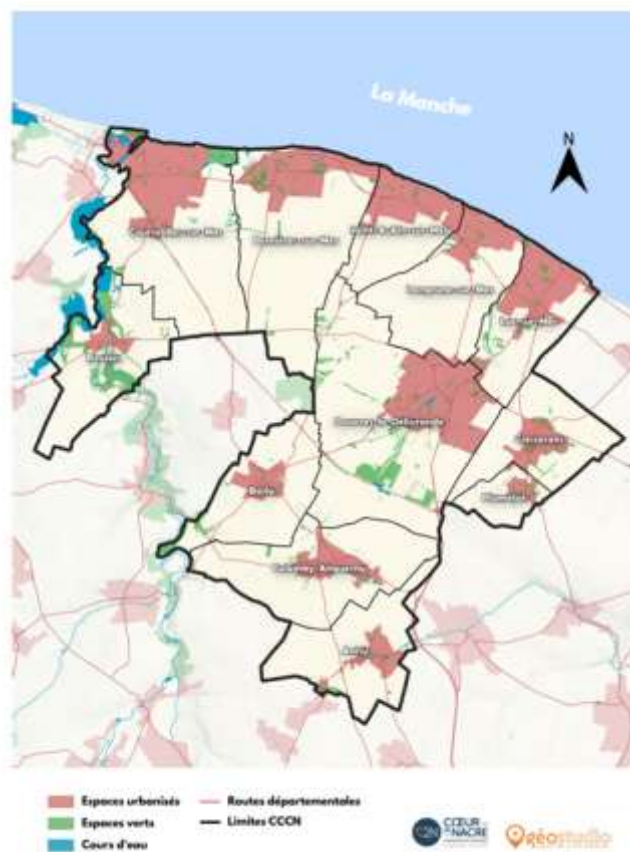


Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal  
de la communauté de communes Cœur de Nacre



**Tome I -  
RAPPORT**

*Commission d'enquête :*  
*Président : Dominique Pacory*  
*Membres : Bruno Boussion et Hélène Legrand*

*Du 02 décembre 2025 au 05 janvier 2026*

<b>1</b>	<b>LES GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
1.3	LA PRESENTATION DU PROJET	3
1.3.1	LE DIAGNOSTIC GENERAL	3
1.3.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	6
1.3.3	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
<b>2</b>	<b>LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>12</b>
2.1	LA COMPOSITION DU DOSSIER	12
2.2	L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	13
2.3	LES AVIS DES INSTITUTIONS, DES COLLECTIVITES ET DES SERVICES	14
2.4	LA CONCERTATION MENE EN AMONT A L'ENQUETE PUBLIQUE	14
2.5	L'EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION	14
<b>3</b>	<b>LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>15</b>
3.1	LA DESIGNATION DE LA COMMISSION	15
3.2	LES RENCONTRES ET VISITES DE LA COMMISSION	15
3.3	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	16
3.3.1	PAR VOIE DE PRESSE	16
3.3.2	PAR AFFICHAGE	16
3.3.3	VIA LE REGISTRE DEMATERIALISE	16
3.3.4	VIA D'AUTRES SUPPORTS DE COMMUNICATION	17
3.4	LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES	17
3.5	LA CLOTURE DE L'ENQUETE	18
<b>4</b>	<b>LA NATURE ET L'ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>18</b>
4.1	LE DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC ET LE RECUEIL DE SES OBSERVATIONS	18
4.2	LA RELATION COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	18
4.3	LES CONTRIBUTIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC	18
4.4	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	22
<b>5</b>	<b>LE MEMOIRE EN REPONSE</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>LA CLOTURE DU RAPPORT</b>	<b>23</b>
	<b>ANNEXES</b>	<b>24</b>

## 1 LES GENERALITES

### 1.1 L'objet de l'enquête publique

À la demande de monsieur le président de la communauté de communes de Cœur de Nacre (CCCN), madame la présidente du tribunal administratif de Caen a désigné une commission d'enquête le 22 octobre 2025 sous le numéro E 25000082/14 afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes de Cœur de Nacre.

### 1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

En respect des textes législatifs et réglementaires et notamment :

Vu le **code de l'environnement**, et notamment les articles L.123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants

Vu le **code de l'urbanisme**, et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9, L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22.

-----

Vu la décision E 25000082/14 de la présidente du tribunal administratif en date du 22 octobre 2025 portant désignation des membres de la commission d'enquête.

(annexe n°1) [Décision de la présidente du tribunal administratif de Caen](#)

Vu l'arrêté de monsieur le président de la communauté de communes de Cœur de Nacre prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 10 novembre 2025.

(annexe n°2) [Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique](#)

### 1.3 La présentation du projet

#### 1.3.1 Le diagnostic général

Le diagnostic général couvre plusieurs dimensions du territoire de la CCCN.

**Le diagnostic habitat :** Le territoire est principalement résidentiel. Il abritait 23 951 habitants en 2021. Après avoir plus que doublé entre 1968 et 2015, le nombre d'habitants stagne depuis 2021. A noter, qu'en haute saison, la population est estimée à 30 300 personnes (2023). Les résidences secondaires occupent 1/3 du parc de logements. Néanmoins, on note une évolution récente du nombre de logements, une hausse de la production de logements locatifs, et une augmentation de la part des locataires, facilitant le parcours résidentiel. Un point fort est la conversion de résidences secondaires en résidences principales, ce qui soutient la vie locale même en période creuse. Des pistes d'action existent pour le logement social.

**Le diagnostic socio-économique :** Le territoire bénéficie d'une activité touristique porteuse s'appuyant sur des ressources variées (historiques, patrimoniales, naturelles). La façade littorale dispose de commerces et services de proximité offrant une alternative à la grande distribution. Les activités liées à la construction et au bâtiment représentent 10 % des emplois (2018) sur CCCN, et l'industrie 12%. Plus de 71,6 % du territoire est constitué de terres agricoles essentiellement tournées vers la grande culture. La population active résidente est majoritairement composée de professions intermédiaires et d'employés (54 % du total). La part des cadres et professions intellectuelles supérieures progresse (22 %). Le territoire souffre d'un déficit d'emplois (58 emplois pour 100 actifs résidents). 80% des actifs travaillent sur le territoire de Caen la mer. Des Opérations de Revitalisation du Territoire sont envisagées à Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer via le programme national Petites Villes de Demain. Cependant, un point de vigilance concerne le caractère résidentiel et "dortoir" du territoire, notamment dans sa moitié sud, et la nécessité de veiller à une certaine mixité fonctionnelle dans les futures opérations.

#### **Le diagnostic urbain et paysager :**

Le territoire est structurellement divisé en deux entités distinctes : le littoral (5 communes en zone côtière dont le pôle de Courseulles-sur-Mer, fortement influencées par le milieu maritime et le tourisme) et l'arrière-pays (le pôle de Douvres-la-Délivrande et 5 communes rurales et péri-urbaines), qui présentent des caractéristiques démographiques, urbaines et paysagères très contrastées. La morphologie urbaine est caractérisée par des

centres-bourgs regroupés sans grande dispersion de constructions isolées (à l'exception notable du hameau de Tailleville), un héritage de la tradition agricole. Les centres les plus étendus sont Courseulles-sur-Mer et Douvres-la-Délivrande. Concernant le paysage, il est riche en diversité, avec le patrimoine bâti et la mer identifiés comme des points de repère majeurs. Une seule coupure d'urbanisation nette est identifiée sur la façade littorale, entre Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer (composée d'espaces agricoles et de lande). Le diagnostic souligne l'importance d'améliorer la qualité des entrées de bourgs, dont certaines sont dégradées par des activités commerciales ou artisanales peu qualitatives. Le potentiel de renouvellement urbain est limité, car la plupart des friches ont déjà été réaménagées. La commune de Bernières-sur-Mer est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui est régi par un règlement d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

#### 1.3.1.1 L'état initial environnemental

L'état initial de l'environnement (EIE) sert de fondement à l'élaboration du PLUi.

**Le patrimoine naturel et les continuités écologiques :** Le territoire possède des sites d'intérêt majeur comme la Falaise du Cap Romain, classée Réserve Naturelle. Il est couvert par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II, et fait partie du réseau Natura 2000 (visant à préserver la diversité biologique). L'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) a été réalisée par modélisation (Graphab) et expertises de terrain, définissant plusieurs sous-trames (milieux humides, boisés, agricoles extensifs...).

**L'enjeu écologique et patrimonial est fort** dans les vallées de la Seulles et de la Mue, les habitats littoraux, et les milieux humides comme le marais du Platon.

**Les ressources et les risques :**

- **La ressource en eau :** Le territoire relève du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne aval et Seulles. L'unique masse d'eau souterraine (Bathonien-Bajocien) est actuellement de qualité quantitative et chimique médiocre, avec un objectif de bon état fixé à 2027. Les secteurs littoraux présentent une vulnérabilité moyenne aux intrusions salines d'ici 2100.
- **Les risques naturels :** Le territoire est soumis à des risques d'inondation par ruissellement, remontée de nappe (notamment à Douvres-la-Délivrande et Langrune-sur-Mer) et submersion marine. Quatre principaux secteurs d'érosion du trait de côte sont observés (Saint-Aubin-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Bernières-sur-Mer et Courseulles-sur-Mer).
- **Les nuisances et les pollutions :** Un seul site et sol pollué est identifié (ancienne usine à gaz de Saint-Aubin-sur-Mer). Les principales émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) proviennent du transport routier et du résidentiel.

#### 1.3.1.2 Le diagnostic agricole

Le diagnostic agricole s'intègre au rapport de présentation du PLUi pour évaluer l'activité agricole et proposer des pistes d'action pour le développement du territoire.

**Les caractéristiques et les enjeux :** Le territoire se trouve au cœur d'une importante région agricole. Les terres agricoles sont d'excellente qualité et ont un potentiel agronomique exceptionnel. Cependant, l'espace agricole valorisé diminue, considéré comme une ressource limitée, convoitée et fragilisée par la pression foncière et un développement urbain important. L'agriculture est multifonctionnelle, avec une prédominance de grandes cultures, contribuant à l'économie locale et à l'entretien des paysages. Les agriculteurs sont engagés dans des démarches environnementales telles que les Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) et le label Haute Valeur Environnementale (HVE).

**Les pistes d'action pour le PLUi :** Il est jugé indispensable de protéger l'outil productif agricole (corps de ferme et parcelles exploitées) en les classant en zone agricole (A) et en tenant compte de l'antériorité des structures agricoles. Il faut permettre le développement des exploitations (identification au titre du L151-11 du Code de l'urbanisme). Les enjeux incluent le maintien de l'élevage et des surfaces en prairies (essentielle pour les fonctions paysagères et environnementales, comme la limitation du ruissellement). Le futur PLUi doit éviter l'enclavement des espaces agricoles et garantir la libre circulation des engins. De plus, il est crucial que les exploitations pérennes soient classées en zone agricole (A).

### 1.3.1.3 La justification du projet

La justification du projet explique les choix retenus au regard des diagnostics et des documents cadres (SCoT, Loi Littoral).

**Les grandes orientations :** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de trois axes majeurs :

- **Dynamisme et Ouverture :** Concentrer l'urbanisation dans les pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer, tout en assurant une réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- **Transition Énergétique, Risques et Environnement :** Anticiper les risques naturels (submersion, inondations), protéger la biodiversité (Trame Verte et Bleue – TVB), et s'engager vers la transition énergétique.
- **Qualité de Vie :** Améliorer les mobilités (notamment douces), garantir la qualité urbaine et architecturale, et protéger les paysages.

**La sobriété foncière et les ENAF :** La CCCN affiche un objectif de réduction progressive et forte de la consommation foncière nouvelle pour tendre vers l'objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN). La consommation d'ENAF est limitée à 90 ha sur la période 2021-2040 (60 ha sur 2021-2030, soit une réduction de près de 50% par rapport à la décennie précédente). Cette stratégie passe par la priorisation du renouvellement urbain, de la densification des zones déjà bâties (via l'identification de foncier mobilisable comme les "dents creuses") et la mobilisation des friches.

**Le zonage et les protections :** Le zonage du PLUi est affiné (32 zones) par rapport aux anciens PLU communaux.

- Des zones spécifiques (AI : Agricole Inconstructible, AL : Agricole Littoral) sont créées pour protéger les espaces agricoles sensibles et paysagers.
- Le règlement graphique et les OAP sectorielles et thématiques (OAP TVB) visent à préserver les éléments naturels (haies, mares, îlots verts) pour leur rôle dans la qualité paysagère et la TVB.
- La Loi Littoral est strictement appliquée, notamment pour la bande des 100m, les espaces proches du rivage, et la préservation de l'unique coupure d'urbanisation identifiée.

### 1.3.1.4 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (EE) analyse les incidences probables du PLUi sur l'environnement après la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction (séquence ERC : Éviter, Réduire, Compenser).

**Les incidences générales (après mesures) :** Les incidences sont évaluées sur plusieurs thématiques environnementales.

**Le patrimoine naturel et les continuités écologiques :** L'incidence après mesures est jugée négative et moyenne. Ceci est dû à la diminution de 2% des surfaces naturelles et à la localisation de certaines zones à urbaniser (AU) près d'éléments de continuité écologique. Toutefois, l'intégralité du site Natura 2000 et de l'arrêté de protection de biotope est couverte par des zonages naturels (Zone N).

- **La ressource en eau potable :** L'incidence est négative et moyenne. Les objectifs démographiques à l'horizon 2040 se rapprochent de l'équilibre "besoins-ressources", avec une réserve concernant l'approvisionnement en haute saison.
- **Les risques et la santé publique :** L'incidence sur les risques est négative et moyenne en raison de l'exposition de certaines zones AU à des risques (remontée de nappe, cavités non localisées, proximité ICPE/sites pollués). L'incidence sur la santé publique est potentiellement négative et moyenne due au manque de données sur l'assainissement non collectif et au taux de charge élevé d'une station d'épuration (travaux de requalification en cours).
- **Le climat, l'énergie et les gaz à effet de serre (GES) :** L'incidence est considérée comme faible. Ceci est attribué à l'ouverture limitée de zones à l'urbanisation (0,95% du territoire converti) et aux mesures de sobriété énergétique incluses dans le projet.

**Les mesures essentielles d'évitement et de réduction :** La principale mesure d'évitement prise en compte est la réduction significative des zones ouvertes à l'urbanisation (AU), passant de 76 ha initialement prévus à 54 ha. Cette



- **La polarisation et le développement** : Il s'agit de favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie, en priorisant l'urbanisation, l'habitat, l'équipement et les activités économiques au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer (**Objectif 1**).
- **Le dynamisme démographique et l'habitat** : L'objectif est de retrouver une évolution démographique positive, visant une population supérieure à 25 000 habitants d'ici à 2040, soit une croissance de +0,35% en moyenne par an. Cela implique la production d'environ 3 700 logements sur la période 2021-2040 (**Objectif 2**).
- **La diversité de l'offre de logements** : Le PADD cherche à produire une offre d'habitat diversifiée (notamment locative et sociale) pour favoriser le rajeunissement de la population et développer les opportunités de parcours résidentiels. Il faut également prendre en compte le vieillissement de la population en enrichissant l'offre de logements adaptés (**Objectif 3**).
- **L'emploi et le commerce** : L'ambition est de faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois en soutenant le développement des zones d'activités existantes tout en optimisant l'usage du foncier. L'offre commerciale doit être riche, répondre aux besoins de tous et s'inscrire dans une logique de proximité, notamment dans les centres-bourgs (**Objectifs 4 et 5**).
- **Le tourisme et l'agriculture** : Le PADD vise à proposer un tourisme qualitatif (balnéaire, mémoriel, « slow tourisme ») en renforçant les liens terre-mer, et à soutenir une activité agricole en transition (diversification, préservation de la vocation maraîchère) (**Objectifs 6 et 7**).

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

Cet axe porte sur les réponses aux enjeux climatiques, la protection de l'environnement et la transition énergétique.

Carte de synthèse de l'Axe 2



- **La prévention des risques naturels** : L'objectif est d'anticiper les évolutions climatiques, notamment en agissant pour réduire la vulnérabilité de la zone littorale (submersion marine, érosion) et en prévoyant la relocalisation progressive des habitations les plus exposées. Il faut limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle (**objectif 8**).

- **La réduction de la consommation foncière** : Le développement urbain doit préserver les ENAF. Le PADD fixe une limite maximale de consommation d'ENAF de 90 hectares pour la période 2021-2040 (dont 60 ha pour 2021-2030). Pour atteindre cet objectif, il faut soutenir la densification du tissu bâti existant et mobiliser les friches urbaines (**objectif 9**).
- **Les trames Verte, Bleue et Noire (TVBN)** : Il est vital de préserver et valoriser la TVBN. Cela inclut la protection des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, de la trame bleue (cours d'eau, zones humides), et des sites à haute valeur ajoutée comme Natura 2000 ou le Cap Romain. Il est également prévu d'appliquer un principe de **replantation systématique** de chaque arbre abattu (**objectif 10**).
- **La transition énergétique** : Le territoire s'engage à réduire significativement ses besoins en énergie (rénovation thermique, bioclimatisme). L'ambition est de devenir un « territoire 100% énergies renouvelables » d'ici à 2040. En raison de l'impact du parc éolien en mer du Calvados, le PLUi devra permettre d'éviter la création de parcs éoliens terrestres (**objectif 11**).

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

Cet axe se concentre sur les équipements, les services, les mobilités et la protection du cadre de vie.

Carte de synthèse de l'Axe 3



- **Les mobilités** : Le développement des mobilités est central. Le PADD cherche à accompagner l'essor des **modes doux** (vélo, piéton) en enrichissant le maillage des infrastructures et en sécurisant les pistes cyclables. Il faut également s'appuyer sur des équipements structurants, comme l'aire multimodale du Nouveau Monde, pour accroître l'usage des transports en commun et du covoiturage, visant à éviter l'augmentation de l'usage de la voiture individuelle (**Objectif 12**).
- **La qualité du vivre-ensemble** : L'urbanisme doit promouvoir la qualité de vie en stimulant des projets novateurs favorisant la **mixité fonctionnelle** (au lieu de 100% habitat) et en veillant à la qualité urbaine et environnementale, notamment en maintenant des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie (**Objectif 13**).
- **Les équipements et les services** : Le territoire doit maintenir un haut niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins de la population et soutenir l'attractivité (création de nouveaux équipements sportifs/culturels, préservation de l'offre de soins de proximité, qualité des réseaux numériques) (**Objectif 14**).

- **La gestion de l'eau** : La garantie d'un approvisionnement suffisant en eau potable est essentielle. L'urbanisation doit être priorisée en fonction de l'approvisionnement en eau potable et de la desserte par l'assainissement collectif (**Objectif 14**).
- **Les paysages et le patrimoine** : Il est nécessaire de préserver les qualités paysagères et architecturales (protection des panoramas, conservation des vues sur les éléments structurants comme la mer ou les clochers). Le PADD vise à respecter l'identité bâtie des centres-bourgs, notamment en protégeant l'architecture caractéristique (comme la pierre de Caen) (**Objectif 15**).

### 1.3.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques s'appliquent à l'ensemble du territoire ou à des enjeux spécifiques majeurs.

#### 1.3.3.1 L'OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB)

L'OAP TVB vise à préserver et renforcer le réseau de continuités écologiques de la CCCN.

- **Le constat de fragmentation** : L'état des lieux montre que la Communauté de communes est structurée par des communes littorales touristiques et un caractère rural et agricole, ce qui fragmente l'essentiel du réseau écologique. Le littoral est identifié comme une barrière artificialisée dense et peu perméable, et le réseau bocager est discontinu.
- **Les composantes de la TVB** : La TVB est un réseau de continuités écologiques (terrestres et aquatiques) qui se compose de deux entités :
  1. **Les réservoirs de biodiversité** : Espaces où la biodiversité est la plus riche, permettant aux espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.
  2. **Les corridors écologiques** : Assurent la connexion entre les réservoirs, facilitant le déplacement et l'accomplissement du cycle de vie des espèces.
    - Les cours d'eau et les zones humides peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- **La mise en œuvre réglementaire** :
  - Les réservoirs et certains corridors (après expertise) sont classés en zone N (naturelle) au règlement graphique.
  - La Trame Bleue est protégée par la classification des mares et zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le remblai ou l'assèchement des zones humides est strictement encadré par la loi sur l'eau (rubrique 3.3.1.0), et toute atteinte doit faire l'objet de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC).
  - La Trame Verte est protégée par la préservation des haies (classées L151-23), car elles constituent des liaisons écologiques et améliorent la qualité de l'eau et la stabilisation des sols.
- **La protection environnementale et l'agricole** : La préservation de ces éléments (haies, boisements, zones humides) est primordiale, en particulier sur les aires d'alimentation de captage et les zones soumises au risque d'inondation, car ils contribuent à l'épuration des eaux et à la régulation des débits.
- **Les plantations et la biodiversité** : Une annexe à l'OAP TVB fournit une liste détaillée des arbres et arbustes à planter, privilégiant les espèces ligneuses indigènes de Normandie adaptées au territoire, afin de conserver une forte naturalité au bocage normand.

#### 1.3.3.2 OAP « Densification »

Cette OAP a pour but de fixer le minimum de logements à produire sur des secteurs considérés comme mobilisables au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU).

- **Les cibles foncières** : L'OAP vise à estimer les capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Les secteurs concernés sont les :

- **Les terrains en "dents creuses"** (parcelles non bâties entre constructions existantes), avec une surface minimale retenue de 300m<sup>2</sup> dans les zones densément bâties.
- **Les parcelles bâties jugées divisibles** (parcelles construites d'au moins 500m<sup>2</sup> dans les zones denses).
- **La couverture** : Cette OAP s'applique à de multiples secteurs identifiés sur l'ensemble du territoire de la CCCN.

### 1.3.3.3 OAP « Patrimoniale – Saint-Aubin-sur-Mer »

Cette OAP se concentre sur l'**ancien village de pêcheurs** de Saint-Aubin-sur-Mer, pour préserver et valoriser son identité culturelle, historique et architecturale.

- L'identité et le patrimoine : Le secteur se caractérise par l'implantation de ses constructions, l'utilisation de matériaux traditionnels, et surtout ses nombreuses venelles (ruelles étroites) qui se fauillent entre les bâtis et relient le village au littoral.
- L'orientation architecturale : Les projets de construction ou rénovation doivent respecter l'harmonie architecturale et utiliser des matériaux traditionnels comme la pierre, la brique et l'enduit lissé. Les enduits grattés et crépis tyroliens sont interdits.
- La préservation du bâti : Les démolitions sont généralement interdites, sauf risque avéré pour la sécurité. L'isolation thermique par l'extérieur est prohibée sur les façades pour ne pas altérer l'aspect original des bâtiments repérés. Les murs de clôture doivent être maintenus ou rénovés dans le respect de leur caractère patrimonial.
- L'encadrement urbain : Les nouvelles constructions doivent s'intégrer en conservant un front bâti homogène. Les hauteurs sont strictement réglementées (max. 12m en zone UA2, 11m en UA3) pour préserver les perspectives paysagères.
- Les mobilités et le stationnement : L'OAP promeut les mobilités douces. Les venelles doivent être préservées dans leur fonction exclusivement piétonne, et le Boulevard Léon Favreau doit être renforcé comme promenade douce. La limitation de l'usage des véhicules motorisés est une priorité, matérialisée par la restriction à un seul emplacement de stationnement maximum par nouvelle construction principale.



- La zone UA2, correspondant au centre historique de Saint-Aubin-sur-Mer (l'ancien village de pêcheurs), est une zone à vocation mixte (habitat, commerce, services, équipements, artisanat) caractérisée par une forte densité bâtie et des règles intermédiaires concernant les hauteurs des constructions, permettant une certaine évolution tout en préservant le patrimoine architectural.
- La zone UA3, située en front de mer, possède une densité bâtie également soutenue, mais avec des règles plus restrictives sur la hauteur des constructions afin de préserver l'harmonie architecturale et les perspectives paysagères.

### 1.3.3.4 2. OAP Sectorielles : Tendances et Exigences Communes

Les OAP sectorielles définissent des règles d'aménagement pour des zones identifiées.

L'échéancier arrêté en juillet 2025 :

Communes	Nom de l'OAP	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha) - Hors ZAC	Zonage	Ouverture à l'urbanisation
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 Talbot	0,17	-	UA3	Approbation PLUI
Basly	OAP Rue du Bac du Port	0,15	-	UA3	Approbation PLUI
Bernières-sur-Mer	OAP Centre-Equestre	2,57	-	UP	Approbation PLUI
Bernières-sur-Mer	OAP Charles de Gaulle	0,68	0,68	UT	Approbation PLUI
Bernières-sur-Mer	OAP Cœur de Bourg	3,63	3,17	UC	1er janvier 2031
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 Coursanne	0,16	-	N	Approbation PLUI
Colomby-Anguerny	OAP Chemin de la Couture	0,25	0,25	AUc	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP Route de Reviers	0,92	-	UC	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP Route du Val-Pican	2,61	-	UC	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP Rue de l'Eglise	0,62	-	UC	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP Rue des Breques	0,64	-	UC	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP Saint-Ursin	1,53	-	UC	Approbation PLUI
Courseulles-sur-Mer	OAP ZA SUD	3,72	3,69	AUz	1er janvier 2031
Cresserons	OAP Impasse du Marennier	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
Douvres-la-Délivrande	OAP Avenue des Hautes Devises	10,60	10,03	AUc	1er janvier 2031
Douvres-la-Délivrande	OAP Chemin des Parquets	11	9	AUz-N	1er janvier 2031
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	5,34	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 Breche Marais	0,33	-	UB2	Approbation PLUI
Luc-sur-Mer	OAP Chemin de la Vallée	0,96	0,96	AUc	OUI
Luc-sur-Mer	OAP Duval Vautier	0,18	-	UC	Approbation PLUI
Luc-sur-Mer	OAP la Breche 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 Maginat	0,41	-	UB2	Approbation PLUI
Plumetot	OAP Bout aux Cerfs	0,12	-	UA3	Approbation PLUI
Plumetot	OAP Bout Basset	0,10	-	UA3	Approbation PLUI
Plumetot	OAP Secteur de Bourg	0,41	-	AUc	Approbation PLUI
Reviers	OAP Cœur de Bourg	0,37	-	UA3	Approbation PLUI
Reviers	OAP Grande Rue	1,02	0,95	AUc	Approbation PLUI
Reviers	OAP Rue de l'Eglise	0,12	-	UA3	Approbation PLUI
Saint-Aubin-sur-Mer	OAP Boulevard Maritime	9,55	5,75	AUc-UC-UE	Approbation PLUI
Saint-Aubin-sur-Mer	OAP Place de la Gare	1,72	-	UC-UA2-N	Approbation PLUI
<b>TOTAL</b>		<b>91,43</b>	<b>58,37</b>	-	-

## 2 Le projet soumis à l'enquête publique

### 2.1 La composition du dossier

<b>0 – Documents administratifs et divers</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 01. Notice explicative relative à l'enquête publique</li><li>• 02. Décision du tribunal administratif de désignation des commissaires enquêteurs</li><li>• 03. Arrêté d'enquête publique</li><li>• 04. Délibérations du conseil communautaire sur le PLUI</li><li>• 05. Porter à connaissance de l'Etat sur le PLUI</li><li>• 06. Bilan de la concertation sur le PLUI</li></ul>
<b>1 - Pièces écrites du PLUI</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1A. Diagnostic général</li><li>• 1B. État Initial Environnement</li><li>• 1C. Diagnostic agricole</li><li>• 1D. Justifications du projet</li><li>• 1E. Évaluation environnementale</li></ul>
<b>Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)</b>
<b>Les règlements</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 3-A. Règlement écrit</li><li>• 3B-3C. Règlement graphique<ul style="list-style-type: none"><li>• Liste des plans (3B-3C Règlement graphique)</li><li>• ANISY</li><li>• BASLY</li><li>• BERNIÈRES-SUR-MER</li><li>• COLOMBY-ANGUERNY</li><li>• COURSEULLES-SUR-MER</li><li>• CRESSERONS</li><li>• DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE-LA-DÉLIVRANDE</li><li>• LANGRUNE-SUR-MER</li><li>• LUC-SUR-MER</li><li>• PLUMETOT</li><li>• REVIERS</li><li>• SAINT-AUBIN-SUR-MER</li><li>• ZONAGE_ASSEMBLE_CCCN</li></ul></li></ul>
<b>Les Plans</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 4A. Plan des SUP</li><li>• 4B. Liste des SUP</li><li>• 4C. RTE</li><li>• 4D. Arrêté préfectoral du 11-sept-2024</li><li>• 4E. AVAP de Bernières-sur-Mer</li><li>• 4F. Arrêté préfectoral du 10-août-2021</li><li>• 4G. Zonage Assainissement des Eaux Pluviales</li><li>• 4H. Zonage Profondeur Nappe</li><li>• 4I. Permis de démolir</li></ul>
<b>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 5A. OAP_TV B</li><li>• 5Ab.OAP_TV B_Liste_especes_vegetales</li><li>• 5B. OAP_DENSIFICATION</li><li>• 5C. OAP_PATRIMONIALE protection des venelles de Saint-Aubin-sur-Mer</li><li>• 5D. OAP_SECTORIELLES</li></ul>
<b>2 - Consultation après arrêt</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Avis des communes</li><li>• Avis et liste des personnes publiques associées (PPA)</li><li>• Avis de l'autorité environnementale (MRAE)</li></ul>
<b>3 - Synthèse</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Synthèse des réponses de la collectivité aux communes, aux PPA et à l'autorité environnementale</li></ul>

## 2.2 L'avis de l'autorité environnementale

L'avis délégué de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Cœur de Nacre (14) numéro Ae2025-6010 a été émis le 8 octobre 2025.

La réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été transmise le 05 mai 2025

### *Synthèse de l'avis de l'Autorité Environnementale*

*Constitué de douze communes, le territoire de la communauté de communes Cœur de Nacre (CCCDN) est situé dans le prolongement ouest de la plaine de Caen et s'étend jusqu'à la façade littorale de la côte de Nacre. La CCCDN couvre un territoire de 61 km<sup>2</sup>, peuplé de 23 951 habitants (Insee 2021) avec une densité moyenne élevée de 395 hab/km<sup>2</sup>. Le territoire est concerné par cinq sites Natura 2000, six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), et des sites classés ou inscrits au titre du code de l'environnement. Il présente des enjeux importants en matière de gestion de l'eau, de zones humides et de risques naturels (inondations, ruissellements, submersion marine, cavités souterraines).*

*Le dossier d'évaluation des incidences environnementales du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est globalement bien structuré et didactique (diagnostic, état initial, justification des choix, évaluation environnementale, orientations d'aménagement et de programmation - OAP, règlement). Il manque néanmoins des indicateurs de suivi avec des valeurs cibles chiffrées et des mesures correctrices en cas de dérive.*

*La CCCDN prévoit une consommation foncière totale de 84 hectares (ha) d'ici 2040, répartie en deux décennies, soit une limite maximale de 60 ha pour la période 2021-2030. Cela représente une diminution de 50 % par rapport à la décennie précédente, légèrement excédentaire par rapport à l'objectif de diminution de 52 % fixé par le Sraddet. L'urbanisation est principalement envisagée pour l'habitat (66 %), parallèlement à la mobilisation du potentiel densifiable et réhabilitable au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'ouverture à l'urbanisation concerne onze secteurs aujourd'hui classés en zone naturelle ou agricole. La surface des zones naturelles est réduite de près de 2 %, avec une estimation de l'incidence après mesure estimée à « moyenne ».*

*Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du PLUi et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par l'autorité environnementale sont :*

- la consommation foncière et l'artificialisation des sols ;*
- la biodiversité ;*
- les risques naturels ;*
- l'eau ;*
- la santé humaine (bruit, sols pollués).*

*S'agissant des impacts sur l'environnement, l'autorité environnementale recommande principalement :*

- de prévoir des protections strictes pour les zones humides, boisements et sites naturels dans le règlement des zones naturelles (N) et les OAP ;*
- de mieux décliner la séquence éviter / réduire / compenser (ERC) et d'approfondir la réflexion sur des solutions alternatives, compte tenu de l'importance des impacts de certains choix d'urbanisation ;*
- de compléter l'analyse des risques d'inondation par une cartographie croisant les zones urbanisées avec les aléas et d'intégrer une OAP thématique sur ce risque ;*
- de décrire les difficultés d'approvisionnement en eau potable (quantité et qualité) et de prendre les mesures nécessaires pour garantir l'adéquation entre l'état de la ressource en eau et les besoins liés à l'urbanisation envisagée ;*
- de prévoir des mesures strictes de protection des secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau potable ;*
- de compléter l'analyse du fonctionnement de l'assainissement collectif et non-collectif, préciser les impacts sur l'environnement et proposer des mesures correctrices.*

*L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.*

### 2.3 Les avis des institutions, des collectivités et des services

Toutes les instances ont été consultées le 8 juillet 2025. Le délai de consultation a couru du 8 juillet au 8 octobre 2025 (inclus).

Instances et personnes publiques consultées sur le projet	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	Favorable avec réserves
Agence Régionale de Santé (ARS) (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 SRADDET 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

#### Observations de la commission :

*La commission tient à préciser qu'elle a demandé l'insertion dans le dossier d'enquête pour une bonne information du public de certaines pièces comme le mémoire en réponse aux PPA tout en constatant qu'il est regrettable que le porteur de projet se contente de réponse liminaire voire ne répond pas à la demande des avis formulés ce qui aurait permis d'avoir une approche plus transparente.*

### 2.4 La concertation menée en amont à l'enquête publique

La commission ne peut qu'adhérer à la mise en place de réunions de concertation, même si plusieurs personnes se sont étonnées du manque de publicité de celles-ci, de la pauvreté des documents mis à la disposition du public tant lors des réunions que sur le site de la CCCN. De plus la commission tient à souligner que la parole du public n'a été retranscrite que de manière synthétique dans le bilan de la concertation.

### 2.5 L'examen du dossier par la commission

La commission considère que le dossier était complet permettant au public une connaissance approfondie du projet s'il souhaitait en appréhender tous les éléments.

L'expression de la collectivité dans son mémoire en réponse aux PPA et à la MRAE en employant le futur ou le conditionnel (*par exemple : le règlement pourra être modifié...*), a suscité une certaine incompréhension pour le public du fait de l'incertitude qui a été de ce fait introduite sur les choix de la CCCN. La réponse apportée par la CCCN sur la nécessité de réduire la consommation foncière suite à l'avis des services de l'Etat n'est pas apparue clairement et n'a pas pu être portée à la connaissance de public pendant l'enquête.

Les choix de rédaction du projet de règlement ont parfois compliqué la lecture. Ainsi le fait de décliner par thèmes les règles propres aux sous-zonages (*par exemple : 14 sous-zonages pour la zone U*) a obligé le public qui cherche

la réglementation qui s'applique sur sa parcelle, à parcourir l'ensemble des pages relatives au zonage principal (soit 56 pages pour les zones U).

Pour de nombreuses OAP une obligation d'aménagement sous forme d'opération unique a été édictée. Autant cela était compréhensible pour celles concernant un ensemble foncier non urbanisé, autant cela rendait la réalisation de l'opération très hypothétique lorsqu'elle portait sur un ensemble de parcelles parfois urbanisées appartenant à différents propriétaires avec parfois des accès prévus par la parcelle d'un tiers.

Les conséquences du devenir des parcelles identifiées dans l'OAP "densification" auraient mérité d'être mieux explicitées.

Il est également à noter

- Les demandes des collectivités en cours d'enquête ont questionné le public sur l'état d'achèvement du projet avant son arrêt,
- La non annexion de documents comme le plan des servitudes liées aux canalisations de gaz.

### **3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1 La désignation de la commission**

Pour faire suite à la demande de monsieur le président de la CCCN, madame la présidente du tribunal administratif de Caen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête constituée d'un président monsieur Dominique Pacory, et de deux membres, monsieur Bruno BouSSION et madame Hélène Legrand.

L'objet de l'enquête publique porte sur l'élaboration du PLUI de la CCCN

#### **3.2 Les rencontres et visites de la commission**

Tout au long de l'enquête, les membres de la commission se sont informés sur l'acceptabilité du projet et ont complété et actualisé leurs connaissances sur le sujet.

La commission a rencontré divers acteurs sur le territoire afin de leur faire expliciter leurs avis sur le projet ou la constitution du dossier. Des visites sur le terrain ont permis de se rendre compte in situ des sujets évoqués.

La commission a régulièrement échangé avec les services de la CCCN pendant la phase de préparation, la phase d'enquête et lors de la phase de rédaction du rapport.

- Le 06 novembre 2025 : réunion avec le président de la CCCN, maire de Douvres-la-Délivrande, et ses services,
- Le 06 novembre 2025 : réunion avec les services de la chambre d'agriculture du Calvados,
- Le 06 novembre 2025 : réunion avec les services de la DDTM du Calvados,
- Le 26 novembre 2025 : visite du territoire de la CCCN,
- Le 26 novembre 2025 : échange avec le maire de Colomby-Anguery et son adjointe en charge de l'urbanisme,
- Le 26 novembre 2025 : échange avec la maire de Cresserons et des deux adjoints,
- Le 26 novembre 2025 : échange avec l'adjoint à l'urbanisme de la mairie de Basly,
- Le 02 décembre 2025 : réunion avec le président de la chambre d'agriculture du Calvados,
- Le 02 décembre 2025 : échange avec la maire de Courseulles-sur-Mer et son adjoint à l'urbanisme,
- Le 02 décembre 2025 : échange avec le maire de Reviars,
- Le 09 décembre 2025 : réunion avec les services de la DDTM du Calvados,
- Le 10 décembre 2025 : échange avec le maire de Bernières-sur-Mer,
- Le 10 décembre 2025 : échange avec le maire de Luc-sur-mer,
- Le 12 décembre 2025 : échanges avec l'ARS,
- Le 12 décembre 2025 : échanges avec l'Eau du Bassin Caennais,
- Le 15 décembre 2025 : échange avec le maire de Langrune-sur-Mer,

- Le 22 décembre 2025 : réunion avec Eau du Bassin Caennais,
- Le 23 décembre 2025 : échange avec les services de la DRAC de Normandie,
- Le 30 décembre 2025 : échange avec le maire de Colomby-Anguery et son adjointe en charge de l'urbanisme,
- Le 30 décembre 2025 : échange avec le maire-adjoint de Saint-Aubin-sur-Mer en charge de l'urbanisme,
- Le 30 décembre 2025 : échange avec l'adjoint au maire de Cresserons en charge de l'urbanisme,
- Le 05 janvier 2026 : échange avec le président de CCCN,
- Le 21 janvier 2026 : échange avec l'ARS,
- Le 23 janvier 2026 : échange avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

### 3.3 La publicité et l'information du public

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été faites par différents moyens, dont ceux prévus par la réglementation.

#### 3.3.1 Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié dans :

- Ouest-France éditions Calvados, le 13 novembre et le 04 décembre 2025.
- Liberté le Bonhomme Libre, le 13 novembre et le 04 décembre 2025.

(annexe n°3) Attestations presse

#### 3.3.2 Par affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à l'arrêté et constaté à plusieurs reprises par la commission.

(annexe n°4) Attestation d'affichage

#### 3.3.3 Via le registre dématérialisé

Les données concernant l'enquête publique unique ont été mises en accès libre sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6895/>

**Communauté de communes Cœur de Nacre : élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)**

Enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

Cette enquête publique se déroulera du mardi 12 décembre 2025 à 9 heures au lundi 8 janvier 2026 à 17 heures partout, sans sur 25 jours consécutifs.

Le registre dématérialisé sera mis en accès libre le mardi 8 janvier 2026 à 17 heures précises.

Le Président de la Communauté de Communes Cœur de Nacre (CCCN) délègue par arrêté les missions d'élaborer et d'organiser la procédure de l'enquête publique relative au PLUI de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, à savoir : Arisy, Bény, Bernières sur Mer, Colomby-Anguery, Cossé-sur-Mer, Cresserons, Dames de Honfleur, Langruneau Mer, Louvet-Mer, Plumetot, Bény, Saint-Aubin sur Mer.

Le présent document vous informe des documents qui, réalisés le jour d'ouverture et de développement de la procédure, déterminent les conditions d'affichage de ce PLUI. Il définit les termes contractuels de vos droits et responsabilités, ainsi qu'il définit les espaces agricoles et naturels protégés.

A cet effet, le PLUI sera placé à l'initiative des grands locaux d'urbanisme communaux actuellement existants sur le territoire de la CCCN.

**Arrêté d'ouverture de l'enquête publique**  
Arrêté du Président de la communauté de communes en date du 10 novembre 2025.

**Référence du Tribunal Administratif**  
Décision du 22 octobre 2025 - Tribunal administratif de Caen

**Président(e) de la commission d'enquête**  
Monsieur Christophe PACQUI

**Membres titulaires de la commission d'enquête**  
Madame Hélène LEGRAND  
Monsieur Bruno BOUSSICH

**Prochaines permanences**

- 1) Mardi 2 décembre 2025  
Mairie de Cresserons Calvados, 9650 - 14h00
- 2) Mardi 2 décembre 2025  
Mairie de Colomby-Ang. sur Mer, 6450 - 17h00
- 3) Mercredi 10 décembre 2025  
Mairie de Cossé-sur-Mer, 6420 - 15h00
- 4) Mercredi 10 décembre 2025  
Mairie de Louvet-Mer, 6450 - 17h00
- 5) Jeudi 18 décembre 2025  
Mairie de Dames de Honfleur, 6450 - 15h00

[Voir tout le calendrier](#)

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet et de consulter ses observations et propositions.

### 3.3.4 Via d'autres supports de communication

Sur le site internet de CCCN : <https://www.coeurdenacre.fr>



La commission considère que le public a été largement informé, conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.

### 3.4 La durée de l'enquête – L'organisation des permanences

L'enquête s'est déroulée du 02 décembre 2025 au 05 janvier 2026.

DATE	HORAIRES	LIEUX
Mardi 02 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Douvres-la-Délivrande
	14h00 – 17h00	Mairie de Courseulles-sur-Mer
Mercredi 10 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Courseulles-sur-Mer
	14h00 – 17h00	Mairie de Luc-sur-Mer
Lundi 15 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Douvres-la-Délivrande
	14h00 – 17h00	Mairie de Courseulles-sur-Mer
Jeudi 18 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Luc-sur-Mer
	14h00 – 17h00	Mairie de Courseulles-sur-Mer
Lundi 22 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Douvres-la-Délivrande
	14h00 – 17h00	Mairie de Luc-sur-Mer
Mardi 30 décembre 2025	09h00 - 12h00	Mairie de Luc-sur-Mer
	14h00 – 17h00	Mairie de Douvres-la-Délivrande
Lundi 05 janvier 2026	09h00 - 12h00	Mairie de Douvres-la-Délivrande
	14h00 – 17h00	Mairie de Courseulles-sur-Mer
	14h00 – 17h00	Mairie de Luc-sur-mer

#### Observations de la commission :

La commission tient à préciser que les lieux de permanence ont été décidés par CCCN et validés par la commission. Les trois communes retenues faisant partie du programme « Petites Villes de Demain ». Les autres communes de la CCCN sont très proches d'au moins un des lieux de permanence.

La commission tient à souligner que toutes les collectivités sollicitées pour l'enquête publique se sont mobilisées pour l'accueillir dans les meilleures conditions.

### 3.5 La clôture de l'enquête

L'enquête a été close le 05 janvier 2026 à 17h00.

La commission a pu prendre connaissance du registre dématérialisé et des registres papiers qui ont été réceptionnés le 07 janvier 2026.

## 4 LA NATURE ET L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.1 Le dossier mis à la disposition du public et le recueil de ses observations

Le dossier a été mis à la disposition du public sur divers supports et dans divers lieux comme prévu dans l'arrêté de monsieur le président de la CCCN. Le public a pu, pendant la durée de l'enquête, faire des observations et propositions :

- Via un poste informatique mis à la disposition du public dans le la CCCN,
- Via le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6895/>,
- Par courriel à l'adresse suivante : [enquete-publique-6895@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6895@registre-dematerialise.fr),
- Sur les registres d'enquêtes papier mis à disposition dans les lieux d'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture au public ;
- Par voie postale en adressant un courrier à monsieur le Président de la Commission d'enquête publique, Communauté de communes Cœur de Nacre, 7 rue de l'Église – 14 440 Douvres-la-Délivrande.
- Lors des permanences tenues par la commission.

### 4.2 La relation comptable des contributions du public

Durant la phase préparatoire et au cours de l'enquête, la commission a rencontré les élus du territoire, des membres des associations, des services instructeurs comme la DDTM et la chambre d'agriculture ainsi que l'Eau du Bassin Caennais.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 05 décembre 2025 à 09 heures au 05 janvier 2026 à 17 heures. Toutes les permanences programmées ont été tenues. Aucun incident n'a été signalé.

Le public avait la possibilité de déposer des observations sur les 3 registres papiers mis à sa disposition, par courriel, par courrier et/ou via le registre dématérialisé.

Les observations ont été reçues par courrier ou courriels et réintégrées sur le registre dématérialisé et/ou les registres papier.

Les registres d'enquête ont été réceptionnés le 07 janvier 2026.

355 observations ont été déposées sur les registres papiers et le registre dématérialisé. Il est à noter que 2 contributions supplémentaires ont été reçues par courrier à la mairie de Douvres-la-Délivrande dont une est un doublon de la contribution 235.

Le 09 janvier la société Préambles nous a transmis un courriel arrivé hors délai au nom de l'entreprise Bagot qui a été joint aux contributions portant le n° 353.

Au cours des permanences, la commission a reçu la visite de 185 personnes dont des associations, des collectifs et des élus.

Le registre dématérialisé a comptabilisé 7275 visites et 7834 téléchargements.

### 4.3 Les contributions déposées par le public

La commission a pris connaissance de toutes les contributions du public, regroupées sur le registre dématérialisé. Elle a eu également de nombreux échanges lors des permanences avec le public avant de les analyser.

Il doit être souligné que plusieurs contributions ont été déposées par des associations ou des collectifs citoyens faisant état d'un ou plusieurs sujets accompagnés pour certaines de pétitions.

Les contributions ont principalement concerné :

- ✓ **Les sujets concernant le projet dans son ensemble :**
  - Sur les ressources en eau potable dans les années à venir tant sur le plan de la qualité que de la quantité pour faire face à l'augmentation de la population,

- Sur les interrogations sur les projections démographiques et l'ouverture de zones à la construction,
  - Sur La loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
  - Sur la demande de réponses claires et non incertaines par l'emploi du futur et du conditionnel constatées dans les mémoires en réponse,
  - Sur le schéma des mobilités et le besoin en places de stationnement,
  - Sur la demande d'être informé des évolutions apportées au PLUI après l'enquête publique.
- ✓ **Les sujets le plus souvent évoqués :**
- Les hauteurs de constructions principalement à Luc sur Mer et Bernières-sur-Mer,
  - Les inquiétudes et les demandes d'information sur l'organisation de la plupart des OAP et notamment sur le sujet de l'obligation ou non de réalisation opération unique,
  - La définition et les obligations liées à l'OAP densification et le droit de préemption,
  - Les interrogations sur l'OAP Boulevard Maritime à Saint-Aubin-Mer notamment celles de la partie du secteur le Cent 79,
  - Les difficultés de compréhension et d'articulation entre le PLUI et les sujets touchant au patrimoine. Notamment à Bernières-sur-Mer avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et le Plan de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine (PVAP) en préparation ou à Saint-Aubin-sur-Mer avec l'OAP Patrimoniale –Saint-Aubin-sur-Mer –« Ancien village de pêcheurs -Les Venelles»,
  - La préservation des haies et les conséquences des classements en éléments boisés classés (EBC) chez certains propriétaires ou exploitants,
  - Les erreurs manifestes du projet devant être corrigées par une modification des règlements (écrit et graphique) ou les abus de droit soulevés,
  - Les demandes personnelles,
  - La nécessité de fournir un éclairage sur la prise en compte des divers plans comme le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRL) ou le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) dans le PLUI,
  - L'obligation de mettre à disposition le plan des servitudes liées aux canalisations de gaz,
- ✓ **Les sujets touchant à l'enquête publique et son organisation.**
- Le compte rendu des différentes réunions de concertation,
  - La difficulté de compréhension des documents mis à l'enquête,
  - Le choix des lieux des permanences,
  - Les moyens de mobilisation du public.

Une thématisation des contributions a été effectuée afin de mieux les appréhender sans toutefois qu'elle soit exhaustive (*Le numéro des contributions est annexé en fin de ligne*).

- ✓ **Les contributions d'ordre général**
- Les contributions d'ordre général (5, 46, 56, 63, 100, 103, 106,121, 140, 142, 147, 180, 181, 189, 200, 205, 206, 207, 208, 213, 225, 227, 228, 229, 232, 233, 234, 236, 244, 253, 256, 267, 277, 281, 296, 308, 319, 321, 327, 337, 341 doublon 342, 345)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement aux demandes des collectivités**
- Basly : L'OAP Saint Aubin et OAP route de Thaon (78)
  - Bernières-sur-Mer : Le zonage Nbl en bord de mer (14)
  - Bernières-sur-Mer : Le zonage N du parc de Berthélémy (15)
  - Colomby-Anguerny : L'OAP (s), zonage, ER, haies (150)
  - Courseulles-sur-Mer : L'OAP rue de l'église (48)

- Courseulles-sur-Mer : Le classement EBC (49, 74)
- Courseulles-sur-Mer : La ZAC de Saint Ursin (85)
- Langrune-sur-Mer – Les OAP route Tailleville et centre bourg (8)
- Luc-sur-Mer les OAP, le zone de la ZA des Delettes (271, 283)
- Reviery, suppression d'ER (284)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement aux règlements écrit et graphique**
  - Les contributions concernant les inondations et les submersions marines (5)
  - Le classement EBC (2,3,12, 147, 182,)
  - Les hauteurs de constructions (185, 288)
  - Les STECAL (267)
- ✓ **Les contributions concernant la trame verte et bleue**
  - La trame verte et bleue (11, 180, 207)
  - Les paysages (24)
- ✓ **Les contributions concernant les aspects architecturaux**
  - Les aspects architecturaux (24, 106)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement à l'agriculture**
  - L'extension des agglomérations par les constructions (10)
  - La consommation d'espaces agricoles et la loi ZAN (140, 147, 181, 245)
  - Les STECAL (142, 181)
  - La contribution de la Chambre d'Agriculture (337)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement à la gestion de l'eau potable**
  - L'eau potable (139, 140, 142, 147, 180)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement à l'énergie**
  - Les énergies renouvelables (73,119 doublon 120, 124)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement l'empreinte carbone**
  - La contribution (180)
- ✓ **Les contributions liées plus spécifiquement des remontées de nappes**
  - La contribution (308)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune d'Anisy**
  - La hauteur des constructions en zone UB2 (25)
  - Les demandes personnelles (13, 54)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Basly**
  - Le classement EBC (2,3)
  - L'OAP route de Saint Aubin (195, 264)
  - Le règlement écrit (350)
  - Une demande personnelle (350)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Bernières-sur-Mer**
  - Une contribution concernant les OAP et les zonages sur la commune (214)
  - Les contributions concernant plus spécifiquement la qualité et la cohérence des constructions, les terres agricoles, la problématique de l'eau, la loi littoral, les classements des terrains communaux, et du restaurant le « père tranquille » (107, 160, 282, 290, 296, 297, 298)
  - La loi ZAN (127)
  - Le zonage UA2 ou UA3 (153)
  - Le zonage N et/ou Nbl en bord de mer (14, 15, 61, 107, 161, 162, 164,)
  - Les EBC et les haies (298)
  - La hauteur des constructions (25, 34, 107, 124, 244, 245, 323)
  - Les OAP Sectorielles (47, 218, 220, 231)
  - L'OAP Centre équestre (35, 172, 178, 299)
  - L'OAP Charles de Gaulle (157, 165)
  - L'OAP Cœur de Bourg et cimetière (4, 31, 286)
  - L'OAP rue de Berthélémy (223, 226, 291)

- L'OAP de la Basse Rives (289, 310, 330)
  - L'OAP Montgomery (316, 318)
  - Le classement des parcelles bâties de la rue Léopold Hettier (243, 247, 268, 275)
  - La ferme du Fief Pelloquin (217, 280)
  - Le patrimoine (66, 106, 107, 184, 296, 297)
  - Le camping dit du Havre de Bernières (339 doublon 344)
  - La zone humide concernant le Marais de la Luzerne (130)
  - Le stationnement (173)
  - Le PPRL et les terrains de tennis (238, 266, 278)
  - Les demandes personnelles (53 et 354, 106, 167, 274, 324 doublon 328, 325, 349)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Colomby-Anguery**
- Les contributions concernant la qualité de la vie, la sécurité des habitants, la sobriété foncière, le développement des commerces lié à l'agriculture locale, les eaux pluviales (113, 115, 270, 331)
  - L'OAP route de Courseulles (76, 101 Collectif d'habitants, 113, 115, 163, 199, 204, 262, 276)
  - Les OAP de densification (170, 171, 183, 187, 188, 209, 224, 293, 314, 322)
  - L'OAP chemin de la Couture (240)
  - L'emplacement réservé Col Er1 (111, 192)
  - Le zonage AI en limite d'agglomération (111, 294)
  - Le périmètre de protection modifié (40, 82)
  - Les demandes personnelles (18, 19, 112, 122, 131, 135, 196, 201, 301, 326 doublon 343)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Courseulles-sur-Mer**
- Le classement EBC (12, 49, 74, 95)
  - L'OAP rue de l'église (48) doublon (353)
  - La ZAC et l'OAP de Saint Ursin (77)
  - Les demandes personnelles (83, 95, 134),
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Cresserons**
- L'OAP route de la Charrière (39, 128, 193 doublon 194, 320)
  - La Lettre à destination du préfet du Calvados concernant des élus, le zonage A en centre bourg et l'OAP rue de la Charrière (Delle du Bellas) (92, 93, 94, 99, 128, 158, 258, 260, 261, 348)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Douvres-la-Délivrande**
- L'extension de l'agglomération par des constructions (10)
  - Les demandes personnelles (51, 108, 110, 287, 292, 295, 332 doublon 333, 334, 335, 336))
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Langrune-sur-Mer**
- Les contributions concernant les inondations, les submersions marines, la pollution, les constructions en cœur de ville ... (8, 21 Comité des usagers contribuables, 22, 26, 36, 102)
  - Les OAP route Tailleville et centre bourg (8, 36, 205)
  - La hauteur des constructions (25, 257)
  - Une demande personnelle (96)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Luc-sur-Mer**
- Les contributions concernant les paysages, la qualité de vie, l'augmentation de la population, la gestion de l'eau potable et les eaux pluviales, la sécurité des habitants, aspects architecturaux... (33, 50, 52, 64, 72, 89, 114, 125, 139, 141, 148, 246, 249, 255, 346)
  - La hauteur des constructions (17, 20, 23, 25, 28, 29, 30, 32, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 52, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 97, 105, 109, 114, 117, 118, 123, 125, 137, 148, 155, 153, 166, 169, 186, 202, 238, 242, 246, 313, 329, 340, 347)
  - L'OAP de l'avenue Pierre Laurent (16, 104)
  - L'OAP Chemin de la vallée (159)
  - L'OAP avenue de Carnot (206)
  - L'OAP Brèche Marais (211, 317, 346)
  - L'OAP Duval Vaultier (235)
  - L'OAP rue de l'église (246, 255, 284)
  - L'OAP Maginot (304)
  - La mobilité (58, 141)
  - La biodiversité notamment la gestion des haies (87, 139)
  - Les locations de vacances (58)

- La ZA des Delettes (81)
- Les demandes personnelles (79, 80, 98, 106, 136, 355)
- Divers (116, 138)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Plumetot**
  - La dénonciation sur des constructions et sur du zonage (190, 338)
  - Une sur des problèmes d'inondation (338)
  - Une demande personnelle (149, 265)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Reviers**
  - Le Projet Hyoda Park (9)
  - Une demande personnelle (6)
- ✓ **Les contributions liées spécifiquement à la commune de Saint Aubin-sur-Mer**
  - La hauteur des constructions et des clôtures (25, 143 doublons 144 et 145, 146)
  - La qualité de vie (équipements publics, salle des fêtes, gestion des eaux de baignades, usées, pluviales, des remontées de nappe, stationnement...) (126, 132, 143, 146, 237, 303, 307, 312, 315)
  - Les enjeux environnementaux et climatiques (inondations, loi littoral) (126, 212)
  - L'OAP boulevard Maritime (129, 133, 146, 152, 175, 189, 205, 219, 221, 254, 279, 300, 307, 311, 315)
  - L'OAP place de la gare (189, 205, 216, 252, 254)
  - L'OAP des venelles (248, 250, 302, 305, 309)
  - Les aménagements liés au Cent 79 (129, 132, 143 doublons 144 et 145, 146, 151, 154, 168, 174, 176, 191, 197, 198, 203, 205, 210, 214, 230, 263, 279, 311, 315)
  - Divers (222)
- ✓ **Les contributions liées à la qualité du dossier**
  - La qualité du dossier (225, 251, 259, 269, 272)
- ✓ **Les contributions spécifiquement à l'organisation de l'enquête**
  - Les lieux de permanence et 7, 177, 179, 182, 215, 244)
  - La mobilisation du public (177, 179, 182, 208, 215, 306)

**La commission rappelle que, pour formuler ses avis, elle n'a pris en compte que les contributions liées au seul projet concernant l'élaboration du PLUI et à la qualité du dossier.**

#### 4.4 Le procès-verbal de synthèse

Les observations du public et les questions de la commission ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 12 janvier 2026 en présentiel en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 27 janvier 2026 au plus tard.

La commission a invité le maître d'ouvrage à prendre connaissance de chaque observation, éventuellement avec leurs pièces jointes avant de se positionner et de lui fournir un mémoire en réponse.

*(annexe n°5) Contributions du Public*

## 5 LE MEMOIRE EN REPONSE

Le maître d'ouvrage a remis son mémoire en réponse par voie informatique le 26 janvier 2026.

La commission a pris note des mémoires en réponse aux questions de la commission et aux contributions du public.

La commission a apporté des commentaires au mémoire en réponse aux questions posées dans le PVS.

*(annexe n°6) Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux questions de la commission*  
*(annexe n°7) Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux contributions du public*

## 6 LA CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée de manière très satisfaisante et sans aucun incident, ainsi la commission a clos le présent rapport accompagné de ses annexes :

- Deux exemplaires papiers ainsi qu'une version informatique de ce rapport et de ses annexes ont été remis au représentant président de la CCCN,
- Un exemplaire papier ainsi qu'une version informatique de ce rapport et de ses annexes ont été transmis à madame la présidente du tribunal administratif de Caen.

Les conclusions et avis sont émis dans un document séparé de ce rapport.

Fait à Douvres-la-Delivrande, le 04 février 2026.

La commission d'enquête

Signatures sur l'original

**Annexe 1 - Décision de la présidente du tribunal administratif de Caen**

**Annexe 2 - Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique**

**Annexe 3 – Attestations de presse**

**Annexe 4 – Attestation d'affichage**

**Annexe 5 – Contributions du Public**

**Annexe 6 – Mémoire en réponse aux questions de la commission (PVS)**

**Annexe 7 – Mémoire en réponse aux contributions du public**