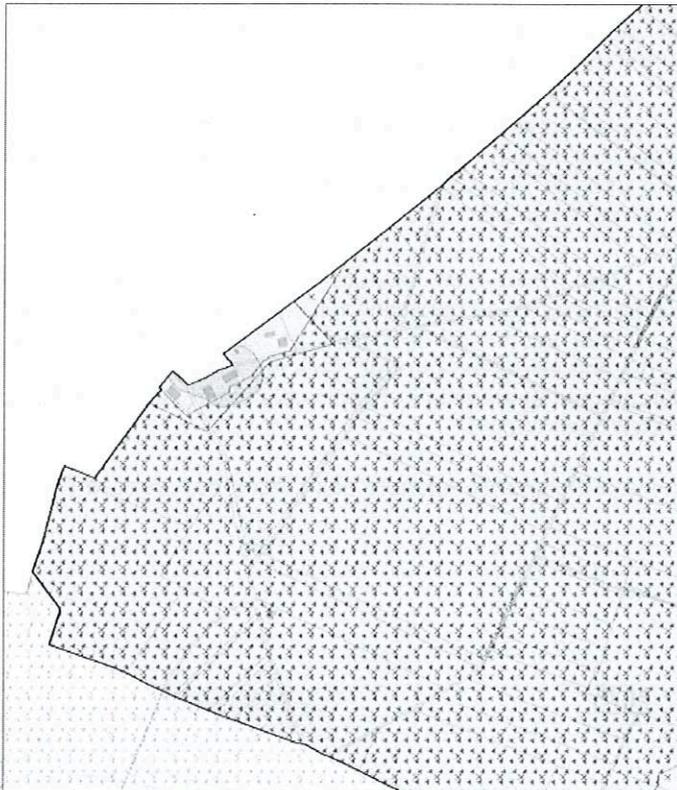
Au titre des continuités écologiques :

- A proximité de la limite communale entre Cambes en plaine, Mathieu et Anisy, une haie est protégée dans le PLUi-HM de Caen la mer. Cette haie se prolonge sur la commune d'Anisy, jusqu'au sentier de Biéville, parallèle à la brèche d'Anisy.
- Or cette haie n'est pas protégée dans le PLUi de Cœur Nacre, côté Anisy.
  - **Il serait intéressant de prévoir une protection paysagère de cette haie structurante dans la plaine agricole, afin de maintenir une continuité écologique entre les deux communes.**



Au titre de la protection de l'activité agricole et de la cohérence du zonage règlementaire :

- Un site agricole est situé à cheval sur la limite communale entre Hermanville sur mer et Plumetot. Côté Hermanville sur mer, le PLUi-HM de Caen la mer prévoit dans son zonage un périmètre de réciprocité agricole, afin de préserver d'une nouvelle urbanisation les abords de cette exploitation (où sont interdites les nouvelles constructions à vocation de logements et équipements publics).
- Ce périmètre de réciprocité ne figure pas sur le zonage du PLUi de Cœur de Nacre, côté Plumetot.
  - **Il serait intéressant de préciser les règles afférentes à la prise en compte de ce périmètre de réciprocité, afin de garantir la pérennité de ce site agricole, dans les deux PLUi.**



Conseil communautaire - séance du jeudi 25 septembre 2025

VU le projet de PLUi arrêté de la Communauté de Communes Cœur de Nacre,

VU les articles L 153-16 et R 153-4 du Code de l'Urbanisme,

VU l'avis de la commission Aménagement et urbanisme règlementaire du 19 septembre 2025,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

**ÉMET** un avis favorable sur le projet de PLUi de la communauté de communes Cœur de Nacre, assorti des remarques suivantes :

- Au titre du maintien d'une continuité écologique entre les communes de Cambes en plaine et Anisy, il serait intéressant de prévoir une protection paysagère dans le plan de zonage, de la haie située en limite de Mathieu et rejoignant le sentier de Biéville,
- Au titre de de la protection de l'activité agricole, il serait intéressant de préciser les règles afférentes au périmètre de réciprocité pour le site agricole situé à cheval sur les communes de Plumetot et Hermanville sur mer. En effet, le PLUi-HM arrêté de Caen la mer a repéré ce site agricole et son périmètre de réciprocité dans son plan de zonage,

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux ; le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr),

**AUTORISE** le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

9 abstentions

Transmis à la préfecture le - 1 OCT. 2025  
Affiché le - 1 OCT. 2025  
Identifiant de l'acte  
Exécutoire le - 1 OCT. 2025

Le Président,

Nicolas JOYAU





CCI CAEN  
NORMANDIE

MV / NPAGES / TRES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE NACRE  
Monsieur Thierry LEFORT  
Président  
7 rue de l'église CS 10033  
14 440 Douvres-la-Délivrande

N/Réf. :  
MLR/CJ/MdeC/MC 2025  
Objet :  
Avis PLUi arrêté  
DATP  
Mel : mcario@caen.cci.fr

Caen,  
Le 21 juillet 2025

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il a été arrêté et voté au conseil communautaire le 3 juillet 2025. Vous trouverez ci-dessous un ensemble de remarques et de préconisation quant au contenu de vos documents :

### 1. OAP Sectorielles

La Chambre de Commerce et d'Industrie tenait à rappeler l'importance d'anticiper les conflits d'usages notamment au sein de programmes mixtes, qui croisent habitat privé et activités économiques. A ce sujet, l'OAP « Montgomery-Foch » située à Bernières-sur-Mer, a vocation à regrouper habitat, équipements publics, commerces et activités d'artisanat. Cette prairie, actuellement bordée par des habitations, vise notamment à accueillir des zones de stockage pour les artisans. Même si cette zone de stockage sera limitée à 10% du total du périmètre, il ne faudra pas ignorer certaines nuisances probables : le type d'artisanat présent et les potentielles gênes occasionnées en conséquence (bruits, poussières), les caractéristiques des produits entreposés (produits dangereux, polluants), les mouvements des véhicules qui viendront entreposer et déposer les matériaux (bruits, passages des véhicules, espaces publics adaptés au transit).

### 2. PADD

Concernant l'objectif 5 « assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous » et plus précisément l'enjeu d'inscrire le commerce dans une logique de proximité : la CCI rappelle qu'elle est compétente pour accompagner les porteurs de projets, ainsi que toute personne intéressée par une démarche de transmission et de reprise d'entreprises sur le territoire.

La collectivité Cœur de Nacre a d'ailleurs déjà bénéficié de l'expertise de la CCI afin de réaliser





un observatoire du commerce et son inventaire des zones d'activités en 2024. Elle propose à la collectivité de mettre à jour ses données si elle le souhaite. Pour plus d'informations : <https://www.caen.cci.fr/ci-city-desk>

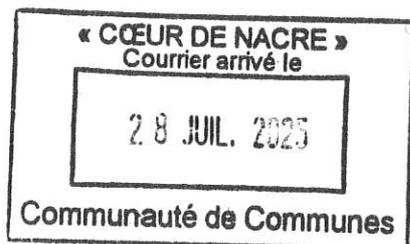
Pour ce qui est de l'objectif 11 « s'engager pleinement dans la transition énergétique », notamment l'enjeu de réduction significative des besoins en énergie, la CCI précise qu'elle est en capacité d'accompagner les entreprises dans leur diagnostic carbone et dans la mise en place d'un plan d'action adapté pour réduire ses émissions. Pour plus d'informations : <https://www.caen.cci.fr/produit/bilan-carboner>

A la vue de ces différents éléments, la CCI Caen Normandie émet un avis favorable concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Cœur de Nacre. Espérant que ces observations et préconisations vous apportent une contribution utile à cette procédure d'élaboration de votre PLUi.

Je vous saurais gré de me transmettre le dossier définitif en version numérique après approbation par le conseil communautaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,  
Manuel LE ROUX



**CDNPS DÉMATÉRIALISÉE DU MARDI 2 AU VENDREDI 5 SEPTEMBRE 2025**  
**Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites**  
**Formation sites et paysages**

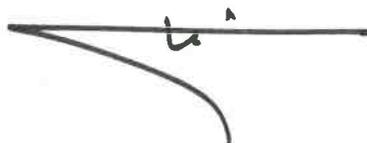
**Avis sur : Prise en compte des espaces boisés dans le PLUi de Coeur de Nacre.**

Présidence : M. Stéphane SINAGOGA, Secrétaire général

L'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

La commission émet un avis favorable sur la demande en proposant de réintégrer la parcelle localisée sur Courseulles-sur-Mer.

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire général

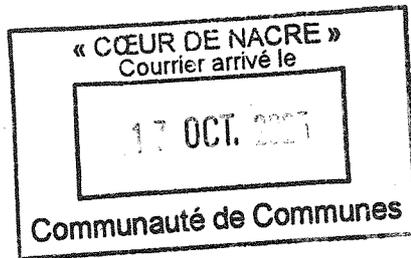


Stéphane SINAGOGA



**PRÉFET  
DU CALVADOS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer**

Affaire suivie par : Françoise TECHER  
02 31 43 17 36  
ddtm-secretariat-cdpenaf@calvados.gouv.fr

**Monsieur le Président**  
**Communauté de communes Cœur-de-Nacre**  
7, rue de l'Église  
CS 10 033  
14 440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Description	Pièces	Observations
Avis CDPENAF	3	Vous trouverez ci-joint, les avis émis par la CDPENAF lors de la dernière commission . Je vous remercie de faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites que vous donnerez à ces avis.

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DEFFOBIS

# CDPENAF du 02 octobre 2025

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Élaboration du PLUi Coeur-de-Nacre – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).**

L'élaboration du PLUi porte sur la délimitation de 14 STECAL pour une superficie totale envisagée de 23,5 hectares :

- 6 secteurs à vocation d'activités ;
- 5 secteurs à vocation de loisirs et de tourisme ;
- 2 secteurs à vocation d'équipements collectifs ;
- 1 secteur à vocation d'habitat.

Le critère STECAL d'implantation n'est pas clairement défini pour l'ensemble des secteurs.

Considérant le projet de PLUi arrêté et les éléments présentés en séance ;

Considérant que :

- les STECAL ainsi définis sont de taille limitée ;
- ces STECAL ne génèrent pas de contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- le critère STECAL d'implantation n'est pas clairement défini, et ce, pour aucun des STECAL ;
- le critère STECAL de densité (ou d'emprise au sol) pour les zones Nci et NL n'est pas clairement défini ;
- le critère STECAL de hauteur est clairement défini pour toutes les zones ;

Considérant par ailleurs :

- que les projets envisagés dans ces STECAL ne sont pas tous clairement définis ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur la délimitation des STECAL **sous réserve** :

- d'indiquer la nature des projets envisagés dans chacun des STECAL créés ;
- d'édicter une règle d'implantation spécifique à toutes ces zones ;
- d'édicter une règle de densité pour les zones Nci et NL.

Pour le président de la CDPENAF

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DEFFOBIS

# CDPENAF du 02 octobre 2025

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Élaboration du PLUi Coeur de Nacre – avis sur l’opportunité, au regard de l’objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L.153-17 3° du code de l’urbanisme et L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).**

Considérant le projet de PLUi arrêté ;

Considérant :

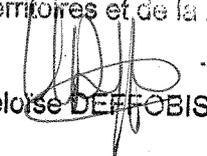
- que l’analyse du règlement graphique révèle un objectif de consommation d’espace planifiée de 116,4 hectares toutes vocations confondues à l’horizon 2040 tandis que le projet de PLUi annonce 90 Ha dans son projet d’aménagement et de développement durables (PADD) ;
- que le projet est incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Caen-Métropole (MS-ZAN) qui prévoit de limiter la consommation d’espace à 93 hectares sur l’ensemble de Coeur de Nacre sur la période 2021-2040 ;
- que la consommation d’espace envisagée pour les changements de destination, pour les emplacements réservés et pour les STECAL, doit être prise en compte au regard des objectifs de gestion économe de l’espace énoncés à l’article L. 101-2 du code de l’urbanisme ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur la demande **sous réserve** :

- de conserver en A ou N les franges des zones U ou de les comptabiliser dans la consommation d’espace ;
- de comptabiliser en consommation d’espace toutes les parcelles constructibles (ER, STECAL, franges des zones AU, dents creuses en zone urbaine...).

Pour le président de la CDPENAF

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DEFFOBIS

# CDPENAF du 02 octobre 2025

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Élaboration du PLUi Coeur-de-Nacre – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d’habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l’urbanisme).**

Considérant le projet de PLUi arrêté et les éléments présentés en séance ;

Considérant :

- que la règle d’emprise au sol des annexes et des extensions définit, dans tous les cas de figure, un plafond maximal en mètres carrés et en pourcentage qui garantit le caractère mesuré des extensions et des annexes en zones A et N ;
- la présence d’une règle de hauteur pour les annexes et les extensions en zone N ;
- la présence d’une règle d’implantation pour les annexes et les extensions en zones A et N ;
- l’absence d’une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements ;
- l’absence de règle de hauteur pour les annexes et les extensions en zone A ;
- l’absence de règle de densité pour les annexes et les extensions en zones A et N ;
- la présence de justifications quant à la détermination de ces critères.

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d’habitation existants **sous réserve** :

- d’édicter une règle de densité pour les annexes et les extensions en zones A et N ;
- d’édicter une règle de hauteur pour les annexes et les extensions en zone A ;
- d’édicter une règle de non transformation des annexes en nouveau logement.

Pour le président de la CDPENAF

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DERFOBIS

Nos réf : DU-rép-2025-LR  
Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

[amenagement@calvados.chambagri.fr](mailto:amenagement@calvados.chambagri.fr)

Dossier suivi par Louna ROBIC

**Siège Social**

6 avenue de Dubna  
CS 90218

14209 Hérouville-Saint-Clair cedex  
Tél. 02 31 70 25 25  
[accueil14@normandie.chambagri.fr](mailto:accueil14@normandie.chambagri.fr)

**Antenne d'ifs**

Bâtiment D  
400 Boulevard Charles Cros  
ZA Object'ifs Sud - Green Park  
14123 Ifs  
Tél. 02 31 53 55 00  
[ifs@normandie.chambagri.fr](mailto:ifs@normandie.chambagri.fr)

**Antenne de Bayeux**

ZAC - Route de Caen  
14400 Bayeux  
Tél. 02 31 51 66 33  
[bayeux@normandie.chambagri.fr](mailto:bayeux@normandie.chambagri.fr)

**Antenne de Vire**

201 rue de la Douitée  
14500 Vire  
Tél. 02 31 68 11 16  
[vire@normandie.chambagri.fr](mailto:vire@normandie.chambagri.fr)

**Antenne de Lisieux**

Pôle d'Activités de Glatigny  
70 rue Guillionneau  
14100 Lisieux  
Tél. 02 31 31 31 85  
[lisieux@normandie.chambagri.fr](mailto:lisieux@normandie.chambagri.fr)

**Communauté de communes  
Cœur de Nacre**

Monsieur le Président  
7, rue de l'Eglise CS 10033  
14440 Douvres-la-Délivrande

Hérouville Saint-Clair, le 6 octobre 2025

**Objet : Elaboration PLUi Cœur de Nacre – Avis**

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 8 juillet 2025, vous nous avez fait parvenir le projet de PLUi de votre Communauté de Communes Cœur de Nacre. Nous vous remercions pour cette transmission, et en application des articles R. 153-4 et R. 153-6 du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur une hypothèse de croissance démographique de +0,35 %. Dans cette optique, le territoire prévoit la création de 3 700 logements sur la période 2021-2040. Cette dynamique vise à accueillir 1 049 habitants supplémentaires, pour atteindre un objectif global de 25 000 habitants au sein de la Communauté de Communes.

Cependant, une part significative des logements programmés ne répond pas directement aux besoins des nouveaux arrivants. Elle est principalement destinée à l'habitat secondaire ou à l'hébergement touristique de courte durée.

À l'échelle de la Communauté de Communes, près de 30 % des logements sont déjà des résidences secondaires – un chiffre qui atteint 52 % sur la commune de Courseulles-sur-Mer.

Nous reconnaissons l'importance du tourisme pour le développement local, nous interrogeons néanmoins les modalités de développement de l'offre d'hébergement touristique. Il serait pertinent d'envisager des alternatives moins consommatrices de foncier et plus adaptées au territoire, telles que la création d'hôtels, d'aires de camping ou d'hébergement léger, implantées de manière stratégique.

Concernant la consommation foncière, et dans le cadre des dispositions liées à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le projet de PLUi prévoit une enveloppe de 90 hectares pour la période 2021-2040 : 60 ha pour 2021-2030, puis 30 ha pour 2031-2040. Cette enveloppe se décompose en 55 ha pour l'habitat, 20 ha pour le développement économique et 8 ha pour les équipements.

Or, les emplacements réservés ne sont pas pris en compte dans cette enveloppe. En les intégrant, la consommation réelle atteindrait 116 hectares, soit un dépassement significatif du plafond fixé par le SCoT de Caen-Métropole. Nous remettons ainsi en question la méthode de calcul actuellement utilisée par la collectivité pour estimer la consommation foncière effective.

Enfin, nous émettons une réserve sur le classement en zone « Ai » (zone inconstructible pour l'activité agricole) pour des motifs paysagers et de protection de cônes de vue.

Cette zone est directement adjacente à plusieurs exploitations agricoles, et son classement pourrait entraver leur développement, voire leur pérennité. Il pourrait également constituer un frein majeur à l'installation de nouveaux exploitants sur le territoire. Ainsi, nous demandons la réduction maximale des zones Ai dont la plus grande partie doit être transformée en zones AE.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

[normandie.chambres-agriculture.fr](http://normandie.chambres-agriculture.fr)



Nous estimons que les impératifs agricoles doivent être mieux pris en compte dans l'aménagement du territoire.

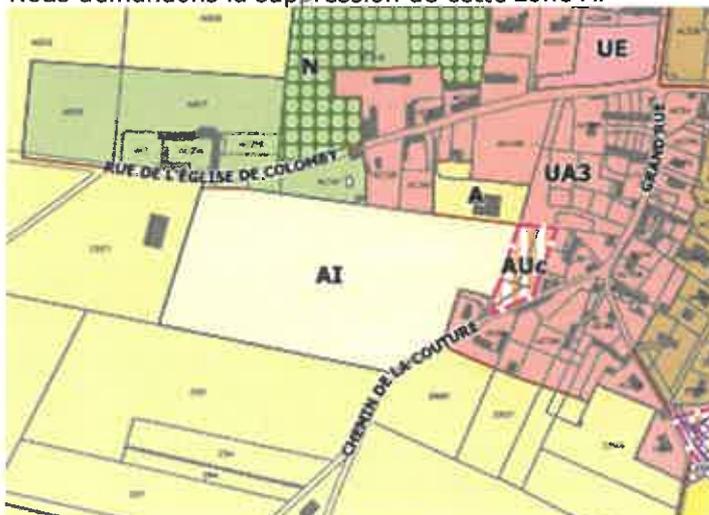
### **Exploitation agricole secondaire en zone Ai à Courseulles-sur-Mer**



Nous souhaiterions au minimum 1ha autour de chaque exploitation agricole en zone A, pour ne pas bloquer le développement ou la délocalisation des exploitations agricoles. Également plusieurs hangars agricoles sont en zone N, il serait préférable de les classer en zone A. Cela réduira donc les zones Ai, très présentes sur votre territoire. Pour rappel, les zones Ai constituent 21.65% des terres agricoles, qui constituent 66.46% des terres de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, soit près d'un tiers, ce qui nous paraît trop important.

### **Zone Ai en proximité trop proche d'une exploitation agricole à Colomby-sur-Seulles**

Nous demandons la suppression de cette zone Ai

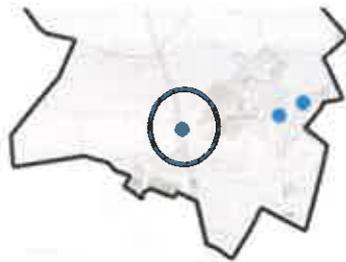


Nous nous questionnons sur la délimitation de certains secteurs en zone N, plutôt qu'en zone A. En effet, nous avons pu constater la présence de surfaces agricoles en zone N (labour au Nord de Plumetot et également plusieurs espaces d'herbage), sans que des contraintes de l'ordre des risques ou des paysages ne nous apparaissent.

En zone A et en zone N, nous remarquons la forte densité de haies et de mares. Cependant, après analyse d'images aériennes, certaines haies sont inexistantes.

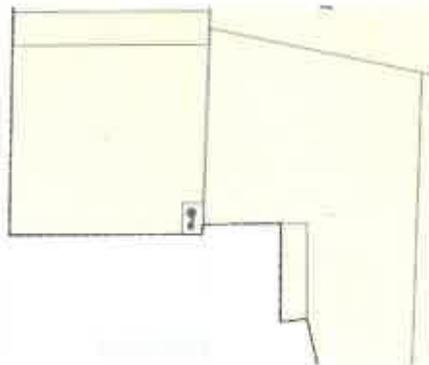
S'agissant des mares, leur nature exacte nous interroge. Sont-elles des bassins d'irrigation ou des réserves d'eau à destination agricole ?

#### **Mares recensées à Anisy**



Plusieurs stations d'épuration ou à destination du traitement des eaux sont classées en zone A ou en zone N. Leur classification serait plus adaptée en zone Ue. La classification en zone A ou N fausse les données de calcul des espaces dans chaque zone. Nous vous demandons de revoir le classement de certains espaces.

#### **Station d'épuration à Courseulles-sur-Mer**



Le territoire compte au total 52 OAP sectorielles. Nous nous interrogeons sur la pertinence de certaines d'entre elles, qui nous paraissent insuffisamment justifiées, voire trop intrusives. C'est notamment le cas de l'OAP du Chemin des Parquets, qui prévoit l'aménagement de 10 hectares en zone économique et d'activités sur des terres agricoles actuellement exploitables. Ces terres sont pourtant nécessaires au maintien de l'activité agricole locale. De même, l'OAP Route de Saint-Aubin, orientée vers la création de logements, soulève des interrogations : l'usage de terres agricoles ne semble pas indispensable, d'autant que leur environnement immédiat est constitué de parcelles agricoles encore en activité, ce qui confirme la vocation agricole de ces terrains.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous émettons un **avis défavorable** sur le projet de PLUi qui pourrait être reconsidéré sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

**Le Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean-Yves Heurtin', written over a horizontal line.

**Jean-Yves HEURTIN**

---

**Direction Générale Adjointe  
Aménagement et Environnement**

Direction d'appui aux politiques d'aménagement

---

**COMMISSION PERMANENTE  
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

---

SÉANCE du 19 septembre 2025

---

**DELIBERATION**

---

**OBJET:** Avis du Département sur le projet de PLUi de Cœur de Nacre

Le Département a été saisi par la communauté de communes Cœur de Nacre, le 8 juillet 2025, pour donner son avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2025.

Avant d'évoquer le projet de PLUi, il est nécessaire de rappeler quelques données intercommunales :

Schéma de cohérence territoriale opposable	SCoT de Caen Métropole
Cantons du Calvados	Canton 3 (Thue-et-Mue) et Canton 11 (Courseulles-sur-Mer)
Population totale (référence statistique Insee 2022)	24 161 habitants
Distance de la Préfecture	14 km de Douvres-la-Délivrande à Caen (centre à centre)

Par ailleurs, le Département du Calvados participe au développement intercommunal par ses politiques et infrastructures :

Contrat de territoire / Aide aux Petites Communes Rurales	EPCI Cœur de Nacre	Projets subventionnés par le Département sur le territoire de l'EPCI depuis 2022 : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anisy : 19 750 €, Mise en lumière église Saint pierre et puits.</li><li>▪ Anisy : 9 864 €, Aménagement de gestion des eaux pluviales - rue des écoles et cour de la Mairie.</li><li>▪ Anisy : 84 000 €, Rénovation énergétique d'un bâtiment mutualisé.</li><li>▪ Bernières-sur-Mer : 75 000 €, Aménagement du parking du Platon.</li><li>▪ Cœur de Nacre : 98 051 €, Aménagement du parvis du centre culturel C3 Le Cube et de ses abords à Douvres-la-Délivrande.</li><li>▪ Cœur de Nacre : 8 000 €, Etude d'incidence environnementale.</li><li>▪ Colomby-Anguerny : 20 000 €, Aménagement de trottoir et travaux sur une maison frappée d'alignement.</li><li>▪ Colomby-Anguerny : 20 000 €, Création d'une aire de jeux à Anguerny.</li><li>▪ Courseulles-sur-Mer : 36 270 €, Réhabilitation et extension du centre social comprenant le point info 14.</li></ul>
---	-----------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cresserons : 20 000 €, Rénovation de la mairie.</li> <li>▪ Langrune-sur-Mer : 300 000 €, Aménagement de la place du 6 juin.</li> <li>▪ Langrune-sur-Mer : 41 766 €, Aménagement paysager au parc des Chasses.</li> <li>▪ Langrune-sur-Mer : 27 055 €, Création d'un parking avenue de la Libération.</li> <li>▪ Luc-sur-Mer : 122 239 €, Extension et re-paysagement du cimetière.</li> <li>▪ Reviers : 80 000 €, Travaux d'écoulement des eaux pluviales, réfection des trottoirs et création d'un parking rue des écoles et rue du Bout Souverain.</li> <li>▪ Saint-Aubin-sur-Mer : 4 901 €, Installation d'un poteau incendie à proximité de la déchetterie.</li> </ul>	
Fibre Calvados (12 communes concernées)	Toutes les communes sont commercialisées à ce jour, le taux de déploiement sur l'intercommunalité est de 92 % (le taux moyen pour le département est de 97 %), le taux de pénétration (pourcentage des administrés abonnés à la fibre) est de 48 % (le taux moyen pour le département est de 50,3 %).	
Routes départementales du Calvados	RD 7, 79 (pour partie), 141 (pour partie) et 404	Réseau principal de première catégorie
	RD 12 (pour partie) et 79 (pour partie)	Réseau principal de deuxième catégorie
	RD 7 (pour partie), 12 (pour partie), 35 (pour partie), 176, 220, et 514	Réseau secondaire d'intérêt intercantonal
	RD 7A, 7B, 35 (pour partie), 79A, 83, 84, 141 (pour partie), 141A, 170, 219, 219A, 220A, 221 et 222	Réseau secondaire d'intérêt local
Agences Routières Départementales (ARD) concernées	ARD de Caen	

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Axe 1 : « Pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture »	
	Axe 2 : « Pour un territoire qui agit face au dérèglement climatique et pour son environnement »	
	Axe 3 : « Pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie »	
Objectif démographique 2040	Plus de 25 000 habitants	Soit, au minimum + 839 habitants par rapport à la population de 2022 (Insee), supposant un taux de croissance moyen minimal de + 0,35 % d'habitants en plus chaque année.
Objectif de production de logements 2040	3 700 logements supplémentaires sur la période 2021-2040, soit + 195 logements / an	Dont les trois quarts (2 800 logements) pour conserver la même population (« point mort démographique »), Et un quart (900 logements) pour assurer une croissance démographique.
Localisation des développements urbains à vocation principale d'habitat	Un tiers des logements à produire à Douvres-la-Délivrande	
	Un quart à Courseulles-sur-Mer	
	Le solde dans les 10 autres communes	
Surface de développement (logements, équipements, activités économiques)	90 ha planifiés en extension urbaine (2021-2040)	60 ha sur la période 2021-2030
		30 ha sur la période 2031-2040

Tout d'abord, il convient de rappeler que le futur PLUi de Cœur de Nacre couvrira le territoire actuel de la communauté de communes. Par conséquent, il ne s'appliquera pas à la commune de Bény-sur-Mer, quand bien même cette dernière intègrera Cœur de Nacre au 1<sup>er</sup> janvier prochain.

Sur la forme, les pièces du PLUi font de multiples références au territoire et à ses enjeux, en particulier le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Si cela peut paraître évident, ce n'est pas toujours aussi marqué et ce lien étroit entre territoire et document de planification mérite donc d'être souligné. Ces pièces sont par ailleurs d'une lecture facile, ce qui est important pour un document dont devra se saisir le grand public.

Néanmoins, des informations complémentaires seraient utiles pour mieux comprendre certains des choix opérés par la communauté de communes, en premier lieu ses objectifs de développement démographique et, par conséquent, d'extension de son parc de logements. Il n'apparaît pas non plus clairement quelle sera la part de nouveaux logements produits au sein de l'enveloppe urbaine et celle en extension, ainsi que la répartition par vocation des surfaces d'espaces agricoles et naturels devant être consommés. Certes, le chapitre du rapport de présentation « B. Les choix retenus pour la construction du PLUi » comprend une partie traitant de « la réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire », mais celle-ci relève plus du diagnostic que de la justification du projet de territoire.

Par ailleurs, le règlement graphique fait référence à des codes pour identifier les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comme par exemple « CRE-OAP1 » pour l'OAP numéro 1 à Cresserons. Si ces codes sont pratiques pour faire le lien entre les différentes pièces du PLUi, ils semblent avoir été oubliés dans le document-même des OAP, ce qui les rend de fait inutilisables. Il conviendra de les y rappeler.

#### Développement démographique projeté :

La communauté de communes indique viser une croissance de sa population de +0,35 % / an jusqu'à l'échéance du PLUi, prévue en 2040. Mais le nombre d'habitants visé à cette échéance, bien que flou (« plus de 25 000 habitants »), semble montrer une évolution démographique moins soutenue. Le détail de la trajectoire démographique mériterait donc d'être précisé dans le PLUi, ce d'autant plus que l'évolution de la population du territoire a été sensiblement inférieure à cet objectif de +0,35 % / an ces dernières années. En effet, entre 2016 et 2022, la population intercommunale n'a crû que de +0,2 % en moyenne chaque année et cette croissance a alors été deux fois moins rapide que sur la période intercensitaire précédente (+0,4 % entre 2011 et 2016). A titre de comparaison, la moyenne départementale sur ces deux périodes a été de +0,3 % / an.

Par ailleurs, +0,35 % de croissance démographique annuelle, sans être déraisonnable, n'en constitue pas moins un défi pour un territoire disposant d'une ressource limitée en eau et en foncier.

A cela, il faut aussi ajouter que, si la population de Cœur de Nacre n'a pas diminué ces dernières années, c'est uniquement grâce à un solde migratoire positif. En effet, le solde naturel y est négatif avec près de deux fois plus de décès que de naissances. Cela traduit un vieillissement accéléré de la population, vieillissement qui peut accélérer le desserrement des ménages (moins de personnes par ménage) sur le territoire.

Ce desserrement des ménages étant, avec la part importante de résidences secondaires observable localement, la composante majeure du « point mort démographique », Cœur de Nacre entend consacrer les trois quarts de la production de nouveaux logements au seul maintien du nombre d'habitants actuel. Si l'on pouvait s'attendre à ce que ce ratio soit important sur le territoire intercommunal, il reste très élevé et nécessite d'être vérifié, notamment au vu de la remarque précédente et du taux d'occupation prévisible dans le reste des logements à produire, qui doivent quant à eux accueillir la croissance démographique visée.

En effet, si l'on retient un objectif de 25 000 habitants à l'horizon 2040, la communauté de communes compterait 839 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de sa population en 2022.

Or, elle entend rendre possible l'accueil de cette population supplémentaire avec la production de 900 nouveaux logements.

Il y aurait donc en moyenne moins d'un habitant dans chacun de ces logements. Ce taux impossible d'occupation des ménages mérite d'être soulevé et corrigé par un objectif de population plus élevé ou bien par un nombre de logements à produire moins important.

## Environnement :

Le territoire intercommunal est marqué par de nombreux points de vue paysagers identitaires, tant sur la basilique de Notre-Dame-de-la-Délivrande que sur la Baie de Seine et jusqu'à la Pointe de Caux. Aussi, l'axe 3 du projet d'aménagement et de développement durables identifie utilement les « panoramas importants » de Cœur de Nacre. Malheureusement, ce point du PADD, qui n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme, n'est pas décliné dans le règlement écrit et graphique. Certes, il existe bien un secteur « agricole inconstructible » AI, mais sa délimitation semble pensée pour limiter la proximité des activités agricoles avec l'habitat ou avec certains axes viaires, plutôt que pour protéger ces panoramas. Ainsi, hormis dans quelques orientations d'aménagement et de programmation traduisant cet enjeu paysager et identitaire, rien ne s'oppose à ce que des installations, constructions ou plantations soient réalisées dans les cônes de vue identifiés sans être pensées pour préserver ces derniers. Un complément du règlement sur ce point serait donc nécessaire.

Cœur de Nacre compte quatre espaces naturels sensibles (ENS). Afin d'y préserver ou restaurer le milieu naturel, le Département y dispose d'un droit de préemption au sein de ces périmètres, droit délégué au Conservatoire du Littoral dans l'ENS n° 24 « Marais de l'Edit et du Platon ». Il va sans dire que cette mission implique de protéger les cours d'eau des pollutions. Or, c'est dans ce dernier ENS et précisément avec cet intitulé que la communauté de communes entend établir deux emplacements réservés à son bénéfice (BER-ER10 et BER-ER11). Ces emplacements réservés, s'ils devaient effectivement être instaurés, compliqueraient inutilement le jeu d'acteurs publics sur ces terrains et par conséquent l'usage du droit de préemption susmentionné, rendant confus le message envoyé au grand public. Aussi, convient-il de supprimer ces deux emplacements réservés.

De même, l'emplacement réservé BER-ER16 destiné à la création d'une voie douce et dont le bénéficiaire est la commune de Bernières-sur-Mer ne peut inclure la totalité de la parcelle AE60 car le nord de cette dernière est inclus dans l'ENS n° 50 « Falaise du Cap Romain » et concerné par le droit de préemption du Département.

## Mobilités :

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit explicitement le confortement de l'itinéraire de la Vélomaritime, section française de l'Eurovéloroute n° 4 Roscoff-Kiev, porté par le Département dans le Calvados. Cette mention facilitera la création de nouveaux aménagements sur cet itinéraire s'ils s'avèrent nécessaires, possiblement avec l'augmentation de la fréquentation sur cet axe majeur du plan vélo départemental.

Si les orientations d'aménagement et de programmation montrent qu'un travail de fond a été réalisé, les services du Département n'y ont pas été associés malgré leurs demandes répétées. Plusieurs de ces OAP prévoient, en effet, des accès sur la voirie départementale. Par endroits, il est possible que le Département sollicite une modification des OAP, voire qu'il s'oppose au projet lors du dépôt d'une demande d'urbanisme si aucune solution sécuritaire ne pouvait être trouvée. Pour éviter de tels blocages, il convient de rappeler une nouvelle fois à la communauté de communes que les services départementaux se tiennent disponibles pour échanger sur ces points. En tout état de cause, il faut, a minima, que les OAP sectorielles intègrent deux règles générales, à savoir :

- tout carrefour nouvellement créé sur le domaine public routier départemental doit apparaître comme, « à sécuriser »,
- les lisières paysagères devant intégrer les nouveaux quartiers ne doivent pas masquer complètement ces derniers pour les usagers des routes départementales qui doivent aisément comprendre qu'ils vont pénétrer dans un espace bâti et devront adapter leur vitesse en conséquence.

Plus globalement, les OAP devront imposer aux porteurs de projet un accord des services départementaux préalablement à tout dépôt de demande d'urbanisme, afin que ces derniers puissent s'assurer que les conditions de sécurité et de salubrité publiques seront réunies.

Comme indiqué dans le porter à connaissance communiqué par les services départementaux en 2023, à la demande de la commune de Colomby-Anguery, il subsiste 3 plans d'alignement concernant la RD 141 et datant de 1868 et 1972, que le Département a numérisés et publiés sur le géoportail de l'urbanisme. Ces données ont bien été reprises, notamment dans le plan des servitudes d'utilité publique, ce qui en facilitera l'application.

A l'inverse, la communauté de communes a fait le choix d'exiger un retrait de 100 mètres le long des routes départementales pour l'implantation des bâtiments agricoles, sans que celui-ci ne soit repris dans les documents

graphiques, que ce soit avec une marge de recul ou une application du secteur AI susmentionné. Pour rappel, le règlement de voirie départementale ne fait pas de distinction en fonction de la vocation de la construction et impose un retrait uniquement le long du réseau routier départemental principal, pas le long des routes départementales de moindre importance. Sur le territoire intercommunal, cette disposition du règlement départemental ne s'applique donc qu'aux RD 7, 79, 141 et 404. En outre, le retrait demandé par le Département est de seulement 35 mètres depuis l'axe de la voie. Que la communauté de communes retienne cette distance de 35 mètres ou reste sur son choix de 100 mètres, ce retrait devra figurer aussi bien dans le règlement écrit que dans le règlement graphique, afin de garantir sa prise en compte et son respect.

Il est également noté l'indication, le long de la zone d'activité de la Fossette à Douvres-la-Délivrande, d'une marge de recul de 30 mètres depuis le bord de chaussée de la RD 7 permettant de garder le principe de retrait de 35 mètres depuis l'axe, ce qui est conforme aux échanges avec les services du Département sur le sujet. Néanmoins, ce retrait nécessite de figurer également dans l'extension prévue de cette zone au sud, tant dans le règlement graphique que dans l'OAP « Chemin des Parquets ».

#### Port :

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit utilement un accompagnement du port départemental de Courseulles-sur-Mer, pour en faciliter l'évolution en fonction des besoins futurs. Cette mention dans le PADD permettra, le cas échéant, de faire évoluer le PLUi pour l'adapter à de nouvelles nécessités.

En conclusion, considérant l'ensemble de ces éléments, je vous propose, après en avoir délibéré, d'émettre un avis favorable au projet de PLUi de la communauté de communes Cœur de Nacre, sous réserve que soit exigé un accord préalable du Département dans les OAP traitant de son domaine public routier et qu'il soit associé en amont à leur élaboration.

Enfin, je vous propose d'attirer l'attention de la communauté de communes sur le fait que les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement un avis défavorable sur celles-ci.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 19 septembre 2025, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 46
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

**Étaient présents:** Salyha ACHOUCHI, Lucien BAZIN, Florence BOULAY, Coraline BRISON-VALOGNES, Elise CASSETTO-GADRAT, Xavier CHARLES, Régis DELIQUAIRE, Yves DESHAYES, Clara DEWAELE, Amandine d'OLEON, Jean-Léonce DUPONT, Bruno FRANCOIS, Michel FRICOUT, Carole FRUGERE, Audrey GADENNE, Patricia GADY DUQUESNE, Christian HAURET, Edith HEUZE, Joël JEANNE, Patrick JEANNENEZ, Francis JOLY, Philippe LAURENT, Stéphanie LEBERRURIER, Sébastien LECLERC, Angélique LEMIERE, Myriam LETELLIER, Catherine PERCHEY, Angélique PERINI, Emmanuel PORCQ, Marie-Christine QUERTIER, Ludovic ROBERT, Patrick THOMINES, Eric VEVE, Ludwig WILLAUME.

**Absent(s) / excusé(s) :** Alexandra BELDJOUDI, Valérie DESQUESNE, Martine KERGUELEN, Steve LECHANGEUR.

**Pouvoirs :** Olivier ANFRY, ayant donné pouvoir à Philippe LAURENT, Vanessa BONHOMME DUCHEMIN, ayant donné pouvoir à Myriam LETELLIER, Antoine CASINI, ayant donné pouvoir à Salyha ACHOUCHI, Christine EVEN, ayant donné pouvoir à Angélique LEMIERE, Jean-Yves HEURTIN, ayant donné pouvoir à Bruno FRANCOIS, Sylvie JACQ, ayant donné pouvoir à Christian HAURET, Michel LAMARRE, ayant donné pouvoir à Catherine PERCHEY, Mélanie LEPOULTIER, ayant donné pouvoir à Jean-Léonce DUPONT, Alexandra MARIVINGT, ayant donné pouvoir à Angélique PERINI, Cédric NOUVELOT, ayant donné pouvoir à Carole FRUGERE, Dominique ROSE, ayant donné pouvoir à Florence BOULAY, Sophie SIMONNET, ayant donné pouvoir à Clara DEWAELE.

Accusé réception Préfecture :  
Le mercredi 24 septembre 2025  
Identifiant de l'acte : 014-221401185-  
20250919-Imc1745582-DE-1-1

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation  
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 24 septembre 2025

M. AMOROS VERGELY



Caen, le 2 octobre 2025

**Le Président**

Monsieur Thierry LEFORT  
Président  
COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE NACRE  
7 RUE DE L'EGLISE  
14440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Objet : Avis sur l'arrêt du PLUi/ Communauté de Communes de Cœur de Nacre.

Monsieur le Président, *Cher Thierry,*

Vous m'avez transmis, le 7 juillet, pour avis en tant que Personne Publique Associée, votre dossier d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes, arrêté par délibération le 03 juillet 2025.

Dans ce cadre, vous m'interrogez sur la capacité du syndicat Eau du bassin caennais à garantir en matière de production d'eau potable vos besoins futurs liés à l'ouverture de zones à urbaniser.

Votre PADD affiche un objectif de croissance démographique de 0.35% par an jusqu'en 2040, soit environ 1 600 habitants supplémentaires, pour un total de 25 500 habitants à l'échelle de votre territoire. Pour ce faire, vous avez estimé, pour atteindre cet objectif, de créer 900 logements environ d'ici 15 ans. Cette retranscription en création de logements se base sur une densité moyenne de 1.9 habitants par logement.

Votre territoire est alimenté par sept ressources, à savoir les forages d'Anguerny, Marais, Fontaine aux Malades, Delle au Mont, Poterie, Chemin aux Anes et de la Mue et par un import en provenance du syndicat d'eau du Vieux Colombier pour alimenter Reviers, commune qui ne fait pas partie du syndicat Eau du bassin caennais.

A horizon 2030, le schéma directeur prévoit une ressource exploitable, pour ces forages, de l'ordre de 10 575m<sup>3</sup> par jour.

La consommation journalière moyenne sur votre territoire est de 4 200 m<sup>3</sup>, valeur établie dans le schéma directeur à partir des volumes distribués pour l'année 2019.

A horizon 2030, le schéma directeur a projeté, en hypothèse moyenne, une consommation journalière moyenne à 4 600 m<sup>3</sup>, soit un résiduel de 400 m<sup>3</sup> ou environ 2 500 habitants supplémentaires pour votre développement.

Je précise que, pour ce potentiel, il est nécessaire d'inclure :

- La consommation liée au développement économique. Le schéma directeur se base sur une consommation moyenne de 10 m<sup>3</sup> par jour par hectare (soit l'équivalent de 62 habitants par hectare d'activité) ;
- La consommation liée à l'ouverture des zones à urbaniser pour les opérations d'ensemble depuis 2019.

A horizon 2050, le schéma directeur prévoit une consommation journalière de 4 730 m<sup>3</sup>.

En l'état actuel de la consommation journalière et de l'urbanisation, cela suppose un rythme annuel lissé sur les 25 prochaines années de 130 habitants.

Pour rappel, votre PLUi prévoit, pour atteindre l'objectif d'une augmentation démographique de 0.35 %, 1 600 habitants supplémentaires d'ici 2040, soit 105 habitants par an.

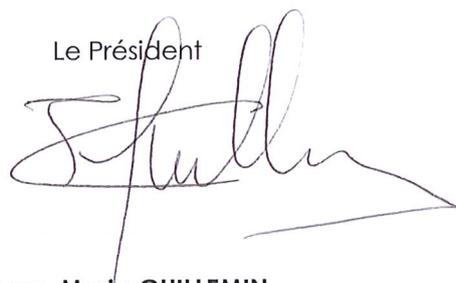
En conclusion, les projections des besoins, estimées par votre PLUi, sont comprises dans la projection moyenne envisagée dans le cadre du SDAEP à l'horizon 2040, à savoir une évolution démographique moyenne de 0.35 % par an sur l'ensemble du territoire d'Eau du bassin caennais. Cette projection est calculée sur la base du programme de travaux du schéma directeur d'eau du bassin caennais délibéré le 10 décembre 2024.

Lors de nos différents échanges, nous nous sommes basés sur l'ouverture de 10 hectares pour le développement économique. Pour respecter les prescriptions du SCOT, vous souhaitez ouvrir 20 hectares. Jusqu'à présent, vos dernières zones d'activités accueillent plutôt des activités peu consommatrices d'eau potable (artisanat, stockage, tertiaire). Néanmoins, je vous précise qu'en cas d'installation d'une activité fortement consommatrice d'eau, l'ouverture de la totalité des secteurs dédiés à l'activité pourraient réduire les capacités pour le développement de l'habitat.

J'émet, au regard des éléments explicités ci-dessus, un avis favorable sur votre PLUi, avec la remarque sur le développement économique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Jean-Marie GUILLEMIN

Bien cordialement

Douvres-la-Délivrande, le 20 octobre 2025

Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN  
Président  
EAU DU BASSIN CAENNAIS  
16 RUE ROSA PARKS – CS 52700  
14 027 CAEN Cedex 9

Affaire suivie par :  
Nicolas Pagès,  
Service Urbanisme  
Tél : 02.31.36.24.57  
[npages@coeurdenacre.fr](mailto:npages@coeurdenacre.fr)

Monsieur le Président,

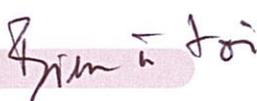
Nous accusons bonne réception de votre avis sur le projet de PLUi de la CC Cœur de Nacre et vous en remercions.

Objet :  
Avis PPA sur le projet de PLUi  
de Cœur de Nacre

Nous tenons cependant à apporter une précision. Vous évoquez dans votre avis une consommation allouée à l'économie de 10 ha. Or, au cours des différentes phases d'élaboration du PLUi, il n'a jamais été prévu de consommation inférieure, sur vingt années, à 20 ha. Vous pourrez le vérifier en consultant les documents qui ont été présentés lors de la réunion PPA du 11 avril 2024. L'enveloppe sur 2021-2040 était alors de 22 ha (soit 17,5 ha de potentiel et de 4,5 ha de coups partis, projets en cours ou annoncés sur la décennie en cours). Ce total a par la suite été ramené à 20 ha (soit 14 ha de potentiel et de 6 ha de coups partis, projets en cours ou annoncés sur la décennie en cours) suivant ainsi depuis l'origine et comme vous le relevez, les prescriptions du SCoT de Caen Normandie Métropole dans sa révision de 2019.

Nous présumons donc que cette erreur d'appréciation de 10 ha est due au fait que vous n'avez pas pris en compte les deux décennies (2021-2030 et 2031-2024) quant à ces 20 ha de consommation, mais la seule décennie en cours.

Veillez agréer Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président,

Thierry LEFORT



7 rue de l'église - CS 10033 - 14440 Douvres-la-Délivrande  
02 31 97 43 32 - [contact@coeurdenacre.fr](mailto:contact@coeurdenacre.fr) - [www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr)

# Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

**De :** INAO

**Envoyé :** lundi 6 octobre 2025 16:00

**À :** SU Cœur de Nacre

**Cc :** DDTM

**Objet :** RE: Consultation des PPA pour le PLUi de Coeur de Nacre

Bonjour,

Par courrier en date du 9 juillet dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de PLUi de la Communauté de communes Cœur de Nacre, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 3 juillet 2025.

Nous ne formulerons pas d'avis officiel, les 12 communes composant le territoire intercommunal étant uniquement situées dans les aires de production des indications géographiques, à savoir :

- IG « Eau-de-Vie de Poiré de Normandie »
- IGP « Calvados » (vins), « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie »

Les communes de Courseulles-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer appartiennent également à l'aire de production de l'IGP « Huîtres de Normandie ».

Cinq opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Normandie » : 3 sur la commune de Courseulles-sur-Mer, 1 sur celle de Revières et 1 sur celle de Cresserons.

Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

Nous vous remercions néanmoins de bien vouloir systématiquement nous consulter pour tous les dossiers de PLU. D'une part, les classements en appellation peuvent évoluer et, d'autre part, cela nous permet de suivre l'évolution de vos territoires.

Restant à votre disposition

Cordialement

INAO / Délégation Territoriale Ouest

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)  
1, rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES  
Tél. 02 40 35 82 31  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)





**PRÉFET  
DU CALVADOS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le Préfet**

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

SUR/UP

02 31 43 16 02

Mel : ddtm-ur@calvados.gouv.fr

Caen, le 6 oct. 2025

Monsieur le Président,

Par délibération du 3 juillet 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunautaire (PLUi). Cette décision accompagnée du dossier, a été reçue par les services de l'État, le 7 juillet 2025. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, l'avis doit être produit dans un délai de trois mois à compter de cette date sur le projet de PLUi arrêté.

Le projet arrêté de PLUi de la communauté de communes de Cœur de Nacre s'appuie sur un scénario de croissance démographique soutenu duquel découle un objectif de production de logements important.

L'analyse du projet de PLUi arrêté amène à émettre les réserves suivantes :

- **Eau potable et préservation de la ressource** : il est nécessaire que le PLUi « *conditionne les projets d'urbanisation à la réalité de la disponibilité d'une eau potable en quantité, de qualité et de façon sécurisée* ». Ainsi, le bilan chiffré entre les besoins en eau potable générés par les aménagements/logements/activités économiques sur l'ensemble du territoire et les ressources disponibles, particulièrement pendant la période estivale, doit être fourni. L'état de la sécurisation de l'alimentation en eau potable doit être évoqué dans ce bilan, tant en termes de quantité qu'en termes de qualité.
- **Périmètres de protection des captages** : ils constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Par conséquent, les périmètres de protection des captages et les prescriptions correspondantes doivent respectivement figurer dans le règlement graphique et dans le règlement écrit, pour s'assurer que les zones prévues au développement de l'urbanisation y seront limitées. Pour les zones AU, prévues à l'intérieur de ces périmètres, les utilisations du sol et les constructions autorisées par le règlement devront démontrer qu'elles ne sont pas de nature à entraîner des risques de pollution (6 OAP en périmètre de protection éloignée ; 23 emplacements réservés en périmètre de protection et 8 en périmètre de protection rapprochée). À défaut, ces zones devront être supprimées. De plus, l'emplacement réservé COL-ER7 situé à Colomby-Anguerny se situe en partie dans le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable « Réservoir Anguerny ». Cet emplacement réservé doit être déplacé.
- **Consommation d'espace planifiée** : l'enveloppe de consommation planifiée estimée dans le PLUi ne tient pas compte des franges d'urbanisation des OAP, de certains emplacements réservés, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des bâtiments susceptibles de changer de destination et des dents creuses de grande surface.

Monsieur le Président  
Communauté de communes Cœur de Nacre  
7, rue de l'Église  
14 440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Rue Daniel Huet 14000 CAEN – Tél : 02 31 30 64 00 – [www.calvados.gouv.fr](http://www.calvados.gouv.fr)

Afin d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT Caen Métropole et le SRADDET normand, et de justifier l'enveloppe foncière de la collectivité, il sera nécessaire d'abaisser l'enveloppe de consommation planifiée.

- **Surfaces en extension à vocation économique** : le projet de PLUi doit être complété par une analyse du foncier potentiellement mobilisable au sein des ZAE existantes. Il doit également justifier de l'adéquation entre le dimensionnement et l'implantation des nouvelles zones en extension et les entreprises ciblées, en particulier pour l'extension de 9 ha de la ZAE de la Fossette sur la commune de Douvres-la-Délivrande.
- **Justification des STECAL** : le caractère exceptionnel et mesuré (délimitation et surface) et le caractère de nécessité (projet répondant à un besoin identifié in concreto) des STECAL doivent être justifiés dans le rapport de présentation pour chacun des STECAL. En sus, le règlement écrit doit préciser le critère d'implantation des STECAL, ainsi que le critère d'emprise au sol (ou de densité) pour les zones NCi et NL.

La prise en compte des réserves et des recommandations détaillées dans l'avis de l'État relatif au projet de PLUi arrêté de la communauté de communes Cœur de Nacre, en annexe de ce courrier, suppose de préciser votre projet avant l'approbation du document final.

Sous toutes ces réserves, j'émet un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes Cœur de Nacre arrêté le 20 février 2025.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée. *très affectueux,*



Stéphane BREDIN



# PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## AVIS DÉTAILLÉ DE L'ÉTAT

Ce document détaille les observations de l'État sur le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Cœur de Nacre (CC CDN).

### Sommaire

A) ANALYSE THÉMATIQUE.....	2
1) Développement démographique et besoins en logements.....	2
2) Aménagement du territoire.....	3
3) Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	4
4) Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement.....	10
5) Enjeux littoraux et application de la loi littoral.....	14
6) Enjeux environnementaux.....	16
7) Transition énergétique.....	19
8) Prise en compte des risques et nuisances.....	21
9) Enjeux patrimoniaux.....	28
B) ANALYSE DES PROJETS.....	28
1) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	28
2) Emplacements réservés.....	29
C) ANALYSE PAR PIÈCE.....	30
1) Rapport de présentation.....	30
2) Règlement graphique.....	30
3) Règlement écrit.....	31
4) Annexes.....	32
D) CONCLUSION.....	33

## A) ANALYSE THÉMATIQUE

### 1) Développement démographique et besoins en logements

---

#### 1.1 Projection démographique et production de logements

- **CONSTATS**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, p. 22) fixe un objectif annuel de croissance démographique +0,35 % sur la période 2021-2040, permettant d'atteindre une population totale 25 500 habitants en 2040 (+ 1 550 habitants entre 2021 et 2040).

On notera que la tendance récente observée sur le territoire est de + 0,2 % par an sur la période 2016-2022 (soit une tendance identique à celle du département du Calvados).

Le scénario retenu pour atteindre cet objectif démographique conduit à la réalisation de 3700 logements sur la période 2021-2040, en compatibilité avec le SCoT Caen Métropole qui prévoit une enveloppe de 3571 logements sur 20 ans à horizon 2040.

Parmi ces logements, 2800 permettraient d'atteindre le point d'équilibre : 1160 logements pour répondre au seul desserrement des ménages (avec une taille des ménages estimée à 1,9 personne par foyer à horizon 2040 contre 2,06 personnes par foyer en 2021), 500 logements estimés en renouvellement du parc existant et 1140 logements estimés pour l'évolution du parc vacant et du parc de résidences secondaires (RP livret « Justifications » p. 37). À ce total de 2800 logements s'ajoutent près de 880 logements permettant l'accueil de nouveaux habitants (RP livret « Justifications » p. 40).

Sur l'enveloppe totale de 3700 logements sur la période 2021-2040, une fois retranchés les logements résultant du potentiel de densification dans le tissu existant (140 logements), les logements déjà réalisés en 2021 et 2022 (573 logements), les coups partis et les opérations annoncées (2052 logements), il resterait à programmer la production de 935 logements au sein des OAP. Le tableau de synthèse et de répartition pour la production d'habitat sur la Communauté de communes Coeur de nacre (CCCN) entre 2021 et 2040 (p. 48 du livret « Justifications ») indique que ces OAP permettent la production de 420 logements au sein du tissu existant et 515 logements en extension de l'urbanisation.

Or, le total des logements prévu dans les OAP s'élève à plus de 1160 logements, soit plus de 200 logements de plus que l'enveloppe affichée (dont 140 en extension de l'urbanisation à Saint-Aubin dans le cadre de l'OAP Boulevard Maritime et 75 logements supplémentaires sur la commune de Courseulles-sur-Mer).

Le PLUi propose ainsi une programmation de logements supérieure de 10 % à l'enveloppe donnée par le SCoT Caen Métropole (3571 logements sur 20 ans à horizon 2040, p. 65 du DOO). Elle lui reste néanmoins compatible.

- **FONDEMENT JURIDIQUE**

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme (CU) dispose que :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services ».*

- **RECOMMANDATIONS**

Le nombre de logements programmés affichés dans les OAP devrait être mis en cohérence avec le tableau de synthèse et de répartition pour la production d'habitat sur la CCCN entre 2021 et 2040.

De plus, en application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, la production de logements par changement de destination au sein des zones A et N du projet de PLUi devrait également être prise en compte dans la programmation de logements et être retranchée de l'enveloppe globale.

## **1.2 Production de logement social**

- **CONSTATS**

La CCCN compte 1155 logements sociaux sur son territoire, ce qui représente 10,3 % de son parc de résidences principales. Les logements individuels représentent 49,4 % du parc de logements sociaux.

Quatre communes du territoire sont classées en zone B1 au titre de la tension locative sur le parc social : Courseulles-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande. Les communes de Bernières-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Cresserons et Plumétot sont quant à elles classées en zone B2.

Ceci traduit le besoin de construire des logements sociaux pour répondre à la demande sur ce territoire, qui est bien doté en équipements et services et qui se situe à proximité immédiate de Caen.

- **RECOMMANDATIONS**

Les objectifs de production de logements sociaux, fixés à 25 % dans certaines OAP situées sur les communes pôles ( ex : Val Pican à Courseulles-sur-Mer) vont favoriser le rééquilibrage de l'offre de logements à vocation sociale sur ce territoire. Ce taux de 25 % mériterait d'être appliqué à l'ensemble des OAP des sites voués à accueillir de l'habitat, situés sur les communes principales de l'EPCI.

## **2) Aménagement du territoire**

---

### **2.1 Capacités de stationnement**

- **CONSTATS**

L'axe 3 du PADD dédie son objectif 12 à la thématique du développement des mobilités. Cet objectif propose de « tenir compte de l'impact des projets d'urbanisation et de la densification de terrains bâtis sur la circulation routière et le stationnement des véhicules dans les rues alentour » et d'anticiper les besoins en stationnement en créant « de nouvelles zones de stationnement pour véhicules motorisés dans les secteurs les plus fréquentés, suivant ainsi une logique de répartition équilibrée et de superficies modérées » (p.38). Ces sous-objectifs s'appuient sur une analyse des difficultés liées au stationnement et relevées sur le territoire. Cette analyse est complétée par un repérage des zones de stationnement tendues. En réponse, plusieurs emplacements réservés et OAP sectorielles sont dédiés à, ou incluent, la création de stationnements.

- **RECOMMANDATIONS**

En application de l'article L.151-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* ». L'intégration de l'inventaire permettrait d'estimer les besoins en stationnements liés au scénario démographique et à la programmation de logements à horizon 2040. Cette estimation permettrait de démontrer la cohérence entre le nombre de projets d'espaces de stationnement et l'objectif affiché dans le PADD.

## **2.2 Programme Petites villes de demain**

- **CONSTATS**

Le diagnostic général du PLUi fait bien mention au fait que la CCCN est lauréate du programme PVD et les trois communes lauréates sont mentionnées à savoir, Douvres-la-Délicieuse, Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer.

Le programme est également mentionné au sein du PADD et le document fait également état du fait que le programme se doit d'être utilisé à des fins d'amélioration du parc de logements existants.

- **RECOMMANDATIONS**

Les différents périmètres d'ORT ne figurent pas au sein du PADD et du rapport de présentation. Il serait utile de les y faire apparaître.

## **2.3 Friches**

- **CONSTATS**

Le document d'urbanisme mentionne le fait que le traitement des friches et leur recensement est une étape clé dans la mise en œuvre de la politique de réduction de la consommation foncière. Néanmoins, le rapport de présentation indique également que le territoire intercommunal recense très peu de friches, puisque la plus grande partie d'entre elles ont déjà fait l'objet d'un réaménagement.

- **RECOMMANDATIONS**

Une cartographie des friches restant mobilisables pourrait utilement être ajoutée au rapport de présentation.

## **3) Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

---

### **3.1 Trajectoire de réduction de la consommation de l'espace – estimation de l'enveloppe foncière**

- **CONSTATS**

En application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec le diagnostic.

Le rapport de présentation (L.151-4 du Code de l'urbanisme) doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix dernières années du projet, ainsi que la capacité de densification et de mutation de l'existant.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le PADD doivent être justifiés par rapport au SCoT en vigueur et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

La loi Climat et Résilience, puis la loi ZAN ont fixé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. L'atteinte de cet objectif passe par une diminution progressive de la consommation d'ENAF, avec un premier échelon de diminution de la consommation de 50 % sur la période 2021-2030 par rapport à 2011-2020.

Le SCoT Caen Métropole est en cours d'intégration des objectifs du SRADDET, avec une approbation de sa modification simplifiée prévue avant la fin de l'année 2025. Si cette modification n'est pas applicable à la date d'arrêt du PLUi de Coeur de Nacre, la collectivité a fait le choix d'utiliser l'enveloppe prévisionnelle prévue par le SCoT à venir.

Ainsi, pour décliner et suivre la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le PLUi de Coeur de Nacre a choisi d'utiliser la base de données CCF (base de données de l'EPFN), comme le SRADDET et le SCoT Caen Métropole.

Le projet de SCoT, en cours de modification, répartit l'enveloppe foncière de la façon suivante :

- 46 Ha pour l'habitat pour la période 2021-2030 → 24 Ha pour la période 2031-2040 ;
- 15 Ha pour l'économie pour la période 2021-2030 → 8 Ha pour la période 2031-2040 ;
- 4 ha/an pour la période 2021-2030 et 2ha/an pour la période 2031-2040 pour les infrastructures, enveloppe que le SCoT conserve car à l'échelle intra-EPCI.

=> soit une enveloppe de 61 Ha pour la période 2021-2030 (hors infrastructures)

=> soit une enveloppe de 32 Ha pour la période 2031-2040 (hors infrastructures)

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD, page 31) fixe une consommation d'espace de 90 Ha sur la période d'application du PLUi (2021-2040), répartie comme suit :

- 60 Ha sur la période 2021-2030 ;
- 30 Ha sur la période 2031-2040.

Ces chiffres sont déclinés et explicités dans les documents du PLUi, notamment dans le livret « Justifications » du rapport de présentation. **Pour la période de référence 2011-2020, la consommation d'ENAF est de 70 Ha** (p.326 du diagnostic général).

L'enveloppe foncière de la CCDN est donc diminuée de 10 ha par rapport à la période de référence. Le SCoT a fait le choix d'appliquer le taux de réduction du SRADDET de façon non homogène sur le territoire de Caen Métropole. Pour la décennie 2031-2040, un taux de réduction de 50 % est appliqué.

Le PLUi CDN annonce ainsi une enveloppe foncière de 60 Ha sur la période 2021-2030 et de 30 ha sur la période 2031-2040, sachant que 32,4 Ha ont été identifiés comme déjà consommés par CDN. Ainsi, l'enveloppe foncière restante, mobilisable par le PLUi, est évaluée à **57,6 Ha**.

#### • **RECOMMANDATIONS**

L'enveloppe foncière prévue par Cœur de Nacre semble compatible avec le SCoT en vigueur et avec le SCoT actuellement en cours de modification.

Pour faciliter le suivi de la consommation d'espaces et la mise en compatibilité avec le SCoT, il est recommandé d'utiliser la même base de données que le SRADDET et le SCoT Caen Métropole qui utilisent la base de données CCF (base de données de l'EPFN). Cœur de Nacre a fait ce choix.

Pendant, il est recommandé d'expliquer les différences de calcul entre les données du Portail de l'Artificialisation et la base de données CCF.

### 3.2 Consommation d'espace planifiée

#### • CONSTATS

Le fascicule 2<sup>1</sup> du guide du ZAN (page 33) explicite la consommation planifiée, qui est indépendante de la consommation réelle d'ENAF. Cette consommation planifiée est une projection correspondant à la somme des surfaces des ENAF rendus potentiellement urbanisables (hors dents creuses) en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), des STECAL, des emplacements réservés, des bâtiments étoilés...

Le livret « Justifications du projet » du rapport de présentation (p. 280) répond à ce cadrage en fixant un objectif de consommation planifiée d'ENAF de près de **84 Ha** sur toute la période du PLUi (2021-2040) qui se répartit comme suit :

- 55 ha pour l'habitation ;
- 20 ha pour les activités économiques ;
- 8 ha pour les équipements ;

dont 32,4 Ha ont déjà été identifiés comme consommés.

Le livret « Justifications » (p.280-281) annonce également que la consommation d'ENAF des zones AU et des zones U, si elles sont aménagées, entraînera une consommation d'ENAF qui représentera **51,5 Ha** sur la période du PLUi. Cette consommation est répartie ainsi :

- 22,5 ha sur la période 2021-2030 ;
- 29 ha sur la période 2031-2040.

Néanmoins, en analysant le règlement graphique, l'addition des zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dès 2021 s'élève à 26,63 ha. Les zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2031 représentent 30,87 ha.

De plus, une partie des dents creuses en zone U sont à ajouter : environ 6,7 Ha pour la période 2021-2030 et 2,7 Ha pour la période 2031-2040.

Ainsi, la somme des ENAF en zones AU et U potentiellement consommée est de **66,9 Ha**.

#### • RÉSERVES

La lecture du document fait apparaître que seules les zones AU et U concernées par les OAP sont prises en compte dans l'enveloppe de consommation planifiée du projet de PLUi. La consommation planifiée doit comptabiliser les franges d'urbanisation, certains emplacements réservés, les STECAL, la surface totale des parcelles en zone naturelle et agricole sur lesquels sont situées les bâtiments étoilés, certaines dents creuses des OAP.

##### ◦ OAP

Les franges d'urbanisation, prévues dans certaines OAP, doivent être incluses dans les surfaces consommées. Cela ne semble pas le cas dans le projet de PLUi, notamment sur les OAP suivantes :

- OAP Anisy Route de Mathieu : la totalité de l'OAP doit être considérée comme consommant des ENAF, soit 3,43 Ha ;
- OAP Route de Saint-Aubin : 1,97 Ha à prendre en compte.

Ainsi, la somme des OAP consommant des ENAF serait de :

- 33,38 Ha pour la période 2021-2030 ;
- 33,57 Ha pour la période 2031-2040.

---

1 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/ZAN\\_Fascicule2.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/ZAN_Fascicule2.pdf)

#### ◦ Emplacements réservés

À cette consommation planifiée devraient être ajoutés certains emplacements réservés (ER) qui génèrent de la consommation d'espace. C'est le cas, en particulier, des ER suivants :

- COU-ER10 : aménagement d'un cimetière et d'un stationnement : 0,63 Ha ;
- LAN-ER3 : aire de loisirs : 0,31 Ha ;
- LUC-ER11 : aire naturelle de loisirs : 9,4 Ha.

Outre ces 3 ER particuliers, l'ensemble des ER représente **un total de 11,12 Ha** qui devrait être rajouté à la consommation planifiée au titre des ER.

#### ◦ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) doivent être inclus dans la consommation d'espace planifiée, comme le mentionne le fascicule 2 du guide Zéro Artificialisation Nette édité par le Ministère de la Transition écologique (p. 33).

Ainsi, 3 STECAL correspondant à 2,62 ha doivent être ajoutés à la consommation planifiée :

- Aéroport de Courseulles-sur-Mer : une partie du STECAL est sur une parcelle agricole de 1,37 Ha ;
- Cimetière de Courseulles-sur-Mer-sur-Mer : une partie du STECAL est sur une parcelle agricole de 0,5 Ha ;
- STECAL à Revières : sur un ENAF, d'après les fichiers fonciers, de 0,756 Ha.

#### ◦ Bâtiments étoilés

La surface totale des parcelles en zones naturelle et agricole sur lesquelles sont sis les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination, devrait être comprise dans l'enveloppe de consommation d'espace planifiée (art. L151-11 CU).

Sur le territoire de projet du PLUi, les 9 bâtiments identifiés pourraient représenter une surface totale de 2 ha si on comptabilise la surface comprenant les terrains attenants aux bâtiments étoilés. Cette projection nécessiterait d'être affinée et relativisée par une règle de redécoupage des terrains autour des bâtiments étoilés.

#### ◦ Dents creuses

Le Code de l'environnement définit la dent creuse comme « un espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants » (art. R262-11-6).

Le projet de PLUi définit les dents creuses comme « des parcelles ou des groupes de parcelles non bâties entre d'autres constructions existantes. La superficie minimum de ces dents creuses varie selon les communes. Parmi celles qui sont les plus densément bâties, la surface minimum retenue pour considérer un terrain en dent creuse est de 300 m<sup>2</sup>. Comme pour les parcelles bâties divisibles, d'autres critères d'accessibilité, de topographie, de localisation ou encore de risques sont appliqués pour identifier les terrains en « dents creuses » » (page 7 de l'OAP densification).

Cependant, si une surface minimale de dent creuse est définie, elle n'indique pas la surface maximale. Cette dernière donnée permet de définir s'il y a consommation d'ENAF ou non, et ainsi d'ajouter certaines parcelles à la consommation planifiée.

Ainsi, les OAP suivantes, même si elles sont en milieux urbains, vont consommer des ENAF, car leur surface est importante :

- OAP Rue de la Fontaine à Luc sur Mer : 0,4 ha de consommation d'ENAF (sur 0,65 Ha de projet) ;
- OAP Route de Thaon à Basly : 0,27 Ha de consommation d'ENAF (sur 0,95 Ha de projet) ;
- OAP centre équestre à Bernières sur Mer : 0,68 Ha de consommation d'ENAF (sur 2,57 Ha de projet) ;
- OAP Rue Berthélemy : 0,43 Ha de consommation d'ENAF (considéré comme ENAF dans les fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;
- OAP de la Brèche au Moulin à Luc sur Mer : 0,9 Ha de consommation d'ENAF (sur 1,39 Ha de projet).

En tenant compte de ces points, l'enveloppe foncière planifiée tendrait donc vers 116,4 Ha sur la période 2021-2040, ce qui est supérieur à l'enveloppe foncière estimée à 90 Ha par la collectivité.

**Afin d'assurer la cohérence du PLUi avec le SCoT Caen Métropole et le SRADDET normand, il est nécessaire de consolider les calculs.**

### **3.3 Surfaces en extension à vocation d'habitat**

- **CONSTATS**

L'enveloppe de logements restant à produire en extension de l'urbanisation correspond à une consommation foncière annoncée de 32,11 ha pour la période 2021-2040, auxquels s'ajoutent 23,32 ha déjà consommés ou annoncés depuis 2021 (p. 282 du livret « Justifications » du rapport de présentation), soit un total de 55,4 ha.

- **RECOMMANDATIONS**

Pour conforter la cohérence avec le SCOT Caen Métropole, la synthèse des surfaces dédiées à l'habitat en extension par commune devrait être complétée avec les surfaces devant être reclassées en zone AU (dents creuses supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, OAP Boulevard maritime à Saint-Aubin-sur-Mer, etc.).

### **3.4 Surfaces en extension à vocation économique**

- **CONSTATS**

Le projet de PLUi affecte une enveloppe en extension aux zones d'activités économiques (ZAE) de 14 ha, répartie de cette manière :

- 3,7 ha pour l'extension de la ZI de Courseulles-sur-Mer ;
- 1,3 ha pour l'extension de la zone UZ, rue du Bout Varin, sur la commune de Douvres-la-Délivrande ;
- 9 ha pour l'extension de la ZAE de la Fossette à Douvres-la-Délivrande.

Cette enveloppe s'ajoute à l'enveloppe dédiée à l'économie déjà consommée depuis 2021. L'enveloppe totale s'élèverait ainsi à 20 ha, en compatibilité avec le SCOT Caen Métropole (cf. p.34, DOO).

En outre, l'objectif 4 du PADD (axe 1) propose d'optimiser « l'usage du foncier dans ces zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés ».

- **RÉSERVE**

D'une part, l'article R.151-1 du Code de l'urbanisme impose que le rapport de présentation « analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. » D'autre part, le SCoT Caen Métropole (2019) fixe pour objectif d'« analyser, préalablement à toute création de zone d'urbanisation future et afin de favoriser et de faciliter le renouvellement urbain, les capacités de densification et de mutation » des ZAE.

Pour assurer la conformité réglementaire du PLUi et la compatibilité avec le SCOT Caen Métropole, le projet de PLUi doit être complété par :

- une analyse du foncier potentiellement mobilisable au sein des ZAE, comme cela a été réalisé pour le tissu résidentiel. Cette analyse doit permettre le repérage et l'identification, quand cela est possible, des fonciers sous-utilisés, des délaissés et des friches ;

- la justification de l'adéquation entre le dimensionnement, l'implantation de ces zones et les entreprises ciblées, en particulier pour l'extension de 9 ha de la ZAE de la Fossette sur la commune de Douvres-la-Délivrande.

### **3.5 Développement mesuré des activités existantes en A et N**

#### **3.5.1 Secteurs de taille et de capacité limitée**

- **CONSTATS**

Le rapport de présentation (livret « Justifications », p.171-172) identifie 14 STECAL répartis comme suit, pour un total de 23,4 ha :

<b>Commune</b>	<b>Désignation du STECAL</b>	<b>Fonction du STECAL</b>	<b>Surface en Ha</b>
Douvres-La-Delivrande	At	Fonctionnement de l'aérodrome	4,1
Courseulles-sur-Mer	NCi	Fonctionnement du cimetière Saint-Ursin	1,6
Reviere	NCi	Fonctionnement du cimetière canadien	3,1
Basly	NE	NC	0,5
Bernieres-Sur-Mer	NE	Fonctionnement d'un restaurant	0,5
Bernieres-Sur-Mer	NE	Fonctionnement d'un garage auto	0,4
Bernieres-Sur-Mer	NE	Fonctionnement du club de rugby	0,1
Douvres-La-Delivrande	NE	NC	0,5
Luc-Sur-Mer	NE	NC	1,6
Douvres-La-Delivrande	NH	Projet d'hébergements touristiques, logements, bureaux	2,9
Basly	NL	Fonctionnement d'un club moto	0,8
Reviere	NL	NC	0,8
Bernieres-Sur-Mer	NT1	Fonctionnement du terrain de camping	5,8
Douvres-La-Delivrande	NT2	Projet d'hébergement touristique	0,7

- **RÉSERVES**

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le caractère exceptionnel et mesuré (délimitation et surface) et le caractère de nécessité (projet répondant à un besoin identifié in concreto) des STECAL doivent être justifiés dans le rapport de présentation pour chacun des STECAL.

Le règlement écrit doit préciser le critère d'implantation des STECAL, ainsi que le critère d'emprise au sol (ou de densité) pour les zones NCi et NL.

- **RECOMMANDATIONS**

La surface du STECAL NH à Douvres-la-Délivrande, soit 2,9 Ha, est trop importante pour répondre au critère de taille limitée d'un STECAL. Son découpage devrait être revu pour en diminuer la surface. De plus, le caractère de nécessité motivant sa création doit être mieux justifié.

### **3.5.2 Extensions et annexes**

- **CONSTATS**

Le règlement écrit autorise les extensions et annexes en zones A et N du PLUi. En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- **RECOMMANDATIONS**

En sus, les règles de hauteur pour les extensions et annexes en zone A, ainsi que les règles de densité pour les extensions et annexes en zones A et N, doivent être précisées. Le règlement devrait également comporter une règle concernant l'impossibilité de transformer des annexes en nouveaux logements.

Enfin, le rapport de présentation devrait préciser la justification du choix des zones permettant ces extensions et annexes.

### **3.5.3 Caractère inconstructible de la zone AI**

- **CONSTATS**

Le rapport de présentation et le règlement indiquent que le sous-secteur AI correspond aux espaces agricoles en zone paysagère dans lesquels toute construction, même à destination agricole, est interdite, en raison de considérations paysagères (préservation des cônes de vue, p. 152 du livret « Justifications »).

- **RECOMMANDATIONS**

La justification de l'interdiction totale de la constructibilité en zone AI devrait être précisée par des circonstances particulières dans le rapport de présentation. Ainsi, il est recommandé d'étayer la justification et le caractère **exceptionnel de l'inconstructibilité de cette zone** (exemple : cônes de vue).

## **4) Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement**

---

### **4.1 Eau potable**

#### **4.1.1 Captages d'eau potable**

- **CONSTATS**

Le territoire du PLUi compte de nombreux captages d'eau potable. Une majorité de ces captages est munie de périmètres de protection, définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique. Ces captages ont bien été identifiés dans l'état initial de l'environnement. Le PADD fixe pour objectif de « garantir la protection de la ressource en eau potable et des approvisionnements suffisants pour répondre aux besoins de la population locale et du tourisme » (p. 40).

Plusieurs OAP sont situées en périmètre de protection éloignée de captage, dont des zones en extension (zones AU). A Courseulles-sur-Mer, les OAP Route de Revières, Rue de l'église et ZA Sud (zone AUz) sont situées dans le périmètre de protection éloigné du captage des forages communaux de la Fontaine aux malades. A Douvres-la-Délicrande, l'OAP cœur de Tailleville est située dans le périmètre de protection éloigné du captage Delle au mont (commune de Langrune-sur-mer).

A Luc-sur-mer, les OAP Chemin de la Vallée (zone AUc) et Rue de l'église (zone AUc) sont situées dans le périmètre de protection éloigné du captage du forage communal F2 du chemin aux Ânes.

A Colomby-Anguerny, l'emplacement réservé COL-ER7 se situe en partie dans le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable « Réservoir Anguerny ».

Le règlement écrit ne prévoit pas de disposition spécifique pour protéger les captages d'eau potable (interdiction des puisards en périmètre de protection, limitation de la vitesse d'infiltration des eaux pluviales à  $10^{-6}$  m/s, traitement préalable, vanne de sectionnement, etc.).

- **RÉSERVE**

En application des articles L. 151-43 et R. 151-51 et suivants, les périmètres de protection de captage constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. S'ils sont bien annexés au PLUi, **les périmètres de protection des captages et les prescriptions correspondantes doivent respectivement figurer dans le règlement graphique et dans le règlement écrit**, pour s'assurer que les zones prévues au développement de l'urbanisation seront limitées en périmètre de protection des captages.

Concernant les projets situés à l'intérieur des périmètres de protection de captage éloigné, il devra être démontré que les utilisations du sol et les constructions autorisées par le règlement ne sont pas de nature à entraîner des risques de pollution. De plus, ces projets doivent être conditionnés au respect des dispositions des arrêtés préfectoraux de DUP (gestion des eaux pluviales, disposition en phase travaux et phase d'exploitation...).

À défaut, ces zones devront être supprimées.

Concernant l'emplacement réservé COL-ER7, situé à Colomby-Anguerny, il doit être déplacé à l'extérieur du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable « Réservoir Anguerny ».

#### **4.1.2 Alimentation en eau potable**

- **CONSTATS**

Le développement prévu par le PLUi va entraîner une augmentation des besoins en eau potable et des quantités d'eaux usées à traiter. En 2023, la population en haute saison était d'environ 30 300 habitants, en 2040 elle pourrait atteindre 32 400 habitants.

Le PADD fixe, dans son objectif 14 (p.40), les sous-objectifs suivants :

- Garantir la protection de la ressource en eau potable et des approvisionnements suffisants pour répondre aux besoins de la population locale et du tourisme (améliorer les interconnexions de réseaux) ;
- Prioriser le développement de l'urbanisation en fonction de l'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

L'évaluation environnementale fait état p.80, d'une note produite par le syndicat Eau du Bassin Caennais (EBC) datant du 21/08/2024 concernant la ressource en eau. Cette note, non jointe au projet de PLUi, prendrait pour base un scénario démographique supérieur à celui choisi par la communauté de communes pour établir son projet de PLUi.

Le diagnostic général (page 288) fait état que les infrastructures touristiques du littoral du territoire de Cœur de Nacre peuvent accueillir au maximum entre 35 000 et 37 000 personnes environ durant la période estivale.

L'évaluation environnementale conclut en mentionnant « un point d'alerte sur l'approvisionnement de la population en haute saison, pour laquelle il n'a pas été possible de trancher concernant la durabilité de l'accès à la ressource à horizon 2040. »

La commune de Beny-sur-Mer qui rejoindra la communauté de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2026, n'est pas intégrée dans le dossier mais ses besoins futurs en eau devront être pris en compte.

La qualité de l'eau potable n'est abordée dans le dossier que sous l'angle des nitrates et du biseau salé (page 137 du document Justifications du dossier). D'un point de vue chimique, la qualité de l'eau potable est insuffisante. Les résultats des analyses du contrôle sanitaire de l'ARS ont mis en évidence la présence de métabolites de pesticides (chloridazone et chlorothalonil) sur la quasi-totalité des ressources du territoire :

- Les dépassements constants de la limite de qualité de 0,1 µg/L pour plusieurs métabolites pertinents contraignent les personnes responsables de la production et/ou de la distribution (PRP/DE) à demander une dérogation pour distribuer l'eau. Le syndicat de Bernières Saint Aubin Langrune n'a pas déposé à ce stade de dossier de demande de dérogation ;
- Au niveau des unités de distribution, toutes les info-factures établies en 2025 pour le bilan 2024 présentent un classement en C (qualité insuffisante), en raison de ces métabolites. Le métabolite R471 811 (non pertinent) dépasse quant à lui souvent très largement la valeur indicative de 0,9 µg/L.

La présence de ces métabolites au point de mise en distribution alimentant les communes met en évidence la vulnérabilité de la ressource aux pollutions diffuses. Des études et des travaux, notamment pour mettre en place de futures unités de traitement éliminant les pesticides et métabolites, sont à réaliser. Cependant, certaines techniques utilisées dans ce cadre sont plus consommatrices d'eau (ultrafiltration).

#### • **RÉSERVES**

Au titre de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, il devra être démontré que les nouvelles zones urbaines pourront être correctement alimentées en eau potable, le cas échéant en lien avec les OAP.

Les articles L. 1321-1 A et suivants du Code de la santé publique garantissent la quantité et la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est donc impératif que le critère de la qualité de l'eau soit pris en compte avant toute urbanisation, pour éviter de déplacer des populations vers des secteurs où la qualité de l'eau est dégradée.

Plus généralement, le développement de l'urbanisation, l'augmentation de la population et des activités qui y sont corrélées (dont l'accueil touristique), devront tenir compte des possibilités d'alimentation en eau tant en quantité, qu'en qualité et de façon sécurisée sur le moyen et le long terme.

#### • **RECOMMANDATIONS**

Afin d'améliorer la cohérence interne du document, il est recommandé de procéder à l'actualisation des estimations produites par le syndicat Eau du Bassin Caennais (EBC). La note actualisée devrait être jointe aux annexes du PLUi. En outre, des analyses supplémentaires devraient être menées afin de confirmer que la ressource en eau à horizon 2040 en haute saison est assurée. À défaut, il serait nécessaire de revoir le scénario du PLUi, afin d'assurer l'adéquation besoin/ressource.

Les besoins futurs en eau des industries autorisées à s'installer en zone Auz doivent être précisés.

La commune de Beny-sur-Mer pourrait être anticipée dans le bilan chiffré.

### **4.2 Assainissement collectif**

#### • **CONSTATS**

Trois stations de traitement des eaux usées sont situées sur le territoire de la CCCN :

- la STEU de Bernières-sur-Mer, dont la capacité nominale est de 97 000 Equivalents-Habitants (EH) (conforme en 2023 avec une charge maximale de 49 812 EH). La capacité hydraulique de la station est de 16 400 m<sup>3</sup>/j. En 2023, le débit de référence était de 7 479 m<sup>3</sup>/j ;

- la STEU de Basly, dont la capacité nominale est de 4 500 EH (conforme en 2023 avec une charge maximale de 2 800 EH). La capacité hydraulique de la station est de 750 m<sup>3</sup>/j. En 2023, le débit de référence était de 814 m<sup>3</sup>/j ;

- la STEU de Reviere, dont la capacité nominale est de 800 EH (non conforme en 2023 avec une charge maximale de 366 EH). La non-conformité concernait le paramètre NTK.

L'évaluation environnementale (p.85) souligne que les communes d'Anisy et de Colomby-Anguerny sont desservies par la STEU du Nouveau Monde, actuellement non-conforme. Cette STEU devrait revenir à la conformité à l'issue de travaux dont la date de réalisation n'est pas indiquée. Le PLUi prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements sur ces deux communes à horizon 2040.

#### • **RECOMMANDATIONS**

Le PLUi devrait comporter une attestation du syndicat de la STEU mettant en correspondance le calendrier des travaux sur la STEU du Nouveau-Monde et les projets d'ouverture à l'urbanisation prévus sur les communes d'Anisy et de Colomby-Anguerny. Si les calendriers ne correspondent pas, il serait nécessaire de reprogrammer les opérations sur ces deux communes, afin d'assurer l'adéquation entre les besoins engendrés par la mise en œuvre du PLUi et les capacités de traitement de la STEU.

De manière générale, il est recommandé de produire un bilan chiffré permettant de comprendre l'adéquation projet/ressources à l'échelle du PLUi et qui pourrait être inclus dans le livret « justifications des choix » du rapport de présentation.

- Ce bilan devrait permettre d'apprécier la capacité de chaque STEU à répondre au nombre d'habitants attendus, une fois le projet porté par le PLUi mis en œuvre. Ainsi il devrait être étayé par une analyse de l'état actuel de chaque système d'assainissement justifiant de leur capacité, en termes de dimensionnement et de performance, à traiter les effluents supplémentaires induits par la mise en œuvre du PLUi (réalisation des projets prévus sur les zones AU et correspondance en termes d'équivalent-habitants supplémentaires) ;
- Une attestation émanant de chaque syndicat d'assainissement / MOE devrait être produite et annexée au PLUi pour confirmer que le projet du PLUi est bien conforme aux capacités de traitement des STEU.

### **4.3 Assainissement non collectif**

#### • **CONSTATS**

L'assainissement non collectif sur le syndicat de la Côte de Nacre concerne les communes de Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Plumetot et Saint-Aubin-sur-Mer. Le dossier de PLUi arrêté ne précise pas combien représentent ces 8 communes en termes d'équivalent-habitant (EH). Il ne précise pas l'état des conformités sur le territoire et ne contient pas les zonages d'assainissement. L'évaluation environnementale conclut, en p.85, qu'« en l'absence d'informations disponibles sur la conformité de l'assainissement non collectif des communes de Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Plumetot et Saint-Aubin-sur-Mer, il n'est pas possible de trancher sur la capacité de ces communes à accueillir de nouveaux habitants en assainissement non collectif. »

#### • **RECOMMANDATIONS**

Les zonages et schémas d'assainissement existants sur les communes concernées doivent faire l'objet d'une analyse afin de préciser quels secteurs de ces communes ne sont pas reliés à l'assainissement collectif et quels projets portés par le PLUi sont concernés par l'assainissement non collectif.

Les projets concernés par l'assainissement non collectif devront faire l'objet d'une justification quant à l'aptitude des sols à permettre l'installation de filières individuelles.

Il est rappelé que d'une façon générale, seul l'épandage souterrain à faible profondeur (filière de référence), assurant l'épuration et l'évacuation par le sol, a vocation à être généralisé. Tout autre système d'évacuation doit demeurer exceptionnel et ne peut être admis que pour des cas très particuliers.

Le diagnostic sur la conformité des installations d'assainissement non collectif existantes dans les périmètres de protection de captages d'eau potable et à proximité du littoral, doit être complété.

## **5) Enjeux littoraux et application de la loi littoral**

---

### **5.1 Espaces remarquables et bande des 100 m**

#### **CONSTATS**

Le projet de PLUi (rapport de présentation, règlements graphique et écrit) mentionne une zone Nm « zone naturelle de l'espace maritime » qui n'est pas matérialisée sur des secteurs des communes littorales.

Si le rapport de présentation (p. 262) mentionne la prise en compte de la loi littoral avec notamment l'identification de la bande des 100 m et des espaces remarquables, la transposition de cette analyse au règlement graphique nécessite d'être clarifiée.

De même, la représentation graphique concernant l'application de la loi littoral mérite d'être explicitée. C'est notamment le cas sur les secteurs pouvant être à la fois en espaces remarquables et en bande des 100 m (cf. communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer notamment).

#### **RECOMMANDATIONS**

Il sera nécessaire de veiller à la cohérence des pièces et à la lisibilité du règlement graphique pour faciliter la lecture du document et donc la mise en place des préconisations réglementaires.

### **5.2 Changement de destination des bâtiments agricoles en commune littorale**

#### **CONSTATS**

Depuis la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la loi littoral interdit le changement de destination des constructions agricoles, forestières ou aux cultures marines qui bénéficient d'une dérogation au principe de continuité. Seuls peuvent changer de destination les bâtiments repérés au règlement graphique et édifiés avant l'entrée en vigueur du régime du permis de construire (1943 – cf. Question écrite n°13680 – 15<sup>e</sup> législature au Sénat).

#### **RECOMMANDATION**

Le règlement graphique identifie comme pouvant changer de destination deux bâtiments agricoles récents, à usage de hangars, au Sud-Ouest de la commune de Luc-sur-Mer. Ces bâtiments sont situés à plus de 60 mètres des bâtiments les plus proches, sans leur faire tout à fait face, et en sont séparés par une route, de sorte que leur positionnement en continuité de l'urbanisation existante peut être mis en doute. Ces étoilages nécessitent d'être vérifiés au regard de la loi littoral ou d'être supprimés.

### **5.3 Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants**

- **CONSTATS**

L'art. 121-8 du Code de l'urbanisme dispose que dans les communes littorales, « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

- **RECOMMANDATIONS**

D'une part, les zonages UT1, UT2 et UE (parcelle AH0005 à Courseulles-sur-Mer, parcelles AC221 à AC225 à Langrune-sur-mer, etc.) comprennent des parcelles non bâties en lisière de zones A et N. Sur ces parcelles, l'urbanisation doit se faire en stricte continuité de l'existant.

D'autre part, les constructions nouvelles et les annexes, de même que les Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP), ne sont pas autorisés en extension de l'urbanisation dans les communes littorales. Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles devrait différencier les règles s'appliquant en commune littorale. À défaut, il doit mentionner que les règles édictées s'appliquent « sous réserve des dispositions de la loi littoral pour les communes littorales ».

### **5.4 Espaces proches du rivage**

- **CONSTATS**

Dans ces espaces, au-delà du respect du principe de continuité, les extensions de l'urbanisation devront avoir un caractère limité, respectant les échelles, les rythmes et les volumétries des constructions environnantes (articles L.121-13 à L.121-15 du Code de l'urbanisme). L'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.

- **RECOMMANDATIONS**

Même si le PLUi n'a pas vocation à réglementer les différents types d'annexes autorisées (piscine, local jardinage, logement annexe...), il pourrait être rappelé que toute annexe qui serait constitutive d'une extension de l'urbanisation au regard de la loi littoral est interdite hors des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.

### **5.5 Espaces boisés classés (EBC - art. L.127-27 CU)**

- **CONSTATS**

L'identification des EBC dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Coeur de Nacre est reprise des différents PLU précédemment approuvés. La comparaison avec la BD TOPO de l'IGN montre que les ajustements opérés sont légitimes.

- **RECOMMANDATIONS**

Il serait souhaitable de reclasser la parcelle AS26 de la commune de Courseulles-sur-Mer en EBC. A défaut, la justification de ce déclassement devrait être apportée. La BD TOPO montre en effet la présence d'un boisement significatif.

## 6) Enjeux environnementaux

---

### 6.1 Eaux pluviales

- **CONSTATS**

Le règlement indique que « *La gestion des eaux pluviales doit être assurée prioritairement par infiltration sur la parcelle (infiltration d'une pluie décennale). En cas de perméabilité insuffisante ( $<10^{-6}$  m/s), un stockage-restitution est obligatoire. Les dispositifs doivent être dimensionnés pour la pluie centennale. Le débit de fuite est limité à 2 l/s/ha aménagé, avec une vidange en 24-48h. Les dispositifs visibles doivent bénéficier d'un traitement paysager* ».

- **RECOMMANDATIONS**

Cette disposition devrait être clarifiée : la rédaction actuelle ne permet pas de statuer sur la prescription ou non de la gestion d'une pluie centennale. En outre, une perméabilité inférieure à  $10^{-6}$  m/s n'est pas systématiquement insuffisante. Elle est au contraire fortement recommandée dans les zones à enjeux de protection de la ressource en eau, comme dans les périmètres de protection de captage AEP. La limitation du temps de vidange à 24 heures minimum ne présente pas d'intérêt particulier, mais peut conduire à complexifier le dimensionnement des ouvrages.

### 6.2 Zones humides

- **CONSTATS**

Le PADD affiche pour objectif la préservation des zones humides (cf. objectif 10, en particulier le sous-objectif « Positionner le territoire comme maillon d'une trame verte et bleue et de corridors de biodiversité à préserver »). Cet objectif est repris dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue », lequel affiche pour objectif de « Préserver les zones humides et les zones prédisposées à la présence de zones humides en les classant « N » au règlement graphique (p 8). Le rapport de présentation, dans le livret « État initial de l'environnement » (p. 43), inclut une carte des zones humides.

L'évaluation environnementale indique que le PLUi assure « *la préservation des zones humides et des zones prédisposées à la présence de zones humides en les classant « N » au règlement graphique* ». Elle présente des OAP et des emplacements réservés sis en zones fortement et faiblement prédisposées à la présence de zones humides (p. 88 à 279). Elle précise qu'en l'absence d'étude pédologique, il est impossible de statuer sur la présence ou non de zones humides. Elle indique également qu'« *Avant tout projet la présence ou non de zone humide avérée devra être vérifiée* ».

Le règlement écrit, dans son article 2 « Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager » pour les dispositions communes à toutes les zones, interdit « tout projet détruisant, dégradant ou portant atteinte au caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique ».

De manière contradictoire, cet article précise également qu'« *En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte* » et que « *La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de permettre une équivalence tant en termes de patrimoine naturel que de fonctions* ».

Enfin, aucune règle correspondant aux zones humides potentielles identifiées sur les cartes de la DREAL n'est présente dans le règlement.

- **RECOMMANDATIONS**

- Préservation des zones humides

Cet objectif affiché dans le PADD pourrait être déployé dans les OAP sectorielles et le règlement écrit.

La disposition de l'article 5 du règlement écrit pourrait :

- limiter la constructibilité des zones humides en cohérence avec le Code de l'urbanisme dans son article R.121-5 ;
- décliner l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- Prévoir en cas d'atteinte portée à une zone humide, la possibilité de mesures de réduction, prioritaires sur les mesures de compensation.

Concernant les zones humides potentielles classées en N, ce classement ne garantit pas une protection effective dans la mesure où le règlement de la zone permet de nombreuses constructions (bâtiments agricoles, logements, locaux techniques, locaux industriels, etc.).

À noter qu'une plaquette dédiée intitulée « *Protéger les zones humides dans son document d'urbanisme* » est mise à la disposition des communes et des Communautés de communes (CC) par la MISEN du Calvados.

Pour rappel, la disposition 1.1.2 du SDAGE en vigueur dispose que la compatibilité des PLUi avec l'objectif de préservation des zones humides du SDAGE implique notamment d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (pré-localisation des zones à dominantes humides et inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF,...) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique.

- Cartes

Des cartes représentant les zones humides (zones humides avérées, à fortes et faibles prédispositions à la présence de zones humides) pourraient être annexées au PLUi.

Elles pourraient être déclinées à l'échelle des OAP sectorielles, lesquelles, de par leur caractère opposable, permettent de protéger effectivement les zones humides.

- OAP, STECAL et emplacements réservés

Les OAP et STECAL concernés par des zones humides ou des zones à forte prédisposition de présence de zone humide sont les suivantes : la zone NT1 et l'OAP de la Basse Rive à Bernières-sur-Mer, la zone Ne à Douvres-la-délivrande, l'OAP Bill Ross à Colomby-Anguerny, l'OAP rue de la Charrière à Cresserons, l'OAP centre bourg à Langrune-sur-mer, l'OAP Brèche du Marais à Luc-sur-mer, et l'OAP coeur de bourg à Reviers, l'OAP Place de la gare à Saint-Aubin-sur-mer.

Une identification et une délimitation des zones humides avérées dans ces périmètres permettraient, en cas de projet d'urbanisation, d'éviter, de réduire, voire de compenser ces dernières, tout en justifiant les choix effectués. Cette démarche ERC doit permettre de choisir les secteurs d'OAP, de STECAL et d'ER au moment de l'élaboration du projet de PLUi, en évitant d'urbaniser des zones humides. Le cas échéant, les OAP, STECAL et ER doivent présenter les mesures de réduction et de compensation propres à un site donné.

Les expertises écologiques ou pédologiques permettant de confirmer ou d'infirmer la présence effective de milieux humides sur les parcelles concernées, notamment au sein des zones à urbaniser (AU) et des périmètres faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pourraient être annexées au PLUi.

### **6.3 Protection de la biodiversité**

- Natura 2000

- **CONSTATS**

Le rapport de présentation dans sa partie intitulée 1.E « Rapport d'incidences environnementales » précise la localisation du site Natura 2000, présent dans le périmètre du PLUi, site FR 2502004 « Anciennes carrières de la vallée de la Mue », et de ceux à proximité.

Dans la partie 3.1 de ce document, relative à la compatibilité avec le SCoT de Caen-Métropole, l'objectif de préserver les zones Natura 2000 est bien mentionné en faisant référence à l'objectif n° 10 du PADD « Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire ». Il est donc conclu à la compatibilité avec le SCoT (cf. Document d'Orientations et d'Objectifs, point 6.3 « La protection de la biodiversité ».)

Le règlement écrit précise qu'en zone NL « Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente ».

Une zone NL est prévue à l'intérieur du site Natura 2000 FR2502004 sur la commune de Reviers.

- **RECOMMANDATIONS**

Le DOO du SCoT indique, parmi les objectifs visant la protection des réservoirs de biodiversité (page 108), « *Préserver de toute urbanisation, y compris des bâtiments agricoles et des réseaux d'eau, d'assainissement, d'énergie et de télécommunication, les zones Natura 2000* ».

Le tableau des destinations et sous destinations possibles en zone NL permet d'ouvrir le champ des constructions autorisées au-delà des seules constructions et aménagements liés directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs présente. Il doit être par conséquent être mis en cohérence avec la disposition suscitée.

Par cohérence avec le DOO du SCoT, l'ouverture d'une zone NL dans un site Natura 2000 nécessite d'être justifiée ou d'être modifiée.

- ZNIEFF

- **CONSTATS**

Dans la partie 3.1 du document 1.E susmentionné relative à la compatibilité avec le SCoT de Caen-Métropole, l'objectif de préservation de toute urbanisation des ZNIEFF de type 1 (hors extensions et constructions mesurées de bâtiments agricoles à proximité immédiate du siège d'exploitation si ce dernier existe dans une ZNIEFF de type 1 à la date d'approbation du SCoT Caen-Métropole) est précisé également en référence à l'objectif n° 10 du PADD « Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire ». Il est conclu à la compatibilité avec le SCoT (cf. Document d'Orientations et d'Objectifs, point 6.3 « La protection de la biodiversité »).

## **• RECOMMANDATIONS**

Le DOO du SCoT indique parmi les objectifs concernant la protection des réservoirs de biodiversité (page 108) «*Préserver de toute urbanisation les ZNIEFF de type 1. Les extensions et constructions de bâtiments agricoles dont le siège d'exploitation est compris à l'intérieur d'une ZNIEFF de type 1 à la date d'approbation du SCoT peuvent y être autorisées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de manière mesurée.*

Le règlement graphique concernant la commune de Bernières-sur-Mer et la commune de Courseulles-sur-Mer identifie une zone Nerl couvrant une ZNIEFF de type 1.

Par cohérence avec le DOO du SCoT, le règlement écrit précise que dans cette zone « *seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme* ». Cette disposition mérite d'être cadrée et précisée.

Par ailleurs, l'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB) pourrait mentionner la protection des sites Natura 2000 et des ZNIEFF.

- **Trame Verte (haies, bosquets, forêts)**

## **• CONSTATS**

L'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB), partie « Préserver la Trame Verte » (p.7) ne mentionne pas la compensation des haies. Le règlement écrit prévoit une compensation de 1 pour 1 uniquement pour les haies classées en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## **• RECOMMANDATIONS**

L'OAP TVB pourrait être complétée sur le sujet des haies. En particulier, elle devrait informer les porteurs de projet que toute suppression de haie au titre des réglementations autres que le Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Guichet Unique du Calvados. En vertu de la réglementation concernant les espèces protégées, le taux de compensation peut être supérieur à 1.

## **7) Transition énergétique**

---

Afin d'accompagner de manière plus active les orientations du PADD, et de décliner au mieux les objectifs du SCoT et PCAET, il est recommandé que le PLUi mobilise pleinement les outils incitatifs et prescriptifs à sa disposition pour faciliter le développement des énergies renouvelables et l'exemplarité énergétique ou environnementale des constructions :

- règles d'implantation particulières favorables, notamment en matière d'alignement, pour l'isolation par l'extérieur ;
- bonus de constructibilité pour les constructions, en zone U ou AU, faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (L. 151-28 CU) ;
- identifier des secteurs où les constructions devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées définies par le règlement du PLUi. À ce titre, il peut imposer par exemple une production minimale d'énergie renouvelable (L. 151-21 CU). Ce type de dispositif peut être particulièrement adapté pour les zones AU.

## **7.1 Interdiction générale des éoliennes terrestres**

- **CONSTATS**

L'axe 2 – objectif 11 du PADD précise que : « *Le PLUi devra donc permettre d'éviter la création de parcs éoliens terrestres à l'avenir.* ».

Toutefois, les OAP et le règlement ne paraissent pas porter explicitement une telle interdiction générale notamment en zone A ou N.

- **RECOMMANDATIONS**

Cette orientation portant un principe d'interdiction générale doit être reformulée ou supprimée, pour être cohérente avec l'action 1.2.G du PCAET « *Développer l'éolien* » et avec l'objectif du SCoT qui vise à encourager le développement du grand éolien terrestre.

## **7.2 Raccordement des bâtiments à usage d'activité de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à un dispositif d'énergie renouvelable**

- **CONSTATS**

Comme le reconnaît l'évaluation environnementale, le PLUi ne mentionne pas l'objectif du SCoT prévoyant qu'« un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). À défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie. »

- **RECOMMANDATIONS**

Le PLUi comprend des dispositions générales incitant à favoriser l'emploi des énergies renouvelables et les constructions bio-climatiques qui mériteraient d'être précisées pour répondre à l'objectif précité.

**En application des articles L. 142-1 et R. 142-1 du Code de l'urbanisme, les constructions d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent être compatibles avec le SCoT. Par conséquent, la collectivité a tout intérêt à décliner, s'approprier et cadrer, dans un rapport de compatibilité, cet objectif du SCoT puisqu'il sera de fait opposable aux opérations concernées.**

## **7.3 Prise en compte et déclinaison des ZAENR**

- **CONSTATS**

Le SCoT identifie parmi ses orientations générales la poursuite de la transition énergétique comme outil d'atténuation au changement climatique. À ce titre, la réduction de la consommation d'énergie (notamment dans les mobilités et dans les bâtiments) et le développement des énergies renouvelables sont les principaux objectifs identifiés pour y répondre. En ce sens, et hormis le cas spécifique des éoliennes évoqué, le PADD affiche une ambition pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées notamment au travers du soutien au développement de l'énergie thermique et photovoltaïque, de la valorisation de bio-déchets, de bois-énergie.

Le PLUi s'inscrit dans les orientations et objectifs du SCoT.

- **RECOMMANDATIONS**

Le PLUi pourrait mobiliser les outils incitatifs et prescriptifs à sa disposition, pour accompagner et décliner activement les ZAENR délimitées sur son territoire.

## **8) Prise en compte des risques et nuisances**

---

En vertu de l'article L.101-2 CU : *"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; [...] 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."*

Le dossier comporte des cartographies relatives aux risques, annexées aux règlements graphiques. Celles-ci intègrent les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (Cf. l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme). Elles permettent une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire des communes de Cœur de Nacre pour ses choix d'aménagements.

**Cependant, les cartographies des risques annexées aux règlements graphiques (pièce n° 3C) doivent être mises à jour. La source des données cartographiques doit y être mentionnée. Ces dernières ont été établies par la DREAL de Normandie.**

En vertu de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par un aléa porté à votre connaissance, lorsqu'il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR) en vigueur, le règlement écrit doit préciser pour les secteurs concernés les dispositions constructives précises applicables, proportionnées à chaque situation. S'agissant des PPR approuvés, ils constituent des servitudes d'utilité publique à annexer au PLU.

Les risques présents sur le territoire de Cœur de Nacre sont détaillés dans l'état initial de l'environnement (pièce n° 1B). Le diagnostic général, faisant office de rapport de présentation et devant synthétiser les éléments de diagnostic n'en fait cependant pas mention. Or, ce dernier doit mettre en avant les enjeux du territoire et sélectionner les éléments d'information qui ont un intérêt pour l'aménagement du territoire et les décisions qui en découlent.

Par conséquent, le diagnostic général (pièce n° 1A) doit comporter en synthèse les informations relatives aux risques (naturels, technologiques, miniers et nuisances sonores) ainsi que les servitudes présentes sur le territoire de Cœur de Nacre.

### **8.1 Risque Inondations**

- **RECOMMANDATIONS**

#### **Risque lié aux inondations par remontée de nappe**

Les cartographies de ce risque annexées aux règlements graphiques (pièces n° 3C et 4H) doivent être mises à jour, ainsi que dans l'état initial de l'environnement (pièce n° 1B – page 120). En effet, les données présentées sont obsolètes.

Les cartographies annexées aux règlements graphiques (pièce n° 4H) doivent contenir des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde (les secteurs bleus sur la carte DREAL) ;
- est comprise en dessous de 0,1 mètre (les secteurs roses sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 0,1 et 0,5 mètre (les secteurs marron sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 0,5 et 1 mètre (les secteurs jaunes sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres (les secteurs verts sur la carte DREAL).

**Une actualisation de ces cartes intégrant les éléments susmentionnés est nécessaire.**

### **Risque lié aux inondations par ruissellement**

Les risques liés aux phénomènes de ruissellement ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer soit dans une carte annexe au zonage réglementaire, soit dans une carte en annexe informative mentionnée dans le règlement écrit. **Ces cartes apparaissent bien dans l'état initial environnement (pièces n° 1B – pages 120 à 130) et dans le règlement graphique (pièce n° 3C), mais elles devraient être signalées dans le règlement écrit (pièce n° 3A – page 49).**

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLUi. **Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLUi et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.**

### • **RÉSERVES**

#### **Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau**

Les cartographies annexées aux règlements graphiques ne mentionnent pas ce risque alors qu'elles doivent contenir un tramage spécifique dans les secteurs concernés par ce phénomène, tel que signalé dans la carte des zones inondables établie par la DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=73f0db91-9aa8-447b-8f3d-241c960888a9>).

**Ce risque doit par conséquent être intégré dans les cartographies (pièce n° 3C).**

En outre, dans les secteurs concernés par ce risque, les prescriptions doivent préciser :

- en zones non urbanisées (A et N), que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- en zones urbanisées (U et AU), que les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
  - une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - un niveau du plancher bas situé :
    - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux connues ou estimées (PHEE),
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
  - des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
  - l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
  - l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

**Ces dispositions sont à intégrer dans le règlement écrit (pièce n° 3A – page 50).**

**Le règlement écrit (pièce n° 3A-page 50) et le règlement graphique (pièce n° 3C) font référence à une zone potentiellement inondable pour la commune de Colomby-Anguerny. Cette zone diffère de la carte de l'atlas régional. Elle doit être maintenue si la collectivité a connaissance de phénomènes (passés ou étudiés). Si ce n'est pas le cas, elle doit être supprimée.**

#### **Submersion marine – PPR et zones situées sous le niveau marin de référence**

Les communes de Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont concernées par le PPR littoral du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10/08/2021 qui traite de l'aléa submersion marine et de chocs mécaniques des vagues. **L'arrêté annexé au PLUi (pièce n° 4F) doit être complété par le règlement et le plan, avec les différentes zones du PPRL du Bessin ; ce dernier constitue en effet une servitude d'utilité publique.**

**La légende du plan des SUP (pièce n° 4A) indiquant un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et un plan de prévention des risques miniers (PPRM), doit être remplacée par un plan de prévention des risques littoraux du Bessin.**

- Les communes de Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer ne sont pas concernées par un PPR, mais exposées à l'aléa submersion marine tel qu'identifié dans l'atlas des zones situées sous le niveau marin établi par la DREAL.

**Les cartographies annexées aux règlements graphiques (pièces n° 3C), pour les 3 communes concernées, nécessitent de comporter un tramage spécifique pour les secteurs où un risque de submersion marine est avéré.**

Ils doivent être retenus pour les secteurs respectivement situés :

- à plus d'1 mètre en dessous du niveau de référence (secteurs bleu foncé sur la carte DREAL) ;
- entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau de référence (secteurs bleus sur la carte DREAL) ;
- entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau de référence (secteurs verts sur la carte DREAL).

Le règlement écrit doit par ailleurs préciser, dans les secteurs concernés par ce risque et identifiés dans les cartographies des risques à annexer aux règlements graphiques, que :

- dans les secteurs situés à plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence que toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence qu'aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et que les nouvelles constructions en zone urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote de plancher minimum, zone de refuge,...) ;
- dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau marin de référence qu'aucune zone de développement futur ne doit être planifiée.

**Ces dispositions devraient figurer dans le règlement (pièce n° 3A).**

## **8.2 Risque Mouvements de terrain**

### **RÉSERVES**

#### **Risque lié aux glissements de terrain**

Les communes de Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer sont concernées par le risque de prédisposition aux glissements de terrain.

**Les cartographies annexées aux règlements graphiques (pièces n° 3C), pour les 2 communes concernées, doivent comporter le tramage spécifique pour les secteurs où un risque de glissement de terrain est avéré.**

Le règlement écrit doit par ailleurs préciser, dans les secteurs concernés par ce risque et identifiés dans les cartographies des risques à annexer aux règlements graphiques, que :

- toute nouvelle construction est interdite, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- l'assainissement autonome est interdit ;
- l'assainissement des eaux pluviales est à réaliser en prenant en compte ce risque.

**Ces dispositions doivent être mentionnées et le règlement écrit doit par conséquent être complété (pièce n° 3A).**

#### **Risque lié aux chutes de pierres et de blocs**

Les communes de Basly, Colomby-Anguerny, Courseulles-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Réviers sont concernées par le risque de prédisposition aux chutes de pierres et de blocs. L'état initial environnement en fait mention, mais les données doivent être consolidées et complétées.

**L'état initial environnement (pièce n° 1B – page 139) doit indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs du territoire des communes de Basly, Colomby-Anguerny, Courseulles-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Réviers sont soumis à ce risque.**

**Par conséquent, la cartographie de l'état initial environnement (pièce n° 1B – page 140) doit être mise à jour.**

Les cartographies annexées aux règlements graphiques (pièces n° 3C), pour les 5 communes concernées, doivent contenir un tramage spécifique afin de localiser toutes les zones prédisposées associées à une bande de précaution. À défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées par la commune et dont les résultats doivent figurer dans le rapport de présentation du PLUi, il est recommandé que cette bande de précaution s'étende 100 mètres en amont et en aval.

**Pour éviter l'exposition d'enjeux à ces chutes de blocs, tant les pièces graphiques que les éléments de diagnostics et le règlement écrit (pièce n° 3A – page 51) doivent être complétés en conséquence. Toute construction dans les secteurs identifiés en bande de précaution doit en outre être interdite.**

#### **Risque lié aux cavités souterraines**

##### **Cavités localisées**

Les cartographies annexées aux règlements graphiques (pièce n° 3C) doivent être actualisées. Des indices de cavités sont à ajouter ou à compléter, **afin d'indiquer la localisation des indices de cavités avérées auxquelles sont associés des périmètres de sécurité.**

Il convient de se référer au site géorisques ([https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/carte#/\) récemment mis à jour pour l'existence des indices fiables et actualisés, et à l'atlas de la DREAL pour les périmètres associés \(<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>\).](https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines/carte#/)

**La mise à jour de la carte devra également être prise en compte dans l'état initial environnement (pièce n°1B – page 139). Le nombre de carrières découlant de cette actualisation devra également être modifié en conséquence (page 138).** En effet, 17 cavités localisées et 2 périmètres de sécurité de cavités voisines sont identifiés sur la communauté de communes Cœur de Nacre et non 15.

**Le règlement écrit (pièce n° 3A – page 50) doit préciser que sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans le périmètre de sécurité de cavité, à reporter dans les cartographies annexées aux règlements graphiques.**

Les bases de données publiées sur les sites géorisques et de la DREAL Normandie ne sont pas exhaustives et sont susceptibles d'évoluer au gré des études, effondrements et inventaires réalisés. **La donnée étant évolutive, les cartes issues de ces bases le sont également.**

#### Cavités non localisées

L'inventaire des cavités étant du ressort des collectivités conformément à l'article L. 563-6 du Code de l'environnement qui impose aux communes, ou à leurs groupements compétents en matière d'aménagement du territoire, d'élaborer « [...] en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol », il convient d'intégrer toute donnée à la disposition de la commune pouvant compléter les éléments portés à connaissance par l'État dans l'atlas de la DREAL, disponibles à l'adresse suivante : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>.

**Cet inventaire n'étant pas exhaustif, il doit être complété en application de l'article L.563-6 du Code de l'environnement. Les cavités ainsi recensées au niveau local seront à reporter sur les documents graphiques du document d'urbanisme de manière à interdire toute construction à proximité et à signaler à l'État pour mise à jour des données publiées.**

#### Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

L'état initial environnement évoque bien ce risque et doit être complété, afin de préciser que cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Il est également important de préciser que le décret d'application de la loi ELAN du 22 mai 2019 modifiant l'article R.112-5 du Code de la construction et de l'habitat prescrit des dispositions en matière d'études géotechniques dans le cadre de la cession de biens, notamment pour la prévention des risques de mouvements de terrain (de type tassements différentiels) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Lors de construction de maison individuelle, l'article 68 de la loi ELAN impose ainsi :

- au vendeur du terrain de fournir une étude géotechnique dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen et fort.
- au constructeur de suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.

Ces dispositions sont par conséquent à intégrer dans l'état initial environnement (pièce n° 1B – page 137), à rappeler dans le rapport de présentation et à faire figurer dans le règlement écrit.

### Risque lié à la sismicité

L'état initial environnement évoque ce risque et doit être plus précis en indiquant que le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions, mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III<sup>2</sup> et IV<sup>3</sup> aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

Les références réglementaires et les prescriptions associées dans l'état initial environnement (pièce n° 1B – pages 140-141) et dans le règlement écrit (pièce n° 3A), doivent être précisées.

### 8.3 Risques Technologiques et nuisances

#### RÉSERVES

##### ICPE : canalisations de transport de matière dangereuse

Les communes de Bernières-sur-Mer, Courseulles-sur-Mer, Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Saint-Aubin-Sur-Mer sont concernées par une canalisation de transport de matière dangereuse exploitée par GRTGaz. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique établie par arrêtés préfectoraux du 17/12/2015, 28/09/2016 et 23/01/2018 précisant les dispositions en matière d'urbanisme, notamment pour la construction ou l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de plus 100 personnes et d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH).

**Cette servitude doit figurer dans l'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique (pièce n°4B), en annexant les arrêtés au PLUi.**

Les données cartographiques vectorielles relatives au tracé exact de ces canalisations et de leur Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes. Par conséquent, les distances SUP (annexe 1) et le plan (annexe 2) annexés à l'arrêté ne peuvent pas être mis sous cette forme à la disposition du public, ni même des acteurs publics non directement concernés (cf. note technique du 7 janvier 2016). Ils ne doivent donc pas être annexés à l'arrêté susmentionné mais doivent être gérés comme un élément opposable, à consultation restreinte.

**Pour répondre aux instructions nationales, il est recommandé que le PLUi intègre, sur le plan des servitudes (pièce n° 4A), une zone tampon approximative plus large que le fuseau indiqué dans le plan annexé aux arrêtés de SUP. Au sein de cette zone tampon, la consultation des arrêtés de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format .pdf.**

##### Autres ICPE ayant fait l'objet d'un porter à connaissance

L'installation COOPERATIVE AGRICOLE CREULLY est recensée sur la commune d'Anisy au titre des ICPE. La présence de cette installation génère des zones de danger sortant des limites de l'établissement et qui ont fait l'objet d'un porter à connaissance le 28/09/2020.

La cartographie d'Anisy annexée au règlement graphique (pièce n° 3C) doit contenir un tramage spécifique représentant les périmètres susceptibles d'être affectés par les risques générés par cette ICPE :

- zones de dangers très graves (*Effets Létaux Significatifs - SELS*) ;
- zones exposées à des Effets Létaux (*SEL*) ;
- zones exposées à des Effets Irréversibles (*SEI*).

2:(établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28mètres...)

3:(bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...)

Le règlement écrit (pièce n° 3A) doit préciser les prescriptions applicables dans les périmètres concernés :

- dans les SELS, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- dans les SEL, toute construction est interdite, à l'exception :
  - d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques ;
  - de nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (*notamment au regard des effets dominos et au regard de la gestion des situations d'urgence*). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- dans les SEI, seules sont autorisées :
  - les constructions et installations en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
  - la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et de la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
- dans les zones d'effets faibles (zones d'effets indirects), seules sont autorisées les nouvelles constructions, y compris les extensions, résistantes aux effets potentiellement générés par l'ICPE en cas d'accident (protection des personnes).

#### **8.4 Bruit lié à la présence d'infrastructure**

##### **RECOMMANDATIONS**

##### **8.4.1 Classement sonore**

Les voies suivantes traversent le territoire et font l'objet du classement sonore approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 2017, modifié par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 (<https://www.calvados.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement.-risques-naturels-et-technologiques/Bruits/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres>) :

- RD 7
- RD 7B
- RD 12
- RD 35
- RD 79
- RD 83
- RD 404
- RD 514

**L'état initial environnement (pièce n° 1B – pages 157-158) indique les voies concernées, et doit aussi être complété par les RD 35 et 83 dans la carte (page 159).**

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Néanmoins, conformément à l'article R111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 15 mai 2017, modifié par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2024.

Dans le Calvados, l'arrêté reprend les prescriptions d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 et par les arrêtés du 25 avril 2003 (*relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels*).

Les annexes informatives du PLUi arrêté doivent être complétées et comprendre (pièce n° 4) :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants ainsi que l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

#### **8.4.2 Cartes de bruit stratégiques (CBS)**

La directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a instauré l'obligation d'élaborer des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transport terrestre et pour les agglomérations supérieures à 100 000 habitants.

Dans le Calvados, les CBS ont été approuvées par arrêté préfectoral du 23 février 2023 au titre de la 4ème échéance. Pour la communauté de communes, les routes départementales n° 7, 79, 404 et 514 et l'infrastructure ferroviaire (tronçon Caen – Mézidon-Canon) n° 366000 sont concernées.

Les annexes informatives du PLUi arrêté doivent être complétées et comprendre (pièce n° 4) :

- les secteurs des cartes de bruit stratégiques affectés par le bruit,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants ainsi que l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

De plus, le dernier arrêté de la 4<sup>e</sup> échéance ainsi que la RD 514 et la voie ferroviaire n° 366000 doivent prendre en compte dans l'état initial environnement (pièce n° 1B – page 155). La carte (page 156) doit par conséquent être également mise à jour.

## **9) Enjeux patrimoniaux**

---

- **CONSTATS**

Le territoire du PLUi se situe dans le périmètre du site (ou dans la zone tampon et la zone historique associée) des plages du Débarquement, site proposé à la candidature pour l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO.

- **RECOMMANDATIONS**

Bien que postérieure au lancement de la procédure de PLUi, la candidature pour l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO pourrait être intégrée au document d'urbanisme, dans une logique de cohérence, de gestion partagée et de reconnaissance internationale. Le PLUi pourrait ainsi concourir à la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du site, en renforçant la protection du patrimoine mémoriel, architectural et paysager.

## **B) ANALYSE DES PROJETS**

### **1) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

---

**La souplesse octroyée par le Code de l'urbanisme quant à la fixation du contenu des OAP conduit à caractériser les observations ci-dessous en recommandations.**

L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme oblige les OAP à intégrer un calendrier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et la réalisation des équipements associés.

Un tableau (p 6/7) reprend l'ensemble des OAP et les surfaces globales reportées au 1er janvier 2031.

- OAP Brèche Marais à Luc-sur-mer

L'OAP Brèche Marais est destinée au changement de destination et à l'extension mesurée des cabines de plages existantes, situées dans les espaces proches du rivage, pour y permettre l'installation d'une offre de petite restauration. Le secteur est classé en zone Ub au règlement du projet de PLUi. Vu la nature et la localisation du projet, ainsi que les limitations instaurées par la loi littoral et le classement en zone naturelle dans le PLU actuel de Luc-sur-mer, un classement en STECAL pourrait être plus cohérent.

- OAP Chemins des parquets à Douvres-la-Délivrande

Une crèche (les chérubins) semble être installée dans la zone Auz de l'OAP chemin des parquets. Dans le choix des entreprises qui pourront s'installer sur cette zone d'activité, les nuisances (bruits, pollution de l'air..) devront prendre en compte la présence de la crèche.

- Traitement paysager dans les OAP

Chaque OAP comporte un paragraphe « traitement paysager et architectural » dans lequel sont imposés des aménagements (espaces verts, haies à créer ou préserver...).

En termes de santé publique, le rôle positif d'espaces verts est démontré : lutte contre les îlots urbains de chaleur, espaces favorisant le lien social et la pratique d'activités physiques, sportives et de détente.

L'OMS estime qu'environ 12m<sup>2</sup> d'espaces verts de proximité (à moins de 300 m de distance du logement) par habitant en zone agglomérée sont nécessaires.

L'exposition de la population aux pollens constitue également un enjeu de santé publique, compte tenu du nombre de personnes concernées par des allergies en France : de l'ordre de 20 % des enfants à partir de 9 ans et de 30 % des adultes, et en augmentation ces dernières années.

Aussi, certaines espèces animales et végétales peuvent présenter un risque sanitaire. Pour le choix des essences composant les espaces verts, il faudra veiller à éviter (voire à lutter contre) la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustiques tigre ou autres).

En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et des dispositions constructives permettant de limiter (ou prévenir l'apparition de) les gîtes larvaires.

Le règlement écrit précise en page 203 « Se reporter aux annexes de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » – Document 5A – OAP Thématique » pour la liste des espèces à planter. Cette liste pourrait être ajoutée dans cette OAP Thématique « Trame Verte et Bleue ».

## 2) Emplacements réservés

---

- **RÉSERVES**

Sur la commune de Colomby-Anguerny, l'emplacement réservé COL-ER7, destiné à l'extension des ouvrages de gestion des eaux pluviales, sur les parcelles ZC67 et SC19, se situe en partie dans le Périmètre de Protection Immédiate (PPI) du captage d'eau potable « Réservoir Anguerny ». Cet emplacement réservé doit être déplacé pour ne pas être dans le PPI du captage.

## • RECOMMANDATIONS

Sur la commune de Bernières-sur-Mer, l'emplacement réservé BER-ER16 destiné à la création d'une voie douce, est sis sur la parcelle AE0060, propriété de la SNCF. Il pourrait être utile d'engager avec cette dernière une démarche de concertation en prévision d'une cession, d'une convention d'occupation ou d'un transfert de gestion éventuels.

### C) ANALYSE PAR PIÈCE

Les observations ci-dessous sont des recommandations.

#### 1) Rapport de présentation

---

L'article L.1214-38 du Code des transports impose, en dehors du champ d'application d'un plan de mobilité, une analyse des flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau. Ce chiffrage des flux devrait être intégré au rapport de présentation.

Le diagnostic des éléments archéologiques transmis par la DRAC devrait être inclus dans le rapport de présentation.

#### 2) Règlement graphique

---

##### Risques

La source des données cartographiques établies par la DREAL (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>) doit être clairement mentionnée sur les cartes.

##### Enjeux maritimes

Le projet de PLUi (rapport de présentation, règlements graphique et écrit) mentionne une zone Nm « zone naturelle de l'espace maritime » qui devrait être matérialisée dans des secteurs situés sur les 5 communes littorales de la communauté de communes.

##### Loi littoral

D'une part, si le rapport de présentation développe la prise en compte de la loi littoral avec notamment l'identification de la bande des 100 m et des espaces remarquables (p.262), **la transposition de cette analyse au règlement graphique nécessite d'être corrigée sur plusieurs secteurs.**

La qualification d'espace remarquable ne s'applique qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 CU (**CE, 29 juin 1998, n° 160256**).

À titre d'exemple, sur la commune de Courseulles-sur-Mer, les contours de l'espace remarquable identifié par le diagnostic au niveau du musée diffèrent de ceux reportés sur le règlement graphique. Il en est de même concernant l'espace remarquable des falaises de Luc-sur-Mer à l'est de la commune.

D'autre part, **la représentation graphique de la bande des 100 m et des espaces remarquables via des aplats de couleur doit être clarifiée** pour distinguer les secteurs pouvant être à la fois en espaces remarquables et en bande des 100m (cf. communes de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer notamment).

### 3) Règlement écrit

---

#### Ouvrages de transport d'énergie

Sur le territoire couvert par le PLUi sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité suivants :

- LIAISON 225kV N0 1 COURSEULLES (SUR-MER) – RANVILLE
- LIAISON 225kV N0 2 COURSEULLES(SUR-MER) – RANVILLE
- LIAISON 90kV N0 1 DOUVRES-LA-DELIVRANDE – ODON
- LIAISON 90kV N0 1 DOUVRES-LA-DELIVRANDE - ST-CONTEST
- POSTE 90kV DE DOUVRES

Les ouvrages RTE listés ci-dessus traversent les zones suivantes, en fonction des communes :

- Basly : Ai
- Bernières-sur-Mer : Ne & Nerl
- Colomby-Anguerny : A
- Courseulles-sur-Mer-sur-Mer : Ae, Ai & Nerl
- Douvres-la-Délivrance : A, Ae & Ai.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 nov. 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée par le passage d'une ligne HTB ou de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, que :

- le PLUi autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin de réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les règles de prospection et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser que les règles relatives :

- à la hauteur et/ou aux types de clôtures ;
- la surface minimale des terrains à construire ;
- l'aspect extérieur des constructions ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la performance énergétique et environnementale des constructions ;
- aux conditions de desserte des terrains par la voie publique ;
- aux conditions de desserte par les réseaux publics ;
- aux implantations par rapport aux voies publiques ;

- aux implantations par rapport aux limites séparatives ;
  - aux aires de stationnement ;
  - aux espaces libres pourront être autorisées ;
- ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages.

### **Règlement de la zone A**

Le tableau indiquant les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions en zone A du PLUi, ainsi que la section « Type d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières », nécessitent d'être clarifiés concernant la destination des logements de fonction agricole en zone A. En effet, s'agissant de bâtiments agricoles à usage d'habitation, la destination de ces logements n'est pas « Habitation » mais « Exploitations agricoles et forestières », avec une sous-destination « Exploitations agricoles ».

### **Règlement de la zone N**

Le tableau indiquant les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions en zone N du PLUi, ainsi que la section « Type d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières », nécessitent d'être clarifiés concernant la destination des logements de fonction agricole en zone N. En effet, s'agissant de bâtiments agricoles à usage d'habitation, la destination de ces logements n'est pas « Habitation » mais « Exploitations agricoles et forestières », avec une sous-destination « Exploitations agricoles ».

## **4) Annexes**

---

### **Servitudes I4**

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Le tracé et l'emplacement des ouvrages RTE listés sont disponibles sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseauxenergies.fr/pages/accueil/>

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé des opérations de maintenance sur le territoire de la CC Seules Terre et Mer :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Normandie  
15 rue des Carriers  
14123 IFS

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :

- pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

## D) CONCLUSION

Par délibération du 3 juillet 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette décision accompagnée du dossier, a été reçue par les services de l'État, le 07 juillet 2025. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, l'avis doit être produit dans un délai de trois mois à compter de cette date sur le projet de PLUi arrêté.

Le projet arrêté de PLUi de la communauté de communes de Cœur de Nacre s'appuie sur un scénario de croissance démographique soutenu duquel découle un objectif de production de logements important. Cet objectif est compatible avec le SCoT Caen Métropole.

La prise en compte des réserves et des recommandations détaillées dans l'avis de l'État relatif au projet de PLUi arrêté de la CC Cœur de Nacre suppose de préciser votre projet avant l'approbation du document final.

Sous toutes ces réserves, j'émetts un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes Cœur de Nacre arrêté le 3 juillet 2025.

Fait à CAEN, le 6 oct. 2025

 Le préfet \_\_\_\_\_  
Stéphane BREDIN



Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
Cœur de Nacre  
7, rue de l'Église  
CS 10033  
14440 DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Caen, le **15 SEP. 2025**

Dossier suivi par : Axelle DE LAVENNE  
02 31 86 91 82 – [axelle.delavenne@caen-metropole.fr](mailto:axelle.delavenne@caen-metropole.fr)

**Objet : Avis de Caen Normandie Métropole sur le projet d'élaboration du PLUi Cœur de Nacre**

Monsieur le Président, *Au Thierry.*

La consultation pour avis sur le projet d'élaboration du PLUi Cœur de Nacre a été reçue au Pôle métropolitain le 8 juillet 2025. Le projet a fait l'objet d'une analyse par la Commission Application du SCoT du 4 septembre 2025.

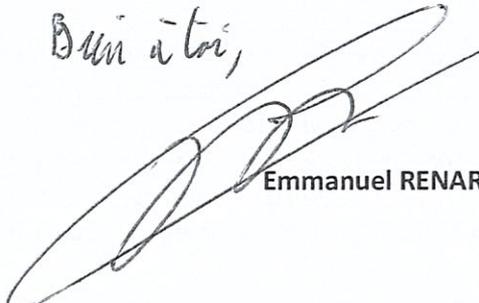
**Le Bureau du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a rendu un avis favorable le 12 septembre 2025.** Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération d'avis officiel.

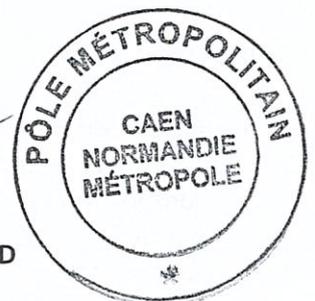
Je vous prie également de bien vouloir trouver, en complément de la délibération d'avis officiel, le relevé d'information et de remarques de la Commission Application du SCoT (une information et huit remarques).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

*Bon à toi,*

  
Emmanuel RENARD



## Relevé d'information et de remarques de la Commission Application du SCoT

### Information :

Le SCoT Caen-Métropole fait actuellement l'objet d'une procédure de modification simplifiée. Cette dernière fait suite à l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, ainsi qu'à la récente modification du SRADDET de Normandie faisant entrer le territoire régional dans un processus de transition vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. La modification simplifiée du SCoT a pour objectif de mettre en compatibilité avec la dernière version du SRADDET, les enveloppes de consommation foncière du document, sur la décennie 2021-2030. Elle prévoit également une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols pour le territoire du SCoT, sur la décennie 2031-2040.

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, les services de l'Etat ainsi que les membres de la CDPENAF ont émis une réserve quant à l'application de la dérogation ZAC dans le dossier. Cette réserve, amenée à être levée, impacte Cœur de Nacre. En effet, les enveloppes foncières maximales évoluent et la ZAC de la Fossette 2 (Parc d'activités Cœur de Nacre) sort du principe de dérogation.

Les enveloppes issues de la modification simplifiée du SCoT, une fois la réserve levée, devraient être les suivantes pour Cœur de Nacre :

2021-2030 :

- Habitat : 43 ha
- Economie : 15 ha
- Equipement et infra, enveloppe mutualisée entre les 5 EPCI : 40 ha

2031-2040 :

- Habitat : 24 ha
- Economie : 8 ha
- Equipement et infra, enveloppe mutualisée entre les 5 EPCI : 20 ha

Soit un total, sur 2021-2040 :

- Habitat : 67 ha
- Economie : 23 ha
- Equipements : 60 ha mutualisés entre les 5 EPCI

### Remarques :

- Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » : La levée de la réserve reçue dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du SCoT, entraîne donc un recalcul de la consommation d'espaces relative à la ZAC de la Fossette 2 (Parc d'activités Cœur de Nacre). Cela induit que le PLUi de Cœur de Nacre - tel qu'arrêté le 3 juillet 2025, prévoit un surplus de 16,58 ha de consommation foncière à vocation d'activités économiques, par rapport à l'enveloppe de 23 ha qui devrait être définie dans le SCoT pour le développement économique sur 2021-2040 sur Cœur de Nacre, à l'issue de la procédure de modification simplifiée.

Pour prendre en compte et se mettre en conformité avec cette évolution apparue au milieu de la période de consultation, le Pôle métropolitain propose à Cœur de Nacre de travailler sur :

- Une fongibilité entre les enveloppes habitat et économique. En effet, le PLUi ne consommant pas toute son enveloppe 2021-2040 pour l'habitat (dans la version du SCoT qui sera issue de la procédure de modification simplifiée), le territoire dispose d'un delta de 12 ha pour l'habitat, pouvant être réattribué au développement économique.



- Une application du principe de compatibilité. En cas d'application de la fongibilité, le PLUi afficherait un dépassement de consommation foncière finale de 4,58 ha pour les activités économiques, par rapport à ce que permettra le SCoT issu de la procédure de modification simplifiée. Ce dépassement modéré peut être considéré comme respectant le principe de compatibilité, nécessairement plus large que le principe de conformité.
  - Un dézonage partiel des zones AUz prévues en excédent. L'EPCI peut également décider de dézoner une partie des zones AUz prévues sur Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, en complément ou en remplacement de l'application de la fongibilité ou du principe de compatibilité.
- Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » et du chapitre 2.5.1 « Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » : Sur la commune de Cresserons, une zone AUc de 4,22 ha est envisagée pour l'accueil de 35 à 40 nouveaux logements. Il est précisé dans les OAP que la surface urbanisée à vocation d'habitat n'excèdera pas 2,5 ha ; la surface restante devant essentiellement être aménagée en espaces verts. Au regard de cette configuration, et pour s'assurer du respect du principe de sobriété foncière par le futur opérateur, il serait préférable de réduire la surface de la zone AUc afin de la faire coïncider aux 2,5 ha environ qui seront effectivement urbanisés pour de l'habitat. Le reste du secteur pourrait être reclassé en zone A ou N. De plus, la localisation de ce secteur permet d'envisager une densité plus forte que celle prévue dans les OAP. Pour s'assurer d'une densité de construction partout où cela est possible, il serait donc également préférable d'augmenter le nombre de nouveaux logements prévus sur ce secteur pour aller au-delà de la densité minimale prévue par le SCoT.
  - Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » : Sur la commune de Colomby-Anguerny, une zone AUc a été délimitée au Nord du tissu bâti (rue Bill Ross). Le Pôle métropolitain s'interroge sur sa morphologie ainsi que sur sa configuration en avancée dans l'espace agricole. En effet, à la lecture du plan de zonage, cette zone semble se connecter assez difficilement au tissu bâti existant de la commune. En conséquence, il apparaît opportun de revoir son découpage, afin de lui offrir davantage de cohérence avec l'enveloppe urbaine actuelle de la commune.
  - Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » : Sur la commune de Langrune-sur-Mer, une zone AUc de 5,5 ha est prévue en continuité Sud du tissu bâti de la commune. Cette dernière accueillera un équipement sportif sur 3 ha, et la majeure partie de la surface restante sera mobilisée pour du logement. Il apparaît important que ce projet d'équipement sportif soit détaillé dans le rapport de présentation du PLUi, et plus particulièrement au regard des besoins et des équipements de ce type pouvant être déjà présents dans la commune et sur le secteur. En effet, l'enveloppe foncière mobilisée pour ce projet n'est pas négligeable proportionnellement à la totalité des surfaces prévues pour les équipements sur le territoire du PLUi, pour la période 2021-2040. L'enveloppe pour les équipements et infrastructures étant mutualisée à l'échelle du SCoT, sa consommation doit être justifiée et ajustée au plus près du besoin.
  - Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » et de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article prévoit l'obligation pour le rapport de présentation du PLUi, d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du document d'urbanisme. Dans le cas du PLUi de Cœur de Nacre, cette période court de 2014 à 2024. Le diagnostic général du PLUi expose la méthode retenue pour évaluer cette consommation d'espaces. Ainsi, les données issues de la base CCF ont été utilisées sur la période 2014-2020. CCF est la base de référence du SRADDET et du SCoT, et le Pôle métropolitain salue ce choix. Ces données ont été croisées avec une analyse des permis de construire communaux et des photographies aériennes disponibles sur le territoire. Les informations issues des autorisations d'urbanisme et des travaux entamés sur la période 2021-2024,

ont également été mobilisées. Malgré tout, la méthode employée mériterait d'être davantage détaillée et justifiée :

- Il serait opportun d'étoffer les explications quant à l'application de la méthode.
  - Et, il serait pertinent de disposer à minima, d'un détail de la consommation 2014-2024, via des illustrations cartographiques par commune.
- Au titre du chapitre 2.1.4 du DOO « L'accueil en zones d'activités économiques », concernant l'aménagement d'espaces économiques attractifs : Le PLUi devra prévoir que tout nouveau bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> sera raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, le bâtiment devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.
  - Au titre du chapitre 2.3 du DOO « L'équipement commercial et artisanal et la localisation préférentielle des commerces », concernant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial : Le règlement ne fait pas référence au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Le Pôle métropolitain veille à ce que les projets prévoyant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente soient compatibles avec le DAAC, en application des articles L.752-1, L.752-4 et L.752-6 du Code du commerce. Le DAAC devrait donc être mentionné dans le règlement écrit.
  - Au titre du chapitre 6.1 du DOO « La protection et la sécurisation de la ressource en eau » : Le projet de PLUi table sur une reprise de la croissance démographique et ambitionne d'atteindre une population supérieure à 25 000 habitants à l'horizon 2040, en compatibilité avec le SCoT. Le territoire présente également une attractivité touristique ayant pour effet d'accroître le nombre de personnes hébergées sur la Communauté de Communes, pendant les périodes estivales notamment. Dans le souci de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire, il est indispensable que le PLUi estime les besoins en eau potable induits par les développements qu'il permet. Ces besoins doivent être mis en relation avec les capacités de la ressource, afin de s'assurer de la bonne adéquation besoins-ressource. Le rapport de présentation doit donc être renforcé sur ce point.



**Extrait du Registre des Délibérations  
du Bureau**

**Séance du vendredi 12 septembre 2025**

**DBS04-2025**

Le 12 septembre 2025, à 12h00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 3 septembre 2025, s'est réuni à l'Hôtel de la CU Caen la mer, salle F4 719, sous la présidence de Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

*Nombre de délégués  
en exercice : 37*

*Présents : 21*

*Pouvoirs : 9*

*Votants : 30*

**Étaient présents :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Christian DELBRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Christian LE BAS, Mme Dorothee PITOIS, M. Emmanuel RENARD, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pascal SERARD

**Communauté de communes Cingal Suisse Normande :** M. Jean-Claude BRETEAU, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Patrick MOREL

**Communauté de Communes Cœur de Nacre :** M. Philippe CHANU, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

**Communauté de Communes Vallées de l'Orne et de l'Odon :** M. Bernard ENAULT, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Hubert PICARD

**Communauté de Communes Val es Dunes :** Mme Sophie DE GIBON, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

**Étaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Christian DELBRUEL), M. Dominique GOUTTE (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), M. Nicolas JOYAU (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Pascal SERARD), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Dorothee PITOIS), Mme Laurence TROLET (pouvoir à M. Christian LE BAS)

**Communauté de communes Cingal Suisse Normande :** M. Pierre BRISSET (pouvoir à M. Jacky LEHUGEUR)

**Communauté de communes Cœur de Nacre :** M. Jean-Luc GUINGOUAIN (pouvoir à Patrick LERMINE)

**Communauté de communes Val ès Dunes :** Mme Ann BAUGAS (pouvoir à Mme Sophie DE GIBON)

**Étaient excusés :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Romain BAIL, M. Christian CHAUVOIS, M. Michel LAFONT, Mme Béatrice TURBATTE

**Communauté de communes Cœur de Nacre :** M. Patrick DUBOIS

**Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon :** M. Henri GIRARD

**Était également présent :** M. Joël BRUNEAU

**AVIS SUR LE PLU DE  
CŒUR DE NACRE**

## AVIS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi DE CŒUR DE NACRE

### Exposé :

#### A/ Éléments de diagnostic

Par une délibération du 13 juillet 2021, le conseil communautaire de Cœur de Nacre a prescrit l'élaboration de son PLUi.

L'élaboration du PLUi porte sur les 12 communes de l'intercommunalité.

La procédure d'élaboration s'est déroulée de 2021 à 2025, en parallèle de la modification simplifiée du SCoT Caen-Métropole (celle-ci s'étant déroulée d'octobre 2024 à septembre 2025).

Le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a été largement associé aux travaux, au travers :

- des réunions des personnes publiques associées (PPA).
- d'échanges techniques et politiques très réguliers.

Par une délibération en date du 3 juillet 2025, le conseil communautaire a arrêté son projet de PLUi. Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole a réceptionné le dossier pour consultation, le 8 juillet 2025.

Cœur de Nacre accueille les Pôles principaux de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer, ainsi que plusieurs communes côtières au titre de l'armature territoriale du SCoT de Caen-Métropole révisé.

L'EPCI comptait 23 951 habitants en 2021. Sa croissance démographique s'est établie à 0,2 % / an entre 2010 et 2021. L'EPCI abritait 18 130 logements en 2021.

#### B/ Projet de la Communauté de communes

**PADD :** Synthèse des principaux points dans les différentes parties.

##### Axe 1 : Pour un territoire qui concentre dynamisme et ouverture

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

- Prioriser l'urbanisation sur Douvres et Courseulles (les 2 communes pôles – et les mieux équipées).
- Autoriser des projets d'urbanisation nouvelle sur les autres communes.

Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique

- Retrouver une croissance démographique et dépasser les 25 000 habitants en 2040.
- 2021-2040 : Croissance démographique projetée de +0,35% en moyenne/an.
- Produire + 3700 logements sur 2021-2040 (dont 2800 logts « point mort » et 900 logts « croissance démographique »).
- Au moins 1/3 des nouveaux logts à créer sur Douvres, et 1/4 sur Courseulles.

Objectif 3 : Produire une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins de tous, développer les opportunités de parcours résidentiels et favoriser ainsi un rajeunissement de la population

- Pour diversifier le parc : Développer l'offre locative (et sociale), l'offre d'habitat abordable, de logts en accession, de petits logts, et de logts adaptés aux personnes âgées et dépendantes.
- Associer la localisation de ces logements à celle des commerces/services/équipements de proximité.
- Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de création de logements.

Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois

- Permettre le développement des zones d'activités et commerciales déjà existantes, tout en optimisant l'usage du foncier dans ces zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés.
- Faciliter la requalification des zones d'activités et prévenir les possibles enrichissements de certaines installations.
- Faciliter l'implantation des entreprises artisanales.
- Soutenir le fonctionnement de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises existante de Douvres-la-Délivrande et anticiper un développement possible.
- Réfléchir à la création d'un nouvel hôtel/pépinière d'entreprises, en priorité sur les Pôles.

- **Améliorer la multifonctionnalité des zones d'activités.**
- Affirmer l'attachement du territoire aux activités portuaires et maritime.

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le



ID : 014-251403184-20250912-DBS04\_2025-DE

### Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous

- **Identifier et protéger les linéaires et cases commerciales.**
- **Permettre de nouvelles installations commerciales sur Douvres et Courseulles.**
- **Maintenir les commerces existants** dans les centres-bourgs et y autoriser de nouvelles offres commerciales.
- **Lier le développement de l'habitat et de l'activité économique** avec la proximité des commerces de première nécessité.
- Concevoir des opérations d'habitats nouveaux qui intègrent une certaine mixité fonctionnelle et la présence éventuelle de commerce.
- Faciliter l'accès aux commerces pour les différents modes de mobilités.

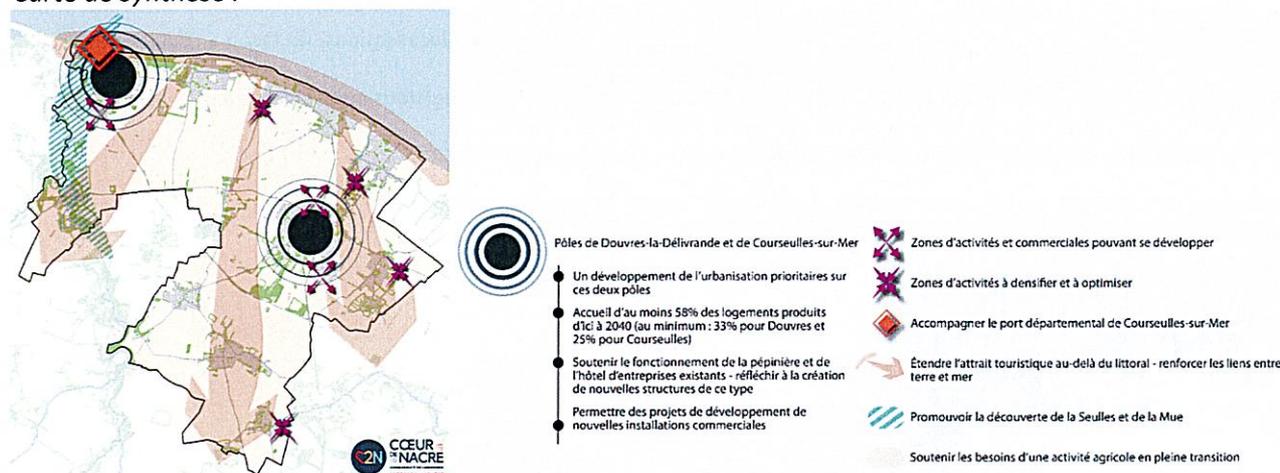
### Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire

- **Permettre les projets qui répondent aux besoins des activités balnéaires et du tourisme mémoriel.**
- **Accompagner l'évolution des équipements touristiques existants.**
- Étendre l'attrait touristique au-delà du littoral.
- Développer un « tourisme vert ».
- Promouvoir la découverte des vallées de la Seules et de la Mue.
- Faciliter le développement du tourisme à la ferme.
- **Développer les équipements d'hébergement touristique, l'offre hôtelière, les hébergements de saisonniers.**

### Objectif 7 : Soutenir les besoins d'une activité agricole en pleine transition liée à l'identité du nord de la plaine de Caen

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques.
- Préserver la vocation maraîchère du territoire.
- **Préserver les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation.**

Carte de synthèse :



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

### Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels

- **Aménager et entretenir de nouveaux moyens de défense** et de protection contre la submersion marine.
- Anticiper les besoins futurs de relocalisation progressive des habitations les plus exposées au risque de montée des eaux.
- **Limiter les constructions nouvelles qui aggraveraient la vulnérabilité dans des zones à risques.**
- **Encadrer la constructibilité dans les secteurs sensibles aux risques.**
- **Limiter l'imperméabilisation des parcelles bâties.**
- Organiser une **désimperméabilisation des sols et favoriser un retour de la terre et des espaces végétalisés** là où c'est possible, notamment dans les espaces publics, les espaces de stationnement, sur certaines toitures d'équipements publics...
- Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à interdire ou limiter les rejets sur l'espace public.
- Maintenir des zones tampons entre les secteurs bâtis pour **limiter l'imperméabilisation du sol.**
- Préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement.

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

- Accompagner des projets d'ouverture à l'urbanisation déjà amorcés.
- Définir les moyens d'atteindre une réduction progressive et significative de la consommation foncière nouvelle.
- **Répartir sur deux décennies (2021-2040) une consommation d'espaces de 90ha maximum : 60ha max entre 2021 et 2030, 30ha max entre 2031 et 2040.**
- **Contenir du mieux possible les enveloppes bâties constituées** en encadrant les extensions urbaines.
- **Soutenir la densification du tissu bâti existant** en fixant des seuils minimums pour une production de logements.
- Appliquer des **densités bâties** permettant d'optimiser l'usage du foncier pour les futures opérations.

- Permettre des **densités bâties** supérieures « dans certains cas de figure.
- **Agir pour la rénovation du parc ancien et dégradé.**
- Anticiper l'apparition de potentielles friches urbaines.
- **Soutenir les opérations d'aménagement développées dans les dents creuses** ou dans la
- Aménager le territoire dans le respect de la loi littoral.

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le

ID : 014-251403184-20250912-DBS04\_2025-DE



### Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire

- **Consolider la Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN) locale en protégeant les réservoirs de biodiversité** existants, en maintenant la **fonctionnalité des corridors écologiques** et en réimplantant progressivement et de manière ambitieuse de **nouveaux éléments naturels**.
- Conduire des **opérations d'urbanisme qui tiennent compte des corridors nocturnes**.
- **Protéger la trame bleue** et tout ce qui la compose, à travers des règles adaptées.
- **Protéger strictement les sites Natura 2000 et autres espaces naturels** à haute valeur ajoutée.
- Protéger la **trame prairiale** et arborée des vallées.
- **Inciter fortement à la plantation de nouveaux arbres** sur le territoire.
- Appliquer un principe incontournable de **replantation systématique de chaque arbre abattu**.
- Offrir une **place centrale à la nature au sein des espaces bâtis**, nouveaux comme déjà existants.
- Inciter à l'application d'**une densité boisée minimale** pour les nouvelles opérations d'aménagement.
- Maintenir et valoriser la biodiversité et les éléments de paysage présents sur les sites des nouvelles opérations d'aménagement.
- Veiller à ce que les opérations de constructions traitent efficacement la **perméabilité de leurs franges**, avec une attention accrue pour celles situées en bordures d'espaces agro-naturels.

### Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique

- **Soutenir la rénovation thermique** des bâtiments.
- Promouvoir la construction de **bâtiments performants en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO2**.
- Encourager le **bioclimatisme**.
- **Végétaliser les parcelles** et les sites d'opérations.
- Conduire une politique d'aménagement du territoire **intelligente dans ses choix de localisations**, de façon à réduire les besoins en déplacements et donc en consommation d'énergie.
- Viser, d'ici à 2040, un territoire **produisant des énergies renouvelables dans des proportions équivalentes à sa consommation**.
- Soutenir le **développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque**.
- Accompagner des solutions de **valorisation des biodéchets**.
- Encadrer strictement l'installation de petites éoliennes.

#### Carte de synthèse :



### Axe 3 : Pour un territoire qui offre un haut niveau de qualité de vie.

### Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire

- **Enrichir le maillage d'infrastructures dédiées aux mobilités douces** (étudier la mobilisation, voire à la requalification de certains chemins ruraux).
- Sécuriser les pistes cyclables.
- **Améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements publics et aux services.**
- Offrir une alternative réelle et sécurisée à l'usage de la voiture individuelle.
- **Amélioration des liaisons en modes doux entre les zones d'emplois et les quartiers résidentiels.**
- Faire de l'ancienne voie romaine et de la RD404 des axes structurants pour les déplacements doux.
- Compléter et sécuriser l'itinéraire de l'Eurovélo 4 + Promouvoir les boucles touristiques départementales et la Vélo maritime.
- **Développer davantage de possibilités de stationnement adaptées aux vélos**, à proximité des lieux de vie et des commodités.
- Favoriser un aménagement du territoire qui permet un **rapprochement des lieux de vie, des lieux d'emplois et de consommation**.
- Porter une réflexion systématique sur la place de la voiture et des **modes doux dans les futurs projets d'urbanisation**.

- Tenir compte de l'impact des projets d'urbanisation et de la densification de terrains bâtis sur la circulation routière et le stationnement.
- Porter un urbanisme qui applique une logique de hiérarchisation des voies.
- **S'appuyer sur l'aire multimodale** du Nouveau Monde, pour fluidifier le trafic routier.
- **Accroître l'usage des transports en commun** et soutenir le **développement du covoiturage**.
- Développer des **solutions d'autopartage**.
- Prévoir à cette fin des espaces de stationnement suffisants sur les parcelles privées.
- Créer de nouvelles zones de stationnement pour véhicules motorisés.
- Etoffer le territoire en équipements dédiés au **stationnement des modes doux**.
- **Accroître le nombre de bornes de recharge** pour véhicules hybrides et électriques.

### Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble

- Eviter, là où c'est possible, les projets composés à 100% d'habitat et y favoriser la **mixité fonctionnelle**.
- Porter des projets efficaces dans leur organisation.
- Définir des règles pour faire en sorte que la densité bâtie appliquée dans les futures opérations n'entame pas la qualité de vie.
- Savoir **préserver des espaces de respiration** essentiels dans l'enveloppe bâtie.

### Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services à la population

- **Créer de nouveaux équipements structurants dédié aux sports ou à la culture**.
- Faire que **chaque village puisse disposer d'équipements divers** pour répondre aux besoins occasionnels des habitants.
- Fournir une **qualité de réseaux numériques** à la hauteur des attentes.
- Faciliter l'installation d'un équipement dédié au traitement des algues marines et des eaux salines, mais aussi à la réutilisation des eaux usées traitées.
- Préserver une offre de soins qualitative et de proximité sur le territoire de demain.
- Faciliter le développement des services de proximité destinés aux familles.
- Améliorer les capacités des structures de prise en charge pour faire face aux enjeux du vieillissement de la population.
- **Garantir la protection de la ressource en eau potable** et des approvisionnements suffisants.
- Prioriser le développement de l'urbanisation **en fonction de l'approvisionnement en eau potable**, ainsi qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- Accompagner et **faciliter la localisation de futurs points de captage**.

### Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier

- **Protéger les panoramas significatifs** en définissant des zones agricoles strictement inconstructibles.
- Favoriser l'**intégration paysagère** des bâtiments agricoles.
- Conserver, depuis les zones bâties comme non bâties, **les vues** sur les éléments structurant le paysage.
- **Développer l'urbanisation au niveau des villages et centre-bourgs**, plutôt que par mitage des espaces.
- Être vigilant en cas de construction nouvelle sur des points hauts.
- **Protéger les éléments naturels** qui servent de repères dans le paysage.
- Minimiser l'impact paysager des équipements de communication.
- Porter une attention particulière aux constructions qui pourraient se faire dans la vallée de la Mue.
- **Améliorer le traitement paysager des entrées de villages**.
- Aménager des **lisières boisées denses en bordure des villages et des opérations de constructions**.
- Protéger les lisières des boisements existants.
- **Protéger l'architecture caractéristique des centres-bourgs**.
- Encourager et préserver les caractéristiques locales en termes d'architecture.
- Fixer des **exigences quant à la qualité des matériaux** utilisés.
- Recenser le patrimoine bâti qui mérite une protection particulière.
- Valoriser les biens qui participent au devoir de mémoire.
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral.
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles.
- En cas de réhabilitation du bâti ancien, veiller à ce que celle-ci soit adaptée aux enjeux environnementaux.

### Carte de synthèse :



**- OAP sectorielles :**

1 OAP sur chaque zone à urbaniser + dans le tissu bâti pour des projets de renouvellement urbain :

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le

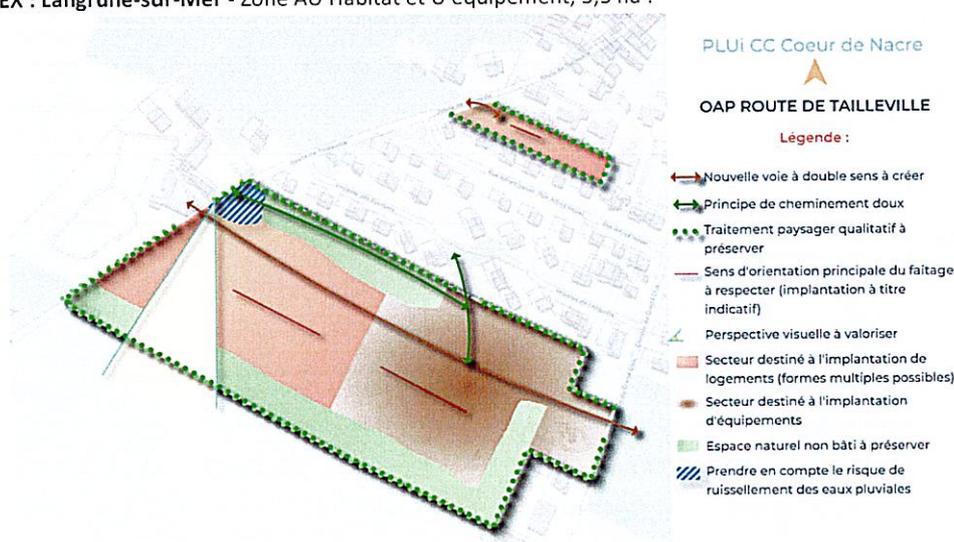


ID : 014-251403184-20250912-DBS04\_2025-DE

Communes	Nom de l'OAP	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha) - Hors ZAC	Zonage	Ouverture d'urbanisation	2031 (ha)	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 Thion	0,95	-	UA3-UC	Approbation PLUi	-	-
Basly	OAP Rue Talbet	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 Montgomery-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 Courzanne	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 Reviars	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	-	-
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 Maginet	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	-	-
Reviars	OAP Cœur de Bourg	0,37	-	UA3	Approbation PLUi	-	-
Reviars	OAP Grande Rue	1,02	0,95	AUc	Approbation PLUi	-	-
Reviars	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	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>91,43</b>	<b>58,37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,55</b>	<b>29</b>

On y trouve des éléments sur les modalités d'aménagement, sur la mixité fonctionnelle, la mixité sociale, sur les formes urbaines, les densités, les accès, la desserte, la gestion hydraulique, le traitement paysager et architectural, sur les implantations et les orientations de constructions, la prise en compte de la TVB, la programmation...

EX : Langrune-sur-Mer - Zone AU Habitat et U équipement, 5,5 ha :



## OAP Thématiques :

- OAP Densification qui recense les capacités des tissus bâtis.

- OAP Patrimoniale sur St Aubin sur Mer, pour la préservation de l'ancien village de pêcheurs / Reprise pour le règlement écrit de la zone.

- OAP TVB :

Préservation par :

- Classement en zone N : réservoirs de biodiversités, certains corridors (après expertises), zones humides et prédisposées.

- Identification loi Paysage : mares, haies + propositions d'axes de replantation pour les haies.

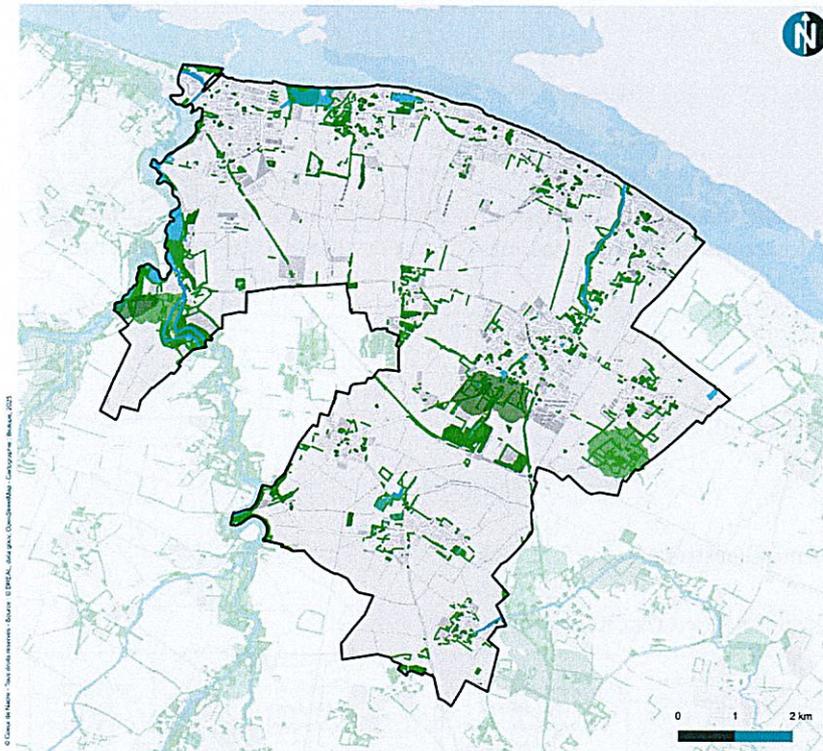
- Classement des fronts littoraux en zones indiquées « I ».

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le

ID : 014-251403184-20250912-DBS04\_2025-DE



**CŒUR de NACRE**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
COMPARTEMENT DE NANTES

### Trame Verte et Bleue simplifiée

Elaboration du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre (14)

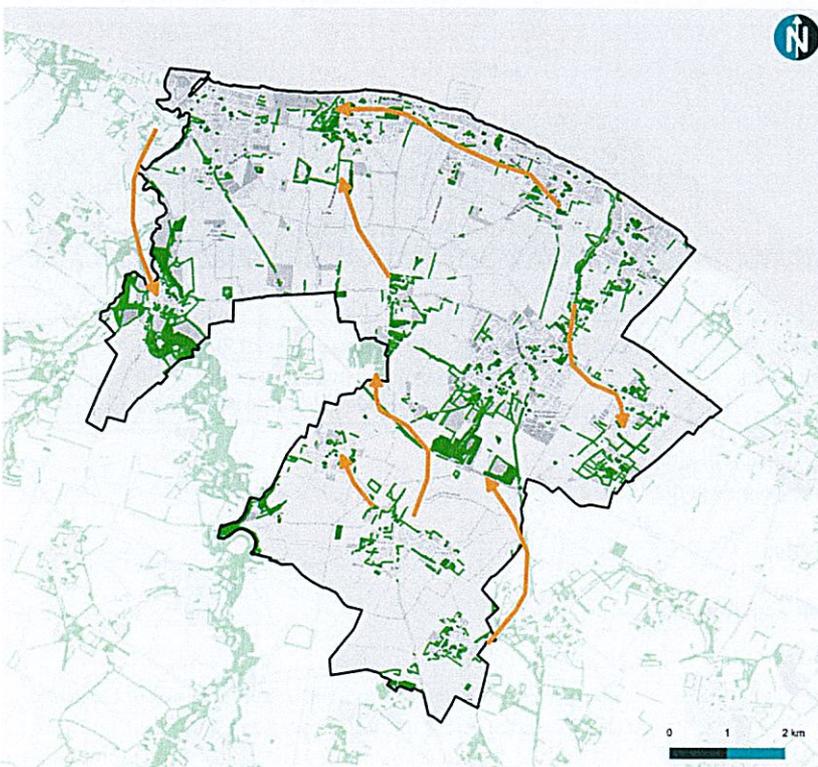
□ Communauté de communes Cœur de Nacre

#### Éléments de la Trame Verte

■ Éléments surfaciques  
— Éléments linéaires

#### Éléments de la Trame Bleue

■ Éléments surfaciques  
— Éléments linéaires



**CŒUR de NACRE**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
COMPARTEMENT DE NANTES

### Propositions d'axes de plantation de haies

Elaboration du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre (14)

#### LEGENDE

□ Communauté de communes Cœur de Nacre

■ Boisements  
— Haies

→ Proposition d'axe de plantation de haies



**- Règlement graphique :**

Envoyé en préfecture le 12/09/2025

Reçu en préfecture le 12/09/2025

Publié le



ID : 014-251403184-20250912-DBS04\_2025-DE

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

COMMUNES	Potentiel densifiable (A)	Logements produits entre 2021 et 2022 (B)		Logements coups partis (C)		Logements projets annoncés (D)		Logements estimés OAP (E)		BILAN REPARTITION LOGEMENTS - par type de consommation foncière				TOTAL	
	Dents creuses + parcelles divisibles	En tissu urbain (B1)	Hors tissu urbain (B2)	En tissu urbain (C1)	Hors tissu urbain (C2)	En tissu urbain (D1)	Hors tissu urbain (D2)	En tissu urbain (E1)	Hors tissu urbain (E2)	En tissu urbain (A+B1+C1+D1+E1)		Hors tissu urbain (B2+C2+D2+E2)		Nb	%
										Nb	%	Nb	%		
Anisy	9	2	3	1	24	0	0	0	24	12	19,3%	51	80,7%	63	1,71%
Basly	6	5	1	4	0	0	0	15	24	30	54,1%	25	45,9%	55	1,47%
Bernières-sur-Mer	24	9	8	20	6	0	0	34	79	87	48,3%	93	51,7%	180	4,86%
Colomby-Anguerny	8	1	0	1	6	0	0	2	25	12	28,2%	31	71,8%	43	1,17%
Courseulles-sur-Mer	13	5	127	11	130	0	680	100	0	129	12,1%	937	87,9%	1066	28,83%
Cresserons	7	0	0	42	96	0	0	13	40	62	31,2%	136	68,8%	198	5,35%
Douvres-la-Délivrande	20	8	302	169	95	80	380	85	180	362	27,5%	957	72,5%	1319	35,67%
Langrune-sur-Mer	15	7	4	8	0	20	0	139	40	189	81,1%	44	18,9%	233	6,30%
Luc-sur-Mer	25	56	25	9	4	0	0	18	84	108	48,9%	113	51,1%	221	5,98%
Plumetot	1	0	0	2	4	7	0	3	5	13	59,8%	9	40,2%	22	0,61%
Reviere	4	5	1	3	2	0	0	11	12	23	60,0%	15	40,0%	38	1,01%
Saint-Aubin-sur-Mer	9	3	1	48	18	0	182	0	0	60	23,0%	201	77,0%	261	7,06%
<b>TOTAUX</b>	<b>141</b>	<b>101</b>	<b>472</b>	<b>318</b>	<b>385</b>	<b>107</b>	<b>1242</b>	<b>420</b>	<b>513</b>	<b>1087</b>	<b>29%</b>	<b>2612</b>	<b>71%</b>	<b>3699</b>	<b>100%</b>

= 2385 logements sur les Pôles, 895 logements sur les communes côtières, et 419 sur l'espace rural ou périurbain. 1/3 des logements à produire sur Douvres et ¼ sur Courseulles.

**Bilan**

Au total :

141 logements attendus à travers le potentiel de foncier densifiable

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

+ 933 logements minimum attendus à travers la mobilisation des sites d'OAP

= **3699 logements**

1080 logements dans le tissu urbain au total : 30% des logements à construire.

**Tableau de synthèse et de répartition pour la consommation d'ENAF sur la CCCN entre 2021 et 2040**

COMMUNES	Consommation "ENAF" depuis 01.01.2021 - en ha			Coups partis depuis 2022 consommant des "ENAF" - en ha			Projets annoncés consommant des "ENAF" (zones AU, OAP - PLU communaux, projets) - en ha			TOTAL consommation "ENAF" réalisée ou en cours - en ha	Zones souhaitées en ouverture à l'urbanisation et consommant des "ENAF" - en ha			TOTAL consommation "ENAF"	TOTAL ACTI ECO dans la consommation "ENAF"	TOTAL EQUIPEMENT dans la consommation "ENAF"	TOTAL HABITAT dans la consommation "ENAF"	
	Habitat	Activités éco	Equipement	Habitat	Activités éco	Equipement	Habitat	Activités éco	Equipement	ha	Habitat	Activités éco	Equipement	ha	ha	ha	ha	%
	Anisy	0	0,34	0	1,91	0,00	0,25	0	0,6	0	3,10	2,5	0,00	0,00	5,60	0,94	0,25	4,41
Basly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	1,37	0,00	0,64	2,51	0,00	0,64	1,87	3,37%
Bernières-sur-Mer	0,75	0	0	0,55	0,00	0,00	2,04	0	0	3,34	5,21	0,00	0,68	9,23	0,00	0,68	8,55	15,42%
Colomby-Anguerny	0	0	0	0,50	0,00	0,00	0	0	0	0,50	2,18	0,00	0,00	2,68	0,00	0,00	2,68	4,84%
Courseulles-sur-Mer	1,06	0	0	0,81	0,00	0,97	0	1,44	0	4,28	0,00	3,69	0,00	7,97	5,13	0,97	1,87	3,37%
Cresserons	0	0	0	6,60	0,00	0,00	0	0	0	6,60	2,5	0	0	9,10	0,00	0,00	9,10	16,42%
Douvres-la-Délivrande	0	0	0	1,93	0,00	1,82	0	0	0	3,75	10,0	10,42	0,00	24,20	10,42	1,82	11,96	21,58%
Langrune-sur-Mer	0	0,46	0	0,00	3,16	0,00	0	0	0	3,62	1,92	0,00	3,22	8,76	3,62	3,22	1,92	3,46%
Luc-sur-Mer	0	0	0	0,07	0,00	0,00	0	0	0	0,07	4,95	0,00	0,79	5,81	0,00	0,79	5,02	9,06%
Plumetot	0	0	0	0,51	0,00	0,00	0	0	0	0,51	0	0	0	0,51	0,00	0,00	0,51	0,92%
Reviere	0	0	0	0,28	0,00	0,00	0	0	0	0,28	0,95	0,00	0,00	1,23	0,00	0,00	1,23	2,22%
Saint-Aubin-sur-Mer	0	0	0	0,56	0,00	0,00	5,75	0	0	6,31	0,00	0,00	0,00	6,31	0,00	0,00	6,31	11,38%
<b>TOTAL</b>	<b>1,81</b>	<b>0,8</b>	<b>0</b>	<b>13,72</b>	<b>3,16</b>	<b>3,04</b>	<b>7,79</b>	<b>2,04</b>	<b>0,00</b>	<b>32,36</b>	<b>32,11</b>	<b>14,11</b>	<b>5,33</b>	<b>83,91</b>	<b>20,11</b>	<b>8,37</b>	<b>55,43</b>	<b>100%</b>

= 51,55

**Capacités Zonage :**

Conso foncière habitat : 55 ha (66% de la conso foncière totale)

Conso foncière activités éco : 20 ha (24% de la conso foncière totale)

Conso équipements : 8 ha (10% de la conso foncière totale)

= 83 ha (sur 20 ans) - Parmi ces 83 ha, 32 ha de projets « lancés au 01.01.21 »

+ 113 Emplacements réservés, pouvant être consommateurs (Chiffre non précisé).

(70 ha consommés sur le territoire en 2011 et 2020 – sur 10 ans. Données CCF).

→ Programmation OAP : 58,37 ha 2021-2030 et 29 ha 2031-2040.

ZONES A URBANISER = 54 ha (40 ha pour habitat et 14 ha pour activités)

**Zonage en 32 zones**

- **UA1 : zone urbaine centrale** de Douvres-la-Délivrande, à caractère ancien et vocation mixte
- **UA2 : zone urbaine centrale** de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer et Luc-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte
- **UA3 : zone urbaine centrale** de Reviere, Basly, Plumetot, Cresserons, Anisy et Colomby-Anguerny, ainsi que du front de

**Affichage PADD : 90 ha entre 2021 et 2040, avec :**  
 Un max de 60 ha programmés sur 2021-2030  
 Un max de 30 ha programmés entre 2031-2040

- mer bâti des communes de Saint-Aubin-sur-Mer et Langrune-sur-Mer, à caractère ancien et vocation mixte
- **UB1 : zone de faubourgs denses et mixtes** de la commune de Courseulles-sur-Mer, en prolongement du centre-bourg, caractérisée par des règles les plus étendues sur le territoire pour les hauteurs maximales des constructions

- UB2 : zone de faubourgs denses et mixtes des communes de Douvres-la-Délichrande, Bernières-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer et d'Anisy en prolongement des centres-bourgs, caractérisée par des règles plus mesurées pour les hauteurs maximales des constructions
- UC : zones résidentielles en prolongement des centres-bourgs
- UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- UP : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt ;
- UT1 : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques de plein air et de stationnement de camping-cars ;
- UT2 : zone urbaine à vocation hôtelière ;
- UZco : zone urbaine abritant une coopérative agricole sur la commune d'Anisy ;
- UZm : zones à vocation prioritaire d'activités en lien avec l'espace maritime ;
- UZ1 : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Douvres-la-Délichrande et Courseulles-sur-Mer ;
- UZ2 : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie sur les communes de Anisy, Cresserons, Luc-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Bernières-sur-Mer
- AUc : zone ouverte à l'urbanisation et à vocation dominante d'habitat ;
- AUz : zone ouverte à l'urbanisation et à vocation dominante d'activité économique (industrie autorisée)

- A : zone agricole (construction de bâtiments autorisée, extension mesurée des habitations existantes, annexes autorisées)
- AE : zone agricole autorisant les nouvelles constructions de façon encadrée (hauteur, volume, emprise au sol) ;
- AI : zone agricole inconstructible ;
- AL : zone agricole littorale ;
- AT : STECAL en zone agricole pour autoriser les constructions relatives aux besoins de l'aérodrome de Courseulles.
- N : zone naturelle (extension mesurée des habitations existantes, annexes autorisées sous conditions) ;
- Nbl : Bande littorale des 100m ;
- NC : zone naturelle concernée par une exploitation de carrière ;
- NCi : zone naturelle dédiée au fonctionnement et à l'entretien des cimetières canadien de Revers et de Courseulles-sur-Mer ;
- NE : secteur de zone naturelle (STECAL) autorisant les équipements d'intérêt public, commerces et activités de services ;
- Nerl : zone naturelle remarquable du littoral ;
- NH : zone naturelle habitée et autorisant de façon encadrée l'évolution des habitations existantes, ainsi que les changements de destination des constructions présentes ;
- NL : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs ;
- Nm : zone naturelle de l'espace maritime ;
- NP : secteurs peu denses et d'intérêt patrimonial ;

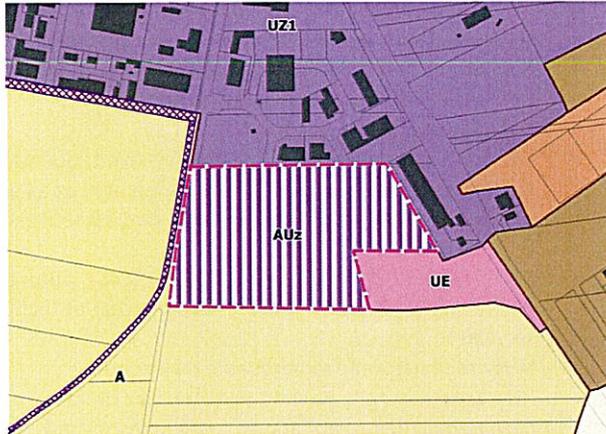
Surfaces zones PLU		
(sans Basly)		
Zones	ha	% CCCN
<b>ZONE URBAINE</b>		
UA1	40	0,70%
UA2	132	2,31%
UA3	71	1,24%
UB1	65	1,14%
UB2	128	2,24%
UC	631	11,03%
UE	57	1,00%
UP	20	0,35%
UT1	34	0,59%
UT2	1	0,02%
UZ1	89	1,55%
UZ2	1	0,03%
UZco	3	0,05%
UZm	13	0,23%
<b>Total zones U</b>	<b>1 285</b>	<b>22,47%</b>
<b>ZONE A URBANISER</b>		
Auc	40	0,70%
Auz	14	0,25%
<b>Total zones AU</b>	<b>54</b>	<b>0,95%</b>

ZONE AGRICOLE		
A	1 522	26,62%
AE	1 034	18,08%
AI	1 238	21,65%
AL	2	0,04%
AT	4	0,07%
<b>Total zones A</b>	<b>3 800</b>	<b>66,46%</b>
ZONE NATURELLE		
N	414	7,24%
Nbl	38	0,66%
NC	18	0,31%
NCi	5	0,09%
NE	3	0,06%
Nerl	85	1,49%
NH	3	0,05%
NL	1	0,01%
NP	5	0,10%
NT1	6	0,10%
NT2	1	0,01%
<b>Total zones N</b> (hors zone maritime : Nm)	<b>579</b>	<b>10,12%</b>
TOTAUX		
	<b>5 718</b>	<b>100%</b>

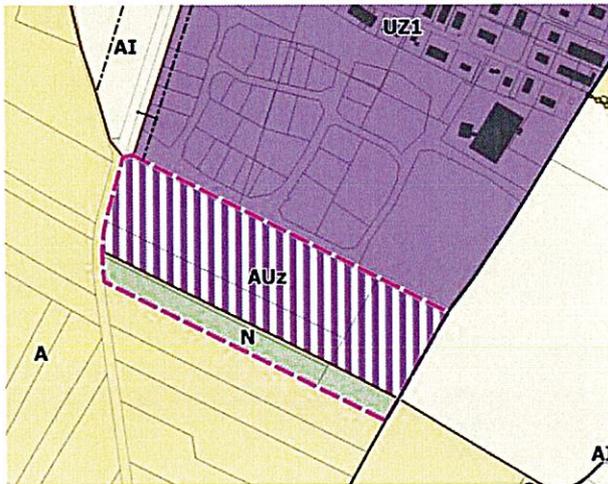
**ZONES AUz – Activités économiques (14ha)**

(sur 20 ha de conso foncière prévue pour activités – les 6 ha sont en coups partis (dont 3,6 ha pour l'extension U sur Langrune-sur-mer) :

Zone AUz Courseulles : 3,7 ha – Ouverture post 2030



Zone AUz Douvres : 9 ha – Ouverture post 2030



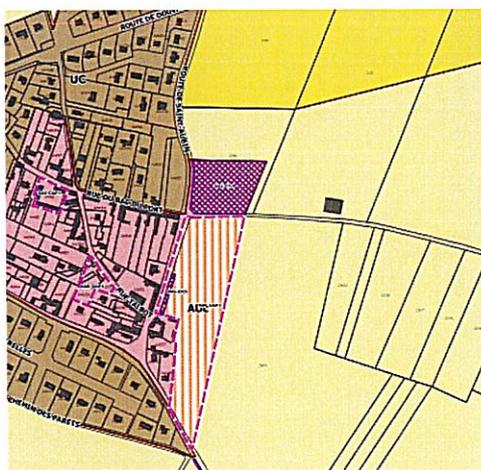
+ Une petite Zone AUz de 1,3 ha au Nord-Est de Douvres – Rue du Bout Varin

**EQUIPEMENTS :**

8 ha de conso foncière prévus - répartis :

- En zone AUC à Langrune (3ha équipement de sport).
- En zone UT1 (1,3 ha au total à Bernières et Luc pour du stationnement camping-cars).
- En zone UE (Basly pour cimetière (0,65 ha), Douvres pour aire multimodale Nouveau Monde, Courseulles pour caserne pompiers et Anisy).

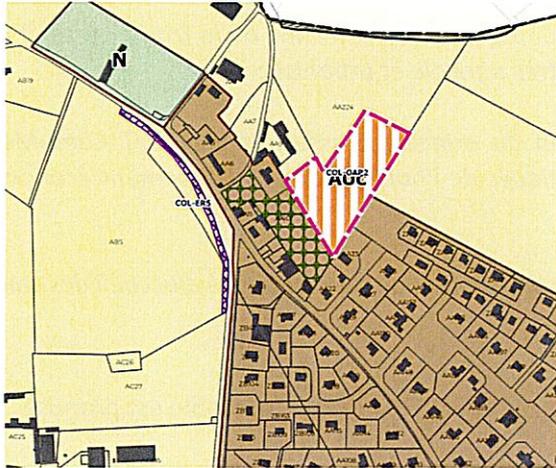
BASLY – cimetière :



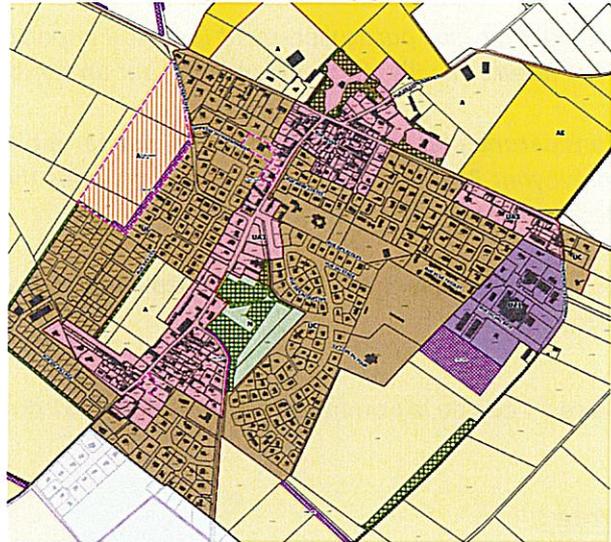
## ZONES AUc – HABITAT :

Points particuliers de questionnement :

Colomby Anguerny- **Configuration, connexion tissu bâti ?**



Cresserons : **Zonage AUc et configuration ?**



**Zones agricoles** : 2 zones A spécifiques pour préservation des paysages:

- AE : limitation des constructions en volumes et en hauteur.
- AI : inconstructibilité.

**Zones N** : Zones du PPRL / Zones Humides et prédisposées / Coupure d'urba loi littoral / Marais...

**AUTRES :**

9 bâtiments pouvant changer de destination en A ou N.

Lisières urbaines : EBC ou loi paysage

**Proposition :**

*Considérant la bonne compatibilité du projet avec le SCoT Caen-Métropole, selon une analyse globale, en se plaçant à l'échelle de l'ensemble du territoire en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT ;*

*Considérant plus particulièrement le travail important réalisé pour la protection de la trame verte et bleue et de la nature en ville, éléments précieux sur un territoire très agricole et urbanisé ;*

*Considérant plus particulièrement la bonne application du principe d'armature du SCoT Caen-Métropole (prévoyant 3 classes sur Cœur de Nacre) sur les thématiques de l'habitat, du développement économique et des mobilités ;*

*Considérant également la qualité du travail réalisé sur la détermination de la capacité d'accueil des communes littorales ;*

Suite à l'avis de la Commission Application SCoT du 4 septembre 2025, un avis favorable est proposé.

**Vote :**

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Nacre.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

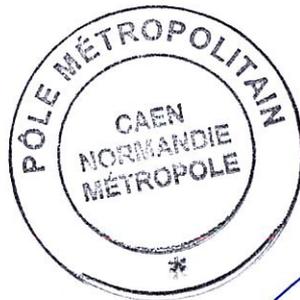
La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le secrétaire de séance

Hubert PICARD



Le Président

Emmanuel RENARD