



2. PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL - PLUI

FEVRIER 2026

VERSION POUR APPROBATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE NACRE

SOMMAIRE

Préambule	5
Le contexte législatif et règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
La vision portée par le PADD pour l'avenir du territoire	9
Un PADD construit par les élus locaux.....	11
Hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic territorial.....	13
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	17
Introduction : l'organisation du PADD.....	19
AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE QUI CONCENTRE DYNAMISME ET OUVERTURE.....	21
De quoi s'agit-il ?	21
Objectif 1 : Favoriser un développement global qui respecte la polarisation établie sur le territoire.....	21
Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique.....	22
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	22
Objectif 4 : Faire de Cœur de Nacre un territoire d'emplois.....	23
Objectif 5 : Assurer une offre commerciale riche et qui répond aux besoins de tous	24
Objectif 6 : Proposer un tourisme qualitatif pour le territoire.....	25
Objectif 7 : Soutenir les besoins d'une activité agricole en pleine transition liée à l'identité du nord de la plaine de Caen	26
Carte de synthèse de l'Axe 1.....	27
AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE QUI AGIT FACE AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET POUR SON ENVIRONNEMENT.....	29
De quoi s'agit-il ?	29
Objectif 8 : Anticiper les prochaines évolutions climatiques et prendre des mesures adaptées à la prévention des risques naturels.....	30
Objectif 9 : Promouvoir un développement urbain qui préserve des espaces agricoles et naturels essentiels pour l'équilibre et la vitalité des territoires	31
Objectif 10 : Préserver et valoriser une trame verte, bleue et noire utile ou vitale pour le territoire.....	32
Objectif 11 : S'engager pleinement dans la transition énergétique	34
Carte de synthèse de l'Axe 2.....	36
AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE QUI OFFRE UN HAUT NIVEAU DE QUALITE DE VIE.....	38
De quoi s'agit-il ?	38
Objectif 12 : Un développement des mobilités central pour l'avenir du territoire	38
Objectif 13 : Promouvoir un urbanisme qui met en avant la qualité du vivre-ensemble.....	40
Objectif 14 : Une attractivité qui oblige à un haut niveau d'équipements et de services à la population	40
Objectif 15 : Préserver les qualités paysagères et architecturales du territoire pour mieux les apprécier	41

Carte de synthèse de l’Axe 3..... 43

PREAMBULE

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes Cœur de Nacre pour l'aménagement futur de son territoire.

Comme l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLUi doit être compatible avec le SCoT de Caen Métropole, approuvé en octobre 2019, ainsi qu'avec le PCAET approuvé en juin 2023. Le présent PADD s'inscrit donc en cohérence avec les orientations de ces deux documents.

LA VISION PORTEE PAR LE PADD POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

La conception d'un document qui planifie et accompagne l'aménagement d'un territoire est l'occasion de réfléchir à un certain nombre d'enjeux importants. C'est ce qui a été fait par le biais du diagnostic de territoire sur lequel les élus de la CCCN ont travaillé durant une année.



L'élaboration d'un tel document est aussi l'opportunité de définir des objectifs à atteindre à court/moyen/long terme afin d'engager le territoire sur la voie de transformations perçues comme importantes. C'est l'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document incarne ainsi la vision défendue par les élus de la CCCN pour ce que doit être leur territoire dans les prochaines années.

L'intérêt d'un travail collectif dont l'objet est la rédaction d'un document d'urbanisme commun (le PLU intercommunal) est de renforcer la capacité d'une collectivité publique à traiter des problématiques qu'une commune seule ne peut désormais assumer. C'est aussi dans une logique de mise en cohérence des actions portées en termes d'aménagement du territoire (aussi bien par le secteur public, que par le privé) que s'engage cette collaboration autour d'une seule et même référence en matière de planification territoriale.

Les enjeux pour l'avenir du territoire intercommunal sont multiples et complexes. Tous ne peuvent trouver une réponse adéquate à travers l'application du PLUi qui demeure avant tout un document permettant de réglementer l'urbanisme et les demandes d'autorisation de droit du sol, ainsi que de planifier une stratégie d'aménagement du territoire et d'en encadrer l'application.

L'espace occupé par la CC Cœur de Nacre se singularise par ce positionnement situé entre la mer et l'agglomération caennaise. Cet « entre-deux » suscite un double effet d'attraction. La proximité du territoire avec le cœur métropolitain (environ 20min de trajet en voiture) facilite l'accès à la ville et à ce qu'elle représente en termes d'emplois et de services. D'autre part, le littoral et tout ce qu'on y associe de positif incarne une plus-value évidente, source de bien-être. Le territoire intercommunal représente donc un intérêt logique pour toute personne désireuse de vivre à distance de l'agitation urbaine et de la densité humaine, tout en bénéficiant sur place d'une offre fournie en commerces et services de proximité, comme cela a pu être démontré à travers le diagnostic de territoire.

Le territoire abrite par ailleurs un patrimoine de valeur, entre d'une part une architecture de qualité, incarnée notamment par la pierre dite « de Caen » très présente dans les centres-bourgs historiques, et d'autre part une histoire récente

(celle de la Seconde Guerre Mondiale et du Débarquement allié en Normandie) qui passionne autant qu'elle attire les touristes français comme étrangers. Le patrimoine environnemental présent sur le territoire constitue également une richesse à protéger.

Dans ce contexte (littoral, proximité de Caen, tourisme), le territoire intercommunal fait preuve d'un fort dynamisme qu'il s'agit de maintenir.



Perçu (à juste raison) comme un avantage pour le territoire, ce cumul d'atouts y génère également des phénomènes préoccupants : pression foncière accrue et donc hausse progressive et soutenue des prix

de l'immobilier et du foncier, difficultés croissantes pour les jeunes et primo-accédants à s'installer sur le territoire, vieillissement important de la population, trafic routier qui augmente, tourisme qui pèse lui aussi sur l'immobilier, et les équipements du territoire... Une autre problématique s'est cristallisée ces dernières années sur Cœur de Nacre : celle de l'approvisionnement en eau potable. De la qualité de la ressource, comme de la capacité à fournir des quantités d'eau suffisantes dépendra la possibilité pour le territoire de développer de nouveaux projets.

Par ailleurs, même s'il est encore source d'incertitudes et d'hypothèses, le dérèglement climatique représente bel et bien une menace grandissante pour les territoires. La CC Cœur de Nacre affiche une vulnérabilité évidente face aux effets attendus, aussi bien en raison de son littoral densément bâti avec des constructions implantées au niveau marin et donc menacées par des risques de submersion et de remontées d'eaux salines, que par ses vastes espaces agricoles ouverts et cultivés où la rareté d'éléments naturels structurants fait que les ruissellements d'eau pluviale peuvent s'avérer dévastateurs en cas d'épisode intense. Sans verser dans le catastrophisme, il convient désormais pour les documents d'urbanisme de regarder ces problématiques en face et d'anticiper au mieux les besoins à venir.

Il s'agit donc de répondre à la fois à la volonté de conserver un fort dynamisme, source d'attractivité pour un territoire idéalement situé entre mer et ville, fier de son Histoire et désireux de continuer à la partager, et de travailler dans l'intérêt de la population locale et des personnes actives désireuses de vivre ici. Ceci dans un contexte territorial pouvant s'étendre au-delà des limites administratives de la CCCN et qui sera mis à l'épreuve à coup sûr par le dérèglement climatique et ses conséquences.

Ce résumé peut ainsi être perçu comme la « trame de fond » de la politique défendue à travers ce PADD, celle à laquelle les différentes orientations développées cherchent à répondre.

UN PADD CONSTRUIT PAR LES ELUS LOCAUX

Dans le but de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de plusieurs temps de débat, d'échanges et de concertation :

- Conférence des Maires le 5 décembre 2022
- Questionnaire en ligne en début d'année 2023 (47 participants)
- Ateliers thématiques regroupant des élus les 27 mars et 6 avril 2023
- Un temps d'échanges avec les personnes publiques associées le 6 novembre 2023
- Plusieurs présentations en comité de pilotage du PLUi (31 janvier, 15 mai, 29 juin, 12 septembre et 13 novembre 2023, 17 janvier 2024)
- Une réunion publique le 6 décembre 2023

La conception du présent PADD a par ailleurs pu s'appuyer sur le travail déjà réalisé en amont par les élus de la CC Cœur de Nacre au travers d'une vision prospective du territoire en 2040 (avec l'accompagnement de l'AUCAME) « Cœur de Nacre 2040, De la vision à l'action » en 2020 et le Projet de Territoire élaboré en 2018.

Le résultat obtenu se veut ainsi être l'expression d'un projet politique cohérent, visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Anticiper les évolutions à venir liées au changement climatique, tout en engageant pleinement l'aménagement du territoire dans une logique de réduction progressive de la consommation foncière sont les deux objectifs directeurs qui ont guidé les choix retenus, avec la volonté évidente de soutenir les projets moteurs pour le territoire, pour son dynamisme et pour la qualité de vie de ses habitants.

HIERARCHISATION DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté ci-après est fondé sur les conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial et environnemental qui composent le rapport de présentation du PLUi.



L'atelier organisé le 18 octobre 2022 et réunissant des élus du territoire a permis une présentation synthétique des 47 enjeux issus des deux diagnostics réalisés, puis de travailler à la hiérarchisation de ces enjeux, en vue d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le tableau suivant est issu du compte-rendu de ce temps d'échanges entre élus.

Dans un 1^{er} temps, il a été demandé aux élus de désigner les deux thématiques qu'ils jugent prioritaires pour l'avenir du territoire, à travers la liste de huit thématiques présentées. Pour cet exercice, deux gommettes ont été distribuées à chaque élu. Le résultat de l'exercice est le suivant (en nombre de gommettes). Plus un enjeu concentre de gommettes, plus il est considéré comme important selon les élus de la CCCN.

Les deux thématiques privilégiées par les élus ont donc été les suivantes :

- Protéger l'environnement, ses ressources, ainsi que le milieu agricole (et les paysages qui y sont liés)
- Améliorer les mobilités, faciliter les déplacements.

Cela ne signifie pas pour autant qu'il s'agit de délaisser les autres thématiques. Le but de l'exercice portait sur un principe d'ordre de priorités.

Protéger l'environnement, ses ressources, ainsi que le milieu agricole (et les paysages qui y sont liés)	9
Améliorer les mobilités, faciliter les déplacements	7
Viser un meilleur équilibre dans l'habitat sur le territoire	6
Protéger et mettre en valeur l'identité (architecturale, patrimoniale) du territoire	6
Se prémunir contre l'accentuation des risques naturels	6
Soutenir l'économie locale	5
Développer l'urbanisation	2
Soutenir la qualité de vie	1

La suite de l'atelier a permis aux élus d'échanger sur les enjeux issus de chacune des quatre thématiques ayant reçues le plus de gommettes. Ce qui a permis de déterminer là encore des priorités à donner en termes d'enjeux pour le territoire et de dessiner les contours du futur PADD.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour un territoire ...

INTRODUCTION : L'ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Cœur de Nacre est organisé autour de trois axes principaux.

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

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

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

Les axes développés par le PADD sont les suivants :

- **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.**

L'organisation et le contenu proposés pour le PADD traduisent les enjeux et leur hiérarchisation établie par les élus du territoire à la suite de la phase de diagnostic.

Chaque axe est composé de plusieurs objectifs qui se déclinent alors en orientations, puis en actions à mener et à traduire à travers les pièces réglementaires du PLUi.

1

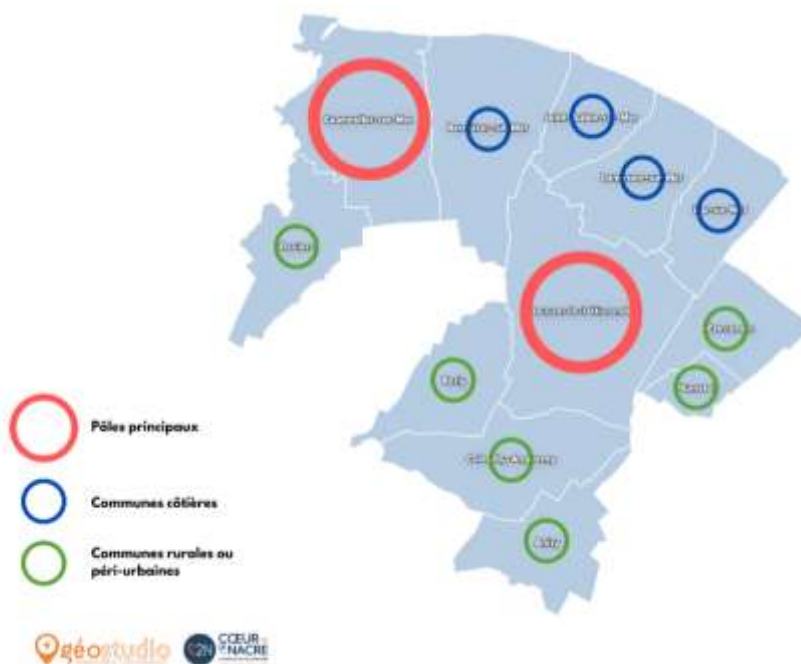
AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE QUI CONCENTRE DYNAMISME ET OUVERTURE

De quoi s'agit-il ?

Parce que les politiques de démographie et d'économie doivent, pour prétendre à l'efficacité, être intimement liées et dépendantes l'une de l'autre pour pouvoir être conduites efficacement, ce premier axe retranscrit le souhait de répondre aux enjeux préalablement identifiés en matière de population et de production d'habitats, tout en affirmant la volonté de soutenir localement l'activité économique dans son ensemble (agriculture, commerce, artisanat, industrie, tourisme...). Le PADD insiste au préalable sur la nécessité de renforcer les pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer, comme le prévoit le SCoT Caen Métropole.

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

- Prioriser le développement de l'urbanisation (habitat, équipement, activités économiques) au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer, les deux communes les mieux équipées sur le territoire.
- Autoriser la conduite de projets d'urbanisation nouvelle sur les autres communes du territoire, tout en appliquant un principe de réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'en respectant le cadre dressé par la loi Littoral.



Objectif 2 : Retrouver un dynamisme démographique

Stimuler une hausse démographique dans des proportions modérées

- Retrouver une évolution démographique positive d'ici à 2040 et viser une population supérieure à 25 000 habitants.
- Fixer un objectif de croissance démographique de +0,35% en moyenne par an sur une période globale 2021-2040.

Accroître le nombre de logements pour répondre à l'objectif démographique

- Une hypothèse retenue pour l'évolution de l'habitat qui se fonde sur l'objectif de produire autour de 3700 logements sur l'ensemble de la période allant de 2021 à 2040, dont :
 - Environ 2800 logements pour répondre aux besoins du « point d'équilibre » (ou « point mort ») ;
 - Près de 900 logements pour assurer une hausse d'environ 1640 habitants afin d'appliquer l'objectif précédent visant une croissance démographique moyenne annuelle de +0,35% et un total de population de 25 500 habitants.



Répartir l'effort de production de logements en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT Caen Métropole

- Parmi l'ensemble des nouveaux logements créés d'ici à 2040 sur la CCCN, en produire au moins un tiers à Douvres-la-Délivrande et un quart à Courseulles-sur-Mer.

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

Proposer une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux

- Développer l'offre locative, notamment sociale, pour favoriser la mobilité résidentielle sur le territoire.
- Produire de l'habitat abordable pour favoriser l'accès au logement des catégories de population aux revenus plus modestes et éventuellement faciliter l'acquisition de ces biens via l'accession sociale.

- Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins de création de logements en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain (cf. conventions ORT de Douvres-la-Délivrande, Courseulles-sur-Mer et Luc-sur-Mer).



- Créer davantage de mixité au sein du parc immobilier, en produisant notamment plus de petits logements et de logements sociaux, locatifs ou en accession. Cet objectif constitue un pilier de la stratégie défendue par la CCCN, qui vise ainsi à soutenir la remise sur le marché de grands logements déjà existants et à favoriser ainsi le parcours résidentiel et l'accueil de ménages familiaux sur le territoire.

Tenir compte du vieillissement de la population et favoriser du mieux possible le maintien des personnes âgées à leur domicile

- Enrichir l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou expérimenter de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif, habitat intergénérationnel, résidences séniors...).
- Associer la localisation de ces logements à celle des commerces/services/équipements de proximité.
- Adapter l'offre neuve ou existante pour favoriser au maximum le vieillissement à domicile.

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

Favoriser l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire tout en limitant les besoins fonciers

- Permettre le développement des zones d'activités et commerciales déjà existantes (en lien avec l'Objectif 1) ...
- ... tout en optimisant l'usage du foncier dans ces zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés (espaces « perdus », stationnements...).
- Anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire et en prévenant les possibles enrichissements de certaines installations.
- Soutenir le développement de l'artisanat en facilitant l'implantation des entreprises concernées, tout en respectant le caractère résidentiel des communes.



Faciliter l'implantation des entreprises en proposant des outils adaptés

- 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 sur le territoire, en priorité au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer.
- Assurer l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces.
- Améliorer la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, conciergerie, restauration, équipements sportifs, périscolaire...).

Affirmer l'attachement du territoire aux activités portuaires et maritime

- Accompagner le port départemental de Courseulles-sur-Mer et les besoins de nouvelles installations qui pourraient s'y développer.
- Permettre le bon fonctionnement des activités de pêche et de cultures marines présentes sur le littoral.
- Rendre possible le développement de nouvelles activités en lien avec l'espace maritime.



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

Maintenir une offre commerciale forte au niveau local

- Identifier et protéger les linéaires et cases commerciales dont l'activité ne saurait être remplacée par une autre destination.
- Permettre des projets de développement de nouvelles installations commerciales sur les communes de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer, en lien avec l'Objectif 1 et en compatibilité avec le SCoT Caen Métropole et son DAAC.
- Autoriser l'évolution des équipements commerciaux existants sur l'ensemble du territoire en compatibilité avec le SCoT Caen Métropole et son DAAC.



Inscrire le commerce dans une logique de proximité

- Maintenir les commerces existants dans les centres-bourgs et y autoriser l'implantation 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

Conforter les activités orientées vers le tourisme ...

- Permettre les projets qui répondent aux besoins des activités balnéaires et du tourisme mémoriel, dans le respect de la Loi Littoral et des paysages.
- Accompagner l'évolution des équipements touristiques existants qui confortent l'attractivité du territoire.

... et favoriser des retombées profitables à l'ensemble du territoire

- Etendre l'attrait touristique au-delà du littoral en renforçant les liens entre terre et mer.
- Développer un « tourisme vert » (« slow tourisme ») en lien avec la volonté de protection et de mise en valeur de la biodiversité.
- Promouvoir la découverte des vallées de la Seulles et de la Mue.
- Faciliter le développement du tourisme à la ferme.



Renforcer les moyens et les équipements qui participent à l'activité touristique

- Permettre les projets de développement pour les équipements dédiés à l'hébergement touristique afin de disposer d'une offre solide et durable.
- Créer une nouvelle offre hôtelière sur le territoire.
- Améliorer les possibilités d'hébergement pour les travailleurs saisonniers et réduire ainsi leurs besoins en déplacements.
- Développer les infrastructures de mobilités pour renforcer les liens entre les portes d'entrée du territoire et les lieux touristiques.

Protéger et valoriser les richesses du territoire

- En lien avec les objectifs et orientations développés dans le troisième Axe du présent document, les paysages (littoraux, vallées, panoramas depuis l'espace agricole...), les milieux naturels et le patrimoine architectural et historique jouent un rôle fondamental dans l'activité touristique et l'intérêt que les visiteurs portent à Cœur de Nacre. C'est pourquoi leur protection et leur mise en valeur revêt une importance vitale pour la notoriété et l'attrait du territoire, pas seulement pour la qualité de vie des habitants.

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

Savoir accompagner une agriculture qui évolue

- Permettre la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations...) sans remettre en cause l'activité principale des sites.
- Préserver la vocation maraîchère du territoire.
- Trouver un juste équilibre entre des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles et le maintien d'une souplesse quant aux besoins potentiels pour l'activité, en privilégiant les constructions nouvelles à proximité des sites et sièges d'exploitation.
- S'assurer qu'en cas de changement d'usage d'un corps de ferme situé dans un bourg et de cessation de l'activité agricole, le projet à venir ne soit pas sources de difficultés pour la collectivité ou le voisinage (problèmes d'accès, de stationnement, surcharge des réseaux, dégradations de l'architecture des lieux, etc.). Appliquer des orientations d'aménagement et de programmation pour maîtriser le foncier et la découpe des biens bâtis, propices à une offre de logements diversifiés.

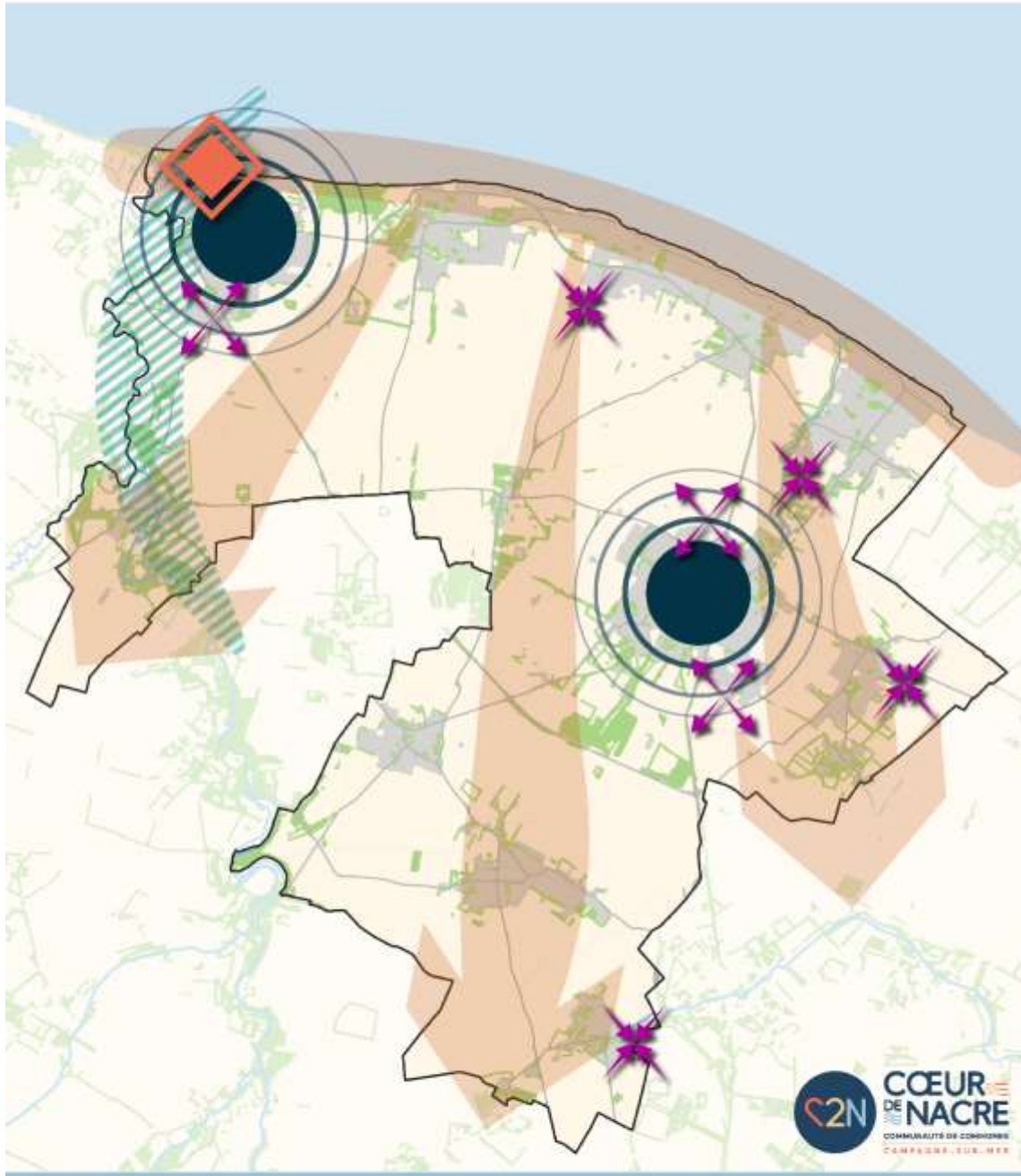


Eviter la mise sous pression de l'activité agricole

- Préserver les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE), et en maintenant des espaces de respiration significatifs.

Carte de synthèse de l'Axe 1

AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE QUI CONCENTRE DYNAMISME ET OUVERTURE



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | <p>Pôles de Douvres-la-Délivrande et de Courseulles-sur-Mer</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Un développement de l'urbanisation prioritaires sur ces deux pôles ● Accueil d'au moins 58% des logements produits d'ici à 2040 (au minimum : 33% pour Douvres et 25% pour Courseulles) ● Soutenir le fonctionnement de la pépinière et de l'hôtel d'entreprises existants - réfléchir à la création de nouvelles structures de ce type ● Permettre des projets de développement de nouvelles installations commerciales |  | <p>Zones d'activités et commerciales pouvant se développer</p> |
| | |  | <p>Zones d'activités à densifier et à optimiser</p> |
| | |  | <p>Accompagner le port départemental de Courseulles-sur-Mer</p> |
| | |  | <p>Étendre l'attrait touristique au-delà du littoral - renforcer les liens entre terre et mer</p> |
| | |  | <p>Promouvoir la découverte de la Seulles et de la Mue</p> |
| | | | <p>Soutenir les besoins d'une activité agricole en pleine transition</p> |



2

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

De quoi s'agit-il ?

Cœur de Nacre, territoire littoral, doit apprendre à faire face à un contexte très incertain lié au changement climatique. L'érosion du trait de côte et la submersion marine représentent deux menaces bien réelles pour les habitants des zones côtières qui, en plus d'être les plus prisées, sont aussi les plus à risques. C'est le rôle d'un document de planification tel que le PLUi d'évaluer les besoins à venir et de prévoir le cadre dans lequel devra s'inscrire l'urbanisation future. Celle-ci devra tenir compte, non seulement des risques croissants d'érosion et de submersion caractérisant la côte littorale, mais aussi d'autres phénomènes ayant cours en zone rétro-littorale (ruissellements, remontées de nappes, retrait et gonflements d'argiles...). Il est par ailleurs important que la politique portée par la CCCN sur ces sujets s'appuie sur le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé en juin 2023 par les élus du pôle métropolitain.

L'urbanisme et l'aménagement du territoire doivent pleinement intégrer les enjeux environnementaux. Il s'agit de déterminer des objectifs concrets en termes de protection d'une biodiversité rare et fragile sur le territoire de la CCCN. Il est impératif de préserver les terres, aussi bien agricoles que naturelles, pour éviter que la densité humaine et urbaine, déjà forte sur le territoire, n'accentue encore sa pression sur les espèces naturelles, comme sur l'outil agricole.

Le cumul des crises climatique et économique conduit enfin à développer rapidement de nouvelles solutions en matière de production d'énergie. Le contexte actuel de forte hausse des prix renforce cette nécessité. Tous les territoires sont concernés et la CCCN n'y fait pas exception. L'enjeu est de réussir à produire de l'énergie renouvelable et décarbonée tout en limitant l'atteinte portée aux paysages et au cadre de vie.

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

Agir pour réduire la vulnérabilité de la zone littorale

- Aménager et entretenir de nouveaux moyens de défense et de protection contre la submersion marine. Prévoir à cette fin des outils et aménagement naturels, notamment pour la reconstruction des trames menacées de fragmentation.
- Anticiper les besoins futurs de relocalisation progressive des habitations les plus exposées au risque de montée des eaux
- Limiter les constructions nouvelles qui aggraverait la vulnérabilité dans des zones à risques.
- Harmoniser les règles de précaution vis-à-vis du risque de submersion marine entre les communes de Bernières et de Courseulles.



Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir

- Encadrer la constructibilité dans les secteurs sensibles aux risques.
- Limiter l'imperméabilisation des parcelles bâties, notamment par des espaces libres de toute construction et de la végétalisation.
- 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 à limiter autant que possible dans certaines situations qui l'exigent) les rejets sur l'espace public.
- Le traitement des eaux pluviales doit par ailleurs être assuré dans les zones où les équipements adéquats peuvent être installés (essentiellement les zones d'activités), de façon à éviter une pollution de la ressource souterraine.



Prévoir l'évolution des risques à venir

- Maintenir des zones tampons entre les secteurs bâtis pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets d'îlots de chaleur.
- Anticiper les changements annoncés dans le cadre des projets de constructions en vallée et sur le littoral où l'eau présente des risques majeurs.
- Préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...) qui permettent de réguler

les eaux de ruissellement et d'en limiter les effets dévastateurs, tout en prenant en compte les règles déjà en vigueur pour la profession agricole.

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

Poursuivre une réduction forte et progressive de la consommation foncière nouvelle pour atteindre l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols

- Accompagner des projets d'ouverture à l'urbanisation déjà amorcés depuis plusieurs années et portés dans une logique d'intérêt général pour le territoire intercommunal.
- Définir les moyens d'atteindre une réduction progressive et significative de la consommation foncière nouvelle en appliquant un projet de long terme, mûri et partagé collectivement au sein de la CCCN et soutenant des besoins essentiels pour le territoire, notamment en matière de renouvellement démographique et de création d'emplois locaux.
- Répartir sur deux décennies (2021-2040) une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'un maximum de 90ha, permettant ainsi d'inscrire la CCCN dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF fixé par le SCoT de Caen Normandie Métropole pour l'ensemble du territoire métropolitain. S'agissant de la CC Cœur de Nacre, le PADD fixe ainsi à 60ha la limite maximale de consommation d'ENAF pour la période 2021-2030, puis à 30ha pour la période 2031-2040.
- Des objectifs qui s'appliquent à la fois aux besoins fonciers dédiés à l'habitat, aux équipements publics, ainsi qu'à l'activité économique d'une manière générale.

Assurer la production nécessaire de logements sur le territoire tout en limitant le recours à du foncier « nouveau »

- Contenir du mieux possible les enveloppes bâties constituées en encadrant les extensions urbaines et en les priorisant en fonction de la typologie des communes.
- Soutenir la densification du tissu bâti existant en fixant des seuils minimums pour une production de logements, à prioriser au sein du foncier potentiellement densifiable.
- En cohérence avec la polarisation définie à travers le premier objectif du présent PADD, appliquer des densités bâties permettant d'optimiser l'usage du foncier pour les futures opérations encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Permettre des densités bâties supérieures « dans certains cas de figure (en fonction de la localisation, de la catégorie de commune, du type de projet...) »

pour renforcer la capacité de la CCCN à atteindre l'objectif majeur de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Agir pour la rénovation du parc ancien et dégradé en s'appuyant notamment sur l'étude habitat conduite par l'intercommunalité.
- Anticiper l'apparition de potentielles friches urbaines afin de les mobiliser et de produire ainsi des opérations neutres en consommation foncière.

Pour un développement urbain intelligent dans sa gestion de l'espace

- Soutenir les opérations d'aménagement développées dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant.
- Empêcher les développements urbains conduisant à l'enclavement d'espace agricoles.
- Retenir des espaces dédiés de façon durable à l'activité agricole.

Aménager le territoire dans le respect de la loi Littoral

- N'autoriser les extensions urbaines qu'en continuité directe des agglomérations littorales identifiées par le SCoT et le diagnostic territorial.
- Appliquer des règles d'urbanisme respectant la bande littorale des 100 mètres et les espaces proches du rivage et tenant également compte des « rangs » d'urbanisation présents et de leur impact (variable) sur le paysage littoral.
- Préserver les coupures d'urbanisation littorales identifiées, ainsi que les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
- Déterminer des choix d'aménagement en cohérence avec la capacité d'accueil des communes littorales du territoire.



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

Protéger des milieux naturels rares et précieux

- 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 qui permettront de la renforcer à



terme, y compris en milieu urbanisé (haies, bosquets, talus, noues...).

- Conduire des opérations d'urbanisme qui tiennent compte des corridors nocturnes et dont l'éclairage extérieur sera conçu pour réduire l'impact sur la trame noire.
- Protéger la trame bleue et tout ce qui la compose (mares, cours d'eau, vallées, zones humides, littoral) à travers des règles adaptées (distances de recul, zones non aedificandi, protections paysagères et écologiques...).
- Protéger strictement les sites Natura 2000 et autres espaces naturels à haute valeur ajoutée (Cap Romain, vallées de la Seulles et de la Mue, marais de la Rive et du Platon, falaises, dunes...).
- Protéger la trame prairiale et arborée des vallées, seules zones véritablement épargnées par l'urbanisation et l'agriculture productiviste.

Planter et replanter

- Inciter fortement à la plantation de nouveaux arbres sur le territoire pour lutter contre les îlots de chaleur, participer à l'absorption de dioxyde de carbone ou encore pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales grâce au système racinaire.
- Appliquer un principe incontournable de replantation systématique de chaque arbre abattu, quelles qu'en soient les raisons.

Pour un développement urbain qui intègre pleinement le naturel

- 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

Réduire significativement les besoins en énergie

- Soutenir la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (publics, logement, activités économiques).
- Promouvoir la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂.
- Encourager le bioclimatisme en édictant des règles qui optimisent l'apport solaire dans les futures constructions.
- Végétaliser les parcelles et les sites d'opérations pour réduire les îlots de chaleur et de fait, les besoins en énergie liés aux installations de rafraîchissement.
- 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.

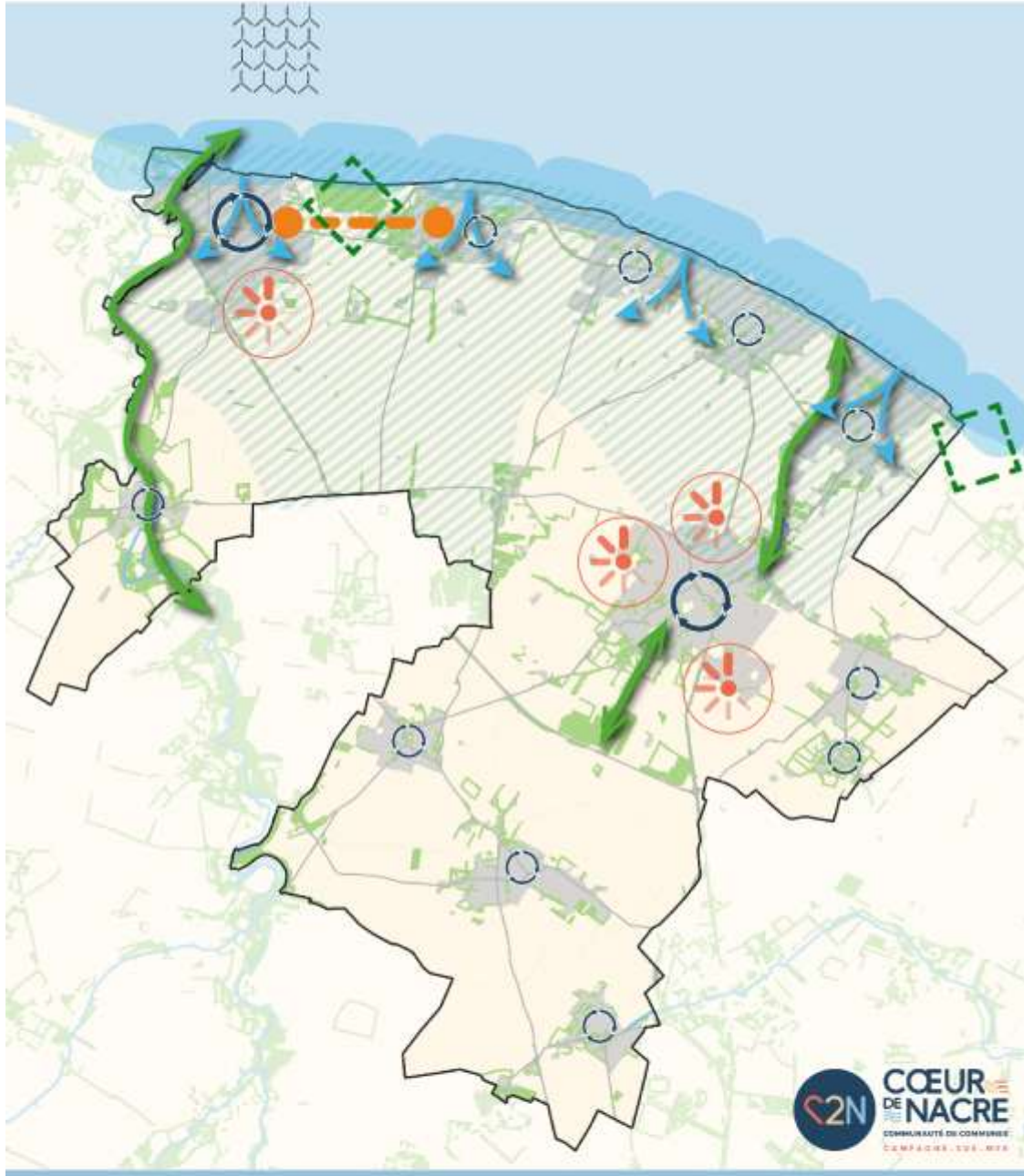


Afficher ses ambitions pour une production locale d'énergies renouvelables et décarbonées, dans le respect de la qualité de vie et des paysages

- Viser, d'ici à 2040, un territoire produisant des énergies renouvelables dans des proportions équivalentes à sa consommation (« territoire 100% énergies renouvelables » et « 0% d'émission carbone en 2050 »).
- Soutenir le développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.
- Accompagner des solutions de valorisation des biodéchets, de bois-énergie...
- Encadrer strictement l'installation de petites éoliennes (inférieures à 12 mètres).
- Le parc éolien en mer du Calvados, développé au large de Courseulles-sur-Mer, entraîne un impact non négligeable pour les paysages du territoire. La CCCN rappelle ici son attachement à traduire localement les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) portés par Caen Normandie Métropole. En parallèle, les élus communautaires considèrent qu'il est important de limiter autant que possible l'impact des dispositifs de production d'énergie sur les paysages d'un territoire qui est par ailleurs densément peuplé. Le PLUi devra donc permettre d'accompagner les projets visant à produire des énergies renouvelables, tout en veillant à les encadrer pour préserver les paysages et la qualité de vie des habitants du territoire.

Carte de synthèse de l’Axe 2

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 Loi 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

3

AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE QUI OFFRE UN HAUT NIVEAU DE QUALITE DE VIE

De quoi s'agit-il ?

Les orientations développées dans ce troisième axe traduisent la volonté de répondre aux besoins de la population locale en matière d'équipements, de services, de mobilités ou encore de moyens de communication. Il s'agit par ailleurs de fixer des objectifs en faveur de la nécessaire protection des paysages et du patrimoine architectural du territoire, potentiellement menacés par une urbanisation incontrôlée.

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

Accompagner l'essor des modes doux

- Enrichir le maillage d'infrastructures dédiées aux mobilités douces telles qu'inscrites dans le schéma de mobilités actives communautaire.
- Étudier la mobilisation, voire à la requalification de certains chemins ruraux pour compléter le maillage existant.
- Sécuriser les pistes cyclables, notamment par la suppression des entrées charretières qui traversent les parcelles agricoles en privilégiant les accès par les chemins ruraux existants.
- Améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements publics et aux services.
- Offrir une alternative réelle et sécurisée à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements internes au territoire (covoiturage, autopartage, bus à haute intensité...).
- Prioriser l'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.



Penser l'urbanisme en fonction des besoins en mobilités

- 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 des véhicules dans les rues alentour.
- Porter un urbanisme qui applique une logique de hiérarchisation des voies de circulation à l'échelle des bourgs et qui peut s'accompagner, le cas échéant, d'une piétonnisation des rues adjacentes aux projets ou de zones de rencontres prioritaire pour les piétons, puis les vélos.

S'appuyer sur des équipements structurants pour proposer des solutions de mobilités alternatives et efficaces dans une optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Améliorer les capacités de déplacements entrants et sortants de Cœur de Nacre en s'appuyant notamment sur l'aire multimodale implantée au niveau du carrefour routier du Nouveau Monde, celle-ci devant permettre de fluidifier le trafic routier.
- Accroître l'usage des transports en commun et soutenir le développement du covoiturage notamment à partir, là encore, de l'aire multimodale du Nouveau Monde.
- Développer des solutions d'autopartage.
- Faire en sorte que l'usage de la voiture n'augmente pas sur le territoire, malgré la hausse attendue du nombre d'habitants.



Anticiper les besoins en stationnements

- Tenir compte du fait que la CCCN est et restera un territoire où les véhicules motorisés et individuels sont majoritaires sur les voies de circulation. Prévoir à cette fin des espaces de stationnement suffisants sur les parcelles privées afin d'éviter un report sur l'espace public.
- Créer 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.
- 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

Stimuler des projets novateurs dans leur conception

- Eviter, là où c'est possible, les projets composés à 100% d'habitat et y favoriser la mixité fonctionnelle. Une mixité qui doit dans tous les cas être renforcée au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer.
- Porter des projets efficaces dans leur organisation (implantation des constructions, mutualisation des besoins actuels et futurs, traitement des eaux pluviales/conception des espaces publics, optimisation de l'espace...).

Veiller à la qualité (urbaine et environnementale) au sein des opérations produisant de l'habitat

- Définir des règles pour faire en sorte que la densité bâtie appliquée dans les futures opérations n'entame pas la qualité de vie (maintien d'espaces libres, application d'un ratio d'espaces artificialisables sur un même terrain d'opération, diversifier les formes urbaines, les usages, produire différents types d'habitat dans une même opération pour appliquer différentes densités...).
- Savoir préserver des espaces de respiration essentiels dans l'enveloppe bâtie en conciliant constructibilité et maintien d'un caractère rural cher aux villages.



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

Un niveau d'équipements qui doit être cohérent avec les ambitions affichées pour le territoire

- S'appuyer sur les outils réglementaires et mis en place par les partenaires institutionnels (État, Région, Département) pour dynamiser les centres-bourgs.
- Créer de nouveaux équipements structurants dédiés aux sports ou à la culture.
- Faire que chaque village puisse disposer d'équipements divers pour répondre aux besoins occasionnels des habitants et notamment des jeunes générations.
- Anticiper l'évolution des équipements existants et définir les moyens de répondre aux besoins futurs.
- Fournir une qualité de réseaux numériques à la hauteur des attentes pour "fixer" davantage d'actifs au quotidien sur le territoire.

- En lien avec les objectifs précédents concernant la capacité à s'adapter au dérèglement climatique en zone littorale : 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 pour permettre leur usage à destination des communes.

Des services qui doivent être à la hauteur des enjeux

- Préserver une offre de soins qualitative et de proximité sur le territoire de demain.
- Faciliter le développement des services de proximité destinés aux familles (périscolaire, maisons d'assistantes maternelles, crèche, Lieu d'Accueil Enfant-Parent – LAEP...).
- Améliorer les capacités des structures de prise en charge pour faire face aux enjeux du vieillissement de la population.

Pour un usage et un traitement de l'eau optimale dans un contexte de menace grandissante sur cette ressource vitale

- 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.
- 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 le « grand » paysage

- Protéger les panoramas significatifs en définissant des zones agricoles strictement inconstructibles au niveau des secteurs paysagers les plus sensibles.
- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Conserver, depuis les zones bâties comme non bâties, les vues sur les éléments structurant le paysage (mer, clochers...).
- Développer l'urbanisation au niveau des villages et centre-bourgs, plutôt que par mitage des espaces agricoles et naturels.
- Être vigilant en cas de construction nouvelle sur des points hauts.



- Porter une attention particulière aux constructions qui pourraient se faire dans la vallée de la Mue.
- Protéger les éléments naturels qui servent de repères dans le paysage (bosquets, alignements boisés, marais, dunes, falaises...).
- Minimiser l'impact paysager des équipements de communication.

Travailler à des transitions paysagères de qualité

- 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.

Respecter l'identité bâtie et les formes urbaines existantes

- Protéger l'architecture caractéristique des centres-bourgs et faire en sorte que les nouvelles constructions s'y adaptent.
- Encourager et préserver les caractéristiques locales en termes d'architecture et d'aspects extérieurs.
- Maintenir dans les villages des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire.
- Fixer des exigences quant à la qualité des matériaux utilisés pour les constructions nouvelles.

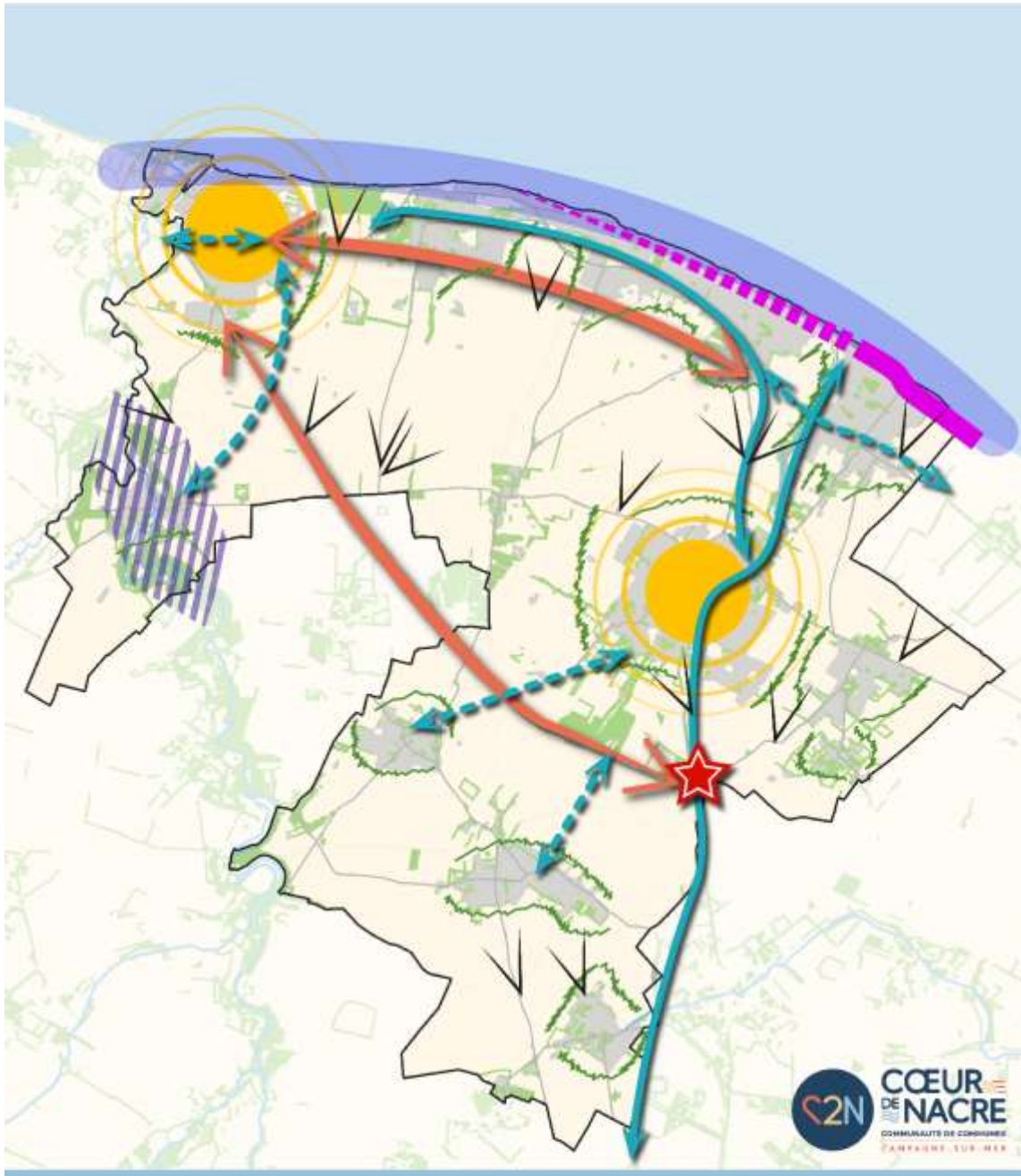
Protéger un patrimoine commun

- Recenser le patrimoine bâti qui mérite une protection particulière et aider à sa restauration lorsque cela est nécessaire.
- Valoriser les biens qui participent au devoir de mémoire.
- Porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral et aux constructions implantées sur le front de mer.
- Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial afin d'en assurer la préservation.
- En cas de réhabilitation du bâti ancien, veiller à ce que celle-ci soit adaptée aux enjeux environnementaux dans un contexte de changement climatique, sans pour autant sacrifier l'architecture et l'aspect extérieur du bâtiment.



Carte de synthèse de l'Axe 3

AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE QUI OFFRE UN HAUT NIVEAU DE QUALITE DE VIE



-  Enrichir le maillage d'infrastructures dédiées aux mobilités douces
-  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
-  Améliorer les capacités de déplacements en s'appuyant sur l'aire multimodale du Nouveau Monde
-  Renforcer la mixité fonctionnelle au niveau des pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-Mer
-  Protéger les panoramas importants (ouvertures paysagères)
-  Porter une attention particulière aux constructions qui pourraient se faire dans la vallée de la Mue
-  Protéger les éléments naturels qui servent de repères dans le paysage
-  Aménager des lisières boisées denses en bordure des villages et des opérations de constructions
-  Porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral



PLUI

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES