

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>33</b>
<b>CONCERTATION.....</b>	<b>35</b>
<b>CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE D'URBANISME .....</b>	<b>37</b>
<b>A. DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE .....</b>	<b>42</b>
<b>1 PRESENTATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>43</b>
<b>1.1 Situation géographique .....</b>	<b>43</b>
<b>1.2 Contexte territorial .....</b>	<b>45</b>
<b>1.3 Accessibilité et desserte routière.....</b>	<b>48</b>
<b>2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>50</b>
<b>2.1 Le SCoT.....</b>	<b>50</b>
<b>2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....</b>	<b>50</b>
<b>2.3 Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orne Aval - Seulles.....</b>	<b>51</b>
<b>2.4 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie.....</b>	<b>53</b>
<b>2.5 Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire .....</b>	<b>53</b>
<b>2.6 Le Plan Régional de l'Agriculture Durable .....</b>	<b>54</b>
<b>2.7 Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées.....</b>	<b>54</b>
<b>2.8 Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés du Calvados.....</b>	<b>55</b>
<b>2.9 Dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie.....</b>	<b>55</b>
<b>3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE (SOURCE : INSEE 2013).....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 Caractéristiques démographiques.....</b>	<b>56</b>
3.1.1 <i>Importance et évolution de la population .....</i>	<i>57</i>
3.1.2 <i>Structure par âge .....</i>	<i>58</i>
3.1.3 <i>La taille des menages.....</i>	<i>59</i>
<b>3.2 Caractéristiques des logements.....</b>	<b>61</b>
3.2.1 <i>Composition du parc immobilier et statut d'occupation.....</i>	<i>61</i>
3.2.2 <i>Taille et évolution du parc immobilier.....</i>	<i>63</i>
<b>3.3 Activités économiques .....</b>	<b>65</b>
3.3.1 <i>Population active.....</i>	<i>65</i>
3.3.2 <i>Agriculture.....</i>	<i>72</i>
3.3.3 <i>Développement économique / Services / Equipements.....</i>	<i>78</i>
3.3.4 <i>Installations classées pour la protection de l'environnement.....</i>	<i>97</i>
<b>4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....</b>	<b>98</b>
<b>4.1 Analyse urbaine .....</b>	<b>98</b>
4.1.1 <i>Le centre bourg.....</i>	<i>99</i>
4.1.2 <i>Les opérations d'ensemble .....</i>	<i>102</i>
4.1.3 <i>L'urbanisation diffuse : La maison individuelle.....</i>	<i>104</i>
4.1.4 <i>Les lotissements .....</i>	<i>106</i>
4.1.5 <i>Le port de Courseulles-sur-Mer / Les quais.....</i>	<i>107</i>
<b>4.2 Eléments historiques et architecturaux d'intérêt .....</b>	<b>108</b>
4.2.1 <i>Les Monuments historiques.....</i>	<i>108</i>
4.2.2 <i>Sites archéologiques.....</i>	<i>109</i>
4.2.3 <i>Patrimoine bâti d'intérêt .....</i>	<i>110</i>
<b>4.3 Organisation et fonctionnement.....</b>	<b>111</b>
4.3.1 <i>Infrastructures de transports et déplacements.....</i>	<i>111</i>

4.3.2	Autres infrastructures .....	116
<b>5</b>	<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION .....</b>	<b>117</b>
<b>5.1</b>	<b>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b>	<b>117</b>
5.1.1	Consommation par vocation .....	119
5.1.2	Consommation par Typologie .....	120
<b>5.2</b>	<b>Analyse des capacités de densification .....</b>	<b>121</b>
<b>6</b>	<b>APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986.....</b>	<b>123</b>
<b>6.1</b>	<b>Inconstructibilité dans les espaces remarquables.....</b>	<b>124</b>
<b>6.2</b>	<b>Les coupures d'urbanisation .....</b>	<b>124</b>
<b>6.3</b>	<b>La bande des 100 mètres .....</b>	<b>126</b>
<b>6.4</b>	<b>Les Espaces Proches du Rivage.....</b>	<b>127</b>
<b>6.5</b>	<b>Les possibilités d'urbanisation .....</b>	<b>128</b>
6.5.1	Extension de l'urbanisation .....	128
6.5.2	Bâtiments isolés.....	128
6.5.3	Hameaux.....	128
6.5.4	Village .....	128
6.5.5	Agglomération.....	129
6.5.6	Hameau nouveau intégré à l'environnement .....	129
6.5.7	Extension limitée de l'urbanisation.....	129
<b>6.6</b>	<b>Capacité d'accueil d'un territoire .....</b>	<b>130</b>
6.6.1	L'équilibre entre secteurs urbanisés et zones naturelles et agricoles.....	130
6.6.2	Le caractère des lieux.....	130
6.6.3	La préservation des milieux naturels.....	130
6.6.4	Les ressources locales en matière d'équipements .....	130
<b>B.</b>	<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>132</b>
<b>1</b>	<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET RISQUES NATURELS.....</b>	<b>133</b>
<b>1.1</b>	<b>Caractéristiques physiques .....</b>	<b>133</b>
1.1.1	La géologie.....	133
1.1.2	La topographie .....	134
1.1.3	Hydrographie.....	135
1.1.4	Zones humides.....	136
1.1.5	Qualité des eaux.....	137
1.1.6	Climat, qualité de l'air et énergie.....	140
<b>1.2</b>	<b>Risques naturels .....</b>	<b>142</b>
1.2.1	Débordement de cours d'eau.....	142
1.2.2	Remontée de nappe souterraine.....	143
1.2.3	Les risques de submersion marine / PPRL.....	144
1.2.4	Mouvements de terrains.....	145
1.2.5	Chute de blocs .....	146
1.2.6	Retrait et gonflement des sols argileux.....	146
1.2.7	Sismicité.....	147
<b>2</b>	<b>LE MILIEU NATUREL .....</b>	<b>148</b>
<b>2.1</b>	<b>La végétation .....</b>	<b>148</b>
<b>2.2</b>	<b>Les milieux sensibles du territoires.....</b>	<b>151</b>
2.2.1	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	153
2.2.2	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).....	155
2.2.3	Site Natura 2000 .....	156
2.2.4	Espaces naturels sensibles.....	156
<b>3</b>	<b>ANALYSE PAYSAGERE .....</b>	<b>157</b>
<b>3.1</b>	<b>Contexte juridique et démarche .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2</b>	<b>Les entités paysagères.....</b>	<b>157</b>

<b>4</b>	<b>PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....</b>	<b>163</b>
4.1	<b>Contexte règlementaire .....</b>	<b>163</b>
4.2	<b>Continuités écologiques définies par les documents d'ordre supérieur.....</b>	<b>164</b>
4.2.1	<i>D'après le SRCE de Basse-Normandie.....</i>	<i>164</i>
4.2.2	<i>D'après le SCoT du Bessin.....</i>	<i>167</i>
4.3	<b>Cartographie de la Trame Verte et Bleue et schématisation des Continuités écologiques sur le territoire communal .....</b>	<b>168</b>
4.3.1	<i>Méthodologie de l'identification et de la cartographie de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de Courseulles-sur-Mer.....</i>	<i>168</i>
4.3.2	<i>Les composantes de la Trame Verte et Bleue de Courseulles-sur-Mer.....</i>	<i>169</i>
4.3.3	<i>Cartographie de la Trame Verte et Bleue et schématisation des continuités écologiques sur Courseulles-sur-Mer</i>	<i>170</i>
4.3.4	<i>Zooms sur la Trame Verte et Bleue.....</i>	<i>174</i>
<b>5</b>	<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>178</b>
<b>6</b>	<b>PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.....</b>	<b>180</b>
6.1	<b>Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>180</b>
6.2	<b>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.....</b>	<b>183</b>
<b>7</b>	<b>HIERARCHISATION ET SPATIALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....</b>	<b>187</b>
7.1	<b>Identification des enjeux .....</b>	<b>187</b>
7.2	<b>Hiérarchisation des enjeux .....</b>	<b>188</b>
7.3	<b>Spatialisation des enjeux .....</b>	<b>188</b>
<b>C.</b>	<b>ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU.....</b>	<b>191</b>
<b>1</b>	<b>BILAN DU PLU ET OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE RETENU.....</b>	<b>192</b>
1.1	<b>Bilan du PLU .....</b>	<b>192</b>
1.2	<b>Choix du PLU.....</b>	<b>204</b>
<b>2</b>	<b>PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>206</b>
2.1	<b>Explication des choix retenus pour établir le PADD et présentation des grandes orientations du PLU .....</b>	<b>206</b>
2.2	<b>La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.101-1, L.101-2 et L.121-1 A 121-3 (dispositions générales) puis L.121-37 du Code de l'Urbanisme.....</b>	<b>207</b>
2.3	<b>Articulation du projet avec les documents supra communaux .....</b>	<b>219</b>
2.3.1	<i>La compatibilité avec le SCoT : zone blanche.....</i>	<i>219</i>
2.3.2	<i>Compâtibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie.....</i>	<i>219</i>
2.3.3	<i>Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Orne Aval – Seullès » .....</i>	<i>220</i>
2.3.4	<i>Prise en compte du Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (conformément à l'article. L.152-3 du Code de l'urbanisme).....</i>	<i>221</i>
2.3.5	<i>Prise en compte du Plan Régional de l'Agriculture Durable .....</i>	<i>222</i>
2.3.6	<i>Prise en compte du Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées.....</i>	<i>223</i>
2.3.7	<i>Prise en compte du Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés du Calvados ...</i>	<i>223</i>
2.3.8	<i>Dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie.....</i>	<i>223</i>
2.4	<b>Choix retenus pour la délimitation des zones .....</b>	<b>224</b>
2.4.1	<i>La zone urbaine (U) .....</i>	<i>224</i>
2.4.2	<i>La zone à urbaniser (AU).....</i>	<i>227</i>
2.4.3	<i>La zone agricole (A).....</i>	<i>230</i>
2.4.4	<i>La zone naturelle (N).....</i>	<i>231</i>
2.5	<b>Les éléments particuliers règlementés dans le règlement.....</b>	<b>233</b>
2.5.1	<i>Les zones humides.....</i>	<i>233</i>
2.5.2	<i>Les emplacements réservés.....</i>	<i>233</i>
2.5.3	<i>Les cheminements doux à conserver ou à créer (art. L. L151-38 du Code de l'Urbanisme).....</i>	<i>234</i>

2.5.4	<i>Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i> .....	234
2.5.5	<i>Les espaces boisés classés (Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)</i> .....	236
2.5.6	<i>Tableau de superficie des zones</i> .....	241
<b>2.6</b>	<b>Choix retenus pour la limitation administrative a l'utilisation du sol (instaurée par le règlement écrit)</b> .....	<b>242</b>
2.6.14	<i>Précisions sur certains points règlementaires</i> .....	244
<b>2.7</b>	<b>Choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de programmation</b> 250	
2.7.1	<i>Les OAP sur le site SUD de la ZAC st-Ursin</i> .....	251
2.7.2	<i>LES OAP sur la zone 1Aub</i> .....	254
2.7.3	<i>Les OAP sur le site Economique sud 1 AUZ (OUest RD 79)</i> .....	257
2.7.4	<i>Les OAP sur le site Economique sud 1 AUZ (est RD 79)</i> .....	260
<b>D.</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES ENVISAGEES</b> .....	<b>263</b>
<b>1</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>264</b>
<b>1.1</b>	<b>Analyse thématique</b> .....	<b>264</b>
1.1.1	<i>Incidences et mesures sur le milieu naturel et les continuités ecologiques</i> .....	264
1.1.2	<i>Incidences et mesures sur la ressource en eau</i> .....	268
1.1.3	<i>Incidences et mesures sur les risques naturels</i> .....	273
1.1.4	<i>Incidences et mesures sur le milieu agricole</i> .....	275
1.1.5	<i>Incidences et mesures sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie</i> .....	277
1.1.6	<i>Incidences et mesures sur certaines notions du développement durable</i> .....	279
<b>1.2</b>	<b>Analyse sectorielle</b> .....	<b>281</b>
1.2.1	<i>Incidences et mesures sur le secteur A (la vallée de la Seullès)</i> .....	282
1.2.2	<i>Incidences et mesures sur le secteur B (Marais de l'Edit)</i> .....	283
1.2.3	<i>Incidences et mesures sur le secteur C (le plateau agricole)</i> .....	284
1.2.4	<i>Incidences et mesures sur le secteur D (la bordure littorale urbanisée)</i> .....	286
1.2.5	<i>Incidences et mesures sur le secteur (la zone urbanisée sur le plateau)</i> .....	288
<b>2</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000</b> .....	<b>290</b>
<b>2.1</b>	<b>Présentation du projet</b> .....	<b>290</b>
<b>2.2</b>	<b>Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000</b> .....	<b>293</b>
<b>2.3</b>	<b>Analyse des effets</b> .....	<b>297</b>
<b>2.4</b>	<b>Mesures prises pour supprimer ou compenser les effets dommageables</b> .....	<b>302</b>
<b>3</b>	<b>MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>303</b>
<b>E.</b>	<b>INDICATEURS DE SUIVI</b> .....	<b>308</b>
<b>F.</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>314</b>
I /	<b>DOSSIER ZAC ST-URSIN</b> .....	<b>315</b>
II /	<b>PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE – COURRIER DE LA DDTM DU CALVADOS</b> .....	<b>320</b>
III/	<b>PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE - COURRIER DE LA MAIRIE DE COURSEULLES</b> .....	<b>321</b>
IV/	<b>PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE – ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 09 AOUT 2017</b> <b>322</b>	
V /	<b>PROJET DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) BESSIN</b> .....	<b>324</b>
VI/	<b>DELIBERATION SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</b> .....	<b>329</b>
VII/	<b>TABLE DE CONCORDANCE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE AU JOURNAL OFFICIEL DU 29/12/2015</b> .....	<b>333</b>

# PREAMBULE

---

## RESUME NON TECHNIQUE

---

*(Ce chapitre correspond à l'alinéa 7 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation soumis à évaluation environnementale, et notamment le « résumé non technique »)*

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques de la commune de Courseulles-sur-Mer ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.

### **A. Cadre de la procédure d'urbanisme**

La commune de Courseulles-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Septembre 2005.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet de 3 modifications.

Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU, le territoire communal a évolué, c'est pourquoi la commune a souhaité lancer la révision de PLU (délibération en date du 12 décembre 2014).

préambule

L'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme est cadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Habitat et Urbanisme du 2 juillet 2003. Ce document permet de définir les orientations de la collectivité et exprime son projet urbain. Le PLU est composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- d'un règlement
- d'un ou plusieurs documents graphiques
- d'annexes écrites et graphiques
- d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains quartiers ou secteurs

Le document d'urbanisme PLU de la commune est concerné par plusieurs lois :

- L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme indiquant les conditions à respecter tout en respectant les objectifs du développement durable (équilibre entre renouvellement urbain, espaces affectés aux activités agricoles ; diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ; prévention des risques naturels prévisibles...),
- Le Grenelle de l'Environnement, qui impose notamment des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mais également la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation,
- L'évaluation environnementale : en application de l'article R104-10 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme de communes littorales doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale,
- Les lois ALUR et LAAF visent à renforcer la protection des espaces agricoles et naturels (analyse de la consommation des espaces, encadrement de la constructibilité en zones A et N) à travers les documents d'urbanisme et à enrayer le grignotage incessant des surfaces.

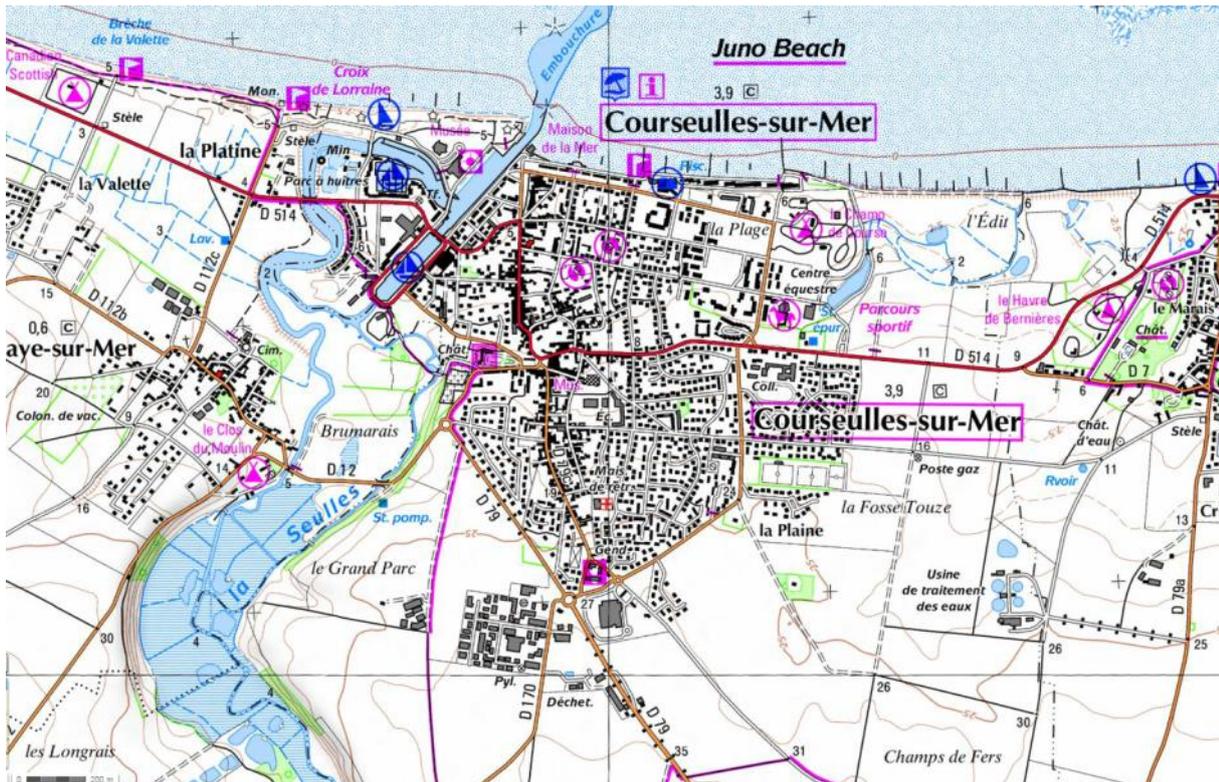
## B. Diagnostic de territoire

### 1. Présentation de la commune

Courseulles-sur-Mer est une commune littorale du Calvados, à l'embouchure du fleuve Seulles. La commune se situe à 22 kilomètres de Bayeux via les RD12 et 127, et de 20 kilomètres de Caen via la RD7.

La superficie communale est de 7,92 km<sup>2</sup> avec une densité de population de 530 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune de Courseulles-sur-Mer appartient à la Communauté de Communes Cœur de Nacre depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017.



Source : IGN

Depuis 1952 et la fermeture de la ligne de Caen à la Mer, aucune voie ferrée ne dessert la commune.

Courseulles-sur-Mer se trouve à l'écart des grands axes structurants du département du Calvados (RN13, A84, A13, etc.). Mais elle est traversée par des routes départementales de bonne qualité (RD514, RD79, RD79c, RD170 et RD12), la reliant dans de bonnes conditions aux axes principaux et aux agglomérations bayeusaine et caennaise.

Le bourg est structuré autour de la RD514, les RD79 et 79c. Les autres voies du territoire communal sont dans l'ensemble des grandes voies et rues qui desservent l'ensemble des quartiers et équipements.

Caen est facilement accessible depuis la commune en empruntant la RD79, puis la RD404 (où le Conseil Départemental a effectué des travaux de sécurisation en 2015) et la RD7 (à 2x2 voies).

On recense plusieurs sentiers de randonnées sur le territoire communal, dont notamment le GR de Pays du tour du Bessin. La dimension historique de la commune (plage du débarquement allié en 1944) induit une forte fréquentation du site, surtout en période estivale.

La commune est traversée l'Eurovélo 4 reliant Roscoff à Kiev (Ukraine) en longeant la côte méridionale de la Manche.

## Axes viaires et ferroviaires principaux autour de la commune



Source : IGN, PLANIS

## 2. Analyse socio-économique

Les principaux éléments à retenir sont les suivants :

### ➤ Caractéristiques démographiques :

- 4221 habitants en 2013
- Evolution démographique très favorable depuis 1968 : + 2283 habitants supplémentaires
- Croissance soutenue par un solde migratoire sur l'ensemble de la période compensant un solde naturel devenu négatif depuis 1999
- Vieillesse importante de la population depuis 2007 avec déprise des plus jeunes et augmentation des séniors
- Desserrement des ménages : 1,9 personne par ménage en 2013
- Augmentation forte des ménages composés d'une seule personne entre 2007 et 2013

### ➤ Caractéristiques des logements :

- En 2013, le parc de logement communal est composé de 5501 logements
- Sur représentation des résidences secondaires et tendance à l'augmentation en 2013
- Croissance du parc de logements vacants mais poids relatif dans le parc global
- Dynamique de la construction sur les 10 dernières années (650 logements construits)
- Typologie des résidences principales en adéquation avec les besoins

### ➤ Activités économiques :

- En 2013, la commune de Courseulles-sur-Mer compte 1610 actifs contre 1618 en 2008, ce qui représente 70,1% de la population communale

- Le territoire se caractérise par la prédominance des activités liées aux commerces, transports, services divers qui concentrent près des ¾ des établissements actifs en 2013. La moitié des établissements implantés sur la commune sont des services, en grande majorité de type TPE employant moins de 10 salariés.
- En 2013, 60,2 % des foyers fiscaux sont imposés sur l'agglomération
- En 2012, en termes de flux, Courseulles-sur-Mer attire près de 797 actifs extérieurs à la commune
- 2 sièges agricoles implantés sur la commune (dont 1 centre équestre)
- Courseulles-sur-Mer est un pôle de commerce et d'équipement structurant avec une influence sur plusieurs communes alentours principalement localisées à l'ouest et au sud
- Les équipements (camping, centre équestre, ...) et les services publics de la collectivité (mairie, école, collège) sont les deux principaux employeurs. Le reste de l'emploi se répartit sur le secteur industriel et commercial
- Les EPHAD et Pierre et vacances enregistrent 80 emplois à eux deux
- Une population active qui diminue et la part des retraités en augmentation

➤ **Equipements / services / tourisme :**

- Large gamme d'équipements et services communaux, leur maintien est un enjeu fort en faveur de l'attractivité du territoire. Cette offre est répartie sur l'ensemble du territoire avec une organisation spécifique par pôle.

On pourrait la décrire de la manière suivante :

- o Centre de la commune : Pôle scolaire et pôle administratif
  - o Frange Est : Pôle de loisirs
  - o Façade littorale : Pôle loisirs et tourisme
  - o Pôle d'équipements de loisirs et touristiques
  - o Entrée sud : Equipements de santé
- 21 équipements liés aux sports, loisirs et culture sont présents sur le territoire en 2015.
  - Un fort potentiel touristique à valoriser et à développer
  - Le territoire offre une certaine diversité d'activités. Celles-ci sont liées :
    - o au littoral (activités balnéaires avec deux bassins représentant 750 emplacements)
    - o à l'histoire (plages du débarquement à proximité), avec l'existence du musée Juno Beach
    - o au tourisme vert et sportif (parc de l'édit, parc du chant des oiseaux, parc Juno Beach, circuits de randonnées, vélo, équitation...)

### **3. Aménagement de l'espace**

- L'espace urbanisé aggloméré de Courseulles-sur-Mer se situe majoritairement au Nord et au centre de la commune. Cet espace est caractérisé par des phases successives d'urbanisation et d'aménagement.
- Le tissu urbain est relativement concentré, dense et diversifié. On distingue :
  - o Un centre ancien dense et homogène au centre de la commune
  - o Des opérations d'ensemble principalement au Nord-Est de la commune
  - o Un bâti remarquable représentatif du caractère balnéaire de la commune
  - o Une urbanisation diffuse sous forme de maisons individuelles
  - o Des lotissements plus récents qui s'organisent à l'Est du bâti ancien
  - o Le port
- Le territoire communal est traversé par 5 départementales :
  - o La RD514 est un axe fortement fréquenté et constitue deux entrées principales sur le territoire à l'est et à l'ouest. Elle n'est pas classée voie à grande circulation mais elle a fait l'objet de nombreux aménagements par le Conseil Départemental afin de préserver sa performance et améliorer les conditions de sécurité et d'usage. Elle a fortement structuré le paysage de la commune, support d'une urbanisation importante.

- La RD170 traverse le territoire par le sud au niveau de la ZA depuis la RD22 en traversant les communes de Thaon, Fontaine-Henry, Reviers.
  - La RD12 traverse la commune par le Sud-Ouest en longeant et traversant la vallée de la Seulles. Elle relie Bayeux à Courseulles-sur-Mer en passant par Banville, Tierceville, Villiers-le-Sec.
  - La RD79 traverse le territoire par le Sud depuis St-Contest en passant par Colomby-sur-Thaon, Basly, Bény-sur-Mer.
  - La RD79c, parallèle à la RD79, traverse le territoire sur une petite portion. Elle fait un lien entre la RD170 et la rue de la Mer. Elle structure un front bâti dense et ancien de la commune.
- Transport scolaire : La commune est desservie par les lignes des Bus Verts du Conseil Régional n°3 et 3 Express et 74, ainsi que par les lignes scolaires n°103, 104, 174 et 175.

## C. Etat initial de l'environnement

### 1. Synthèse

Le territoire de Courseulles-sur-Mer est caractérisé par un paysage aux unités très marquées constitué par :

- La zone urbanisée dense du bourg de Courseulles-sur-Mer, sur la partie Nord-Ouest,
- La plaine agricole sur la partie Sud du territoire,
- La vallée de la Seulles en bordure Ouest,
- La frange littorale étroite,
- Les marais arrière-littoraux situé au Nord-Est.

Les différents risques naturels recensés sont :

- des zones inondables,
- des risques de remontée de nappe,
- des risques de submersion marine (PPRL Bessin en cours d'élaboration),
- des chutes de blocs,
- des retraits et gonflements des argiles et glissements de terrain.

La présence de la vallée de la Seulles sur la bordure Ouest du territoire communal apporte une diversification et un intérêt écologique, faunistique et floristique qui a engendré une reconnaissance environnementale de ce milieu et des mesures de protection :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 :
  - o Basse vallée de la Seulles
  - o Coteaux calcaires de la Basse Seulles
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :
  - o Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue
- Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) :
  - o Basse vallée de la Seulles

L'ensemble des zones de risques et des zones d'intérêt environnemental se superposent essentiellement dans la vallée de la Seulles, et dans une moindre mesure dans la dépression humide arrière-littorale située à l'Est du bourg de Courseulles-sur-Mer.

La commune dispose de nombreuses zones prédisposées à la présence de zones humides présents là aussi dans la vallée de la Seulles et la dépression arrière-littorale.

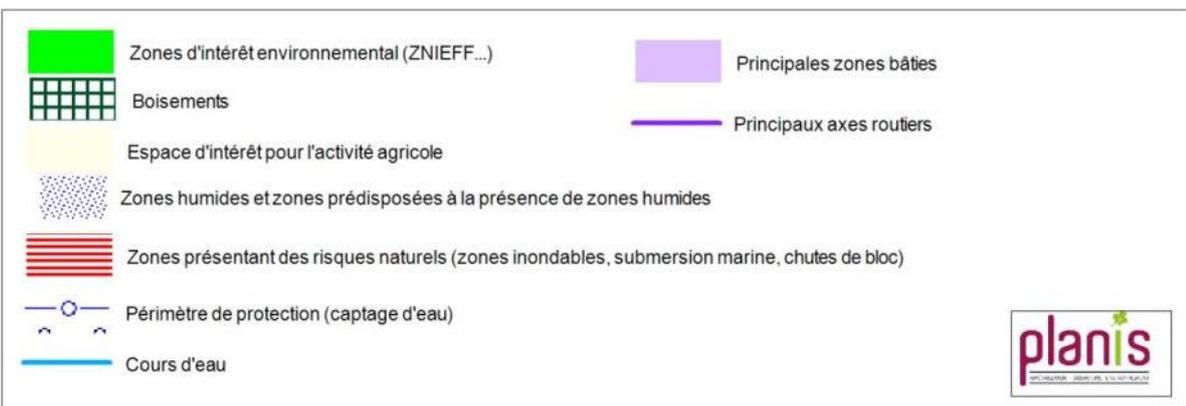
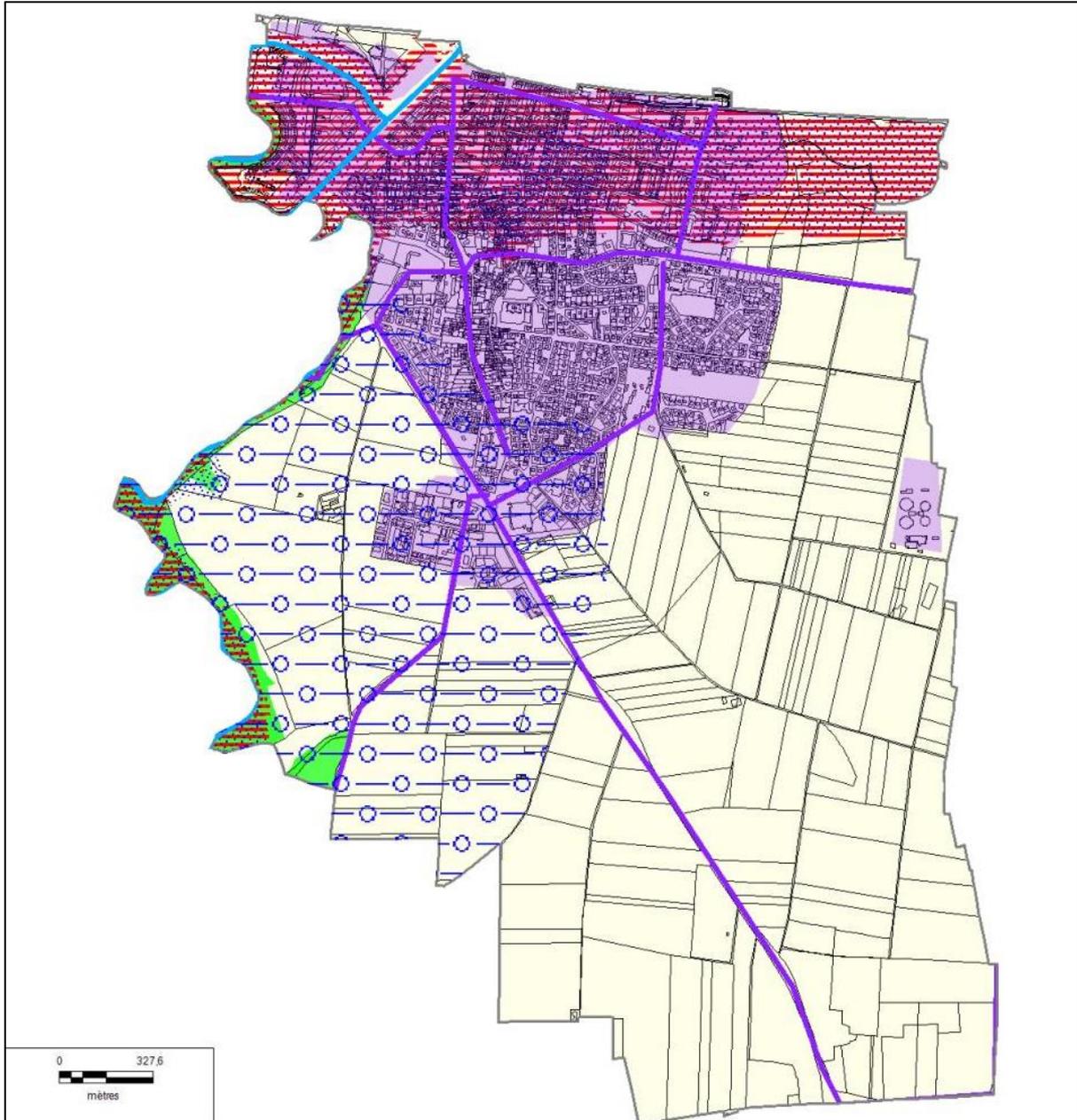
Par ailleurs, le territoire présente quelques petits boisements, mais ceux-ci sont peu significatifs. Ils sont situés dans des secteurs à fortes pentes, sur les coteaux de la vallée de la Seulles.

La grande majorité du territoire a un moindre intérêt environnemental en comparaison de la vallée de la Seulles et de la dépression arrière-littorale, et est plutôt vouée à l'activité agricole. Ce secteur agricole est caractérisé par un paysage très ouvert du fait de la quasi-absence de haies.

La commune est concernée par des périmètres de protection pour l'alimentation en eau potable, avec les forages dits de La Fontaine aux malades au Nord-Ouest du territoire.

Ainsi, le territoire de Courseulles-sur-Mer comporte de nombreux secteurs à enjeux qu'il faudra prendre en compte dans les projets d'urbanisation.

**Synthèse de l'état initial de l'environnement**



---

## 2. Continuités écologiques

Les continuités écologiques de la commune de Courseulles-sur-Mer sont schématisées sur la carte ci-après.

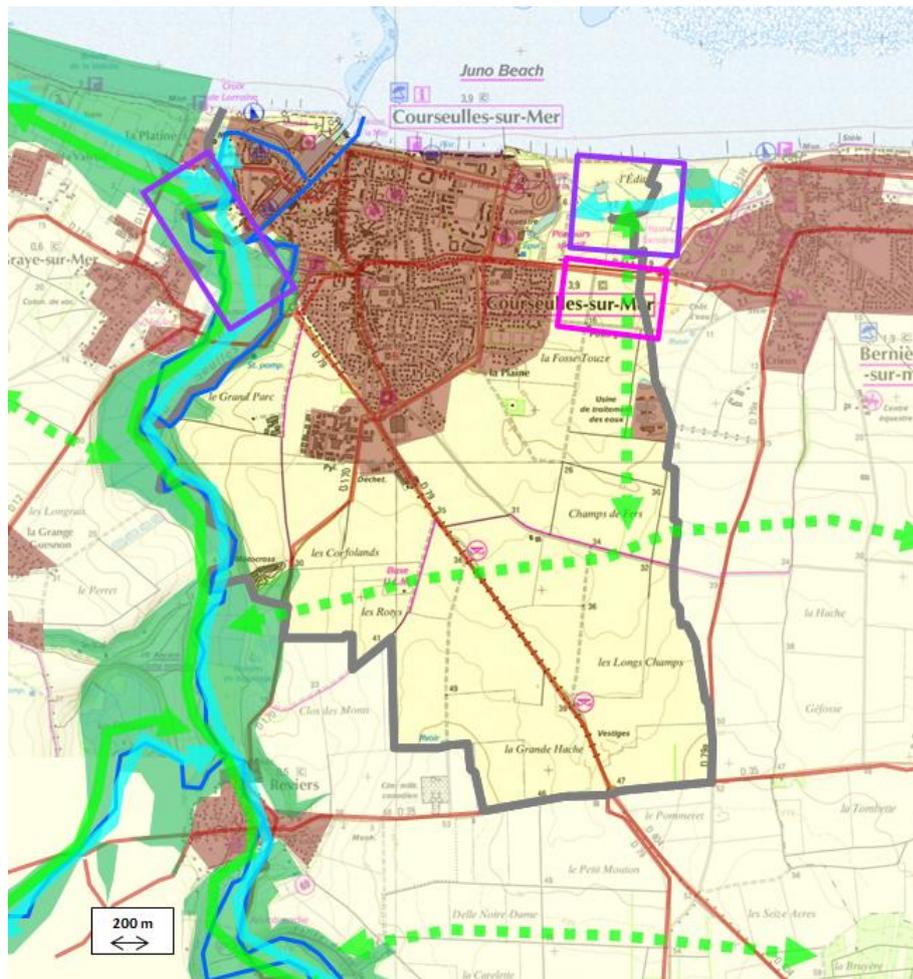
On y identifie :

- des continuités écologiques de milieux humides, dont le positionnement se calque sur les cours d'eau, les fonds de vallée, et les zones humides attenantes. Il s'agit des continuités les plus faciles à identifier ;
- des continuités écologiques terrestres qui sont plus difficiles à positionner, car les espèces faunistiques sont nombreuses (avifaune, mammifères...) et ont la capacité d'emprunter l'ensemble du territoire. Elles emprunteront néanmoins de façon privilégiée les secteurs où la végétation est la plus abondante (exemple : les secteurs où le maillage bocager est dense) et la plus diversifiée (exemple : les territoires de biodiversité remarquable tels que les boisements, les fonds de vallée), mais également les chemins bordés de haies qui permettent une circulation « dissimulée ». On notera également que les espèces emprunteront les plus courts chemins entre deux réservoirs de biodiversité (exemple : entre 2 boisements). A l'inverse, ces espèces éviteront (mais pas complètement) les secteurs urbanisés (éléments fragmentant). Par ailleurs, selon les espèces, les passages empruntés sont variables d'une espèce à l'autre, voir changeants dans le temps. C'est pourquoi à la légende de « continuité écologique terrestre », il est ajouté la mention de « majeur » mais également de « présumée ». On notera, que la trame bleue sert très souvent de support à la trame verte, c'est pourquoi les deux continuités se superposent régulièrement.

Les principaux axes routiers et les principales zones urbanisées attenantes forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). La proximité ou le croisement d'éléments fragmentant avec les continuités écologiques a permis d'identifier les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (rectangles roses sur la carte ci-après) afin de maintenir les continuités écologiques existantes (coupure d'urbanisation entre Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer) ;
- Des secteurs à enjeux de continuité écologique pour les milieux humides (rectangles violets sur la carte ci-après) où le développement de l'urbanisation devra être limité si possible aux enveloppes existantes et devra éviter d'empiéter sur les secteurs humides (vallée de la Seulles, dépression arrière-littorale à l'Est de Courseulles-sur-Mer).

**Schématisation des continuités écologiques de Courseulles-sur-Mer**



-  Territoire de biodiversité remarquable
-  Territoire de biodiversité ordinaire
-  Continuités écologiques terrestres majeures
-  Continuités écologiques terrestres mineures ou présumées
-  Continuités écologiques de milieux humides majeures
-  Obstacle créant une rupture dans la continuité écologique
-  Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide : ruptures existantes à limiter
-  Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques existantes

Réalisation : PLANIS

### 3. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

#### ➤ Perspectives d'évolution

Il s'agit ici de dégager les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de nouveau document, correspondant à un « scénario au fil de l'eau ». Pour ce faire, il est nécessaire de s'appuyer sur les tendances passées.

L'analyse de l'état initial de l'environnement fait apparaître différentes tendances d'évolution par rapport à l'état actuel, qui sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Situation actuelle	Tendance
<b>Caractéristiques physiques et risques naturels</b>		
<b>Géologie</b>	- Un sous-sol à dominante calcaire	/
<b>Topographie</b>	- Une topographie qui compartimente le territoire (vallée de la Seulles, plateau agricole, marais de l'Edit, zone arrière-littorale en dépression)	/
<b>Hydrographie</b>	- Peu de cours d'eau - La Seulles borde la limite Ouest de la commune	/
<b>Zones humides</b>	- Des zones humides concentrées dans la vallée de la Seulles et le marais de l'Edit	Tendance générale de disparition des zones humides
<b>Ressources en eau (AEP)</b>	- Présence de forages en bordure Ouest du territoire, qui sont exploités pour l'AEP. Ils disposent de périmètres de protection. Les analyses d'eau montrent des dépassements de la valeur des nitrates, qui oblige à un mélange avec des eaux d'une autre collectivité - L'eau distribuée aux habitants de Courseulles-sur-Mer provient du syndicat de production RésEau.	Stabilisation de la valeur des nitrates Extension de l'urbanisation en partie dans le périmètre éloigné Augmentation du volume d'eaux à distribuer avec l'augmentation du nombre d'habitants
<b>Eaux de baignade</b>	- Eaux de baignade de qualité excellente	Amélioration sur le long terme observée
<b>Eaux des zones conchylicoles</b>	- Concernant les huîtres et les moules, les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe	/
<b>Eaux usées</b>	- Les eaux sont envoyées à la station d'épuration de Bernières, située sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Sa capacité nominale est de 97000 EH et de 16400 m <sup>3</sup> /j. Le volume journalier moyen traité en 2015 était de 4231 m <sup>3</sup> .	Augmentation du volume des eaux usées à traiter avec l'augmentation du nombre d'habitants, que la station d'épuration est en mesure de traiter car elle dispose d'une capacité résiduelle importante
<b>Climat</b>	- Climat océanique	Changement climatique à l'échelle globale qui peut avoir des répercussions au niveau local
<b>Qualité de l'air</b>	- Une qualité de l'air assez bonne grâce à la proximité de la mer et à l'absence d'industrie lourde sur le territoire	Une augmentation future du nombre d'habitants peut entraîner une augmentation de l'utilisation des véhicules et des appareils de chauffage, entraînant une plus grande quantité de rejets de particules polluantes
<b>Energie</b>	- Projet d'un parc éolien en mer	Augmentation de la part des énergies renouvelables
<b>Nuisances sonores</b>	- Nuisances sonores liées à la circulation routière et aux zones d'activités	Augmentation des nuisances sonores avec l'augmentation future de la population (augmentation du nombre de véhicules)
<b>Risques naturels</b>	- Présence de risques d'inondation, de submersion marine et de remontée de nappe, concentrés dans la zone arrière-littorale (y compris urbanisée) et dans la vallée de la Seulles	Mauvaise gestion des risques par la non prise en compte d'une partie de ceux-ci (Les zones de submersion marine n'étaient pas prises en compte dans le document d'urbanisme antérieur), pouvant engendrer des accidents

<b>Milieu naturel / Paysage / Continuités écologiques</b>		
<b>Végétation</b>	- Eléments naturels très peu présents, en lien avec une activité agricole intensive représentée par de très nombreuses cultures - Les éléments naturels se concentrent dans la vallée de la Seulles et le marais de l'Edit : ils apportent de la diversité au territoire	Diminution des éléments naturels Banalisation de la biodiversité
<b>Milieux sensibles</b>	- Les zones d'intérêt environnemental se concentrent dans la vallée de la Seulles : ZNIEFF, APPB - Proximité d'un site Natura 2000 présent sur Graye-sur-Mer	Préservation des milieux naturels sensibles de la vallée de la Seulles grâce à la protection APPB existante
<b>Paysage</b>	- Des paysages aux caractéristiques bien marquées, le plus souvent sans transition	Accentuation des limites entre unités paysagères
<b>Trame Verte et Bleue</b>	- Une faible continuité écologique (peu d'éléments naturels) sur le territoire communal, hormis dans la vallée de la Seulles	Diminution des continuités écologiques (déjà faibles) en lien avec la diminution des éléments naturels
<b>Autres :</b>		
<b>Ressource agricole</b>	- Une activité agricole qui a besoin de superficies suffisantes pour vivre	Diminution de la superficie en terres agricoles au profit de zones à urbaniser
<b>Consommation de l'espace</b>	- De nombreuses surfaces consommées depuis l'application du PLU (13,6 ha consommés entre 2005 et 2015) - Des zones d'habitat diffus qui se densifient	Poursuite de la consommation de l'espace liée à une demande croissante d'installation de nouveaux habitants sur la commune

➤ **Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**

Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux secteurs qui pourraient être touchés par l'urbanisation future.

Une fiche a été réalisée pour chacune de ces zones. Les secteurs étudiés sont ceux qui présentent une structure suffisante pour pouvoir accueillir un développement (voirie, nombre et densité d'habitations existantes) et ne présentant pas de contraintes particulières d'accès (éviter tout nouvel accès sur des routes départementales).

Pour chaque secteur, la localisation des éventuelles extensions ont été étudiées en fonction des différentes contraintes présentes (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental). Une visite de terrain a permis de compléter ces éléments.

Ces données ont servi d'aide à la décision dans les choix à faire par les communes sur les secteurs à urbaniser.

#### **4. Hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux**

A partir des éléments dégagés de l'état initial de l'environnement, ainsi que des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, différents enjeux sont apparus :

- Des paysages aux caractéristiques bien marquées
- Des sites au potentiel environnemental et la présence de risques naturels qui se concentrent au niveau du littoral et de la vallée de la Seulles
- Présence d'une ressource en eau sur le territoire communal, assortie de périmètres de protection
- Une faible continuité écologique (peu d'éléments naturels) hormis dans la vallée de la Seulles

Ces différents enjeux sont plus ou moins prioritaires selon les secteurs de Courseulles-sur-Mer. Le territoire communal a ainsi été découpé en cinq secteurs :

- A : La vallée de la Seulles (en vert sur la carte ci-dessous)
- B : Les marais à l'Est de l'agglomération (secteur de l'Edit en bleu sur la carte ci-dessous)
- C : Le plateau agricole (en orange)
- D : La bordure littorale urbanisée et soumise à des risques (en jaune)
- E : La zone urbanisée sur le plateau (en rouge)

---

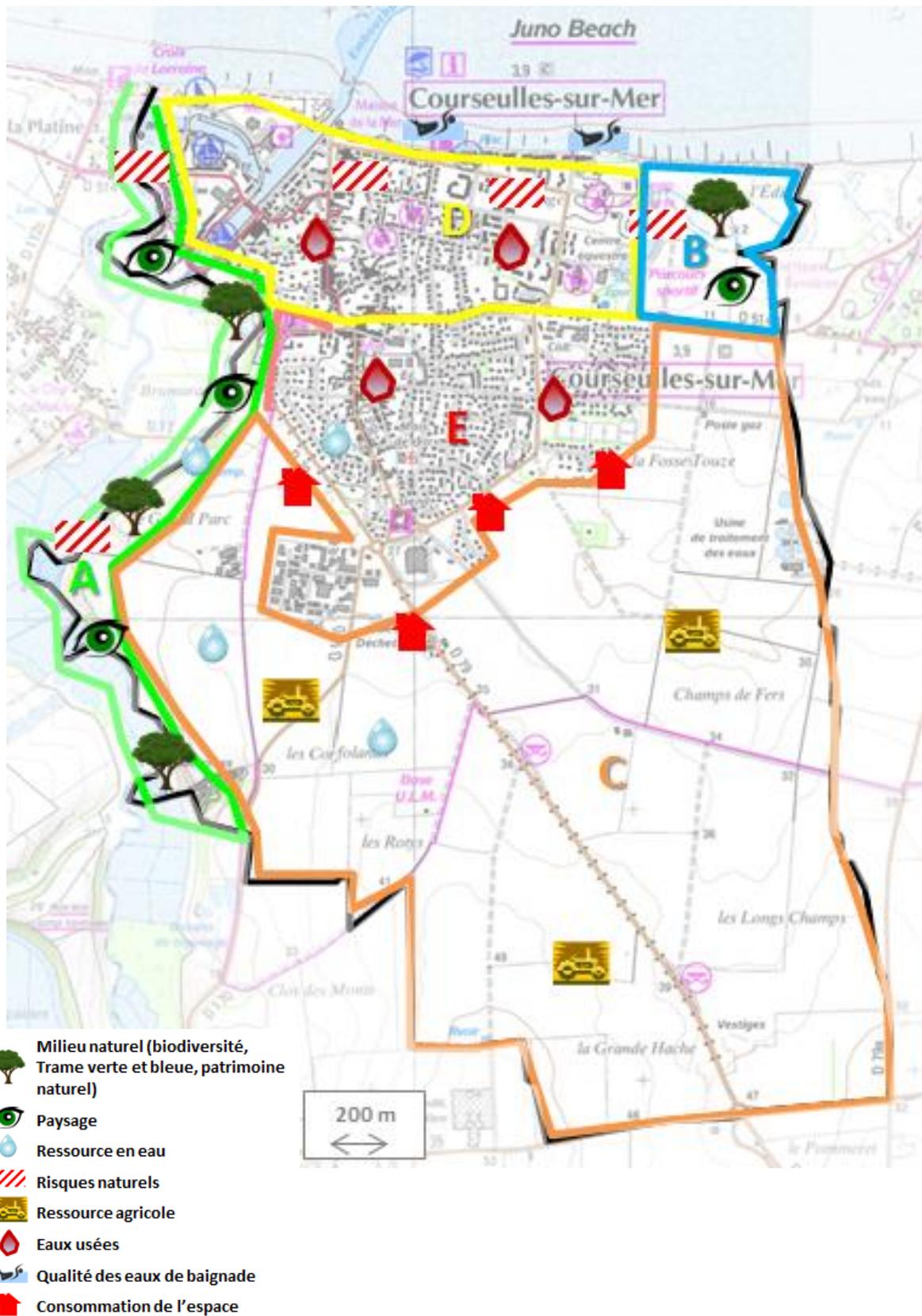
Selon les unités territoriales présentes sur le territoire communal, il en ressort les éléments suivants (voir carte page suivante) :

- Pour le secteur A, les enjeux les plus importants sont : le milieu naturel dans sa globalité (biodiversité, patrimoine naturel, trame verte et bleue), le paysage, les risques naturels qui y sont élevés, et la ressource en eau (présence de forages).
- Pour le territoire B, les enjeux les plus importants sont : le milieu naturel dans sa globalité (biodiversité, patrimoine naturel), le paysage et les risques naturels.
- Pour le territoire C, les enjeux les plus importants sont : la ressource agricole, la consommation de l'espace, et la ressource en eau pour la partie Ouest (présence de périmètres de protection AEP).
- Pour le territoire D, les enjeux les plus importants sont : les eaux usées (assainissement collectif), la qualité des eaux de baignade et les risques naturels.
- Pour le territoire E, les enjeux les plus importants sont : les eaux usées (assainissement collectif), la consommation de l'espace (qui a tendance à s'étendre vers le Sud sur les terres agricoles), et la ressource en eau pour la partie Ouest (présence de périmètres de protection sur la partie Ouest).

A partir de cette spatialisation des enjeux environnementaux, des préconisations peuvent être apportés pour chacun des secteurs :

- En secteurs A et B :
  - o Secteur à zoner de préférence en zone naturelle
  - o Préserver les éléments paysagers, les zones humides, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies,...)
  - o Eviter toute urbanisation
- En secteur C :
  - o Secteur à zoner de préférence en zone agricole
  - o Préserver les éléments paysagers, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies, bandes enherbées...)
  - o Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
  - o Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
  - o Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade
- En secteur D :
  - o Prendre en compte la présence des risques naturels pour les futurs projets d'urbanisation en dents creuses, via une réglementation adaptée
  - o Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade
- En secteur E :
  - o Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
  - o Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
  - o Préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle

**Spatialisation des enjeux environnementaux du territoire de Courseulles-sur-Mer**



Source : IGN, réalisation : PLANIS

## **D. Analyse et justifications des choix retenus pour l'élaboration du PLU**

L'objectif principal de la commune de Courseulles-sur-Mer est Le développement de la commune de Courseulles-sur-Mer dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire tout en préservant son cadre de vie. Pour ce faire, le P.A.D.D s'articule autour de 4 principes :

1. **Une attractivité résidentielle du pôle principal de Courseulles-sur-Mer par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines**
  - *Par la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire*
  - *Par l'encadrement d'un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés*
  - *En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*
  
2. **Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines**
  - *Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation*
  - *Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville*
  - *Structurer des centralités à l'échelle de la ville afin d'assurer une cohésion urbaine entre les quartiers existants et projetés*
  
3. **Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire**
  - *Par le maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et une diversité recherchée à l'échelle du territoire communal et supra-communal*
  - *Par l'affirmation du statut de station balnéaire et touristique au sein d'un territoire en devenir*
  - *Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole*
  
4. **Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères**
  - *Par la préservation des espaces naturels d'intérêt et la mise en valeur du potentiel environnemental du territoire (en lien notamment avec la proximité du littoral)*
  - *Par le maintien de la diversité et la richesse des paysages*
  - *Par la conservation et la réhabilitation du bâti ancien*

La carte ci-après expose le plan de zonage communal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

- Zone Ua : secteur du centre ancien où les constructions
- Secteur Ub : Secteur pour secteurs d'extensions résidentielles du centre aggloméré et des bords de mer sous forme principalement d'habitat groupé ou collectif pour d'habitat groupé ou collectif
- Sous-secteur Ubs : secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine avec une emprise au sol plus faible
- Sous-secteur Ubp : secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre des dispositions d'implantation et d'alignement différentes
- Secteur Uc : secteur de développements urbains sous forme de lotissement et où la densité urbaine est plus faible
- Sous-secteur Uca localisé sur le front de mer, correspond à des règles de hauteur et d'implantation différentes
- Sous- secteur Ucb, implanté en bordure de la Seulles, correspond à une emprise au sol différente.
- Secteur Uz : secteur à vocation d'activités économiques
- Secteur Ue : secteur urbain à vocation portuaire aussi bien pour l'activité de pêche que la plaisance
- Sous-secteur Uec : secteur dédié à l'activité conchylicole

- 
- Secteur Ut : espace affectés aux activités touristiques et de loisirs
  - Zone 1AU : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat
  
  - Secteur 1AUb localisé en entrée d'agglomération Est le long de la RD 514 correspond à des règles de volume et d'implantation différentes
  - Secteur 1AUz : secteur destiné aux constructions abritant une activité économique
  - Zone A : zone agricole
  - Secteur At : secteur (STECAL) accueillant un site de loisirs au sein de l'espace agricole
  - Zone N : zone naturelle
  - Secteur Nt : secteur aménagé (STECAL) à vocation de loisirs, de tourisme,... mais pas d'habitation
  - Secteur Nr secteur affecté aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de la loi littoral, où ne sont autorisés que les aménagements légers

Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, ce qui implique une imperméabilisation des sols.

La surface prévue pour les extensions de l'urbanisation s'élève à 36,3 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 32,5 pour la ZAC St-Ursin et le secteur 1 AUb, à vocation d'habitat,
- 3,8 ha à vocation économique.

Il faut ajouter 2,87 ha correspondant à des dents creuses identifiées.

Les zones et secteurs d'urbanisation 1AU, 1AUb et 1AUz prévus dans le PLU, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au P.A.D.D.

La carte ci-après expose le plan de zonage communal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :



## **E. Analyse des incidences et mesures envisagées**

### **1 Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures**

Le tableau ci-après synthétise les incidences et les mesures qui en découlent.

On retiendra que le projet de PLU a fait en sorte de proposer des zones à urbaniser dans les zones les moins sensibles du point de vue environnement, ceci grâce à l'étude des « *caractéristiques des sites susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU* ».

Tout ce travail de réflexion sur le zonage s'apparente à ses mesures d'évitement, car le projet permet ainsi d'éviter qu'il y ait des incidences d'une part sur les espaces naturels d'intérêt, mais aussi sur la sécurité publique.

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu naturel et continuités écologiques	L'urbanisation est un dispositif qui vient généralement détruire des terres naturelles ou agricoles. Or, un mauvais choix dans les secteurs à urbaniser peut provoquer la destruction irrémédiable de zones naturelles d'intérêt, une modification de l'écosystème, ainsi qu'une fragmentation des continuités écologiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement du projet de PLU de Courseulles-sur-Mer en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques.</li> <li>- Repérage des zones humides sur le plan de zonage et protection de celles-ci par le biais du règlement écrit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle, et notamment en zone Nr</li> <li>- Protection de 1490 m de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Classement de 6,1 ha de boisements en Espaces Boisés Classés</li> </ul>	Néant
Consommation en eau potable	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population.  Il a été estimé une consommation annuelle supplémentaire de <b>50162 m<sup>3</sup></b> .	Néant	Néant	Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.
Ecoulement des eaux superficielles	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone</li> <li>- Les prescriptions des OAP de la zone 1AU et du secteur 1AUb demandent de « mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales »</li> </ul>	Néant	Néant

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Qualité des eaux : périmètres de protection AEP	Une urbanisation localisée dans les périmètres de protection, notamment rapprochée, pourrait engendrer une dégradation de la qualité de l'eau par le fait de l'imperméabilisation : en effet, les eaux de pluie qui s'infiltrent et qui vont alimenter la ressource ne seraient plus correctement épurées par les sols. Par ailleurs, l'imperméabilisation pourrait également engendrer une diminution de la quantité d'eau alimentant la ressource.	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapprochés, afin de protéger la ressource en eau, et de se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 qui précise que les constructions et les voies de communications nouvelles sont interdites dans la zone rapprochée du périmètre.	Règlement écrit qui interdit le rejet d'eaux pluviales dans le périmètre de protection AEP	Néant
Qualité des eaux : gestion des eaux usées	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Cette augmentation a été estimée <b>50162 m<sup>3</sup></b> supplémentaire par an, soit une augmentation d'environ 140 m <sup>3</sup> /j.	Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone.	Néant	En tenant compte des 140 m <sup>3</sup> /j de volume d'eaux usées supplémentaire du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m <sup>3</sup> /j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m <sup>3</sup> /j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.
Qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles	Une mauvaise gestion à la fois des eaux pluviales et des eaux usées peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau réceptrice, à savoir la mer, qui est utilisée pour des activités de baignade et de pêche (loisirs et professionnelle).	Les mesures sont les mêmes que celles prises pour la gestion des eaux superficielles et la gestion des eaux usées. Ces mesures permettront d'éviter une dégradation de la qualité des eaux de baignades et des eaux conchylicoles.		
Risques naturels	Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les différents risques recensés. Les zones 1AU ont été placées sur le plateau, en dehors des zones de risques de submersion marine et des zones inondables.	Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens (article 1 du règlement), selon les zones concernées, et le risque en présence.	

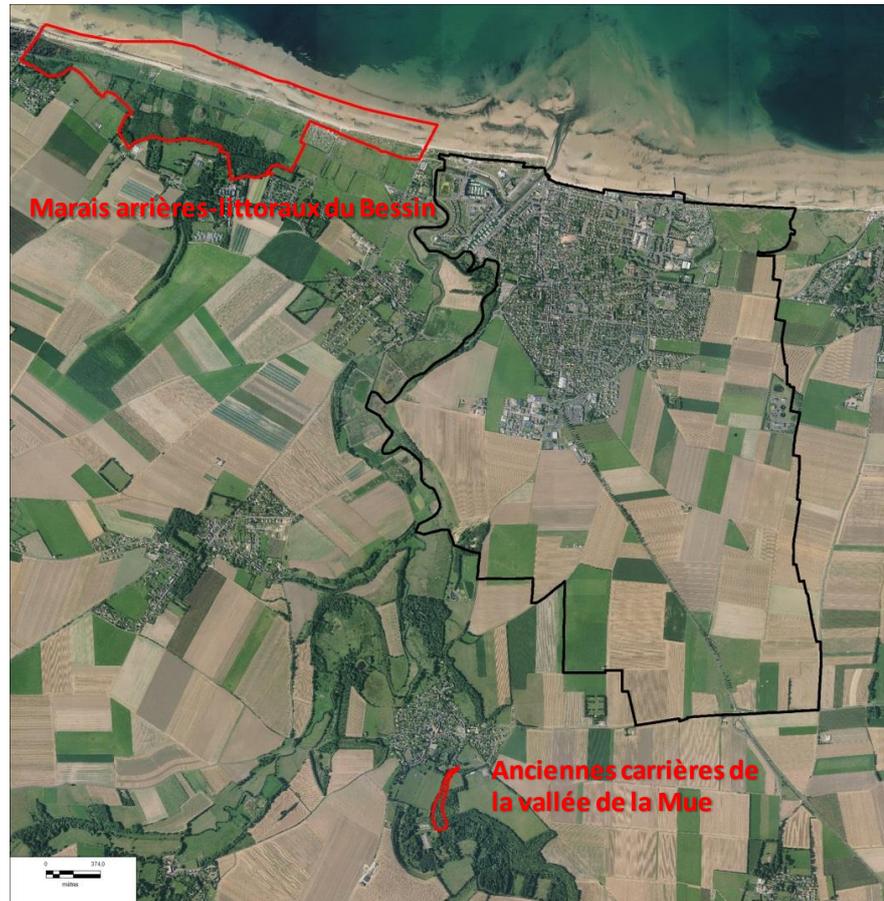
thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu agricole / consommation de l'espace	<p>La commune souhaite atteindre le seuil des 4800 à l'échance 2025. Pour accueillir à la fois de nouveaux logements et de nouvelles activités, il est nécessaire d'ouvrir 36,3 ha de surface à urbaniser, dont 32,5 ha destinés à de l'habitat et 3,8 ha à de l'activité.</p> <p>Pour trouver 36,3 ha, il est nécessaire de trouver des surfaces disponibles, en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles à urbaniser en dehors du périmètre de protection AEP, en dehors des zones présentant des risques...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A, sauf le secteur situé en périmètre de protection rapproché AEP qui a été zoné en zone naturelle.</li> <li>- Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés soit en zone A, soit en zone N (car situé dans le périmètre de protection AEP), soit en zone Ut pour le centre équestre. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>- Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, la commune a d'abord privilégié l'urbanisation en dents creuses mais celles-ci représentent une très faible surface.</li> </ul>	<p>Les zones 1AU se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de fixer une densité minimale de 15 logements par hectare afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles ;</li> <li>- de concentrer les zones à urbaniser en continuité de la zone agglomérée.</li> </ul>	<p>Plusieurs exploitations vont perdre de la superficie agricole. Afin de compenser cette perte, la commune a procédé à des indemnités ou a des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés, ou y procédera ultérieurement. Concernant la ZAC St Ursin, la commune a fait intervenir l'EPF de Normandie afin de procéder à l'acquisition des terrains.</p> <p>En attendant la réalisation de la ZAC St Ursin, les surfaces sont aujourd'hui exploitées et le seront tant que les parcelles ne seront pas urbanisées. L'urbanisation du futur quartier procédera par phases, ainsi l'arrêt de l'exploitation des parcelles se fera progressivement.</p>
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>Les nouvelles zones à urbaniser peuvent venir bouleverser le paysage si certaines précautions ne sont pas prises, notamment sur les franges de ces zones.</p> <p>Concernant le patrimoine bâti, il est nécessaire de veiller à ce qu'il ne soit pas dénaturé par les éventuels travaux pouvant y être effectués.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères.</li> <li>- Concernant les zones de développement 1AU, d'une part elles sont situées soit en zone agglomérée (secteur 1AUb) soit dans le prolongement de la zone agglomérée, d'autre part elles ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère.</li> <li>- Les éléments bâtis remarquables ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Le règlement des zones U apportent différentes prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.</li> </ul>	Néant	Néant

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Développement durable	L'accueil de futurs habitants risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.	Néant	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.</li> <li>➤ Les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.</li> <li>➤ Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Localisation de la principale zone 1AU (ZAC de St Ursin) à proximité d'un supermarché : les habitants seront moins tentés de prendre leur véhicule pour aller faire certains achats (pain...)</li> <li>○ Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons</li> <li>○ Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites aux OAP.</li> </ul> </li> <li>➤ L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.</li> <li>➤ Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Il est réglementé par le biais de l'article 14.</li> </ul>	Néant

## 2 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

La commune de Courseulles-sur-Mer ne dispose pas de site Natura 2000 sur son territoire. Mais il existe 2 sites à proximité :

- Les Marais arrière littoraux du Bessin (Zone Spéciale de Conservation n°FR2500090),
- Les Anciennes carrières de la vallée de la Mue (Zone Spéciale de Conservation n°FR2502004).



**Localisation du site Natura 2000 par rapport à la commune de Courseulles-sur-Mer**

Source : orthophoto 2012

Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Ces cours d'eau passant ou se jetant vers le site Natura 2000 des marais arrière-littoraux du Bessin, ils peuvent avoir des effets sur les différents habitats sur celui-ci et donc sur la faune et la flore associées à ces sites. Par ailleurs, les chiroptères (chauves-souris) peuvent avoir un territoire de chasse assez éloigné de leur habitat de repos, et peuvent donc fréquenter le territoire de Courseulles-sur-Mer compte-tenu de la proximité avec le site Natura 2000 des anciennes carrières de la vallée de la Mue.

Compte-tenu du projet et de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000, il est susceptible d'avoir des effets sur ce site. Une analyse de ces effets est donc nécessaire.

Les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire des sites NATURA 2000 sont essentiellement soit liées à la bordure littorale (et notamment les marais arrière-littoraux), soit au milieu bocager et forestier (pour les Chiroptères). Cependant, des chauves-souris comme le Grand Murin ou le Grand Rhinolophe (espèces communautaires) peuvent utiliser l'ensemble du territoire communal comme terrain de chasse. Ils s'abritent dans des bâtiments ou des grottes sous forme de colonie, mais certains individus solitaires s'abritent dans les trous d'arbres. De plus, pour trouver leur nourriture, les Chiroptères chassent dans les haies et les cultures.

→ Effets sur les habitats Natura 2000

Les sites NATURA 2000 situés à proximité sont caractérisés par des habitats en relation soit avec le milieu littoral et arrière-littoral, soit le milieu bocager. La zone dunaire située en bordure Nord-Ouest du territoire et les marais de l'Edit, qui sont les milieux en lien avec ces habitats, sont protégées de toute urbanisation par le zonage qui classe ces secteurs en zone naturelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du secteur à aménager permettra de limiter les problèmes liés à l'imperméabilisation des sols, et de ne pas modifier la qualité des eaux qui finissent par rejoindre les marais. Il n'y aura ainsi pas d'incidences sur les habitats présents sur la commune.

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisement), mais aussi la création de nouveaux espaces naturels dans les futurs projets, permettra de préserver le milieu bocager, bien que peu présent sur le territoire.

Le site NATURA 2000 des marais arrière-littoraux du Bessin est constitué de la frange littorale et de marais. La frange littorale est assez sensible au piétinement lié à la fréquentation du site. L'augmentation du nombre de logements sur Courseulles-sur-Mer aura peu de conséquences sur la fréquentation des sites, car cette fréquentation est essentiellement liée au tourisme. Et par ailleurs, des aménagements ont été réalisés pour gérer cette fréquentation (pose de ganivelles).

☛ Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats des sites Natura 2000.

→ Effets sur les espèces Natura 2000

Le maintien des différents habitats de la commune de Courseulles-sur-Mer permettra la préservation de la flore et de la faune :

- Concernant la faune et la flore des marais arrière-littoraux, celles-ci ont besoin d'une bonne qualité de l'eau pour être préservée. Cette qualité de l'eau sera maintenue par le biais d'une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration.
- Concernant la faune et la flore des dunes, la gestion de la fréquentation au site par des aménagements spécifiques (ganivelles...), va permettre de préserver les espèces en présence (Elyme des sables).
- Concernant les chauves-souris, celles-ci peuvent utiliser l'ensemble du territoire communal comme terrain de chasse. Ils s'abritent dans des bâtiments ou des grottes sous forme de colonie, mais certains individus solitaires s'abritent dans les trous d'arbres. De plus, pour trouver leur nourriture, les Chiroptères chassent dans les haies et les cultures. Ainsi, l'habitat formé par le bocage est également important. Le PLU va permettre de maintenir la présence des chauves-souris grâce à la protection d'une partie des haies par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : le maintien du maillage bocager, qui sert de territoire de chasse, mais aussi d'abri pour des individus solitaires, permettra de maintenir la population de chiroptères.

☛ Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

**Le projet de PLU de Courseulles-sur-Mer n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000 situés à proximité, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.**

## F. Indicateurs permettant l'évaluation des résultats de l'application du plan

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Une attractivité résidentielle du pôle principal par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines	Mettre en adéquation l'offre de logements construits avec la demande actuelle et future	Nombre et type de logements construits sur la commune Superficie urbanisée	Entre 2013 et 2015: 80 logements construits Programme ZAC St-Ursin : 825 logements entre 2019 et 2030	Commune (commission urbanisme)	Annuellement
	Gérer la consommation énergétique et réduire les émissions de gaz à effet de serre	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers (déclarations de travaux) Nombre de rénovations thermiques réalisées sur le bâti existant (déclarations de travaux)		Commune (commission urbanisme) Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) Basse-Normandie	
Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines	Développer un réseau de circulations douces / maillages piétonniers et semi-piétonniers continu et dans les zones urbanisées	Linéaire de voies douces	Linéaire de voies douces (cheminements à conserver) = 6,72 km	Office de tourisme Commune (commission urbanisme)	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Permettre des liaisons et connexions sécurisées reliant les principaux secteurs urbains de la commune	Assurer une meilleure cohabitation entre les automobiles et les autres modes de déplacements dans l'agglomération, sur la façade littorale et autour du port	Trafic routier	Flux routiers en 2014 : D 514 (portion ouest) = 6 376 véhicules/jour D 514 (portion est) = 8 012 véhicules/jour D 170 = 1 728 véhicules/jour D 12 (portion sud-ouest)= 5 393 véhicules/jour D 12 (portion RD 79)= 13 083 véhicules/jour D 79 = 8 403 véhicules/jour RD 79c : pas de chiffre	Conseil Départemental 14 Commune / CDC Cœur de Nacre	Tous les 3 ans
Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire	Garantir une offre d'emplois proportionnelle à la population active communale	Concentration d'emplois sur la commune (proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés) NbEC / NbAO NbEC : nombre d'emplois sur la commune NbAO : nombre d'actifs occupés	En 2013: NbEC = 1 344 NbAO = 1 371 Donc NbEC / NbAO = 0,98 La proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés est de 98%	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) CDC Cœur de Nacre	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire	Maintenir et développer le tissu économique local	Ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées EC / EF EC : Entreprises créées EF : Entreprises fermées	En 2016 : EC = 29 EF = 3 Donc EC / EF = 9,7 Le ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées est de 9,7	Communauté de communes Coure de Nacre (Commission Economie) Chambre de Commerce et d'Industrie CDC Cœur de Nacre	Annuellement
	Préserver les espaces agricoles	SAU communale / surface de la zone A SAU : surface agricole utile STH : surface toujours en herbe Lab : labours	D'après le RGA 2010, SAU communale = 328 ha STH : 44 ha Lab : 285 ha Surface de la zone A du PLU = 414,91 ha Donc SAU communale / surface de la zone A = 0,79	Etat (Recensement Général Agricoles) Commune	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Une vocation touristique au cœur du projet : Maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale	Veiller à maintenir la qualité des eaux	Relevés de la qualité des eaux du forage de la Fontaine aux malades		Le délégataire chargé de l'approvisionnement en eau potable	Durée du PLU
		Proportion d'installations d'assainissement individuel aux normes (N/T) x 100 N : Nombre d'installations d'assainissement individuel aux normes T : nombre total d'installations d'assainissement individuel	En 2015, N = 2, T = 2, soit 100%	Commune SPANC (Service public d'assainissement non collectif)	Annuellement
		Qualité des eaux littorales	En 2015, bonne qualité	Agence Régionale de la Santé	Annuellement
	Veiller à la reconstitution et la préservation de la trame bocagère, pour assurer les continuités écologiques	Linéaire de haies bocagères LHE+LHC-LHS LHE : linéaire de haies existantes LHC : linéaire de haies créées LHS : linéaire de haies supprimées	LHE en 2017 : 1,5 km	Commune	Durée du PLU
Préserver l'écosystème des marais	Liste et évolution des espèces faunistiques et floristiques présentes sur les sites protégés		DREAL Associations locales de protection de la nature CREPAN Conseil Départemental	Annuellement	

## METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

*(Ce chapitre correspond à l'alinéa 7 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation soumis à évaluation environnementale, et notamment la « description de la manière dont l'évaluation a été effectuée»)*

La liste des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale est indiquée aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme. Selon l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R104-10 précise que : « *Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale [...], font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, leur révision ou leur mise en compatibilité.* »

La commune de Courseulles-sur-Mer étant une commune littorale, la révision de son plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation d'un PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Celui-ci comprend des parties supplémentaires vis-à-vis d'un PLU « classique », mais aussi une organisation différente :

*« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L.123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R123-23-1, R123-23-2, R123-23-3 et R123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »*

L'évaluation environnementale a été menée tout au long de la procédure, depuis le diagnostic, jusqu'à la transcription réglementaire, afin que le projet puisse être construit à partir de et en prenant en compte les enjeux issus de l'état initial de l'environnement.

Afin d'avoir un œil extérieur au projet de PLU, cette évaluation environnementale a été réalisée par Séverine LEPETIT, chargée d'études en environnement au sein du bureau d'études PLANIS, la partie urbanisme ayant été réalisée par Mélanie Blanchet, chargée d'études en urbanisme.

Le guide « L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme », accompagné de ses fiches, réalisé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, a été consulté de nombreuses fois, pour aider à la rédaction du rapport.

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée de la manière suivante :

- Recherche bibliographique pour l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Visite de l'ensemble de la commune pour une meilleure appropriation du contexte (14 octobre 2015) ;
- Présentation de l'analyse de l'état initial de l'environnement à la commission d'urbanisme pour une sensibilisation des enjeux environnementaux présents sur la commune. Cette présentation s'est déroulée lors d'une réunion organisée le 22 octobre 2015 ;
- Prise en compte des différents enjeux de l'analyse de l'état initial de l'environnement par la chargée d'études en urbanisme pour définir le PADD ;
- Rédaction du chapitre concernant l'analyse de l'état initial de l'environnement, incluant l'analyse de la trame verte et bleue ;
- Visite de terrain des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation (14 octobre 2015);
- Réalisation, pour chaque secteur, d'une fiche synthétique présentant une cartographie des enjeux, et des photos illustratives ;
- Organisation d'une réunion de présentation des éléments de l'évaluation environnementale en commission urbanisme le 22 février 2016, afin notamment de valider les enjeux environnementaux
- Présentation du diagnostic et du PADD (et des premiers éléments de l'évaluation environnementale) aux personnes publiques associées, lors d'une réunion organisée le 12 juillet 2016 ;
- Prise en compte des différents enjeux de l'analyse de l'état initial de l'environnement par la chargée d'études en urbanisme pour définir les zones à urbaniser et le règlement qui l'accompagne ;
- Présentation du projet de PLU aux habitants lors d'une réunion publique organisée le 27 avril 2017 ;
- Présentation du projet de PLU intégrant l'évaluation environnementale aux personnes publiques associées, lors d'une réunion organisée le 3 mai 2017 ;
- Finalisation de la rédaction des parties concernant l'évaluation environnementale, et notamment :

Tout au long de la procédure, de nombreux échanges ont eu lieu entre la chargée d'études en urbanisme en charge de l'élaboration du PLU et la chargée d'études en environnement en charge de l'évaluation environnementale, tout en faisant remonter les points de vigilance auprès des élus de Courseulles-sur-Mer.

Pour conclure, l'analyse de l'évaluation environnementale n'a pas remis en cause le projet, car celui-ci a bien pris en compte les enjeux environnementaux présents sur le territoire de Courseulles-sur-Mer. En effet, les secteurs de développement ont été définis en prenant en considération :

- La présence de différents risques naturels,
- La présence de périmètres de protection pour l'Alimentation en Eau Potable,
- Les caractéristiques paysagères,
- La présence de milieux naturels sensibles, supports des continuités écologiques,
- La présence d'une activité agricole,
- La loi littoral.

Ainsi, les nouvelles zones à urbaniser ont été placées là où les enjeux étaient les moins importants. C'est notamment le cas pour la zone 1AU qui a été implantée de telle sorte à être en dehors des périmètres de protection AEP, en dehors de zones à risques, de venir en confortement de zones urbanisées existantes afin d'avoir le moins d'impact sur l'activité agricole, de prescrire une densité de logements qui permette une moindre consommation d'espace (= moins d'impact sur les terres agricoles).

Par ailleurs, compte-tenu des différents enjeux et des objectifs de population attendus, la commune a réfléchi depuis de nombreuses années sur ce projet d'urbanisation de la zone 1AU, afin également d'avoir un projet d'habitat qualitatif. Elle est donc passée par une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), pour laquelle de nombreuses études ont déjà été menées (étude d'impact, étude d'aménagement...). Ainsi, les différents enjeux de développement de ce secteur ont pu être bien appréhendés.

On notera que l'évolution principale entre le précédent document d'urbanisme et le projet de PLU a été l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC St Ursin (passage de 2AU à 1AU).

## CONCERTATION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une concertation dont les modalités avaient été définies par délibération du 12 Décembre 2014 du Conseil Municipal.

### Extrait de la délibération prescrivant la révision du PLU

- de redéfinir l'ensemble des outils règlementaires (ER, EBC, bâtiments à protéger...) en fonction des projets futurs.

**DECIDE** de fixer pendant toute la durée de la procédure, les modalités de concertation avec la population prévues par les articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- une réunion publique suivie d'une exposition publique,
- une information suivie aux différentes étapes de la procédure de la révision dans les bulletins municipaux, sur le site internet de la commune et dans la presse,
- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public, à partir du 2 janvier 2015 et tout au long de la procédure, à l'accueil de la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (lundi, mercredi, jeudi de 10 h à 12 h et de 13h45 à 17 h – mardi de 10 h à 12 h et de 13h45 à 18 h – vendredi de 10 h à 16 h – samedi de 10 h à 12 h),

La commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

**DECIDE** de charger un bureau d'études en urbanisme de réaliser la révision du P.L.U., lequel sera désigné après consultation ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte qui sera nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de révision du P.L.U ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée :

- au Préfet du Calvados,
- au Président du Conseil Régional de Basse Normandie,
- au Président du Conseil Général du Calvados,
- aux services de l'Etat concernés (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Agence Régionale de Santé),
- au Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Bessin,
- aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Calvados, de la Chambre d'Agriculture du Calvados et du Comité Régional de la Conchyliculture de Normandie.

Conformément à l'article R 123-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

**ADOpte A LA MAJORITE DE 22 VOIX POUR, 2 CONTRE ET 3 ABSTENTIONS**

-----  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

PREFECTURE DU CALVADOS

19 DEC. 2014

COURRIER



Un débat en Conseil Municipal sur le PADD a été organisé le 30 Septembre 2016 et tenu à disposition du public.

Outre le débat sur les orientations du PADD, la collectivité s'est assurée que le grand public puisse être consulté et puisse s'exprimer. Une concertation s'est donc tenue tout au long du travail réalisé.

### 1. Un registre et des lettres

Un registre a été ouvert et rendu accessible en mairie, aux heures d'ouverture, tout au long de la reprise de procédure. Une observation écrite a été consignée au registre indiquant une volonté de verdissement de la commune, de préservation de la vallée de la Seulles et de sécurisation de la place du marché.

## 2. Un débat public

Une réunion d'information a été organisée le 27 Avril 2017 de 18h30 à 20h30 en mairie de Courseulles-sur-Mer au sujet du PADD et des dispositions réglementaires introduites par le projet de PLU. Il a été annoncé par un affichage.

Une cinquantaine de personnes environ se sont déplacées pour assister à cet échange et débattre avec les élus.

Lors de la réunion, les remarques émises ont mis l'accent sur :

- Le projet de ZAC St-Ursin
- La sauvegarde du petit commerce



Source : OF

Ces différents points ont pu être débattus avec les élus présents et pris en considération lorsqu'ils correspondaient aux objectifs d'un PLU et son cadre réglementaire, et s'ils s'inscrivaient dans le projet de territoire.

## 3. Une exposition

Une exposition sous la forme de 8 panneaux A0 s'est tenue en mairie du jeudi 27 Avril au samedi 6 Mai inclus dans la salle des mariages aux heures d'ouverture de la mairie. Une communication a été faite sur le site internet de la mairie.



### Extrait du site internet de la commune

Elle a exposé les travaux des différentes phases (diagnostic, PADD, règlement) de révision du PLU.

## 4. Une mise à disposition de documents d'information et de cahiers pour recevoir l'expression des habitants

Ont été mis à disposition en mairie des documents d'information et de travail aux différentes phases du PLU consultables aux heures d'ouvertures habituelles de la mairie.

## 5. Le bilan de la concertation

Un bilan a été réalisé, mettant fin à la phase de concertation préalable.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil Municipal le 14 Décembre 2017 au moment de l'arrêt du projet de PLU.

---

# CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE D'URBANISME

---

## **Présentation du Plan Local d'Urbanisme**

### **Contexte**

La commune de Courseulles-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Septembre 2005.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet de 3 modifications (dont les objets sont détaillés plus tard).

Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU, le territoire communal a évolué, c'est pourquoi la commune a souhaité lancer la révision de PLU (délibération en date du 12 décembre 2014).

### **Cadre juridique**

#### **Article L.101-2 du code de l'Urbanisme :**

"Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), **les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Habitat et Urbanisme (UH) du 2 juillet 2003** met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain.

La loi préfigurait les dispositions d'évaluation environnementale, en imposant à tout PLU de contenir une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement ainsi qu'une présentation des mesures pour sa mise en valeur. Les nouveaux textes (Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret du 27 mai 2005) introduisent la notion d'examen de solutions alternatives et celle de suivi.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- d'un règlement
- d'un ou plusieurs documents graphiques
- d'annexes
- d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains quartiers ou secteurs

→ *Rapport de présentation*

Sur la base des principales caractéristiques géographiques du territoire, tant au sens physique qu'au sens économique, social, patrimonial, et du projet des élus de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes qui s'imposent au territoire.

→ *PADD*

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune pour les années à venir. Simple et accessible à tous les citoyens, il permet un débat clair au conseil municipal. Ce n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme (*loi Urbanisme et Habitat, juillet 2003*).

→ *Règlement*

Tout en définissant les zones urbaines, les zones à urbaniser, zones naturelles et les zones agricoles, il établit des règles applicables à l'intérieur de chacune des zones pour préciser de façon la plus claire possible les droits et les interdictions de chacune de ces zones.

→ *Annexes*

Elles sont constituées de documents écrits (*annexes sanitaires*) ou de plans sur lesquels sont présentés les différentes servitudes d'utilité publiques, les réseaux (*eau potable, électricité...*), le zonage du schéma d'assainissement lorsqu'il existe.

→ *Orientations d'aménagements et de programmation*

Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui connaîtront un développement ou une restructuration particulière (*entrée de ville, aménagement de bourg, création d'un lotissement...*). Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs seront compatibles avec les orientations d'aménagement.

Selon l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, **seuls le règlement et ses documents graphiques sont opposables** "à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan". Ils doivent cependant être **cohérents avec le PADD**, pièce maîtresse du PLU constituant le projet de la commune.

Le PLU constitue par ailleurs un outil foncier, permettant à la commune de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics, de voies nouvelles ou d'opérations de logements introduisant de la mixité sociale. Il permet également de protéger les espaces boisés ou les sites présentant un intérêt particulier (parcs, zones naturelles, quartiers et monuments historiques...).

## Le Grenelle de l'Environnement

Lancé à partir de 2007, le débat national consacré à l'environnement, plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement » a permis la promulgation le 3 août 2009 de la loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe les objectifs à atteindre. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques, cette loi assure la mise en œuvre des objectifs dictés par la première loi de 2009.

Ainsi, la loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (article L.101-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, les PLU devront désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux (en cours d'élaboration en région Basse Normandie).

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de fixer « **des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « **orientations d'aménagement et de programmation** », désormais **obligatoires**.

Ainsi, le PLU de Courseulles-sur-Mer propose un document d'urbanisme « grenellisé » et se conforme à la nouvelle réglementation en particulier les dispositions successives des lois ALUR et LAAAF obligeant à davantage prendre en compte les possibilités et incidences de l'urbanisation (capacité de densification des espaces bâtis, Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil limitées.

## Loi ALUR – loi LAAF - Loi Macron

Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) :

- La loi ALUR instaure le **transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités**<sup>1</sup>. Jusqu'à présent, les communautés de communes et les communautés d'agglomération n'exerçaient pas de plein droit la compétence d'élaboration des PLU (seules les métropoles et communautés urbaines disposaient de cette compétence qui n'était pas obligatoire pour les autres EPCI).
- Les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1er janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 (le POS continuerait donc à s'appliquer durant cette période). Il est à noter que la caducité de ce document impliquerait l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) de manière automatique.
- Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. **Le COS est donc abandonné** au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU. Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de

<sup>1</sup> Sauf décision contraire d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population intercommunale à exprimer par délibérations entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.

- **La fixation par le règlement du PLU d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée.** Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.
- A titre exceptionnel, **la loi ALUR permet de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Loi LAAF (LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture) :

- **La loi LAAF permet à l'habitat agricole d'être modifié ou agrandi en zone non constructible.** De même, lorsque le plan local d'urbanisme (PLU) l'autorisera, un bâtiment agricole situé en zone non constructible pourra être transformé en maison d'habitation.
- De manière générale, **la loi ALUR** (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) **et la LAAF** (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) **ont modifié le cadre réglementaire pour les constructions en zones naturelle (N) et agricole (A).** Dans ces zones, la construction de nouveaux logements est interdite. L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans les limites prévues par le règlement du PLU, est autorisée. Le changement de destination (agricole vers habitation, par exemple) est de manière générale interdit. Cependant, les communes ou EPCI ont la possibilité de recenser les bâtiments pour lesquels elles souhaitent permettre un changement de destination.
- Le recensement de ces constructions est une tâche importante et de grande ampleur : les bâtiments qui ne seront pas recensés ne pourront pas faire l'objet de changement de destination à l'avenir.

Loi Macron (LOI n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) :

La loi Macron **permet l'adjonction d'annexes** (il peut s'agir de garages, de piscines ou encore d'abris de jardins). Cette possibilité est alignée sur la faculté d'extension, autrement dit elle est strictement encadrée. Seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation, à l'exclusion notamment des bâtiments commerciaux et artisanaux. Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, **le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, des extensions comme des annexes**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## La loi Littoral

La commune de Courseulles-sur-Mer est soumise à l'application de la loi Littoral du 3 Janvier 1986.

Ainsi, au titre de cette réglementation, la commune appliquera les dispositions relatives aux coupures d'urbanisation et aux espaces proches du rivage (conformément aux articles L.121-22 et L.121-13 du Code de l'urbanisme ; aux espaces remarquables prévus à l'article L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme tels qu'ils ont été identifiés et notifiés aux collectivités concernées en 1996.

Il conviendra également de prendre en considération les dispositions concernant la capacité d'accueil (L.121-21 du Code de l'urbanisme) et à l'éloignement des voies de transit ou de l'interdiction en bordure de rivage de nouvelles routes de desserte (L.121-6 du code de l'urbanisme).

## Evaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000

En application de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale [...], font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, leur révision ou leur mise en compatibilité.* »

La commune de Courseulles-sur-Mer étant une commune littorale, la révision de son plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation d'un PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale (voir chapitre sur la méthodologie de l'évaluation environnementale).

Par ailleurs, selon l'article R414-19 du Code de l'environnement, les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L.414-4. L'article R414-22 du Code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R414-23 de ce même code. Cet article énonce le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.

Etant donné que le présent rapport de présentation comprendra les éléments listés dans l'article R414-23 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de ce PLU tiendra lieu de dossier d'évaluation des incidences.

## A. DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

*Courseulles-sur-Mer,*

*Un pôle urbain structurant dit pôle principal (au sens du SCoT  
Normandie Caen Métropole)*

*Au sein d'un patrimoine naturel de qualité*

*Et d'une dynamique touristique à soutenir*

# 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Courseulles-sur-Mer est une commune littorale du Calvados, à l'embouchure du fleuve de la Seulles. La commune se situe à 22 kilomètres de Bayeux via les RD12 et 127, et à 20 kilomètres de Caen via la RD7.

Elle est située le long d'un littoral très touristique, à proximité immédiate des plages du débarquement : Juno Beach, la Croix de Lorraine.

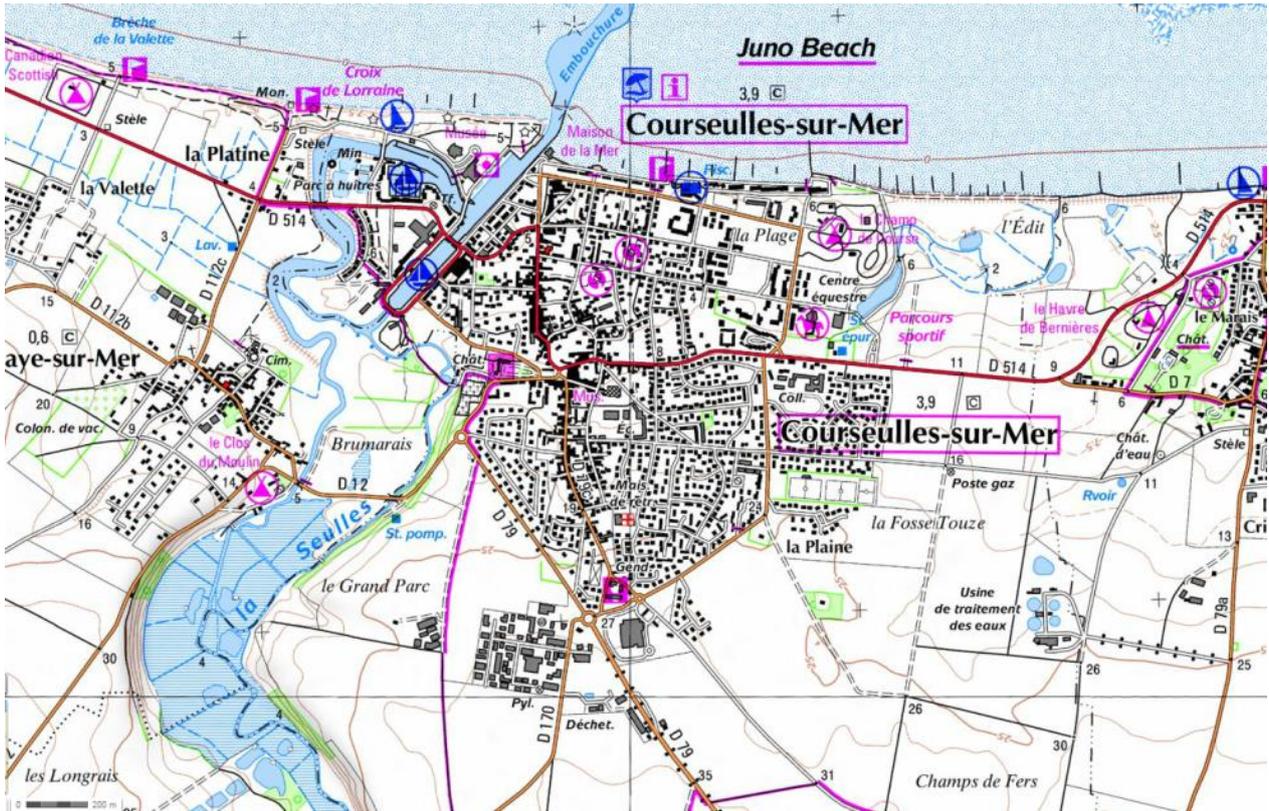
La superficie communale est de 7,92 km<sup>2</sup>. Lors du recensement de 2013, la commune de Courseulles-sur-Mer comptait 4 221 habitants, soit une densité de population de 530 habitants par km<sup>2</sup>.

### Localisation de la commune



Réalisation : PLANIS

**Plan communal de Courseulles-sur-Mer**



Source : IGN

## 1.2 CONTEXTE TERRITORIAL

### ❶ La Communauté de Communes Bessin, Seulles et Mer

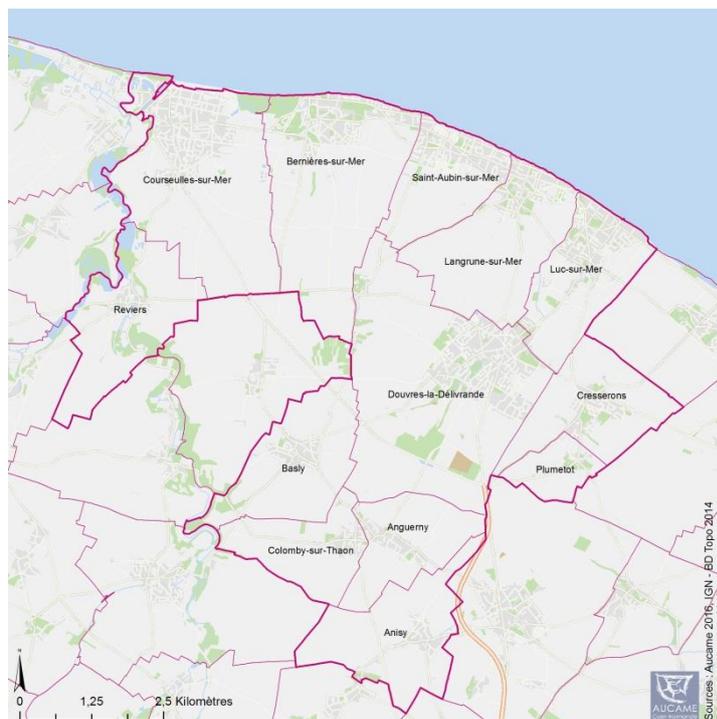
Historiquement, la commune de Courseulles-sur-Mer appartenait à la Communauté de Communes de Bessin, Seulles et Mer, créée par arrêté préfectoral du 29 Juin 2002.

#### Le périmètre de la Communauté de Communes de Bessin, Seulles et Mer



Source : Site de la Communauté de Communes

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la commune a rejoint la communauté de communes Cœur de Nacre, ainsi que la commune de Revers.



Source : AUCAME, CdC Cœur de Nacre

② Le Syndicat Mixte du SCoT du Bessin

Jusqu'au 31 Décembre 2016, la commune appartenait au périmètre du SCoT du Bessin, défini par arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2002 pour couvrir 7 Communautés de communes, soit un total de 140 communes couvrant un peu moins de 1000 km<sup>2</sup> pour une population de près de 79 216 habitants (sources INSEE Recensement Général de la population 2013).

Périmètre du SCoT Bessin



Source : SCoT du Bessin

Le Schéma de Cohérence Territorial, élaboré à l'échelle du Bessin, est approuvé depuis le 14 février 2008. Il est en révision actuellement.

③ Depuis le 1er Janvier 2017, la commune n'est plus couverte par un SCoT :

Au 1er janvier 2017, la commune adhère à la communauté de communes Cœur de Nacre, elle-même membre du pôle métropolitain pour l'élaboration du SCoT Caen Normandie Métropole, en application de l'article L.143-14 du code de l'urbanisme. Cette adhésion par extension de la communauté de communes entraîne, en application de l'article L.143-10 du code de l'urbanisme, une extension automatique au 1er janvier 2017 du périmètre du SCoT Caen Normandie Métropole et du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole.

**Périmètre du SCoT Caen Normandie Métropole**



Source : AUCAME

A cette même date, en application de l'article L.143-11 du code de l'urbanisme, la commune quitte les périmètres du syndicat mixte Bessin urbanisme et du SCoT du Bessin. Les dispositions du SCoT du Bessin, actuellement applicable, sont abrogées sur le territoire de Courseulles-sur-Mer. Votre commune ne sera donc plus couverte par ce document et devra attendre la prochaine révision du SCoT de Caen-Métropole pour être enfin couverte par un SCoT applicable.

Ainsi, dès le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la commune n'étant plus couverte par un SCoT applicable, elle sera soumise au principe d'urbanisation limitée. Pour y déroger, la seule possibilité sera d'en faire la demande auprès du Préfet de département seulement à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2017. Le Préfet est réputé avoir donné son accord à la demande s'il ne s'est pas prononcé dans les 4 mois suivant la date de sa saisine. Je précise que le projet de révision du PLU de votre commune ne pourra être mené à son terme que si son contenu respecte la dérogation accordée par le Préfet.

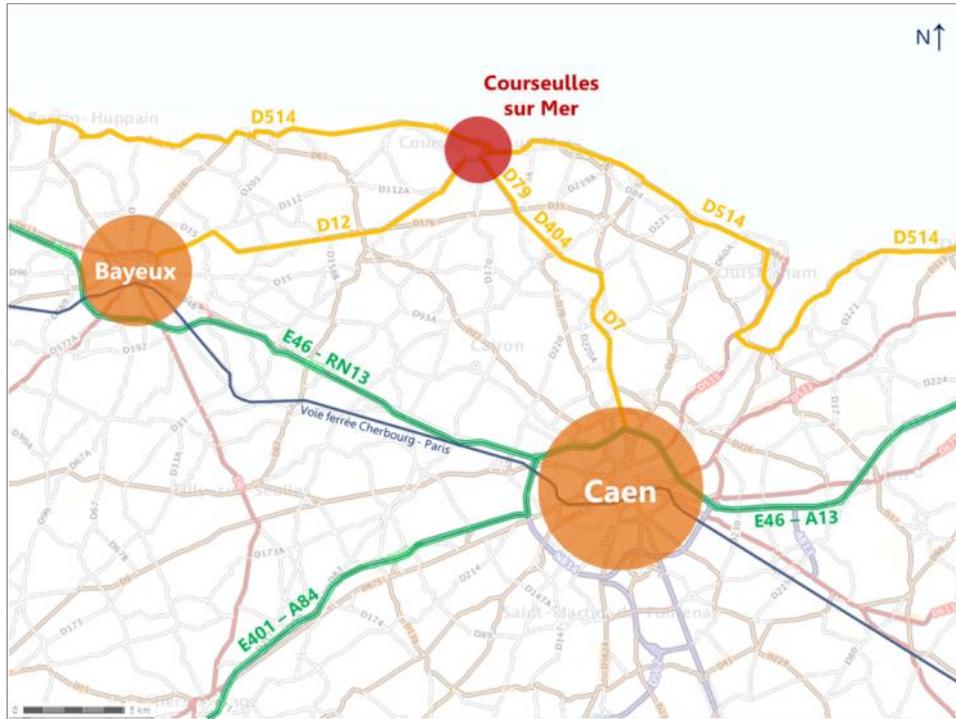
La dérogation ne pourra pas être accordée si le projet d'urbanisation :

- nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère un impact excessif sur les flux de déplacements,
- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le 09 Août 2017, la préfecture a accordé à la commune de Courseulles-sur-Mer une dérogation au principe d'urbanisation limitée (cf. Arrêté en annexe).

### 1.3 ACCESSIBILITE ET DESSERTE ROUTIERE

#### Axes viaires et ferroviaires principaux autour de la commune



Source : IGN, réalisation : Planis

Depuis 1952 et la fermeture de la ligne de Caen à la Mer, aucune voie ferrée ne dessert la commune.

Courseulles-sur-Mer se trouve à l'écart des grands axes structurants du département du Calvados (RN13, A84, A13, etc.). Mais elle est traversée par des routes départementales de bonne qualité (RD514, RD79, RD79c, RD170 et RD12), la reliant dans de bonnes conditions aux axes principaux et aux agglomérations bayeusaine et caennaise.

La RD514, route touristique et balnéaire du département, dessert les communes littorales selon un axe Est-Ouest. Bien que non référencée comme Voie Classée à Grande Circulation sur cette portion du territoire, le trafic sur cette voie reste important, notamment en période estivale.

Toutefois, son gabarit n'est pas adapté face à l'important trafic saisonnier. Le Conseil Départemental du Calvados a procédé à quelques travaux d'aménagements pour sécuriser cet axe (giratoire).

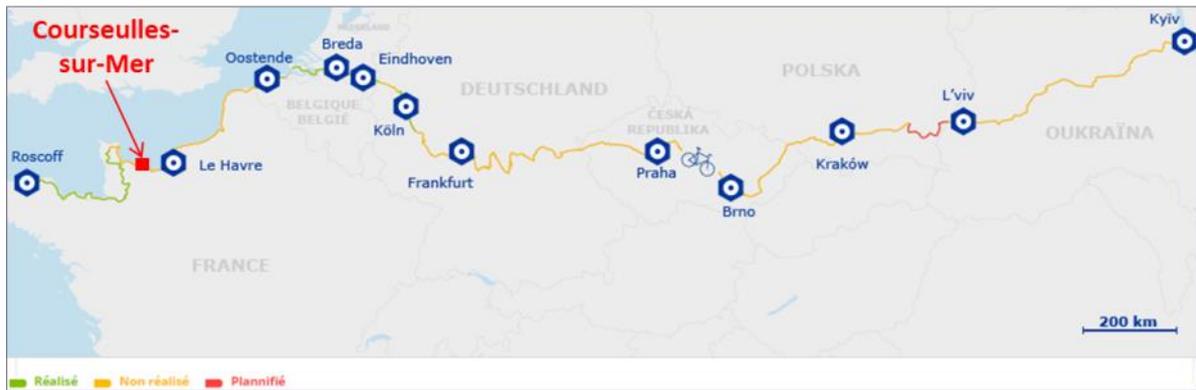
Le bourg est structuré autour de la RD514, les RD79 et 79c. Les autres voies du territoire communal sont dans l'ensemble des grandes voies et rues qui desservent l'ensemble des quartiers et équipements.

Caen est facilement accessible depuis la commune en empruntant la RD79, puis la RD404 (où le Conseil Départemental a effectué des travaux de sécurisation en 2015) et la RD7 (à 2x2 voies).

On recense plusieurs sentiers de randonnées sur le territoire communal, dont notamment le GR de Pays du tour du Bessin. La dimension historique de la commune (plage du débarquement allié en 1944) induit une forte fréquentation du site, surtout en période estivale.

La commune est traversée par l'Eurovélo 4 reliant Roscoff à Kiev (Ukraine) en longeant la côte méridionale de la Manche.

**Localisation de Courseulles-sur-Mer sur le tracé de l'Eurovélo n°4**



Source : European Cyclists' Association, 2015

Dans le Calvados, cette véloroute européenne correspond à « La véloroute littorale » définie par le plan vélo du Conseil Départemental.

Cette véloroute Est-Ouest offre des connexions avec des axes cyclables Nord-Sud reliant Caen et Bayeux.

## 2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

*(Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »)*

Dans le cadre de la révision de son PLU, Courseulles-sur-Mer doit tenir compte de plusieurs documents qui s'imposent à elle, notamment :

### 2.1 LE SCoT

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la commune adhère à la communauté de communes Cœur de Nacre, elle-même membre du pôle métropolitain pour l'élaboration du SCoT Caen Normandie Métropole, en application de l'article L.143-14 du code de l'urbanisme. Cette adhésion par extension de la communauté de communes entraîne, en application de l'article L.143-10 du code de l'urbanisme, une extension automatique au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 du périmètre du SCoT Caen Normandie Métropole et du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole.

### 2.2 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS

Courseulles-sur-Mer se situe au sein du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands. Celui-ci a été révisé et adopté le 5 novembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

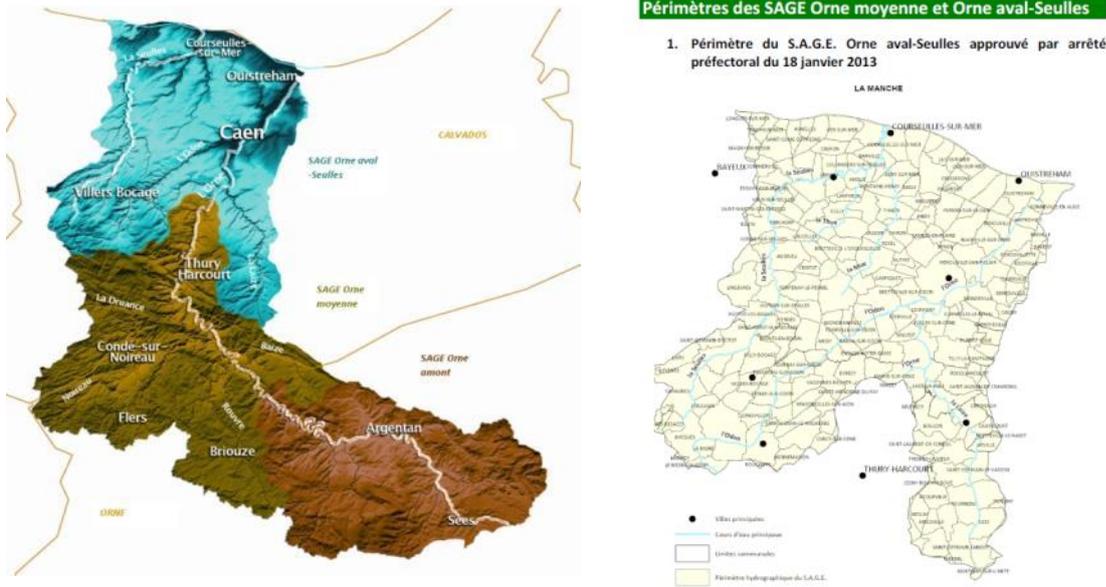
Le PLU de Courseulles-sur-Mer devra être compatible avec le SDAGE.

## 2.3 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ORNE AVAL - SEULLES

Le SAGE Orne Aval – Seullles est approuvé par arrêté du 18 Janvier 2013.

D'une superficie de 1242 km<sup>2</sup>, le territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Orne aval-Seullles comprend l'aval du bassin versant de l'Orne du Pont-du-Coudray sur la commune d'Amayé-sur-Orne, le bassin versant de la Seullles et quelques bassins versants de petits fleuves côtiers. Il héberge un linéaire de 82 kilomètres de cours d'eau et ruisseaux, et s'étend sur 40 kilomètres de façade littorale, de Longues-sur-mer à Merville-Franceville.

### Périmètre du SAGE,



Source : SAGE Orne aval – Seullles – Guide de mise en compatibilité

Le SAGE Orne aval-Seullles fixe les 5 objectifs suivants :

- A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- B. Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- C. Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- D. Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine
- E. Limiter et prévenir le risque d'inondation

**Lien de compatibilité depuis la loi Grenelle 2 entre documents d'urbanisme et SAGE**



Source : SAGE Orne aval – Seulles – Guide de mise en compatibilité

Un guide de mise en œuvre du SAGE dans les documents d'urbanisme a été élaboré avec la DDTM et est disponible dans l'attente de son intégration dans le SCoT.

**Tableau : Dispositions concernant les documents d'urbanisme**

**Dispositions concernant les documents d'urbanisme**

Objectif général du SAGE	Enjeu prioritaire	Disposition
A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau	A.2. Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement	A.2.1. Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés » au travers des documents d'urbanisme A.2.3. Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme
	A.3. Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur	A.3.1. Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement
B. Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau	B.2. Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource	B.2.1. S'assurer de la cohérence entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les projets de développement urbain
C. Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique	C.1. Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau	C.1.1. Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau dans les documents d'urbanisme
	C.5. Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées	C.5.1. Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
D. Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine*	D.1. Protéger la biodiversité dans les projets d'aménagement	D.1.2. Préserver les milieux estuariens et littoraux dans les documents d'urbanisme
	D.3. Renforcer la cohérence terre-mer dans les décisions d'aménagement, la gestion des usages et des milieux	D.3.1. Promouvoir la gestion intégrée des usages estuariens et maritimes dans l'estuaire de l'Orne et sur la côte littorale du SAGE pour mieux protéger les milieux
E. Limiter et prévenir le risque d'inondations	E.3. Maîtriser l'urbanisation en zone inondable	E.3.1. Ne pas augmenter voire diminuer l'exposition des biens et des personnes au risque inondation au travers des documents d'urbanisme
	E.4. Limiter l'imperméabilisation des sols	E.4.1. Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation
	E.5. Préservation des zones d'expansion de crues	E.5.1 Protéger les zones d'expansion des crues

\*L'objectif général D et les dispositions qui en découlent ne s'appliquent que sur le territoire du SAGE Orne aval- Seulles (façade littorale)

Source : SAGE Orne aval – Seulles – Guide de mise en compatibilité

## **2.4 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BASSE-NORMANDIE**

« Le plan local d'urbanisme **prend en compte**, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en Basse-Normandie.

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue et a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après approbation par le Conseil Régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Ce schéma régional comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale. La prise en compte de ce SRCE a été primordiale dans le cadre de la réalisation de la trame verte et bleue de la commune.

## **2.5 LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Le SRADT dessine l'avenir de la Basse-Normandie à l'horizon 2025 en proposant de relever quatre défis majeurs : l'attractivité auprès des jeunes, le rééquilibrage des territoires, le développement durable et l'ouverture sur les autres régions et le monde.

L'élaboration du SRADT a fait l'objet d'une large concertation régionale, associant l'ensemble des acteurs bas-normands de l'aménagement du territoire ainsi que le grand public. Ce fut l'occasion de dresser un inventaire complet des faiblesses mais aussi et surtout des atouts de notre territoire. La Basse-Normandie possède, en effet, de nombreux leviers sur lesquels s'appuyer pour renforcer sa compétitivité.

Ainsi, le SRADT propose, autour de trois grands axes stratégiques que sont « La conquête de la valeur ajoutée », « Être et Bien-être en Basse-Normandie » et « Terre et Mer d'Europe », la mise en œuvre de douze chantiers d'aménagement du territoire.

Le SRADT constitue un cadre de référence pour conduire l'action publique sur les 20 ans à venir.

Le SRADT s'organise autour de 4 défis, 3 axes et 12 chantiers.

Le PLU de Courseulles-sur-Mer devra prendre en compte les dispositions de ce schéma.

## **2.6 LE PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE**

L'élaboration du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) a été confiée au Préfet de région par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

Le document a fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des professionnels, des collectivités et des associations concernées par ce secteur d'activités.

Le PRAD est constitué de trois parties :

- un diagnostic élaboré en particulier à partir des résultats du recensement agricole 2010 et définissant les enjeux majeurs pour l'agriculture et l'agroalimentaire en Basse-Normandie,
- un document d'objectif qui liste les actions prioritaires que l'État mettra en œuvre ou accompagnera pendant les sept prochaines années
- un plan annuel des actions susceptibles d'être accompagnées par l'Etat.

La Commission Régionale de l'Économie Agricole et du Monde Rural (COREAMR) est chargée d'établir le suivi de ce plan d'actions dont la réalisation sera évaluée à partir des indicateurs identifiés dans des fiches actions.

Le PRAD est actuellement en cours d'élaboration, mais au vue des premiers éléments, le PLU de Courseulles-sur-Mer ne s'oppose pas aux dispositions du Plan Régional de l'Agriculture Durable.

## **2.7 SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE DES FORETS PRIVEES**

Le schéma régional de gestion sylvicole (SRGS) de Basse Normandie est un document agréé par la Ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 13 juin 2006. Il s'inscrit dans le cadre des Orientations Régionales Forestières de Basse Normandie approuvées le 20 décembre 2000.

Les principaux axes retenus par les ORF actuelles pour la Basse-Normandie sont les suivantes :

- la gestion durable des forêts

*« objectif principal : produire un bois d'œuvre de qualité dans le respect strict d'une gestion durable »*

- la mobilisation des bois

*« objectif principal : faciliter la mobilisation de la ressource bois pour récolter des volumes de bois supplémentaires disponibles sans compromettre l'avenir de la forêt et sa gestion durable ; réduire les coûts d'exploitation et d'enlèvement pour renforcer ce maillon fragile de la filière forêt/bois »*

- la transformation du bois

*« objectif principal : conserver et développer la compétitivité des industries de transformation »*

- la recherche et l'expérimentation dans le secteur de la forêt et du bois ainsi que la communication au sein de la filière et vers l'extérieur

Le PLU de Courseulles-sur-Mer devra prendre en compte les dispositions de ce schéma, sachant que la commune dispose de très peu de boisements.

## **2.8 PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DU CALVADOS**

La loi du 15 juillet 1975, modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, a fixé le cadre de la politique dans ce domaine. Le décret n° 96.1008 du 18 novembre 1996 a précisé les règles de planification pour les déchets ménagers et assimilés.

Ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 mai 2002. C'est un document opposable aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Les objectifs du plan départemental de gestion des déchets sont :

- La suppression des décharges sauvages,
- La fermeture des décharges traditionnelles,
- L'utilisation des sites potentiels pour le stockage des ultimes,
- La mise en place des structures intercommunales,
- Le choix de solutions adaptées aux buts recherchés (fiscalité, sécurité, coût acceptable),
- La valorisation organique,
- La valorisation énergétique.

Sur Courseulles-sur-Mer, la collecte des déchets ménagers, recyclables, verts et encombrants est assurée par la Communauté de Communes Codeur de Nacre. Et la commune dispose également d'une déchetterie (route de Revières) où les habitants peuvent venir y déposer leurs déchets.

Les liens entre le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans le Calvados et le PLU de Courseulles-sur-Mer sont très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de veiller à ce que le PLU permette la mise en œuvre des modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets prévues au plan départemental.

## **2.9 DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE**

Source : SRCAE de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 septembre 2013, et par le préfet de région le 30 décembre 2013.

Différentes orientations ont été définies dans le cadre de ce schéma, dont des orientations concernant plus spécifiquement l'urbanisme :

- U1 : Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace
- U2 : Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie
- U3 : Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme
- U4 : Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)
- U5 : Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)

### 3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE (SOURCE : INSEE 2013)

#### 3.1 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

D'après l'Insee, la commune de Courseulles-sur-Mer compte 4221 habitants en 2013.

Sur l'ensemble de la période 1968-2013, la commune a connu une évolution démographique croissante, avec 2 283 habitants supplémentaires par rapport à 1968, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,75 %.

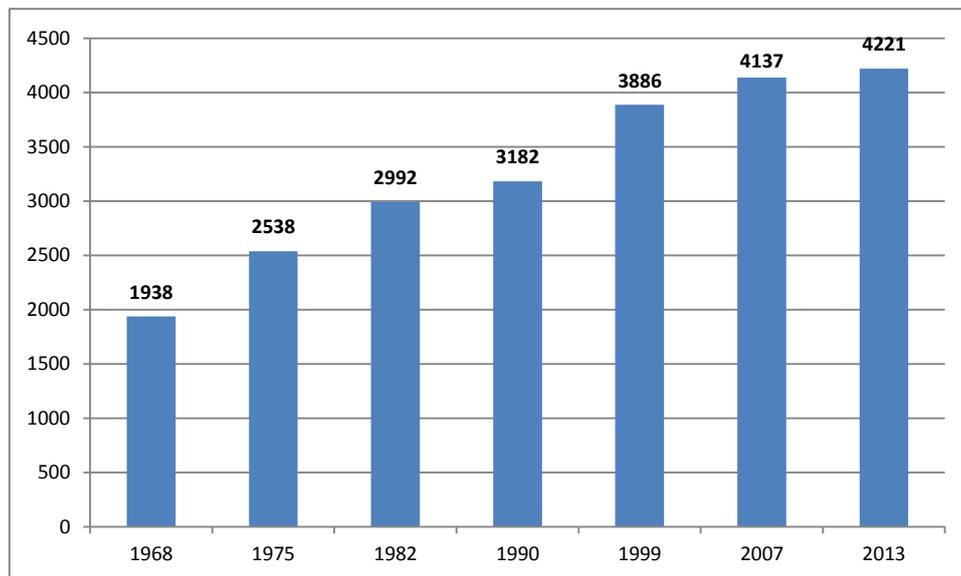
Globalement, la population a progressé de façon continue au cours de la période. Il faut toutefois relever deux phases où la population a augmenté plus rapidement :

- entre 1968 et 1975, la commune voit sa population croître de 600 habitants soit un taux de croissance annuel moyen de + 3,95 %,

- entre 1990 et 1999, Courseulles-sur-Mer enregistre un gain de 704 habitants soit une variation annuelle moyenne de +2,25 %.

Enfin, la dernière tendance se caractérise par un tassement de la croissance démographique avec seulement 335 habitants supplémentaires entre 1999 et 2013.

**EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2013**



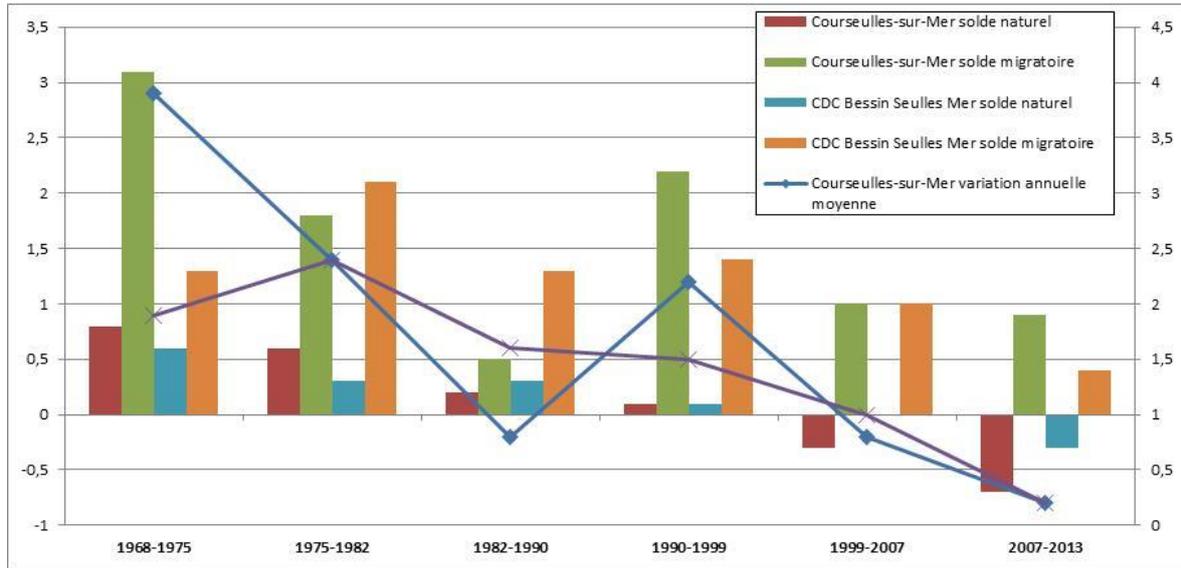
### 3.1.1 IMPORTANCE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

Entre 1968 et 1999, l'augmentation de la population s'explique par le cumul de soldes naturels et migratoires positifs.

Depuis 1999, la croissance est uniquement soutenue par un solde migratoire positif compensant un solde naturel devenu négatif.

L'évolution négative du solde naturel a tendance à s'accroître sur la dernière période (2007-2013) alors même que le solde migratoire ralentit.

**IMPACT DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS**

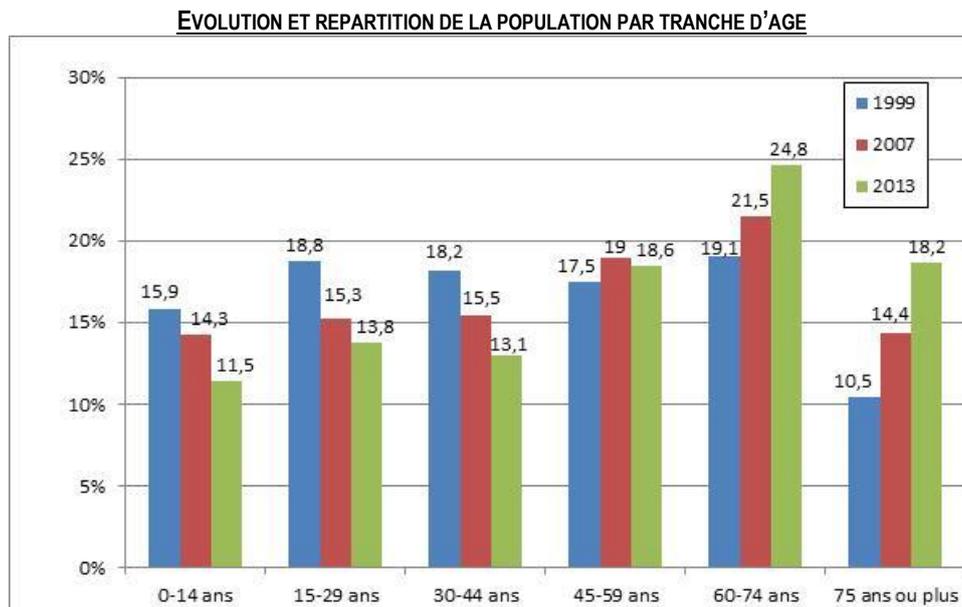


### 3.1.2 STRUCTURE PAR AGE

L'analyse de la structure par âge ente 1999 et 2013 se caractérise par des évolutions diverses à savoir :

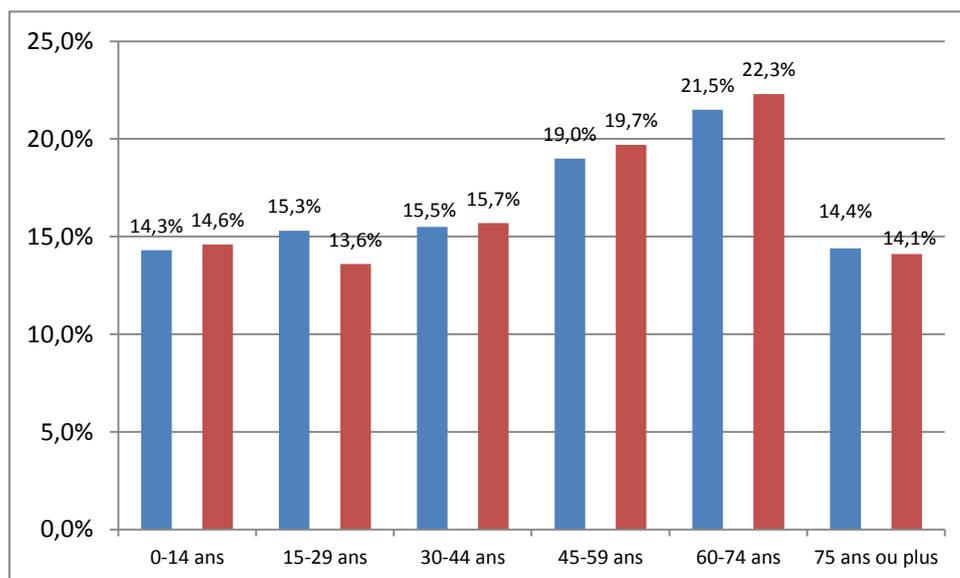
- Une diminution des jeunes (moins de 29 ans) qui ne représente plus que 25,3 % de la population en 2013 contre 34,7 % en 1999
- Une augmentation des séniors (plus de 60 ans) qui représente 43 % de la population totale en 2013 contre 29,6 % en 1999.

Seule la classe d'âge composée des 30-44 ans est restée relativement stable entre 1999 et 2013.



La pyramide des âges apparaît quasiment identique à l'échelle intercommunale avec une représentation légèrement plus forte des très jeunes (moins de 14 ans) et un nombre de personnes très âgées moins élevé (14,1 % contre 14,4 % pour la commune de Courseulles-sur-Mer).

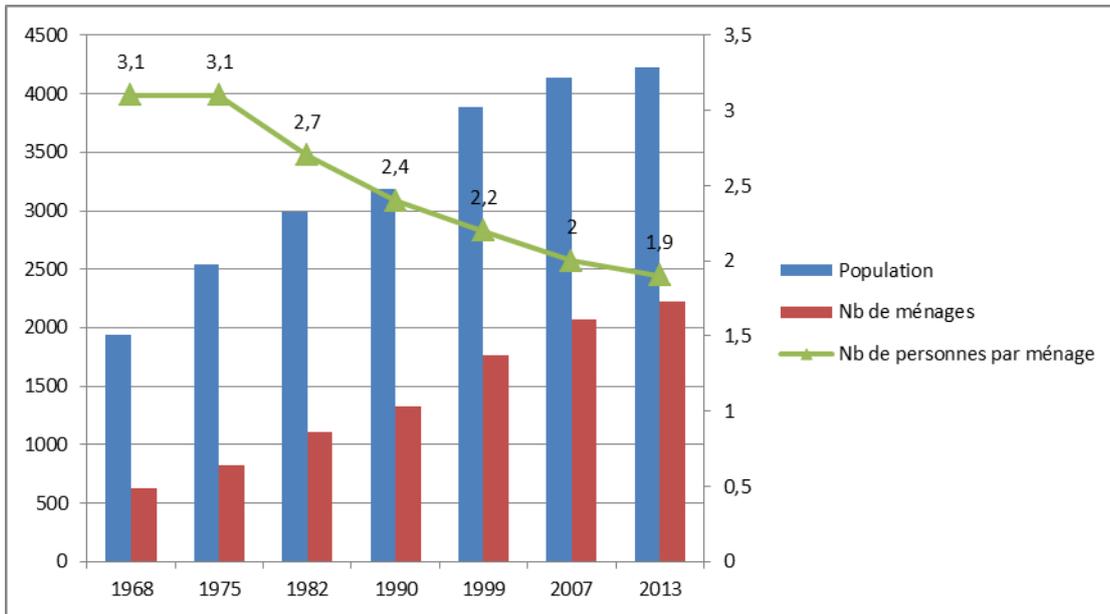
**COMPARAISON ET REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE  
(BLEU = FEMME, ROUGE = HOMME)**



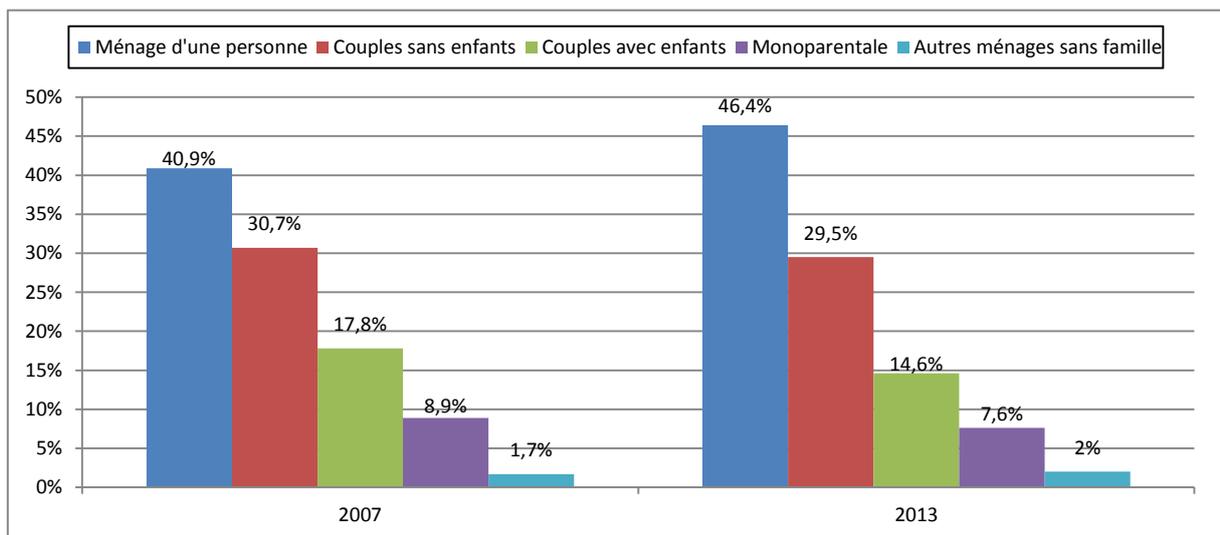
### 3.1.3 LA TAILLE DES MENAGES

Les ménages ont tendance à augmenter régulièrement depuis 1968 et plus rapidement que la population ce qui induit une diminution régulière de la taille pour atteindre un niveau relativement bas en 2013 inférieur à deux personnes par ménage (1,9). Cette évolution se corrèle avec la structure de la population qui voit le nombre de ménages composés d'une seule personne augmenter fortement entre 2007 et 2013 : 46,4 % des ménages sont composés d'une seule personne en 2013. Les autres structures de ménage ont tendance à diminuer entre 2007 et 2013.

**EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE DES MENAGES**



**EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MENAGES**



**PRINCIPAUX ELEMENTS A RETENIR :**

- Evolution démographique très favorable depuis 1968 : + 2283 habitants supplémentaires
- Croissance soutenue par un solde migratoire sur l'ensemble de la période compensant un solde naturel devenu négatif depuis 1999
- Vieillesse importante de la population depuis 2007 avec déprise des plus jeunes et augmentation des séniors
- Desserrement des ménages : 1,9 personne par ménage en 2013
- Augmentation forte des ménages composés d'une seule personne entre 2007 et 2013

## 3.2 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

### 3.2.1 COMPOSITION DU PARC IMMOBILIER ET STATUT D'OCCUPATION

#### 3.2.1.1 Composition du parc

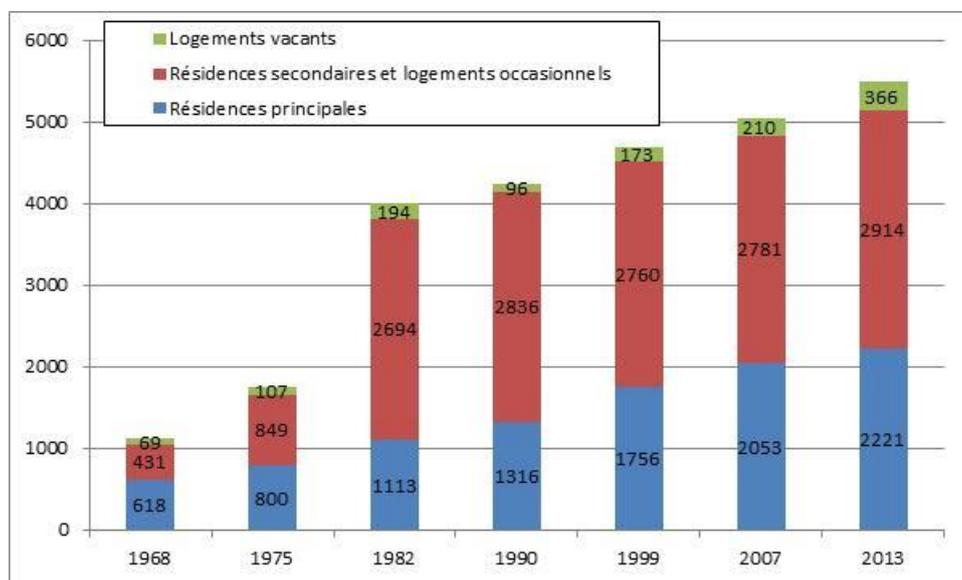
En 2013, le parc de logement communal est composé de 5501 logements.

Le poids des résidences secondaires en 2013 est de 53 % contre 47 % à l'échelle intercommunale et a tendance à augmenter sur la dernière période au détriment des résidences principales.

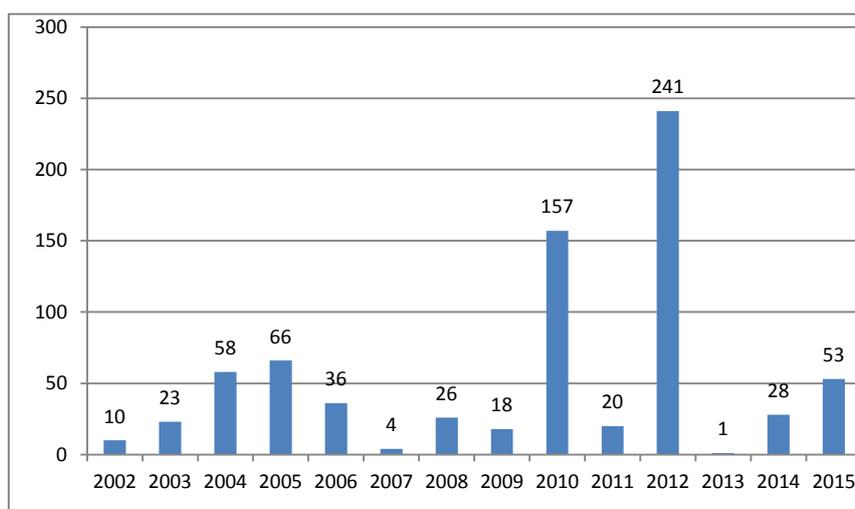
Le nombre de constructions neuves est de 650 unités entre 2005 et 2015 soit une moyenne de 65 constructions par an.

Le nombre de logements vacants a augmenté fortement sur la dernière période (+ 156 unités) mais ne représente encore que 6,7 % de l'ensemble du parc en 2013.

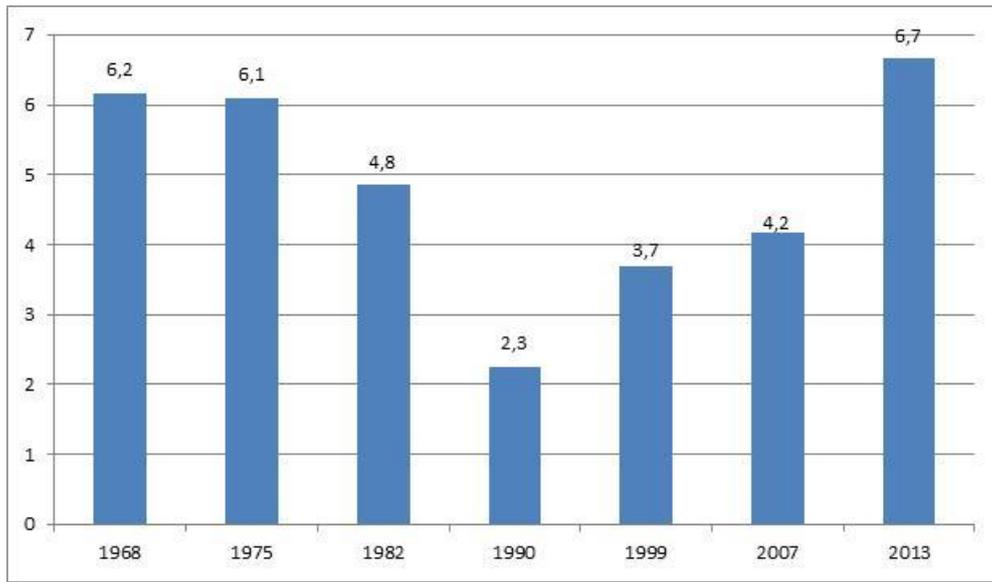
#### STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



#### EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES ENTRE 2002 ET 2015 (LOGEMENTS COMMENCES, SOURCE : SITADEL)



**EVOLUTION DE LA VACANCE (EN %) ENTRE 1968 ET 2013**



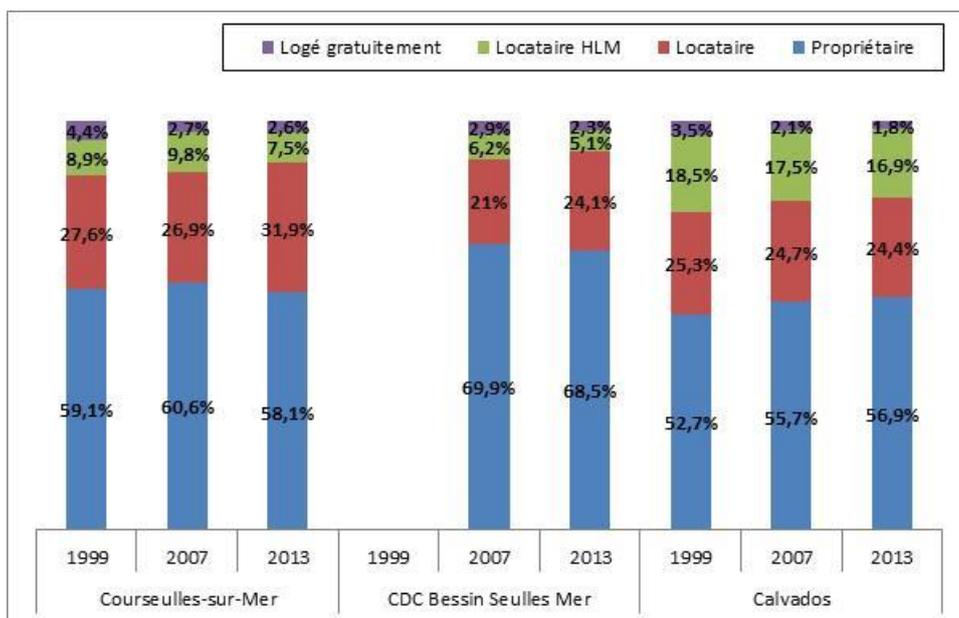
3.2.1.2 Statut d'occupation des logements

En 2013, les propriétaires de Courseulles-sur-Mer occupent 58,1 % des résidences principales (68,5 % à l'échelle intercommunale).

Le secteur locatif privé représente 31,9 % des résidences principales contre 24,1 % pour la CDC du Bessin-Seulles-Mer.

Le parc locatif HLM représente (7,5 %) mais reste nettement inférieur au poids du parc social dans le département du Calvados (16,9 %) et son poids a tendance à diminuer depuis 2007 au profit du parc locatif privé.

**COMPARAISON TERRITORIALE**



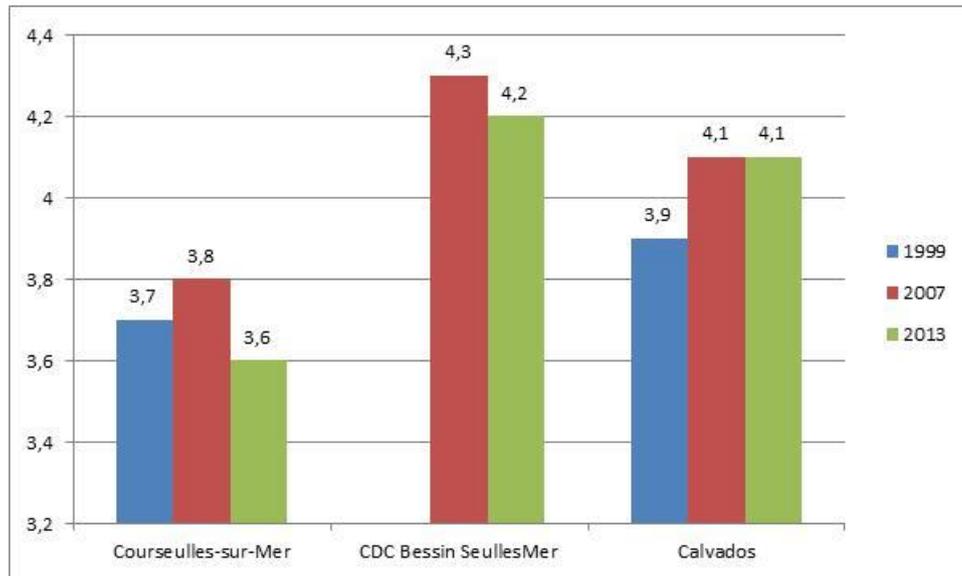
### 3.2.2 TAILLE ET EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

La nature du parc de résidences principales explique en partie la taille des logements.

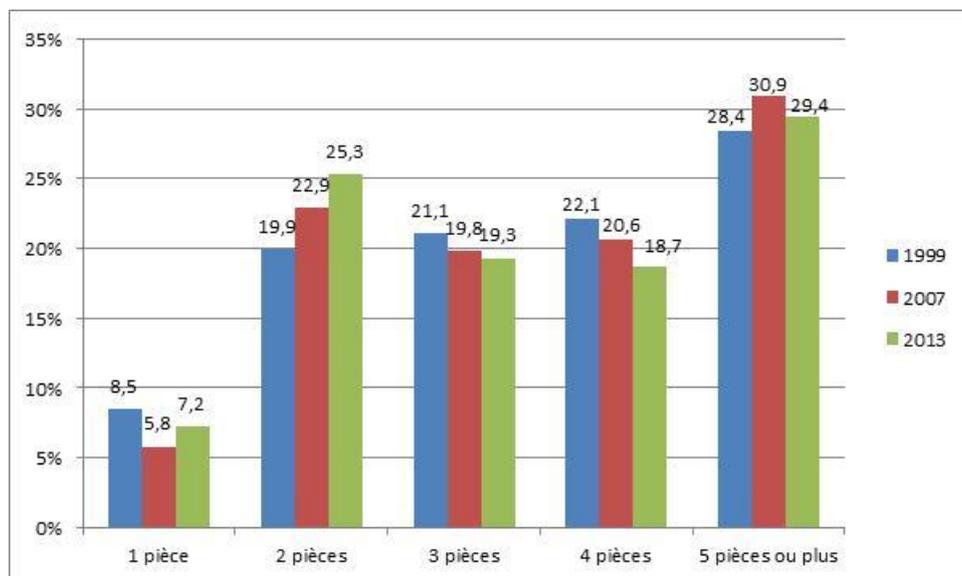
Depuis 1999, le poids du parc collectif a connu une croissance forte sur l'agglomération (47 % du parc en 2013) et explique que le nombre moyen de pièces principales a tendance à diminuer entre 1999 et 2013 (3,6 pièces par résidence).

Cette croissance du parc collectif permet de rééquilibrer l'ensemble du parc avec une augmentation du poids du parc composé d'une et deux pièces au dépend des autres catégories de résidences principales.

**NOMBRE MOYEN DE PIECES PAR RESIDENCES PRINCIPALES**



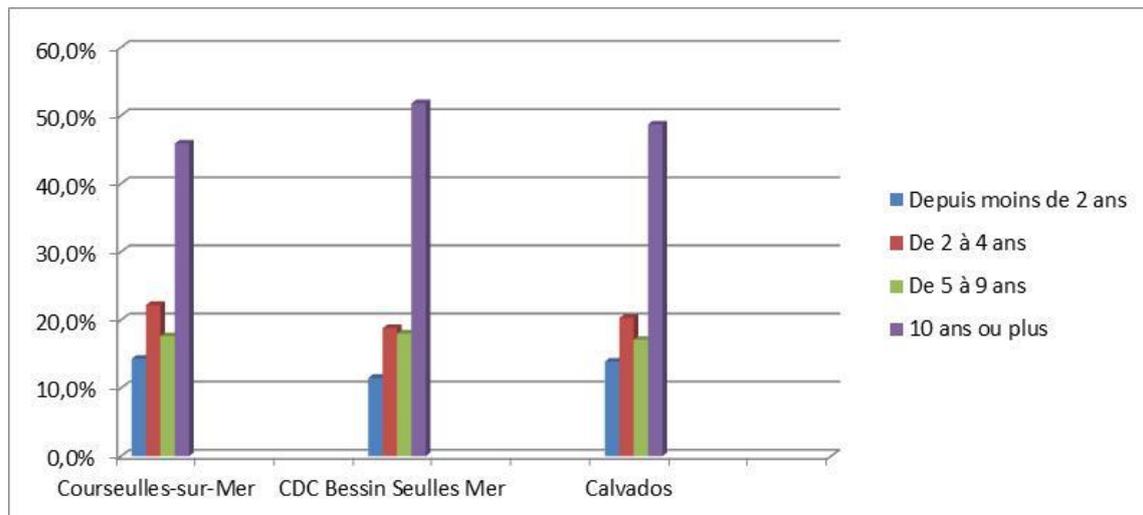
**EVOLUTION DE LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES**



L'ancienneté d'emménagement sur l'agglomération est égale à 46 % des résidents occupant leur logement depuis plus de 10 ans.

Cette moindre ancienneté d'emménagement s'explique par un parc collectif composé d'appartements plus sujet aux rotations.

**MOBILITE RESIDENTIELLE : ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE**



**PRINCIPAUX ELEMENTS A RETENIR :**

- Sur représentation des résidences secondaires et tendance à l'augmentation en 2013
- Croissance du parc de logements vacants mais poids relatif dans le parc global
- Dynamique de la construction sur les 10 dernières années (650 logements construits)
- Typologie des résidences principales en adéquation avec les besoins

### 3.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

#### 3.3.1 POPULATION ACTIVE

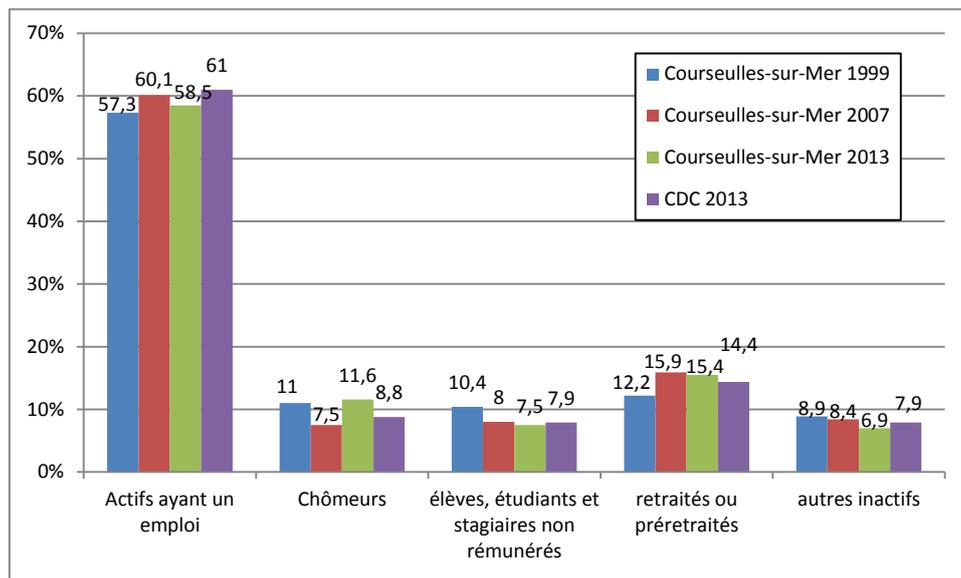
En 2013, la commune de Courseulles-sur-Mer compte 1610 actifs contre 1618 en 2008, ce qui représente 70,1% de la population communale.

Conjointement au phénomène de diminution de la population active, on note une diminution de la population inactive avec 29,9% en 2013, qui s'explique notamment par la diminution du nombre d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (de 8 % en 2007 à 7,5% en 2013), qui sortent du territoire pour effectuer leurs études mais également de la diminution du nombre d'autres inactifs et des retraités.

Le taux d'actifs ayant un emploi a également diminué entre 2007 et 2013 : 58,5%.

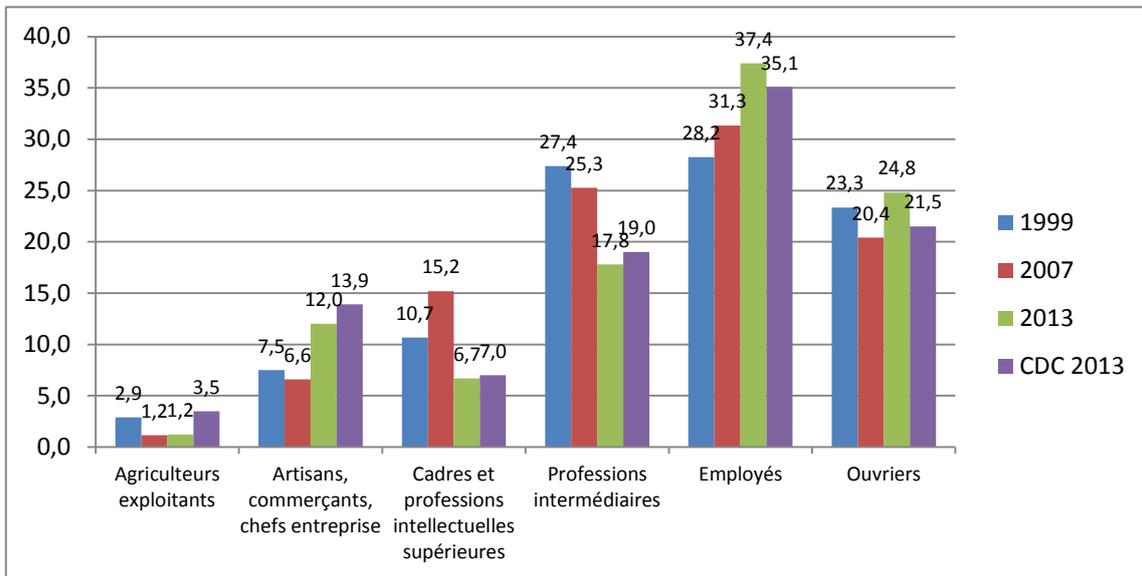
Le nombre de chômeurs est en augmentation et le taux reste supérieur à celui de la CDC Cœur de Nacre.

**EVOLUTION DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS  
PAR TYPE D'ACTIVITE ENTRE 1999 ET 2013 (EN %)**



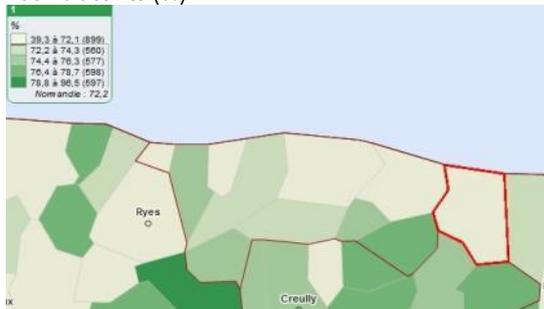
La répartition des actifs par catégorie socio-professionnelles montre que la part des professions intermédiaires et cadres supérieurs a fortement diminué sur Courseulles-sur-Mer et ne représente en 2013, plus que 24,5 % des actifs (40,5 % en en 2007) contre 26 % à l'échelle intercommunale. La part des employés a suivi une tendance inverse avec une augmentation forte sur la même période et représente la première CSP en 2013 (37,4 % contre 35,1 % sur la CDC) ; d'autres CSP ont connu une forte croissance comme les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (12 % en 2013 contre 6,6 % en 2007).

**REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEUR D'ACTIVITE (EN %)**



**Répartition du taux d'activité et du taux d'emploi sur l'ensemble de la Communauté de communes Bessin, Seules et Mer**

Taux d'activité (%)



Taux d'emploi (%)



Sources : Données Sister d'après INSEE RP 2012

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

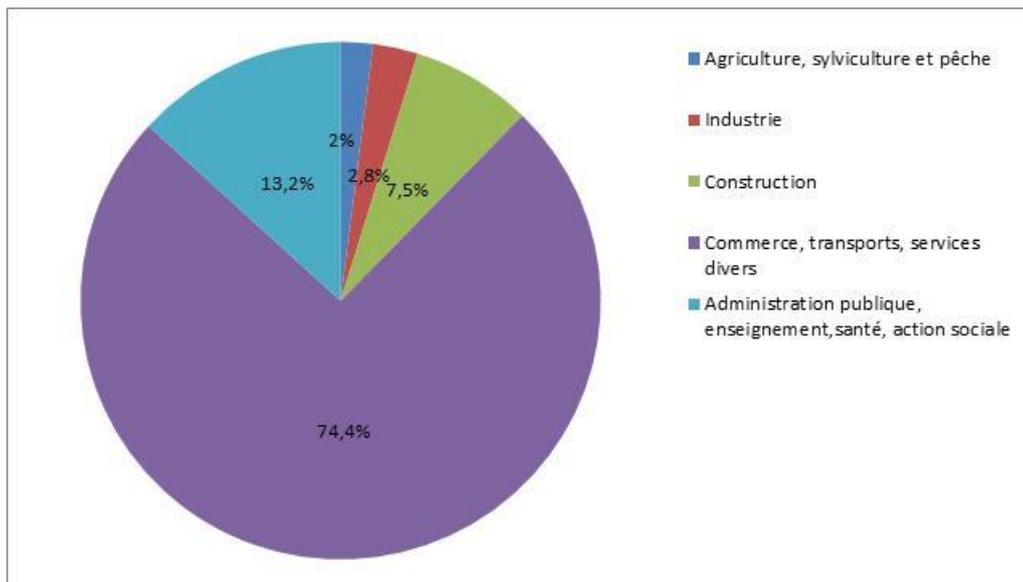
Sur la commune, le nombre d'emplois a diminué au même titre que les actifs ayant un emploi. Toutefois, le territoire se caractérise par un équilibre entre le nombre d'emplois dans la zone et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone (ICE : 98) contrairement à la communauté de communes où l'indice de concentration d'emplois n'est que de 72,4.

L'agglomération est donc attractive économiquement à l'échelle intercommunale (historique) car l'ICE sur la CDC est déficitaire

Emploi et activité	Courseulles-sur-Mer		CDC (historique)	
	2008	2013	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	1410	1344		2415
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1459	1371		3336
Indicateur de concentration d'emploi	96,6	98		72,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	45,9	43,8		48,2

Territoire	Indicateur de concentration d'emploi en 2008	Indicateur de concentration d'emploi en 2013	Taux de variation 2008-2013
Courseulles-sur-Mer	96,6	98	-1,4
CDC Bessin, Seulles et Mer	-	72,4	
Calvados	99,4	99,2	-0,2

REPARTITION D'ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013



Le territoire se caractérise par la prédominance des activités liées aux commerces, transports, services divers qui concentrent près des ¾ des établissements actifs en 2013.

Le secteur tertiaire représente 87,6 % des établissements actifs en 2013.

**PRINCIPALES ENTREPRISES ET ÉTABLISSEMENTS DE COURSEULLES-SUR-MER**

**Principales entreprises (plus de 10 salariés)**

<b>Entreprise</b>	<b>Activité INSEE</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Effectif</b>
Carrefour Market	Commerce, transports, services divers	Route anglaise	100 à 199 salariés
Commune de Courseulles-sur-Mer	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	48 rue de la Mer	100 à 199 salariés
MBV Résidence Westfalia	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 chemin de la Délivrande	50 salariés ou plus
EDIIS Courseulles	Commerce, transports, services divers	Zone industrielle	50 salariés ou plus
SARL Meubles Benoist	Commerce, transports, services divers	4 rue Emile Hérault	20 à 49 salariés
La Cremaillère (Restauration)	Commerce, transports, services divers	23 avenue de la Combattante	20 à 49 salariés
Résidence des Tilleuls (Maison de retraite)	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Lotissement Les Tilleuls	20 à 49 salariés
ALTAIS (Mc Donald's) (Restauration rapide)	Commerce, transports, services divers	Route de Caen	20 à 49 salariés
La Poste	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	36 rue de la Mer	20 à 49 salariés
Roberge Couverture	Construction	Zone industrielle Est	10 à 19 salariés
Boulangerie de la Mer	Commerce, transports, services divers	16 rue de la Mer	10 à 19 salariés
Domitys Nord-Ouest	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	50 rue du 8 Mai	10 à 19 salariés
Courseulles Ambulances	Commerce, transports, services divers	2 rue des Artisans	10 à 19 salariés
Collège Quintefeuille	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10 rue du Val Pican	10 à 19 salariés
Ecole primaire publique	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	Rue des Breques	10 à 19 salariés
Ecole maternelle publique	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5 rue du Point du Jour	10 à 19 salariés
Société de Négoce de Normandie (Point P)	Commerce, transports, services divers	Route de Reviere	10 à 19 salariés
SA Courseulles Garage	Commerce, transports, services divers	14 route de Caen	10 à 19 salariés
Restaurant la Pêcherie	Commerce, transports, services divers	6 place du 6 Juin	10 à 19 salariés
SARL Paul Marie	Construction	Zone industrielle	10 à 19 salariés
Pharmacie Marette	Commerce, transports, services divers	1 rue Amiral Robert	10 à 19 salariés
LIDL	Commerce, transports, services divers	Route de Reviere	10 à 19 salariés
SARL de l'île de Plaisance	Commerce, transports, services divers	Rue de Marine Dunkerque	10 à 19 salariés
Guilbert Habitat	Construction	Zone industrielle	10 à 19 salariés

Source : INSEE – SIRENE 2017

## Les revenus des ménages en 2013

En 2013, 60,2 % des foyers fiscaux sont imposés sur l'agglomération contre 56,8 % à l'échelle départementale.

En termes de niveau de vie, le revenu disponible médian par unité de consommation (20283 €) est supérieur à l'échelon départemental à hauteur de 433 €.

Le revenu disponible médian par unité de consommation (UC), également appelé « niveau de vie » est le revenu disponible par « équivalent adulte ». Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

	Courseulles-sur-Mer		Calvados	
	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés
Part, en %	60,2%	39,8 %	56,8 %	43,2 %
Médiane du revenu disponible moyen par unité de consommation, en €	20283 €		19850 €	

### REVENUS DES MENAGES EN 2013 SUR COURSEULLES-SUR-MER

	2013
Nombre de ménages fiscaux	2 395
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	4 352,00
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 283
Part des ménages fiscaux imposés en % (1)	60,2

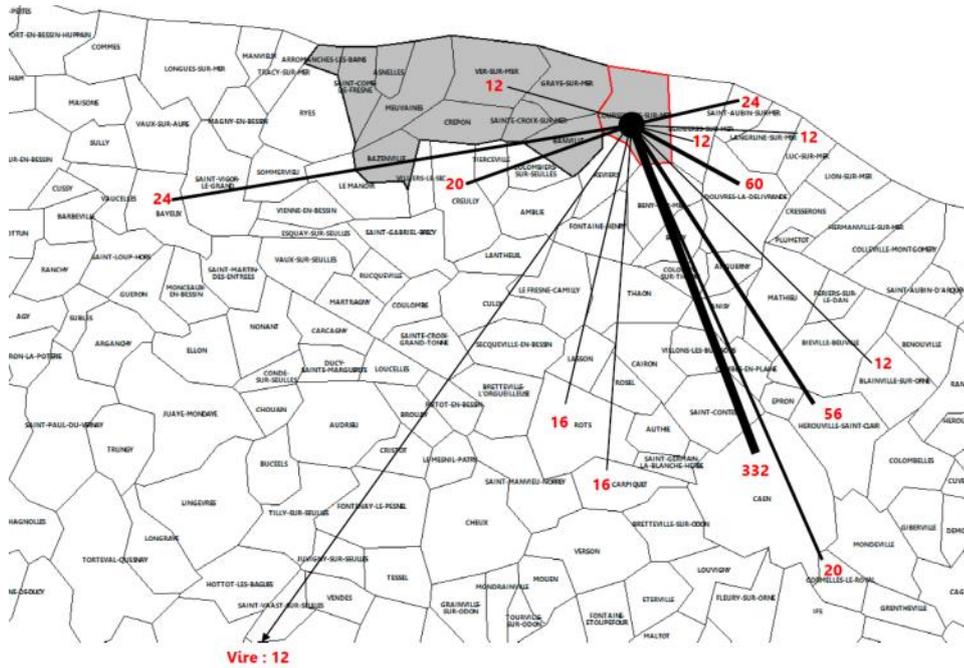
La nature des revenus est principalement liée à des revenus d'activité (52 %).

Les revenus des activités non salariées sont principalement composés des pensions, retraites et rentes (48,6%)

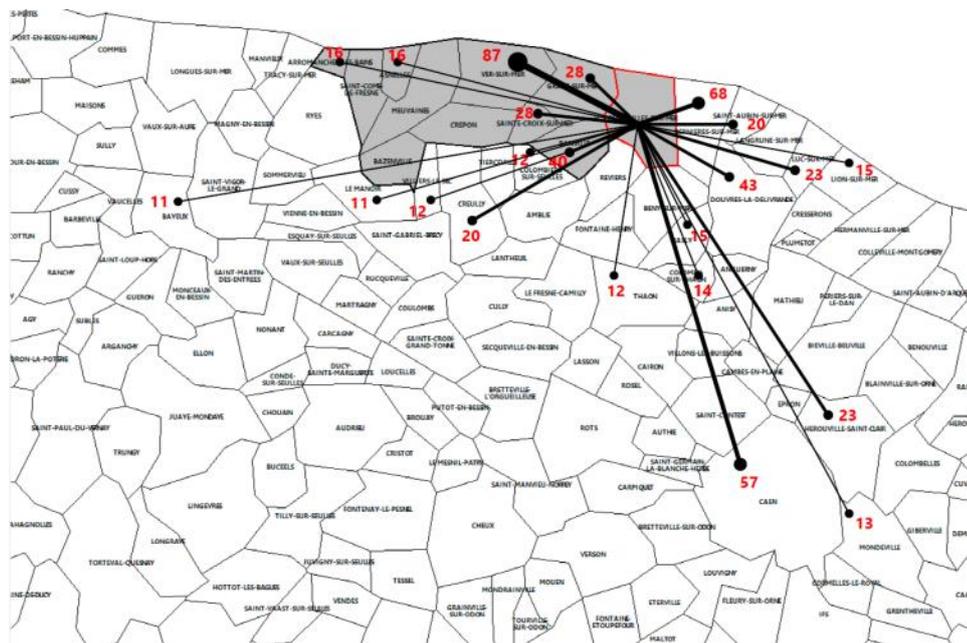
**DECOMPOSITION DES REVENUS SUR L'ANNEE 2013**

	part en %
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>
<b>Revenus d'activité</b>	<b>52</b>
<i>dont traitements, salaires et chômage</i>	47,9
<i>dont revenus des activités non salariées</i>	4,1
<b>Pensions, retraites et rentes</b>	<b>48,6</b>
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>11,8</b>
<b>Ensemble des prestations sociales</b>	<b>3,8</b>
<i>dont prestations familiales</i>	1,2
<i>dont minima sociaux</i>	1,3
<i>dont prestations logement</i>	1,3
<b>Impôts</b>	<b>-16,2</b>

**DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN 2012 : FLUX EXTERIEURS A LA COMMUNE SUPERIEURS A 10 ACTIFS**



**DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN 2012 : FLUX VERS LA COMMUNE SUPERIEURS A 10 ACTIFS**



En 2012, en termes de flux, Courseulles-sur-Mer attire près de 797 actifs extérieurs à la commune. Toutefois, la commune reste déficitaire et génère plus de flux sortants (1412 actifs) que de flux entrants. En 2013, la commune offre à seulement 1/3 des actifs ayant un emploi, la possibilité de travailler sur la commune. Le pôle de Caen constitue le premier lieu de destination des actifs résidents sur Courseulles-sur-Mer et travaillant à l'extérieur (332 flux sortants). Les territoires limitrophes (Ver-sur-Mer, Bernières-sur-Mer) génère les flux de mobilité les plus importants liés au travail favorable à Courseulles-sur-Mer.

### 3.3.2 **AGRICULTURE**

(Source : Données Agreste, Recensement Agricole 1988, 2000 et 2010 et données issues du diagnostic agricole réalisé par PLANIS en 2015)

#### 3.3.2.1 Contexte et objectifs du diagnostic agricole

##### Contexte

Il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75000 ha de terres agricoles par an en France.

Ainsi la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 qui a pour objectif d'« *Inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires* »; elle soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA / actuelle CDPENAF), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. Des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés.
- La loi sur l'engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) qui a pour objectif de « *Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques* » qui se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCoT...) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « *l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui demande de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L101-2 et suivants du code de l'urbanisme), un diagnostic agricole est réalisé sur le territoire lors de l'élaboration ou la révision du PLU.

Celui-ci est élaboré en deux temps :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (PADD) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

#### 3.3.2.2 Données générales (sources RGA 1988, 2000 et 2010)

Les données ci-dessous sont issues du Recensement Général Agricole. Certaines données communales sont soumises au secret statistique et ne sont donc pas disponibles. Quand cela est le cas, il est noté « x » dans les éléments ci-après.

Bien que la superficie du territoire communale vouée à l'agriculture soit de moins en moins grande, la commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers les grandes cultures (betteraves, blé,...) et un peu d'élevage bovin.

##### Nombre et taille des exploitations

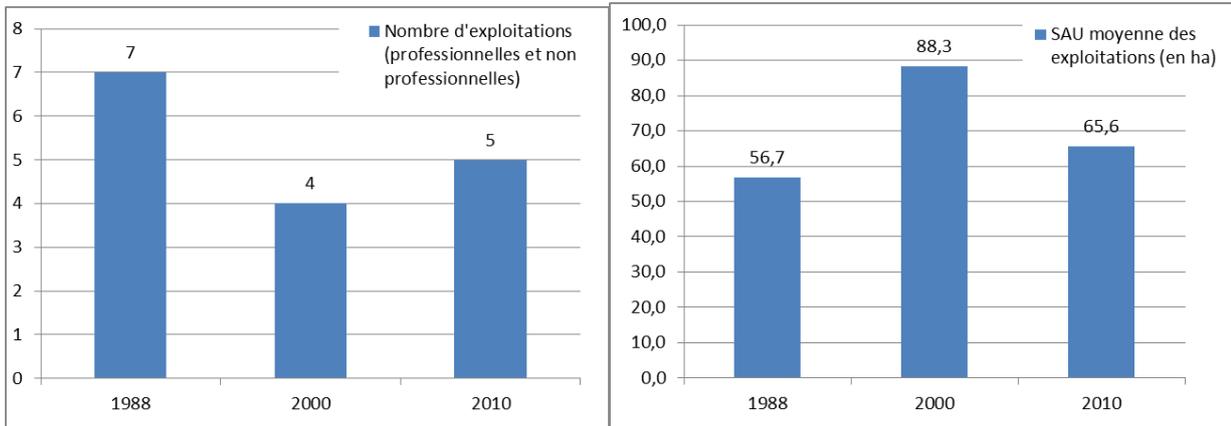
Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) ayant leur siège sur Courseulles-sur-Mer est passé de 7 en 1988, à 4 en 2000 pour arriver à 5 en 2010.

On notera que le RGA de 2010 ne distingue plus les exploitations professionnelles, des exploitations non professionnelles, comme cela était fait pour les RGA de 1988 et 2000.

Ainsi, le nombre d'exploitation a diminué entre 1988 et 2010. L'augmentation observée entre 2000 et 2010, est sans doute liée à la création d'un centre équestre.

Inversement, la superficie d'exploitation a augmenté entre 1988 et 2000 et diminué entre 2000 et 2010. Elle était de 56,7 ha en 1988, de 88,3 ha en 2000 pour arriver à 65,6 ha, toutes exploitations confondues en 2010.

**EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET DE LA SAU DES EXPLOITATIONS (PROFESSIONNELLES ET NON PROFESSIONNELLE)**



Source : RGA 1988, 2000 et 2010

Les 5 exploitations (toutes exploitations confondues), cultivaient 328 ha en 2010 (Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, y compris les terres exploitées hors commune du siège), contre 353 ha en 2000 et 397 ha en 1988. Ces variations sont liées aux achats, aux agrandissements et aux transmissions de terres et à leur localisation, aux terres utilisées pour l'urbanisation (selon si localisé dans ou hors commune de l'exploitant).

Par ailleurs, des exploitations ayant leur siège en dehors de la commune peuvent également exploiter des terres sur Courseulles-sur-Mer.

Orientations économiques

Les orientations économiques de ces exploitations sont essentiellement tournées vers les grandes cultures, puis vers la polyculture, polyélevage (le RGA ne précise pas la part de superficie affecté à chacune de ces orientations économiques).

Le cheptel était de 45 unités gros bétail en 2010 contre 72 en 2000 et 164 en 1988. Il s'agit essentiellement de bovins et de chevaux (chiffes non détaillés dans le RGA).

Les 328 ha de SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (et comptabilisant des superficies en dehors de la commune) se répartissent en partie de la façon suivante :

- 285 ha en terres labourables (contre 314 ha en 2000 et 293 ha en 1988) ; il s'agit essentiellement de blé, colza, betteraves,
- 44 ha Surface Toujours en Herbe (contre 38 ha en 2000 et 103 ha en 1988).

Ces données concernent toujours les superficies exploitées par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune. Ainsi, cela ne reflète pas forcément la réalité de l'assolement sur la commune, car par exemple, il peut y avoir beaucoup plus de surfaces cultivées, celles-ci étant exploitées par des exploitations hors commune.

Statut juridique

Le RGA de 2010 ne précise pas le statut juridique des exploitations agricoles, car les données sont soumises au secret statistique.

Age des exploitants

Concernant l'âge du chef d'exploitation, là aussi, les données sont soumises au secret statistique.

Parmi les exploitations dont le chef d'exploitation a plus de 50 ans, 3 ont un successeur connu.

### 3.3.2.3 Résultats de l'enquête agricole (Source : Diagnostic Agricole 2015-2016 (Cabinet d'études PLANIS))

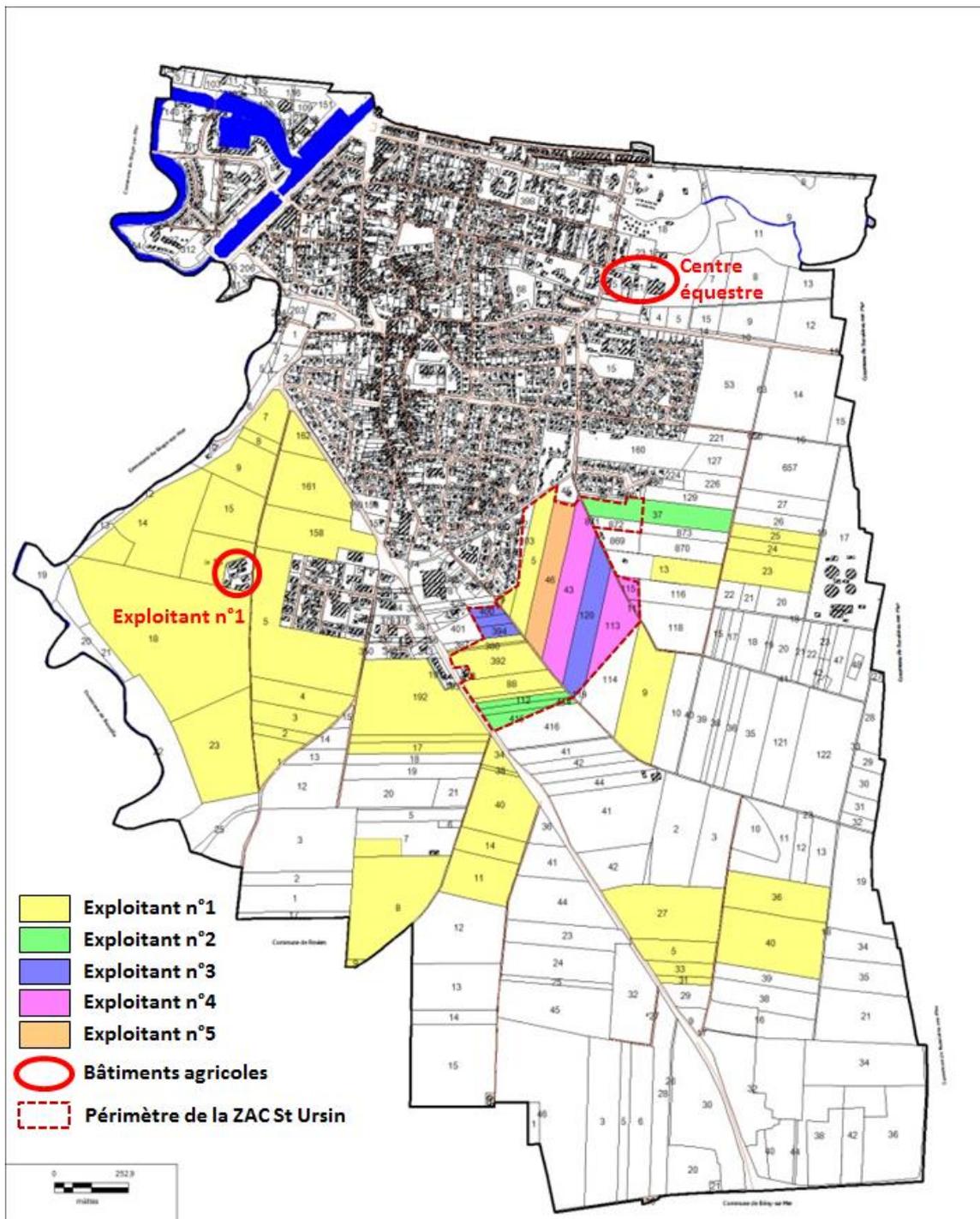
Les exploitants agricoles ayant leur siège sur Courseulles-sur-Mer ont été invités à répondre à un questionnaire et à localiser leurs parcelles sur un plan.

Seule une exploitation a répondu à ce questionnaire.

#### Localisation des exploitations

La carte ci-contre répertorie les terres exploitées par exploitation. A chaque couleur correspond une exploitation. Elle a pu être complétée sur le secteur de la ZAC Saint-Ursain à partir des données fournies par la commune.

#### Localisation des exploitations de Courseulles-sur-Mer



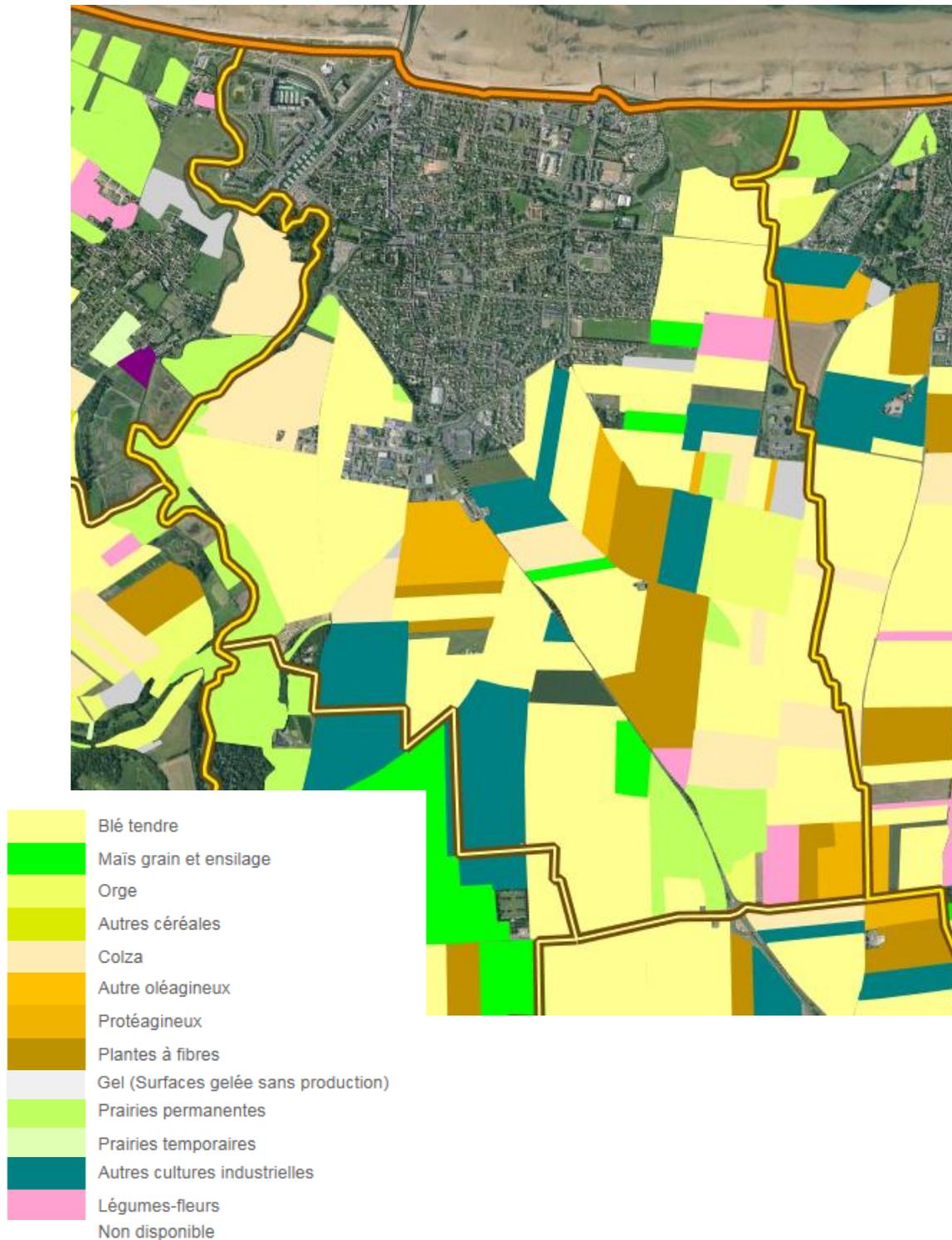
Réalisation : PLANIS

Occupation du sol

L'occupation agricole du sol de la commune de Courseulles-sur-Mer est représentée sur la carte ci-dessous. Elle est issue des îlots de déclaration PAC de l'année 2012 (source : Géoportail).

On observe que les cultures sont assez variées (blé, colza, betteraves, lin...) mais restent dominées par le blé. Les prairies sont assez minoritaires.

**Occupation du sol de la commune de Courseulles-sur-Mer  
renseignée par les déclarations des îlots PAC de 2012**



Source : Géoportail

### Résultat des enquêtes

Une seule exploitation ayant répondu à l'enquête, les résultats sont succincts.

Cette exploitation possède des bâtiments de stockage de fourrage et de matériel au Sud-Ouest de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer (Le Grand Parc). Elle dispose de 154 ha de terres exploitées sur le territoire de Courseulles-sur-Mer (soit 19,4% de la surface de la commune), à vocation de cultures (céréales, lin, betteraves, colza). L'exploitation ne comporte pas d'animaux, ni de stockage d'effluents.

Il n'est pas précisé le statut juridique de cette exploitation, ni l'âge des exploitants.

On notera la présence d'un centre équestre en bordure Est de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer.

#### ➤ Projets

L'exploitation questionnée a fait ressortir différents projets :

- La construction de hangar pour le stockage de céréales
- Le projet de boxe pour l'hivernage de camping-car, caravanes.

#### ➤ Contraintes recensées :

La contrainte majeure exprimée par l'exploitation est la présence des périmètres de protection pour l'eau potable, ainsi que la présence de zones naturelles (vallée de la Seulles).

### 3.3.2.4 Eléments à prendre en compte

#### Bâtiments et épandages

Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis à vis des tiers :

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
  - o à plus de 100 m des tiers pour les élevages porcins à lisier
  - o à plus de 25 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
  - o à plus de 50 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
  - o à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
  - o à plus de 100 m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
  - o à plus de 15 m pour les bâtiments servant au stockage de paille

Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 m minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis à vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L.111-3 du Code rural) :

- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

Un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée ou si l'exploitation a bénéficié d'aides du PMPOA.

Attention, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de plan d'épandage, qu'une parcelle n'est pas épandable.

Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont :

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement...
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine
- ...

Ces règles d'épandage sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au RSD, selon le type de cultures...

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point devra être soigneusement réfléchi lors du zonage et du règlement.

Sur Courseulles-sur-Mer, il n'y a apparemment pas de parcelles concernées par des épandages d'effluents agricoles, du fait notamment de l'absence d'exploitation avec des animaux.

#### Productions sous signes de qualité

A noter que la commune de Courseulles sur Mer est concernée par (source INAO) :

- L'IGP (Indication Géographique Protégée) Calvados blanc,
- L'IGP Calvados blanc primeur ou nouveau blanc,
- L'IGP Calvados Grisy blanc,
- L'IGP Calvados Grisy primeur ou nouveau blanc,
- L'IGP Calvados Grisy primeur ou nouveau rosé,
- L'IGP Calvados Grisy primeur ou nouveau rouge,
- L'IGP Calvados Grisy rosé,
- L'IGP Calvados Grisy rouge,
- L'IGP Calvados rosé,
- L'IGP Calvados rosé primeur ou nouveau rosé,
- L'IGP Calvados rouge,
- L'IGP Calvados rouge primeur ou nouveau rouge,
- L'IGP Cidre de Normandie ou Cidre normand,
- L'IGP Porcs de Normandie,
- L'IGP Volailles de Normandie.

#### Plan Régional de l'Agriculture Durable

Afin de mieux prendre en compte l'agriculture dans les projets, il existe des documents de gestion élaborés à l'échelle régionale ou départementale.

Ainsi la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un **Plan Régional de l'Agriculture Durable**, élaboré pour 7 ans, afin de répondre aux défis alimentaire, environnemental et territorial auxquels sont confrontés l'agriculture et l'agroalimentaire.

Issu d'une réflexion partagée, ce plan fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités du territoire bas-normand. Il précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Le PRAD de Basse-Normandie a été approuvé par le préfet le 11 décembre 2015. Le tableau suivant présente les enjeux et les grandes orientations issus du diagnostic de ce PRAD.

Enjeux	Orientations
Pilier économique : Renforcer la compétitivité, s'adapter et s'organiser	Renforcer la veille, les études et prospectives pour éclairer les décisions
	Améliorer la compétitivité régionale agricole et agroalimentaire
	S'organiser collectivement pour s'adapter au nouveau contexte des marchés
	Renforcer les filières de qualité et développer la valeur ajoutée
Pilier social : Transmettre, professionnaliser, dialoguer pour favoriser l'emploi	Favoriser le renouvellement des générations et renforcer la formation
	Redéfinir le contrat entre la société et les agriculteurs
	Préserver et optimiser la gestion du foncier agricole
Pilier environnemental : S'adapter, protéger, promouvoir	Favoriser une gestion équilibrée et durable des territoires par l'agriculture
	Promouvoir les pratiques agricoles exemplaires, favoriser l'innovation et s'adapter aux changements environnementaux

### 3.3.3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / SERVICES / EQUIPEMENTS

Courseulles-sur-Mer est un pôle de commerce et d'équipement structurant avec une influence sur plusieurs communes alentours principalement localisées à l'ouest et au sud.

La moitié des établissements implantés sur la commune sont des services, en grande majorité de type TPE employant moins de 10 salariés.

Le caractère balnéaire est très marqué (activité immobilière, hôtels restaurants, équipements).

Le secteur commercial occupe la deuxième position en termes de nombre d'établissements puis les entreprises du secteur primaire et secondaire (industrie, construction).

Les équipements (camping, centre équestre, ...) et les services publics de la collectivité (mairie, école, collège) sont les deux principaux employeurs. Le reste de l'emploi se répartit sur le secteur industriel et commercial.

Les EPHAD et Pierre et vacances enregistrent 80 emplois à eux deux.

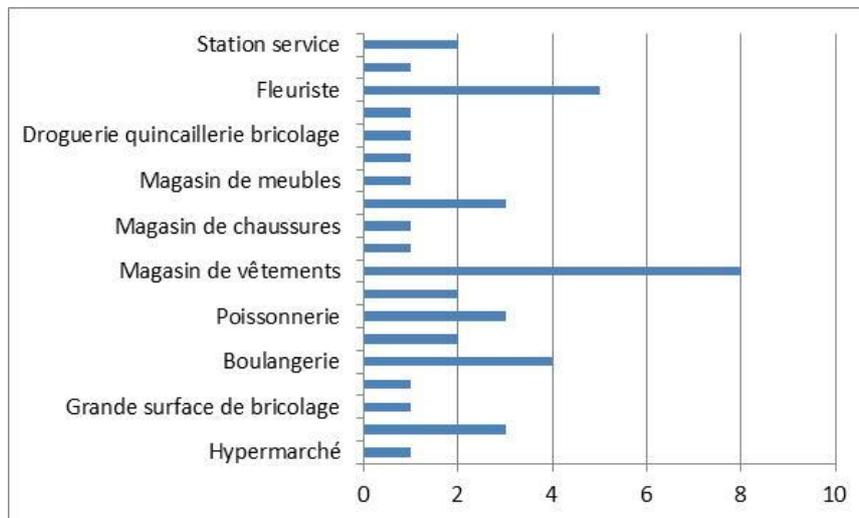
#### 3.3.3.1 Activité commerciale

L'activité commerciale est répartie en deux pôles :

- la rue centrale (rue de la Mer, Place du Marché, rue Amiral Robert),
- et de part et d'autre du bassin de Joinville.

La structure commerciale est composée de nombreux petits commerces qui ne sont pas porteurs d'un fort taux d'embauche, en comparaison aux services.

42 équipements liés au commerce sont présents sur le territoire en 2014.



### Type de commerces présents sur la commune

Boulangeries	tabac-journaux papeterie librairie
Bars brasserie	boutiques de vêtements
Supermarché	boutique souvenirs
Epicerie	salon de coiffure
Boucherie	fleuriste
Agence postale	Garage-atelier
restaurants	photographe
Hôtel-restaurant	électriciens plombiers
Hôtel	accastillages
station essence	réparateur de bateaux



#### L'ACTIVITE COMMERCIALE RUE DE LA MER ET PLACE DU MARCHE:

C'est l'artère principale de la commune :

- Au sud : L'économie résidentielle
- Au nord : L'économie touristique





Sur la partie centrale, les commerces de bouche sont fortement représentés. Il y a deux marchés par semaine. On y trouve également coiffeur, bocante, vêtements, bijouterie, auto-école...

Cet espace commercial s'accompagne d'un aménagement facilitant les déplacements des piétons. Le stationnement y est organisé autour de plusieurs parkings totalisant 150 places environ implantés en arrière de la rue de la Mer (Place Villey), place du marché et le long des voies.



Les nombreux restaurants et équipements (cinéma, bowling, office de tourisme) au nord en continuité de la Place du 8 Juin et le long de l'Avenue de la Combattante :



Sur cette partie nord, le stationnement est également généreux, au total 3 parking aménagés pour une centaine de places environ devant les établissements, place du Général de Gaulle et rue Léo Gentepy.

#### L'ACTIVITE COMMERCIALE AUTOUR DU BASSIN DE JOINVILLE :

C'est le deuxième pôle commercial de la commune.

Il est tourné vers l'activité portuaire mais on y trouve majoritairement des commerces (commerces alimentaires, agences immobilière, journaux-tabac), des hôtels, restaurants et quelques équipements (pompiers).



Le stationnement se fait le long des quais avec un potentiel d'environ 150 places.

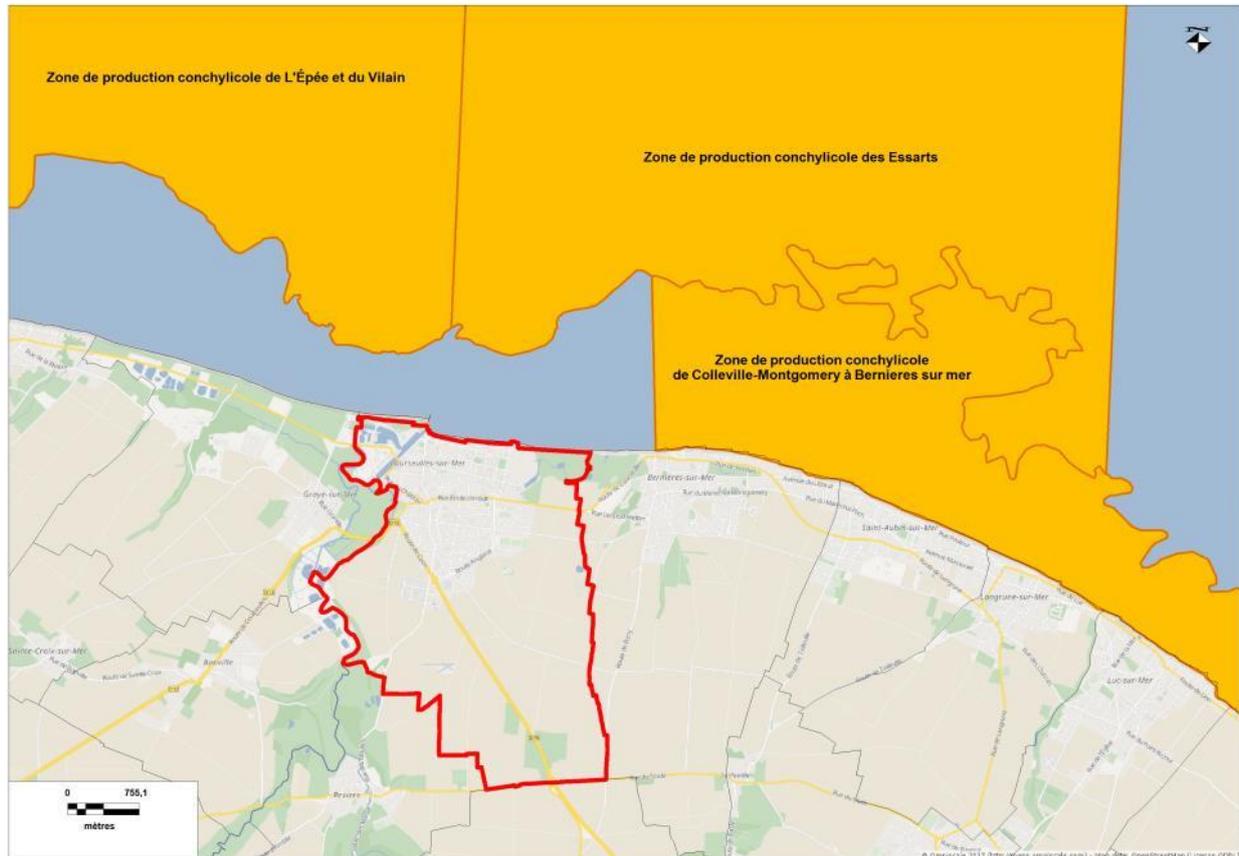


#### 3.3.3.2 L'activité conchylicole

La conchyliculture est présente sur deux secteurs du département : la Baie des Veys, sur le littoral de Grandcamp-Maisy et Gêfosse-Fontenay (en limite séparative des départements de la Manche et du Calvados) et la côte de Nacre (secteur du Bessin) sur le littoral de Meuvaines et de Ver-sur-Mer.

Trois zones de production conchylicole se situent à proximité de Courseulles-sur-Mer, celles-ci ont été validées par Arrêté préfectoral du 26 décembre 2016.

### Cartographie des zones de production conchylicoles à proximité de Courseulles-sur-Mer



Réalisation : PLANIS

#### 3.3.3.3 Les équipements

On trouve une large gamme d'équipements et services communaux, leur maintien est un enjeu fort en faveur de l'attractivité du territoire. Cette offre est répartie sur l'ensemble du territoire avec une organisation spécifique par pôle.

On pourrait la décrire de la manière suivante :

- Centre de la commune : Pôle scolaire (3 équipements d'enseignement du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 1 école maternelle, 1 école maternelle et 1 collège, restaurant scolaire) et pôle administratif (mairie et services administratifs et techniques, centre culturel, bibliothèque, salle d'exposition)
- Frange Est : Pôle de loisirs (terrain de sport, terrain de tennis, camping, centre équestre, salle des fêtes, boulodrome, colonie de vacances)
- Façade littorale : Pôle loisirs et tourisme (musée, école de voile, piscine, maison de la mer)
- Façade arrière-littorale : Pôle d'équipements de loisirs et touristiques
- Entrée sud : Equipements de santé (maisons de retraite, EPHAD) et services publics (gendarmerie, cimetière ....)

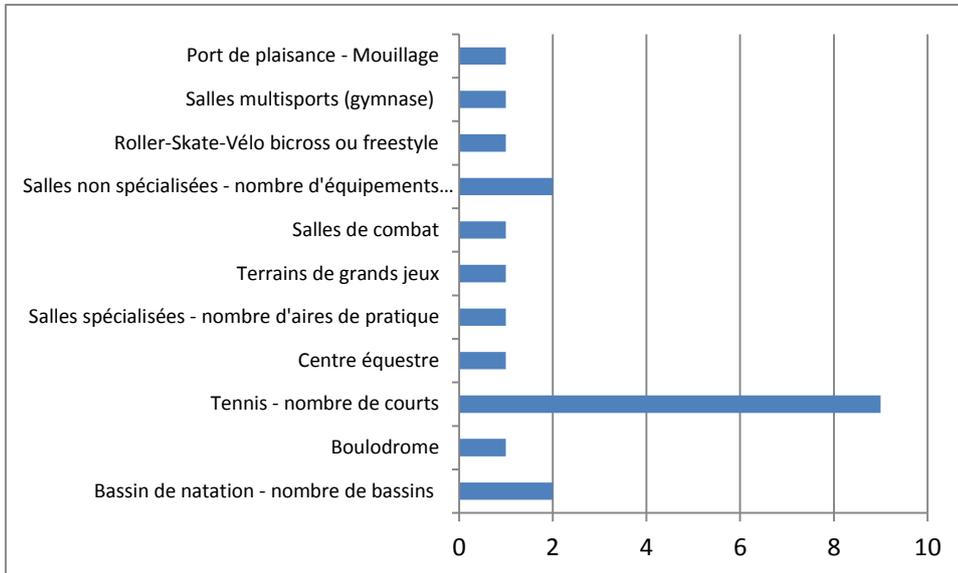
Il sera nécessaire dans le projet communal de travailler sur un scénario dynamique redonnant une visibilité et un dynamisme à la centralité urbaine.

**LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS / TOURISME :** piscine, stade, école de voile, tennis, gymnase, cinéma, centre équestre, boulodrome, skate-parc, bowling, base ULM, camping, village Pierre et vacances, mini-golf, terrains de sport.





21 équipements liés aux sports, loisirs et culture sont présents sur le territoire en 2015.



LES EQUIPEMENTS LIES AU DOMAINE MARITIME : port de plaisance, port de pêche, bassins, activités industrielles, criée, capitainerie



**LES EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC :** Mairie, gendarmerie, station d'épuration, office de tourisme intercommunal, école primaire et maternelle, restaurant scolaire, collège (géré par le Département), point info 14, centre d'action sociale, police municipale, salle communale, cimetière (2), déchèterie, musées, salle d'exposition, poste de secours ...

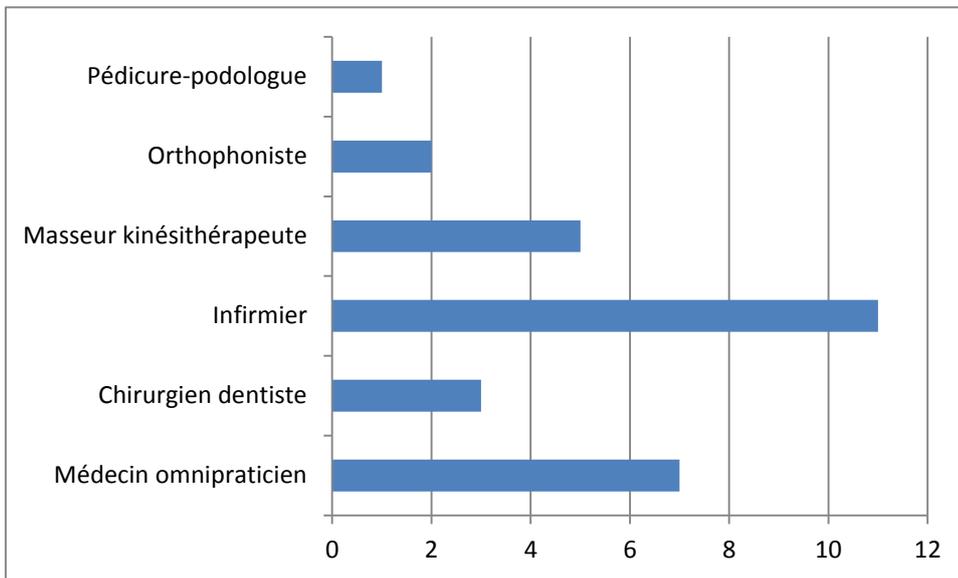


LES EQUIPEMENTS DE SANTE / ACCUEIL PERSONNES AGEES : 2 EPHAD, 2 maisons de retraite, 2 résidences séniors, une maison de santé ...

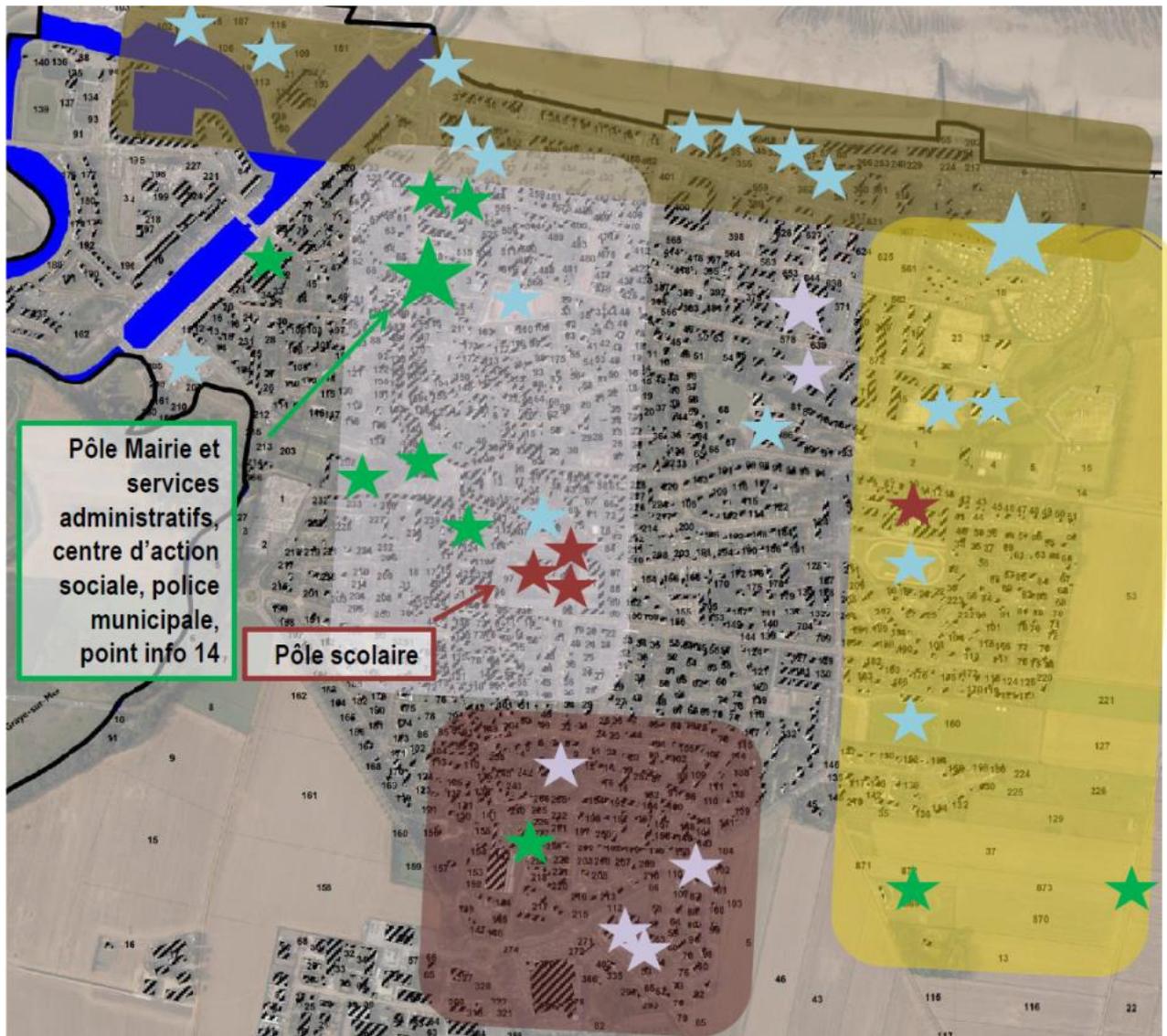
La commune possède 1 hébergement d'aide sociale à l'enfance.



29 équipements liés aux fonctions médicales et paramédicales sont présents sur le territoire.



### Carte de localisation des équipements



- |   |                  |   |  |
|---|------------------|---|--|
|  | Façade littorale |  | Equipements de loisirs / tourisme              |
|  | Centre urbain    |  | Equipements administratifs et services publics |
|  | Frange Est       |  | Equipements scolaires                          |
|  | Entrée Sud       |  | Equipements de santé                           |

Réalisation : PLANIS

L'attractivité de la commune est liée à la façade littorale et au port. Une majorité des équipements liés aux activités de loisirs et de tourisme y sont implantés.

Le centre ancien de la commune, la rue de la Mer, la place du marché forment un lieu de vie hautement fréquenté par la présence d'équipements administratifs, scolaires et de loisirs.

La frange Est du plateau accueille un grand nombre d'équipements sportifs et à la marge des équipements de service public (cimetière, station d'épuration).

A noter que la vallée de la Seuelles et les abords du château sont peu valorisés.

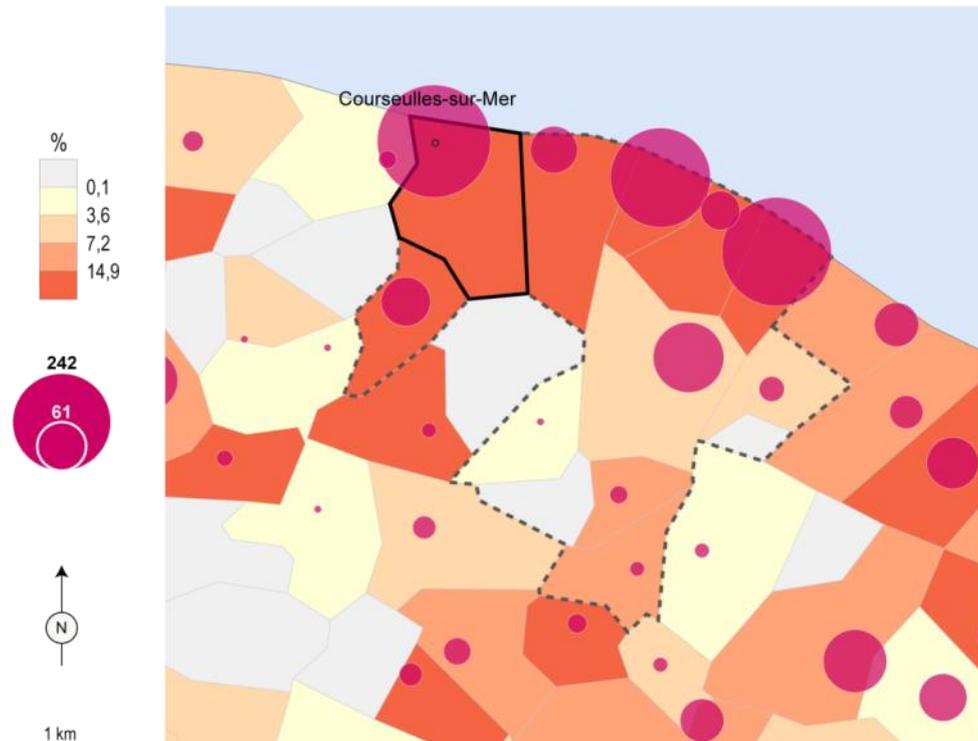
### 3.3.3.4 L'offre touristique

#### LE TOURISME : UN SECTEUR PORTEUR POUR LE TERRITOIRE

Sur la commune de Courseulles-sur-Mer le tourisme représente un secteur économique à enjeu.

La filière tourisme-sport-loisirs occupe une part importante des emplois du territoire à l'échelle intercommunale. La communauté de communes Cœur de Nacre dispose de 891 emplois dans ce secteur. A Courseulles-sur-Mer, on dénombre 242 emplois liés à cette filière, soit 15,8% des emplois communaux (contre 7,2% pour la région Normandie). Avec 27% des emplois touristiques de l'intercommunalité, Courseulles-sur-Mer est le principal pôle d'emplois du secteur. La commune de Luc-sur-mer arrive en seconde position avec 226 emplois, soit 25% des emplois touristiques du territoire Cœur de Nacre.

#### Nombre et part des emplois de la filière tourisme-sport-loisirs sur la CdC Cœur de Nacre



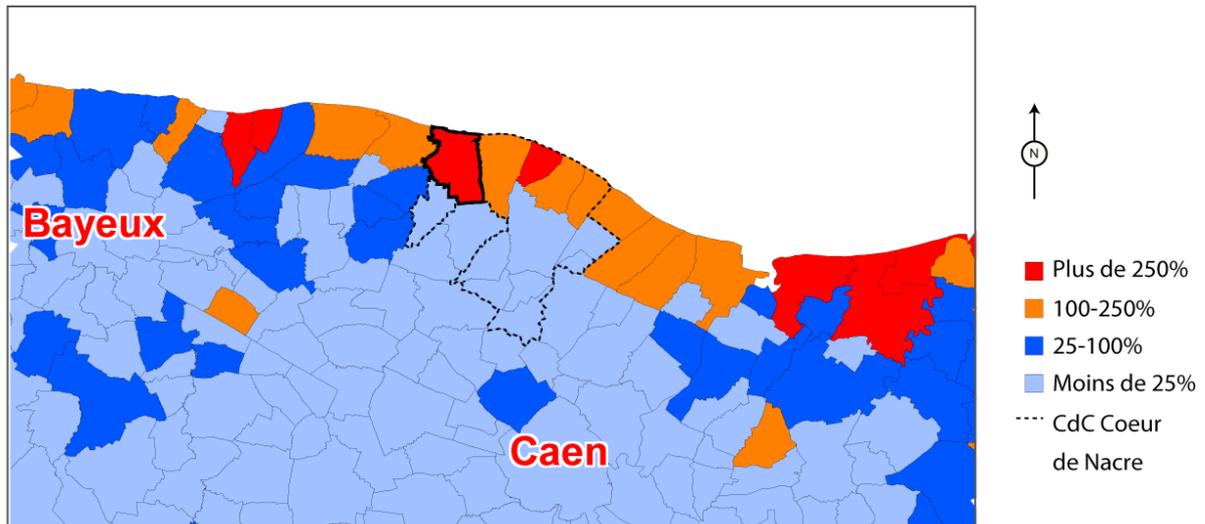
Source : SISTER Normandie, 2010

La façade littorale ainsi que la présence d'un patrimoine historique mondialement reconnu et d'espaces naturels de qualité participe à la bonne fréquentation touristique du territoire.

Le taux de fonction touristique (TFT) est un indicateur permettant de mesurer l'importance du tourisme dans un lieu en rapportant le nombre de touristes pouvant être accueillis au nombre des habitants permanents. Un TFT de 100% indique que la population double au plus fort de la saison, soit autant de touristes que d'habitants.

On parle également de « touristicité » d'un territoire. « La touristicité d'un lieu exprime son degré de mise en tourisme. Le taux de fonction touristique [...] en constitue une approche statistique. Toutefois, l'existence des lits ne renseigne pas sur la qualité (touriste ou non) de l'utilisation » (Tourismes 1, Lieux communs, Equipe MIT, 2002).

**Taux de fonction touristique des communes de la CdC Cœur de Nacre**



Source : Calvados Tourisme 2015

A l'échelle du territoire intercommunal, on constate que les communes littorales présentent des TFT élevés (supérieurs à 100%), voire très élevés pour les communes de Courseulles-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer (supérieurs à 250%). Il s'agit donc de territoires particulièrement attractifs en termes de tourisme, au regard de sa population.

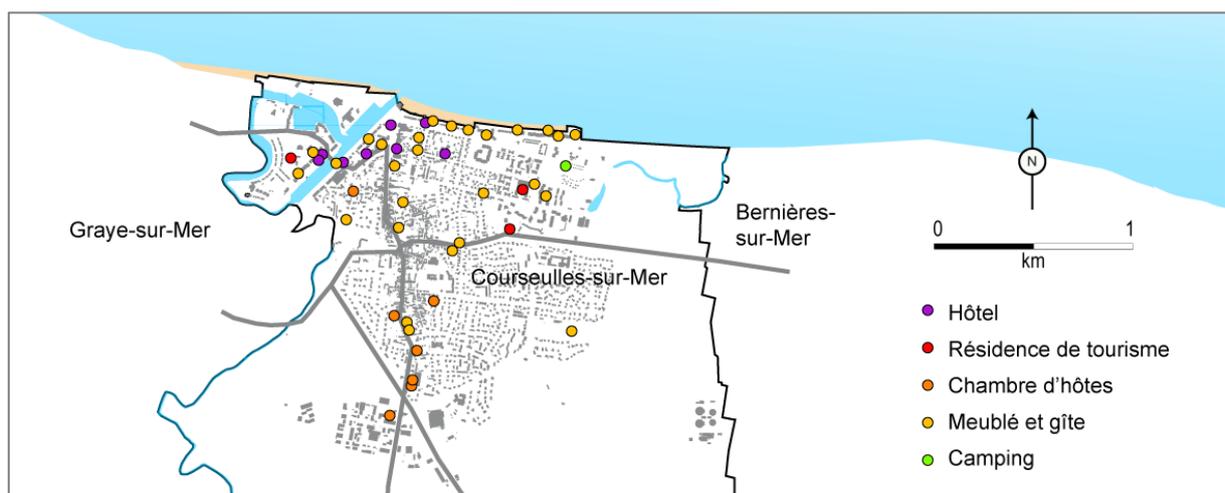
**LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE**

L'offre d'hébergement touristique d'un territoire est constituée d'une offre marchande impliquant une transaction commerciale entre le loueur et l'hébergeur et regroupant les hôtels, campings, résidences de tourisme, villages de vacances, gîtes ou chambres d'hôtes ; et d'une offre non marchande n'impliquant pas de transaction commerciale et comprenant l'hébergement chez un membre de la famille, chez des amis ou dans une résidence secondaire.

L'importance de cette offre sur un territoire se mesure à sa capacité d'accueil, c'est-à-dire au nombre de personnes pouvant être accueillies en même temps dans un hébergement ou un espace.

A l'échelle communale, cette offre d'hébergement est diversifiée (hôtels, résidences de tourisme, chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme, camping) et se concentre sur le littoral.

**Répartition des hébergements touristiques de Courseulles-sur-Mer**



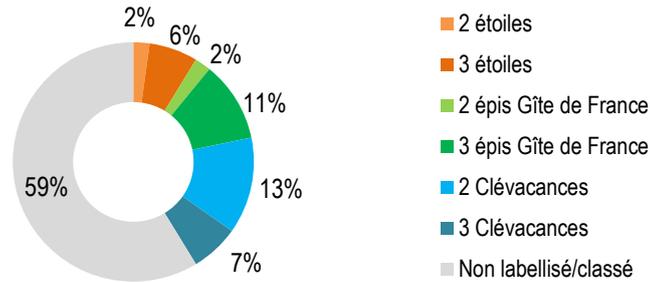
Source : OT Courseulles-sur-Mer, réalisation : Planis

L'office de tourisme présente 46 établissements sur la commune de Courseulles-sur-Mer :

- 8 hôtels
- 3 résidences de tourisme
- 7 chambres d'hôtes
- 27 gîtes et meublés de tourisme
- 1 camping

La majorité de ces établissements d'hébergement référencés par l'office de tourisme ne sont ni classés ni labellisés. Néanmoins, la commune compte tout de même 3 hôtels 3 étoiles, et 15 chambres d'hôtes, gîtes ou locations de vacances labellisés (2 ou 3 épis Gîtes de France ou Clévacances).

#### Labellisation/classement des hébergements touristiques de Courseulles-sur-Mer



Source : OT Courseulles-sur-Mer

A ces hébergements marchands il convient d'ajouter les 2 914 résidences secondaires recensées par l'INSEE en 2013 et qui constituent une part importante de l'offre d'hébergement touristique.

#### Capacité d'accueil par types d'hébergements

	Lits résidences*	Lits chambres d'hôtes lab.	Lits meublés classés/lab.	Lits campings	Lits hôtels	Total lits marchands	Total lits non marchands	Total lits touristiques
<b>Courseulles-sur-Mer</b>	620	16	186	1 146	172	2 140	14 230	16 370

\*résidences de tourisme, hôtelières, villages-vacances et centres de vacances

NB : Aux différents modes d'hébergement présentés ci-dessus, il conviendrait d'ajouter les hôtels non classés et les meublés saisonniers ou chambres d'hôtes non labellisés ou classés, dont le nombre est difficile à quantifier.

Source : Observatoire Calvados Tourisme, 01.01.2016

Courseulles-sur-Mer dispose ainsi d'une capacité d'accueil très importante (16 370 lits touristiques) dont 87% est constituée d'hébergements non marchands (résidences secondaires).

Des manques sont tout de même à relever quant à la diversité de l'offre. On ne recense pas d'hébergement de standing, ni d'hébergement dit « insolite » (tipis, cabanes dans les arbres, yourtes, etc.) dont la demande est grandissante en France. De même, il n'existe pas d'hébergements spécialisés à vocation des groupes par exemple, ou des publics cyclistes ou cavaliers.

Bien que ne s'adressant pas uniquement à la population touristique, les établissements de restauration constituent également des prestataires incontournables de l'économie touristique du territoire. Au même titre que les établissements d'hébergement, les établissements de restauration sont nombreux, variés et principalement concentrés sur la bande littorale.

**Prestataires de restauration de Courseulles-sur-Mer**

Etablissement	Type de restauration	Localisation
La Maison Bleue	Restauration traditionnelle	Port
Dégustation de l'île	Restauration traditionnelle	Port
Le Bistrot du Port	Restauration traditionnelle	Port
Les Alizés	Restauration traditionnelle	Port
Au P'tit Mousse	Rest.traditionnelle/Pizzeria/Crêperie	Port
L'R du Port	Restauration traditionnelle	Port
Le Quai Est	Restauration traditionnelle	Port
Vinyl Pizza	Pizzeria	Port
Crêperie du Port	Crêperie	Port
Aux Trois Matelots	Restauration traditionnelle	Centre-ville
La Table de Courseulles	Restauration traditionnelle	Centre-ville
La Pêcherie	Restauration traditionnelle	Centre-ville
O Resto	Restauration traditionnelle	Centre-ville
Hôtel de Paris	Restauration traditionnelle	Centre-ville
Les Embruns	Restauration traditionnelle	Centre-ville
Central Café	Brasserie	Centre-ville
Brasserie du Marché	Brasserie	Centre-ville
La Grignotte	Pizzeria	Centre-ville
Au Comptoir Gourmand	Crêperie	Centre-ville
La Mattélie	Restauration traditionnelle	Centre-ville
La Crémaillère	Restauration traditionnelle	Front de mer
La Pergola	Pizzeria	Front de mer
Bar de la Mer	Crêperie	Front de mer
Le Bengali	Crêperie	Front de mer
Les Gourmand'ys	Glacier/snack	Front de mer
Côté Plage	Restauration traditionnelle /Pizzeria	Mini-golf

Source : OT Courseulles-sur-Mer

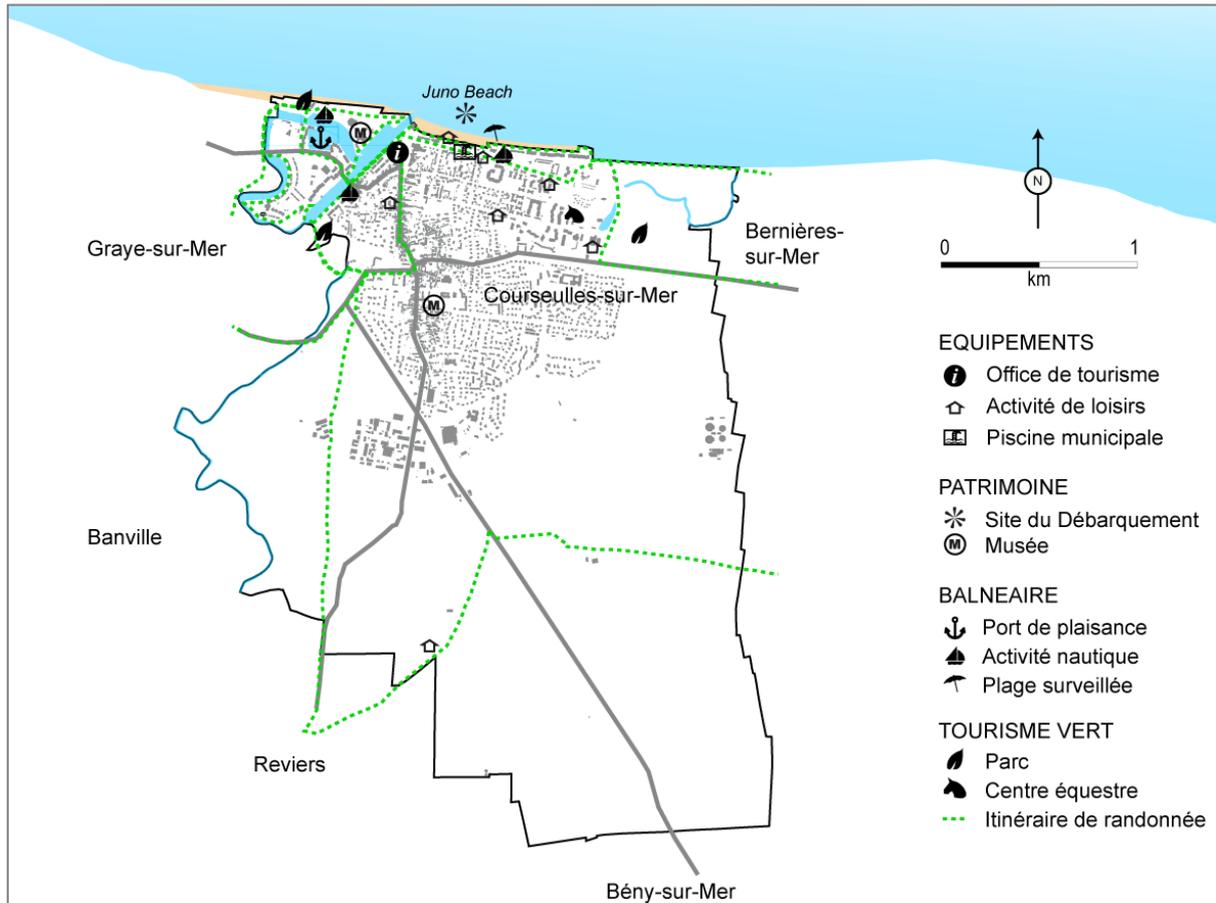
**LES ACTIVITES DE TOURISME ET DE LOISIRS**

Le territoire offre une certaine diversité d'activités touristiques et de loisirs. Le positionnement touristique communal s'articule autour de 3 axes :

- Patrimoine historique et de mémoire : Plages de Débarquement, musée Juno Beach, musée de Courseulles,
- Littoral : activités nautiques (stages de voile, régates, école de plongée) et balnéaires (2 km de plages surveillées, pêche à pieds) grâce à un port de plaisance de 750 emplacements et des plages labellisées Pavillon Bleu,
- Tourisme vert et sportif : parc de l'édit, parc du chant des oiseaux, parc Juno Beach, 4 circuits de randonnées, vélo, équitation.

De nombreux équipements de loisirs permettent de compléter cette offre (cinéma, bowling, boulodrome, piscine municipale, club de tennis, mini-golf, base ULM...).

### Sites et activités de tourisme et de loisirs de Courseulles-sur-Mer

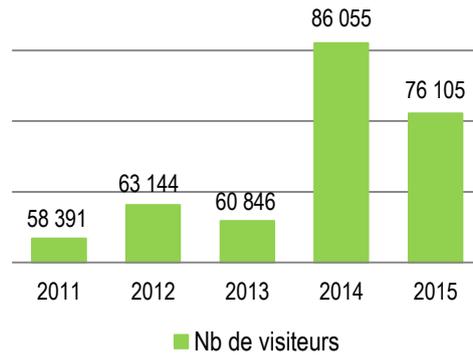


Source : OT Courseulles-sur-Mer, réalisation : Planis



Photos : OT Courseulles-sur-Mer

### Evolution de la fréquentation du Centre Juno Beach

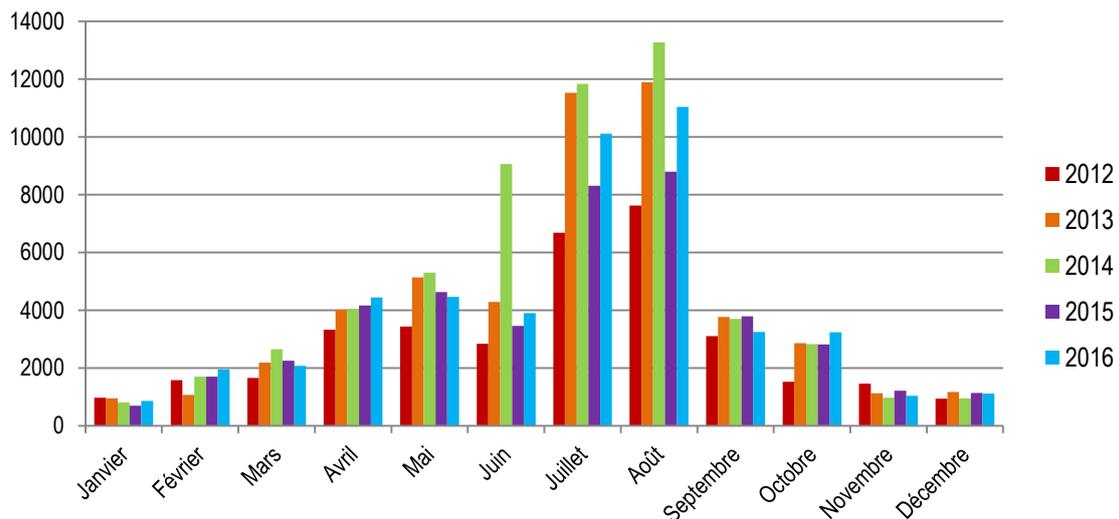


Source : Observatoire Calvados Tourisme

Courseulles-sur-Mer bénéficie d'une saison touristique étendue d'avril à septembre avec un pic de fréquentation en Juillet et Août avec un nombre de visiteurs qui a dépassé les 10 000 en 2016.

2014 a été une année particulièrement importante pour le tourisme dans la région avec la célébration des 70 ans de la Bataille de Normandie. Courseulles-sur-Mer, site particulièrement concerné par l'événement, a vu ses chiffres de fréquentation atteindre des records : 86 055 visiteurs au Centre Juno Beach, plus de 9 000 visiteurs en juin, et jusqu'à 13 267 visiteurs en Août.

### Evolution du nombre de visiteurs à l'office de tourisme de Courseulles-sur-Mer



Source : OT de Courseulles-sur-Mer

La façade littorale de Courseulles-sur-Mer est un espace multifonctionnel : nautisme, pêche, baignade, tourisme historique.

Afin de concilier au mieux les différents usages, il s'agit de prendre en considération les besoins propres à chaque activité, pour exemple :

La pêche à pied → nécessite une qualité des eaux satisfaisante et du stationnement pour les pêcheurs

Le nautisme → nécessite une cale à bateau ainsi que des espaces pour stationner les tracteurs (qui ne peuvent pas rester sur la plage)

La promenade, les lieux touristiques et historiques → induisent un fort trafic durant la période estivale, notamment de cars de touristes – nécessitant des places de stationnements adaptés, des aménagements de voiries pour déplacements doux en front de mer.

### 3.3.3.5 La zone d'activités

La zone d'activités marque l'entrée sud de la ville.

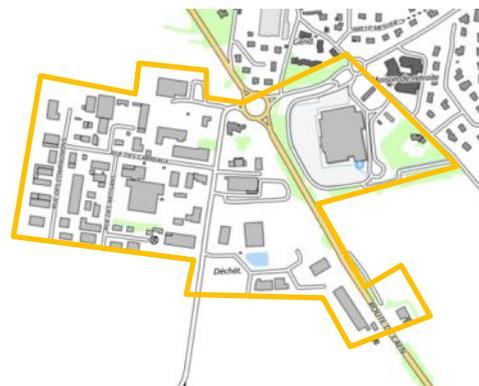
Elle accueille une majorité d'entreprises artisanales dans des domaines assez variés : imprimerie, construction, nautisme, mécanique générale, commerce alimentaire, commerce de détail ...

On y trouve également un vétérinaire, un cabinet de notaires, des ambulances, une grande surface commerciale (gros employeur) et plus récemment un Mac-Donald.



Elle a été aménagée en deux parties.

Le site est aujourd'hui occupé à 100%.



Source : Géoportail

Les entreprises qui composent la zone

La partie la plus ancienne : La zone industrielle



Les principales caractéristiques de la zone :

- Une ZA vieillissante,
- Des friches recensées, de nombreux hangars fermés,
- Des habitations insérées dans le tissu économique,
- De larges voiries,
- Un stationnement non organisé sur la voirie et trottoir,
- De nombreuses connexions prévues pour des extensions vers le sud

Une ZA impactant les paysages naturels de la plaine agricole visible depuis les axes structurants et pénétrants du territoire.

VUE DE LA RD 79



VUE DE LA RD 170



**La partie la plus récente en image**



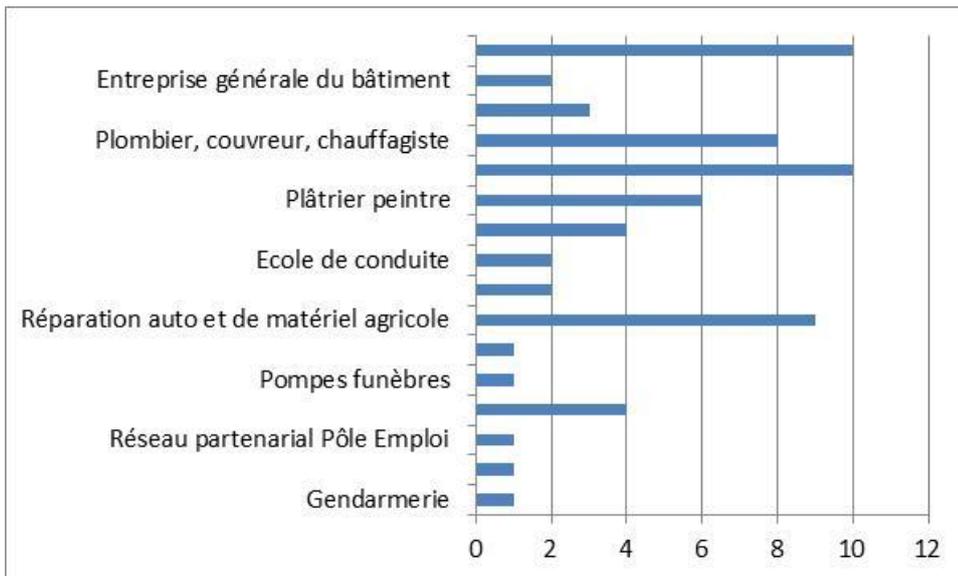
L'autre secteur d'activité industrielle se localise autour du bassin de Joinville dans les domaines de la plaisance (Bénéteau), shipchlanders avec présence d'anciens bâtiments industriels.



Le reste de l'activité de ce secteur étant de type commercial plus ou moins lié à l'activité maritime et portuaire : vente de produits de la mer, espace de production aquacole.



65 équipements de services aux particuliers :



### 3.3.4 **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

D'après l'Inspection des installations classées, il a été recensé 2 établissements (Non Seveso) sur la commune :

- La déchetterie (enregistrement),
- La commune de Courseulles-sur-Mer dans le cas d'une présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques (autorisation).

#### **Principaux éléments à retenir**

- **Une population active qui diminue et la part des retraités en augmentation**
- **Des sièges agricoles qui disparaissent et une surface agricole utile qui diminue lentement**
- **Des activités commerciales à pérenniser**
- **Un fort potentiel touristique à valoriser et à développer**

## 4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE

### 4.1 ANALYSE URBAINE

L'espace urbanisé aggloméré de Courseulles-sur-Mer se situe majoritairement au Nord et au centre de la commune. Cet espace est caractérisé par des phases successives d'urbanisation et d'aménagement.

Le tissu urbain est relativement concentré, dense et diversifié. On distingue :

- Un **centre bourg** ancien dense et homogène au centre de la commune
- Des **opérations d'ensemble** principalement au Nord-Est de la commune
- Un **bâti remarquable** représentatif du caractère balnéaire de la commune
- Une urbanisation diffuse sous forme de **maisons individuelles**
- **Des lotissements plus récents** qui s'organisent à l'Est du bâti ancien
- **Le port**

#### Le tissu urbain diversifié en image



#### 4.1.1 LE CENTRE BOURG

Le bourg ancien de Courseulles-sur-Mer s'est établi initialement sur le bas plateau en arrière du littoral. Il est de caractère dense composé d'un bâti homogène, souvent remanié / restauré et implanté à l'alignement de la rue.

Le centre ancien s'organise autour du réseau viaire et forme ainsi des îlots de bâti avec une prédominance des parcelles en lanière.

Les réseaux routiers sont parfois larges, parfois étroits.

Il regroupe commerces de proximité, équipements, services publics (école, mairie, etc) et éléments patrimoniaux remarquables (église, maisons de maître, villa, hôtel particulier).

L'offre commerciale est diffuse sur toute la traversée du bourg le long de la rue de la Mer et au nord de la rue Amiral Robert. Cet espace tient lieu d'axe majeur du centre de Courseulles-sur-Mer structuré de part et d'autre par les nombreux commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions qui sont en général de type R+1+comble, allant ponctuellement jusqu'au R+3.

##### Le linéaire commercial rue de la Mer en image



L'ambiance urbaine est homogène avec un front bâti dense, à l'alignement et continu. Les formes de bâties sont caractérisées par des réhabilitations de corps de ferme, qui imposent des éléments volumineux et compacts en bordure de voiries.

##### Le centre ancien en image



Les matériaux de construction sont la pierre apparente (moellon calcaire) ou l'enduit.  
Les teintes sont parfois de couleur vive. Les ouvertures le plus souvent verticales.



Des éléments bâtis intéressants tels que des murs, porches structurent l'ambiance du bourg



Le bâti remarquable correspond soit à des maisons de type hôtel particulier ou villa balnéaire. On le trouve plutôt en arrière du front bâti ancien et il n'est pas toujours visible depuis l'espace public.



Des opérations récentes sont venues combler des espaces vides au sein du tissu urbain. Absente de traitement architectural particulier, elles participent néanmoins à conserver le principe de continuité urbaine et de densité en respectant une simple implantation dans le tissu ancien.

**Les opérations de renouvellement urbain en image**



Le stationnement s'organise le long des voies de manière organisée ou au coup par coup et sous la forme de poches ponctuelles disséminées dans le tissu urbain.

**Les espaces de stationnement du bourg en image**



#### 4.1.2 LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Caractéristiques d'une forte pression foncière provoquée par la situation géographique et littorale du territoire, les opérations d'ensemble ont participé à la densification de certains secteurs et le développement d'une offre de logements de type balnéaire. Elles se localisent pour l'essentiel en périphérie du noyau urbain et pour l'essentiel le long de la façade littorale à l'Est de la commune, en arrière du front de mer de part et d'autre de l'avenue de la Combattante, autour du quai de Joinville côté Ouest, autour du bassin de plaisance et le long de la RD 514 vers l'Ouest.

Elles occupent près de 70% du taux d'occupation du front de mer.

Quelques opérations vieillissantes ponctuent le noyau urbain de la commune notamment à proximité du collège.



Les opérations d'ensemble en façade littorale, le long des quais et de la RD 514 marquent l'avènement du tourisme balnéaire a entraîné le développement d'un quartier balnéaire à l'est qui surplombe le front de mer. Il se compose essentiellement d'ensembles collectifs.

Des opérations récentes de renouvellement urbain se sont insérées dans le noyau ancien et le long du quai de Joinville.

#### Les opérations collectives en image



Les volumétries sont imposantes allant jusqu'à R+5 voire R+7 +C.  
Les types d'architecture sont homogènes en matière d'ouvertures, toiture et volume.

Les opérations d'ensemble en deuxième front de part et d'autre de l'avenue de la Combattante et rue du 08 Mai.



Ces opérations périphériques présentent une certaine hétérogénéité architecturale avec des aménagements publics plus ou moins fonctionnels.

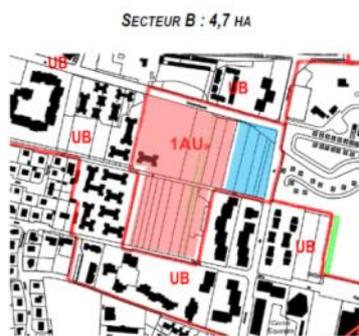
Ce sont des opérations denses : 60 logements / ha.

Elles sont occupées au titre de résidences principales et résidences secondaires.

Des opérations récentes classées en zone 1AU au PLU ont été réalisées en

complémentarité avec les opérations les plus proches.

 Une partie de ce secteur AU n'est pas urbanisée à ce jour. Un espace d'animation temporaire a été implanté sur une partie de la parcelle (en bleu sur le schéma).



### 4.1.3 L'URBANISATION DIFFUSE : LA MAISON INDIVIDUELLE

Le bâti individuel s'est développé de part et d'autre du noyau ancien central et en périphérie à l'Est sous forme d'opérations pavillonnaires relativement denses ou petits collectifs jumelés.

L'organisation s'est faite en îlots s'appuyant sur le réseau routier principal et voies de dessertes communales. Ces sont des quartiers essentiellement résidentiels.

Pour les opérations les plus anciennes, on constate une relative uniformité des volumes (R+Combles) et des teintes (beige, jaune pâle) mais avec des caractéristiques architecturales particulières.

Les formes sont de taille variable. Les toitures sont majoritairement à deux pans parfois 4 avec des ouvertures de type lucarnes.

Les matériaux de construction utilisés sont l'enduit recouvrant une structure en parpaing, les tuiles plates ou mécaniques ainsi que l'ardoise.

Les peintures (huisseries et volets) sont le plus souvent de couleur sombre.

#### L'urbanisation diffuse en image



La taille des parcelles est relativement petite (500 à 700 m<sup>2</sup>).

On trouve une grande variation en matière d'implantation à la voie ou dans l'orientation du bâti.

Ils sont structurés autour de larges voiries.



Les impasses et placettes de retournement sont fréquentes au sein de ces opérations.



Les espaces publics sont quasi-inexistants notamment dans les secteurs les plus anciens. Ils sont souvent proches de la voirie principale ou peu différencié.



Quelques opérations sont composées de placettes pour le stationnement.



Ce type d'urbanisme pose des problèmes de fonctionnement urbain notamment en matière de cheminements et de stationnement.

#### 4.1.4 **LES LOTISSEMENTS**

Les autres formes d'extensions urbaines se sont réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires homogène. Elles sont récentes et se situent principalement à l'Est et au Sud.

On constate une certaine uniformité en matière de morphologie urbaine, d'implantation et une plus grande diversité en matière d'architecture. Leur éloignement au bourg ancien ne pose de pas de problème d'intégration architecturale.

Toutefois leur implantation en extension sur le plateau pose des problèmes d'intégration paysagère créant des impacts négatifs depuis le lointain.

La densité de ces opérations est de l'ordre de 10 à 12 Logements / ha.

##### **Les opérations de lotissements en image**



Les voiries sont généreuses.

Une absence d'espaces publics est à souligner.

#### 4.1.5 LE PORT DE COURSEULLES-SUR-MER / LES QUAIS

Courseulles est un port de pêche. Il accueille des activités de pêche professionnelle et de plaisance. La juxtaposition des formes et des fonctions urbaines provoque peu d'unité et cohérence à l'ensemble (commerces, restaurants, habitat, activités maritimes, industrie...).

De part et d'autre du site portuaire, le bâti est très hétérogène : collectifs, commerces, hangar. Le stationnement est bien organisé de part et d'autre.

##### Le port, les quais en image



Stationnement organisé



Plaisance et habitat collectif



Palisance et stationnement



Immeuble collectif



Surfaces commerciales



Pompiers



Pont levant et aménagement routier



Les quais

## 4.2 ELEMENTS HISTORIQUES ET ARCHITECTURAUX D'INTERET

### 4.2.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES

« Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La notion de "co-visibilité" avec le monument est ici déterminante, il s'agit pour l'ABF de préciser si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque. S'il y a "co-visibilité", l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple. »

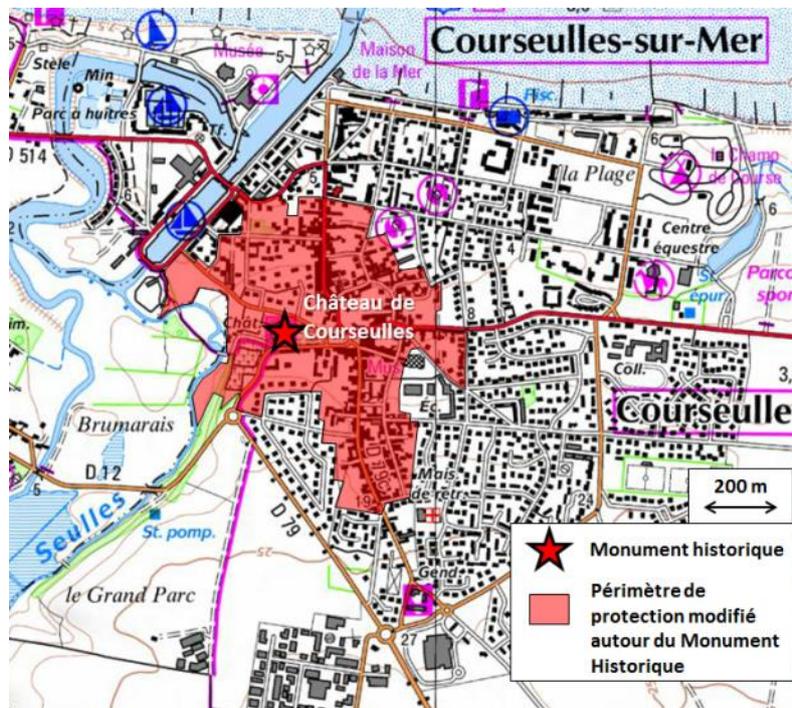
Source : SDAP 14

Le territoire de Courseulles-sur-Mer dispose d'un monument historique. Il s'agit du Château dont le corps de logis principal y compris la cheminée située au premier étage du pavillon de droite a été classé au titre des monuments historiques depuis le 19 novembre 1910. Son périmètre de protection a fait l'objet d'une modification suite à une proposition de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Calvados en juin 2016.



Château de Courseulles (source : wikipédia)

#### Localisation du château de Courseulles et de son périmètre de protection



Source : IGN, réalisation : Planis

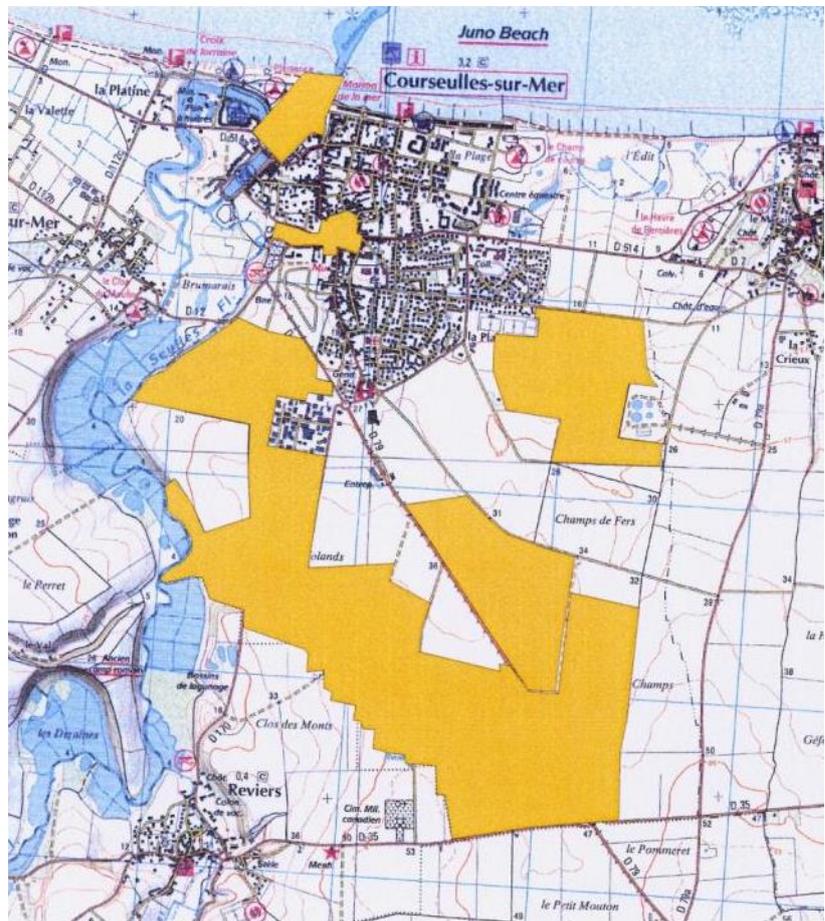
## 4.2.2 SITES ARCHEOLOGIQUES

Source : Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Basse-Normandie

La commune de Courseulles-sur-Mer possède un patrimoine archéologique important et connu depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle dont :

- Plusieurs sites attribuables au Néolithique, localisés le long de la vallée de la Seulles, caractérisés par d'importantes concentrations de mobilier lithique (silex) ;
- Des sites à enclos fossoyés, probablement attribuables au deuxième Age du Fer, qui ont été localisés par prospection aérienne ;
- Des indices probants attestant de la présence d'un port antique sous le chenal du port actuel ;
- Les vestiges d'un village de la fin du Moyen Age.

C'est pourquoi il a été mis en place un arrêté portant délimitation de zonage archéologique en date du 14 Septembre 2005. Il implique que « toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisations de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté sur les terrains inclus dans ce zonage archéologique devront être transmises aux services de la Préfecture de région (SRAC) afin que puissent être prescrites, le cas échéant, des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490.



**Extrait de l'arrêté préfectoral du 14 septembre 2005 : délimitation du zonage archéologique**

*Vestiges archéologiques aux lieux-dits Les Longs Champs / La Grande Hache*

On notera par ailleurs que pour protéger les vestiges archéologiques non encore découverts, il existe la réglementation suivante :

- Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques en application des articles L.521-1 à L.524-16 du Code du Patrimoine (issus de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001). Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale

des Affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par M. le Préfet de Région.

- En ce qui concerne les découvertes archéologiques fortuites, conformément aux articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine (issus de la loi du 27 Septembre 1941) : « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à [la Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département]. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera en outre passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

#### **4.2.3 PATRIMOINE BATI D'INTERET**

Le bourg ancien de Courseulles-sur-Mer présente un patrimoine urbain très intéressant. On fera ici mention de l'église St Germain du 18<sup>ème</sup> siècle.



Eglise St Germain



Bâti ancien face à l'église

## **4.3 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT**

### **4.3.1 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

#### **4.3.1.1 *Desserte routière***

Le territoire communal est traversé par 5 départementales :

- La RD514 est un axe fortement fréquenté et constitue deux entrées principales sur le territoire à l'est et à l'ouest. Elle coupe la partie urbanisée de la commune en deux au niveau de la rue de la Mer et de la RD79c. Elle poursuit sa route vers le pont mobile et la Seulles vers l'Ouest. A l'Est, elle marque une frontière entre les espaces naturels arrière-littoraux au nord et les premiers fronts bâtis (rue des longs champs, rue des petits champs, rue des goélands). Elle reçoit 8012 véhicules par jour dont 3% de PL à l'entrée Est de la commune, et 6376 véhicules par jour dont 4% de PL à l'entrée Ouest.  
  
Elle n'est pas classée voie à grande circulation mais elle a fait l'objet de nombreux aménagements par le Conseil Départemental afin de préserver sa performance et améliorer les conditions de sécurité et d'usage.  
  
Elle a fortement structuré le paysage de la commune, support d'une urbanisation importante.
- La RD170 traverse le territoire par le sud au niveau de la ZA depuis la RD22 en traversant les communes de Thaon, Fontaine-Henry, Reviers. Elle reçoit 1728 véhicules par jour dont 2 % de PL à l'entrée sud à la jonction avec la RD 12.
- La RD12 traverse la commune par le Sud-Ouest en longeant et traversant la vallée de la Seulles. Elle relie Bayeux à Courseulles en passant par Banville, Tierceville, Villiers-le-Sec ... Elle reçoit 5393 véhicules par jour dont 3 % de PL à l'entrée sud-ouest de la commune à la jonction avec la RD 79. A partir de la jonction avec la RD 79, le trafic journalier atteint 13083 véhicules dont 371 poids lourds.
- La RD79 traverse le territoire par le Sud depuis St-Contest en passant par Colomby-sur-Thaon, Basly, Bény-sur-Mer. Elle marque l'entrée sud de la commune, notamment depuis la RD404 en venant de Caen. Elle reçoit 8403 véhicules par jour dont 4 % de PL à l'entrée sud de la commune à la jonction avec la RD 170.
- La RD79c, parallèle à la RD79, traverse le territoire sur une petite portion. Elle fait un lien entre la RD170 et la rue de la Mer. Elle structure un front bâti dense et ancien de la commune.

#### **Route Départemental 79 en quittant l'agglomération vers le Sud**



Source : Planis

#### 4.3.1.2 Transports publics

Transport scolaire : La commune est desservie par les lignes des Bus Verts du Conseil Régional n°3 et 3 Express et 74, ainsi que par les lignes scolaires n°103, 104, 174 et 175.

Ces lignes couvrent de nombreuses communes, assurent le transport commercial et scolaire (desserte des établissements scolaires dont le collège de Courseulles-sur-Mer).

Les lignes scolaires, bien que principalement destinées aux écoliers et étudiants, sont accessibles à tout usager avec un titre de transport normal.

#### Carte du réseau des Bus Verts



Source : Bus Verts, septembre 2015 (site du Conseil Départemental du Calvados)

#### Liste des lignes, destinations et arrêts desservis

N° de ligne	Destinations	Arrêts desservis sur la commune									
		Camping	Port	Chant des Oiseaux	Château	Gendarmerie	Sorbiers	Collège	Val Pican	La Combattante	Place du 6 Juin
3	Ver-sur-Mer – Courseulles – Caen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3 Ex			X	X	X	X	X	X			
74	Bayeux – Arromanches – Courseulles	X	X	X	X				X	X	
103	Douvres la Délivrande – Courseulles							X			
104	Anguerny – Courseulles							X			
174	Bayeux – Asnelles – Courseulles							X			
175	Bayeux – Graye-sur-Mer – Courseulles	X		X	X				X	X	X

Source : Bus Verts, septembre 2015 (site du Conseil Départemental du Calvados)

Courseulles-sur-Mer bénéficie aussi du service « Appelobus » des Bus Verts du Calvados. Il s'agit d'une offre supplémentaire de transport aux heures creuses de la journée sur une dizaine de lignes (dont la ligne 3 desservant la commune). Toutefois, Courseulles-sur-Mer n'est pas reliée au réseau taxibus, service de transport en commun complémentaire aux lignes régulières destinées aux communes rurales.

#### 4.3.1.3 La sécurité routière

D'une manière générale, les accès aux nouvelles zones devront être étudiés avec soin et limités en nombre. Ils devront bénéficier d'une bonne visibilité (bien voir et être vu) et d'une bonne lisibilité, donc dans un alignement droit et plat. Il conviendra de tenir compte du fait que la RD514 est un axe de transit pour les convois exceptionnels de toutes catégories.

#### 4.3.1.4 Le « plan vélo » du Calvados

Le plan vélo départemental adopté en 2004 a pour objectif de créer un réseau d'itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire départemental. Le Département a choisi, au travers de ce plan, de développer la pratique du vélo comme loisir, de favoriser le tourisme à vélo et de sécuriser la pratique du vélo sportif et du vélo utilitaire. Le plan vélo départemental prévoit, à terme, l'aménagement d'un réseau de véloroutes de 700 kilomètres constitué de pistes cyclables, de voies vertes ou de voies partagées.

#### Les 700 km du plan vélo départemental



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Affirmer le « T » régional dans le cadre du schéma régional des véloroutes et voies vertes |  | Créer des liaisons structurantes départementales |
|  | Assurer des continuités interdépartementales vers le Sud                                   |  | Développer des liaisons villes/mer               |
|   |  |  | Sécuriser des sorties d'agglomération            |

Source : Conseil Départemental du Calvados

**Transcription du Plan Vélo départemental dans le Bessin**



Source : Conseil Départemental du Calvados

Le Plan Vélo du Calvados inclue une véloroute littorale qui s'inscrit dans le cadre de l'Eurovélo n°4, véloroute européenne reliant Roscoff à Kiev (Ukraine).

Reliant Ouistreham à Courseulles-sur-Mer, l'itinéraire de la véloroute littorale le long de la Côte de Nacre représente un linéaire de 14 km, réparti entre voies partagées, pistes cyclables et passages sur digue, dont plusieurs sections ont déjà été aménagées, à l'initiative du Département ou des collectivités locales, sur les communes de Courseulles-sur-Mer, Bernières-sur-Mer, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Colleville-Montgomery et Ouistreham.

Un tronçon en piste cyclable a été mis en service au printemps 2014 entre Lion-sur-Mer et Luc-sur-Mer, en bordure de la RD 514. Un jalonnement homogène a été réalisé sur l'ensemble de la section d'Ouistreham à Courseulles-sur-Mer en 2015.

**Plan des itinéraires cyclables proposés le long de la Côte de Nacre**



Source : Conseil Départemental du Calvados, 2015

Pour autant, à l'arrivée dans l'agglomération depuis l'Est, l'itinéraire cyclable n'est plus lisible et/ou mal adapté.

Ainsi, la piste cyclable en bord de mer, à la sortie du parc de l'Edit, est le seul cheminement asphalté dans ce secteur et constitue également le seul contournement possible du parking situé au bout de la promenade de Dartmouth. Elle est donc très empruntée par les piétons (notamment avec des poussettes ou des fauteuils roulants).

**Piétons se concentrant sur la piste cyclable à la sortie du parc de l'Edit**



Source : Planis, 2016

En outre, elle débouche sur la promenade de Dartmouth où les bicyclettes sont interdites.

**Piste cyclable (à droite) débouchant sur la promenade de Dartmouth (à gauche) interdite aux vélos**



Source : Planis, 2016

### 4.3.2 AUTRES INFRASTRUCTURES

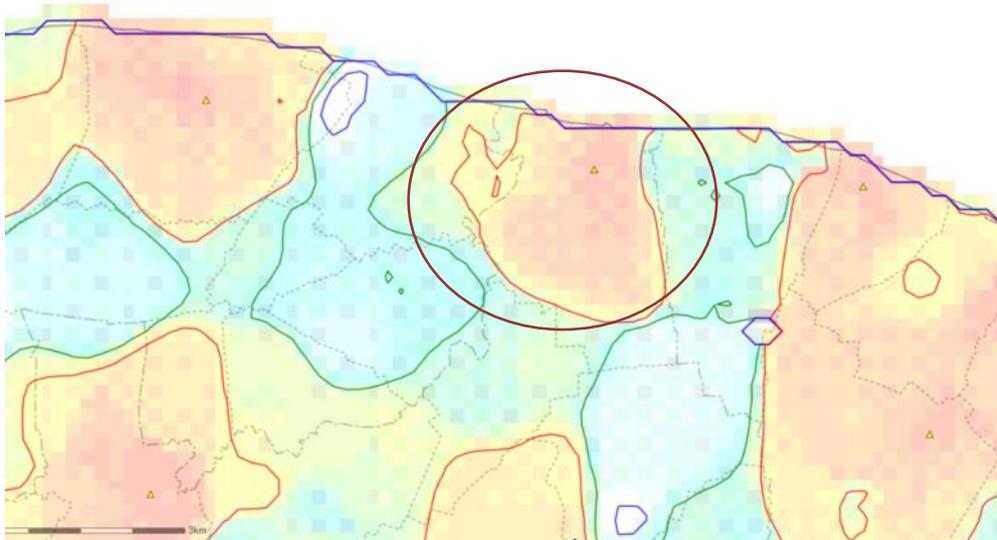
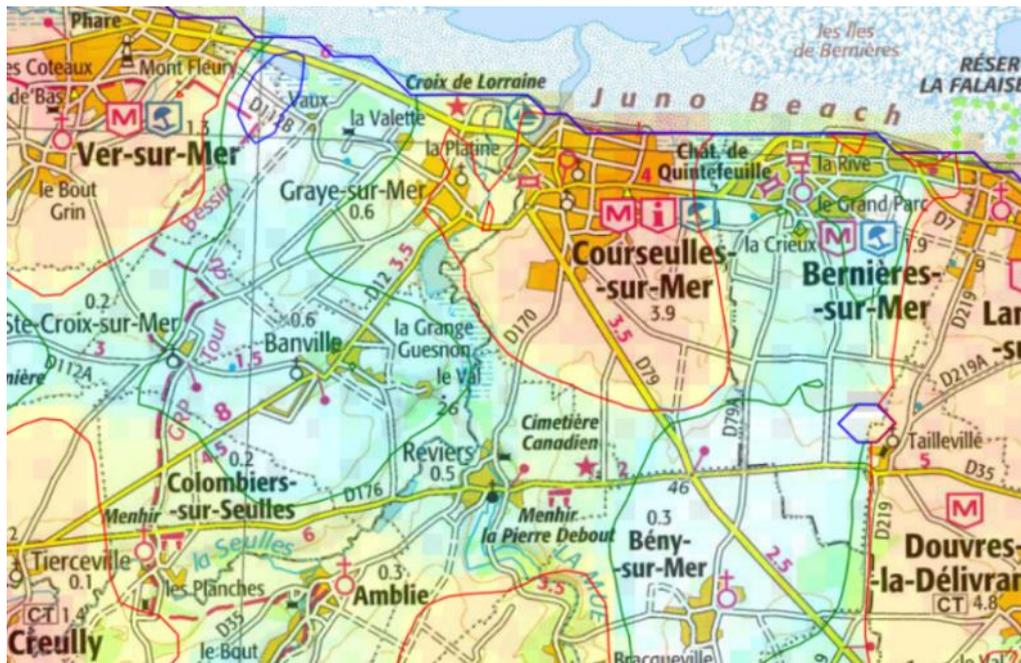
Concernant l'alimentation en eau potable, le réseau d'assainissement, la gestion des ordures ménagères, se référer au document 5.1 Annexes « Pièce écrite ».

#### 4.3.2.1 ADSL

Le développement numérique de la commune est représenté graphiquement ci-dessous. On constate ainsi, que la commune est traversée par 1 ligne rouge entre 0 et 37 dB.

Un nœud de raccordement d'abonnés (NRA) est localisé sur la commune de Courseulles-sur-Mer.

#### CARTOGRAPHIE ADSL



Source : CETE Ouest / DRE Basse-Normandie

---

## 5 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

---

### 5.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Avec la loi ENE dite loi Grenelle II, Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, le rapport de présentation des PLU nécessite désormais une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L151-4).

Concernant la commune de Courseulles-sur-Mer, le choix a été fait de prendre la période allant de 2005 à 2015, en faisant une photo-interprétation entre les vues aériennes de 2005 et 2012, vues aériennes disponibles sur Geocalvados et Geoportail, et en complétant l'analyse par une comparaison avec le site Internet cadastre.gouv.fr, en y repérant des bâtiments qui ne seraient pas existants sur la vue aérienne de 2012 de Géoportail.

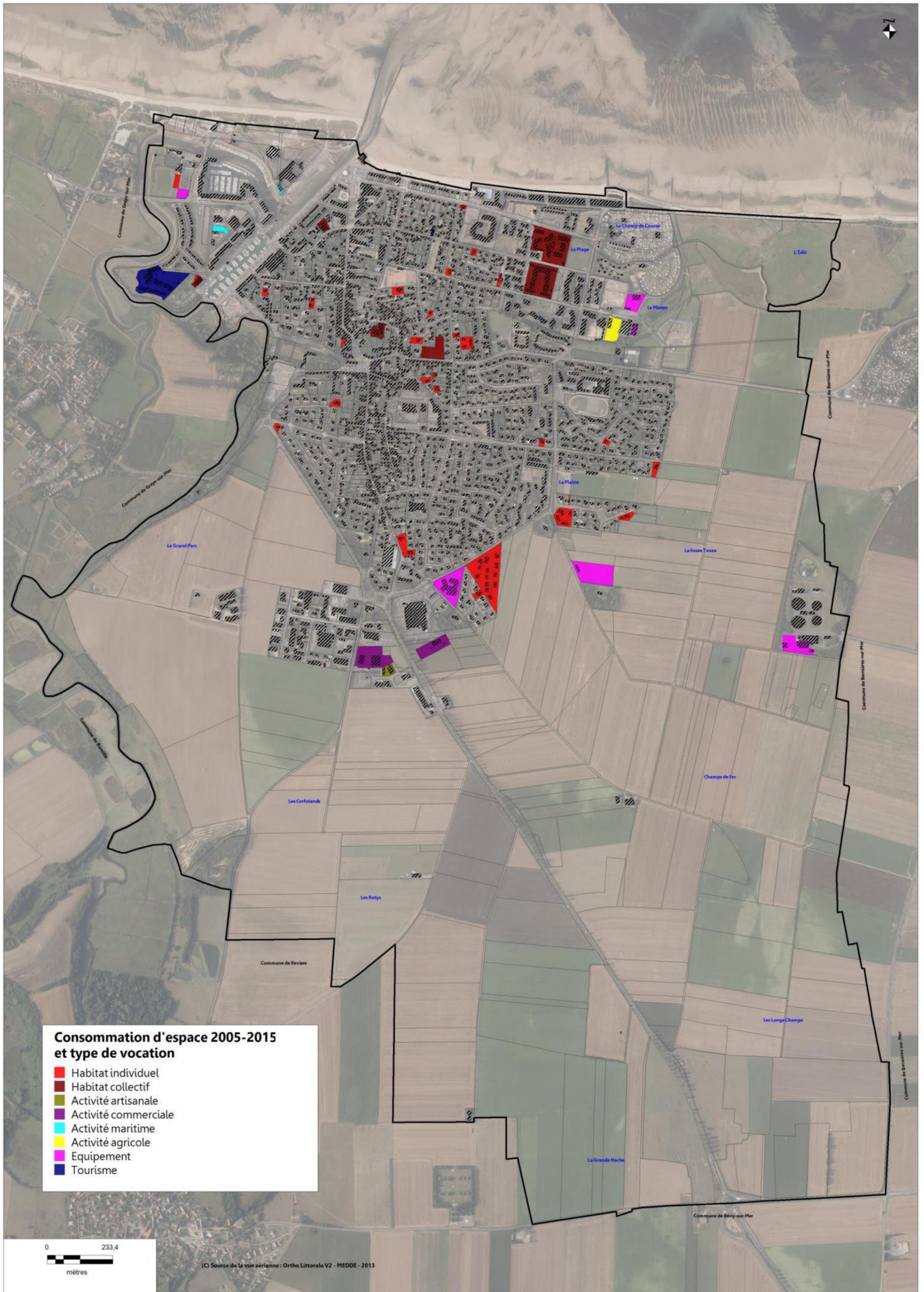
Ont été relevées les parcelles anciennement agricoles ou naturelles, ainsi que les dents creuses, qui ont été consommées pour urbaniser la commune.

Les espaces consommés sur cette période de 2005 à 2015 ont différentes vocations :

- Habitat (inclus Habitat individuel, Habitat collectif, Voirie liée à l'Habitat et Espaces verts lié à l'Habitat)
- Activité (inclus Activité artisanale, Activité commerciale, Activité agricole, Activité maritime ou encore Voirie liée à l'Activité commerciale)
- Equipement
- Tourisme (inclus les équipements à usage d'habitation touristique comme les PRL ou les campings)

Sur la base de ces éléments, on peut avoir un aperçu de la consommation d'espace par vocation.

La carte ci-dessous présente la consommation foncière réalisée sur le territoire entre 2005 et 2015.



### 5.1.1 CONSOMMATION PAR VOCATION

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Nombre de logements
Habitat individuel	33506	3,35	45
Habitat collectif	34526	3,45	408
Voirie liée à l'Habitat individuel	4704	0,47	
Voirie liée à l'Habitat collectif	0,00	0,00	
Espaces verts liés à l'Habitat individuel	435	0,04	
Espaces verts liés à l'Habitat collectif	159	0,02	
<b>HABITAT</b>	<b>73332</b>	<b>7,33</b>	<b>453</b>
Activité agricole	3842	0,38	
Activité artisanale	1549	0,15	
Activité commerciale	11503	1,15	
Voirie liée à l'Activité commerciale	1772	0,18	
Activité maritime	401	0,04	
Voirie liée à l'Activité maritime	1087	0,11	
<b>ACTIVITE</b>	<b>20157</b>	<b>2,02</b>	
<b>EQUIPEMENT</b>	<b>28483</b>	<b>2,85</b>	
<b>TOURISME</b>	<b>14161</b>	<b>1,42</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>136134</b>	<b>13,61</b>	

L'analyse de la consommation d'espace a montré que plus de 13 ha de terres agricoles et naturelles avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 453 logements, soit une moyenne de 45 logements construits / an et une densité moyenne égale à 62 logements à l'hectare.

Ainsi, sur ces 13 ha de terres agricoles consommées, plus de 7 ha l'ont été pour construire ces 453 logements ainsi que les voiries ou équipements qui y sont liés, soit près de 54% de la consommation d'espace totale.

La commune a consommé par ailleurs 8 ha en zone 1AU pour l'accueil d'un équipement touristique (Pierre et Vacances) et la construction de plusieurs résidences collectives.

### 5.1.2 CONSOMMATION PAR TYPOLOGIE

	Superficie en dent creuse en m <sup>2</sup>	Superficie en extension urbaine en m <sup>2</sup>
Habitat individuel	18999	14507
Habitat collectif	34526	0,00
Voirie liée à l'Habitat individuel	433	4271
Voirie liée à l'Habitat collectif	0,00	0,00
Espaces verts liés à l'Habitat individuel	0,00	435
Espaces verts liés à l'Habitat collectif	159	0,00
<b>HABITAT</b>	<b>54118</b>	<b>19214</b>
Activité agricole	3843	0,00
Activité artisanale	1549	0,00
Activité commerciale	6558	4945
Voirie liée à l'Activité commerciale	1772	0,00
Activité maritime	401	0,00
Voirie liée à l'Activité maritime	1087	0,00
<b>ACTIVITE</b>	<b>15211</b>	<b>4945</b>
<b>EQUIPEMENT</b>	<b>12730</b>	<b>15753</b>
<b>TOURISME</b>	<b>411</b>	<b>13745</b>
<b>TOTAL</b>	<b>82471</b>	<b>53663</b>

On observe que plus de 8 ha de terrains ont été mobilisés en dent creuse, soit 60,3% de la consommation foncière totale de la commune sur la période 2005-2015.

**Ainsi, l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses ont été réinvestis par des opérations denses et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale).**

Il reste cependant sur la commune de Courseulles-sur-Mer 2,55 ha de dents creuses au sein des entités bâties structurées de son territoire.

## 5.2 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches<sup>2</sup> et les dents creuses<sup>3</sup>. Ce recensement est un aperçu de la situation début 2016. La commune ne comptait qu'une friche en zone urbaine de 0,53 ha et 2,87 ha de dents creuses début 2016, pour une surface totale de 3,4 ha.

Concernant les friches, une seule a été identifiée au Nord-Ouest de l'agglomération. Il s'agit d'un site qui devrait accueillir un projet d'habitat collectif standing avant l'échéance d'approbation du PLU : elle est donc retirée du potentiel urbanisable en dents creuses du PLU pour une surface de 0,53 ha.

### Friche (hangars) donnant sur l'avant-port



Source : Planis

Concernant les **dents creuses** repérées, elles se situent toutes dans l'agglomération de Courseulles-sur-Mer (le reste du territoire n'étant pas destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat). Elles sont au nombre de 11, **pour une surface de 2,87 ha**. Cest dents creuses sont insérées au sein du tissu existant en zone et secteur UA, UB, UC, 1AUBs et N du PLU en vigueur.

9 de ces 11 dents creuses ont une superficie comprise entre 0,06 ha et 0,5 ha, pour un cumul total de 0,95 ha.

Trois autres dents creuses présentent des superficies plus importantes, pour un total de 1,96 ha :

- Une zone de 1,06 ha située à l'Ouest de l'agglomération, en bordure du port ;
- Une zone de 0,86 ha située au Nord-Est de l'agglomération, à proximité du camping.

Toutes les dents creuses présentées sur la carte ci-après sont des secteurs potentiellement mobilisables pour de l'habitat.

On notera que d'autres espaces apparaissent libre de construction sur la photo aérienne, mais sont en fait utilisées pour différentes activités, et ne sont donc pas mobilisables :

- Des équipements sportifs (cours de tennis, terrain de foot...)
- Des terrains nécessaires pour certaines activités : on mentionnera l'espace libre sur la parcelle n°AK68, attenant au centre de loisirs, qui est nécessaire à l'activité de plein air de ce centre.

On précisera ici que le secteur non urbanisé situé en entrée de ville en venant de Bernières-sur-Mer, dans la partie Est de l'agglomération et au Sud du centre équestre, n'est pas considéré comme une dent creuse. L'urbanisation éventuelle de ce secteur sera considéré comme de l'extension.

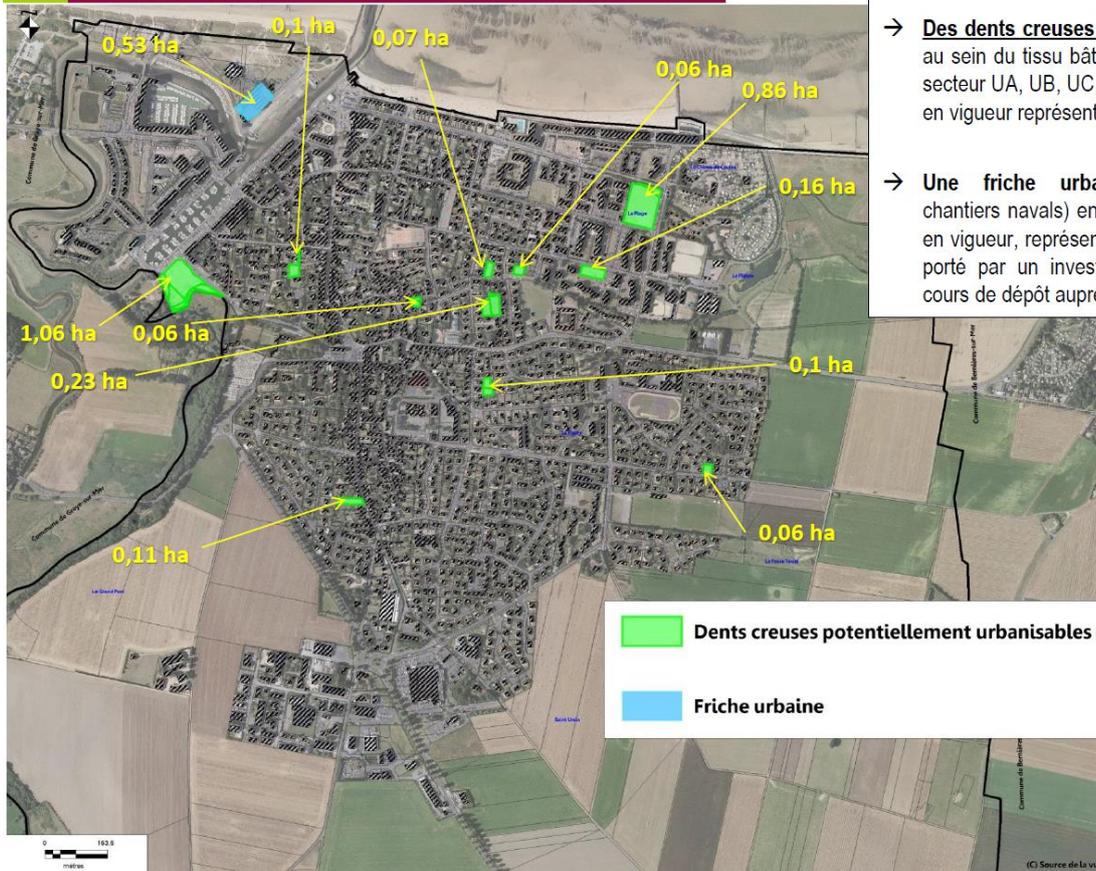
De façon générale, l'identification des dents creuses ou de friches ne suppose pour les terrains concernés rien d'autre que la prise en compte de la possibilité de nouvelles constructions. Cette prise en compte n'implique aucune obligation particulière pour les propriétaires.

<sup>2</sup> Terrain abritant une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.

<sup>3</sup> Terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

**Carte des friches et dents creuses repérées sur la commune**

**LES DENTS CREUSES ET FRICHES IDENTIFIÉES**



**POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT :**

- **Des dents creuses identifiées** insérées au sein du tissu bâti existant en zone et secteur UA, UB, UC, 1AUBs et N du PLU en vigueur représentant **2,87 ha**
- **Une friche urbaine** (les anciens chantiers navals) en secteur UE du PLU en vigueur, représente **0,53 ha**. U projet porté par un investisseur privé est en cours de dépôt auprès de la commune.

Réalisation : PLANIS



(C) Source de la vue aérienne : BD Ortho 2016, IGN

## 6 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986

Le territoire communal de Courseulles-sur-Mer, commune littorale, est soumis aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral du 3 Janvier 1986**.

La loi s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune. Cette loi vise à établir un équilibre entre valorisation (notamment via l'urbanisation) et protection des espaces littoraux.

Elle fait référence à plusieurs espaces qui sont autant de notions (pas toujours clairement définies par la loi) : « Espaces remarquables », « Bande inconstructible des 100 mètres », « Coupures d'urbanisation », « Espaces Proches du Rivage »... Mais également, des appellations comme « village », « hameau », ou de « capacité d'accueil d'un territoire ».

**Art 1 de la loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » :**

« Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur. La réalisation de cette politique d'intérêt général implique une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales, ou de leurs groupements, ayant pour objet :

- la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral ;
- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navale et les transports maritimes ;
- le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme ».

Dans les communes littorales, selon les dispositions du code de l'urbanisme, l'urbanisation s'organise autour des trois grands niveaux de restriction qui varient en fonction des trois secteurs géographiques que sont, premièrement, les zones pas toujours proches du rivage mais qui font partie d'une commune littorale, puis l'espace proche du rivage, et enfin la bande de 100m de large le long du rivage.

Ils précisent que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

## 6.1 INCONSTRUCTIBILITE DANS LES ESPACES REMARQUABLES

La commune ne compte aucun site classé ou inscrit, aucun site Natura 2000, aucun site RAMSAR.

Elle compte néanmoins des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, de types 1 et 2, dont une partie se trouve en mer.

Se trouve également sur son territoire un espace naturel sensible : celui de l'Edit, à l'Est de l'agglomération, qui doit prochainement être acquis par le Conseil Départemental pour ensuite être géré par le Conservatoire du Littoral.

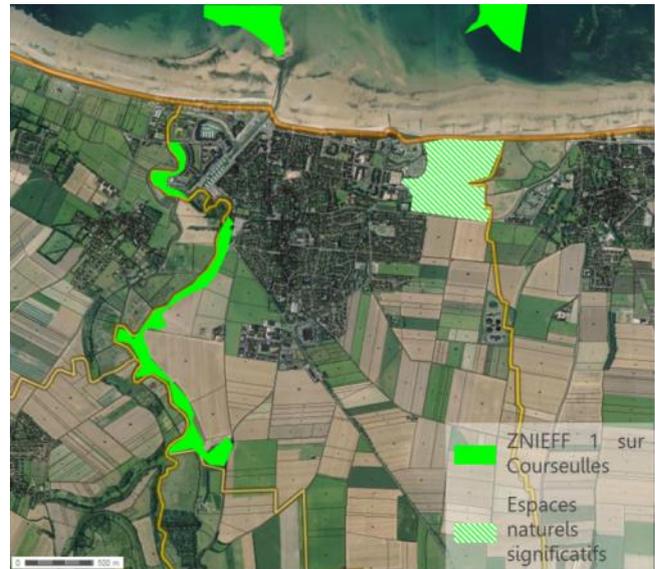
Ces différents espaces présentent un intérêt paysager et écologique certain (zones humides, zone de nidification, etc.).

Il est donc logique de les considérer comme remarquables.

A noter que les parties terrestres de ces espaces sont déjà recensées dans le PLU communal antérieur, comme des espaces remarquables.

Il faut noter qu'un parc d'éoliennes en mer va être réalisé au large de la commune. Mais, situé à plus de 10 km des côtes, celui-ci n'affectera pas les ZNIEFF établies en mer, près du littoral communal, ni aucun autre espace remarquable de Courseulles sur Mer

### Délimitation des espaces remarquables



Source : IGN, réalisation : Planis

### Simulation du paysage avec le futur parc éolien depuis la promenade de Darmouth



Source : <http://www.parc-eolien-en-mer-du-calvados.fr>, 2015

Les espaces remarquables sont inconstructibles. Une exception peut néanmoins être permise pour des aménagements légers, sous conditions (articles L.121-23 à L.121-26 et R.151-5 à R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

## 6.2 LES COUPURES D'URBANISATION

Les SCOT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. (Article L.121-22 du code de l'urbanisme).

- Ce sont des espaces ni urbanisés, ni aménagés;
- Ces espaces sont de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement entre deux parties urbanisées;

L'existence ancienne de constructions isolées, ou la présence d'une certaine forme d'urbanisation qui dans sa proportion ne remet pas en cause le caractère naturel de la zone, ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

### Délimitation des espaces remarquables



Source : IGN, réalisation : Planis

Elles peuvent être situées n'importe où sur le territoire de la commune.

Le but est d'empêcher que deux zones urbanisées ne se rejoignent, il est impératif de conserver le lien entre la mer et les paysages, d'aérer et de structurer le tissu urbain et de constituer une trame verte qui a une fonction récréative.

Ces coupures d'urbanisations n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, ni d'extension de l'urbanisation, hormis certaines structures d'accueil légères ou zones de loisirs ou de pratiques sportives, dans la mesure où les aménagements n'y entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux).

A Courseulles-sur-Mer, les coupures d'urbanisation s'observent à l'Est et à l'Ouest de l'agglomération, séparant celle-ci de l'agglomération de Bernières-sur-Mer côté oriental et de l'agglomération de Graye sur Mer côté occidental. Il convient de les maintenir avec un règlement écrit et graphique adapté.

### Panoramas de la coupure d'urbanisation entre les agglomérations de Courseulles et Bernières



Source : Planis

*A noter que la coupure d'urbanisation est un concept qu'il n'est ni nécessaire, ni souhaitable de délimiter selon le parcellaire, une approche globale étant à privilégier.*

## 6.3 LA BANDE DES 100 METRES

### Délimitation de la bande des 100 mètres



Source : IGN, réalisation : Planis

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (articles L.121-16 à L.121-19 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le but est de limiter l'urbanisation excessive sur les communes littorales.

La bande des 100 mètres est calculée à partir du point le plus haut du rivage, vers l'intérieur des terres, et est présentée à titre indicatif.

A Courseulles-sur-Mer, une grande partie du littoral est urbanisée et la bande des 100 mètres ne s'applique donc qu'à l'Est de la commune, au niveau de l'Edit.

## 6.4 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La proximité géographique du rivage ne suffit pas à définir les Espaces Proches du Rivage. Ces derniers traduisent plutôt l'intensité de la relation entre un espace du territoire et le rivage.

Au sein des Espaces Proches du Rivage, l'extension de l'urbanisation doit être « limitée » et n'avoir notamment que peu ou aucun impact sur le grand paysage. Elle doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-13 à L.121-15 du code de l'urbanisme).

Il convient de définir et d'identifier les Espaces Proches du Rivage sur la commune qui font souvent l'objet d'une pression foncière forte. Sachant qu'il n'y a pas de définition précise.

Le juge administratif retient 3 critères pour définir ces espaces :

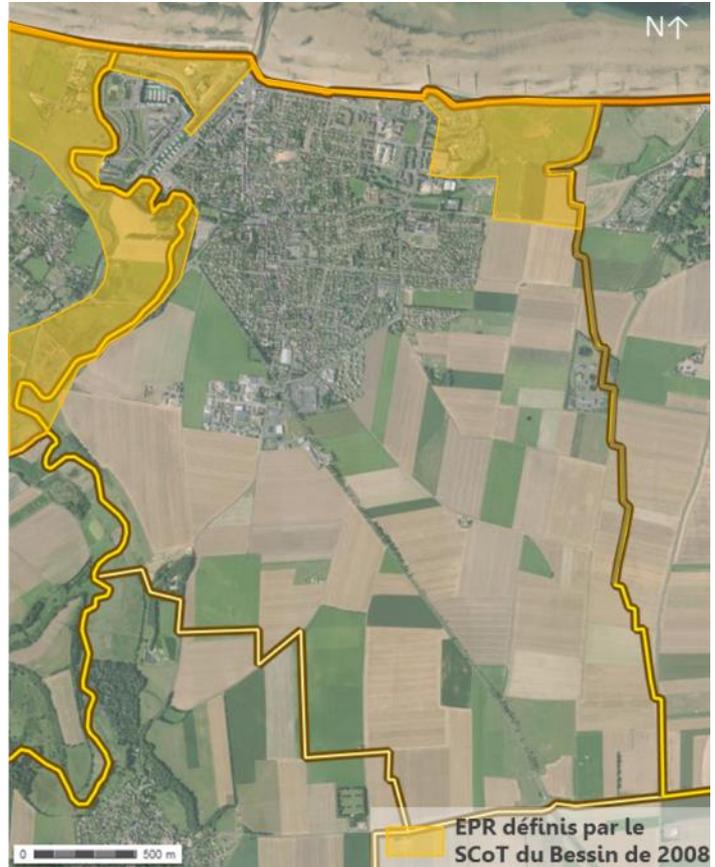
- la distance séparant le terrain des rivages de la mer ;
- les caractéristiques de l'espace l'en séparant (ambiance paysagère – topographie – occupation du sol) ;
- l'existence ou l'absence de co-visibilité avec le littoral et depuis la mer.

Par combinaison de ces différents critères, le SCoT du Bessin de 2008 a défini les espaces proches du rivage sur son territoire. Le PLU de Courseulles-sur-Mer doit donc reprendre cette délimitation.

Ainsi, sur la commune, les espaces proches du rivage couvre le site de l'Edit et la vallée de la Seulles (y compris l'avant-port).

Il faut noter que les Espaces Proches du Rivage permettent une constructibilité limitée et en continuité de l'existant et que les Espaces Remarquables, quant à eux, sont caractérisés par une inconstructibilité complète (sauf constructions légères sous conditions). Lorsque les deux se juxtaposent, ce sont les Espaces Remarquables qui priment et les terrains concernés sont donc inconstructibles.

### Délimitation des Espaces Proches du Rivage par le SCoT du Bessin de 2008



Source : IGN, réalisation : Planis

## 6.5 LES POSSIBILITES D'URBANISATION

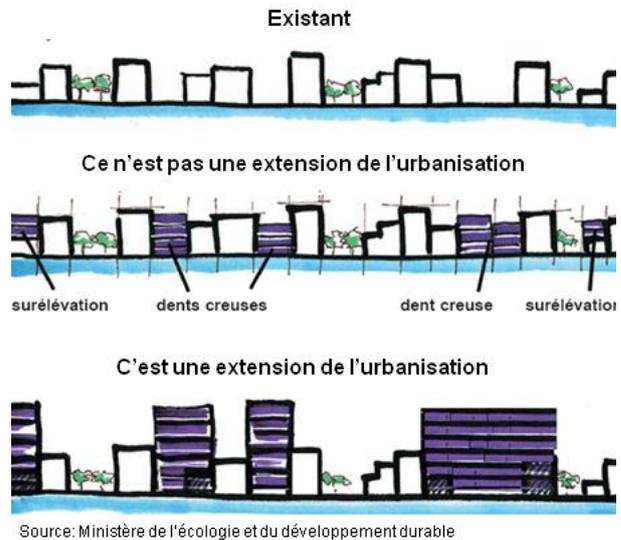
### 6.5.1 EXTENSION DE L'URBANISATION

Par « extension de l'urbanisation », il faut comprendre tout acte d'implantation de constructions sur des terrains vierges ou la densification significative d'un quartier qui modifie de manière importante les caractéristiques du quartier (par exemple, augmentation des densités de construction).

L'urbanisation commence donc avec le premier bâtiment construit. Cependant, les simples opérations de constructions mesurées, à l'intérieur d'un tissu existant, ne sont pas considérées comme extensions de l'urbanisation.

Dans tous les cas, les extensions ne peuvent être réalisées qu'en continuité des villages et agglomérations existants ou sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (Articles L.121-13 à 121-15 du Code de l'Urbanisme).

Il convient d'expliquer les termes de « hameau », « village », « agglomération » et « hameau nouveau intégré à l'environnement » (dont la circulaire d'application de la Loi Littoral du 14 Mars 2006 donne une définition plus précise), ainsi que ce qu'il faut comprendre par « bâtiments isolés ».



### 6.5.2 BATIMENTS ISOLES

Les bâtiments isolés sont des constructions éparses, sans structuration apparente. Ils ne sont rattachés à aucun hameau, aucun village, aucune agglomération.

Courseulles-sur-Mer compte quelques bâtiments isolés (bâtiment agricole, hangar de l'aérodrome, etc.) qui, dans leur grande majorité, ne sont pas des logements.

### 6.5.3 HAMEAUX

Un hameau est un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé ou distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte.

Courseulles-sur-Mer ne compte aucun hameau.

### 6.5.4 VILLAGE

Un village est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre. Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vie. Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

Courseulles-sur-Mer ne compte aucun village.

### 6.5.5 AGGLOMERATION

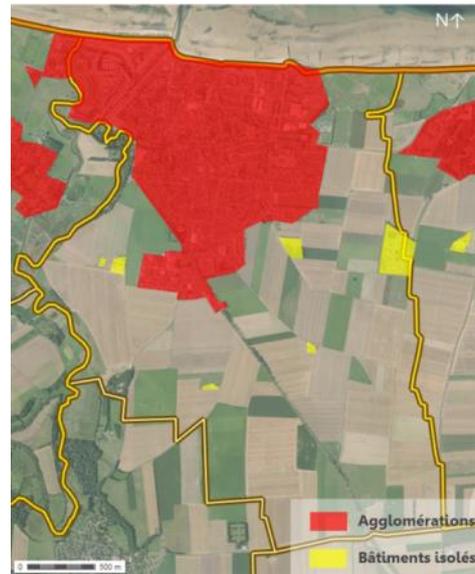
Les agglomérations excèdent sensiblement la taille des villages et des hameaux.

Il peut s'agir de villes ou de bourgs, mais aussi d'un ensemble d'habitations ou d'une zone d'activités, comportant ou non des équipements, des commerces ou des lieux collectifs.

Une agglomération correspond à une urbanisation d'ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante (centre-ville) et de quartiers de densité moindre, avec une continuité dans le tissu urbain. Il y existe une vie permanente importante.

Courseulles-sur-Mer compte une agglomération qui regroupe la quasi-totalité de son urbanisation. L'extension de l'urbanisation peut se faire à partir de l'agglomération (vers le Sud, pour éviter les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation à l'Est et à l'Ouest).

#### Agglomération et bâtiments isolés à Courseulles-sur-Mer en 2015



Source : IGN, réalisation : Planis

### 6.5.6 HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

Le hameau nouveau, à l'image du hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées, à usage d'habitations, d'activités ou de services. Il pourra être construit, soit dans un site vierge à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à la bonne insertion du projet dans les sites et paysages.

Aucun nouveau hameau nouveau n'est souhaité ni nécessaire sur la commune. Si l'urbanisation doit s'étendre, cela devra se faire en continuité de l'agglomération, pour y conforter les commerces, services et équipements.

### 6.5.7 EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION

Dans les zones proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit rester limitée, justifiée et motivée afin d'empêcher un développement urbain important dans ces secteurs sensibles.

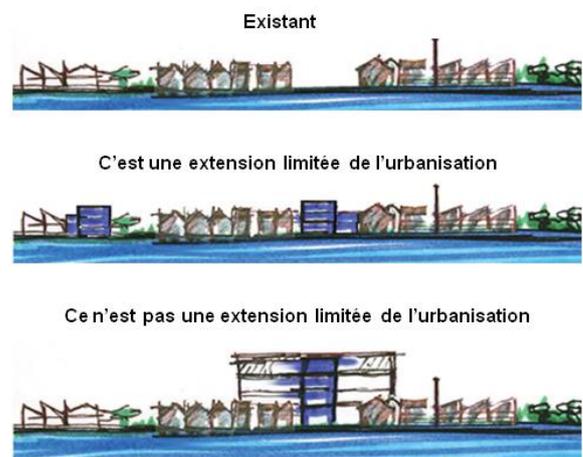
Cela a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur et freiner une extension parallèle au rivage.

Les critères pour juger qu'une extension est limitée :

- La surface (les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées)
- La densité, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- L'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation (garder un rapport de proportion raisonnable avec l'urbanisation et l'environnement existant).

Ces critères doivent s'apprécier en fonction de l'urbanisation existante.

La possibilité d'extension de l'urbanisation dépendra de la définition du site. Cependant il reste peu d'espaces disponibles en dehors des coupures d'urbanisation et des zones humides.



## **6.6 CAPACITE D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE**

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.»

Extrait de l'article L.121-21 du code de l'urbanisme complété par la loi n°2016-816 du 20 juin 2016

Selon la Circulaire du 22 Octobre 1991 : l'estimation de la capacité d'accueil d'un territoire doit découler d'une approche globale, elle porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive.

Cette analyse permet d'anticiper l'apport supplémentaire de la population que le territoire de la commune est en mesure de supporter. Pour cela, il est essentiel de prendre en compte quatre caractéristiques :

1 - L'équilibre entre secteurs urbanisés et zones naturelles et agricoles,

2 - Le caractère des lieux,

3 - La préservation des milieux naturels (degrés de pression de l'homme sur les milieux naturels ou semi naturels),

4 - Les ressources locales en matière d'équipements.

### **6.6.1 L'EQUILIBRE ENTRE SECTEURS URBANISES ET ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

En 2015, l'agglomération de Courseulles représentait 25% de la surface de la commune. L'importante densité qui y est observable a en effet permis une consommation limitée de terres agricoles et naturelles. La commune entend poursuivre sur ce chemin.

Mais afin de réduire encore la consommation d'espace, il conviendra de prendre en compte les possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et de « reconstruire la ville sur la ville ».

### **6.6.2 LE CARACTERE DES LIEUX**

On doit aussi estimer la capacité d'accueil de la commune en fonction des possibilités de respecter le caractère des lieux : paysages, bâti, histoire.

Il est primordial de conserver l'esprit de station balnéaire et de port de pêche : le côté « intimiste du littoral ».

Pour mieux intégrer les formes nouvelles de construction, il faut s'appuyer sur la typologie actuelle du bâti

Il est essentiel de valoriser et préserver le paysage remarquable de la commune (vallée de la Seulles, plage, site de l'Edit, plateau et panorama vers la mer...) au fort potentiel touristique.

### **6.6.3 LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS**

Les communes littorales connaissent une fréquentation estivale importante. C'est particulièrement vrai à Courseulles-sur-Mer, qui attire beaucoup de touristes, de promeneurs grâce à ses plages, ses vues sur le littoral, ses sentiers de randonnées...

On peut se poser la question de l'impact de la fréquentation touristique sur le territoire : La capacité d'accueil est-elle suffisante ?

Les sites sensibles sur terre et en mer sont bien préservés sur la commune grâce aux périmètres de protection (ZNIEFF au large et dans la vallée de la Seulles) ou à la politique de préservation qui a été menée par la commune (site de l'Edit).

Par ailleurs, le littoral (en dehors de l'entrée du port et de la promenade de Darmouth) a été maintenu dans son état naturel et toute artificialisation du sol s'est faite en retrait du cordon dunaire qui caractérise les rivages encore naturel de la Côte de Nacre.

### **6.6.4 LES RESSOURCES LOCALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS**

La commune compte de nombreux équipements, commerces et services, accompagnés de nombreux espaces de stationnement et les accès au littoral sont multiples.

Malgré l'absence de voie permettant de contourner l'agglomération, le réseau viaire existant irrigue bien la commune et les différents sites touristiques (côte, centre Juno Beach, place du Marché, rue de la Mer, parc de l'Edit...).

Une attention particulière devra être portée à la station d'épuration intercommunale située à cheval sur Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer. Celle-ci a une capacité de 97000 équivalents habitants et traite les eaux usées des communes de Courseulles, Bernières, Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-Mer, Luc-sur-Mer, Saint-Aubin-sur-Mer et Plumetot. Les opérations d'urbanisation résultant en une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter sur ce territoire doivent être discutées par l'ensemble de ces communes, afin de ne pas dépasser la capacité maximale de la station.

De même, l'approvisionnement en eau potable doit pouvoir être assuré de façon pérenne pour toutes les nouvelles constructions. L'usine de production d'eau potable du syndicat mixte RéSeau qui alimente la commune a une capacité de 264 333 m<sup>3</sup> par an, dont 365 126 m<sup>3</sup>, bien supérieure au besoin actuel et permettant une augmentation sereine de celui-ci.

### **Carte de synthèse des enjeux de l'application de la Loi Littoral à Courseulles-sur-Mer**



Source : IGN, réalisation : Planis

## B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 2 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « *l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan*»)

# 1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET RISQUES NATURELS

## 1.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

### 1.1.1 LA GEOLOGIE

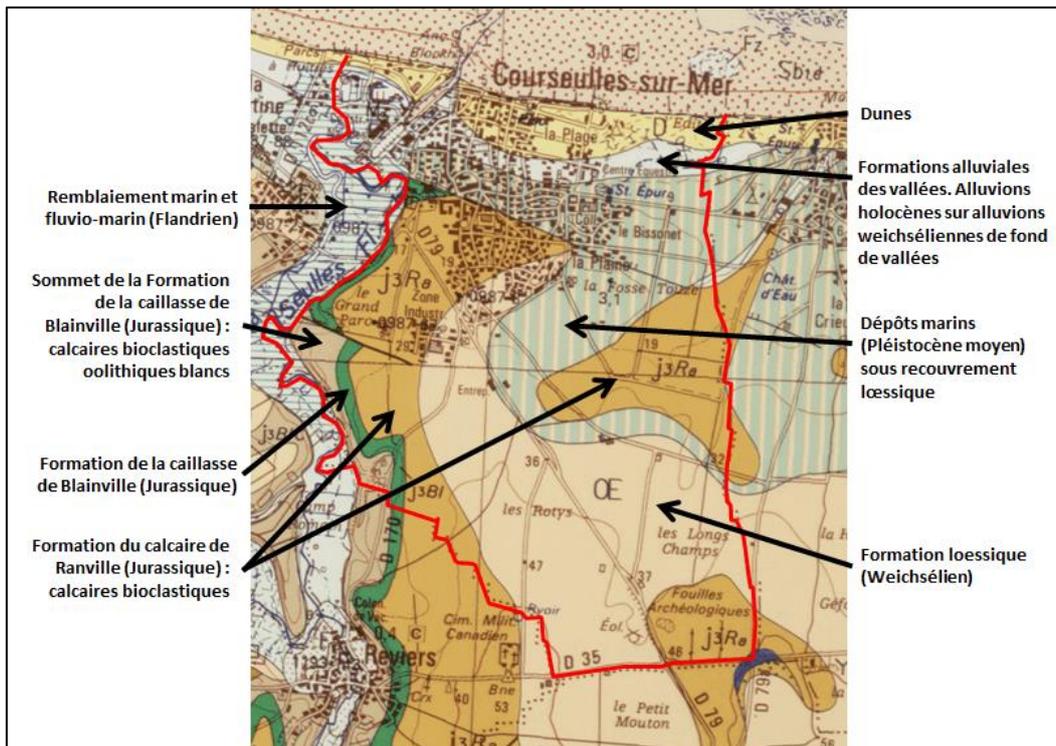
Courseulles-sur-Mer fait partie du Bassin Parisien qui présente un sous-sol constitué de formations géologiques d'âge jurassiques à dominante calcaire recouvertes par des formations superficielles.

La commune repose sur la Formation de la Caillasse de Blainville (j3Blc (en marron clair) et j3Bl (en vert), Bathonien supérieur), pouvant affleurer dans la vallée de la Seulles, et sur la Formation du Calcaire de Ranville (j3Ra en orange, Bathonien supérieur).

L'ensemble de ces terrains calcaires sont recouverts par de nombreuses formations sédimentaires quaternaires d'origine éolienne ou marine, avec du plus ancien au plus récent :

- Des alluvions holocènes sur alluvions weichséliennes déposés sur la partie arrière littorale (en parallèle des dunes),
- Des formations éoliennes, loessiques, recouvrant une bonne partie du plateau,
- Des dépôts marins (Pléistocène moyen) sous un recouvrement de loess, dans la partie Nord-Est du territoire communal,
- Des dépôts marins et fluvio-marin (Flandrien) dans la vallée de la Seulles,
- Des dunes en bord de mer.

#### Géologie de Courseulles-sur-Mer



Source : infoterre, BRGM

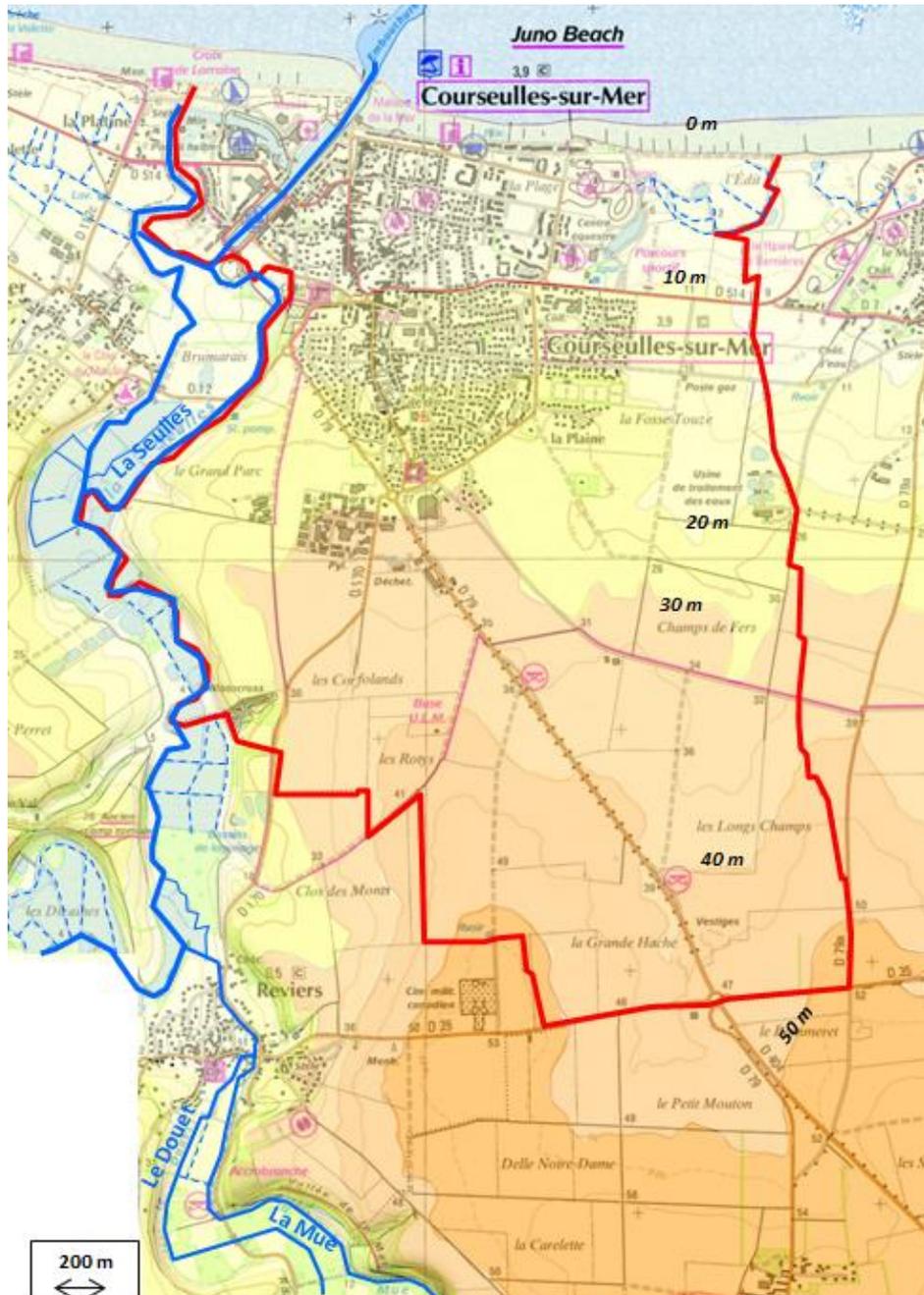
### 1.1.2 LA TOPOGRAPHIE

Le territoire communal est représenté par 2 entités topographiques :

- Un plateau occupant la très grande majorité de la commune, dont la pente décline très lentement vers le Nord, en partant d'une altitude de 53 m à l'extrémité Sud pour arriver à l'altitude 0 m en bord de mer. La pente est d'environ 1 à 1,5%,
- Une vallée étroite et assez encaissée que la rivière de la Seulles a creusé, bordant le plateau à l'Ouest. Le coteau peut y présenter une pente très forte (de 8 à 45%). La vallée de la Seulles est à une altitude d'environ 4 m.

On observe par ailleurs une légère dépression humide à l'arrière des dunes (altitude de 2 m), correspondant à une plaine arrière-littorale.

#### Topographie et hydrographie de Courseulles-sur-Mer



Source : carte IGN sur Géoportail, réalisation PLANIS

### 1.1.3 HYDROGRAPHIE

Le territoire communal appartient au bassin versant de la Seules, qui s'écoule en limite Ouest de la commune. Aucun cours d'eau affluent ne vient l'alimenter sur le territoire communal. Par ailleurs, la dépression arrière-littorale au Nord-Est de Courseulles-sur-Mer présente quelques fossés dont les eaux s'écoulent lentement.

Les eaux pluviales de la partie Nord-Est du territoire communal s'écoulent naturellement vers la mer sans passer par la rivière de la Seules. Le ruisseau de la Seules fait partie de l'unité hydrographique « Orne aval Seules » et correspond à la masse d'eau HR311. Cette masse d'eau montre un état écologique moyen. L'objectif visé par les politiques de l'eau, et notamment la Directive Cadre Européenne (DCE) sur l'eau, est d'atteindre le bon état écologique des rivières. Pour la masse d'eau de la Seules sur cette partie de territoire, l'objectif est d'atteindre un bon état écologique en 2015 et chimique en 2021.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux, et notamment les SDAGE et les SAGE.

La commune fait partie du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine, Soules, Côtiers Ouest du Cotentin actuellement en élaboration (arrêté de périmètre du 24 avril 2013).

#### ➤ Le SDAGE

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands a été révisé et adopté le 5 novembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE donne un ensemble de dispositions dont certaines peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme :

- Limiter la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif ;
- Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme ;
- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les zones humides ;
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme ;
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets.

#### ➤ Le SAGE

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE et définit les actions nécessaires à son respect. La commune fait partie du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orne aval et Seules qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 juin 2013.

Le SAGE Orne Aval Seules a défini 5 grands objectifs :

- Prévenir et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine
- Limiter et prévenir le risque d'inondations

Chacun de ses objectifs se décline en une série de dispositions faisant l'objet chacune d'une fiche.

Certaines de ces dispositions concernent plus particulièrement le PLU de Courseulles-sur-Mer :

- A3.3 : Optimiser la gestion de l'assainissement collectif ;

- B3.1 : Intégrer aux documents d'urbanisme un argumentaire justifiant de l'équilibre entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement du territoire ;
- C.5.2 : Inventorier les zones humides ;
- E.3.1 : Approfondir l'identification des zonages de risques inondation dans les documents d'urbanisme.

#### 1.1.4 **ZONES HUMIDES**

Les **zones humides** ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

L'article L.2111-1 du code de l'environnement définit les zones humides comme suit « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles (aimant la présence d'eau) pendant au moins une partie de l'année ».

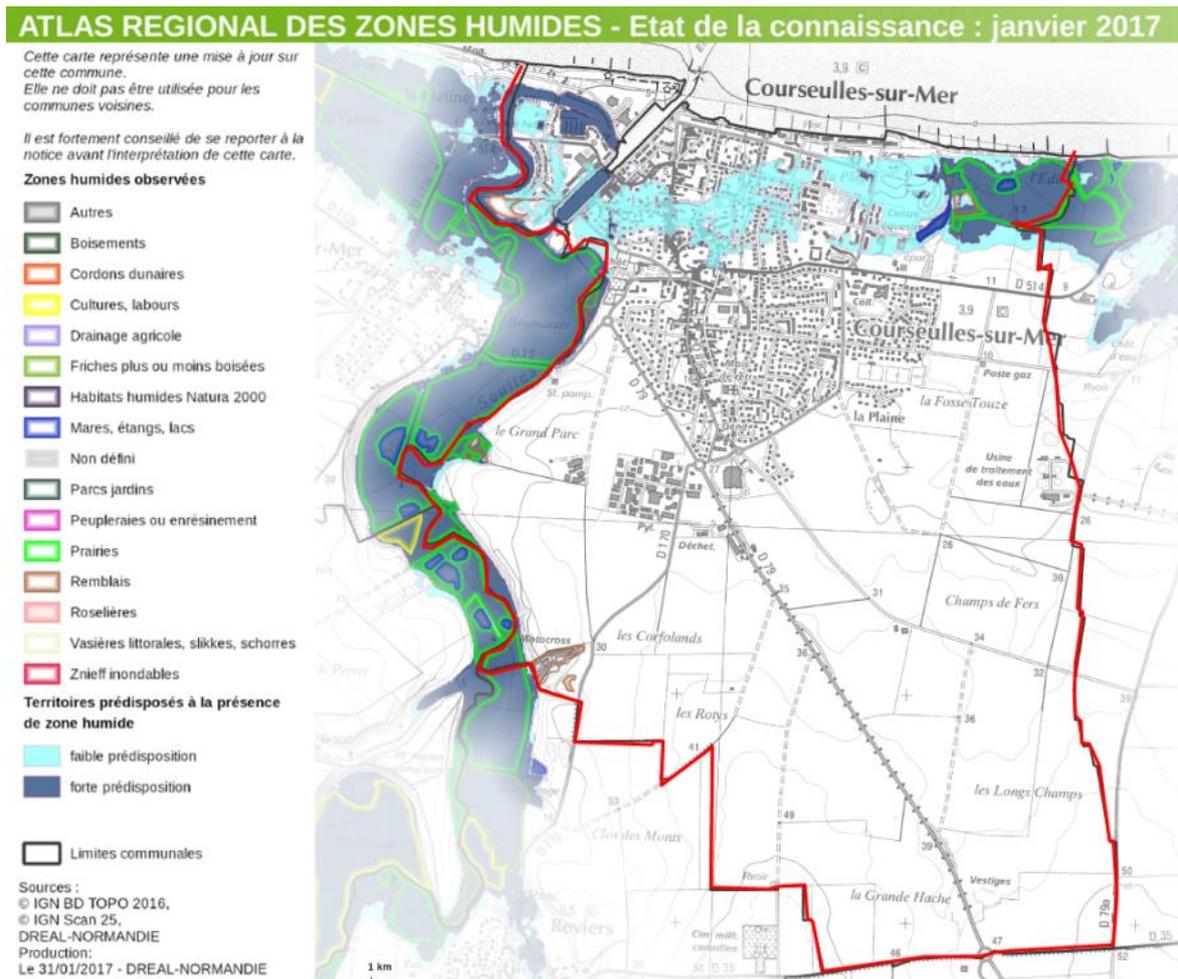
L'article R211-108 du code de l'environnement précise que les critères à prendre en compte pour la définition des zones humides sont relatifs « à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en établissant une liste des types de sols des zones humides et une liste des espèces indicatrices de zones humides. Les sols caractéristiques des zones humides s'apprécient par des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Basse-Normandie met à disposition sur Internet une cartographie des territoires humides. Cette cartographie présente d'une part les zones humides observées, d'autre part les zones à plus ou moins fortes prédispositions à la présence de zones humides. Il s'agit d'un outil d'aide à l'identification des zones humides.

Cette carte montre que deux principaux secteurs sont concernés par des zones humides observées : la vallée de la Seulles et le marais arrière-littoral à l'Est de l'agglomération. D'autres secteurs montrent des prédispositions à la présence d zones humides : il s'agit d'une bande arrière-littoral d'orientation Est-Ouest passant dans l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, avec une faible prédisposition.

**Extrait de l'atlas régional des zones humides : commune de Courseulles-sur-Mer**



Source : DREAL Normandie

Ces corridors humides dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Issue d'un calcul, cette carte ne décrit pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides.

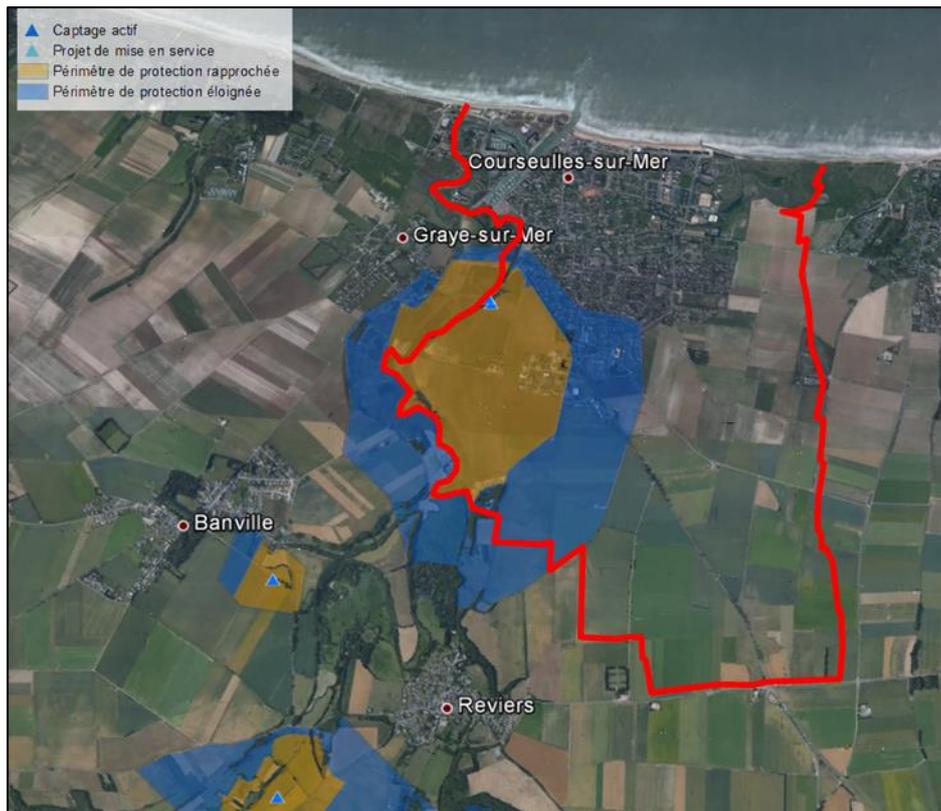
### 1.1.5 QUALITE DES EAUX

#### Eau potable

Deux forages utilisés pour l'alimentation en eau potable sont situés sur la commune : il s'agit des forages F1 et F2 dits de la Fontaine aux malades. La compétence « production d'eau potable et approvisionnement en eau potable », est assurée par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Région de Caen dénommé « RésEau » qui de fait assure entre autres la gestion de l'usine de production d'eau potable de l'Orne.

La qualité de l'eau est parfois concernée par un niveau de nitrates un peu supérieur à la moyenne. Pour y remédier, l'eau est mélangée à une autre source de production.

### Localisation des captages d'eau potables et des périmètres de protection associés



Source : ARS Basse-Normandie, google earth

Des périmètres de protection ont été délimités autour de ces forages, périmètres auxquels s'attache une réglementation particulière :

- Dans le périmètre de protection rapprochée, zone centrale, sont interdits :
  - Les constructions et les voies de communications nouvelles
  - Les épandages de déjections animales liquides et les points d'affouragement permanents sont interdits
  
- Dans le périmètre de protection rapprochée, zone périphérique, sont interdits :
  - L'ouverture de carrière
  - Les centres d'enfouissement technique et les stockages de déchets susceptibles de renfermer des substances radioactives
  - Les creusements d'ouvrages pour prélever de l'eau souterraine (puits, forages privés)
  - Le rejet des eaux pluviales
  - La création de mares, abreuvoirs, étangs, lacs artificiels
  - Les dépôts et épandages de déchets de toute nature (matières de vidanges, boues de station d'épuration, matières organiques fermentescibles)
  - Les élevages porcins de plein air
  - Les cimetières
  - Le passage de canalisations et les réservoirs de produits chimiques, hydrocarbures
  - La création de voies de communication nouvelles
  - La création de stations d'épuration
  - L'utilisation de produits phytosanitaires
  - Les campings, villages de vacances, aires aménagées
  - Les déboisements, suppression des friches, des talus et des haies
  - Les aires de stationnement des gens du voyage

On notera ici que l'eau prélevée dans les 2 forages présente des teneurs élevées en nitrates, dépassant parfois la limite de qualité de 50 mg/l. C'est pourquoi il est procédé à un mélange entre les eaux de ces deux forages et à des eaux importés du SIAEP de la Vallée de la Seulles, afin d'obtenir une eau conforme aux normes de qualité de distribution.

Grâce à ce mélange, les analyses réalisées sur les eaux distribuées montrent que celles-ci sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

Par ailleurs, on précisera ici que la commune est située en **zone vulnérable** au regard de la directive Nitrate par l'arrêté du Préfet coordonnateur du bassin en date du 20 décembre 2012. Elle est également comprise en **zone d'action renforcée**, en lien à une zone d'alimentation de captages d'eau potable présentant de fortes concentrations en nitrates.

A noter enfin que la commune de Courseulles-sur-Mer est située dans une **zone de répartition des eaux** par arrêté préfectoral du 4 février 2004 (nappe des calcaires du bajo-bathonien). Ainsi, en cas de prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an réputés domestiques, relèvent de la rubrique 4.3.0 de la nomenclature des opérations visés à l'article 1 du décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié. Ces prélèvements sont soumis à autorisation (A) ou déclaration (D) dans les conditions suivantes :

- Capacité maximale des installations de prélèvement supérieure à 8 m<sup>3</sup>/h : Autorisation
- Autres cas : Déclaration

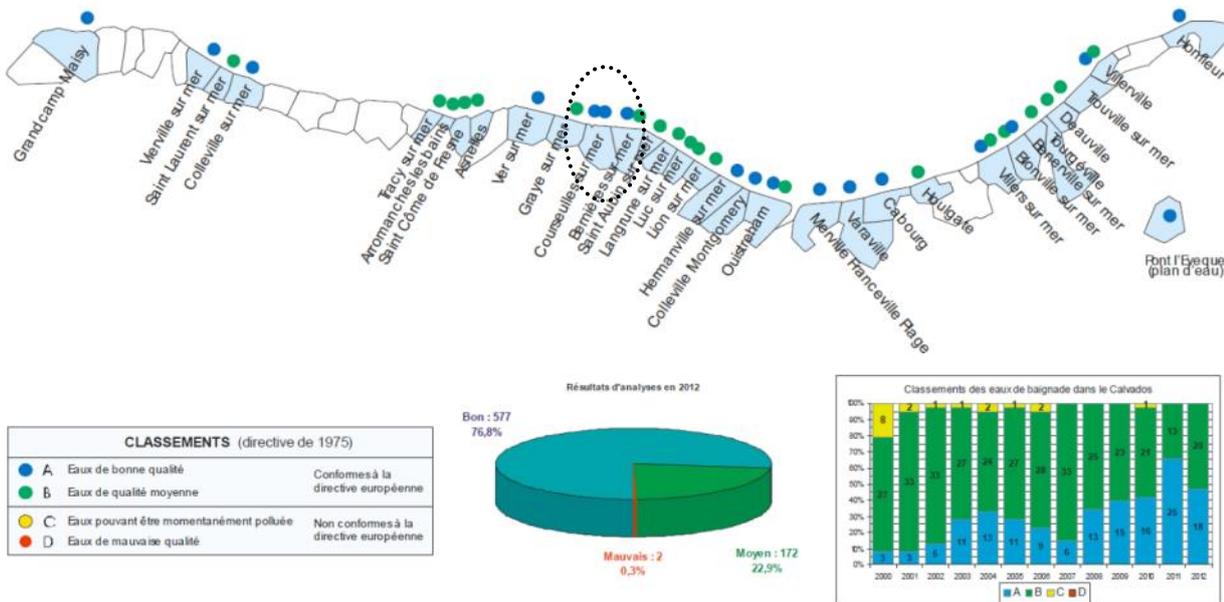
### Eaux de baignade

Dans le département du Calvados, en 2012, 100 % des eaux de baignade sont conformes à la Directive Européenne de 1976 : 18 en catégorie A et 20 en catégorie B. En outre, seules 2 analyses se sont avérées non conformes sur les 751 réalisées.

Le bilan est donc satisfaisant et conforte la tendance à l'amélioration des eaux de baignade sur le long terme. Les efforts importants consentis par les collectivités en matière d'assainissement constituent la principale explication.

Sur le territoire communal, la plage de Courseulles-sur-Mer fait l'objet d'un suivi de la qualité des eaux de baignades sur 2 sites (devant la piscine, et l'île de plaisance). De 2013 à 2015, l'eau a été classée en qualité excellente.

### Qualité des eaux de baignade – 2012



Source : ARS Basse-Normandie

### Eaux des zones conchylicoles

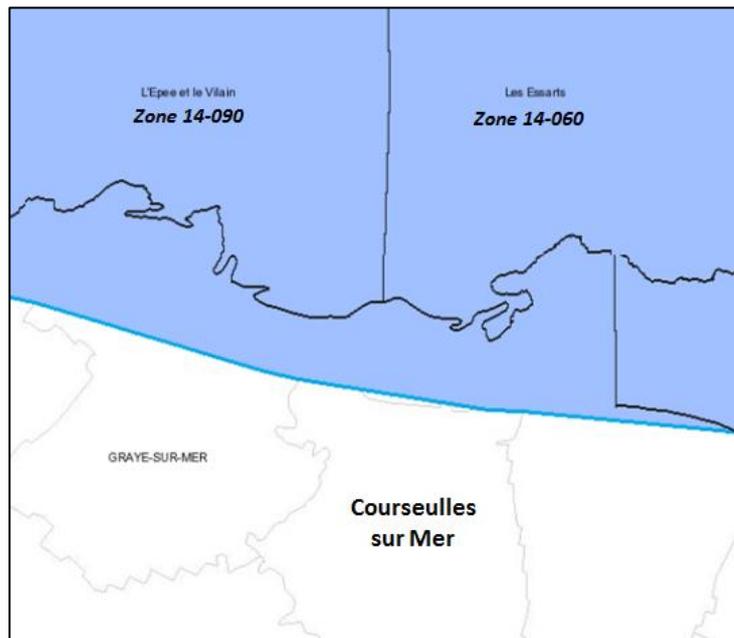
La commune de Courseulles est concernée partiellement par les zones conchylicoles 14-090 (L'Epée et le Vilain) et 14-060 (Les Essarts) pour les bivalves non fouisseurs (huîtres et moules). Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 août 2008, ces zones sont classées en catégorie A (Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.).

La qualité de ces eaux représente un enjeu essentiel pour la filière : les événements de pollution ponctuels conduisent à des fermetures temporaires de la zone et un déclassement permanent en C signifierait la fin de l'activité conchylicole sur le secteur.

Le tableau ci-dessous désigne le classement des différentes zones conchylicoles zones selon les groupes de coquillages :

Groupe	Zones côtières 14-090 et 14-060
Groupe 1 : Groupe désignant les gastéropodes (bulots etc.), les échinodermes (oursins) et les tuniciers (violets)	Zones N : Zones non classées, dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage est interdite
Groupe 2 : Groupe désignant les bivalves fouisseurs, c'est-à-dire les mollusques bivalves filtreurs dont l'habitat est constitué par les sédiments (palourdes, coques...)	Zones N : Zones non classées, dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage est interdite
Groupe 3 : Groupe désignant les bivalves non fouisseurs, c'est-à-dire les mollusques bivalves filtreurs dont l'habitat est situé hors des sédiments (huîtres, moules...)	Zones A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.

**Extrait de l'atlas des zones conchylicoles**



**1.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR ET ENERGIE**

**Climat**

Le climat est de type océanique, caractérisé par la fréquence assez élevée des précipitations, la faiblesse des amplitudes saisonnières et la douceur des températures.

Les précipitations sont comprises entre 700 et 800 mm. Ce volume de précipitations est assez bien réparti sur l'ensemble de l'année ; on observe toutefois un maximum à l'automne (novembre – décembre) et un minimum l'été (août).

Les vents dominants sont de secteur Ouest à Sud-Ouest, mais également du Nord-Est. Ils sont les plus forts en période hivernale et se font particulièrement ressentir sur les versants exposés au Sud - Sud-Ouest.

**Qualité de l'air**

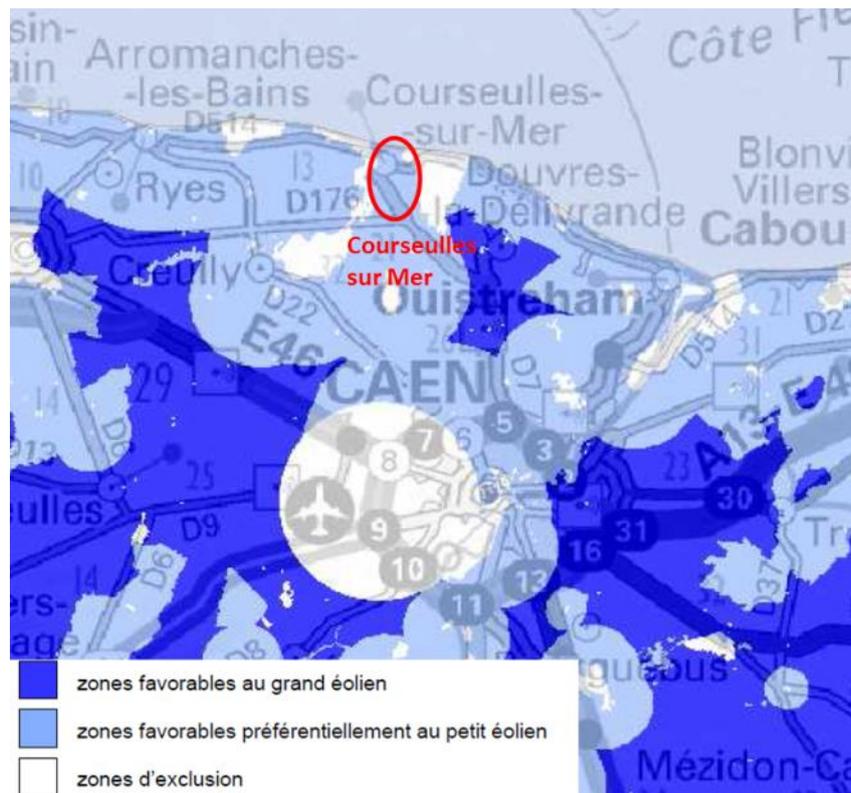
Il n'existe pas de points de surveillance de la qualité de l'air sur le territoire communal, le plus proche étant situé à Caen (données mesurées par l'association AIR COM). L'inventaire 2008 de Air Normand – Air COM montre que les émissions des différents gaz et particules sur le territoire communal sont moyennement élevées du fait de la proximité avec l'agglomération de Caen qui conjugue à la fois présence de zones industrielles lourdes, axes à forte circulation routière, concentration de l'habitat. Ainsi la qualité atmosphérique du secteur est plutôt moyenne.

Cependant, la qualité atmosphérique du secteur peut être influencée de façon positive par la proximité de la mer.

**Energie**

Le territoire de Courseulles-sur-Mer possède un certain potentiel pour développer l'énergie éolienne. Selon le schéma régional éolien de Basse-Normandie (septembre 2012), le territoire est situé en partie dans une « zone favorable préférentiellement au petit éolien ».

**Extrait du Schéma régional éolien de Basse-Normandie**



Source : Schéma Régional éolien, Septembre 2012

Mais on notera surtout qu'il existe un projet de parc éolien en mer au large de Courseulles-sur-Mer. Le projet se compose de 75 éoliennes en mer d'une capacité unitaire de 6 MW\* pour une puissance totale de 450 MW\*. Les éoliennes seront localisées à plus de 10 km des côtes du Bessin, sur une surface globale de 50 km<sup>2</sup>. La production envisagée équivaut à couvrir la consommation électrique annuelle moyenne de près de 630 000 personnes, soit 40% des habitants de Basse-Normandie. L'enquête publique de ce projet a eu lieu courant 2015.

**Nuisances sonores**

Sur le territoire de Courseulles-sur-Mer, les nuisances sonores peuvent être liées à la circulation routière (RD79, RD514), aux zones d'activités, et aux passages d'ULM (lié à la présence d'une base ULM). La localisation des zones d'activités sur la marge de la zone urbanisée permet de limiter les gênes sonores.

## 1.2 RISQUES NATURELS

(Source : PAC et DREAL Normandie)

### 1.2.1 DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

Comme le montre l'Atlas Régional des Zones Inondables, le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par débordement de la Seulles. Des zones inondables sont notamment présentes en limite Ouest du territoire communale, ainsi qu'à l'extrémité Nord-Ouest.

#### Cartographie des zones inondables de Courseulles-sur-Mer

#### ATLAS REGIONAL DES ZONES INONDABLES - Etat de la connaissance au 05/12/2016

Cette carte représente une mise à jour sur cette commune.  
Elle ne doit pas être utilisée pour les communes voisines.

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

##### Zone inondable

-  Zone inondable
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (digues notamment)  
Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages

 Limite d'étude

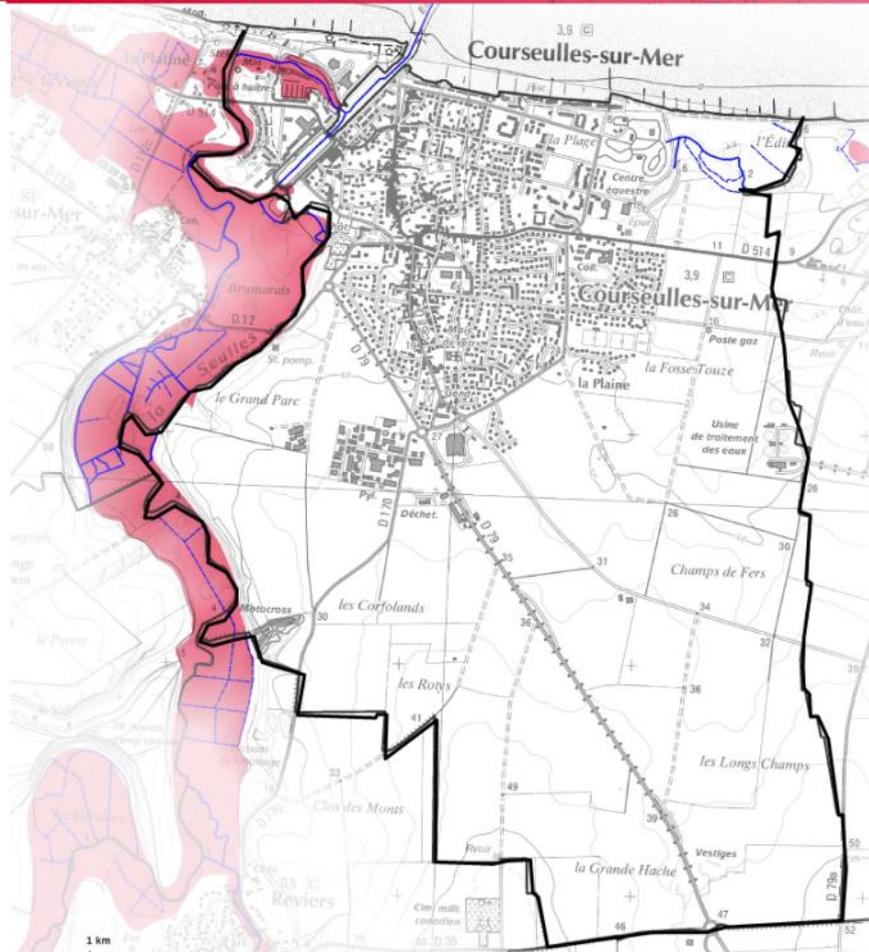
##### Cours d'eau (BD TOPO)

-  Permanent
-  Intermittent

 Limites communales

Les cotes altimétriques de la zone sont exprimées en IGN69.  
Exemple :  36.60 m

Sources :  
© IGN BD TOPO 2016,  
© IGN Scan 25  
DREAL-NORMANDIE  
Production :  
Le 09/12/2016 - DREAL-NORMANDIE

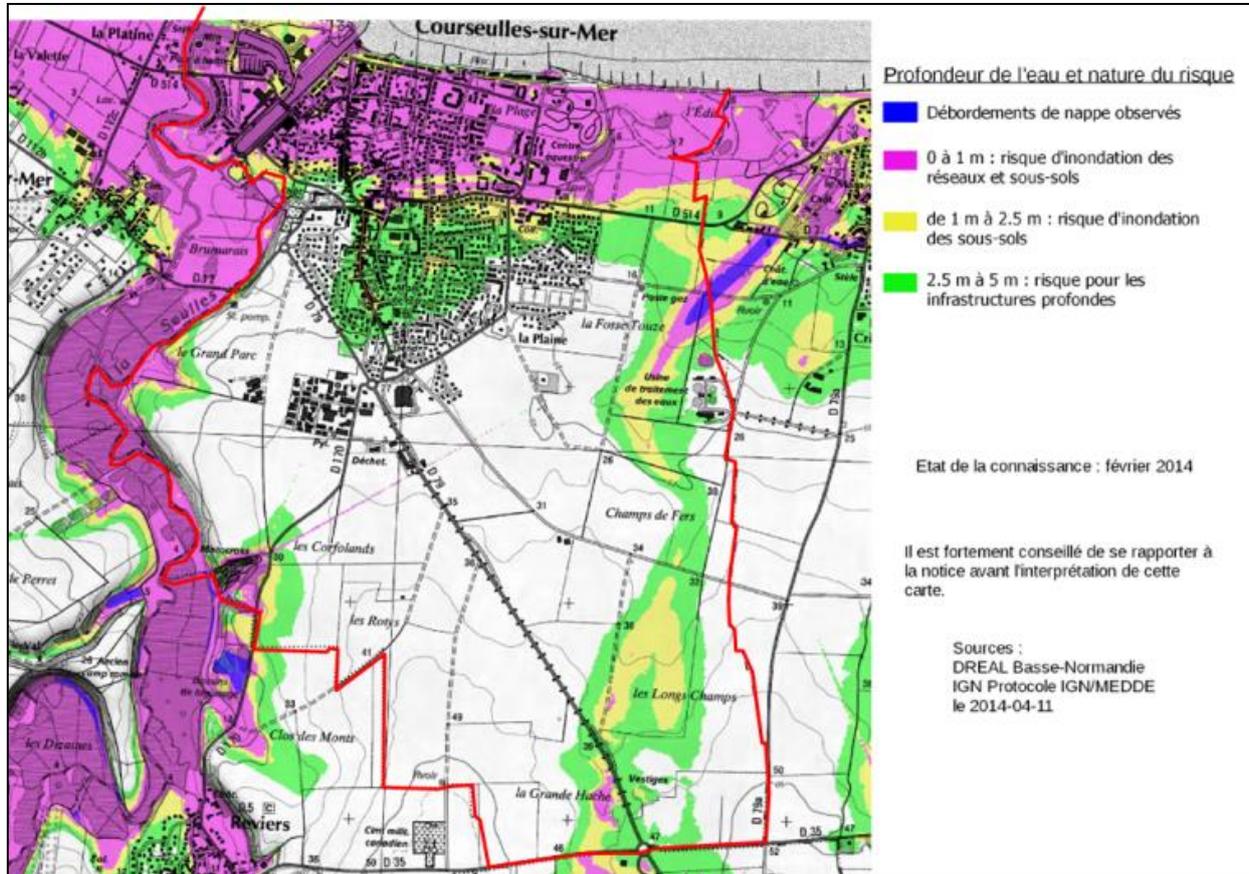


Source : DREAL Normandie

## 1.2.2 REMONTEE DE NAPPE SOUTERRAINE

Une partie du territoire communal est concernée par le phénomène de remontée de nappe phréatique. Les secteurs concernés sont la frange littorale, la vallée de la Seulles, et l'amorce d'une vallée en bordure Est.

### Cartographie des remontées de nappe de Courseulles-sur-Mer



Source : DREAL Normandie

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu, les zones où des débordements de nappes ont été observés.
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux et parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) malgré l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

### 1.2.3 LES RISQUES DE SUBMERSION MARINE / PPRL DU BESSIN

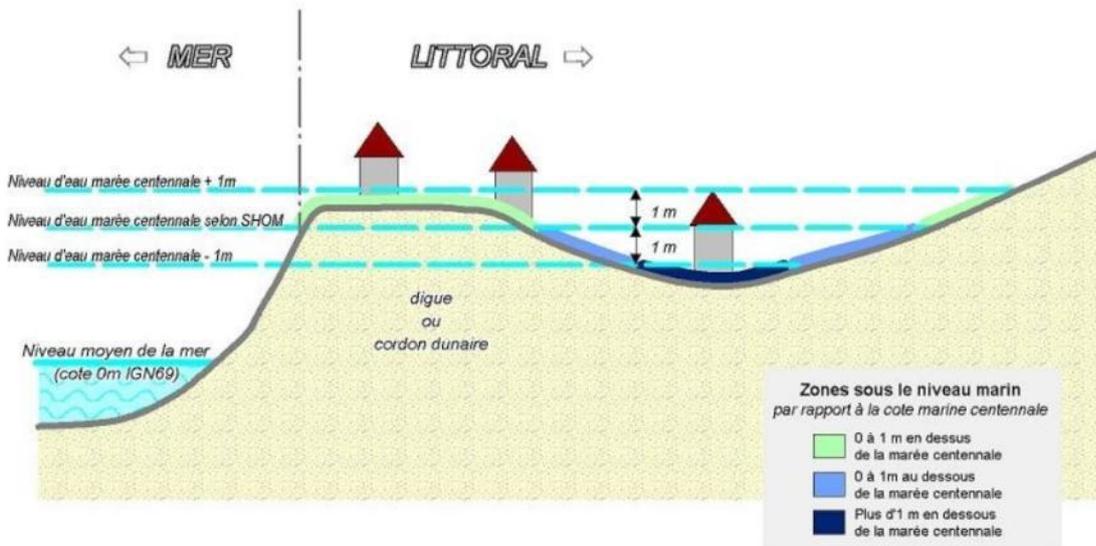
La commune est soumise à un risque de submersion, en cas de tempêtes conjuguées avec de forts coefficients de marées, phénomènes qui, s'ils menacent rarement la vie des personnes, peuvent créer des dégâts matériels considérables.

La méthodologie nationale prévoit la cartographie des zones potentiellement submergées par un mètre d'eau, c'est-à-dire situées plus d'un mètre en dessous de la cote de référence ainsi que les zones potentiellement submergées dans la perspective de surélévation du niveau de la mer d'ici la fin du siècle. Ainsi figurent sur la cartographie trois classes :

- Zones Basses – 1m = territoires situés plus d'un mètre sous la cote de la marée de référence (figurés en marine)
- Zones Basses = territoires situés entre 0 et 1 m sous la cote de la marée de référence (figurés en bleu)
- Zones Basses + 1m = territoires situés à moins d'un mètre au-dessus de la cote de la marée de référence (figurés en vert). Ces dernières sont concernées par les aléas liés au changement climatique.

Cette connaissance générale de l'aléa de submersion est ensuite représentée sur un fond de plan.

#### Extrait Notice technique Zones sous le Niveau Marin de Basse-Normandie (données DREAL)



Coupe transversale schématique des cartes ZNM

Le risque de submersion marine est un risque encore mal connu et mal appréhendé mais pour lequel les études se multiplient, du fait de l'élévation attendue du niveau de la mer. Quelques études ont été menées touchant la commune de Courseulles-sur-Mer en permettant de dégager des premières tendances.

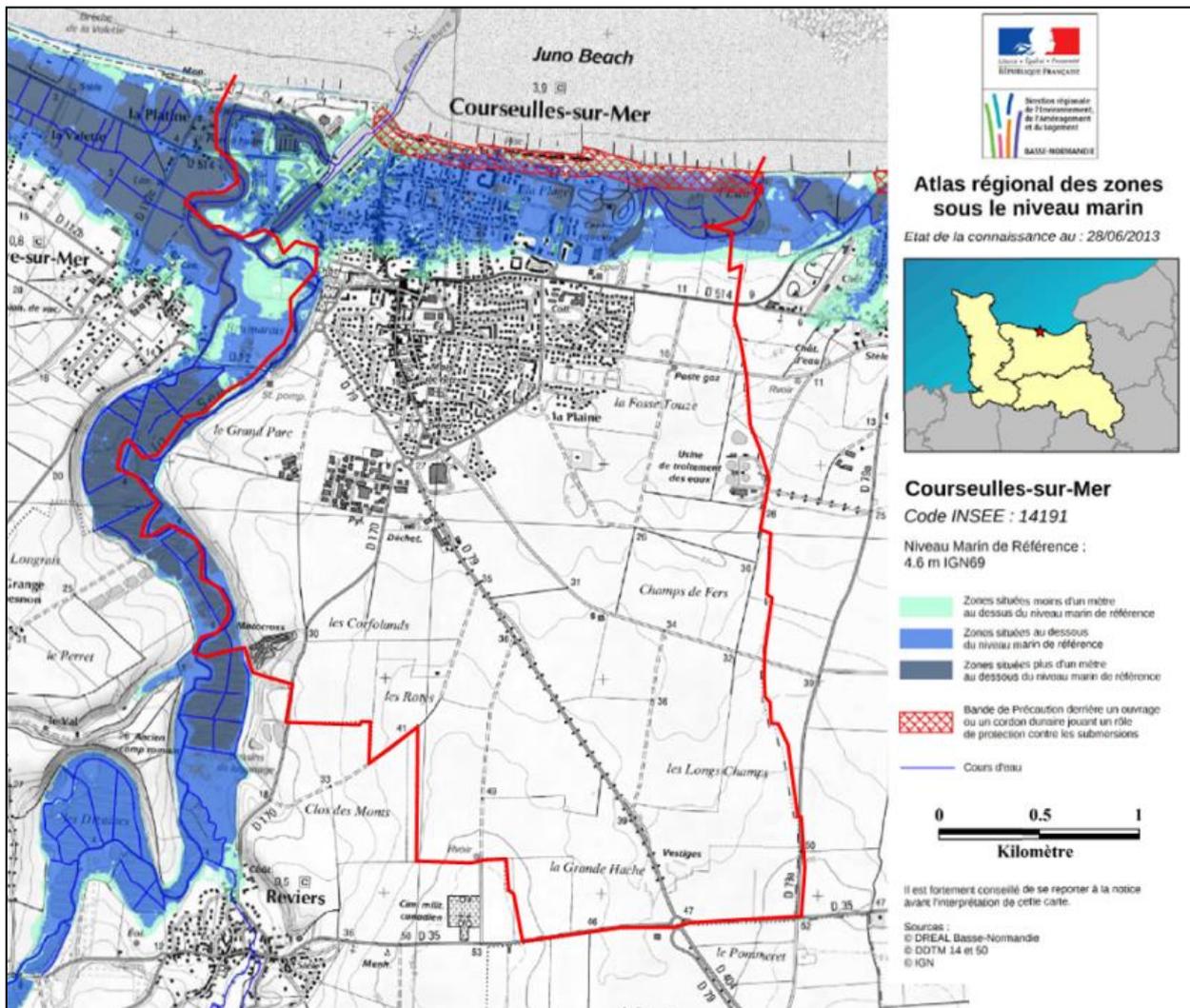
Courseulles-sur-Mer est soumise au risque de submersion marine notamment sur deux secteurs :

- Dans la zone arrière-littorale le long de bordure littorale,
- Dans la vallée de la Seulles.

Ainsi, bien que protégés par un ouvrage longitudinal de défense contre la mer, les terrains situés immédiatement au sud de la route côtière sont susceptibles d'être inondés au passage d'une dépression par fort coefficient de marée.

Les relevés sur lesquels s'appuient ces constatations sont issues de la cartographie suivante :

### Cartographie des zones soumises à des risques de submersion marine à Courseulles-sur-Mer



Source : DREAL Normandie

On précisera ici qu'un Plan de Prévention de Risques Littoraux est en cours d'élaboration pour la zone du Bessin (prescrit le 4 avril 2016). Il concerne 9 communes dont Courseulles-sur-Mer. C'est un document réglementaire de maîtrise de l'urbanisation valant servitude d'utilité publique, constitué de différentes pièces : une note de présentation, différents documents graphiques (cartes des aléas, carte de zonage réglementaire) et d'un règlement (précisant les interdictions et les autorisations en fonction du risque). Une fois approuvé, il doit être annexé aux documents d'urbanisme et il est opposable aux tiers.

Les cartes d'aléas dans le cadre du projet du PPRL du Bessin sont annexées au PLU dans la pièce n°5.3.2.

Une mention y est faite également dans la pièce n° 4.1 « Règlement écrit », chapitre « Caractère général des zones ».

*Une fois approuvé, il ne sera plus fait mention de risque de submersion marine sur ce territoire.*

#### 1.2.4 MOUVEMENTS DE TERRAINS

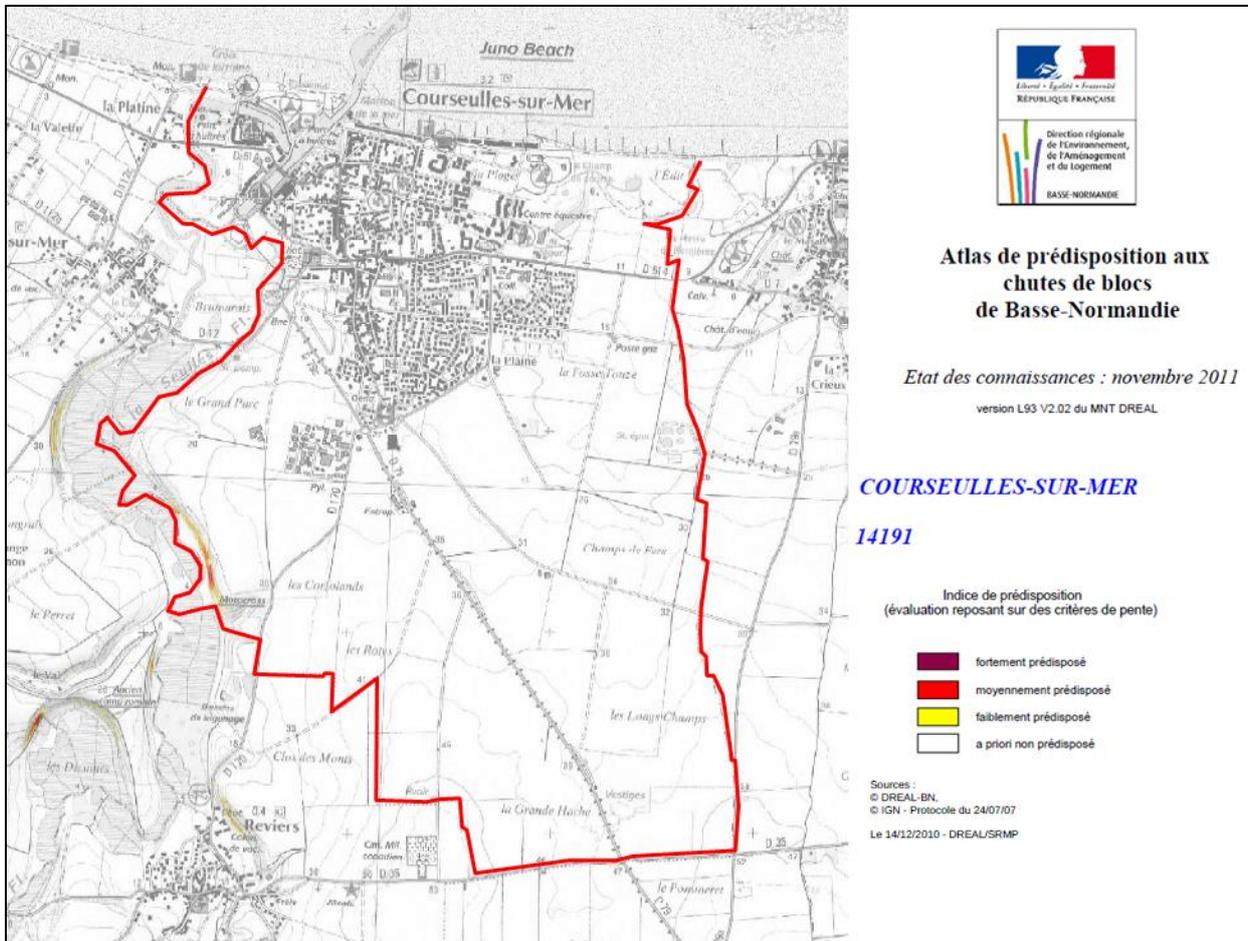
La commune ne présente pas de risque liée à des mouvements de terrain.

### 1.2.5 CHUTE DE BLOCS

Le territoire de Courseulles-sur-Mer étant assez plat, il présente peu de risques de chutes de blocs. Ces risques sont présents sur les coteaux de la vallée de la Seulles, où les pentes sont importantes, et où peuvent affleurer des roches.

Les zones constructibles devront éviter ces secteurs.

#### Cartographie des chutes de blocs à Courseulles-sur-Mer



Source : DREAL Normandie

### 1.2.6 RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié au retrait/gonflement des argiles. Le territoire de Courseulles-sur-Mer est globalement concerné par un aléa faible.

Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.

#### Cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles

SOURCE BRGM, 2008

#### Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul



## 1.2.7 **SISMICITE**

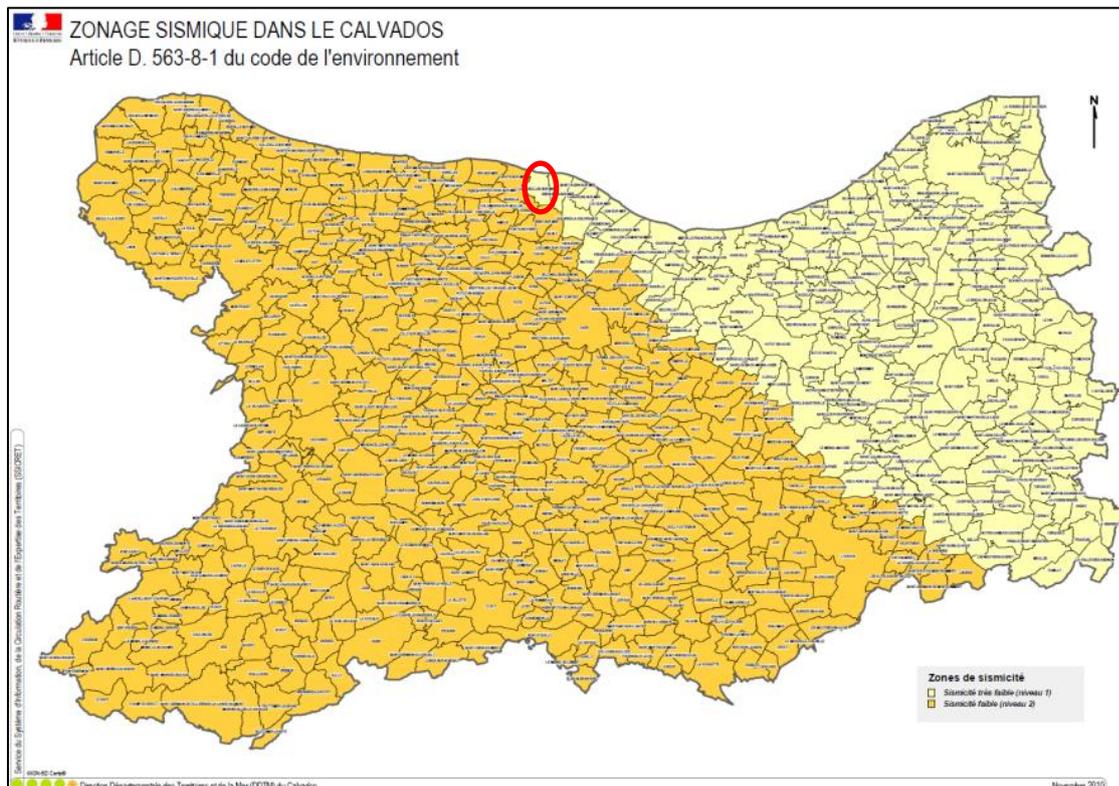
Le décret du 22 octobre 2010 fixe 5 zones de sismicité croissante. En ce qui concerne Courseulles-sur-Mer, le territoire communal est classé en zone de sismicité 1 (très faible), sachant que l'échelle va de 1 à 5.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R. 563-4.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- 1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- 2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- 3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- 4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public. »

### **Cartographie du zonage sismique dans le Calvados**



Source : DDTM

## 2 LE MILIEU NATUREL

### 2.1 LA VEGETATION

L'occupation du sol de la commune de Courseulles-sur-Mer est dominée par les cultures (céréales, betteraves, maïs...). La vallée de la Seulles et ses coteaux sont caractérisés par la présence de prairies. Le fond de la vallée de la Seulles et la dépression arrière-dunaire à l'Est du bourg montrent des prairies humides.

Les éléments de végétation constituent à la fois le paysage et le patrimoine naturel de la commune.

Quelques boisements sont présents sur les coteaux de la vallée de la Seulles. Ils sont de superficie assez faible. Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...



*Boisement situé à côté du terrain de moto-cross (photo de gauche) et coteau boisé le long de la Seulles (photo de droite)*

Le maillage bocager est relativement peu présent sur la commune. Des haies sont cependant présentes notamment en bordure de voirie, et en bordure de secteurs urbanisés. On notera également la présence d'alignements d'arbres le long de la RD79.

Le bocage s'est édifié depuis le Moyen-Age jusqu'au siècle dernier, composé d'enclos irréguliers, cernés de talus et de haies, ou de parcelles géométriques. La haie était un élément économique important : clôture et limite de propriété, elle fournissait bois, fourrage, fruit, gibier... En raison de profonds changements dans les méthodes de culture, le bocage est en régression.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.



*Haie de charmille le long de la RD170*



*Alignement d'arbres le long de la RD79*



*Haie plantée en bordure du coteau de la Seulles*

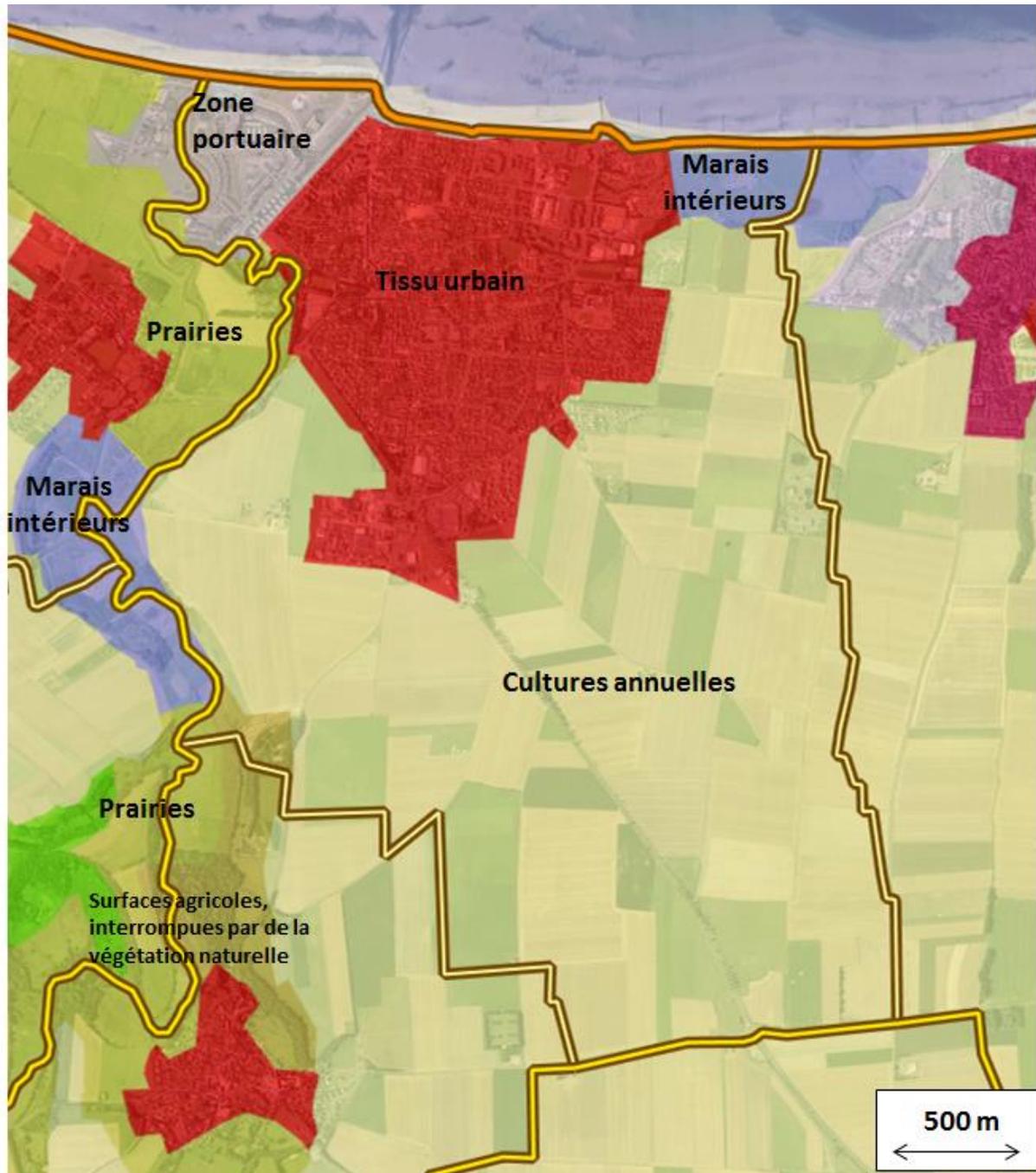
Enfin des dunes sont présentes sur la frange littorale. Une végétation xérophile (adaptée aux conditions sèches) s'y est développée : des graminées comme l'oyat (ou chiendent des sables), l'élyme des sables, parviennent, par leur enracinement très profond, à se développer et contribuent ainsi à fixer le sable.



*Végétation des dunes*

L'occupation du sol est représentée sur la carte ci-dessous. Elle a été réalisée à partir des données Corine Land Cover 2006.

**Occupation du sol de la commune de Courseulles-sur-Mer**



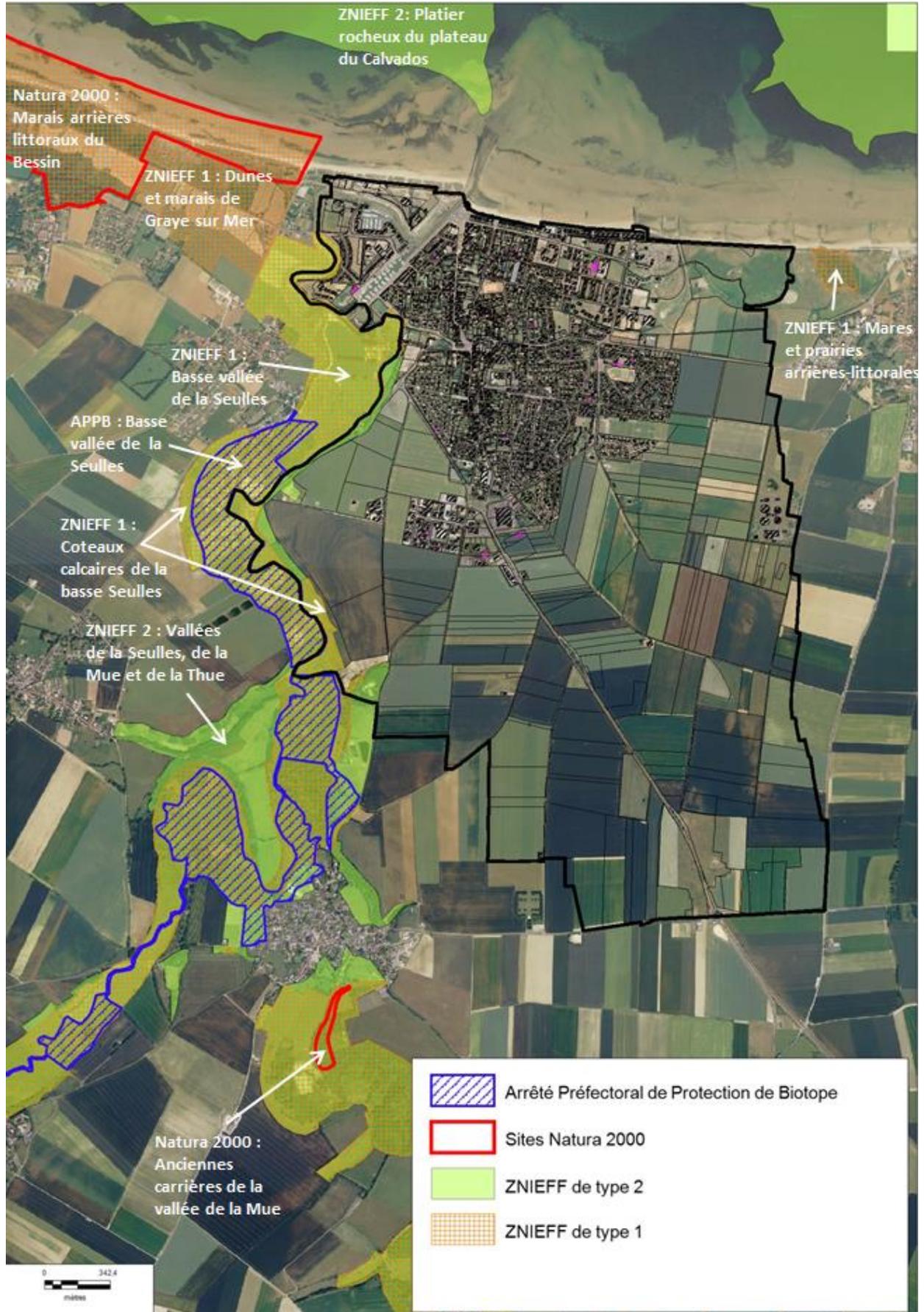
Source: géoportail, Corine Land Cover 2012

## 2.2 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRES

Le territoire communal est concerné par de multiples zonages environnementaux concentrés dans la vallée de la Seulles et en bordure littorale. La liste ci-dessous indique ceux présents sur le territoire communal, en souligné, et ceux situés à proximité (non souligné) :

- ZNIEFF de type 1 :
  - Basse vallée de la Seulles (n°250008151) : cette zone déborde sur la limite Ouest du territoire communale,
  - Coteaux calcaires de la Basse-Seulles (n°250020077) : Une partie de cette ZNIEFF est présente en bordure centre-Ouest du territoire communal,
  - Mares et prairies arrières-littorales (Bernières-sur-Mer),
  - Dunes et marais de Graye-sur-Mer.
  
- ZNIEFF de type 2 :
  - Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue (n°250006505) : cette zone déborde sur la limite Ouest du territoire communal,
  - Platier rocheux du plateau du Calvados.
  
- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope :
  - Basse vallée de la Seulles : cette zone déborde très légèrement sur le territoire de Courseulles-sur-Mer
  
- Sites Natura 2000 :
  - Marais arrière-littoraux du Bessin (Zone Spéciale de Conservation),
  - Anciennes carrières de la vallée de la Mue (Site d'Intérêt Communautaire).

### Localisation des sites d'intérêt environnementaux



Source : Orthophoto 2012, données Dreal Normandie, Réalisation planis

## 2.2.1 ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Les ZNIEFF ne sont pas assorties de mesures de protection mais ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Les descriptions des ZNIEFF ci-dessous sont extraites des fiches de la DREAL.

### **ZNIEFF de type 1 : Basse vallée de la Seulles**

Il s'agit d'un ensemble de prairies humides et de zones palustres de fond de vallée (phragmitaies, mégaphorbiaies...) d'un grand intérêt biologique.

#### FLORE

On recense sur le site une biodiversité intéressante avec notamment des espèces peu communes tels l'*Azolla* fausse-fougère (*Azolla filiculoides*), l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*), le Scirpe à une écaille (*Eleocharis uniglumis*), les Lentilles gibbeuse (*Lemna gibba*) et sans racine (*Wolffia arrhiza*), le Jonc des chaisiers glauque (*Scirpus tabernaemontani*), le Troscart des marais (*Triglochin palustris*), le Callitriche à crochets (*Callitriche hamulata*), le Chénopode des murs (*Chenopodium murale*), le Flûteau rampant (*Baldellia repens*)...

#### FAUNE

Cette vallée inondable constitue une zone de choix pour la frai du Brochet (*Esox lucius*) lors des débordements automnaux.

Les quelques inventaires entomologiques réalisés ont permis de recenser le peu commun Criquet ensanglanté (*Stethophyma grossum*) et le Criquet des mouillères (*Euchorthippus declivus*) dans les prairies humides.

Cette zone est d'un grand intérêt ornithologique. Elle constitue une zone de repli, de gagnage et de repos pour l'avifaune aquatique migratrice, ainsi qu'une zone de nidification pour le Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), la Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*), la Bergeronnette flavéole (*Motacilla flava flavissima*), le Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*), la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*), le Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*), le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*), la Locustelle luscinioïde (*Locustella luscinioides*), le Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*)...

Chez les Orthoptères nous retrouverons le Conocéphale de Latreille (*Conocephallus dorsalis*).

Chez les Lépidoptères citons l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctata*).

### **ZNIEFF de type 1 : Coteaux calcaires de la Basse-Seulles**

De part et d'autre de la basse-vallée de la Seulles, les coteaux adjacents sont notamment occupés par des pelouses calcaires d'orientations variées.

#### FLORE

Ces pelouses sont le support d'un cortège calcicole intéressant. Certaines espèces bénéficient d'ailleurs d'une protection au niveau régional (\*). Parmi les plus remarquables, citons l'Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*\*) très abondant, la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*), la Raiponce délicate (*Phyteuma orbiculare* ssp. *tenerum*\*), l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*), la Vesce grêle (*Vicia tetrasperma* ssp. *gracilis*)...

#### FAUNE

Les quelques relevés entomologiques ont permis de recenser le très rare Criquet des mouillères (*Euchorthippus declivus*).

L'avifaune nicheuse compte quelques espèces peu communes comme la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*), le Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) ou le Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*).

### **ZNIEFF de type 2 : Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue**

Cet ensemble regroupe trois vallées enserrées dans des coteaux calcaires plus ou moins boisés, et dont les fonds, marécageux, sont traversés par des cours d'eau assez rapides. Cette juxtaposition de milieux est à l'origine de la valeur écologique de cette zone.

A proximité de la mer, ces microvallées sinueuses offrent par ailleurs un intérêt paysager et un patrimoine architectural de qualité (site inscrit et nombreux monuments historiques).

#### FLORE

La diversité des milieux rencontrés induit une grande diversité d'espèces végétales parmi lesquelles quelques espèces rares et/ ou protégées au niveau national (\*\*\*) ou régional (\*).

Les zones humides de la basse-vallée sont notamment favorables à l'Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*), au Flûteau rampant (*Baldellia repens*), au Scirpe à une écaille (*Eleocharis uniglumis*), au Jonc des chaisiers glauque (*Scirpus tabernaemontani*), au Troscart des marais (*Triglochin palustris*), à la petite Lentille d'eau sans racine (*Wolffia arrhiza*), la Renoncule divariquée (*Ranunculus circinatus*), la Berle érigée (*Berula erecta*)...

Sur les pelouses calcicoles, évoluent la Séslerie bleue (*Sesleria caerulea\**), l'Alisier de Fontainebleau (*Sorbus latifolia\*\**), le Céraiste visqueux (*Cerastium pumilum*), la Gentiane des marais (*Gentianella uliginosa\*\**), l'Épiaire droite (*Stachys recta*), la Spirée filipendule (*Filipendula vulgaris\**), le Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*), le Brome variable (*Bromus commutatus*), l'Orchis de fuchs (*Dactylorhiza fuchsii*)...

#### FAUNE

Les relevés entomologiques réalisés ont permis de recenser quelques espèces intéressantes tels le Criquet ensanglanté (*Stethophyma grossum*) dans les prairies humides et le Criquet des mouillères (*Euchorthippus declivus*) sur les coteaux calcaires. De nombreuses libellules dont 2 espèces rares, le Leste brun (*Sympecma fusca*) et l'Agrion nain (*Ishnura pumilio*) ont été recensées.

La richesse des eaux douces, principalement la Mue, rivière non polluée, présente des groupements des eaux douces (flore et faune) à peu près intacts. Ce cours d'eau est très intéressant pour ses populations de salmonidés.

La basse-vallée de la Seulles constitue par ailleurs une zone propice au frai du Brochet (*Esox lucius*) lors des débordements hivernaux.

La diversité des milieux qui composent cette zone est favorable à une avifaune variée.

Les fonds de vallées humides où canaux, mares, mégaphorbiaies et prairies humides composant le biotope sont fréquentés par les Rousserolles verderolle (*Acrocephalus palustris*) et effarvatte (*A. scirpaceus*), le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), le petit Gravelot (*Charadrius dubius*), le Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*), la Locustelle tachetée (*Locustella naevia*), les Bergeronnettes des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) et flavéole (*M. flava flavissima*), le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*), le Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*)...

Les coteaux à tendance calcaire, parfois occupés par de petits bois ou des friches sont le domaine de prédilection du Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), de la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), du Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), du Rouge-queue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), de la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*)...

Signalons que les sablières d'Esquay-sur-Seulles renferment une colonie fluctuante d'Hirondelles de rivage (*Riparia riparia*).

La vallée de la Mue renferme plusieurs cavités souterraines occupées par plusieurs espèces de chiroptères.

## **2.2.2 ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB)**

Cet acte a pour objet de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biotopes (ou "milieux de vie") indispensables à la survie d'espèces protégées, en application des articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1976 (code rural : art. L.211.1 et L.211.2 ; art. R.11.12 et suivants). Plus généralement, il peut également interdire, ponctuellement, les actions portant atteinte aux équilibres biologiques des milieux (au sens écologique d'habitats naturels telles que dunes, landes, pelouses...).

### **APPB « Basse vallée de la Seulles »**

#### PRESENTATION GENERALE DU SITE

La Seulles est une petite rivière qui prend sa source dans les bois de Jurques à 286 mètres d'altitude dans le centre du Calvados puis qui traverse le pré-bocage et le Bessin pour se jeter dans la Manche à Courseulles-sur-Mer. Elle s'écoule sur une longueur de 70 km, suivant un axe sud-nord avec une pente moyenne de 6.6 %. La Seulles passe progressivement d'un paysage de coteaux abrupts et de pré-bocage à un paysage de plaine dans le Bessin puis de marais arrière-littoral dans sa partie estuarienne. Dans la partie amont, elle coule sur des sols schistogréseux provenant des terrains briovériens du massif armoricain (substrat caillouteux et peu de limons) puis sur des couches détritiques de sables, galets et argiles en aval, formées au trias (ère secondaire).

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope concerne le lit majeur sur les communes de Creully, Amblie, Revières, Banville, Graye-sur-Mer et le lit mineur : de l'arrivée du bief au lieudit les trois rivières, entre les communes de Creully et Tierceville, à l'aval du franchissement de la RD93 jusqu'aux ponts de la RD12 à Graye-sur-mer franchissant les deux bras de la Seulles. Les communes riveraines de la zone délimitée sont : Creully, Tierceville, Amblie, Colombiers-sur-Seulles, Banville, Revières, Courseulles-sur-Mer et Graye-sur-Mer.

#### CRITERES PATRIMONIAUX MOTIVANT LA PROTECTION

La plaine alluviale humide et inondable de la basse vallée de la Seulles est une zone de choix pour la fraie du brochet (*Esox lucius*), espèce inféodée à ces milieux. Le milieu aquatique de la basse Seulles présente les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de vie, de nutrition, de reproduction, d'abri et de circulation du brochet.

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope protège contre toute atteinte les habitats spécifiques liés à la reproduction et à la croissance des juvéniles du brochet.

Cette espèce patrimoniale se reproduit en février-mars en déposant ses oeufs à l'abri des crues sur des zones submergées de grandes surfaces, dont la végétation herbacée drue sert également de support aux larves et dont les eaux peu profondes permettent un réchauffement rapide au printemps. Le retour au cours d'eau des jeunes brochetons intervient à la fin du printemps ; les nurseries sont constituées par des zones de bordures colonisées par une végétation aquatique immergée et suffisamment dense pour permettre la protection des jeunes. Après la première année, les brochets se tiennent dans des masses d'eau riches en végétation aquatique immergée et flottante ou à proximité d'abris permettant la chasse à l'affût. La capacité d'accueil en brochets d'un cours d'eau dépend de sa richesse en végétation aquatique qui fournit les postes d'affût, les territoires de chasse individuels, tout en limitant la compétition intraspécifique très active. Les différents stades de développement du brochet sont associés à des habitats particuliers (prairies, zones humides, végétation aquatique, frayères, nurserie, zone de croissance) dont la qualité et les surfaces conditionnent l'abondance en brochets. L'espèce est sensible à la qualité des eaux : une augmentation conséquente de la turbidité de l'eau, inhérente à des phénomènes d'eutrophisation, l'empêchera de chasser à vue et induira indirectement une réduction de la végétation aquatique.

#### GESTION

Le Conseil Supérieur de la Pêche est chargé de réaliser un suivi de l'évolution de la population du brochet sur la basse vallée de la Seulles. A cet effet, une évaluation a été réalisée au cours de l'année 2001 et une seconde évaluation devra être faite avant la fin de l'année 2006.

La réglementation qui accompagne l'arrêté préfectoral pris le 29 janvier 2002 est le suivant :

*Dans la portion du lit mineur, sont interdits :*

- les manœuvres hydrauliques qui auraient pour effet de réduire le débit du cours d'eau de juillet à septembre inclus,
- le recalibrage et l'approfondissement du lit mineur,
- la modification de tracé du cours d'eau.

*Les projets extérieurs nécessitant une intervention sur le lit mineur et les travaux impératifs d'entretien ou de restauration du cours d'eau sont soumis à examen.*

*Dans les secteurs du lit majeur, sont interdits :*

- le remblaiement de toute nature excepté les talus à haies ne modifiant pas le fonctionnement hydraulique du lit majeur,

- les plantations en plein à l'exception des plantations de haies à base d'essences végétales locales et caractéristiques de la forêt alluviale,
- le drainage de toute nature à l'exception des fossés existants,
- la création ou l'agrandissement de plan d'eau,
- le retournement des prairies inondables,
- toute construction quelle qu'elle soit à l'exception de la reconstruction à l'identique de bâtiments existants,
- toute obstruction du libre cours à l'écoulement des eaux dans les fossés,
- le curage et l'entretien des fossés du mois de février au mois de mai inclus.

Les travaux d'extension ou de création de talus à haies et les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants sont soumis à examen.

Les espèces végétales autorisées pour la constitution de haies dans les secteurs protégés du lit majeur sont : saule, aulne, frêne, érables, noisetier, charme, tremble, aubépine, orme et chêne.

### **2.2.3 SITE NATURA 2000**

La commune de Courseulles ne dispose pas de site Natura 2000 sur son territoire. Mais il existe 2 sites à proximité :

- Les Marais arrière-littoraux du Bessin (Zone Spéciale de Conservation),
- Les Anciennes carrières de la vallée de la Mue (Site d'Intérêt Communautaire).

### **2.2.4 ESPACES NATURELS SENSIBLES**

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

En sus de cette mission de conservation, les ENS ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites.

Ces Espaces Naturels Sensibles sont établis à l'initiative des conseils généraux des départements. Ils peuvent pour cela mettre en place une taxe spécifique : la Taxe des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) sur les permis de construire.

Les fonds alimentés par cette taxe servent alors à acquérir, restaurer, aménager et gérer les milieux naturels menacés. La propriété et la gestion de ces espaces peuvent échoir aux départements ou bien à une tierce partie conventionnée (association, conservatoire du littoral, etc.).

Une zone de préemption a été définie pour la coupure naturelle située entre Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer. Il s'agit d'un périmètre défini avec l'accord des collectivités locales, à l'intérieur duquel le Conseil Départemental est prioritaire pour procéder à des acquisitions foncières. Cette zone de préemption peut être déléguée au Conservatoire du littoral.

### 3 ANALYSE PAYSAGERE

#### 3.1 CONTEXTE JURIDIQUE ET DEMARCHE

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique.

Aujourd'hui et depuis le 8 Janvier 1993 la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages "remarquables par leur intérêts paysagers". L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de « paysages identitaires » d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

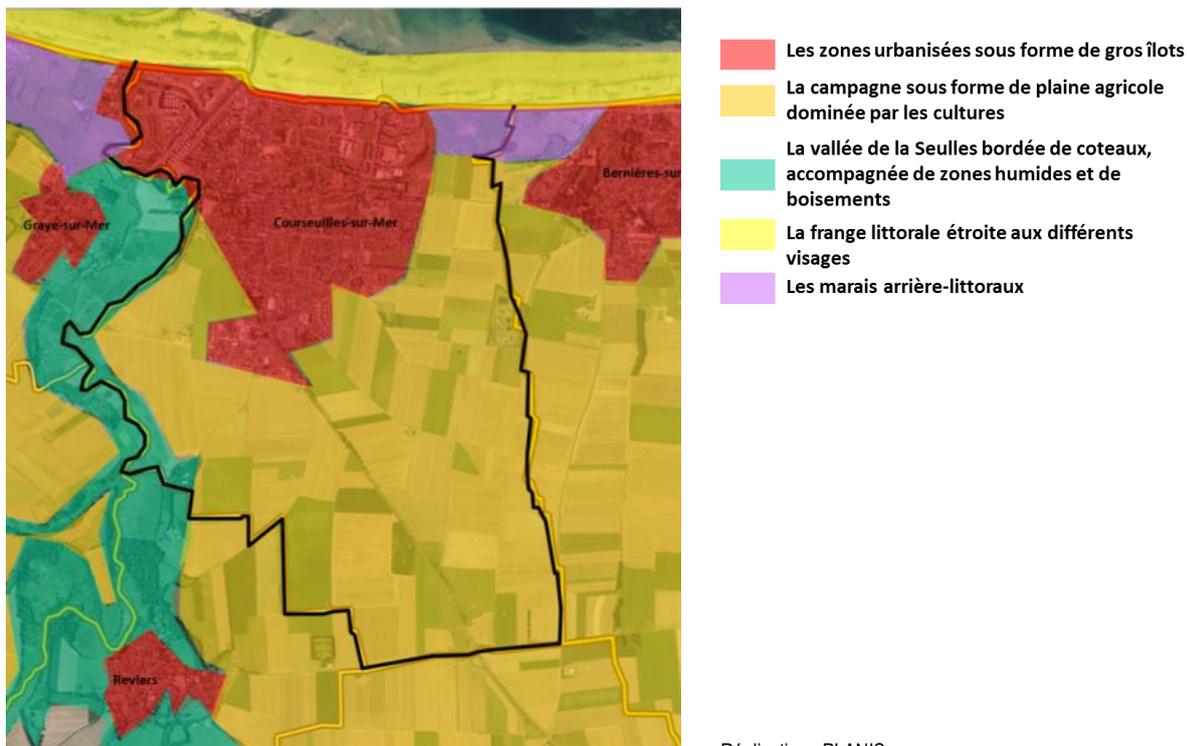
En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication. Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- Aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),
- Aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

#### 3.2 LES ENTITES PAYSAGERES

Compte-tenu du faible relief de la commune de Courseulles-sur-Mer, les perspectives sur les différents paysages sont peu visibles. Les ambiances paysagères, notamment liées à la végétation, permettent de distinguer 5 unités paysagères aux caractéristiques bien marquées. Elles sont localisées sur la carte ci-dessous.

**Cartographie des paysages de Courseulles-sur-Mer**



Réalisation : PLANIS

Les cinq unités paysagères identifiées sont les suivantes :

**1/ La frange littorale étroite aux différents visages**

Il s'agit d'une plage sablonneuse qui présente certains aménagements touristiques (plage du débarquement). Elle est caractérisée par :

- Un long cordon littoral aux ambiances contrastées : parfois sauvage, endigué, protégé, parfois aménagé, artificialisé et ponctué d'équipements structurants
- Un cordon littoral structuré par l'estuaire,
- Une accessibilité pas toujours visible,
- A l'Ouest, l'urbanisme et la densité de bâti impactent les relations visuelles à la mer,
- A l'Est, une digue protège la zone humide et permet une continuité piétonne vers Bernières-sur-Mer.



**2/ La campagne sous forme de plaine agricole dominée par les cultures**

Les caractéristiques de ce paysage sont les suivantes :

- Un plateau agricole dominant en pente douce vers la mer
- Une campagne dominée par les cultures
- Un cadre communal et des vues impactés par le manque de végétation
- Le front bâti des limites du bourg qui s'impose sur le paysage de plaine trop ouvert
- Un plateau victime de discontinuités et de mitage



**3/ La vallée de la Seulles bordée de coteaux, accompagnée de zones humides et de boisements**

La vallée de la Seulles marque la bordure Ouest de la commune et constitue une coupure au plateau.

Le fond de vallée est très encaissé sur une vingtaine de mètres de hauteur. Les coteaux sont ponctués de boisements de quelques boisements discontinus, et les zones humides dominent le fond de vallée.

Il s'agit d'un espace peu perceptible depuis Courseulles-sur-Mer (visible plutôt depuis Graye-sur-Mer) à fort potentiel environnemental (ZNIEFF, Arrêté préfectoral de protection de biotope).

<p>Vue sur la vallée de la Seulles et le plateau agricole de Courseulles sur mer depuis Graye-sur-mer</p>	
<p>Coteau en bordure de la vallée de la Seulles</p>	
<p>Boisement en bordure de la vallée de la Seulles</p>	

**4/ Les marais arrière-littoraux**

Il s'agit d'une dépression située entre les espaces bâtis de Courseulles-sur-Mer et de Bernières-sur-Mer, à l'arrière de la façade littorale. Cette dépression humide est parcourue de quelques fossés. Elle est constituée de prairies humides, encerclée par la digue au Nord, par la plaine agricole au Sud, et par l'urbanisation à l'Ouest et à l'Est.

Cet espace naturel est isolé par rapport aux espaces naturels de Courseulles et des autres communes voisines, mais il est considéré comme espace naturel sensible par le département (zone de préemption pour l'acquisition des parcelles de ce secteur). Par ailleurs, c'est un espace considéré comme une coupure d'urbanisation.



**5/ Les zones urbanisées sous forme de gros îlots**

L'espace urbanisé de Courseulles est caractérisé par une urbanisation concentrée sous forme d'un gros îlot, de la même manière que les communes voisines. Du fait du relief assez plat, et d'une mauvaise intégration des lisières du bourg, les transitions entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles sont généralement assez brusques.

Les différentes zones urbaines sont détaillées dans le chapitre A.4.1.



## 4 PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 4.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Mesure phare du Grenelle de l'Environnement, la Trame verte et bleue répond à une demande grandissante d'amélioration du cadre de vie, des paysages et de l'environnement :

- Au niveau écologique, la démarche vise à constituer un réseau écologique cohérent, pour favoriser le déplacement des espèces, de valoriser et de maintenir la qualité des habitats ;
- Au niveau paysager, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie, la qualité et la diversité des paysages, pour notamment favoriser un aménagement durable des territoires.

Pour bien comprendre la notion de Trame Verte et Bleue, il est nécessaire de donner quelques définitions. La Trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue (appelées aussi continuités écologiques) est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Imposée par les lois Grenelle 1 et 2, la Trame Verte et Bleue doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme. C'est-à-dire qu'il existe, par exemple pour les PLU, une obligation de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale, dit SCoT et les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, ou SRCE, ainsi que les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue.

La Trame verte rassemble les zones bénéficiant de mesures de protection, ainsi que les espaces naturels qui les relient, c'est-à-dire :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces protégés par le code de l'environnement ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés ci-dessus ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14 (bandes enherbées le long de certains cours d'eau et plans d'eau, projet de loi Grenelle II).

La Trame bleue est constituée des cours d'eau et des zones humides identifiés pour leur valeur biologique, au regard de la ressource en eau ou de leur patrimoine paysager. Elle comporte, entre autres :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 (de très bon état ou à restaurer) ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1 (objectifs de qualité et de quantité) ;
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux alinéas précédents.

Au titre de la Trame Verte et Bleue, il s'agit enfin de préserver les espaces de promenade et de loisirs et les milieux naturels à vocation paysagère et environnementale.

Courseulles-sur-Mer abrite une biodiversité et des paysages ordinaires potentiellement favorables aux continuités écologiques. Les éléments de la Trame Verte et Bleue locale ne deviennent pas protégés, mais sont identifiés comme des espaces importants pour le maintien de la biodiversité.

## 4.2 CONTINUITES ECOLOGIQUES DEFINIES PAR LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Les continuités écologiques ont été identifiées d'après le projet de SRCE et le SCoT du Bessin (étude ayant été réalisée avant le changement d'intercommunalité).

### 4.2.1 D'APRES LE SRCE DE BASSE-NORMANDIE

#### • Contexte

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE est l'outil régional de la Trame Verte et Bleue. Au titre de l'article L.371-3 du code de l'environnement, il doit identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et déterminer les enjeux en matière de préservation des continuités écologiques et des paysages. Son objectif est de proposer « un plan d'action stratégique et des outils adaptés », pour aider à une meilleure prise en compte de la démarche au niveau local.

Le SRCE de Basse-Normandie identifie, entre autres :

- Les enjeux régionaux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, dont 7 enjeux dits prioritaires ;
- Les continuités écologiques régionales ;
- Des objectifs par grands types de milieux ;
- Les actions prioritaires du plan d'action stratégique.

Ils sont à prendre en compte dans les PLU.

Le SRCE de Basse-Normandie est constitué de plusieurs pièces, parmi lesquelles l'atlas, le diagnostic et le plan d'actions donnent des indications sur les continuités écologiques à petite et à grande échelle. Elles expliquent aussi, par zone, les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Pour correctement décliner la démarche au niveau local, il convient de s'y référer.

#### • **Prise en compte du SRCE et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local**

Courseulles-sur-Mer est situé à la limite entre deux secteurs désignés par le SRCE :

- Le Pays du Bessin au Virois
- Le Pays de Caen

D'après le SRCE de Basse-Normandie, le Pays du Bessin au Virois comporte des réservoirs de biodiversité littoraux et humides d'intérêt régional, et des corridors écologiques terrestres et humides plus ou moins fonctionnels. Ils sont entrecoupés par des éléments fragmentants, tels que les zones bâties, d'une superficie supérieure à 10 ha.

Les éléments de la Trame Verte et Bleue de ce secteur sont suivants :

- **Basse vallée de la Seulles** : *vallée enserrée dans des coteaux calcaires, elle abrite un complexe de zones humides de fond de vallée d'un grand intérêt écologique. S'y retrouvent notamment les réservoirs de biodiversité de la basse vallée de la Seulles (ZNIEFF1, APPB), des coteaux calcaires de la Seulles (ENS14) ou des carrières d'Orival (APPB, RNR). Sur les coteaux calcaires, une gestion par pâturage y a été mise en place pour maintenir les espèces de pelouses comme la Raiponce délicate, protégée régionalement, et les nombreuses orchidées présentes. Le cours d'eau présente un intérêt régional du fait de la présence de frayères à brochet et du Saumon atlantique. Les boisements abritent également des gîtes d'hibernation de chauves-souris. Ce complexe humide est directement connecté aux marais et dunes de Graye-sur-Mer.*
- **Les marais de Graye-sur-mer** (ZNIEFF1, CEL, ENS14) : *en lien avec la vallée de la Seulles, le complexe des marais et dunes de Graye sur Mer abrite plusieurs réservoirs de biodiversité. Les eaux de ruissellement approvisionnant la nappe phréatique permettent de créer des zones inondées correspondant aux exigences de l'avifaune sédentaire et migratrice. La richesse ornithologique constitue par ailleurs l'un des points forts du site. Certaines espèces de reptiles et d'amphibiens y sont particulièrement bien représentées comme le lézard des murailles et le Triton ponctué.*
- **L'entre plaine de Caen et Bessin** : *espace de transition vers la plaine de Caen à l'Est, ce secteur est traversé par la Seulles qui matérialise une continuité nord-sud. On retrouve au sud-ouest un secteur riche en maillage bocager, tandis que le reste de l'espace se fragilise de plus en plus à la faveur de l'agrandissement des parcelles agricoles et de la destruction des milieux annexes.*

Toujours dans le secteur du Pays du Bessin au Virois, les prairies permanentes cèdent la place aux cultures fourragères, cultures céréalières ou prairies temporaires. La trame bocagère, encore dense dans les années 70, a depuis fortement diminué, tant en linéaire de haies qu'en terme de connexions entre les haies.

« Sur ce territoire, il est identifié un **enjeu fort de préservation des milieux relictuels** (milieux remarquables de petite superficie qui se sont maintenus en raison des conditions extrêmes de milieux telles que sols maigres, pentes très fortes... et qui ne

*présentent pas de valeur agricole) que constituent les coteaux calcicoles (près maigres sur sol calcaire) dans le Bessin et les tourbières, landes et pelouses sur sol siliceux (acide) dans le pré-bocage et le bocage virois. Ces milieux constituent en général des réservoirs de biodiversité en raison de leurs caractéristiques. »*

*« En frange est du Bessin, en limite de la plaine agricole de Caen, il importe de **préserv**er ou de **créer des espaces interstitiels entre les parcelles**, comme par exemple des talus, bandes enherbées, haies ou bosquets. Ces espaces, nombreux auparavant lorsque la plaine était composée d'une mosaïque de cultures, constituent les uniques zones de refuge dans les paysages de plaine. »*

#### • **Éléments constitutifs des composantes terrestres, aquatiques et humides**

D'après le SRCE de Basse-Normandie :

*Trame Verte :*

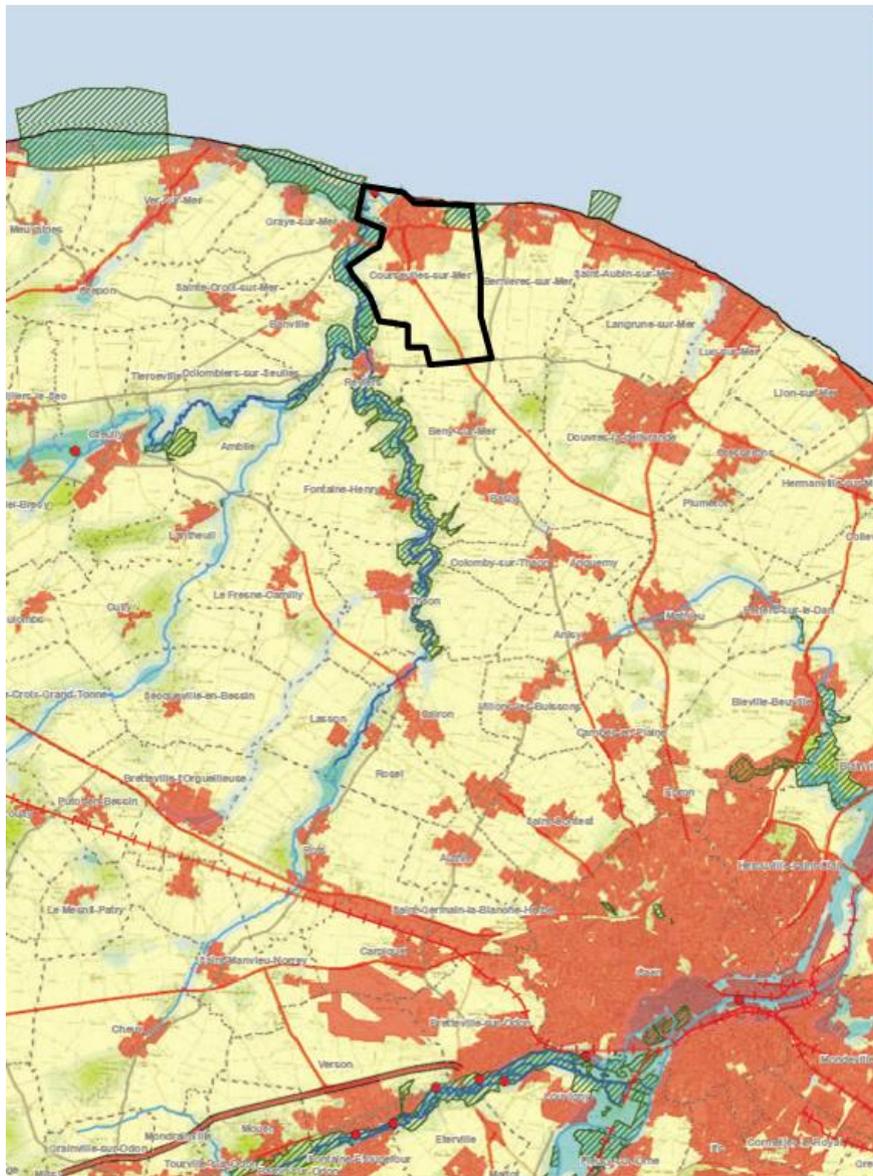
*« Cette zone est caractérisée par la présence de la vallée encaissée de la Seulles qui favorise la présence de coteaux calcaires d'intérêt, réservoirs de biodiversité de milieux ouverts. Par ailleurs, la bordure littorale montre un intérêt de continuité grâce à la présence de dunes et de marais arrière-littoraux, mais cette continuité se trouve fragmentée par la présence de secteurs urbanisés. »*

*Trame Bleue*

*« Le territoire abrite des réservoirs de biodiversité de cours d'eau en densité importante. Ainsi, les hauts bassins de la Druance, de la Souleuvre, de l'Odon et de la Vire sont intégralement classés en réservoirs de biodiversité.*

***De nombreux autres cours d'eau sont des corridors**, comme la Drôme, l'Aure, la Tortonne, la **Seulles** ou l'Odon. Ces linéaires matérialisent autant de continuités nord-sud. »*

# LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BASSE-NORMANDIE



## TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

- Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
- Réservoir de biodiversité de cours d'eau
- Corridor écologique de cours d'eau

### Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

#### Corridors

- Peu fonctionnels
- Fonctionnels

### Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Plaine cultivée ou zone non bocagère

- Corridors peu fonctionnels
- Corridors fonctionnels

## ELÉMENTS FRAGMENTANTS

- Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)
- Principaux points de conflits cours d'eau

#### Infrastructures linéaires :

- Autoroutes
- Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
- Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour
- Voies ferrées

- Limite de basses mers
- Limites communales
- Autres cours d'eau



Echelle 1/100 000 ème

En dessous de cette échelle, les résultats ne sont pas considérés comme valables

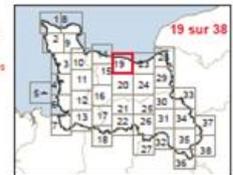


SRCE Basse-Normandie 2013

Réalisation : DERVENN - 2013

Sources : IGN Bd Carthage, IGN Bd Topo, DREAL BN, Région BN

CG3A, SUDL, CEN, CEL, GORIN, GRETIA, GMPL, ONEMA, CITE MC, ASSA, ASSA, CITE MC



Source : SRCE Basse-Normandie

#### 4.2.2 D'APRES LE SCOT DU BESSIN

La Trame Verte et Bleue de Courseulles-sur-Mer avait initialement été prise en compte dans le SCoT du Bessin.

Le SCoT du Bessin établit des grands niveaux de gestion des espaces et sites naturels, favorables à la démarche de Trame Verte et Bleue. Il s'agit :

##### 1/ De préserver les sites naturels :

- Les sites à valeur écologique majeure : les espaces règlementairement protégés (Natura 2000), les espaces d'inventaire et leurs différents dispositifs de protection (ZNIEFF), les espaces littoraux sensibles (espaces remarquables, coupures d'urbanisation) dans le cadre de l'application littorale,
- Les systèmes hydrographiques : les principales rivières et vallées (l'Aure, la Seulles, la Drôme, la Thue et la Mue), les marais hors Natura 2000,
- Les forêts et bosquets.

Les espaces d'exception demeurent inconstructibles à l'exception :

- De ne pas mettre en péril les fonctionnalités naturelles de ces espaces,
- Que des mesures compensatoires soient prises par la protection ou la création de nouveaux espaces.

→ Le SCoT a pour ambition et objectif de garantir leur protection, leur mise en valeur à travers plusieurs mesures qui sont à intégrer dans les documents d'urbanisme communaux. Elles concernent :

- La protection stricte des espaces remarquables et des éléments,
- La prise en compte des dispositifs règlementaires qui les instituent et les différents objectifs de préservation,
- La prise en compte et non mise en péril des fonctionnalités naturelles de certains espaces dans les aménagements et constructions futurs,
- La protection de la ressource en eau et des zones en relation avec eux (berges, zones humides, haies, talus) dans le but d'y préserver la qualité des eaux et des paysages,
- La protection des éléments naturels favorisant la bonne gestion des eaux (haies, talus).

→ Les autres formes d'urbanisation sont interdites dans ces espaces à l'exception des ouvrages et installations strictement nécessaires, à leur gestion, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole.

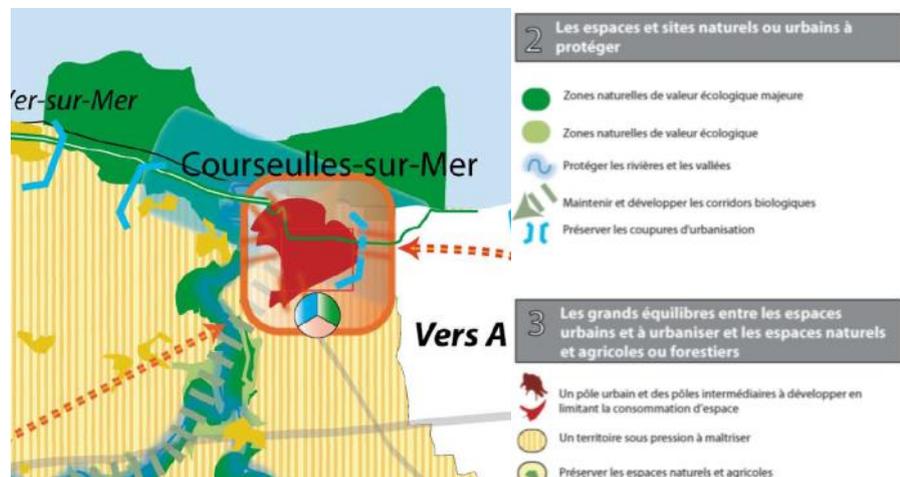
2/ De maintenir et développer les corridors biologiques composés d'éléments remarquables et protégés et des éléments du paysage en lien avec l'identité du territoire : Ils se composent à la fois de sites naturels et ensembles naturels remarquables et protégés ou non et d'éléments paysagers en lien avec l'identité du territoire (bocage, coteaux et fonds de vallées, zones humides, espaces verts urbains).

Certains corridors ont déjà été identifiés par le SCoT, ils sont :

- La vallée de la Vire, de la Drôme et de la Seulles,
- Les marais du Bessin,
- Les vallées de l'Aure et de l'Esque,
- La forêt de Cerisy.

→ Le SCoT a pour objectif de préserver ces continuités naturelles ou de permettre certains aménagements sous couvert d'une bonne prise en compte des continuités et de la mise en place de mesures compensatoires.

Le SCoT identifie une coupure d'urbanisation à préserver entre Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer.



Source : DOG, SCoT du Bessin, carte des orientations générales

## **4.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SCHEMATISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### **4.3.1 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION ET DE LA CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DE COURSEULLES-SUR-MER**

La méthode retenue pour identifier les continuités écologiques sur Anctoville-sur-Boscq se calque volontairement sur celle du SRCE de Basse-Normandie. Elle diverge néanmoins en raison de l'échelle de travail, qui est plus fine. Il a été nécessaire de transposer et de préciser les données du SRCE et du SCoT, pour adapter la démarche aux enjeux locaux du territoire.

Pour cela, le travail est essentiellement basé sur du SIG, plus précisément sur le logiciel de MapInfo, et se déroule en deux temps.

#### La première phase de travail : schématisation des continuités écologiques

Ces continuités écologiques sont schématisées dans le cadre du diagnostic :

- Pour la trame verte, les différents éléments et milieux naturels du territoire (haies, boisements, mares et vergers) sont identifiés à partir de la photographie aérienne de 2012.
- Pour la trame bleue, les tables SIG, provenant de la DREAL, permettent d'identifier rapidement les cours d'eau et les zones humides. Les données concernant les zones humides sont récentes, elles datent de janvier 2017.
- Puis les réservoirs de biodiversité constitués par les différentes zones d'intérêt environnementales sont ajoutés : ZNIEFF, sites NATURA 2000, arrêté de protection de biotope. Ces données sont également disponibles par le biais des tables SIG de la DREAL.
- Les éléments fragmentant sont ensuite délimités, à savoir les principales zones urbanisées et les axes de communication les plus fréquentés (routes nationales et départementales).
- Une fois que tous ces éléments sont identifiés, une zone tampon (ou matrice) est définie autour des éléments naturels : en général 50 mètres, distance plus faible pour les haies (15m). Ces zones de tampons doivent permettre de mieux visualiser la fonctionnalité des continuités (plus les zones tampons se touchent, plus la continuité sera fonctionnelle).
- A partir de tous les éléments précédents, les continuités écologiques sont schématisées par des flèches reliant des réservoirs de biodiversité, et empruntant les zones où les éléments naturels sont le plus connectés, sachant que les espèces éviteront les éléments fragmentant, tout en empruntant le plus court chemin (les espèces minimisent leur dépense d'énergie dans leur déplacement).

Cette première phase permet d'identifier des zones à enjeux : non-urbanisation de certains secteurs, maintien d'une coupure d'urbanisation... dans le but de préserver des continuités. Les études existantes sont évidemment prises en compte (SRCE, SCoT, les continuités identifiées sur les territoires voisins...) dans ce travail de schématisation.

#### La seconde phase de travail : identification des zones à enjeux

Des zooms sont effectués sur les zones à enjeux, notamment sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du zonage. Ces secteurs feront l'objet d'une visite de terrain. Ces visites de terrain serviront par la suite au travail de zonage, notamment dans certains choix à effectuer (exemple : privilégier le développement de tel secteur plutôt qu'un autre, ceci afin de tenir compte de la présence d'une continuité écologique majeure). Pour préserver les continuités écologiques existantes, il pourra également être proposé de protéger certaines haies.

Il est important de préciser que ce travail d'identification de la Trame Verte et Bleue reste très schématique car les espèces utilisant le milieu naturel sont très variées (oiseaux, grands mammifères, amphibiens) et utilisent donc l'espace naturel de manière différente pour leur déplacement. Notre méthodologie ne se destine pas à identifier les continuités de chaque espèce (nous ne réalisons pas d'étude précise pour chaque espèce), mais plutôt des continuités écologiques favorables au plus grand nombre d'espèces.

### 4.3.2 LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE COURSEULLES-SUR-MER

Les zonages de protection et les espaces protégés constituent des réservoirs de biodiversité potentiels. Les milieux naturels « ordinaires » (bocage, boisements, vallées, zones humides) du territoire sont quant à eux des corridors écologiques potentiels. Ils sont à considérer comme éléments de la Trame Verte et Bleue, au titre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

#### Les réservoirs de biodiversité

Sur Courseulles-sur-Mer présente des réservoirs de biodiversité qui sont concentrés en bordure Ouest de son territoire au niveau de la vallée de la Seulles. Certains réservoirs ne sont pas situés sur le territoire de Courseulles-sur-Mer, mais compte-tenu de leur proximité, ils ont été ajoutés à cette liste. Les réservoirs sont donc les suivants :

Les cours d'eau classés en Liste 1 / Réservoirs biologiques	Arrêté de Préfectoral de Protection de Biotope	Les périmètres de ZNIEFF de type 1	Les périmètres de ZNIEFF de type 2	Les sites NATURA 2000
La Seulles	- <u>Basse-Vallée de la Seulles</u>	- <u>Basse-vallée de la Seulles</u> - <u>Coteaux calcaires de la Basse-Seulles</u> - Mares et prairies arrière-littorales - Dunes et marais de Graye-sur-Mer	- <u>Vallée de la Seulles, de la Mue et de la Thue</u> - Platier rocheux du plateau du Calvados	- Marais arrière-littoraux du Bessin (ZSC) - Anciennes carrières de la vallée la Mue (SIC)

*Réservoirs soulignés = présents sur le territoire de Courseulles-sur-Mer*

#### Les sous-trames : les corridors écologiques

Deux groupes de sous-trames ont été identifiés : la trame verte et la trame bleue. C'est la combinaison de l'ensemble de ces sous-trames qui formera le réseau écologique du territoire.

La trame verte est constituée de :

- La sous-trame forestière : il s'agit de massifs forestiers de plus faible superficie composés d'essence diverses permettant aux espèces forestières d'accomplir l'ensemble de leur cycle de développement. Les boisements présentant ces caractéristiques sont quasi-absents sur Courseulles-sur-Mer. Seuls quelques îlots boisés sont présents en bordure de la vallée de la Seulles.
- La sous-trame bocagère : les haies bocagères ont été identifiées par la photographie aérienne de 2012. Elles sont quasi-absentes dans de paysage de plaine cultivée.
- La sous-trame de milieux relictuels: Ils correspondent aux milieux tels que les coteaux calcaires, les tourbières, landes et pelouses sur sols siliceux. Sur Courseulles-sur-Mer, quelques coteaux calcaires sont présents en bordure de la vallée de la Seulles.

La trame bleue est constituée de :

- La sous-trame aquatique : elle englobe les principaux cours d'eau (données de la DREAL). Sur Courseulles-sur-Mer, elle est uniquement représentée par la Seulles, et quelques fossés dans la zone de marais arrière-littorale à l'Est.
- La sous-trame humide : elle s'appuie sur les zones humides identifiées à partir des données de la DREAL (table SIG). Elles sont présentes dans la vallée de la Seulles et au niveau du marais arrière-littoral à l'Est de l'agglomération.

On pourra aussi évoquer la sous-trame « littorale », avec la présente de quelques dunes qui longent la bordure Nord du territoire.

### Les éléments fragmentaires

La commune est desservie par différents des axes majeurs (RD79, RD514, RD12) qui ont un fort impact sur le développement et fonctionnements du territoire. Elle comporte également une grande zone bâtie dense en bordure littorale au sein de laquelle la nature reste présente au sein des jardins et parcs. Ces routes et l'agglomération de Courseulles-sur-Mer (de même que celles de Bernières-sur-Mer et Graye-sur-Mer) sont à considérer comme des éléments fragmentaires, empêchant la libre circulation des espèces.

### Synthèse

Ainsi, la commune de Courseulles-sur-Mer présente des habitats d'intérêt écologique variables, en lien avec les entités paysagères du territoire :

- Les vastes espaces agricoles sont un élément identitaire du territoire. Ils occupent 60 % du territoire, mais ont un intérêt écologique faible, d'autant que le maillage bocager y est quasi-absent ;
- Les quelques zones boisées sont majoritairement situées au niveau des coteaux ;
- La vallée la Seulles, constituée de zones humides dans son fond et de coteaux calcaires sur ses abords, présente un intérêt écologique important.

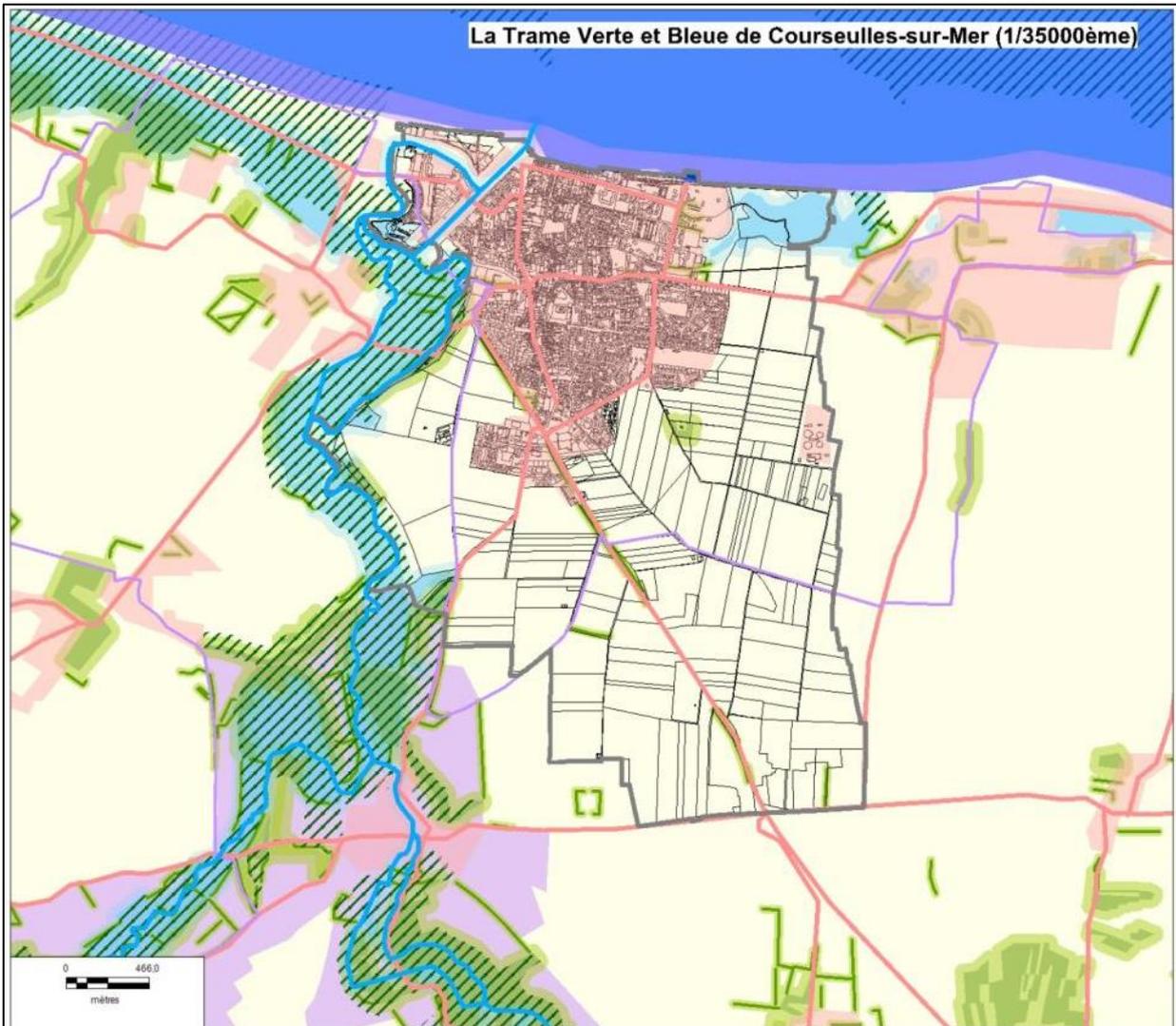
Le tout est fragmenté par des zones urbanisées d'assez grandes superficies et des axes routiers majeurs.

### **4.3.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SCHEMATISATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR COURSEULLES-SUR-MER**

En fonction de tous les éléments mentionnés précédemment, il a été réalisé la cartographie de la Trame Verte et Bleue sur la page qui suit. Cette carte permet de visualiser les zones fonctionnelles ou non pour le déplacement de la faune et de la flore :

- plus une zone sera de couleur verte et sans élément fragmentaire, plus elle sera fonctionnelle,
- et inversement, plus une zone sera de couleur vert clair à jaune, et présentera des éléments fragmentant, moins elle sera fonctionnelle.

Les continuités écologiques de la commune de Courseulles-sur-Mer sont schématisées sur la carte ci-après.



**Trame Verte**

Réservoirs de biodiversité avérés

Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, NATURA 2000)

Réservoirs de biodiversité potentiels

Boisements, parcs, vergers

Espace agricole

Corridors écologiques potentiels

Haies, alignement d'arbres

Continuités écologiques potentielles : milieux herbagers, bocagers et boisés reliés les uns aux autres dans un rayon de 50 m (25 m pour les haies), dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice verte)

Fonctionnelles

Peu fonctionnelles

**Eléments fragmentants**

Principales zones bâties et d'activités

Principaux axes routiers

**Trame Bleue**

Réservoirs de biodiversité avérés

Zones humides (DREAL 2013)

Corridors écologiques potentiels

Cours d'eau

Continuités écologiques potentielles : milieux humides reliés les uns avec les autres et/ou avec un cours d'eau dans un rayon de 50 m, dans lesquels les espèces peuvent circuler (matrice bleue)

Fonctionnelles

Peu fonctionnelles

Espace maritime

**Espaces à enjeux pour le paysage et le cadre de vie**

Chemin de randonnée, pistes cyclables

Façade littorale, site inscrit

Limite communale



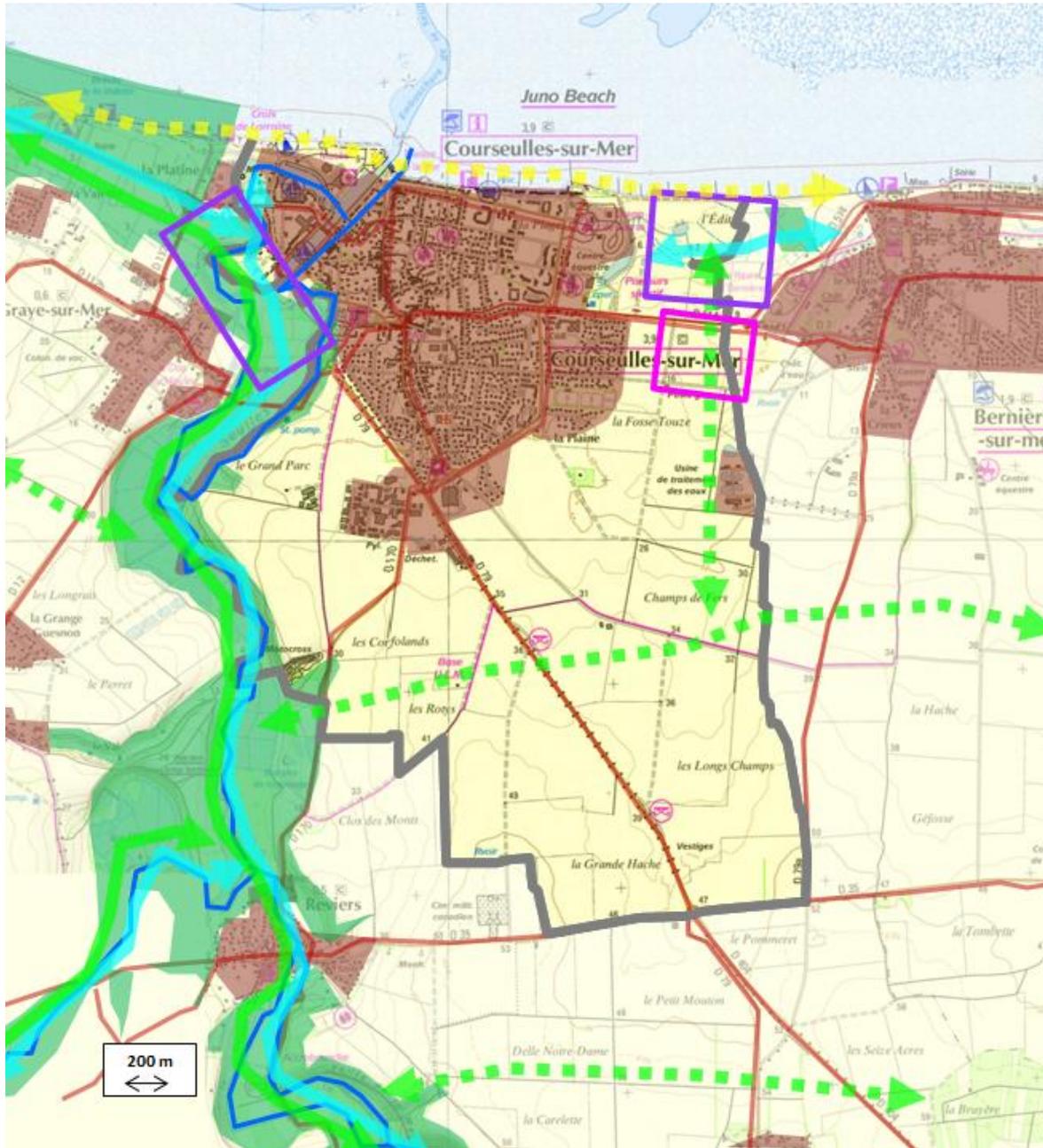
On y identifie :

- des continuités écologiques de milieux humides, dont le positionnement se calque sur les cours d'eau, les fonds de vallée, et les zones humides attenantes. Il s'agit des continuités les plus faciles à identifier ;
- des continuités écologiques terrestres qui sont plus difficiles à positionner, car les espèces faunistiques sont nombreuses (avifaune, mammifères...) et ont la capacité d'emprunter l'ensemble du territoire. Elles emprunteront néanmoins de façon privilégiée les secteurs où la végétation est la plus abondante (exemple : les secteurs où le maillage bocager est dense) et la plus diversifiée (exemple : les territoires de biodiversité remarquable tels que les boisements, les fonds de vallée), mais également les chemins bordés de haies qui permettent une circulation « dissimulée ». On notera également que les espèces emprunteront les plus courts chemins entre deux réservoirs de biodiversité (exemple : entre 2 boisements). A l'inverse, ces espèces éviteront (mais pas complètement) les secteurs urbanisés (éléments fragmentant). Par ailleurs, selon les espèces, les passages empruntés sont variables d'une espèce à l'autre, voir changeants dans le temps. C'est pourquoi à la légende de « continuité écologique terrestre », il est ajouté la mention de « majeur » mais également de « présumée ». On notera, que la trame bleue sert très souvent de support à la trame verte, c'est pourquoi les deux continuités se superposent régulièrement.

Les principaux axes routiers et les principales zones urbanisées attenantes forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). La proximité ou le croisement d'éléments fragmentant avec les continuités écologiques a permis d'identifier les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (rectangles roses sur la carte ci-après) afin de maintenir les continuités écologiques existantes (coupure d'urbanisation entre Courseulles-sur-Mer et Bernières-sur-Mer) ;
- Des secteurs à enjeux de continuité écologique pour les milieux humides (rectangles violets sur la carte ci-après) où le développement de l'urbanisation devra être limité si possible aux enveloppes existantes et devra éviter d'empiéter sur les secteurs humides (vallée de la Seulles, dépression arrière-littorale à l'Est de Courseulles-sur-Mer).

**Schématisation des continuités écologiques de Courseulles-sur-Mer**



- Territoire de biodiversité remarquable
- Territoire de biodiversité ordinaire
- Continuités écologiques terrestres majeures
- Continuités écologiques terrestres mineures ou présumées
- Continuités écologiques de milieux humides majeures
- Continuités écologiques présumées (car fragmentées) de milieux littoraux
- Obstacle créant une rupture dans la continuité écologique
- Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide
- Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques existantes

Source : PLANIS

#### 4.3.4 ZOOMS SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Il s'agit ici de réaliser un travail fin sur les secteurs identifiés à enjeux, mais aussi d'identifier les continuités écologiques dans les secteurs susceptibles d'être urbanisables, à savoir les autour des bourgs les plus structurés.

Un zoom est ainsi réalisé sur chacun de ces secteurs. Pour chacun de ces zooms, la légende est la même que celle de la cartographie de la Trame Verte et Bleue. Elle est reportée ci-après. A travers ce travail, des secteurs à enjeux sont également identifiés.

#### • Légende



Trame Bleue	Trame Verte	
↔	↔	Continuités écologiques majeures (dont celles identifiées par le SCoT)
⋯↔	⋯↔	Autres continuités écologiques présumées

#### Des secteurs à enjeux :

- Secteur à enjeux de continuité écologique pour le milieu humide
- Secteur à préserver de l'urbanisation pour maintenir les continuités écologiques existantes

*Remarque : les flèches représentées sur les cartes qui suivent, s'appuient d'une part sur les principaux éléments naturels (zones humides, haies, boisements...), d'autre part en prenant en compte que les espèces se déplacent en utilisant le moins d'énergie possible, et donc en empruntant les plus courts chemins, mais aussi en tenant compte que les espèces éviteront les éléments fragmentants. Ces flèches ont été tracées en prenant en compte les éléments naturels et les zones tampons qui les entourent (environ 50 m) : plus les zones tampons sont connectées entre elles, plus les déplacements des espèces sont favorisés.*

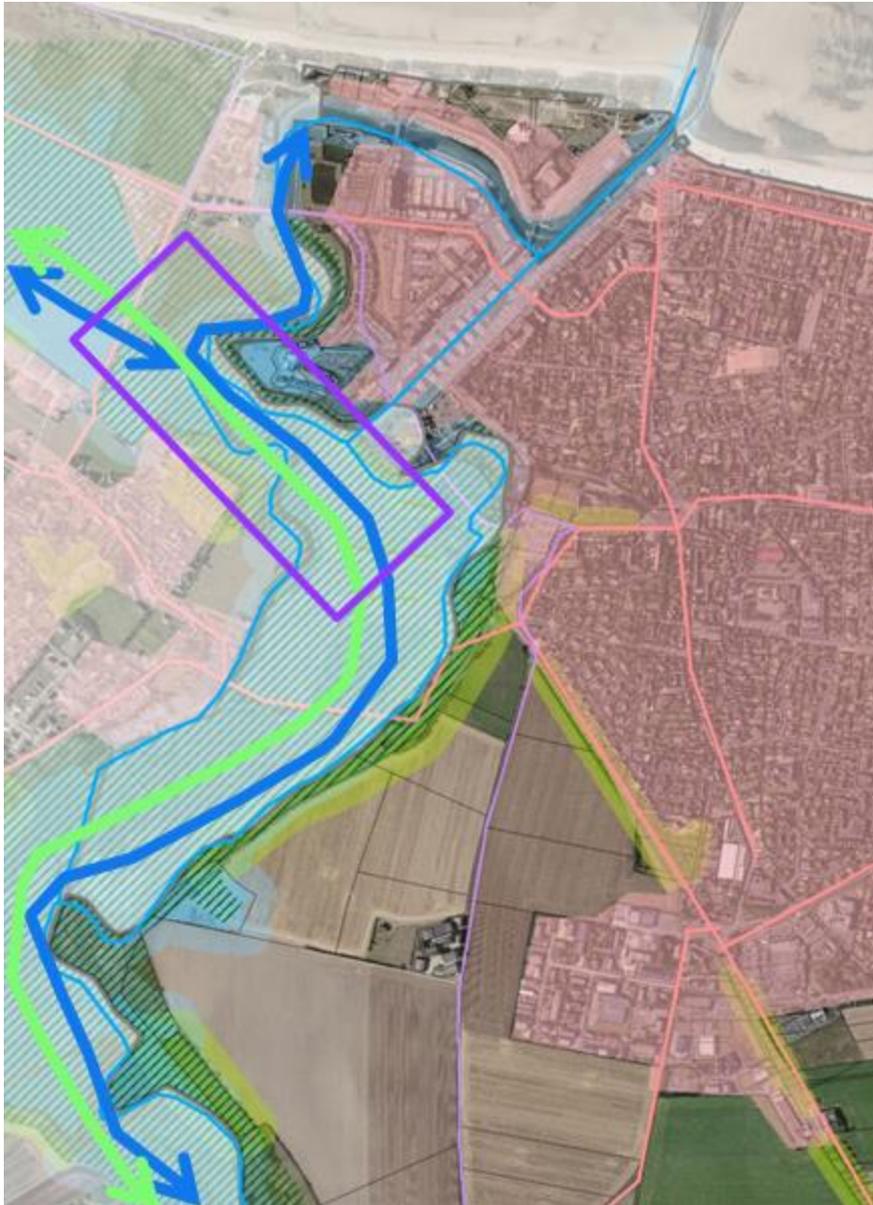
Il a ainsi été déterminé :

- des continuités écologiques majeures : il s'agit des continuités qui vont relier les principaux réservoirs de biodiversité, celles qui sont assez facilement identifiables grâce à la présence d'éléments naturels assez dense. Elles sont notamment représentées par des flèches continues. Ces continuités intègrent celles identifiées par le SCoT.
- Les autres continuités écologiques, qualifiées de « présumées » ou « mineures », sont des continuités supposées, moins « évidentes » que les précédentes. Elles sont représentées par des flèches discontinues. Les espèces ont la capacité d'utiliser l'ensemble du territoire, mais de façon différenciées selon les espèces : certaines vont privilégier les milieux ouverts, d'autres les milieux abrités (haies...).

L'ensemble des continuités écologiques représentées par des flèches doivent en premier lieu aider à comprendre les déplacements généraux des espèces dans le milieu naturel, notamment vis-à-vis des éléments fragmentants. Elles ont permis d'identifier certains secteurs à enjeux.

### Zoom sur la vallée de la Seulles

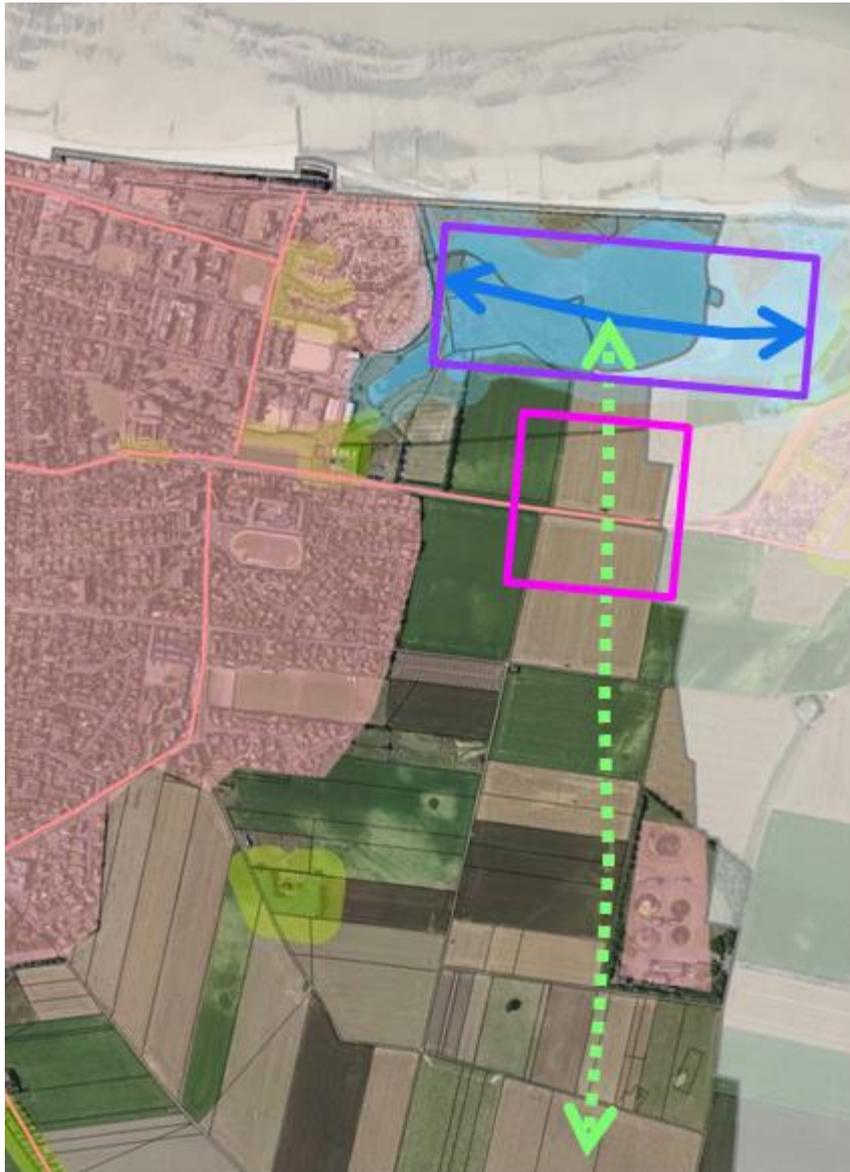
L'Ouest du territoire de Courseulles-sur-Mer est bordé par la vallée de la Seulles, qui correspond à la principale continuité écologique, à la fois aquatique et terrestre, de ce secteur, d'autant plus qu'il s'agit d'un réservoir de biodiversité important (ZNIEFF, APPB...), où se côtoient différents types de milieux (boisements, zones humides, prairies, coteaux calcaires). Cette continuité se prolonge vers Graye-sur-Mer (à l'Ouest) qui présente un site Natura 2000 (marais arrière-littoraux du Bessin). Ce secteur est à préserver de toute urbanisation.



Réalisation : PLANIS

### Zoom sur la zone de l'Edit

A l'Est de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, se trouve une petite zone de marais arrière-littoral (secteur de l'Edit), coincée entre deux zones urbanisées (Courseulles-sur-Mer à l'Ouest et Bernières-sur-Mer à l'Est). Une petite zone dunaire vient la limiter au Nord avant la mer, et elle s'ouvre au Sud vers la plaine agricole. Il s'agit d'une coupure d'urbanisation à maintenir d'une part pour privilégier les déplacements Nord-Sud des espèces notamment entre la plaine agricole et la zone de marais, d'autre part afin de préserver cette zone humide qui est susceptible d'accueillir une faune spécifique (avifaune, amphibiens). On notera cependant que la présence de la RD514 qui relie Courseulles-sur-Mer à Bernières-sur-Mer, agit comme une fragmentation, à laquelle s'ajoute la très faible densité d'éléments naturels (haies) de la plaine cultivée. C'est pourquoi, ce secteur n'a été identifié que comme continuité écologique présumée (flèche verte tiretée) : les déplacements des espèces sont perturbés et sans doute de faible importance.



Réalisation : PLANIS

### **Zoom sur le secteur de la future ZAC St-Ursin**

Le Sud de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer est caractérisé par la présence d'une plaine agricole où les éléments naturels sont quasi-absents. De ce fait, les déplacements des espèces y sont très peu favorables, bien qu'il puisse être présumé un déplacement Ouest-Est entre la vallée de la Seulles et la plaine agricole à l'Est pour certaines espèces (avifaune, grands mammifères...). Le projet de ZAC est localisé en confortement de la zone urbanisée de Courseulles-sur-Mer, et n'est pas placée sur un secteur de continuité écologique.



Réalisation : PLANIS

## 5 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Courseulles-sur-Mer est caractérisé par un paysage aux unités très marquées constitué par :

- La zone urbanisée dense du bourg de Courseulles-sur-Mer, sur la partie Nord-Ouest,
- La plaine agricole sur la partie Sud du territoire,
- La vallée de la Seules en bordure Ouest,
- La frange littorale étroite,
- Les marais arrière-littoraux situés au Nord-Est.

Les différents risques naturels recensés sont :

- des zones inondables,
- des risques de remontée de nappe,
- des risques de submersion marine (PPRL Bessin en cours d'élaboration),
- des chutes de blocs,
- des retraits et gonflements des argiles.

La présence de la vallée de la Seules sur la bordure Ouest du territoire communal apporte une diversification et un intérêt écologique, faunistique et floristique qui a engendré une reconnaissance environnementale de ce milieu et des mesures de protection :

- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 :
  - o Basse vallée de la Seules
  - o Coteaux calcaires de la Basse Seules
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :
  - o Vallées de la Seules, de la Mue et de la Thue
- Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie (APPB) :
  - o Basse vallée de la Seules

L'ensemble des zones de risques et des zones d'intérêt environnemental se superposent essentiellement dans la vallée de la Seules, et dans une moindre mesure dans la dépression humide arrière-littorale située à l'Est du bourg de Courseulles-sur-Mer.

La commune dispose de nombreuses zones prédisposées à la présence de zones humides présents là aussi dans la vallée de la Seules et la dépression arrière-littorale.

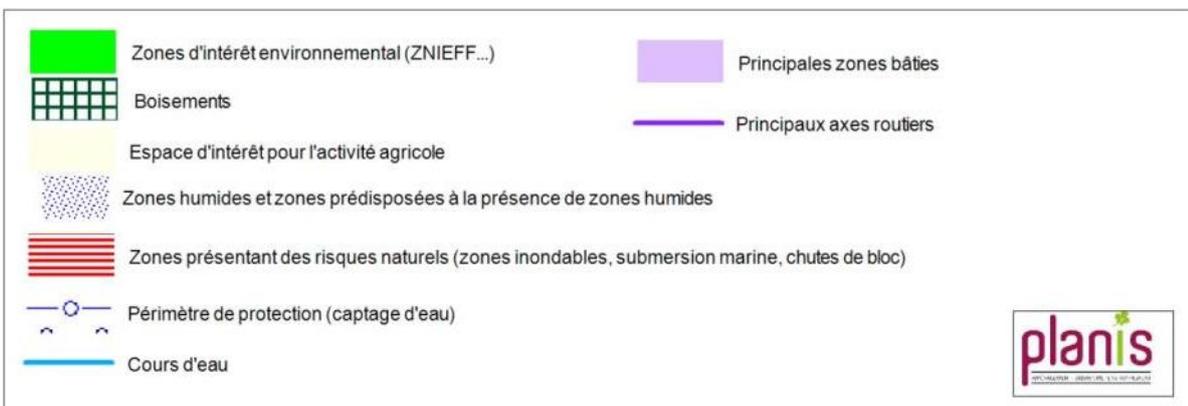
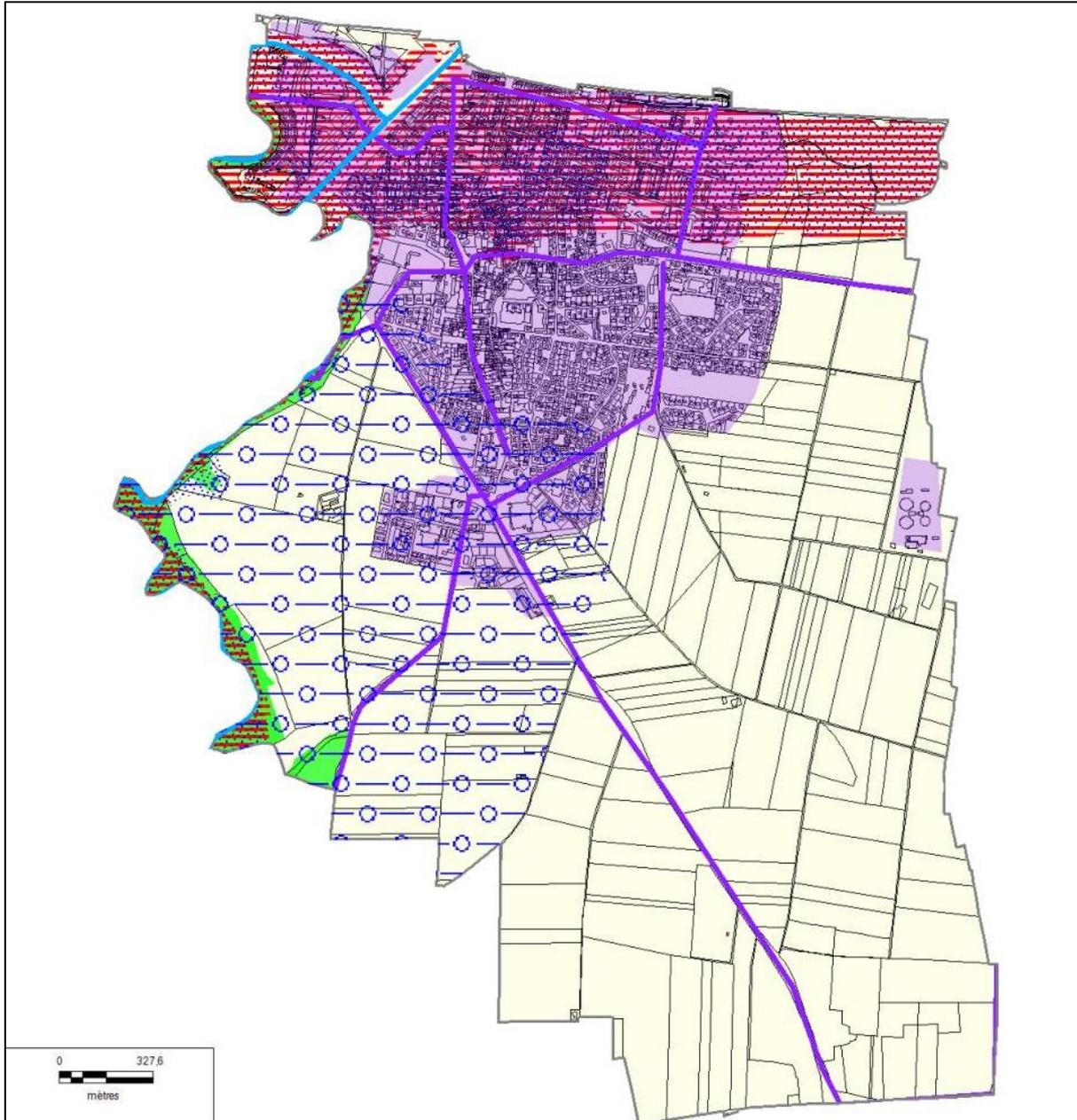
Par ailleurs, le territoire présente quelques petits boisements, mais ceux-ci sont peu significatifs. Ils sont situés dans des secteurs à fortes pentes, sur les coteaux de la vallée de la Seules.

La grande majorité du territoire a un moindre intérêt environnemental en comparaison de la vallée de la Seules et de la dépression arrière-littorale, et est plutôt vouée à l'activité agricole. Ce secteur agricole est caractérisé par un paysage très ouvert du fait de la quasi-absence de haies.

La commune est concernée par des périmètres de protection pour l'alimentation en eau potable, avec les forages dits de La Fontaine aux malades au Nord-Ouest du territoire.

Ainsi, le territoire de Courseulles-sur-Mer comporte de nombreux secteurs à enjeux qu'il faudra prendre en compte dans les projets d'urbanisation.

### Synthèse de l'état initial de l'environnement



## 6 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

### 6.1 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit ici de dégager les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de nouveau document, correspondant à un « scénario au fil de l'eau ». Pour ce faire, il est nécessaire de s'appuyer sur les tendances passées. On pourra notamment se référer au chapitre A.5.1 sur l'analyse de la consommation d'espace.

L'analyse de l'état initial de l'environnement fait apparaître différentes tendances d'évolution par rapport à l'état actuel, qui sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématique	Situation actuelle	Tendance
<b>Caractéristiques physiques et risques naturels</b>		
<b>Géologie</b>	- Un sous-sol à dominante calcaire	/
<b>Topographie</b>	- Une topographie qui compartimente le territoire (vallée de la Seulles, plateau agricole, marais de l'Edit, zone arrière-littorale en dépression)	/
<b>Hydrographie</b>	- Peu de cours d'eau - La Seulles borde la limite Ouest de la commune	/
<b>Zones humides</b>	- Des zones humides concentrées dans la vallée de la Seulles et le marais de l'Edit	Tendance générale de disparition des zones humides
<b>Ressources en eau (AEP)</b>	- Présence de forages en bordure Ouest du territoire, qui sont exploités pour l'AEP. Ils disposent de périmètres de protection. Les analyses d'eau montrent des dépassements de la valeur des nitrates, qui oblige à un mélange avec des eaux d'une autre collectivité - L'eau distribuée aux habitants de Courseulles-sur-Mer provient du syndicat de production RésEau.	Stabilisation de la valeur des nitrates Extension de l'urbanisation en partie dans le périmètre éloigné Augmentation du volume d'eaux à distribuer avec l'augmentation du nombre d'habitants
<b>Eaux de baignade</b>	- Eaux de baignade de qualité excellente	Amélioration sur le long terme observée
<b>Eaux des zones conchylicoles</b>	- Concernant les huîtres et les moules, les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe	/
<b>Eaux usées</b>	- Les eaux sont envoyées à la station d'épuration de Bernières, située sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Sa capacité nominale est de 97000 EH et de 16400 m <sup>3</sup> /j. Le volume journalier moyen traité en 2015 était de 4231 m <sup>3</sup> .	Augmentation du volume des eaux usées à traiter avec l'augmentation du nombre d'habitants, que la station d'épuration est en mesure de traiter car elle dispose d'une capacité résiduelle importante
<b>Climat</b>	- Climat océanique	Changement climatique à l'échelle globale qui peut avoir des répercussions au niveau local
<b>Qualité de l'air</b>	- Une qualité de l'air assez bonne grâce à la proximité de la mer et à l'absence d'industrie lourde sur le territoire	Une augmentation future du nombre d'habitants peut entraîner une augmentation de l'utilisation des véhicules et des appareils de chauffage, entraînant une plus grande quantité de rejets de particules polluantes
<b>Energie</b>	- Projet d'un parc éolien en mer	Augmentation de la part des énergies

		renouvelables
<b>Nuisances sonores</b>	- Nuisances sonores liées à la circulation routière et aux zones d'activités	Augmentation des nuisances sonores avec l'augmentation future de la population (augmentation du nombre de véhicules)
<b>Risques naturels</b>	- Présence de risques d'inondation, de submersion marine et de remontée de nappe, concentrés dans la zone arrière-littorale (y compris urbanisée) et dans la vallée de la Seulles	Mauvaise gestion des risques par la non prise en compte d'une partie de ceux-ci (Les zones de submersion marine n'étaient pas prises en compte dans le document d'urbanisme antérieur), pouvant engendrer des accidents
<b>Milieu naturel / Paysage / Continuités écologiques</b>		
<b>Végétation</b>	- Eléments naturels très peu présents, en lien avec une activité agricole intensive représentée par de très nombreuses cultures - Les éléments naturels se concentrent dans la vallée de la Seulles et le marais de l'Edit : ils apportent de la diversité au territoire	Diminution des éléments naturels Banalisation de la biodiversité
<b>Milieux sensibles</b>	- Les zones d'intérêt environnemental se concentrent dans la vallée de la Seulles : ZNIEFF, APPB - Proximité d'un site Natura 2000 présent sur Graye-sur-Mer	Préservation des milieux naturels sensibles de la vallée de la Seulles grâce à la protection APPB existante
<b>Paysage</b>	- Des paysages aux caractéristiques bien marquées, le plus souvent sans transition	Accentuation des limites entre unités paysagères
<b>Trame Verte et Bleue</b>	- Une faible continuité écologique (peu d'éléments naturels) sur le territoire communal, hormis dans la vallée de la Seulles	Diminution des continuités écologiques (déjà faibles) en lien avec la diminution des éléments naturels
<b>Autres :</b>		
<b>Ressource agricole</b>	- Une activité agricole qui a besoin de superficies suffisantes pour vivre	Diminution de la superficie en terres agricoles au profit de zones à urbaniser
<b>Consommation de l'espace</b>	- De nombreuses surfaces consommées depuis l'application du PLU (13,6 ha consommés entre 2005 et 2015) - Des zones d'habitat diffus qui se densifient	Poursuite de la consommation de l'espace liée à une demande croissante d'installation de nouveaux habitants sur la commune

Dans le cadre d'un document d'urbanisme, la meilleure façon d'appréhender l'évolution du territoire concerné est d'analyser ce qui s'est passé sur les dernières années en termes d'évolution de la population, de nombre d'habitations et de consommation d'espace.

La commune de Courseulles-sur-Mer a vu son nombre d'habitants augmenter de 335 personnes entre 1999 (3886 habitants) et 2013 (4221 habitants), soit une évolution de +0,59% par an.

L'analyse de la consommation d'espace (chapitre A.5.1) montre une consommation de 7,33 ha sur une période de 10 ans (entre 2005 et 2015), soit 0,73 ha /an. Sur la période 1999 à 2013, cela correspondrait à une consommation d'environ 10,22 ha. La densité de logements construits entre 2005 et 2015 est assez élevée puisque 453 logements ont été construits sur 7,33 ha, soit 62 logements / ha. On précisera que sur les 7,33 ha consommés, 5,4 ha étaient en dents creuses et 1,92 ha en extension. Par ailleurs, pour obtenir une densité de logements aussi élevée, une partie des constructions ont été réalisées par le biais d'immeubles à plusieurs étages.

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender l'évolution communale à l'échéance 2025 en termes de constructions supplémentaires et de superficie à urbaniser en cas de maintien de l'évolution de population actuelle, et en tenant compte de la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage (2,21 personnes par ménages en 1999 contre 1,9 en 2013), avec un taux de 1,8 personnes par ménage en 2025.

En maintenant la même évolution de la population (+0,59 % par an), alors la population pourrait atteindre 4530 habitants en 2025 (soit +309 habitants). En prenant une taille de ménages de 1,8 personnes par foyer, alors cette augmentation de population

représenterait 296 nouvelles constructions pour 2025, nécessitant une consommation d'espace de 8,8 ha en prenant en compte la consommation moyenne de 0,73 ha par an (ou bien 4,8 ha si on tient compte de la densité d'une densité de 62 logements/ha).

**Scénario au fil de l'eau à l'horizon 2025 : Croissance de 0,59% / an**

Année	1999	2013	2025
Nombre d'habitants	3 886	4 221	4 530
Evolution annuelle de la population (en %)		+ 0,59 %	+ 0,59%
Gain de population		+ 335	+ 309
Nombre de résidences principales total	1 756	2 221	2 517 (= nb. hab. / taille ménage)
Taille des ménages	2,21	1,9	1,8
Nombre de résidences principales supplémentaires		+ 465	+ 296
Superficie consommée (en ha)		7,33	8,8

Cependant, un autre paramètre est à prendre en compte sur Courseulles-sur-Mer. Il s'agit de la part des résidences secondaires. En effet, la commune dispose au total de 5501 logements (en 2013) dont 53% de résidences secondaires (soit 2914 logements). Ainsi, si 53% des logements construits sont voués à des résidences secondaires, alors le nombre de constructions supplémentaires nécessaires pour obtenir le nombre d'habitants permanents attendus serait d'environ 590 nouvelles constructions pour 2025.

**Il est à noter que Courseulles-sur-Mer est assez exemplaire en termes de consommation de l'espace et de densité, aux vues du nombre d'habitation et de population accueillie. En effet la superficie consommée (7,33 ha) est assez faible compte-tenu de la forte augmentation de résidences principales et de population. Ceci a été possible grâce à 2 paramètres : l'urbanisation en densification, et la construction d'immeubles à forte densité de logements. Cette façon d'urbaniser serait à poursuivre.**

Cependant, toute évolution de population (et notamment d'augmentation) doit faire réfléchir à l'implication que cela va engendrer en termes d'équipements (écoles, réseaux, besoins en eau, gestion des déchets), mais aussi en termes de gestion des eaux pluviales liée à l'imperméabilisation des sols, de gestion des risques, d' incidences sur le milieu naturel....

S'agissant des impacts sur l'environnement en cas de maintien d'une évolution « au fil de l'eau », on pourrait aboutir aux tendances suivantes :

- La non prise en compte des risques naturels vis-à-vis des données récentes (Plan de Prévention des Risques Littoraux en cours), pouvant engendrer des risques pour la population ;
- Une mauvaise adaptation de l'offre en constructions vis-à-vis de la demande en perpétuelle évolution ;
- La non-possibilité de mise en œuvre de certaines techniques d'énergie renouvelable du fait d'un règlement non adapté ;
- Une mauvaise appréhension des besoins de la population (services, besoins en eau, gestion des déchets...), pouvant induire des problématiques de qualité de l'eau ou d'approvisionnement en eau ;
- Une aggravation des nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air...);
- ...

**Pour ce faire, la commune de Courseulles-sur-Mer se doit de maîtriser son développement et d'analyser au mieux les choix stratégiques possibles. La révision du PLU est l'occasion de mieux appréhender ces choix.**

## 6.2 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

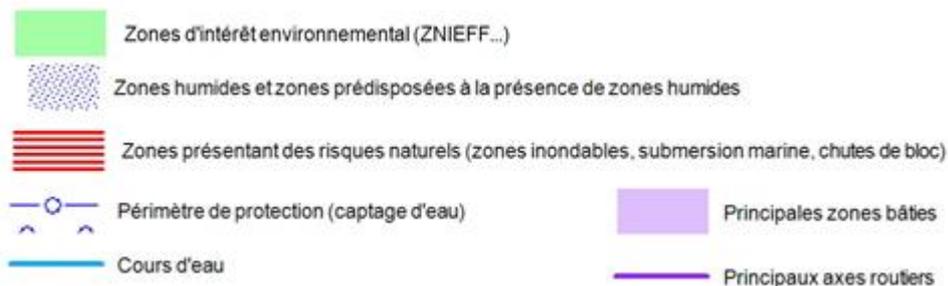
Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux secteurs qui pourraient être touchées par l'urbanisation future.

Une fiche a été réalisée pour chacune de ces zones. Les secteurs étudiés sont ceux qui présentent une structure suffisante pour pouvoir accueillir un développement (voirie, nombre et densité d'habitations existantes) et ne présentant pas de contraintes particulières d'accès (éviter tout nouvel accès sur des routes départementales).

Pour chaque secteur, la localisation des éventuelles extensions ont été étudiées en fonction des différentes contraintes présentes (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental). Une visite de terrain a permis de compléter ces éléments.

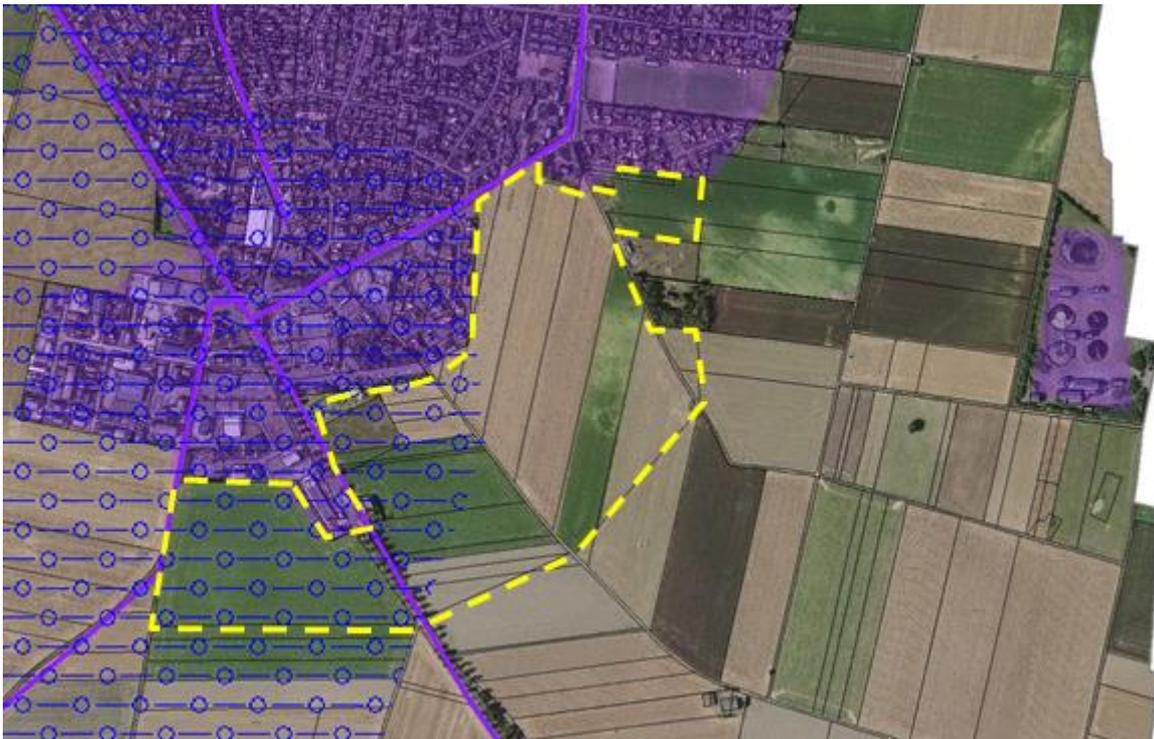
Ces données ont servi d'aide à la décision dans les choix à faire par les communes sur les secteurs à urbaniser.

La légende, commune à toutes les fiches, est présentée ci-après.



**Secteur au Sud de l'agglomération (ZAC Saint Ursin et zone d'activités) :**

- Secteurs susceptibles d'être urbanisés
  - o Zone au Sud-Est de l'agglomération (zone entourée en jaune sur la figure ci-dessous), venant en confortement de zones urbanisées, pour accueillir de l'habitat et des équipements
  
- Caractéristiques environnementales / Contraintes :
  - o Pas de risques signalés
  - o Pas de zone d'intérêt environnemental (absence de ZNIEFF...)
  - o Présence d'un périmètre de protection AEP de type « éloigné » en partie Ouest
  - o En dehors des continuités écologiques identifiées dans le chapitre sur la Trame Verte et Bleue
  
- Description des parcelles concernées :
  - o Parcelles à usage agricole, cultivées en céréales, betteraves...
  - o Absence d'éléments naturels hormis l'alignement d'arbres le long de la RD79
  - o Présence d'une desserte agricole



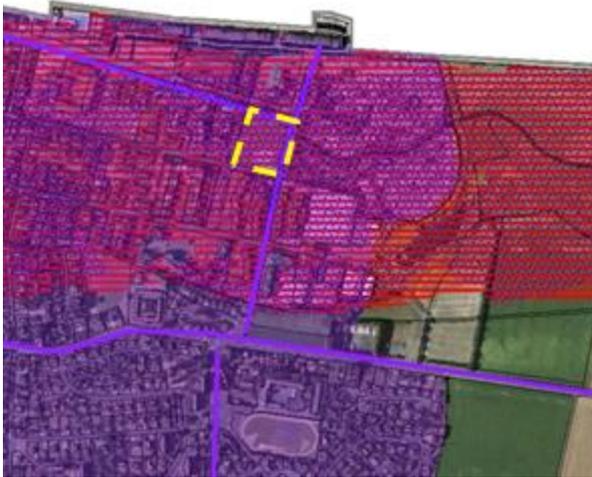
**Secteur en dent creuse le long de la RD514 :**

- Secteurs susceptibles d'être urbanisés
  - o Dent creuse le long de la RD514
  
- Caractéristiques environnementales / Contraintes :
  - o Pas de risques signalés
  - o Pas de zone d'intérêt environnemental (absence de ZNIEFF...)
  - o En dehors des continuités écologiques identifiées dans le chapitre sur la Trame Verte et Bleue
  
- Description des parcelles concernées :
  - o Parcelle en prairie, enclavée
  - o Présence de haies arbustives en limites Nord et Est



**Secteur du terrain de jeu :**

- Secteurs susceptibles d'être urbanisés
  - o Zone au Nord-Est et au sein de l'agglomération
  
- Caractéristiques environnementales / Contraintes :
  - o Risques de submersions marines signalés (inconstructibilité prévue au projet de PPRL)
  - o Pas de zone d'intérêt environnemental (absence de ZNIEFF...)
  - o Faible prédisposition à la présence de zones humides
  - o En dehors des continuités écologiques identifiées dans le chapitre sur la Trame Verte et Bleue
  
- Description des parcelles concernées :
  - o Parcelle apparaissant comme un « terrain vague » qui sert de parking, de terrain de jeux
  - o Encerclée par des zones d'habitations



## 7 HIERARCHISATION ET SPATIALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 7.1 IDENTIFICATION DES ENJEUX

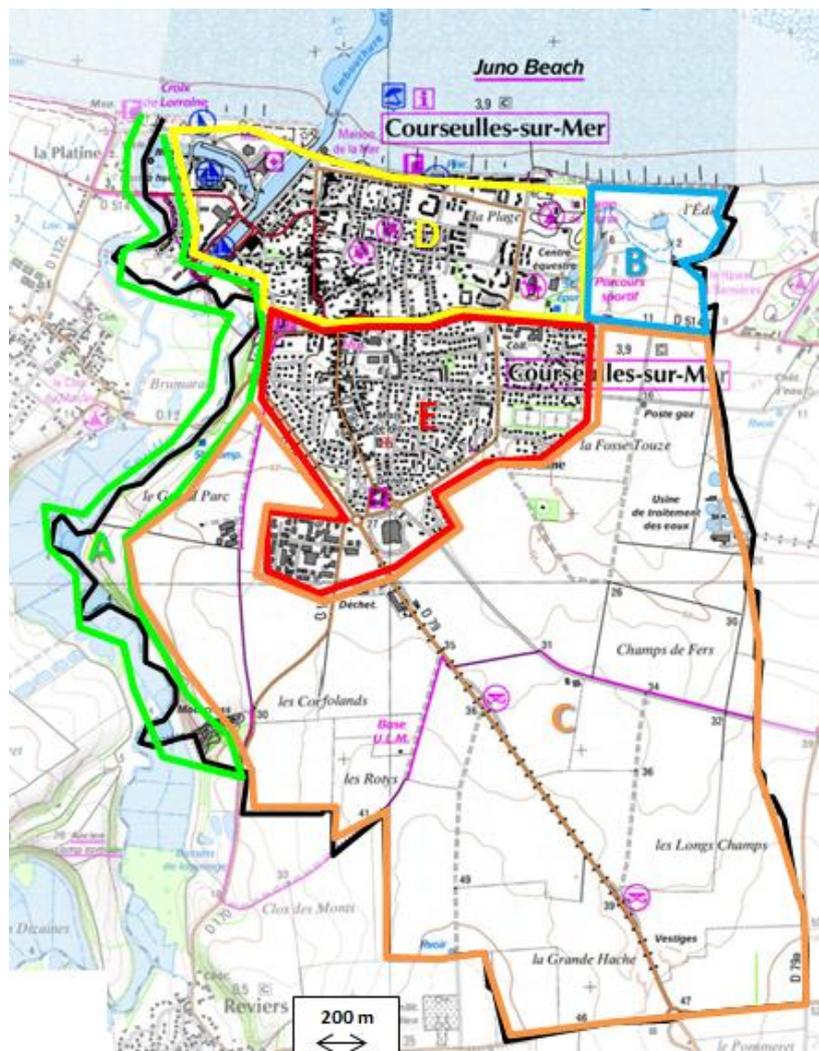
A partir des éléments dégagés de l'état initial de l'environnement, qui ont été présentés aux élus lors de la réunion en date du 22 octobre 2015, ainsi que des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, différents enjeux sont apparus :

- Des paysages aux caractéristiques bien marquées
- Des sites au potentiel environnemental et la présence de risques naturels qui se concentrent au niveau du littoral et de la vallée de la Seulles
- Présence d'une ressource en eau sur le territoire communal, assortie de périmètres de protection
- Une faible continuité écologique (peu d'éléments naturels) hormis dans la vallée de la Seulles

Ces différents enjeux sont plus ou moins prioritaires selon les secteurs de Courseulles-sur-Mer. Le territoire communal a ainsi été découpé en cinq secteurs :

- A : La vallée de la Seulles (en vert sur la carte ci-dessous)
- B : Les marais à l'Est de l'agglomération (secteur de l'Edit en bleu sur la carte ci-dessous)
- C : Le plateau agricole (en orange)
- D : La bordure littorale urbanisée et soumise à des risques (en jaune)
- E : La zone urbanisée sur le plateau (en rouge)

#### Localisation des grands ensembles paysagers / unités territoriales de Courseulles-sur-Mer



Source : IGN, réalisation : PLANIS

## 7.2 HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux ne se limitent pas aux 4 grands enjeux définis précédemment, c'est pourquoi le tableau ci-dessous liste l'ensemble des enjeux potentiels abordés dans l'état initial (grandes thématiques) et ont été évalués par rapport aux conclusions du diagnostic, ceci sur les différents secteurs identifiés :

Enjeu ↓ / Secteur →	A	B	C	D	E
Milieu physique	++	+	+	+	+
Biodiversité	+++	+++	+	+	+
Eaux usées	+	+	+	+++	+++
Eaux pluviales	+	+	+	+++	+++
Qualité de l'air	(+)	(+)	+	++	++
Nuisances sonores	(+)	(+)	+	++	++
Pollution des sols	(+)	(+)	++	+	+
Ressources géologiques	+	(+)	+	(+)	(+)
Ressource agricole	++	++	+++	(+)	(+)
Ressources en eau	+++	+	++	+	++
Qualité des eaux de baignade	(+)	(+)	++	+++	++
Consommation de l'espace	(+)	+	+++	+	++
Ressource énergétique	+	+	+	+	+
Risques	+++	+++	(+)	+++	+
Unité paysagère	+++	++	+	+	+
Patrimoine naturel	+++	+++	+	(+)	(+)
Trame Verte et Bleue	+++	++	+	(+)	(+)

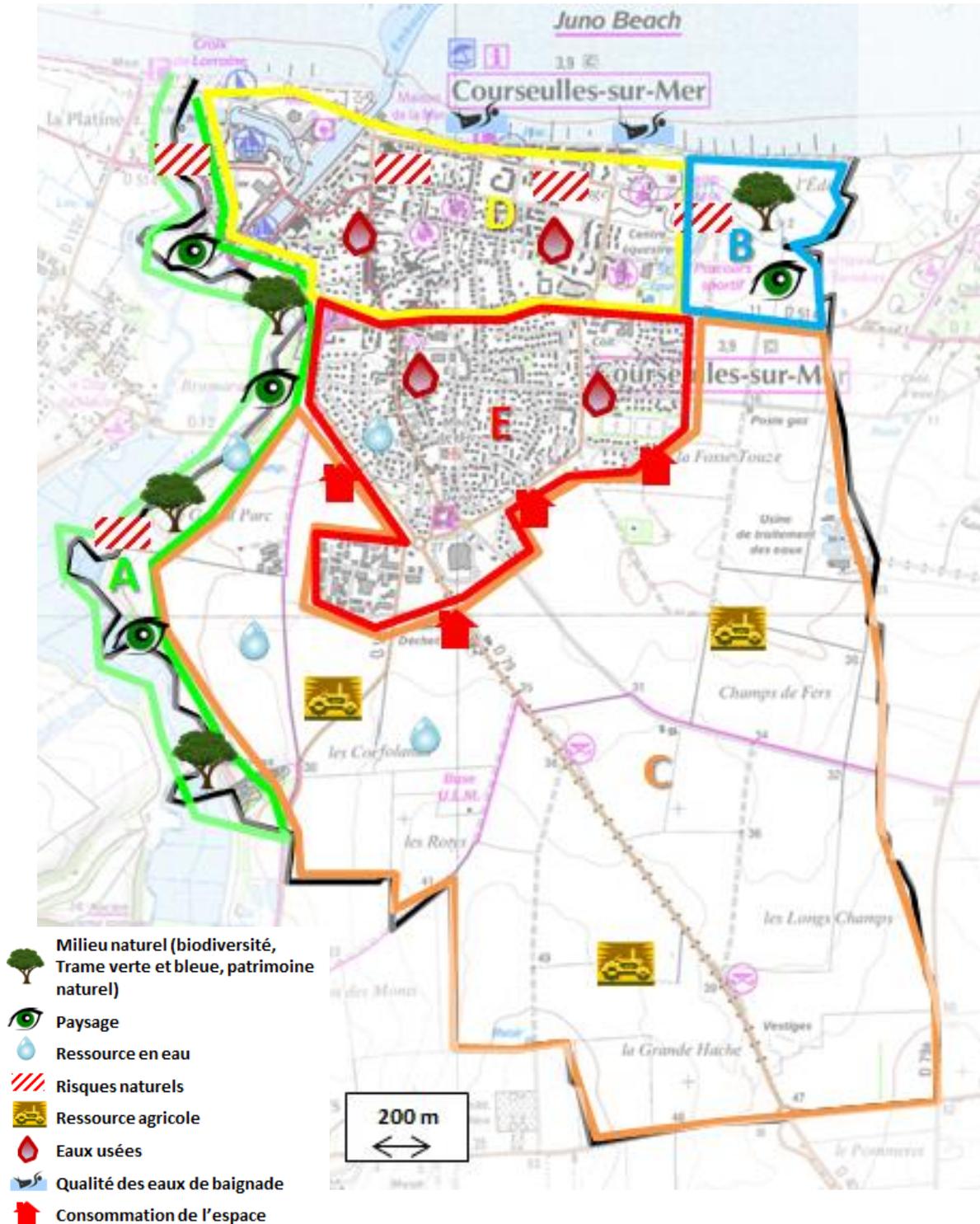
Légende : (+) : enjeu faible à nul ; + : enjeu faible ; ++ : enjeu moyen ; +++ : enjeu important

## 7.3 SPATIALISATION DES ENJEUX

Selon les unités territoriales cartographiées à la page précédente, il en ressort les éléments suivants (voir carte page suivante) :

- Pour le secteur A, les enjeux les plus importants sont : le milieu naturel dans sa globalité (biodiversité, patrimoine naturel, trame verte et bleue), le paysage, les risques naturels qui y sont élevés, et la ressource en eau (présence de forages).
- Pour le secteur B, les enjeux les plus importants sont : le milieu naturel dans sa globalité (biodiversité, patrimoine naturel), le paysage et les risques naturels.
- Pour le secteur C, les enjeux les plus importants sont : la ressource agricole, la consommation de l'espace, et la ressource en eau pour la partie Ouest (présence de périmètres de protection AEP).
- Pour le secteur D, les enjeux les plus importants sont : les eaux usées (assainissement collectif), la qualité des eaux de baignade et les risques naturels.
- Pour le secteur E, les enjeux les plus importants sont : les eaux usées (assainissement collectif), la consommation de l'espace (qui a tendance à s'étendre vers le Sud sur les terres agricoles), et la ressource en eau pour la partie Ouest (présence de périmètres de protection sur la partie Ouest).

**Spatialisation des enjeux environnementaux du territoire de Courseulles-sur-Mer**



Source : IGN, réalisation : PLANIS

A partir de cette spatialisation des enjeux environnementaux, des préconisations peuvent être apportés pour chacun des secteurs :

- En secteurs A et B :
  - Secteur à zoner de préférence en zone naturelle
  - Préserver les éléments paysagers, les zones humides, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies,...)
  - Eviter toute urbanisation
  
- En secteur C :
  - Secteur à zoner de préférence en zone agricole
  - Préserver les éléments paysagers, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies, bandes enherbées...)
  - Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
  - Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
  - Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade
  
- En secteur D :
  - Prendre en compte la présence des risques naturels pour les futurs projets d'urbanisation en dents creuses, via une réglementation adaptée
  - Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade
  
- En secteur E :
  - Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
  - Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
  - Préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle

## C. ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 4 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment qui « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 »)

# 1 BILAN DU PLU ET OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE RETENU

## 1.1 BILAN DU PLU

La commune de Courseulles-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Septembre 2005.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet :

- D'une première modification approuvée le 07 Avril 2007. Elle portait sur la modification du règlement écrit et graphique du secteur UA en vue de protéger l'activité commerciale de la rue de la Mer et de la place du marché en soumettant à autorisation le changement de destination les locaux commerciaux à rez-de-chaussée sur rue. D'autres modifications des règlements écrits et graphiques ont été apportés afin de permettre la réalisation de nouveaux projets au sein des zones d'activité.
- D'une deuxième modification approuvée le 28 Août 2009. Elle portait sur des modifications du règlement du P.L.U. dans le but de préserver le maintien du cadre de vie et respecter le patrimoine de la commune. Les modifications interviennent également à la suite de projets nécessitant une adaptation du règlement pour une meilleure intégration dans le site. Les zones et secteurs UA, UB, UC, UT, 1AU et N ont donc été modifiés et complétés. D'autres éléments ont également été rectifiés dans le respect des évolutions de la loi et du code de l'urbanisme.
- D'une modification simplifiée approuvée le 24 Novembre 2011. Elle portait sur la modification de quelques points de règlement :
  - Règle d'implantation pour les annexes en secteur Ub
  - Augmentation du COS en sous-secteur UCb

Et la correction d'une erreur matérielle au plan de zonage.

Avant l'élaboration de son PLU, la commune était couverte par un P.O.S approuvé le 18 Mars 1980. Il avait fait l'objet de deux révisions, le 11 Novembre 1988 et le 04 Juillet 1998.

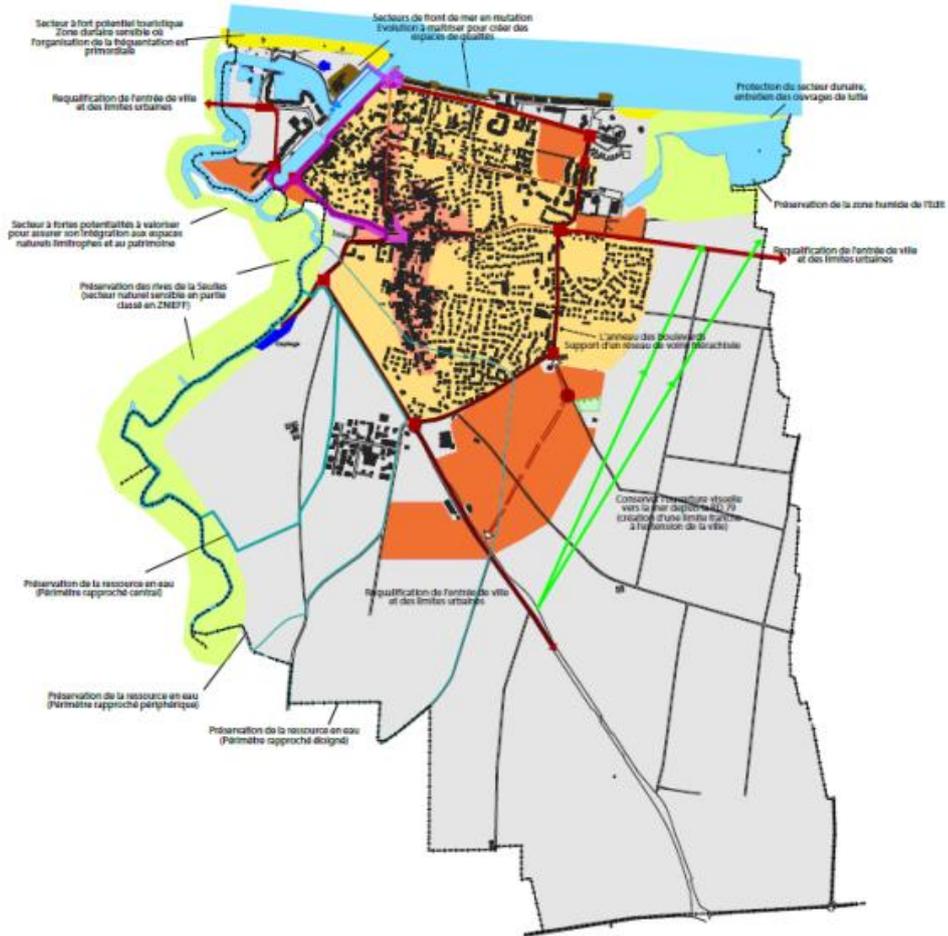
Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU, le territoire communal a évolué.

\* Les dispositions générales d'urbanisme et d'aménagement du PLU étaient les suivantes :

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement
2. Préserver et créer des paysages de qualité
3. Garantir une maîtrise globale de l'urbanisation et de l'offre en logement
4. Favoriser une mobilité durable et équilibrée
5. Conforter l'activité économique, secondaire et tertiaire, sur le territoire communal
6. Confirmer la vocation touristique de la commune en développant et en adaptant les équipements et services offerts à la population

**Synthèse cartographique du PADD de la commune**

**LE PADD DE COURSEULLES-SUR-MER :  
POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET EQUILIBRE**



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Espaces naturels à préserver   |  Secteurs à fortes potentialités concernées par un plan d'orientations dans le PADD |  |
|  Secteur central à préserver (patrimoine bâti et urbain de qualité)                                       |  Cônes de visibilité à préserver  |  |
|  Espaces périphériques (favoriser les mutations)  |  Réseau principal de voirie   |  |
|  Secteur de renouvellement urbain   |  Entrées sur le réseau principal de voirie (à créer, à aménager, à restructurer)    |    |
|  Zones d'interventions sur l'espace public pour un traitement qualitatif et un partage modal de la voirie |  Périmètres de préservation de la ressource en eau                                  |    |
|  |  Emplacement pour un cimetière paysager   |    |

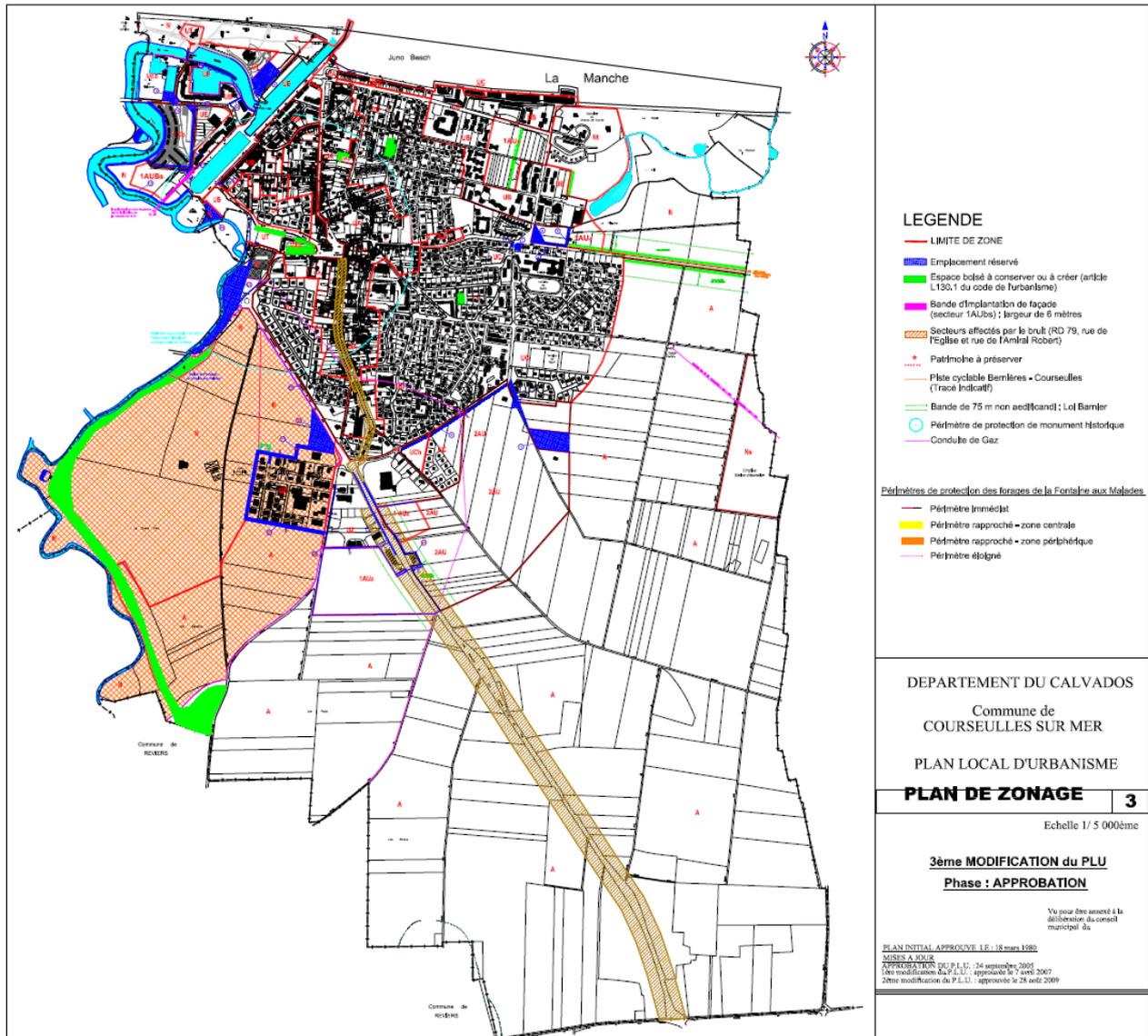
Source : PADD du PLU, page 11, BE Set Up / Atelier du canal

Dans sa traduction règlementaire, le territoire communal a été divisé en vingt-deux zones, secteurs et sous-secteurs:

- Le secteur Ua correspond au bourg ancien de Courseulles-sur-Mer et aux anciens noyaux d'urbanisation intégrés dans l'agglomération. Ces espaces peuvent laisser place à des opérations de renouvellement urbain. Les projets de revitalisation et de restructuration y sont encouragés. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.
- Le sous-secteur UAp correspond à un secteur à protéger au regard de ses caractéristiques patrimoniales bâties.
- Le secteur Ub correspond aux secteurs d'extensions résidentielles du centre aggloméré et des bords de mer sous forme principalement d'habitat groupé ou collectif, relativement denses. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat y sont autorisées.
- Le sous-secteur UBp correspond à un secteur à protéger au regard de ses caractéristiques patrimoniales bâties.
- Le sous-secteur UBs correspond à des règles d'implantation et d'emprise au sol différentes.
- Le secteur UC correspond aux extensions de l'habitat individuel de type pavillonnaire avec un tissu urbain plus lâche pouvant admettre des services et des activités urbains de type commerces, services de proximité, équipements.
- Le sous-secteur UCa localisé en front de mer correspond à des règles de hauteur et d'implantation différentes.
- Le sous-secteur UCb implanté en bordure de la Seulles, correspond à un coefficient d'occupation des sols différent.
- Le sous-secteur UCh correspond à un équipement d'intérêt collectif à dominante sanitaire et hospitalière.
- Le secteur UT est un secteur zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs dans un souci de protection patrimonial dans le secteur du Château.
- Le sous-secteur UTp est un secteur zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités touristiques et de loisirs dans un souci de protection patrimonial dans le secteur du Château.
- Le secteur UZ correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Ils sont destinés à accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.
- Le secteur UE et le sous-secteur UEc est spécifique aux activités en lien avec la mer (plaisance, pêche). Ces espaces peuvent néanmoins accueillir des services et équipements liés à leur fonctionnement, qu'il s'agisse de restaurants, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises, ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise.
- Le secteur 1 AUZ est destinée aux constructions abritant une activité économique qui, compte tenu de sa nature ou de son importance, ne peut trouver place au sein des quartiers d'habitat. Il conviendra d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Le secteur peut néanmoins accueillir des services et équipements liés au fonctionnement des activités, qu'il s'agisse de restaurants, aires de détente, bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises, ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise.
- Le secteur 1 AUB est destiné à l'accueil des résidences collectives
- Le sous-secteur 1 AUBs est destiné à l'accueil d'un équipement touristique (Pierre et vacances)
- La zone 2 AU outre les constructions à usage d'habitation, ce secteur pourra également accueillir des constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les quartiers d'habitat.
- La zone A est réservée aux activités agricoles. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations (hormis celles d'exploitants agricole) et à maintenir leur caractère agricole. Mais elle comprend néanmoins des secteurs de bâti non agricole isolés au sein de l'espace agricole. Extensions, annexes et réhabilitation sont autorisés sous conditions en zone A « pure ».

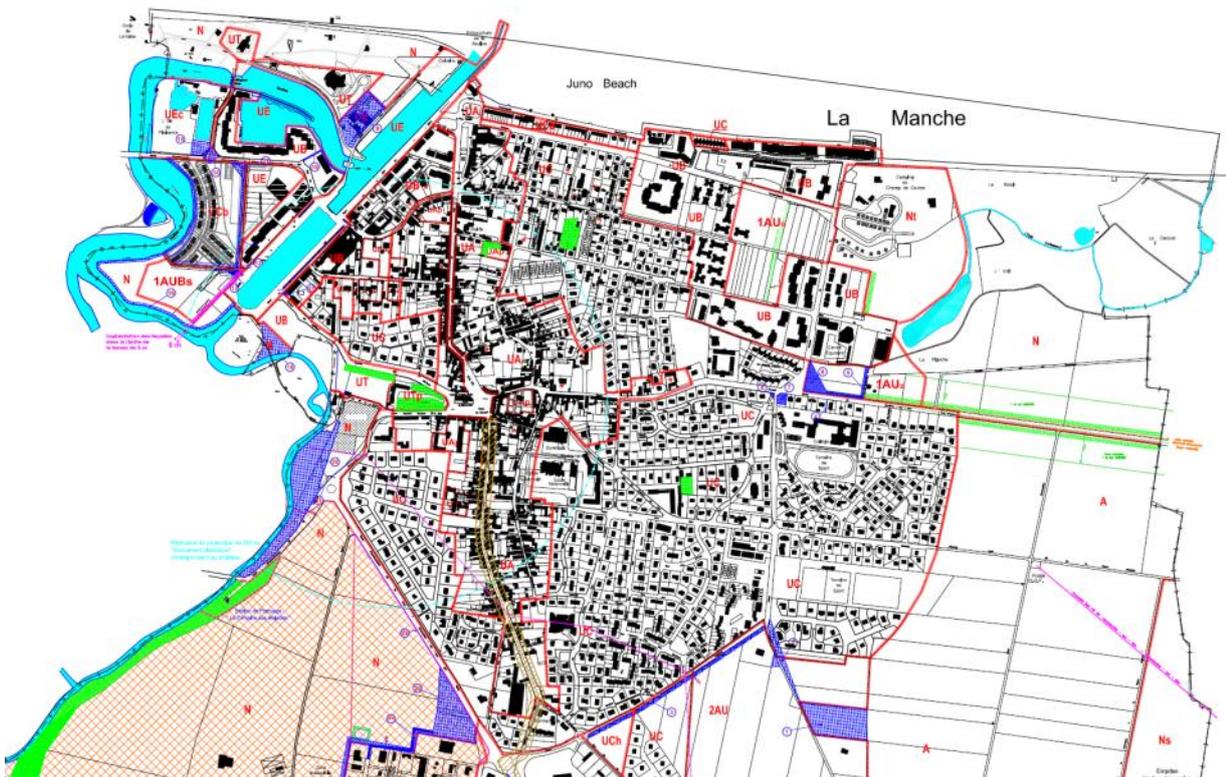
- La zone N regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations et à maintenir leur caractère naturel. Mais extensions, annexes et réhabilitation y sont autorisés sous conditions.
- Le secteur NT il s'agit d'espaces ayant vocation à être aménagés dans une optique de loisirs, de tourisme,... mais pas d'habitation.
- Le secteur NS correspond à l'implantation de la station d'épuration.

## Le zonage du PLU



Source : zonage, PLU, BE Set Up / Atelier du Canal

**Le zonage du PLU : zoom sur la partie agglomérée**



Source : zonage, PLU, BE Set Up / Atelier du Canal

\* Plusieurs emplacements réservés ont été créés, au nombre de 27.

**Tableau des emplacements réservés**

N°	Intitulé	Caractéristiques	Etat d'avancement
1	Création d'un nouveau cimetière	9 800 m <sup>2</sup>	Réalisé
2	Elargissement du chemin des Carrières	2 282m <sup>2</sup>	
3	Elargissement de la route Anglaise	3 840 m <sup>2</sup>	
4	Passage piéton du collège à la route de Bernières	30 ml x 2 m	
5	Liaison piétonne depuis la route de Bernières-sur-Mer vers la salle de l'Edit	360 m <sup>2</sup>	Projet abandonné
6	Elargissement du carrefour RD 514 / Libération	1 190 m <sup>2</sup>	A supprimer : Projet abandonné, faute de financement, d'accord avec le gestionnaire de la voie et aux difficultés techniques pour solutionner ce carrefour
7	Carrefour route de Bernières / rue du Pican	515 m <sup>2</sup>	
8	Carrefour route de Bernières / rue du Pican	70 m <sup>2</sup>	
9	Equipement public lié à la vocation maritime et touristique de la ville	6 500 m <sup>2</sup>	Projet abandonné
10	Chemin piéton en prolongement de la RD 514	6 989 m <sup>2</sup>	Projet abandonné
11	Carrefour Chemin des tuileries et agrandissement du	1 480 m <sup>2</sup>	Projet abandonné faute de

	chemin		financement
12	Carrefour Chemin des tuileries - Quai Ouest	48 m <sup>2</sup>	
13	Carrefour Chemin des tuileries et agrandissement du chemin	569 m <sup>2</sup>	
14	Carrefour route de Graye-sur-Mer	760 m <sup>2</sup>	Projet abandonné faute d'accord avec le gestionnaire de la voie et de financement
15	Carrefour route de Graye-sur-Mer	1 140 m <sup>2</sup>	
16	Cheminement piéton	4 146 m <sup>2</sup>	
17	Carrefour Avenue du Château - Quai Est	36 m <sup>2</sup>	Plus de volonté d'améliorer le carrefour et l'ER mis en place est trop petit pour envisager quoique ce soit
18	Agrandissement du parc du Chant des Oiseaux	630 m <sup>2</sup>	
19	Réalisation d'un cheminement piétonnier aux abords de la Seullles (Préservation du caractère boisé et paysager de l'ancien EBC)	16 311 m <sup>2</sup>	
20	Chemin piéton	184 m <sup>2</sup>	
21	Canalisation d'évacuation des eaux pluviales	520 ml x 2 m	
22	Bassin de traitement des eaux pluviales et aménagements paysagers	9 130 m <sup>2</sup>	
23	Canalisation d'évacuation des eaux pluviales	145 ml x 2 m	
24	Plantations	1 451 m <sup>2</sup>	
25	Plantations	1 320 m <sup>2</sup>	
26	Plantations	2 860 m <sup>2</sup>	
27	Plantations	2 241 m <sup>2</sup>	

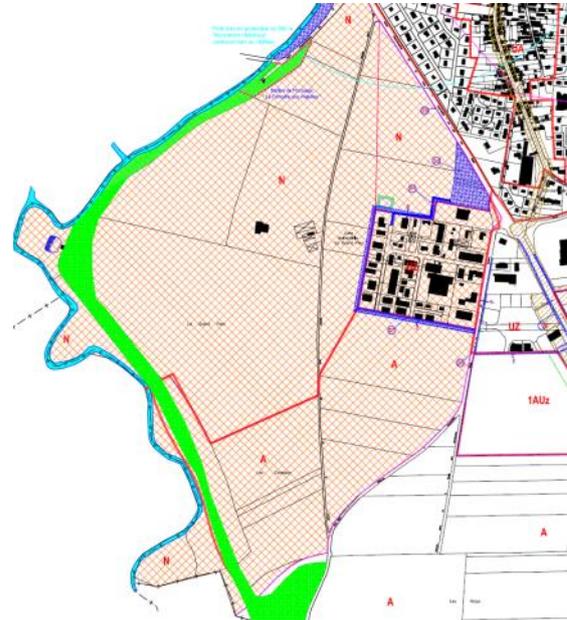
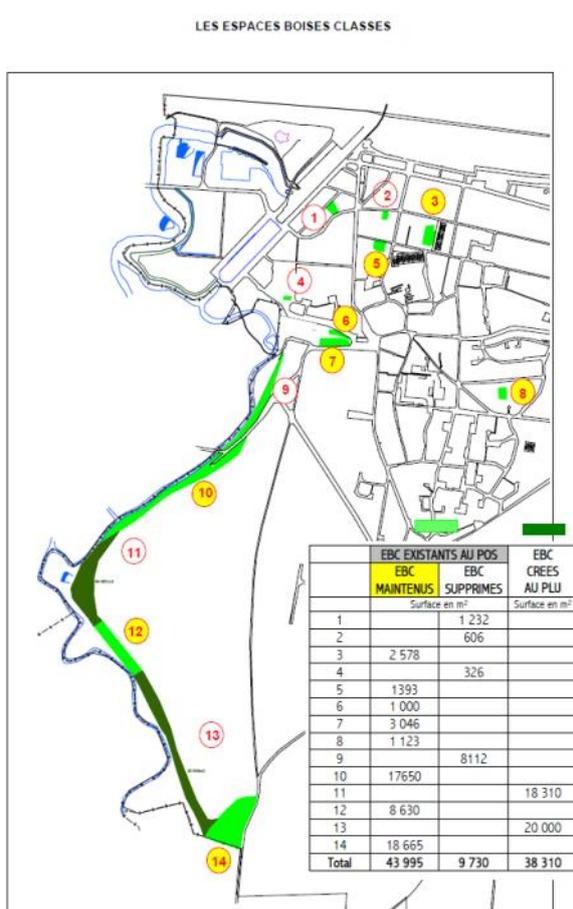
Source : Modification n°2, Liste des emplacements réservés, BE Set Up / atelier du Canal

Six emplacements réservés ont été réalisés. Ils figurent en orange dans le tableau ci-dessus.

Dix emplacements réservés sont supprimés. Ils figurent en bleu dans le tableau ci-dessus.

Onze sont maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Ils figurent en noir dans le tableau ci-dessus.

- \* Plusieurs éléments naturels ont été classés au titre des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 (anciennement L.130-1). Il s'agit pour l'essentiel de parcs boisés dont celui du château, des coteaux de la vallée de la Seules et d'une haie bordant de part et d'autre la RD 514 en entrée de ville Est.



Source : PADD du PLU, page 6, et plan de zonage, BE Set Up / Atelier du canal

Aucune haie ou autre élément naturel n'a été protégé dans le PLU au titre de la Loi Paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

\* Depuis l'approbation du PLU et des modifications successives, le territoire communal a évolué :

## BILAN DU PLU

### RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU

- ❖ Un objectif démographique soutenu : + 930 habitants à l'horizon 2015, soit une population égale à environ 4 800 habitants (3 923 habitants en 1999)
- ❖ Maîtrise de la pression foncière et organisation mesurée du développement de l'habitat : Soit un besoin logements supplémentaires évalué entre 475 et 510 avec une densité oscillant entre 10 et 40 log / ha selon les secteurs
- ❖ 4 sites identifiés pour recevoir le développement de l'habitat
- ❖ Extension de la ZA par le sud sur 14 ha dont 8 ha en 2 AU
  - ❖ Un rythme de construction de l'ordre de 40 constructions par an
  - ❖ Bonne prise en compte de l'environnement
    - ❖ 27 emplacements réservés

### EVOLUTION DU TERRITOIRE ENTRE 2007 ET 2015

- ❖ + 314 habitants entre 1999 et 2012
  - ❖ + 737 logements
- ❖ Des équipements réalisés : Mc Donald, cimetière, maison de retraite, élargissement de route, cheminement piétonnier,
  - ❖ Canalisation, bassin de traitement des eaux pluviales ...
  - ❖ Pas d'extension économique
- ❖ Des opérations de densification dans le bourg achevées ou en cours
  - ❖ 3 modifications

- ✓ Le secteur 1AUBs a été urbanisé : Un village Vacances a été réalisé et un une opération de renouvellement urbain par la construction de logements collectifs.



**Logements collectifs**



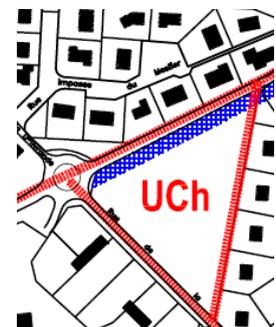
**Pierre et Vacances**

- ✓ Le secteur 1AUB a été construit pour partie avec l'accueil de résidences privées.

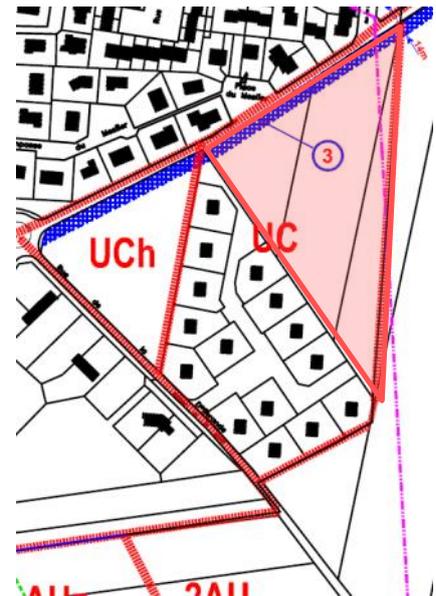


Une partie de la zone n'est pas construite pour une superficie de 1,04 ha. Une voie douce aménagée sépare la partie bâtie et la partie non bâtie.

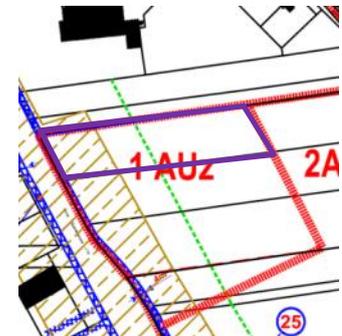
- ✓ Le secteur UCh est urbanisé avec l'accueil de la résidence pour personnes âgées.



- ✓ Le secteur UC a été urbanisé accueillant une opération d'ensemble d'habitat individuel et une maison de santé.



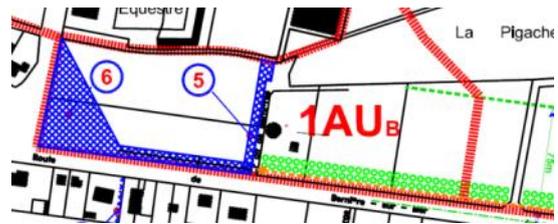
- ✓ Le secteur 1AUZ à l'est de la RD a été aménagé pour partie pour l'accueil d'une surface commerciale



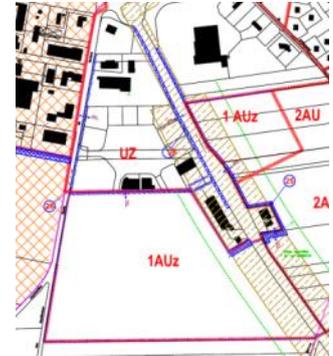
- ✓ Des opérations de densification ont été réalisées en secteur UA, UB et UC. Elles concernent des opérations de logement collectif et individuel.



- ✓ Le secteur 1AUB n'a pas été urbanisé. Dans sa partie ouest, cette zone accueille une station d'épuration et un espace de stationnement pour bus.



- ✓ Le secteur 1AUZ destiné à accueillir une extension du développement économique n'a pas été urbanisé.



- ✓ La zone 2 AU est prévue pour l'aménagement de la ZAC St-Ursin prévue en extension au sud du bourg et envisagé par le Conseil Municipal sous forme d'une opération d'ensemble. Elle comportera une mixité dans l'habitat (collectif, maison de ville, lot libre) qui permettra de répondre aux besoins de divers types de population (retraités, actifs travaillant sur les pôles de Courseulles, Caen, Bayeux et Douvres-la-Délivrande, résidents secondaires...). Pour mener à bien l'aménagement de cette zone, la commune a recruté un aménageur (la SHEMA). Les dossiers relatifs à la ZAC (création, loi sur l'eau, ...) seront annexés au PLU.
- ✓ Les secteurs naturels d'intérêt et les secteurs agricoles ont été préservés de tout développement de l'urbanisation.

## 1.2 CHOIX DU PLU

D'après le diagnostic, il est possible d'envisager plusieurs hypothèses de développement pour la commune de Courseulles-sur-Mer.

### → Des objectifs démographiques...

	Dynamiques récentes		Evolution longue	
	2007	2013	1999	2013
Population	4137	4221	3886	4221
	Evolution 2007-2013		Evolution 1999-2013	
Perte/gain totale de population (en nb d'habitant)	+84		+335	
Perte/gain annuel de population	+14		+24	
Taux de croissance sur la période 1999/2013	+2,03%		+8,6%	
Taux de croissance annuel	<b>+0,34%</b>		<b>+0,60%</b>	

Face au constat d'une croissance démographique positive ces dernières années, démontrée dans le diagnostic, avec un taux de croissance annuel oscillant entre 0,34 % et 0,60 %, voire plus si on remonte aux trente dernières années, la Municipalité se fixe un objectif maximum de croissance de 1,1 % (en cohérence avec le SCoT du Bessin au moment des réflexions sur la construction du PADD) par an en moyenne et souhaite atteindre environ 4800 habitants à l'horizon 2025, soit 592 personnes supplémentaires.

Le choix de ce taux de croissance résulte d'une part de renforcer le rôle polarisateur en termes d'équipements et de commerces envers sa population résidente et les communes voisines dépendantes de ce pôle urbain.

D'autre part, le projet porte une forte volonté municipale de prévoir le développement de la commune à son taux et sa capacité d'accueil le plus haut dans le but de l'anticiper et l'organiser au mieux et notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC St-Ursin prévue de longue date. Conscient qu'au-delà de ce seuil maximum, Courseulles-sur-Mer n'aura plus vocation à se développer de façon significative.

<b>SCENARI</b>	Si la tendance récente se poursuit...		Si la tendance longue perdure ...		Si la croissance s'amplifie...	
	Échéance à 12 et 15 ans (2013-2025-2030)		Échéance à 12 et 15 ans (2013-2025-2030)		Échéance à 12 et 15 ans	
	Croissance annuelle ≈ à +0,34%		Croissance annuelle ≈ à +0,60%		Croissance annuelle ≈ à +1,1% (SCoT)	
Population	4396	4471	4535	4672	4813	5083
Gain total de population	+175	+250	+314	+451	+592	+862
Gain annuel de population	+15	+16	+26	+30	+49	+57
Taux de croissance 2013-2025	+4,15%	+5,92%	+7,44%	+10,66%	+14%	+20,42%
	poursuite croissance actuelle (la plus récente)		croissance dynamique		croissance soutenue	

Le travail de prospective démographique a permis d'évaluer, de quantifier le nombre logements induits par ces différents taux de croissance. Ces différents résultats sont exposés dans le tableau ci-dessous :

	Les besoins en logements 2013-2025 et 2030 (hypothèse de tendance actuelle)		Les besoins en logements 2013-2025 et 2030 (hypothèse croissance dynamique)		Les besoins en logements 2013-2025 et 2030 (hypothèse croissance soutenue)	
Le point d'équilibre	+ 277	+277	+277	+277	+277	+277
L'effet démographique	+109	+156	+196	+282	+370	+539
Logements construits après 2013	81	81	81	81	81	81
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
	+ 305	+352	+392	+478	+ 566	+735

Ainsi la commune prévoit d'accueillir environ 566 logements supplémentaires à l'horizon 2025 dont 370 pour accueillir les nouvelles populations et environ 270 pour maintenir la population actuelle, ce qui correspond pour partie à l'aménagement de la ZAC St-Ursin (830 logements sont prévus à terme des 4 phases d'aménagement comprises entre 2019 et 2030). Sur les 566 logements à prévoir, 80 ont déjà été construits entre 2013 et aujourd'hui.

Définitions : Le point d'équilibre et l'effet démographique :

- *Le point d'équilibre est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.*
- *L'effet démographique est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée.*

Calculs:

- **Point d'équilibre:** sachant que la taille des ménages a diminué de 0,4 entre 1999 et 2013, pour atteindre 1,8 en 2013, on prédit que si la tendance se poursuit, la taille des ménages sera de 1,36 en 2030. Sachant qu'il y avait 2223 résidences principales en 2013, cela signifie que d'ici 2025, il y aura 444 habitants en moins dans les logements existants du fait de ce desserrement:

$$(2223*1,8)-(2223*1,6)= 4001,4-3556,8= 444$$

Ainsi, il faudra construire 277 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages :  $444/1,6 = 277$

- **L'effet démographique**, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Pour ce calcul, on fait: (Population en 2025 – Population en 2015) / Taille des ménages en 2025
- **Logements construits entre 2013 et aujourd'hui :** ce sont les logements commencés recensés dans la base de données SITADEL. Les données utilisées s'étalent entre 2013 et 2015

## 2 PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET JUSTIFICATIONS

### 2.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET PRESENTATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Le projet propose un équilibre entre le développement de l'économie locale liée à l'agriculture, le développement urbain et la valorisation des espaces ruraux. Il définit les conditions d'urbanisation nécessaires à la préservation des paysages et à une croissance harmonieuse et modérée des tissus urbains.

Selon les termes de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal qui s'est tenu en mairie le **30 Septembre 2016**, a porté sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'objectif principal de la commune de Courseulles-sur-Mer est de favoriser un développement durable de la commune. Ainsi, le P.A.D.D s'articule autour de quatre orientations d'aménagement respectueuses du principe de développement durable :

#### **PARTIE 1 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT**

##### **Axe 1 : Une attractivité résidentielle du pôle principal <sup>4</sup>de Courseulles par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines**

- Par la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire
- Par l'encadrement d'un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés
- En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

##### **Axe 2 : Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines**

- Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation
- Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville
- Structurer des centralités à l'échelle de la ville afin d'assurer une cohésion urbaine entre les quartiers existants et projetés

#### **PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

##### **Axe 1 : Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire**

- Par le maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et une diversité recherchée à l'échelle du territoire communal et supra-communal
- Par l'affirmation du statut de station balnéaire et touristique au sein d'un territoire en devenir
- Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole

#### **PARTIE 3 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

##### **Axe 1 : Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères**

- Par la préservation des espaces naturels d'intérêt et la mise en valeur du potentiel environnemental du territoire (en lien notamment avec la proximité du littoral)
- Par le maintien de la diversité et la richesse des paysages
- Par la conservation et la réhabilitation du bâti ancien

---

<sup>4</sup> Au sens du SCoT Caen Normandie Métropole

## **2.2 LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS AVEC LES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L.101-1, L.101-2 ET L.121-1 A 121-3 (DISPOSITIONS GENERALES) PUIS L.121-37 DU CODE DE L'URBANISME**

### **PARTIE 1 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT**

***AXE 1 : Une attractivité résidentielle du pôle principal de Courseulles par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines***

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p><b>* Par la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire</b></p> <p>Depuis les années 1968, la commune de Courseulles-sur-Mer gagne des habitants. La commune compte 4 221 habitants (<i>recensement 2013</i>). Cette attractivité s'explique par un contexte territorial privilégié (<i>littoral</i>), par une proximité immédiate des zones d'emplois dont l'accès est facilité par les routes départementales et un bon niveau d'équipements et de commerces.</p> <p>Aujourd'hui, l'objectif de la municipalité est de définir un objectif de croissance soutenu porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines au terme de son PLU. Elle s'est fixée d'atteindre le seuil des 5 000 habitants à l'horizon 2025-2030. Pour parvenir à cet objectif démographique, il sera nécessaire de produire 566 logements (2025) et 730 logements (2030) sur la commune.</p> <p>En effet, en accord avec les SCoT Bessin et Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, et la nouvelle Communauté de Communes Cœur de Nacre, la commune entend s'affirmer comme un pôle « principal » <sup>5</sup>(urbain structurant) au sein de la côte de Nacre et le plateau nord de Caen en complément du pôle urbain de Douvres-la-Délivrande dont les équipements entre autre sont porteurs d'attractivité et de complémentarité pour ces deux pôles.</p> <p>Ceci suppose entre autres pour la commune d'attirer et de maintenir des familles sur son territoire. Il semble ainsi faisable de garder le taux d'occupation des ménages actuel (1,8 personne/ménage).</p> <p>En outre, la part des résidences secondaires et celle des logements vacants ont considérablement augmenté ces dernières années, jusqu'à représenter encore plus de la moitié du parc de logements de la commune, même si ce chiffre tend à baisser. Afin de conserver une vie toute l'année et offrir des logements à ses habitants, la commune ne peut laisser la part des résidences secondaires augmenter et se doit d'agir. Elle souhaite ainsi réguler la part des résidences secondaires (actuellement 52% du parc). La marge d'action sur le statut d'occupation des logements (résidence principale ou secondaire) est faible mais existe (le locatif social permet par exemple d'assurer une résidence principale à une partie des habitants).</p> <p>Pour réussir la diversification de son parc de logement, la commune s'est lancée dans une opération d'aménagement d'ensemble la ZAC « St-Ursin », prévue en extension au sud du</p>	<p><b>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat</b></p> <p><b>Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat</b></p>

<sup>5</sup> Au sens du SCoT Caen Normandie Métropole

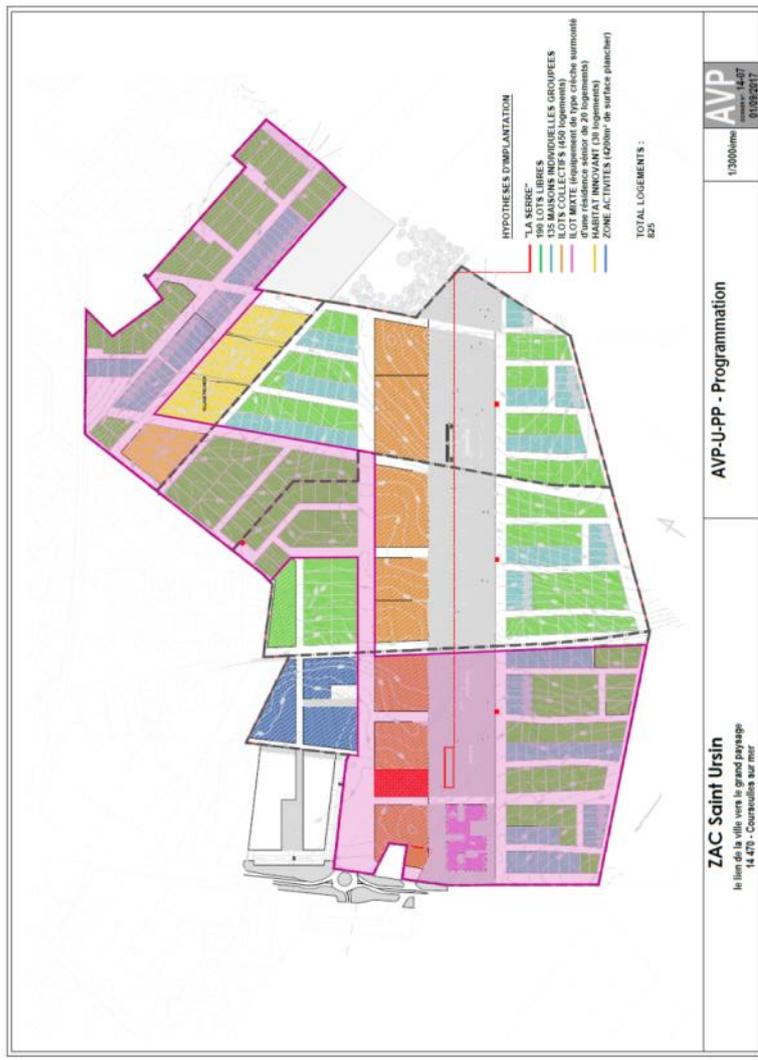
bourg et classée en zone 2AU dans le PLU de 2005.

Elle comportera une mixité dans l'habitat (collectif, maison de ville, lot libre) qui permettra de répondre aux besoins de divers types de population (retraités, actifs travaillant sur les pôles de Courseulles-sur-Mer, Caen, Bayeux et Douvres-la-Délivrande, résidents secondaires...).

Elle accueillera également quelques services et équipements à la personne ainsi que quelques surfaces commerciales en entrée sud du site.

**L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels**

**Plan d'aménagement du nouveau quartier – AVP (Septembre 2017)**



**Lutte contre l'étalement urbain et utilisation économe des espaces urbains**

**\* Proposer une offre d'habitat diversifiée sur la commune**

La commune de Courseulles-sur-Mer se caractérise par une population vieillissante en lien avec son contexte littoral qui attire des populations retraités.

La municipalité souhaite renforcer la mixité sociale et générationnelle sans pour autant renforcer la part des résidences secondaires déjà importante. Pour ce faire, elle réfléchit dans le cadre de son PLU à proposer une mixité des produits d'habitat s'appuyant sur la diversité des superficies et des formes urbaines proposées ainsi que dans la mixité des fonctions urbaines du nouveau quartier de la ZAC. Cet objectif pourra être renforcé au moment de la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones ouvertes à l'urbanisation 1AU.

La volonté de diversification de l'offre nouvelle, avec l'objectif de produire des logements en capacité à répondre à l'ensemble des ménages de son territoire, s'est traduite par à la fois des règles de rééquilibrage territorial de l'offre de logements et de diversité et de mixité des produits.

Les enjeux, les orientations et les actions d'habitat développés dans le PLU s'inscrivent tout en s'adaptant aux nouveaux enjeux urbains, territoriaux et socioéconomiques du territoire.

Afin d'assurer la dynamique et le rééquilibrage démographique de la commune, la collectivité affiche un objectif annuel moyen de l'ordre de 60 logements neufs autorisés.

La collectivité entend également poursuivre son engagement de solidarité au travers de l'habitat pour un droit effectif au logement, en veillant tout particulièrement à apporter une réponse satisfaisante aux ménages qui nécessitent une solution d'habitat adaptée, en logements ou en hébergements (ménages fragilisés économiquement et/ou socialement, personnes âgées, ...).

L'attractivité et la satisfaction des besoins en logements reposent également sur la capacité à mobiliser et à valoriser le parc existant, et à conforter voire accroître la qualité résidentielle et urbaine de cet habitat.

### **\* En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'analyse de la consommation d'espace a montré que 13 ha avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 453 logements, soit une moyenne de 45 logements construits / an et une densité moyenne égale à 62 logements à l'hectare.

Sur cette décennie, l'activité à la construction concerne des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses qui ont été réinvestis par des opérations denses de logements collectifs et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale).

A titre de comparaison, de nombreuses zones AU pour une superficie de 51,72 ha étaient prévues au PLU, contre 36,3 ha dans le cadre de la révision.

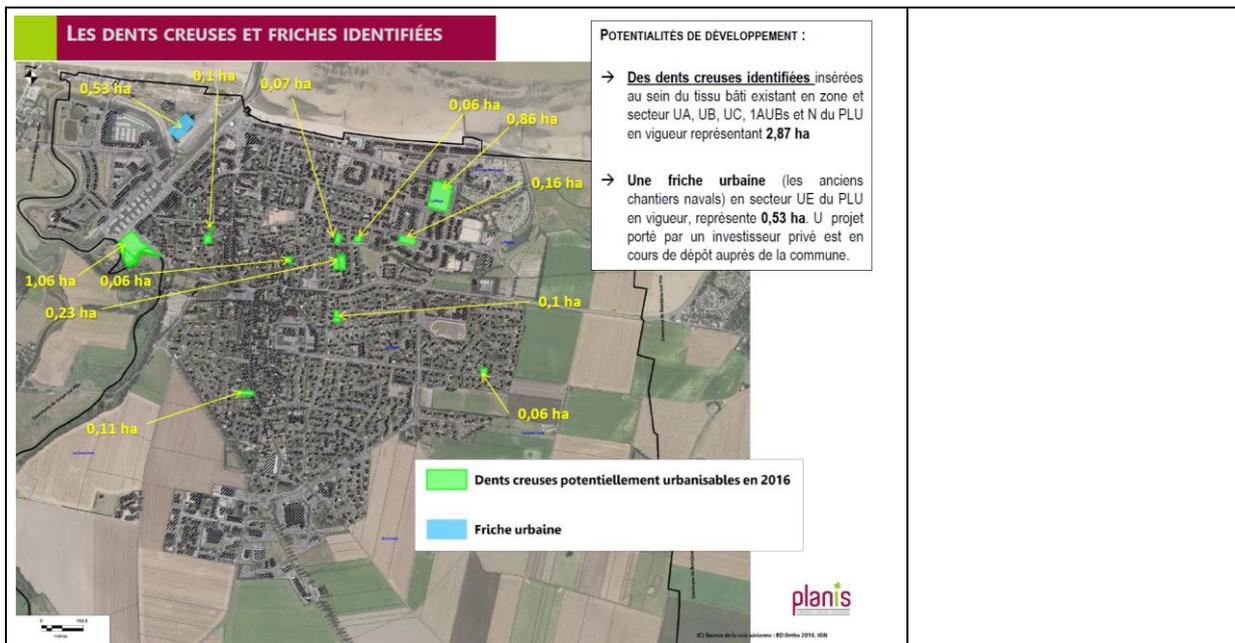
A l'échelle des zones de développement 1AU, la commune entend appliquer une densité comprise entre 15 et 25 logements par hectare.

Avec ces densités, l'objectif des 750 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030 signifie l'utilisation d'environ 37 hectares pour de l'habitat mais également des équipements, commerces et services à la personne.

Un travail de recensement des dents creuses avait repéré un potentiel de 2,87 ha mobilisables au sein de l'enveloppe bâti. Parmi ces 2,87 ha, la zone de 0,86 ha située au Nord-Est de l'agglomération, à proximité du camping, sera vouée à des activités touristiques et de loisirs, et pourrait donc décomptée du potentiel urbanisable en dents creuses.

**La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser**

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



Compte-tenu des objectifs de population attendus, la commune a souhaité réaliser ce projet de développement par le biais d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). L'extension de l'urbanisation porte sur une superficie de 31,3 ha située au Sud de l'agglomération.

Conformément à l'arrêté préfectoral délivré le 09 Août 2017, la commune a obtenu un avis favorable au principe d'urbanisation limitée fixant les conditions d'urbanisation de la ZAC St-Ursin.

La réserve émise dans le document suppose d'imposer un rythme de constructions calé sur l'avancement des travaux menés dans le cadre de la procédure de révision du SCoT Caen Normandie Métropole. Ainsi, une première phase d'urbanisation est possible en l'état actuel des études.

Une deuxième pourra être envisagée une fois le SCoT approuvé, cette deuxième phase d'urbanisation ne pouvant être inférieure à 50% de la surface totale à urbaniser.

### \* Par l'encadrement d'un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés

L'analyse urbaine de la ville a montré une ville soumise à une pression foncière relativement forte, des opérations de renouvellement urbain et de densification ont été réalisées dans le bourg ancien, autour des quais, en façade arrière-littorale d'où l'absence de friches urbaines susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain dans le nouveau projet présente.

Le projet prévoit donc de permettre réglementairement une évolution du tissu urbain existant, en prenant des précautions dans le secteur traditionnel qui présente la plus grande valeur patrimoniale.

Le souci d'économie d'espace a été la base du choix de travailler sur quelques espaces libres encore présents à l'intérieur de la ville notamment sur le site des anciens chantiers maritimes sur le port, puis d'organiser l'extension de la ville sur un site principal au sud de la ville, secteur contraint à l'ouest par les périmètres de protection des captages et à l'est par les vues dégagées sur la mer.

Le développement de l'urbanisation se fera sur un secteur principal au sud de la commune sur le site de la ZAC : Un espace de composition urbaine pour permettre de gérer les densités urbaines, créer des nouvelles voies de desserte de la ville sur sa partie ouest,

diversifier les modes d'occupation en conservant des terrains destinés à l'activité économique, mais aussi à la création d'équipements publics pour les habitants du futur quartier et l'ensemble des habitants de la commune.

L'objectif complémentaire de la municipalité est de poursuivre la densification des secteurs bâtis structurés (bourg, façade littorale et arrière-littorale), de permettre l'accueil de nouvelles constructions dans les dents creuses.

Afin de répondre aux exigences inscrites dans la loi Littoral, les espaces à urbaniser ont été définis en lien avec une estimation de la capacité du territoire à intégrer cette croissance. Cela a nécessité que soient pris en compte :

- La fragilité des espaces naturels et les conditions de leur fréquentation par le public ;
- L'incidence des risques naturels ;
- Les besoins de préservation des espaces agricoles et maritimes ;
- Les ressources locales en matière d'eau potable et d'assainissement ;
- Et, le cas échéant, la capacité financière de la commune à supporter les coûts.

**AXE 2 : Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines**

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p><b>* Structurer des centralités à l'échelle de la ville afin d'assurer une cohésion urbaine entre les quartiers existants et projetés</b></p> <p>L'objectif de cet axe est de conforter le poids et l'organisation des centralités offrant des fonctionnalités complémentaires et favorisant un traitement urbain ambitieux des espaces à vivre (lisière d'urbanisation, réseau de voirie hiérarchisé, etc).</p> <p>La Municipalité affiche la volonté d'adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation au regard de son rôle de station balnéaire et touristique, mais aussi de commune résidentielle dans un souci de complémentarité dans la trame urbaine communautaire.</p> <p>La collectivité affirme son ambition dans le domaine de la culture, du divertissement, du sport et des loisirs. La commune entend maintenir le niveau de qualité actuelle tout en adaptant le maillage de grands équipements et celui des équipements de proximité.</p> <p>Le secteur du bourg, des quais et de la façade littorale de Courseulles-sur-Mer constituent les espaces centraux de la commune, regroupant l'ensemble des équipements et accueillant la majorité de l'habitat. Ces dernières décennies, le développement de l'habitat s'est concentré vers l'ouest, au sud du bourg avec la réalisation de nombreux lotissements juxtaposés par phases d'urbanisation successives, et la réalisation d'opérations collectives notamment en façade arrière-littorale et aux abords des quais.</p> <p>Dans son projet, la Municipalité souhaite maintenir l'attractivité et l'identité des espaces centraux porteurs d'une forte animation et cohésion urbaine par la mise en œuvre de meilleures fonctionnalités entre eux par la recherche de continuités, accessibilités, aménagements paysagers, complémentarités urbaines.</p> <p>Les travaux d'aménagement de l'avenue de la combattante débutés en Octobre 2015 participent fortement à améliorer les liaisons et échanges entre les espaces urbains, améliorer et sécuriser les échanges existants.</p> <p>Des aménagements de circulation autour des quais sont également prévus.</p> <p>Aussi, en complément de ces secteurs, la municipalité souhaite dans le cadre de son PLU renforcer son rôle de pôle intermédiaire urbain par un développement maîtrisé et harmonieux qui sera garanti dans le parti d'aménagement des orientations d'aménagement. Le cœur du projet sera d'aménager une nouvelle centralité, support d'une animation urbaine, au sud en faveur d'une meilleure cohésion urbaine avec le nord et le centre. Elle pourra se faire par (comme vu précédemment) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par l'implantation d'activités économiques de type services et commerces de proximité</li> <li>○ Par la présence d'éventuels futurs équipements structurants</li> <li>○ Par une offre qualitative des programmes de logement et adapté aux besoins</li> </ul> <p>au service d'un urbanisme de qualité s'appliquant à l'habitat, aux espaces publics et au maintien des commerces et services présents.</p> <p><b>* Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville</b></p> <p>Le développement urbain, quel qu'il soit, s'accompagne toujours d'une amplification des déplacements.</p>	<p><b>Aménager le cadre de vie</b></p> <p><b>Gérer le sol de façon économe</b></p> <p><b>Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports</b></p>

Même si le bourg et la façade littorale (quais inclus) concentrent les services, les commerces et les équipements, la commune est structurée autour d'axes départementaux (RD 79, RD 514), d'axes urbains structurants (rue du point du jour, rue du val Pican, rue de l'église, route anglaise, route de Bernières, avenue de la combattante). Cette desserte permet une accessibilité aisée aux besoins quotidiens des habitants d'autant que la majorité des axes urbains précités sont aménagés avec des voies cyclables.

Dans son nouveau projet, la commune poursuit la volonté d'accorder une grande importance au maintien de son cadre de vie de qualité. Dans un souci actuel de favoriser le développement durable elle souhaite renforcer cette accessibilité par la réorganisation et création de nouvelles voies de circulations piétonnes et cyclistes ou le prolongement de liaisons douces existantes afin de diminuer l'emprise de la voiture.

Le volet commercial du PLU s'est appuyé sur l'idée de pérenniser la structure commerciale du centre-ville, très fréquentée et offrant une zone de chalandise très proche.

Afin de renforcer cette zone de chalandise, la municipalité a retenu de développer la ville de manière concentrique pour conforter le développement compacte de la ville facilitant les échanges entre le cœur de ville et sa périphérie qui accueille les nombreuses résidences principales.

Le secteur sud retenu comme principale zone d'extension de la ville se trouve à une distance d'environ 1 km de la place du Marché. Cette distance est compatible avec les déplacements doux, de type piéton ou cycliste permettant ainsi de ne pas induire une hausse de la circulation automobile et la création de stationnements.

L'ensemble de ces aménagements devra veiller au respect des liaisons entre les différentes zones urbanisées. C'est également dans le but de limiter les déplacements motorisés que le PADD préconise le développement d'une nouvelle centralité au sud.

En complément et dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la municipalité a décidé favoriser le déplacement doux sur la commune, notamment entre les zones d'habitat sur le plateau, le bourg et la façade littorale.

Son objectif est donc de renforcer des liaisons en créant de nouvelles voies de circulations douces entre le bourg actuel et les différentes zones résidentielles et notamment la future ZAC. Des liaisons douces sont par exemple prévues par les OAP sur le secteur de la ZAC.

***Rationaliser la demande de déplacements***

***Réduire les émissions de gaz à effet de serre***

## PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### *AXE 1 : Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire*

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond
<p><b>* Par le maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et une diversité recherchée à l'échelle du territoire communal et supra-communal</b></p> <p>Le développement résidentiel s'appuie sur une armature urbaine existante et relativement étoffée. L'analyse du tissu économique a montré le poids de Courseulles-sur-Mer au sein du bassin de vie en termes d'emplois et de commerces. Les activités commerciales et artisanales au sud de la ville ont un rôle majeur à jouer pour les communes voisines, pour les résidents mais aussi à l'échelle intercommunale.</p> <p>En effet, la collectivité a choisi de maintenir et enrichir l'activité commerciale de proximité, synonyme d'attractivité et de sociabilité pour le territoire. Plusieurs des centralités identifiées disposent déjà de commerces et services de proximité. C'est un élément-clé pour le rôle qu'elle est amenée à jouer dans l'aménagement futur du territoire communal. Leur maintien est donc un des objectifs principaux de la commune.</p> <p>Afin de renforcer la structure économique du territoire, le PLU a prévu une extension au sud de la ville destinée à l'implantation de nouvelles entreprises venant compléter le tissu commercial des autres centralités (bourg et quais).</p> <p>Le projet destine une dizaine d'ha à ce développement en deux secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une extension de la zone commerciale existante vers le sud à l'ouest de la RD 79. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'activité artisanale ou commerciale, en privilégiant cette deuxième catégorie pour la façade nord le long de la RD 79 en arrière des surfaces commerciales existantes (Carrefour et MC Donald). Cet axe est en effet la principale entrée de ville pour la commune, la zone d'activité constituant le premier contact visuel avec la zone agglomérée.</li> <li>- A l'intérieur de la ZAC St-Ursin, l'accueil d'activités non nuisantes essentiellement de type commerciales voire de type tertiaire sont autorisées.</li> </ul> <p><b>* Par l'affirmation du statut de station balnéaire et touristique au sein d'un territoire en devenir</b></p> <p>Courseulles-sur-Mer a connu un développement urbain en grande partie marquée par l'attractivité de la mer. Ce développement s'est réalisé en différentes étapes marquant une empreinte forte dans la morphologie urbaine du territoire.</p> <p>La collectivité souhaite poursuivre son engagement pour une stratégie de développement touristique, et notamment en lien avec la façade maritime, identifié comme un axe de développement prioritaire basé sur le potentiel environnemental du territoire.</p> <p>La proximité de littoral et des plages du débarquement, présence des zones de marais et existence d'un patrimoine naturel et architectural participent à l'identité touristique de la commune. Cette diversité offre au territoire communal et intercommunal un large choix d'activités présent et à développer (<i>activités sportives et maritimes, tourisme balnéaire,...</i>).</p> <p>La municipalité souhaite profiter de ces atouts pour développer un tourisme complémentaire en lien avec les aménagements éoliens. Pour ce faire, elle mènera dans le cadre de son PLU une réflexion sur la restructuration de la place Charles de Gaulle qui pourrait accueillir un nouvel équipement vecteur de promotion pédagogique et culturelle de l'énergie éolienne.</p>	<p><b>Préservation des milieux, sites et paysages naturels</b></p> <p><b>Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</b></p> <p><b>Protection des sites, des milieux et paysages naturels</b></p> <p><b>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'équipements publics</b></p>

Afin de participer à la structuration d'une offre complémentaire sur le territoire de la Côte de Nacre, ces réflexions se feront en lien avec les projets supra-communaux (*Communauté de Communes Cœur de Nacre*).

La capacité d'accueil induit une réflexion sur la planification des territoires littoraux en fonction du potentiel de développement urbain.

Plusieurs espaces de stationnement se trouvent à proximité du rivage mais les élus recensent des insuffisances dans l'organisation pour l'accès aux plages et l'accès aux bus.

A proximité du littoral, plusieurs équipements qui influent sur l'environnement sont répertoriés et la sur-fréquentation des lieux est constatée en période estivale.

La commune ne souhaite pas favoriser le développement de la fréquentation des campings cars sur la bande littorale ; pour cela, il est envisagé de mettre en place des aires de stationnements en arrière des plages afin d'éviter la sur fréquentation des véhicules sur la côte et ainsi limiter la dégradation sur le littoral.

Pour finir, avec sa façade maritime, la commune dispose d'un potentiel économique lié à la mer, dont le port qui s'inscrit dans un cadre remarquable. La pêche de loisirs constitue aussi un facteur de fréquentation qu'il est important de prendre en compte dans les choix de développements futurs.

Une activité ostréicole est présente également. Elle est un potentiel à saisir pour valoriser le site et contribuer au développement des activités liées à la mer.

Le PADD met en avant la volonté de la commune d'accompagner le développement des activités maritimes tant professionnelles que de loisirs.

### **\* Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole**

Malgré la baisse du nombre d'exploitations professionnelles, il est important pour la commune de favoriser le dynamisme du territoire agricole en permettant le maintien dans de bonnes conditions de ces activités et ses besoins.

Les dispositions réglementaires de la Loi Littoral s'appliquent sur le territoire communal mais pas en zone agricole.

Pour mener à bien cette politique, la municipalité souhaite mettre en place trois actions :

- Protéger les systèmes de production agricole en établissant des zones entièrement dédiées à cette activité. Ces zones intégreront notamment les sièges d'exploitation présents sur la commune. Elles seront établies à l'aide des conclusions du diagnostic agricole réalisé par la municipalité en Février 2011.

- Préconiser un développement urbain économe d'espace pour ne pas empiéter sur les espaces agricoles indispensables au maintien de l'activité. Ainsi, la municipalité a favorisé son développement en continuité des dernières extensions au sud

- Limiter les conflits d'usage entre les exploitants et les tiers. Elle a donc interdit toute nouvelle construction non liée à l'activité agricole en milieu rural.

L'ensemble des terres agricoles fondamentales ont été placées au zonage en zone naturelle, agricole. Aucune zone AU ne porte atteinte aux terres agricoles fondamentales répertoriées dans le diagnostic agricole.

***Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'équipement commercial***

***Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services***

***Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'activités économiques***

## PARTIE 3 : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### AXE 1 : Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel il répond
<p><b>* Intégrer les mesures prévues par les modalités d'application de la loi Littoral</b></p> <p>Par décret n°2004-311 du 29 Mars 2004, la commune de Courseulles-sur-Mer est soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 en tant que commune riveraine des estuaires.</p> <p>A ce titre, le PLU précisera les modalités d'application de la loi Littoral en délimitant, à son échelle, les dispositions réglementaires existantes et en définissant des secteurs stratégiques de développement, limités en nombre, permettant de ne pas dénaturer les caractéristiques de ces espaces et participant à l'équilibre entre préservation et développement. En accord avec le cadre réglementaire, la commune devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter les espaces remarquables et la limite des espaces proches du rivage à inscrire dans son P.L.U,</li> <li>- Réfléchir à un développement en lien avec les modalités d'application de la loi (coupure d'urbanisation, secteur de développement,...).</li> </ul> <p><b>* Préserver les continuités écologiques présentes</b></p> <p>La commune dispose d'un environnement de grande qualité écologique (<i>Vallées de la Seulles</i>) qui bénéficie de nombreuses mesures de protection (<i>sites RAMSAR, Natura 2000, ZNIEFF...</i>).</p> <p>La loi Grenelle II préconisant aux communes de fixer dans le cadre de leur PLU les actions à mettre en place pour protéger et régénérer les corridors écologiques présents sur le territoire. La municipalité s'est fixée dans son PADD quatre grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces naturels remarquables (<i>les marais et les espaces de transition</i>) en limitant les modifications de leur état initial et en protégeant les éléments caractéristiques de ces zones (<i>arbres haies...</i>),</li> <li>- Maintenir les paysages ouverts de marais en valorisant une activité agricole extensive respectueuse du milieu,</li> <li>- Mettre en valeur les paysages ordinaires en s'appuyant sur ces éléments pour définir une urbanisation de qualité</li> <li>- Protéger les haies et arbres significatifs sur le territoire communal</li> </ul> <p>Cette protection se traduit dans le PLU par un zonage particulier : zone N (naturelle) de protection de ces espaces, et pour les espaces les plus sensibles un classement en secteur Nr (naturel remarquable), en application des articles L.121-23 à 121-26 du Code de l'Urbanisme qui précise que les Plans Locaux d'Urbanisme « <i>préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</i> ».</p> <p>Les boisements remarquables sont classés en espaces boisés classés à conserver (art L.113-1 du Code de l'Urbanisme), conformément aux dispositions des articles L.121-23 à 121-26 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p><i>La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</i></p> <p><i>La protection des espaces naturels et des paysages</i></p> <p><i>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</i></p> <p><b>Préservation des milieux, sites et paysages naturels</b></p>

### **\* Prendre en compte les risques sur la commune**

Courseulles-sur-Mer est une commune fortement exposée aux risques liés à la présence de l'eau en raison de la présence de la vallée de la Seulles. A ce cours d'eau est rattachée une vaste zone de marais et deux ruisseaux temporaires à ses extrémités nord-ouest. Une partie importante de la commune est donc concernée par des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes souterraines auxquels il convient de rajouter des risques importants de submersions marines tout en intégrant à la réflexion le projet de PPRL des aléas littoraux en cours.

Dans le cadre de son PLU, la municipalité affirme sa volonté de protéger les populations actuelles et futures de tout risque naturel. Elle a pour objectif de limiter les risques dans les zones sensibles en interdisant toute nouvelle construction dans les zones soumises à de forts risques d'inondation et en établissant des prescriptions réglementaires strictes dans les zones urbanisées et à urbaniser. Les autres risques, seront pris en compte au travers d'un règlement approprié en fonction du degré de risque.

Les zones de risques sont identifiées sur un document graphique, en l'état des connaissances actuelles.

De plus, elle souhaite minimiser l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux afin de limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales, d'inondation et de pollution des sols. Elle s'appuiera sur le PLU pour définir des règles de construction adaptées aux différents types d'aléa.

### **\* Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement, des paysages et du patrimoine de la commune**

Le projet d'aménagement et de développement durables affiche la prise en compte du patrimoine naturel et bâti comme un de ses objectifs. Le territoire possède un patrimoine aussi bien végétal que bâti de qualité qui participe à l'identité communale.

Les espaces naturels bordant les bassins du port, le site du parc des oiseaux, la pointe ouest de la vallée de la Seulles et les espaces naturels des bras de la Seulles, la zone humide dite de l'Edit à l'est, le cordon dunaire à l'ouest constituent les éléments identitaires majeurs en matière de patrimoine naturel.

Pour certains, ils ont déjà fait l'objet de mesures de protection. Les berges et abords immédiats de la Seulles, le cordon dunaire auront une protection assurée dans le PLU avec la création de zone / Secteur inconstructible. La zone humide de l'Edit est en cours d'acquisition par le Conservatoire du littoral et d'autres partenaires associées à des fins de protection de petits aménagements relatifs à sa mise en valeur.

D'autres ont déjà fait l'objet de quelques aménagements (le parc du chant des oiseaux).

D'autres aménagements déjà inscrits dans le PLU de 2005 seront poursuivis dans le PLU Actuel comme l'aménagement d'un cheminement piéton aux abords de la Seulles incluant la préservation du caractère boisé et paysager du secteur.

D'autres prescriptions en faveur de la prise en compte de l'environnement sont affichées dans le projet communal. Ils concernent :

- La préservation de la ressource en eau en évitant toute urbanisation dans les périmètres de protection des captages de la Fontaine aux Malades.
- Protection d'espaces naturels à l'intérieur du tissu urbain par des outils appropriés (EBC ou Loi Paysage)
- Volonté de ne pas accroître la pression urbaine sur la façade littorale en poursuivant l'objectif de développer la ville vers l'intérieur
- Volonté de minimiser l'impact visuel des nouvelles extensions de l'urbanisation avec la préservation des cônes de vue sur le grand paysage et la mer.

Les éléments de paysage patrimonial bâti à protéger ont été reportés sur le plan de zonage.

En effet, le diagnostic du PLU fait état de bâtiments remarquables qui ont fait l'objet d'un travail de recensement engagé dans la modification n°2 du PLU actuel ainsi que la définition de prescriptions (règles d'urbanisme, une palette de couleurs) dans le but de renforcer le document

***Prévention des risques naturels prévisibles***

***Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts***

d'urbanisme et sensibiliser la population à leur patrimoine. Ces dispositions seront intégrées au nouveau PLU.

Les éléments recensés et repris ci-dessous reprennent :

- des habitations individuelles, immeubles de rapport,
- des propriétés,
- des séries de constructions : maisons double, triple,
- des ensembles urbains : cours intérieures.

Afin de préserver ces bâtiments, ils ont été recensés à travers une légende reprise sur le plan de zonage « ▲ » et secteurs « // » définissant, dans le règlement, que toute intervention sur les bâtiments recensés devra respecter l'image d'origine de la construction.

Aussi, pour éviter les contrastes forts entre le bâti ancien et les nouvelles constructions, le règlement du PLU règlemente la forme du bâti. Il convient de définir une forme urbaine qui reprenne les formes traditionnelles de l'urbanisation.

Pour finir, dans le cadre de l'aménagement des sites d'extension et de développement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement permettront de définir les modalités d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage (naturel et urbain). Elles ont été conçues pour participer non seulement à la protection, mais aussi au développement de la biodiversité. Ainsi la gestion douce des eaux pluviales, la mise en place de liaisons piétonnes, les jardins, les revêtements perméables à l'eau, la plantation de haies (...) sont autant d'aménagements qui vont dans le sens d'une plus grande biodiversité (développement de continuités écologiques, gestion des eaux pluviales contribuant à la création de zones humides...).

L'aménagement de la ZAC fait l'objet d'un aménagement environnemental particulier avec l'intégration au sein de la zone d'une grande coulée verte structurante sur laquelle viendra s'adosser le développement dans le but de (ré) introduire la nature au cœur du projet urbain.

***Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables***

## 2.3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### 2.3.1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT : ZONE BLANCHE

En l'absence de SCoT qui s'applique sur le territoire communal, ce paragraphe n'est pas renseigné.

Toutefois, à des fins utiles, nous rappelons que :

- La commune de Courseulles est nommée pôle principal au sens de l'armature urbaine définie dans le SCoT Caen Normandie Métropole, au même titre que la commune de Douvres-la-Délivrande, comme demandé dans l'avis du SCoT en date du 2 Juin 2017
- La dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme a été accordée par arrêté préfectoral en date du 09 Août 2017 sous réserve de tenir compte dans la réflexion des travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT Caen Normandie Métropole.

### 2.3.2 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le PLU de Courseulles-sur-Mer doit ainsi être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux révisé et approuvé le 5 Novembre 2015 par le comité de bassin.

N°	ORIENTATIONS DU SDAGE	COMPATIBILITE DU PROJET PAR RAPPORT AU SDAGE
1	Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le règlement écrit prévoit dans son article 4, certaines dispositions pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées afin d'éviter les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
2	Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Le projet veille à limiter la consommation des espaces agricoles, afin notamment de conserver les capacités des zones d'épandage et donc de limiter la pression liée aux épandages des effluents agricoles.
3	Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	Les zones U et AU seront raccordés au réseau d'assainissement collectif qui rejoint la station d'épuration. Celle-ci a les capacités suffisantes pour recevoir les effluents supplémentaires issus des futures constructions prévues dans le cadre du projet de PLU.
4	Protéger et restaurer la mer et le littoral	Le PLU prévoit un zonage et un règlement adapté pour les zones littorales.
5	Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Le territoire de Courseulles-sur-Mer comporte un périmètre de protection (forage de la Fontaine aux malades). La zone rapprochée de ce périmètre est situé en zone N et Nr où aucune nouvelle construction n'est possible en dehors de certaines extensions ou annexes.
6	Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Le PLU prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée ou les prairies humides ou marais. Les futures zones constructibles (1AU, 1AUb, 1AUz) sont localisées en dehors des zones humides ou des zones prédisposées à la présence de zones humides.
7	Gestion de la rareté de la ressource en eau	Le PLU demande de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Certains procédés pourront permettre l'infiltration à la parcelle qui permettra de recharger la nappe sous-jacente.
8	Limiter et prévenir le risque d'inondation	Les risques liés à la présence de zones inondables ont été pris en compte par le biais du zonage et du règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futures zones à urbaniser ont été placées en dehors de ces zones de risques ;</li> <li>- Pour les constructions déjà présentes dans ces zones à risque, le règlement prévoit certaines dispositions afin d'éviter tout nouveau risque ;</li> </ul> Concernant les risques liés à la présence de zones de submersion marine, un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin est en cours de réalisation et prend en compte les submersions marines. Ce PPRL a été pris en compte par le biais du zonage et du règlement écrit.

Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDAGE de la Seine et des bassins côtiers normands.

### 2.3.3 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « ORNE AVAL – SEULLES »

Le SAGE est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à son respect.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code. »

La commune de Courseulles-sur-Mer est concernée par le SAGE Orne Aval – Seulles qui a été approuvé par arrêté du 18 Janvier 2013. Celui-ci a fixé 5 grands objectifs qui se déclinent en différents enjeux prioritaires, puis en différentes dispositions. Certaines de ces dispositions intéressent plus particulièrement les documents d'urbanisme. Le tableau qui suit évalue la compatibilité du projet de PLU avec le SAGE Orne aval - Seulles :

Objectif général du SAGE	Enjeux prioritaires	Disposition	Compatibilité du projet de PLU avec le SAGE
A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau	A.2. Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement	A.2.1. Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés » au travers des documents d'urbanisme	Le territoire de Courseulles-sur-Mer est très peu bocager. Une partie des haies présentes sur la commune (1490 m) a été protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des dispositions sont prévues dans les OAP pour maintenir planter de nouvelles haies en limite et/ou à l'intérieur des futures zones à urbaniser 1AU.
		A.2.3. Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme	La commune ne dispose pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales, car il n'existe pas de problème particulier lié aux eaux pluviales.
	A.3. Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur	A.3.1. Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement	La station d'épuration de Bernières-sur-Mer, qui traite les eaux en provenance de Courseulles-sur-Mer, dispose des capacités suffisantes pour traiter les eaux usées en provenance des futures zones de développement.
B. Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau	B.2. Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource	B.2.1. S'assurer de la cohérence entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les projets de développement urbain	Le syndicat RésEau, dont fait partie la commune de Courseulles-sur-Mer, dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins en eau potable de Courseulles-sur-Mer.
C. Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique	C.1. Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau	C.1.1. Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau dans les documents d'urbanisme	La vallée de la Seulles et le marais de l'Edit ont été placés en zone naturelle. Le règlement écrit qui s'y réfère y est assez strict : les possibilités de constructions y sont très restreintes. De plus, dans les zones soumises à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, tout exhaussement de sol et toute nouvelle construction qui constitueraient un obstacle au libre écoulement de l'eau y sont interdits.
	C.5. Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées	C.5.1. Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Les zones humides sont identifiées sur le plan de zonage et sont assorties de dispositions de protection dans le règlement écrit.
D. Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine	D.1. Protéger la biodiversité dans les projets d'aménagement	D.1.2. Préserver les milieux estuariens et littoraux dans les documents d'urbanisme	Les espaces remarquables au titre de la loi Littoral ont été identifiées par un zonage Nr sur le plan de zonage. Les milieux naturels littoraux (dunes et marais arrière-littoraux) ont également fait l'objet d'un zonage en zone naturelle.

	D.3. Renforcer la cohérence terre-mer dans les décisions d'aménagement, la gestion des usages et des milieux	D.3.1. Promouvoir la gestion intégrée des usages estuariens et maritimes dans l'estuaire de l'Orne et sur la côte littorale du SAGE pour mieux protéger les milieux	Le règlement graphique prévoit deux zonages spécifiques pour les activités liées à la mer : - Un zonage Ue pour le secteur à vocation portuaire - Un zonage Uec pour le secteur à vocation portuaire destiné à l'activité conchylicole
E. Limiter et prévenir le risque d'inondations	E.3. Maîtriser l'urbanisation en zone inondable	E.3.1. Ne pas augmenter voire diminuer l'exposition de biens et des personnes au risque inondation au travers des documents d'urbanisme	Les futures zones de développement ont été placées en-dehors des zones de risques liés aux inondations. Le règlement écrit apporte différentes dispositions pour ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés à ces risques (dans le cas de zones urbanisées localisées en zone inondable)
	E.4. Limiter l'imperméabilisation des sols	E.4.1. Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation	Le règlement écrit apporte des dispositions sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les problèmes de ruissellement qui entraînerait par la suite des risques d'inondation.
	E.5. Préservation des zones d'expansion de crues	E.5.1 Protéger les zones d'expansion des crues	Tout exhaussement de sol et toute nouvelle construction qui constitueraient un obstacle au libre écoulement de l'eau y sont interdits dans les zones inondables.

#### **2.3.4 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONALE DE COHERENCE ECOLOGIQUE (CONFORMEMENT A L'ARTICLE. L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

« Le plan local d'urbanisme **prend en compte**, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 Août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en Basse-Normandie.

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue et a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 Juillet 2014, après approbation par le Conseil Régional par délibération en séance des 26 et 27 Juin 2014.

Ce schéma régional comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale. La prise en compte de ce SRCE a été primordiale dans le cadre de la réalisation de la trame verte et bleue de la commune.

Les différents objectifs qui ont été déclinés à partir de 7 enjeux, sont les suivants :

Enjeu	Objectif	Compatibilité du projet avec le SRCE
Connaissance de la localisation des habitats naturels	Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région	Une schématisation de la Trame Verte et Bleue locale a été réalisée dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, prenant appui sur les habitats naturels du secteur.

Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement))	Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux (définis dans les listes rouges ou les listes régionales hiérarchisées)	Les zones d'intérêt environnemental (ZNIEFF, NATURA 2000) ont été zonées en zone naturelle au PLU afin de préserver les habitats et espèces dits patrimoniaux. Les futurs secteurs constructibles sont situés en dehors de ces zones.
Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	Limiter les impacts sur les habitats de nature « ordinaire »	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de maintenir les continuités écologiques de certains secteurs.
	Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles	
	Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée	
	Préserver les espaces interstitiels dans les zones de culture (bosquets, talus, arbres isolés...)	Les boisements et certains jardins et parcs arborés situés en zone urbaine ont été zonés en zone naturelle. Une partie d'entre eux sont classés en EBC (article L.113-1).
	Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés	Les espaces littoraux non encore bâtis ont été placés en zone naturelle.
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés	Le zonage fait en sorte de ne pas apporter de nouvelles fragmentations aux continuités écologiques. Les milieux naturels support des continuités écologiques ont été placés en zone naturelle.
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires	
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides	Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés	Le PLU prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones et secteurs constructibles (1AU, 1Aub...) sont localisés en dehors des zones humides ou des zones prédisposées à la présence de zones humides.
	Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau	Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques	Non concerné
Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques	Le travail sur la Trame Verte et Bleue a été présentée aux élus lors d'une réunion.

→ Ainsi, le projet de PLU a bien pris en compte le SRCE de Basse-Normandie.

### 2.3.5 PRISE EN COMPTE DU PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE

Le PRAD est actuellement en cours d'élaboration, mais au vue des premiers éléments, le PLU de Courseulles-sur-Mer ne s'oppose pas aux dispositions du Plan Régional de l'Agriculture Durable.

### **2.3.6 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE DES FORETS PRIVEES**

Le PLU de Courseulles-sur-Mer disposant de très peu de boisements, et ceux-ci étant de faible superficie, le Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées ne s'y applique pas.

### **2.3.7 PRISE EN COMPTE DU PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DU CALVADOS**

Sur Courseulles-sur-Mer, la collecte des déchets ménagers, recyclables, verts et encombrants est assurée par la Communauté de Communes Cœur de Nacre. Et la commune dispose également d'une déchetterie (route de Revières) où les habitants peuvent venir y déposer leurs déchets.

Les liens entre le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans le Calvados et le PLU de Courseulles-sur-Mer sont très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de veiller à ce que le PLU permette la mise en œuvre des modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets prévues au plan départemental.

### **2.3.8 DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE**

Source : SRCAE de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 Septembre 2013, et par le préfet de région le 30 Décembre 2013. Différentes orientations ont été définies dans le cadre de ce schéma, dont des orientations concernant plus spécifiquement l'urbanisme :

Code	Orientation	Compatibilité du projet avec le SRCAE
U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace	Toutes les dents creuses existantes ont été préalablement identifiées afin de les soustraire à la superficie globale projeté à ouvrir à l'urbanisation, ceci afin de limiter la consommation d'espace
U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie	Outre l'identification des dents creuses, les orientations d'aménagement et de programmation des futures zones à urbaniser, prescrivent certaines densités d'urbanisation, la préservation de certaines haies, et la mise en place de liaisons douces, ceci pour d'une part limiter l'étalement urbain, et pour d'autre part améliorer le cadre de vie.
U3	Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme	Les futures zones de développement ont été placées à proximité de commerces (supermarché) et des liaisons douces y seront réalisées afin de favoriser les déplacements non motorisés.
U4	Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant.
U5	Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant, tout en permettant certaines formes adaptées à des techniques permettant les économies d'énergie.

→ Ainsi, le projet de PLU respecte les orientations du SRCAE de Basse-Normandie.

## 2.4 CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

La commune traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables au travers d'un zonage qui définit les grands types de zones suivants : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles et forestières), lesquelles comprennent souvent des secteurs particuliers.

### 2.4.1 LA ZONE URBAINE (U)

Cette zone concerne :

- les secteurs de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Sur l'ensemble du secteur U, les équipements existants (voirie, réseau AEP, électricité), sont suffisants pour desservir les éventuelles constructions existantes et à venir.

Néanmoins, il a parfois été jugé nécessaire de créer des secteurs au sein de cette zone U qui leur sont dédiés : le secteur Ut dont le but est de consacrer le regroupement d'équipements d'ordre touristique et de loisirs, notamment sur la façade arrière-littorale, et de faciliter les travaux qui y sont liés, le secteur Uz dont le but est de limiter les nuisances que peuvent engendrer certaines activités économiques.

Les eaux usées de la commune de Courseulles-sur-Mer sont collectées via un réseau qui les achemine à la station d'épuration de Bernières, située sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Sa capacité nominale est de 97000 EH et de 16400 m<sup>3</sup>/j. Le volume journalier moyen traité en 2015 était de 4231 m<sup>3</sup>.

L'augmentation de la population va impliquer l'augmentation du volume d'eaux usées à traiter. Ce volume supplémentaire annuel a été estimé à 50162 m<sup>3</sup>/ an, soit une augmentation d'environ 140 m<sup>3</sup>/j. Le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait alors les 4371 m<sup>3</sup>/j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m<sup>3</sup>/j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><i>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</i></p> <p><i>En repérant et protégeant les éléments identitaires du patrimoine</i></p> <p><i>En densifiant l'existant</i></p> <p><i>En effectuant un renouvellement urbain</i></p>	<p><b>Création d'un secteur UA (centre bourg ancien)</b></p> <p>Ce secteur couvre les parties anciennes du bourg de Courseulles-sur-Mer, autour des rues de l'église, du Docteur Tourmenté, de la Mer, Emile Héroult et du centre. De par leur structure, leur architecture et les éléments patrimoniaux qu'ils abritent, ces quartiers participent à l'identité de la commune.</p> <p>Ils sont constitués d'un tissu bâti déjà très dense et le potentiel pour l'accueil de nouvelles constructions au sein de ce secteur y est quasi-inexistant.</p> <p>La production d'équipements ou de logements ne peut s'y faire qu'en renouvellement urbain ou en réhabilitation de logements vacants, ce que permet le règlement écrit défini pour le secteur.</p>

<p><b>Encadrer un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés</b></p> <p><b>En densifiant l'existant</b></p> <p><b>En effectuant un renouvellement urbain</b></p> <p><b>En adaptant l'urbanisation à l'environnement vers un habitat durable</b></p>	<p><b>Création d'un secteur UB</b></p> <p>Des secteurs d'extensions résidentielles du centre aggloméré et des bords de mer sous forme principalement d'habitat groupé ou collectif, relativement denses. Un secteur dédié a été créé pour répondre à ses besoins. Il regroupe notamment des zones 1AU du PLU qui ont été urbanisées pour la construction de résidences privées.</p> <p>Tout comme le secteur UA, ces secteurs sont constitués d'un tissu bâti déjà très dense et le potentiel pour l'accueil de nouvelles constructions au sein de ce secteur y est quasi-inexistant.</p> <p>Une dent creuse de 1,1 ha dit « le terrain du casino » situé à l'angle du quai Est de l'avenue du château a été recensée. Elle est de propriété communale. Elle est destinée à recevoir un projet d'équipement culturel, du stationnement et quelques habitations de type maisons de ville. Le projet est encore à l'étude.</p> <p><b>Création d'un sous-secteur UBs</b></p> <p>Ce sous-secteur est dédié à une opération de renouvellement urbain pour la construction de trois immeubles collectifs dont un a d'ores et déjà été achevé. Il se localise à l'angle des quais Est et allée de la Percherie.</p> <p>Ce sous-secteur était classé 1 AUBs au PLU. Son déclassement en UBs s'explique par le fait que les autorisations d'aménager ont été délivrées et que les travaux pour partie ont été commencés.</p> <p><b>Création d'un sous-secteur UBp</b></p> <p>Ils concernent deux sous-secteurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le long de la rue Ver en direction du port, la Municipalité a fait le choix de créer un secteur UBp par réduction du secteur Ue sous utilisé par les activités économiques en place, pour permettre la construction de quelques logements à des fins de revalorisation de l'entrée de ville depuis l'Ouest. L'implantation des constructions sur ce secteur devra prendre en compte des dispositions particulières afin de respecter une homogénéité de l'ambiance urbaine du front de rue en lien avec des opérations récentes à proximité immédiate.</li> <li>○ Le secteur correspondant aux anciens chantiers navals qui ne doit plus être considérée comme une friche. Un projet privé a été signé pour la construction de 60 logements haut de gamme. Ce projet devrait être commercialisé à court terme. Son potentiel n'a donc pas été intégré dans le calcul de renouvellement urbain et de densification.</li> </ul>
<p><b>Encadrer un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés</b></p> <p><b>En densifiant l'existant</b></p> <p><b>En effectuant un renouvellement urbain</b></p> <p><b>En adaptant l'urbanisation à l'environnement vers un habitat durable</b></p>	<p><b>Création d'un secteur UC</b></p> <p>Les extensions plus récentes correspondent souvent au tissu bâti pavillonnaire plus lâche, elles ont été regroupées dans le secteur UC. Ce secteur couvre ainsi majoritairement les pourtours de l'agglomération qui s'est constitué autour de l'ancien bourg.</p> <p>Les capacités de densification de ce tissu bâti sont plus importantes que dans les autres secteurs.</p> <p>Comme en secteur UB, l'objectif de la commune est de conserver un aspect aéré dans ces quartiers. Pour autant, le règlement y permet une relative et surtout, il évite de nouvelles constructions trop lâches.</p> <p><b>Création d'un sous-secteur UCa et UCb</b></p> <p>Le long de la promenade de Darmouth (UCa) et en entrée ouest de la commune (UCb), la Municipalité a fait le choix de créer deux sous- secteurs afin de bien prendre ne compte les spécificités en enjeux de ces secteurs : Qualité urbaine en front de mer et entrée de ville, proximité du littoral et de la vallée de la Seullles et des risques environnementaux qui y sont associés.</p> <p>Ainsi les constructions au sein de ces sous-secteurs devront prendre en compte des dispositions particulières en termes de hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux voies et emprises publiques.</p>

<p><b>En densifiant et requalifiant les zones d'activités</b></p>	<p><b>Création d'un secteur UE</b></p> <p>Courseulles-sur-Mer est une commune littorale marquée par les activités maritimes et portuaires. Le secteur UE entend répondre à cette particularité. Ce secteur couvre ainsi le port de plaisance et de pêche tous confondus et ses quais.</p> <p>Les contraintes autour du port (domaine maritime, etc) étant plus fortes, il a notamment été décidé de permettre une densification plus forte que dans le reste du secteur.</p> <p><b>Création d'un sous-secteur UEc</b></p> <p>Le sous-secteur UEc est dédié aux activités conchylicoles localisées en entrée Ouest de la commune, rue de Marine Dunkerque en direction du musée de Juno Beach. Elles regroupent un bassin de production, un lieu de vente, du stationnement et un lieu de restauration.</p> <p>L'emprise au sol sur ces terrains ainsi que la hauteur des constructions autorisée est plus faible en raison du cumul des risques environnementaux observés (risques d'inondation par débordement et remontée de nappes), étant donné la proximité immédiate du site avec le cours de la vallée de la Seulles.</p>
<p><b>En renforçant l'attrait touristique</b></p>	<p><b>Création d'un secteur UT</b></p> <p>Regroupant les structures d'accueil touristique (camping, résidences Pierre et vacances, le site du château, les équipements en front de mer tels que l'école de voile et le musée Juno Beach, le mini-golf, le skate Park, la piscine) situées dans la zone urbaine ou arrière-littorale proche, le secteur UT a pour objectif de conforter la vocation touristique de la commune.</p> <p>En tant que pilier de l'activité économique du territoire, les besoins liés à l'activité touristique ont été largement pris en compte dans le PLU, en accord avec le PADD de la commune.</p> <p>Les structures d'accueil touristique bénéficient ainsi d'un règlement spécifique (ex : hauteur de bâti limitée, emprise au sol par exemple).</p> <p>On notera que la dent creuse de 1 ha située à proximité du camping, a été intégrée dans ce secteur.</p>
<p><b>En densifiant et requalifiant les zones d'activités</b></p>	<p><b>Création d'un secteur UZ</b></p> <p>En zone urbaine, un secteur dédié a été défini pour les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat (de par leur taille, leurs éventuelles nuisances...).</p> <p>Il ne concerne essentiellement que les activités commerciales, artisanales et industrielles localisées en entrée sud de la commune.</p> <p>Il s'agit aussi de répondre aux besoins spécifiques de ces activités (ex : hauteur de bâti et emprise au sol importantes, etc.), tout en assurant au mieux la prise en compte des risques, des nuisances, etc (ex : implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres, etc.)</p>

## **2.4.2 LA ZONE A URBANISER (AU)**

**Cette zone correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Etant donné que tous les secteurs à urbaniser de la commune se trouvent en continuité directe de l'urbanisation et des réseaux existants, ils ont tous été classés en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AU). Le classement en 1AU atteste ainsi que ces terrains sont desservis par des réseaux, de capacité suffisante.

Tous les sites 1AU se trouvent en continuité du tissu bâti de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer.

De plus pour éviter une urbanisation trop rapide et/ou trop peu maîtrisée, la commune a défini deux espaces à vocation d'habitat :

- Un secteur 1AUb de 1,2 ha à l'Est de l'agglomération,
- Une zone 1AU de 31,3 ha qui correspond à la ZAC St-Ursin au Sud.

Les espaces AUZ à vocation économique sont au nombre de deux :

- Un de 2,4 ha en prolongement de la zone d'activité existante
- Un autre de 1,4 ha dans le prolongement des équipements commerciaux.

Ces derniers ont été fortement réduits par rapport au PLU initial, en raison du principe d'urbanisation limitée auquel est soumis la commune en raison de la non couverture par un SCoT sur son territoire communal. Pour répondre favorablement à ses enjeux, la collectivité s'est engagée à réduire fortement son potentiel de développement économique, en ce qui concerne principalement l'extension de la ZA à l'est de la RD 79.

Chacun est traité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n°3).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><i><b>Encadrer un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés</b></i></p> <p><i><b>Aménager une nouvelle centralité en entrée sud de la commune</b></i></p> <p><i><b>Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement</b></i></p> <p><i><b>Définir un projet urbain porteur de mixité sociale et générationnelle</b></i></p>	<p><b>Création d'une zone 1AU</b> (à urbaniser à court terme)</p> <p>Destiné à une urbanisation à vocation principale d'habitat, ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation actuelle. De plus, étant donnés sa taille et les enjeux qui y sont liés (mixité, intégration dans le paysage, accessibilité, ...), la commune a jugé plus opportun de réaliser une ZAC sur cette zone.</p> <p>Ce site ne présente pas de contraintes particulières (pas de proximité d'une infrastructure routière classée voie à grande circulation supportant un trafic important, de zones humides...).</p> <p>La superficie totale de la zone représente 31,3 hectares.</p> <p>Le site défini permettra l'implantation de nouvelles constructions répondant ainsi aux objectifs de la municipalité d'accueillir de nouvelles populations et développer l'offre en logement.</p> <p>Mais également l'implantation d'équipements, surfaces commerciales et services.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prennent précisément en compte la localisation des accès à créer, les densités à atteindre, la gestion des eaux pluviales ainsi que les plantations à créer ou à conserver. Elles prévoient également un important maillage de liaisons douces et une diversité de bâti devant répondre aux besoins de tous les futurs habitants.</p> <p>Desserte en équipements des secteurs de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La station d'épuration est en mesure de supporter le raccordement de nouveaux foyers. Les travaux de maintenance et les interventions sur réseaux et branchements effectués au cours de l'année 2015 garantissent désormais la conformité de ses rejets.</li> <li>- La voirie existante permet l'accès au site par le Nord et présente des caractéristiques suffisantes pour permettre leur desserte. Les accès directs des constructions sur la voirie départementale sera rendu possible grâce à un aménagement sécurisé et dimensionné de type giratoire le long de la RD 79 en accord avec les services de la voirie du Département du Calvados. Ces dispositions seront mises en lumière grâce à des schémas de circulation développés dans les OAP.</li> <li>- La desserte en eau potable pourra être assurée par le syndicat qui dispose des ressources nécessaires pour permettre l'accueil de populations nouvelles.</li> <li>- Le réseau souterrain de collecte des eaux de pluies pourra être étendu en même temps que celui pour l'assainissement.</li> <li>- La collecte des déchets pourra se faire en bordure des futurs quartiers, avec un système d'apport volontaire, ou à l'intérieur de ces quartiers, avec des voiries et des sens de circulation définis en fonction.</li> </ul> <p><b>Création d'un secteur 1 AUb</b> (à urbaniser à court terme)</p> <p>Inscrite au PLU en vigueur, ce secteur a été maintenu dans son emprise initiale.</p> <p>Il a fait l'objet d'une OAP afin notamment de garantir une qualité architecturale et urbaine du projet du fait de sa localisation en entrée de ville le long d'une route départementale très fréquentée la RD 514.</p> <p>Bien que constituant une extension du tissu bâti, le site retenu s'insère dans le tissu bâti déjà existant qu'il vient étoffer. Un des objectifs de cette concentration est notamment de développer l'urbanisation autour des équipements existants (collège, abri de bus, centre équestre entre autre).</p>

<p><b><i>En réalisant l'extension de l'urbanisation maîtrisée et limitée</i></b></p>	<p><b>Création d'un secteur 1AUz (à urbaniser à court terme).</b></p> <p>Destiné à une urbanisation à vocation d'activité économique, ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation actuelle. Il concerne deux sites.</p> <p>Le premier, de 2,4 ha, est situé dans le prolongement de la ZA existante. Il s'agit de prendre en compte l'extension de la zone d'activités artisanales, telle que prévue lors de sa création. Cette ZA constitue le seul endroit possible sur la commune pour le développement d'activités nécessitant une emprise foncière importante ou qui pourraient poser problème aux riverains ailleurs. Il est crucial pour le développement économique de la commune et répond à l'orientation de son PADD "Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire ».</p> <p>Ce site pourrait notamment accueillir des infrastructures en lien avec le projet d'éolienne, affirmant ainsi la vocation touristique balnéaire de la commune.</p>
<p><b><i>Maintenir l'appareil économique et commercial</i></b></p>	<p>Dans le cadre du principe d'urbanisation limitée auquel est soumise la commune en l'absence de couverture par un SCoT sur son territoire, la collectivité a décidé de réduire considérablement l'emprise de l'extension de la ZA initialement prévu, soit 7 ha (cf. courrier du maire annexé en date du 04 Août 2017).</p> <p>D'autre part bien que cette zone ne soit pas gérée par la Communauté de Communes, celle-ci, qui a la compétence « Développement Economique », a été consultée par la commune sur ce projet lors de la réunion PPA en date du 03 Mai 2017.</p>
<p><b><i>Accueillir des équipements commerciaux de surface moyenne</i></b></p>	<p>Le respect de l'environnement y pris en compte par le conditionnement des installations classées pour l'environnement à l'application de l'article L.512-1 du Code de l'Environnement, ce qui permettra de refuser les activités générant un risque de pollution trop important et de prévoir les mesures d'accompagnement pour les autres.</p> <p>La desserte de cette extension se fera, simplement, depuis la partie déjà existante pour permettre une circulation aisée des poids lourds.</p> <p>Les réseaux sont déjà prévus pour l'urbanisation de ce terrain, dans le prolongement de la partie de la zone d'activités déjà existante.</p>
<p><b><i>Le tourisme au cœur du projet de développement de la ville</i></b></p>	<p>Les terres concernées par la seconde phase de la ZA sont toutes sous maîtrise publique. Il s'agit actuellement de cultures. Leur urbanisation ne menace pas l'équilibre financier d'une exploitation agricole.</p> <p>Le second site, de 1,4 ha, est situé l'entrée Sud de l'agglomération, à l'est de la RD 79, entre le McDonald et le garage. Sa desserte pourra se faire via le carrefour qui sera aménagé pour la ZAC, depuis la ZAC ou encore depuis le parking actuel du McDonald. En fonction du commerce qui prendra place sur ce terrain, une mutualisation de ce parking existant pourrait être envisagée.</p> <p>Les réseaux sont déjà prévus pour l'urbanisation de ce terrain.</p> <p>Ce terrain est actuellement non exploité et il est « ceinturé d'urbanisation ».</p> <p>Les réseaux eux aussi sont déjà prévus pour l'urbanisation de ce terrain, dans le prolongement de la partie de la zone d'activités déjà existante.</p>

### 2.4.3 LA ZONE AGRICOLE (A)

Courseulles-sur-Mer est un pôle urbain en milieu rural où l'activité agricole demeure encore sur une bonne partie du territoire communal. Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela, la commune a choisi de classer en zone A (agricole) une large partie de son territoire ainsi que la plus grande partie des sièges d'exploitation.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des espaces de moindre enjeu agricole.

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune est concernée par les dispositions de la Loi Littoral, mais une seule grande catégorie d'espace agricole a été définie sur le plan de zonage, en fonction de la localisation des terres dans les Espaces Proches du Rivage ou non.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Favoriser le maintien (et la diversification) d'une activité agricole viable et pérenne</b></p> <p><b>Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation notamment en dehors du bourg</b></p> <p><b>Permettre l'implantation de nouvelles exploitations,</b></p>	<p><b>Création d'une zone A « pure »</b> (caractère agricole à conserver).</p> <p>La zone A dite « pure » correspond aux espaces notés « A » dans le règlement graphique.</p> <p>La zone A « pure » englobe l'espace agricole situé hors des espaces proches du rivage, ainsi que les sièges d'exploitation encore en activité et les sites d'implantation de bâtiments à usage agricole.</p> <p>Du fait de l'évolution de la législation en la matière, la zone A inclut également le bâti non agricole épars, issu d'un mitage ancien du territoire. Il s'agit le plus souvent de maisons anciennes de qualité à sauvegarder et des extensions récentes. Seules sont permises l'extension ou la réalisation de constructions non accolées au bâtiment principal sous conditions (notamment le respect de surface de plancher maximale à respecter), ainsi que la réfection et l'adaptation des constructions existantes.</p> <p>Aucune nouvelle construction à vocation d'habitat n'est autorisée en zone A (hormis les logements d'exploitants agricoles sous conditions), afin de ne pas nuire à l'activité agricole.</p> <p>Les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat (bâtiments d'élevage) peuvent être réalisées en discontinuité des villages et agglomérations existantes (dérogation au principe de continuité précité sous réserve d'un accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites).</p>
<p><b>Garder des zones suffisamment grandes pour l'agriculture.</b></p> <p><b>Intégrer les mesures prévues par les modalités d'application de loi Littoral</b></p>	<p><b>Création d'un secteur At (Loisirs)</b></p> <p>Ce secteur est destiné à prendre en compte la présence d'une activité touristique au sein de l'espace agricole (Base ULM).</p> <p>Conformément à un des points majeurs du PADD «Maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale », il doit permettre le développement de ce site pour lequel il existe une demande.</p> <p>Concernant un site de 4,13 ha situé au sud de la commune, il dispose d'un règlement permettant la construction d'installations de loisirs, de façon très encadrée afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine ou aux caractéristiques paysagères de la commune.</p> <p>Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée. La hauteur maximale des constructions est également moindre que celle des constructions à vocation d'habitat.</p>

#### 2.4.4 LA ZONE NATURELLE (N)

Cette zone regroupe des secteurs, équipés ou non, de natures très variées (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment esthétique, historique ou écologique...);
- à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Le patrimoine naturel de la commune (*plateau agricole et marais*) bénéficie de nombreuses mesures de protection (*sites RAMSAR, Natura 2000, ZNIEFF...*). Il concourt ainsi à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune.

Des zones naturelles ont été définies englobant ces espaces et montrant ainsi la volonté communale de les protéger.

La commune étant concernée par les dispositions de la Loi Littoral, deux grandes catégories d'espaces naturels ont été définies sur le plan de zonage, en fonction de la localisation des terres dans les Espaces Remarquables ou non.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Nt) sont également définis pour permettre aux secteurs accueillant des activités liées au tourisme de s'adapter et d'évoluer sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages (et dans le respect des dispositions de la Loi Littoral).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Préserver les continuités écologiques présentes</b></p> <p><b>Préserver le bâti ancien à caractère patrimonial et le petit patrimoine bâti</b></p> <p><b>Améliorer la qualité de vie des habitants</b></p>	<p><b>Création d'une zone N « pure »</b> (caractère naturel à conserver).</p> <p>La zone N inclut des secteurs (Nt et Nr). La zone N dite « pure » correspond aux espaces notés « N » dans le règlement graphique.</p> <p>La commune présente des paysages de marais, des paysages de vallée et coteaux bocagers et de nombreux espaces à caractère naturel.</p> <p>Une grande partie du territoire communal a été classée en zone N « pure » en raison de ce caractère naturel : il s'agit de la partie de la vallée de la Seulles les espaces arrière-littoraux situés à l'ouest de la commune dont la vocation agricole n'était pas affirmée, une partie de l'espace agricole concerné par le périmètre de protection rapprochée de la Fontaine aux Malades.</p> <p>Dans cette zone, les constructions nouvelles sont limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à des bâtiments agricoles sous conditions d'intégration dans l'environnement (hauteur modeste, etc.). Les nouveaux sièges d'exploitation doivent plutôt trouver leur place en zone agricole,</li> <li>- à des équipements d'intérêt collectif qui ne pourraient trouver place ailleurs,</li> <li>- à l'évolution du bâti issu d'un mitage ancien du territoire. Il convient en effet de permettre d'adapter aux besoins actuels ce bâti qui a souvent un intérêt patrimonial et qui, sans quoi, risquerait d'être abandonné.</li> </ul>
<p><b>Le tourisme au cœur du projet de développement de la ville</b></p> <p><b>Favoriser l'accueil touristique</b></p> <p><b>Préserver les éléments paysagers identitaires naturels</b></p>	<p><b>Création d'un secteur Nt</b></p> <p>Ce secteur est destiné à prendre en compte la présence d'activités touristiques au sein de l'espace naturel. Couvrant une partie de la zone arrière-littorale à l'Est de la commune, il concerne le camping et l'aire d'accueil des camping-cars le long de la RD 514.</p> <p>Pour autant, étant donné le milieu environnant, il n'y est pas souhaité un développement trop important. Ce secteur dispose donc d'un règlement permettant spécifique les constructions (supérette, piscine en cours de réalisation, ...), de façon très encadrée afin de ne pas nuire à l'environnement naturel du site.</p> <p>Les constructions à vocation d'habitat n'y sont pas autorisées.</p>

<p><b><i>Intégrer les mesures prévues par les modalités d'application de loi Littoral</i></b></p> <p><b><i>Préserver les continuités écologiques présentes</i></b></p>	<p><b>Création d'un secteur Nr (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral)</b></p> <p>Les espaces naturels remarquables et représentatifs du patrimoine naturel sont protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- deux ZNIEFF de type 1 concernent la commune (coteaux calcaires de la basse vallée de la Seulles et la basse vallée de la seulles), tout comme une ZNIEFF de type 2 (vallée de la Seulles, de la Mue et de la Thue),</li><li>- une Zone de Protection Biotopes (APPB) concerne la basse vallée de la Seulles,</li><li>- Un site inscrit « Vallée de la Seulles, de la Mue et de la Thue »,</li><li>- Un Espace Naturel Sensible (ENS) concerne la large zone humide de l'Edit à l'Est et à cheval sur les deux communes de Courseulles et Bernières.</li></ul> <p>La commune de Courseulles ne dispose pas de site Natura 2000 sur son territoire. Mais il existe 2 sites à proximité : Les Marais arrière-littoraux du Bessin (Zone Spéciale de Conservation) et les Anciennes carrières de la vallée de la Mue (Site d'Intérêt Communautaire).</p> <p>Ces espaces sont classés en secteur Nr et les autres espaces naturels (qui ne présentent pas un caractère remarquable au sens de la Loi Littoral) sont classés en zone N.</p> <p>Ont été exclues du secteur Nr, les installations ostréicoles et le camping à l'est. Ces installations nécessitant la proximité de la mer ont artificialisé les sites sur lesquels elles se trouvent (remblais, imperméabilisation du sol, constructions, etc.). Ces sites ne pouvaient donc pas être considérés comme des espaces naturels remarquables.</p>
--	---

## **2.5 LES ELEMENTS PARTICULIERS REGLEMENTES DANS LE REGLEMENT**

### **2.5.1 LES ZONES HUMIDES**

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol :

Les zones humides répertoriées sur le territoire et localisées sur les documents graphiques n°4.2.1, 4.2.3 et 4.2.5 font l'objet d'un figuré particulier :  .

En application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et de l'article L.211-1 du code de l'environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie 2010-2015 (le SDAGE 2016-2021 est en cours de rédaction), toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdits, notamment les remblais, déblais et drainages.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une relative flexibilité est conservée pour permettre leur mise en valeur.

### **2.5.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES**

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur cette base, le PLU comporte 10 emplacements réservés, dont

- 4 à des fins d'amélioration des circulations tous modes sur la commune,
- 3 à des fins de mise en valeur touristique des abords de la Seulle,
- 2 à des fins d'amélioration de la gestion des eaux pluviales et usées,
- 1 à des fins de réalisation d'un équipement public.

L'utilisation de cet outil est un des moyens pour maintenir les emprises foncières nécessaires pour atteindre les objectifs qui résultent :

- Du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (habitat) et des orientations d'aménagement et de programmation, ...
- Des besoins fonciers pour réaliser des équipements publics et développer les réseaux de gestion des eaux usées, des eaux pluviales en lien avec le zonage d'assainissement et le zonage de gestion des eaux pluviales.

S'agissant des emplacements réservés liés aux aménagements de voirie, ils visent plus particulièrement à permettre l'élargissement de voiries, l'aménagement de carrefours et la création de nouvelles voies afin de fluidifier le trafic, sécuriser la circulation routière, apaiser la cohabitation entre les différents modes de déplacements (élargissement de trottoir, ...), répondre aux nouvelles normes et préparer l'accessibilité des futurs aménagements.

Les emplacements réservés liés à la création d'équipement doivent permettre de répondre à la fois aux besoins d'équipements de proximité issus de la création de nouveaux quartiers et aux besoins d'équipements plus structurants.

Dans l'ensemble de ces secteurs délimités sur les documents graphiques n°4.2.1, 4.2.3, et afin de permettre la réalisation des projets pour lesquels ils ont été institués, le règlement interdit les utilisations ou occupations du sol autres que celles correspondant à la destination indiquée.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (accès aux parcelles ouvertes à l'urbanisation, élargissement d'accès, implantation de nouveaux équipements, implantation de logements sociaux, préservation d'espaces verts et de perspectives monumentales...). Il donne au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être mise en demeure d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVES SUR LA COMMUNE**

**Emplacements réservés**

Numero	Destination	Bénéficiaire	Surface_en_m²	Linéaire_en_m
1	Carrefour Chemin des Tuileries - Quai Ouest	Commune	62	0
2	Carrefour Chemin des Tuileries - agrandissement du Chemin	Commune	534	0
3	Cheminement piéton	Commune	3 311	831
4	Réalisation d'un cheminement piéton aux abords de la Seules (préservation du caractère boisé et paysager)	Commune	17 522	0
5	Cheminement piéton	Commune	419	141
6	Bassin de traitement des eaux pluviales et aménagements paysagers	Commune	10 663	0
7	Canalisation d'évacuation des eaux usées	Commune	648	0
8	Plantations	Commune	7 978	215
9	Extension du cimetière	Commune	6 285	0
10	Création d'un trottoir	Commune	408	149

**2.5.3 LES CHEMINEMENTS DOUX A CONSERVER OU A CREER (ART. L. L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)**

Traduisant la volonté de la commune de développer les modes de déplacements non carbonés sur son territoire, **6,7 km** de cheminements doux ont été identifiés sur son territoire.

Il s'agit à la fois de marquer l'importance de chemins existants, comme la nécessité de créer de nouvelles connexions. Un des objectifs de cette politique est de « conforter Courseulles-sur-Mer dans son rôle de pôle urbain intermédiaire et station touristique tout en améliorant et préservant le cadre de vie », comme le stipule le PADD de la commune.

A noter que plusieurs des liaisons douces préconisées dans les OAP ne figurent pas dans les documents graphiques car leur localisation exacte n'est pas encore connue, elle dépendra du projet d'aménagement retenu. Pour autant, ce dernier devra prendre en compte ces préconisations.

**2.5.4 LES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La collectivité a souhaité protéger certains éléments de son patrimoine naturel et bâti en référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

**2.5.4.1 Le patrimoine bâti**

Un inventaire a été réalisé concernant le patrimoine bâti ayant un caractère patrimonial ou architectural qui conduit à identifier par des figurés de couleur violet aux documents graphiques n°4.2.1, 4.2.3 et à protéger au titre de la Loi Paysage. Ils peuvent être regroupés en deux catégories :

- La catégorie « habitat balnéaire » se caractérise par des maisons ou séries architecturales situées initialement au cœur de la ville. Ils sont :

- des habitations individuelles dites maisons bourgeoises ou balnéaires,
- des immeubles de rapport,
- des propriétés arborées,
- des séries de constructions : maisons double, triple,
- des ensembles urbains : cours intérieures.

- La catégorie « patrimoine bâti fonctionnel » rassemble des édifices à vocation particulière (puits, calvaire, chapelle, etc). Même s'ils ne remplissent plus leur fonction première, ils sont le témoignage d'activités économiques et culturelles mais aussi la mémoire d'une histoire riche des communes.

Dans le but de préserver les éléments bâtis identitaires du territoire de la commune et de conserver les caractéristiques du bâti ancien, des prescriptions architecturales particulières ont été définies pour ces éléments de patrimoine repérés.

Leur démolition et leur suppression sera interdite sans autorisation de la commune. Leur aménagement devra être réalisé dans le respect des qualités et caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

#### 2.5.4.2 Le patrimoine naturel

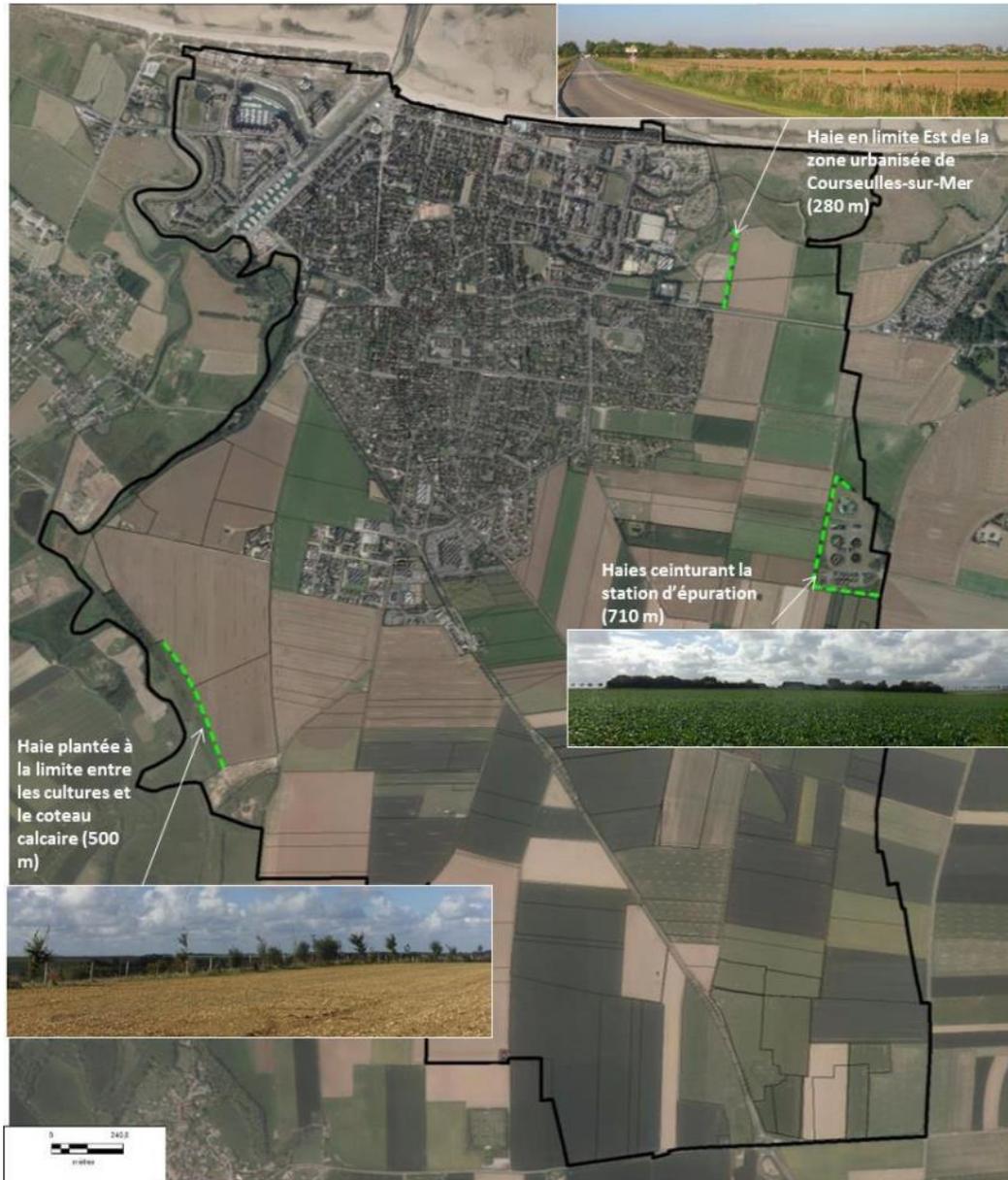
Dans le cadre de l'élaboration du PLU communal et afin de répondre aux objectifs de son PADD, la collectivité a souhaité protéger également des éléments de patrimoine naturel.

**Ainsi 1490 m de haies ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** car il s'agit de haies structurantes du territoire pour des raisons paysagères aux abords de la vallée de la Seulles et de la station d'épuration. Cette protection n'interdit pas l'entretien régulier des haies.

Elles sont représentés par le figure suivant :  sur le plan de zonage.

Ces éléments sont cartographiés par un trait tirets vert sur la carte ci-dessous.

#### **Localisation des haies protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**



Source : réalisation PLANIS

Les travaux sur ces éléments doivent, sauf quelques exceptions, faire l'objet de déclarations préalables. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées. La collectivité se donne ainsi un droit de regard afin de s'assurer du maintien de ces éléments identitaires et de leur valorisation.

Les infractions sont punies par les amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du Code de l'Urbanisme.

## 2.5.5 LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés les plus significatifs de la commune de Courseulles-sur-Mer seront inscrits en espaces boisés classés (EBC) au Plan Local d'Urbanisme (en cours) en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

En rappel, les cas où ce passage est obligatoire en vertu de la réglementation en vigueur sont :

- L'extension dans les Espaces Proches du Rivage ;
- La création (ou le maintien) d'Espaces Boisés Classés ;
- La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans les Espaces Proches du Rivage.

Dans le cas présent, il s'agit de produire un document (en vue d'un passage en « Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites »), **justifiant** le classement en Espaces Boisés, des **parcs et ensembles boisés les plus significatifs** de la commune.

Que faut-il entendre par « les plus significatifs » ? Sont retenus dans le rapport, le ou les critères suivants :

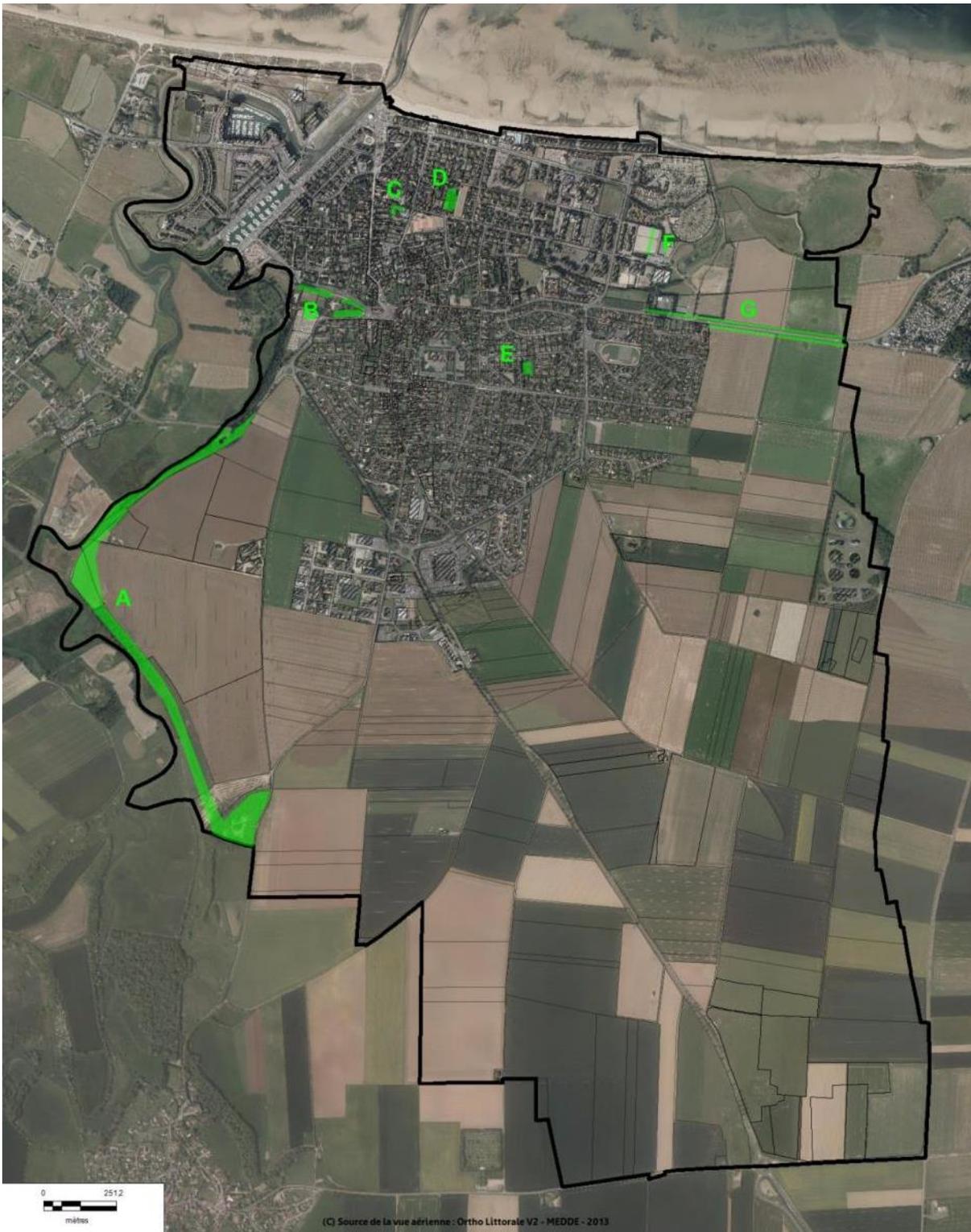
- La situation du bois (espaces urbains, espaces naturels, vallées, bord de mer, etc...) ;
- La taille et l'état général du bois ;
- La variété des essences et des strates de végétation ;
- La perception du bois dans son environnement (rôle paysager) ;
- Le rôle dans la protection des eaux ;
- Le rôle écologique (notion de « corridor biologique » avec d'autres formations végétales).

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Courseulles-sur-Mer avait déjà procédé à l'inscription de ses espaces boisés classés. Ils sont localisés sur la figure ci-après « Espaces Boisés Classés au PLU de 2005 », et repérés par une lettre.

Le tableau ci-dessous liste les EBC existants au PLU de 2005 :

Numéro d'identification	type	localisation	Linéaire (en mètre)	Superficie (en ha)
n°A	Boisement à conserver	En bordure du coteau le long de la vallée de la Seulles	0	8,7
n°B	Parc arboré	Parc du château de Courseulles-sur-Mer		0,42
n°C	Parc arboré privé	Rue du Soleil Levant		0,08
n°D	Parc arboré privé	Rue des Tennis, Avenue des Canadiens, Rue Rhené Baton		0,26
n°E	Parc arboré privé	Rue du Bissonnet, Rue du Chemin du Fort, Rue des Aubépines		0,12
n°F	Haie à créer	Allée de l'Exite, au sein du centre équestre	100	0
n°G	Haies à créer	Le long de la RD514	1160	0
Total			1260 m	9,58 ha

### Espaces Boisés Classés au PLU de 2005



Source : réalisation PLANIS

Ces boisements ont fait l'objet d'une analyse à la suite d'une visite de terrain ou d'une analyse de photo aérienne, afin de vérifier s'il était opportun de maintenir ces EBC ou bien de les supprimer. Ceci en vue de la production d'un dossier en vue du passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Il est ressorti de cette analyse les éléments suivants :

Secteur n°	Analyse	Proposition
A	<p>Le classement des boisements en EBC a été revu pour s'accorder à la gestion du site de la vallée de la Seullès, avec notamment le déclassement de près de 3,5 ha d'espaces qui n'étaient pas boisés (mais classés au PLU de 2005) situés dans un secteur de coteau calcaire en bordure de la vallée de la Seullès. C'est un secteur qui présente un intérêt écologique pour les pelouses calcaires, et non pour les boisements. Ces coteaux sont gérés par le Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de 4,10 ha en EBC (parcelles n° AS 10, 12, 21 et 26)</li> <li>- Déclassement de 4,66 ha (parcelles n° AS 13 pour partie, 14 pour partie, 18 pour partie, 22, 24 et 25)</li> <li>- Classement de 1 ha en EBC (non classé en 2005) : parcelles n° AS 3, 4 pour partie et 6</li> </ul> <p><b>Soit un total de 5,10 ha en EBC</b></p>
B	<p>Les boisements permettent une intégration paysagère du château qui est classé Monument Historique.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de 0,42 ha en EBC (parcelles pour parties AC 202, 203, 213 ;</li> <li>- Classement de 0,12 ha en EBC (non classé en 2005) : parcelles n° AC 203 pour partie</li> </ul> <p><b>Soit un total de 0,54 ha en EBC</b></p>
C	Parc arboré privé participant à l'Intégration paysagère du bâti	Maintien du classement d'une partie de la parcelle n°AL3, pour 0,08 ha
D	Parc arboré privé participant à l'Intégration paysagère du bâti	Maintien du classement : 0,26 ha
E	Parc arboré privé participant à l'Intégration paysagère du bâti	Maintien du classement : 0,12 ha
F	<p>100 m de haies à créer, actuellement localisé au sein du centre équestre, actuellement en activité</p> 	<b>EBC à supprimer compte-tenu de sa localisation au sein du centre équestre (piste)</b>
G	1160 m de haies à créer le long de la route de Bernières, de chaque côté de la RD514, mais jamais réalisés (sauf 100 m)	<b>EBC à supprimer car la commune n'a plus de projet de plantations</b>

Par ailleurs, en dehors des EBC mentionnés précédemment, il n'existe qu'un seul boisement. Il s'agit d'un parc arboré situé au Sud-Est de l'agglomération, à proximité du cimetière St Ursin. Il a un intérêt écologique faible car très peu relié à d'autres éléments naturels. Il est proposé de ne pas le classer.

La figure ci-après présente les surfaces boisées qui seront classées en EBC au projet de révision du PLU de Courseulles-sur-Mer.

Sur le plan de zonage, ils sont figurés de la façon suivante : 

Ils sont listés dans le tableau suivant :

Secteur n°	localisation	N° cadastre	Superficie (en ha)
A	Coteau en bord de la Seulles	Section AS : 3, 4 (pour partie), 6,10, 12, 21 et 26	5,10 ha
B	Parc du château de Courseulles-sur-Mer	Section AC : 202 (pour partie), 203 (pour partie), 213 (pour partie)	0,54 ha
C	Parc privé, Rue du Soleil Levant	Section AL : 3 (pour partie)	0,08 ha
D	Parc privé, entre Rue des Tennis, Avenue des Canadiens, Rue Rhené Baton	Section AD : 481 (pp), 482 (pp), 486 (pp), 487 (pp)	0,26 ha
E	Parc privé, entre Rue du Bissonet, Rue du Chemin du Fort, Rue des Aubépines	Section AK : 170 (pour partie)	0,12 ha
<b>TOTAL</b>			<b>6,10 ha</b>

Ainsi, la surface en Espaces Boisés Classés passera de 9,58 ha à 6,10 ha, correspondant mieux à la réalité de terrain. En effet, le déclassement des 3,48 ha est essentiellement lié aux espaces non boisés (mais classés en EBC du PLU de 2005) situés dans un secteur de coteau calcaire en bordure de la vallée de la Seulles. C'est un secteur qui présente un intérêt écologique pour les pelouses calcaires, et non pour les boisements. Ces coteaux sont gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels de Basse-Normandie.

On notera le déclassement des haies à créer du PLU de 2005. Celles-ci n'ont pas été créées et ne sont plus prévues dans le projet de PLU révisé.

On précisera ici les **effets du classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**.

Le classement des espaces boisés à conserver **interdit tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (création de voirie, construction, etc.).

La décision de classement en EBC doit être éclairée dans la mesure où le régime juridique qui en découle est strict à savoir :

**Toute opération de défrichage est interdite**, elle nécessite une révision du P.L.U. pour retirer le classement des sols en EBC.

**Toutes coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable** délivrée par l'autorité administrative **sauf trois exceptions** :

- les coupes entrant dans le cadre de catégories définies par arrêté préfectoral (ex : arbres dangereux, chablis et bois morts),
- dans les forêts privées, les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée par le centre régional de la propriété forestière,
- dans les forêts appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales, les coupes entrant dans le cadre d'un document de gestion forestière.

*Définition : est un défrichage toute opération volontaire de destruction de l'état boisé d'un terrain pour mettre fin à sa destination forestière ou toute autre opération entraînant à terme et indirectement à la même conséquence (ex : pâturage du bétail dans les bois).*

**Espaces Boisés Classés proposés au projet de PLU (en vert)**



Source : réalisation PLANIS

2.5.6 TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zone	Dont zone « pure », secteurs et sous-secteur(s)	Surface (ha)	Part(%)	Part(%)
<b>U</b>	Ua	33,56	4,17	<b>26,5</b>
	Ub, Ubs et Ubp	32,84	4,08	
	Uc, Uca et Ucb	103,7	12,9	
	Ue et Uec	13,01	1,61	
	Ut	10,2	1,27	
	Uz	19,87	2,47	
	<b>1AU</b>	1AU	31,3	
1AUb		1,2	0,14	
1AUz		3,8	0,47	
<b>A</b>	A	414,91	51,65	<b>52,16</b>
	At	4,13	0,51	
<b>N</b>	N	65,62	8,16	<b>16,75</b>
	Nr	59,37	7,39	
	Nt	9,85	1,22	
<b>TOTAL</b>		<b>803,29</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## **2.6 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT)**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement écrit qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2.

Le règlement de la commune de Courseulles-sur-Mer comporte 14 articles; cette répartition est reprise pour chacune des zones et secteurs (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle).

La commune de Courseulles-sur-Mer a décidé, en application du décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015, de ne pas appliquer l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2016.

### 2.6.1 Occupation du sol (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 définissent ce que l'on ne peut pas ou que l'on peut sous condition dans chaque zone. Si la mixité des fonctions est encouragée par la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser il est parfois nécessaire parfois de prendre des dispositions spécifiques afin de limiter les conflits d'usage, ou de réserver certains espaces à certaines activités.

C'est notamment le cas d'équipements de la commune (Ut) ou d'activités économiques (UZ, UE, UEc, Nt ...) dont les besoins (par exemple la proximité de la mer) ou les nuisances (par exemple les bruits, les odeurs, l'impact paysager) le justifient. Ces équipements et activités doivent en effet pouvoir évoluer harmonieusement, sans porter préjudice aux autres utilisateurs du territoire communal. Ceci suppose parfois de mettre en place un secteur dédié.

La zone A (agricole) est réservée à l'agriculture, mais elle tient compte aussi des habitations qui s'y trouvent et qui nécessitent des règles d'implantation, et des règles de densités pour pouvoir y être agrandies ou dotées d'annexes.

En zone N (naturelle), le même principe a été appliqué pour les habitations et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a été créé pour le camping et l'aire d'accueil des camping-cars (Nt). Dans l'ensemble, même si cela se fait à différents degrés, tout ce qui est réalisé en zone N « pure » ou dans un secteur naturel doit s'intégrer dans le milieu naturel.

### 2.6.2 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 3)

Les règles établies sont quasiment les mêmes sur tout le territoire communal. Elles visent notamment à favoriser la sécurité des déplacements et à permettre l'usage des véhicules de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie. Quelques exceptions ont néanmoins été aménagées dans le cas où les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des dispositions spécifiques. Aussi, une largeur minimale de voirie est prévue dans le secteur UZ qui doit accueillir des poids lourds.

### 2.6.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement (article 4)

La plupart des règles relatives à la desserte des terrains par les réseaux sont les mêmes sur tout le territoire. Certains secteurs disposent de règles supplémentaires concernant le traitement des eaux pluviales.

Dans certains secteurs, des dispositions relatives à l'imperméabilisation des stationnements ou la récupération des eaux pluviales ont été définies.

### 2.6.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 5)

Dans les secteurs urbains à vocation principale d'habitat, une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée pour assurer un usage le plus économe possible de l'espace, en facilitant la densification du tissu bâti et la lutte contre l'étalement urbain, objectifs affirmés par le PADD de la commune.

Cette disposition vise également à affirmer le côté urbain de Courseulles-sur-Mer qui doit aller de pair avec le statut de pôle principal que lui reconnaît le SCoT Caen Normandie Métropole; un tel pôle ne peut en effet prendre l'aspect d'une banlieue pavillonnaire étendue. Des aménagements sont néanmoins prévus, comme par exemple pour ne pas rompre un alignement de bâtiments déjà existants ou pour garantir l'accessibilité et la sécurité relatives aux trottoirs et largeurs de voies.

### 2.6.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 6)

De façon générale, il n'est pas souhaité « perdre » quelques dizaines de centimètres le long d'une limite séparative si la construction n'est pas réalisée sur cette limite. C'est pourquoi, pour les constructions qui ne sont pas réalisées en limite séparative, un retrait minimal est exigé, afin qu'il puisse s'agir d'un passage et qu'aucune bande de terrain ne soit perdue.

2.6.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 7)

Afin de permettre à la fois la densification du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement, il n'est pas fixé de règle dans la plupart des secteurs. Seules les constructions réalisées en zone A et en zone N doivent respecter une certaine distance.

2.6.7 Emprise au sol des constructions (article 8)

Dans les zones A et N où des règles ont été établies afin de limiter l'impact des constructions sur leur environnement agricole ou naturel.

Aussi, dans tous les secteurs de la zone U, des règles ont été afin de permettre à la fois de garantir la cohérence urbaine du tissu urbain et l'adaptation des projets à leur environnement.

2.6.8 Hauteur maximale des constructions (article 9)

Les hauteurs font l'objet d'approches distinctes ; il n'est donc pas fixé de règle commune à toutes les zones et secteurs. Les objectifs sont de permettre une densification du tissu bâti existant ou la création d'un tissu bâti plus dense que les réalisations de ces dernières décennies, de permettre une intégration dans le grand paysage, de ne pas nuire aux activités économiques qui ont parfois besoin de hauteurs importantes (ex : l'agriculture).

2.6.9 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article 11)

Est rappelée, en fonction des dispositions du code de l'urbanisme, l'importance à accorder au traitement des façades, des locaux et dispositifs techniques, des clôtures, compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public.

2.6.10 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)

Tout en visant une gestion harmonieuse du stationnement, celui-ci a été règlementé par la commune dans une optique de densification possible du tissu bâti, de réduction du recours automatique à la voiture individuelle grâce à des alternatives non ou peu émettrices de CO<sup>2</sup>.

2.6.11 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations (article 13)

Adapté secteur par secteur, le règlement recherche la préservation du caractère rural, mais aussi balnéaire de la commune. En effet, même dans le tissu bâti, la végétation contribue au cadre de vie agréable de la commune et à son aspect balnéaire que le PADD entend conforter, tout comme le maillage bocager présent en campagne.

2.6.12 Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale (article 13)

La même règle a été retenue pour tous les secteurs. Son objectif est de donner une souplesse aux installations de performance énergétique et environnementale, sans pour autant que celles-ci ne nuisent à l'environnement architectural et paysager.

2.6.13 Infrastructures et réseaux de communication électronique (article 14)

La commune a décidé de prévoir les installations nécessaires à une desserte par les communications numériques lors de l'aménagement de nouvelle voirie et le raccordement des constructions neuves à ce réseau.

A noter qu'en zone agricole et naturelle, seules les constructions nouvelles le nécessitant doivent être raccordées à ce réseau (un abri pour animaux n'est par exemple pas concerné).

## 2.6.14 PRECISIONS SUR CERTAINS POINTS REGLEMENTAIRES

### 2.6.14.1 Zones U et 1AU

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
Articles 1 et 2	<p><u>Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites</u> <u>et types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Les secteurs Ua, Ub et Uc (et les sous-secteurs qui en dépendent) ont une vocation principale d'habitat, mais ils n'empêchent pas la mixité fonctionnelle qui fait de Courseulles-sur-Mer une ville. Ainsi, y sont autorisées des constructions avec des vocations différentes (commerce, équipement, service, etc.).</p> <p>Pour autant, certaines occupations ou utilisations du sol ne peuvent trouver place à proximité immédiate de l'habitat et/ou nécessitent des règles particulières. C'est le cas des activités maritimes et portuaires de la commune (Ue et Uec) ou de certaines activités économiques (Uz) dont les besoins (par exemple le mode constructif) ou les nuisances (par exemple les bruits, les odeurs, l'impact paysager) justifient un zonage dédié. Ces équipements et activités doivent en effet pouvoir évoluer harmonieusement, sans porter préjudice aux autres utilisateurs du territoire communal. Ce zonage dédié peut se trouver sur la commune (zone A pour l'activité agricole, zone N pour l'activité forestière).</p> <p>Des limitations particulières ont été définies dans les secteurs de risques, comme par exemple l'interdiction de réaliser un sous-sol dans une zone de remontée de nappe.</p>	<p><b><i>Affirmer la centralité du territoire communal : Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines</i></b></p> <p><b><i>Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle principal de Courseulles par le maintien des habitants sur le territoire et un développement mesuré et structuré au sein des parties urbanisées</i></b></p>
Article 5	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Dans les secteurs urbains à vocation principale d'habitat, une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée.</p> <p>Des aménagements sont néanmoins prévus, comme par exemple pour ne pas rompre un alignement de bâtiments déjà existants, pour garantir l'accessibilité et la sécurité relatives aux trottoirs et largeurs de voies ou pour garantir la qualité architecturale et urbaine des secteurs patrimoniaux identifiés.</p> <p>Afin de répondre aux besoins spécifiques des activités et des équipements, des règles différentes ont été établies pour les secteurs Ut, Ue et Uz.</p>	<p><b><i>Conforter les caractéristiques des zones pavillonnaires dans le respect de l'équilibre morphologique général des quartiers</i></b></p> <p><b><i>Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation</i></b></p>
Article 6	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Pour les constructions qui ne sont pas réalisées en limite séparative, un retrait minimal est exigé, afin qu'il puisse s'agir d'un passage et qu'aucune bande de terrain ne soit perdue.</p> <p>La possibilité d'implantation en limite séparative augmente les possibilités de construction et favorise l'évolution du tissu bâti en fonction des besoins.</p>	<p><b><i>Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire</i></b></p>

<p><b>Article 9</b></p>	<p><u>Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>Les hauteurs font l'objet d'approches distinctes selon les secteurs ; il n'est donc pas fixé de règle commune à tous les secteurs. Les objectifs sont de permettre une densification du tissu bâti existant ou la création d'un tissu bâti plus dense que les réalisations de ces dernières décennies, de permettre une intégration dans le grand paysage, de ne pas nuire aux activités économiques qui ont parfois besoin de hauteurs importantes.</p> <p>Aussi, il a été décidé de tenir compte des hauteurs plus importantes observées dans certaines parties de l'agglomération. La hauteur maximale est ainsi fixée à 15 mètres au faîtage en Ua, Ub et pour les immeubles le long des axes commerciaux majeurs ayant été identifiés. En effet, de nombreuses constructions présentent une hauteur plus importante dans ces endroits.</p>	<p><b><i>Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire</i></b></p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p><u>Aspect extérieur des constructions et de leurs abords</u></p> <p>Sont interdites les modifications d'aspect extérieur qui, par leur ampleur ou leur exagération, seraient de nature à modifier le caractère et la lecture de l'ensemble. En particulier, le changement de forme du toit, la modification notable du volume bâti visible (notamment le rehaussement du volume), la modification de la composition de la façade sont proscrits. A l'inverse, les travaux ne remettant pas en cause la composition générale sont autorisés.</p>	<p><b><i>Préserver les éléments porteurs de l'identité communale</i></b></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><u>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Le stationnement a été réglementé sur la commune, notamment le stationnement des vélos, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. L'objectif est de permettre une gestion harmonieuse du stationnement sans pour autant empêcher tout projet de bâti dense. Ainsi, les obligations de réalisation de nouvelles places de stationnement ne s'appliquent par exemple pas au changement de destination ou à la division de constructions déjà existantes.</p>	<p><b><i>Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville</i></b></p>

<b>Article 12</b>	<p><u>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u></p> <p>Compte tenu de la diversité des constructions et installations envisageables dans les différentes parties du territoire, il n'est pas fixé de règle commune à tous les secteurs. Pour autant quelques principes généraux ressortent des règles retenues : lutte contre la disparition du maillage bocager, limitation de l'imperméabilisation du sol, intégration du bâti dans le grand paysage, favorisation des essences locales.</p> <p>La réglementation établie s'accompagne de l'identification de plusieurs éléments naturels (arbres remarquables, linéaires de haies) au titre de la loi paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme) sur lesquels les transformations (suppression ou changement de type de boisement) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie.</p>	<p><b><i>Garantir un accompagnement paysager fort dans le traitement des transitions paysagères ville / campagne</i></b></p> <p><b><i>Gérer les eaux pluviales et eaux usées dans les nouveaux projets d'urbanisation</i></b></p> <p><b><i>Préserver la qualité environnementale et paysagère</i></b></p> <p><b><i>Préserver et valoriser les fonctionnalités écologiques avec la mise en œuvre d'une trame verte et bleue</i></b></p>
-------------------	---	--

2.6.14.2 Zones A et N

Numéro de l'article	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
<p><b>Articles 1 et 2</b></p>	<p><u>Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites</u> <u>et types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>La zone A (agricole) est réservée à l'agriculture puisque seules y sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>En zone N (naturelle), plusieurs secteurs ont été définis (N, Nr et Nt), en fonction de l'usage de ces espaces, et du degré de protection nécessaire pour préserver l'intégrité de ces espaces.</p> <p>En zone agricole comme en zone naturelle, il a toutefois été nécessaire de tenir compte des activités déjà existantes mais sans lien direct avec la nature de ces espaces (comme par exemple les activités touristiques). Des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées ont donc été définis en veillant à ne pas engendrer d'étalement urbain et ne pas nuire à l'activité agricole (par exemple, le secteur At).</p> <p>De façon générale, en zone A et N, les nouvelles constructions à usage d'habitation (hors logements d'exploitant en zone A) sont interdites.</p>	<p><b><i>Pérennisation et bon fonctionnement des activités agricoles</i></b></p> <p><b><i>Protéger et permettre le développement des systèmes de production agricole en établissant des zones entièrement dédiées à l'activité agricole et conchylicole</i></b></p> <p><b><i>Protection des ressources et espaces naturels : espaces littoraux, haies, mares, zones humides, cours d'eau et abords, marais</i></b></p> <p><b><i>Accroître l'offre en hébergement touristique</i></b></p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Comme sur la majorité du territoire communal, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum.</p> <p>Ainsi les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimum de 5 mètres.</p> <p>Cette distance permet si besoin le passage d'engins agricoles sur la parcelle. L'espace ménagé entre la construction et les voies et emprises publiques ne sera donc pas perdu.</p> <p>En outre, cette distance, plus importante qu'en zone urbaine ou à urbaniser, garantit, lorsque le bâtiment n'est pas à l'alignement, de conserver un paysage « aéré » au bâti épars en campagne.</p> <p>Comme ailleurs, des exceptions à cette règle sont possibles sous conditions, comme par exemple dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement différent.</p>	<p><b><i>Préserver la ressource foncière</i></b></p> <p><b><i>Limiter les conflits d'usage</i></b></p> <p><b><i>Etablir des prescriptions architecturales cohérentes avec les espaces bâtis du bourg afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions au tissu urbain existant</i></b></p>

<p><b>Article 6</b></p>	<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Pour les constructions qui ne sont pas réalisées en limite séparative, un retrait minimal (ici aussi de 4 mètres) est exigé, afin qu'il puisse s'agir d'un passage et qu'aucune bande de terrain ne soit perdue.</p> <p>La possibilité d'implantation en limite séparative augmente les possibilités de construction et favorise l'évolution du tissu bâti en fonction des besoins.</p> <p>Des exceptions sont prévues, comme par exemple pour favoriser l'intégration paysagère des constructions</p>	
<p><b>Article 7</b></p>	<p><u>Emprise au sol des constructions</u></p> <p>En ce qui concerne la zone A, l'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas limitée afin de favoriser l'activité agricole.</p> <p>Les extensions doivent respecter la double condition de ne pas excéder 30% du bâtiment initial et de ne pas faire que l'emprise du bâtiment après travaux dépasse 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>En outre, dans le secteur At dédié à l'activité touristique, des limites à 300 m<sup>2</sup> sont établies puisqu'il s'agit essentiellement de constructions de type hangar ou sanitaires.</p> <p>La zone N n'a pas vocation à accueillir beaucoup de constructions, et afin de conserver son caractère naturel, l'emprise au sol y est très encadrée et ne peut ainsi dépasser 130m<sup>2</sup>. Des règles plus restrictives ont été définies pour le secteur Nt.</p> <p>Dans les espaces naturels remarquables (Nr), l'emprise au sol excepté des équipements d'intérêt collectif, ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup>.</p>	<p><b><i>Garantir une meilleure intégration, un respect des zones naturelles environnantes, la gestion économe des ressources et énergies</i></b></p> <p><b><i>Limiter les conflits d'usage</i></b></p>
<p><b>Article 9</b></p>	<p><u>Hauteur maximale des constructions</u></p> <p>En zone A, la hauteur maximale a été fixée différemment selon l'usage des bâtiments. Ainsi, la hauteur des bâtiments principaux à usage non agricole est limitée à 7 mètres au faitage, alors que celle des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres afin de pouvoir répondre au mieux aux évolutions des techniques agricoles. Les équipements d'intérêt collectif n'ont pas non plus de hauteur maximale, afin de permettre la réalisation d'ouvrages tels que des châteaux d'eau.</p> <p>En secteur At, des hauteurs maximales plus réduites ont été définies (7 mètres) afin de limiter encore plus les constructions et leur impact sur l'environnement.</p> <p>La zone N présente une hauteur maximale par défaut de 7 mètres.</p> <p>Quelques exceptions sont aménagées pour les extensions d'habitations déjà existantes (qui ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment initial), pour les bâtiments agricoles (12 mètres) et pour les activités de camping en secteur Nt (9 mètres).</p>	<p><b><i>Renforcer les politiques environnementales sur le territoire</i></b></p> <p><b><i>Garantir une meilleure intégration, un respect des zones naturelles environnantes, la gestion économe des ressources et énergies</i></b></p>

<p><b>Article 10</b></p>	<p><u>Aspect extérieur des constructions et de leurs abords</u></p> <p>Sont interdites les modifications d'aspect extérieur qui, par leur ampleur ou leur exagération, seraient de nature à modifier le caractère et la lecture de l'ensemble. En particulier, le changement de forme du toit, la modification notable du volume bâti visible (notamment le rehaussement du volume), la modification de la composition de la façade sont proscrits. A l'inverse, les travaux ne remettant pas en cause la composition générale sont autorisés.</p> <p>Les constructions d'une architecture typique d'une autre région et dénaturant le paysage spécifique local sont proscrites.</p> <p>Sans imposer l'usage de matériaux traditionnels, la commune a néanmoins décidé d'imposer un aspect similaire, notamment en ce qui concerne la teinte.</p> <p>Le recours à la végétation est parfois obligatoire, afin d'intégrer au mieux les constructions dans le grand paysage.</p>	<p><b><i>Adopter une approche qualitative et environnementale des aménagements</i></b></p> <p><b><i>Valoriser les typicités paysagères</i></b></p> <p><b><i>Protection des éléments paysagers et architecturaux identitaires de la commune</i></b></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><u>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</u></p> <p>Bien que présentant de nombreux enjeux qu'en ville, le stationnement a été règlementé en campagne. Il est notamment demandé de réaliser les places de stationnement en dehors des voies et emprises publiques.</p>	<p><b><i>Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement</i></b></p>
<p><b>Article 12</b></p>	<p><u>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u></p> <p>Le règlement entend notamment préserver le maillage bocager existant et plusieurs obligations ont été définies en ce sens.</p> <p>La réglementation établie s'accompagne de l'identification de plusieurs éléments naturels (linéaires de haies) au titre de la loi paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme) sur lesquels les transformations (suppression ou changement de type de boisement) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie.</p> <p>La création d'ouvertures est possible dans les haies identifiées, mais, pour éviter qu'un linéaire ne disparaisse complètement ou n'existe plus que par intermittence, la taille et le nombre d'ouvertures, ainsi que l'espacement entre celles-ci, ont été limités.</p> <p>En outre, bien que ne comportant pas de boisements de grande surface, la commune possède certains espaces boisés classés (des haies et coteaux boisés principalement et quelques propriétés arborées). Pour ces EBC, il est rappelé que les porteurs de projet sont tenus de respecter la législation en la matière (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).</p>	<p><b><i>Garantir un accompagnement paysager fort dans le traitement des transitions paysagères ville / campagne</i></b></p> <p><b><i>Préserver la qualité environnementale et paysagère</i></b></p> <p><b><i>Préserver et valoriser les fonctionnalités écologiques avec la mise en œuvre d'une trame verte et bleue</i></b></p>

## 2.7 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. [...] [II] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement [et] des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...]» (art.L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme).

Des orientations d'aménagement et de programmation sont réalisées sur un certain nombre de secteurs dans le respect des orientations du PADD. Elles définissent les grands principes d'aménagement en complément du règlement et en cohérence avec les orientations thématiques de l'habitat et de l'économie. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement d'un territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de secteurs de la commune dans un souci de développement durable. En effet, elles traduisent les moyens pour éviter, réduire ou compenser lorsque c'est possible, les incidences négatives sur l'environnement des projets prévus. Ces orientations sont centrées sur les secteurs d'extension de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

Les secteurs d'extension sur le territoire de Courseulles-sur-Mer ont été définis afin de limiter l'étalement urbain en préservant les espaces agricoles, naturels et boisés. L'analyse de la consommation sur la période 2005-2015 a mis en évidence la consommation de 7 ha de terres agricoles, naturelles et boisées à destination de l'habitation. Ce constat, conjugué aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés, exprimés par le SCoT, a conduit à prévoir, dans les zones à urbaniser en extension urbaine, une densité de logements par hectare plus importante.

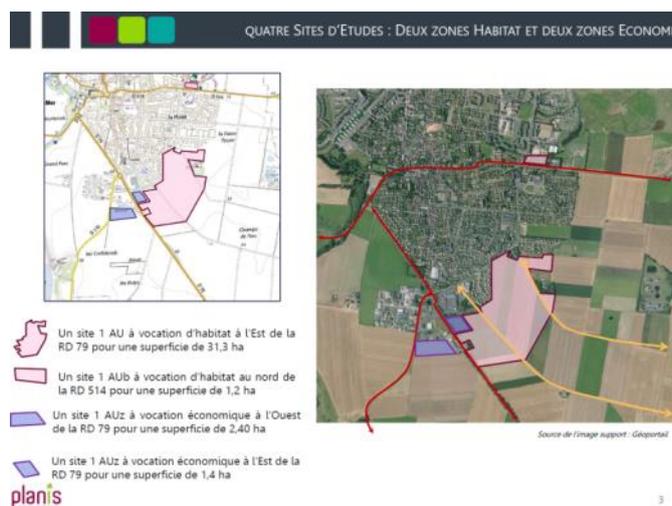
Elles prennent la forme de prescriptions écrites accompagnées d'un schéma de principe. Et les règlements graphique et écrit ont été élaborés en cohérence avec ces orientations.

Avec la mise en place de cet outil, la collectivité garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne des secteurs, les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions depuis le proche comme le lointain et maîtriser les transitions avec la campagne environnante par le maintien et / ou la création d'éléments paysagers, et enfin elle impose des principes de gestion des eaux pluviales.

Pour les secteurs d'extension AU, la commune a choisi de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de définir les principes d'aménagement de ces secteurs.

Ces orientations s'appliquent donc sur :

- 32,5 ha à vocation d'habitat,
- 3,8 ha à vocation d'activité économique.



## 2.7.1 LES OAP SUR LE SITE SUD DE LA ZAC ST-URSIN

Les OAP traitent tout d'abord d'un premier site, au Sud de la ville: La ZAC St-Ursin. Il s'agit d'un site occupé par une activité agricole (cultures).

Le site est encadré au Nord par le tissu bâti des extensions pavillonnaires, au sud et à l'est par le plateau agricole et à l'Ouest par une partie de la ZA.

Une partie du site au nord est concerné par le périmètre éloigné du forage de la Fontaine aux malades.

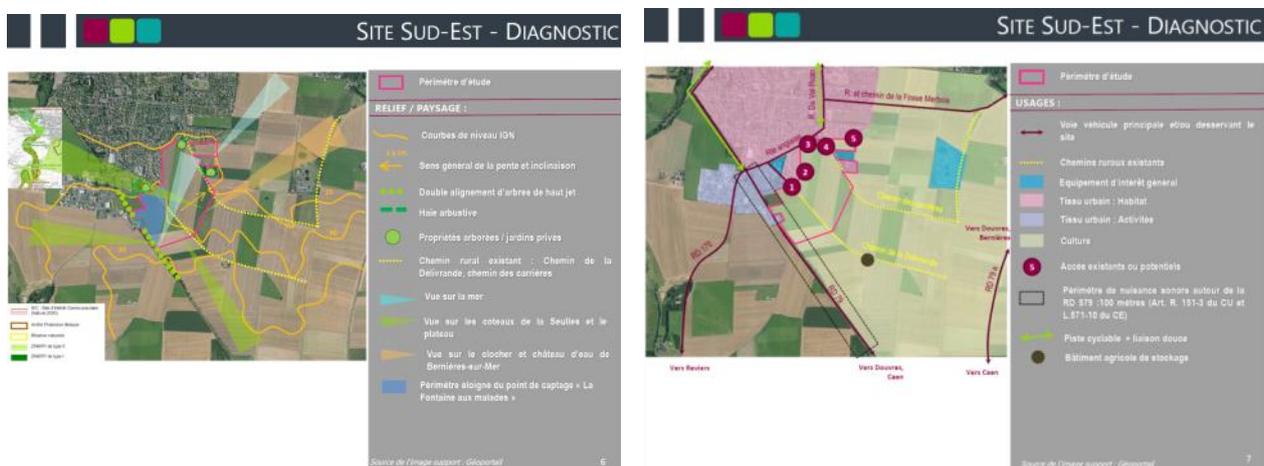
Deux chemins ruraux à usage agricole traversent le site. Leur usage sera conservé le temps le temps de l'urbanisation totale du secteur.

Les vues sur les grands paysages (vallée, littoral) sont nombreuses.

La pente y est faible et les éléments végétaux peu nombreux, hormis ceux le long de la RD 79.

Le site est impacté en partie par le périmètre de nuisance sonore affectée à la RD 79.

### LES USAGES ET LES PAYSAGES



### LE SITE ET SES ABORDS EN PHOTO



De par sa superficie et sa localisation, il s'agit d'un site primordial pour le développement futur de l'agglomération courseullaise. L'urbanisation de cet « espace de recomposition urbaine », comme le décrit le PADD de la commune, doit donc être réfléchi et encadrée pour en tirer le meilleur parti. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation y ont donc été instaurées.

La commune a souhaité encadrer l'urbanisation future en se fixant des objectifs d'aménagement ambitieux, à savoir :

➤ **Paysage et biodiversité:**

- Prévoir une extension de l'urbanisation qui permet de garantir une maîtrise globale du développement et de l'offre en logement,

- Développer en épaisseur et en densification dans les franges d'urbanisation avec un programme d'ensemble d'aménagement,
  - Préserver et valoriser des éléments paysagers identitaires,
  - Intégrer un large couloir vert et arboré structurant apportant une nouvelle qualité paysagère au quartier au sein de la commune et depuis le grand paysage,
  - Gérer les lisières urbaines avec la campagne par création d'un front paysager structurant au sud de l'opération,
- **Structuration urbaine et relation ville / quartier:**
- Encourager la mixité fonctionnelle du site par l'accueil de services, commerces de proximité,
  - Assurer une cohésion urbaine entre les quartiers existants et projetés avec notamment par la réalisation d'équipements et par le prolongement des trames viaires existantes,
  - Réfléchir à un traitement qualitatif de la nouvelle entrée de ville depuis la RD 79
- **Mobilité et déplacements:**
- Donner une place importante au réseau de circulations douces / maillages piétonniers et semi-piétonniers,
  - Réfléchir à un traitement qualitatif de la nouvelle entrée de ville depuis la RD 79,
  - Encourager une diversité des profils de voirie favorisant la lisibilité du réseau et la différenciation des types de mobilité,
  - Encourager la mutualisation des espaces de stationnement,
- **Environnement / gestion des nuisances / approche bioclimatique:**
- Atténuer les nuisances sonores le long de la RD 79 par un traitement spécifique,
  - Favoriser l'implantation des zones denses d'habitat à l'écart des grands axes de circulation,
  - Rechercher des principes économes en énergie,
  - Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols.

Les prescriptions qui y sont définies répondent à ces objectifs.

#### 2.7.1.1 Déplacements

A l'échelle de ce grand site, pour l'instant peu desservi, une importance particulière a été accordée à la réalisation de nouvelles voiries afin d'y permettre tout à la fois une urbanisation progressive au fur et à mesure que les voiries seront créées et une circulation aisée à l'intérieur du site.

Les prescriptions établies permettent ainsi de réaliser des réseaux viaires indépendants à l'échelle de sous-quartiers. Dans cette configuration, chaque sous-quartier peut être réalisé et accessible, sans que les autres ne soient nécessairement construits en même temps. Cet étalement dans le temps de l'urbanisation permet un étalement des investissements.

Le site n'étant pas complètement encerclé par des voiries déjà existantes, il est nécessaire de faire traverser le site par des voies destinées à des véhicules motorisés. Une voirie de taille importante type boulevard urbain est prévue reliant la RD 79 au nord du site. Cette nouvelle voirie devra pouvoir être empruntée par des camions desservant un îlot commercial.

Aussi, il est prévu que le site soit maillé de liaisons douces qui l'ancreront pleinement au tissu bâti déjà existant. Les voiries destinées aux véhicules motorisés n'offrant pas un si important maillage, les usagers du site favoriseront des modes de déplacement doux et auront moins à leur voiture, contribuant ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à faire vivre les commerces et services de proximité de l'agglomération.

#### 2.7.1.2 Paysage

Le site est en légère pente vers le port, il offre une vue intéressante sur la mer. Il est marqué par l'importance que revêtent les vues depuis, mais surtout vers le lointain, notamment vers la mer au Nord et la vallée de la Seulles à l'Ouest. Ces éléments jouent un rôle important dans l'identité de la commune. Les OAP imposent donc naturellement de privilégier ces vues dans l'aménagement du site, afin de l'ancrer pleinement dans le territoire courseullais.

Les limites sud du site (nouvelles limites de l'urbanisation de la commune) devront constituer un nouveau front paysager de type bosquet, gestion des fonds de parcelles, ... afin de garantir une insertion harmonieuse du site à long terme dans le grand paysage de la commune et notamment en entrée sud de la commune.

Aussi afin de réintroduire des espaces naturels à l'échelle de la ville, les OAP entendent mettre en avant l'aménagement d'un large couloir végétal et arboré au cœur du nouveau quartier divisé en plusieurs espaces. Indispensable à l'échelle du plateau cette coulée verte Est-Ouest servira de lieu de rencontre, cœur de vie du futur quartier, généreusement desservie par des liaisons douces. Plusieurs fonctions pourront ainsi lui être attribuées :

- Il sera le support à la réalisation d'ouvrages paysagers (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.
- Il accueillera un large espace vert récréatif et ludique en faveur d'une voirie douce et cyclable.
- Il accueillera par séquence des aménagements urbains qualitatifs (habitat, équipements) assurant une mixité et cohésion urbaine et architecturale.

Aussi, pour apporter une approche qualitative supplémentaire à l'urbanisation du nouveau quartier, des mesures sont prises en lien avec le traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction, des espaces de stationnement mutualisés de type quai urbain, parking planté.

Un intérêt est également porté aux haies bocagères sur ou autour du site. Leur maintien ou la plantation de nouvelles est préconisé, sauvegardant ainsi ces éléments identitaires de la commune comme stipulé dans son PADD, développant la biodiversité dans ce futur morceau de ville et agrémentant l'espace public.

### 2.7.1.3 Programmation

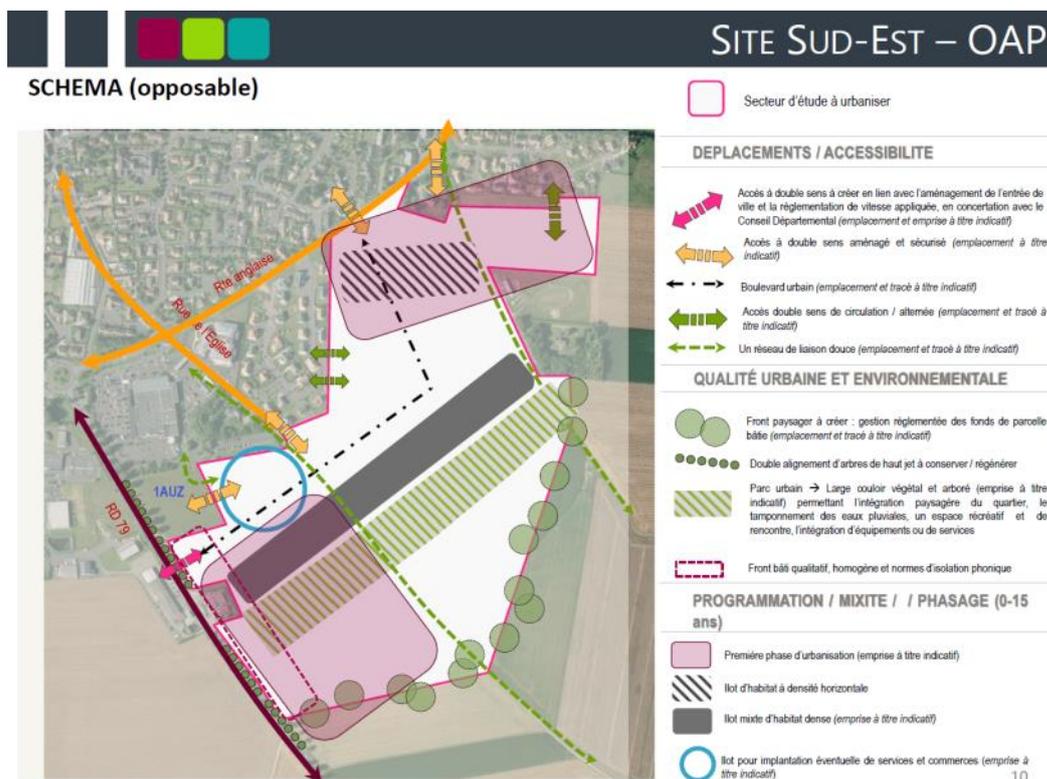
Le secteur St-Ursin destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone d'habitat fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble conformément au dossier de réalisation de la ZAC St-Ursin. Son plan guide intègre plusieurs sous-secteurs en fonction de leur vocation (habitat, équipement public, parc) et de la période prévisionnelle de leur réalisation.

En plus des dispositions du PLU, d'autres règles viendront définir l'urbanisation du secteur St-Ursin, notamment le règlement de la ZAC et le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

En outre, et afin de pouvoir répondre à tous les types d'habitants, il est demandé aux aménageurs de prévoir des formes bâties diverses (et donc des logements de diverses tailles).

Par ailleurs, la commune entend permettre à tous ses habitants de se loger sur son territoire, c'est pourquoi elle fixe sur ce secteur un pourcentage minimum de logements aidés. Il pourra bien entendu s'agir de logements sociaux, mais aussi de logements en accession sociale à propriété. Afin de ne pas bloquer le futur aménageur dans son travail, aucune répartition entre ces deux catégories n'a été fixée.

### 2.7.1.4 Schéma d'aménagement opposable\*



## 2.7.2 LES OAP SUR LA ZONE 1AUB

Les OAP traitent également d'un second site concerné par les OAP, à l'est de la ville. Il s'agit d'une petite parcelle en prairie classée urbanisable au PLU en vigueur.

Le site est encadré par le centre équestre et des immeubles collectifs, par la RD 514 et la grande zone de marais en entrée de ville. Le site pourrait donc être considéré comme une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine de Courseulles-sur-Mer.

Sa taille justifie néanmoins de le classer en secteur à urbaniser : 1,2 ha.

De par sa localisation, il s'agit d'un site à enjeu pour encadrer au mieux l'urbanisation en entrée de ville le long de la RD 514. L'urbanisation de cet espace doit donc être réfléchie et encadrée pour en tirer le meilleur parti. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation y ont donc été instaurées.

### LES USAGES ET PAYSAGES

**SITE NORD - DIAGNOSTIC**



**Patrimoine d'états**

**RELIEF / PAYSAGE :**

- Sens descendant de la pente
- Talus (sens : à l'N de la route et de 0,5 à l'N du versant)
- Mur bocagère
- Faîte de coteaux
- Enjeu d'entrée de ville

**USAGES / DEPLACEMENTS :**

- Alignement piétons (piétons-cyclistes)
- Alignement de bus (non avec trottoir PMR) et absence de marquage au sol
- Alignement tram (circulation probable sous l'égouttoir du trottoir)
- Carrefour à N/S, tourné à droite et piste cyclable, au stade important
- Panneaux d'entrée d'agglomération
- Parking VL
- Parking Des Verts
- Absence de station d'arrêt au Nord de la voie

**TRAME BÂTIE AUX ABORDS DU SITE :**

- Immeubles collectifs et façades implantés sur rue / façades et pigeonniers formant horizon au site
- Maisons avec clôture comme le plus souvent relativement proches de la rue et participant à son dessin
- Maisons séparées de la rue avec clôture soignée et plantation d'arbres de rue avec un grand jardin en arrière-plan
- Maisons séparées de la rue avec clôture soignée et recensement de pigeonniers implantés depuis le site

**SITE NORD - DIAGNOSTIC**

**Une image en entrée de ville**



Depuis la RD514, en provenance des Coteaux

Depuis la RD514, en provenance du centre-ville

Depuis le Boulevard de la Libération

Depuis le Boulevard de la Libération

**SITE NORD - DIAGNOSTIC**

**Le bâti alentour**



Immeubles collectifs et immeubles implantés sur rue. Façades et pigeonniers formant horizon au Nord du site.

Maisons séparées de la rue avec clôture soignée et succession de pigeonniers visibles depuis la rue.

Maisons séparées de la rue avec clôture soignée et plantation d'arbres de rue avec un grand jardin en arrière-plan.

**SITE NORD - DIAGNOSTIC**

**Regard sur le traitement des limites**



Des clôtures soignées, souvent esthétiques.

Des clôtures soignées font participer le bâti au décorum de l'espace public.

Une limite végétale soignée et de diverses hauteurs enrichit l'espace-rue.

Une limite de parc de l'Etat : un large espace vert avec une ombrière les axes. Plusieurs de la rue. Un finlay succédant à une ligne en bois est plantée d'arbres persistants (chênes verts) et de petits arbustes.

Les prescriptions définies répondent à plusieurs objectifs :

- **Paysage et biodiversité:**
  - Préserver la haie du chemin du centre équestre,
  - Maîtriser l'image d'entrée de ville (paysagement et implantation du bâti),
- **Structuration urbaine et relation ville / quartier:**
  - Assurer une cohésion urbaine avec les quartiers existants,
- **Mobilité et déplacements:**
  - Assurer une liaison douce longeant le site le long de la RD514,
  - Assurer la relation à la piste cyclable et au Chemin du Centre équestre,
  - Anticiper la mise aux normes des abris bus,
- **Environnement / gestion des nuisances / approche bioclimatique:**
  - Atténuer les nuisances sonores le long de la RD 514 par un traitement spécifique et un relatif éloignement des habitations,
  - Rechercher des principes économes en énergie,
  - Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, et si possible privilégier la gestion douce des eaux pluviales par des ouvrages aériens

Les prescriptions qui y sont définies répondent à ces objectifs.

#### 2.7.2.1 Déplacements / stationnement

L'objectif, à travers l'imposition de principes d'accès et de cheminements, est de garantir la fluidité des déplacements des véhicules vers, depuis et au sein du site pour pouvoir :

- relier le quartier au reste de l'agglomération,
- s'assurer d'avoir des accès sécurisés au site,
- tirer au mieux profit de l'espace pour réaliser du logement et en favorisant la réalisation de stationnement commun reporté.

La traversée du site par les modes doux reliant le chemin du centre équestre à la route départementale RD 514 devra être assurée ainsi qu'une liaison douce le long de la RD 514, du carrefour avec la Boulevard de la Libération à l'abri-bus.

### 2.7.2.2 Paysage

Afin de gérer au mieux l'entrée Est de la ville, des prescriptions ont été rédigées pour garantir la qualité architecturale de l'opération :

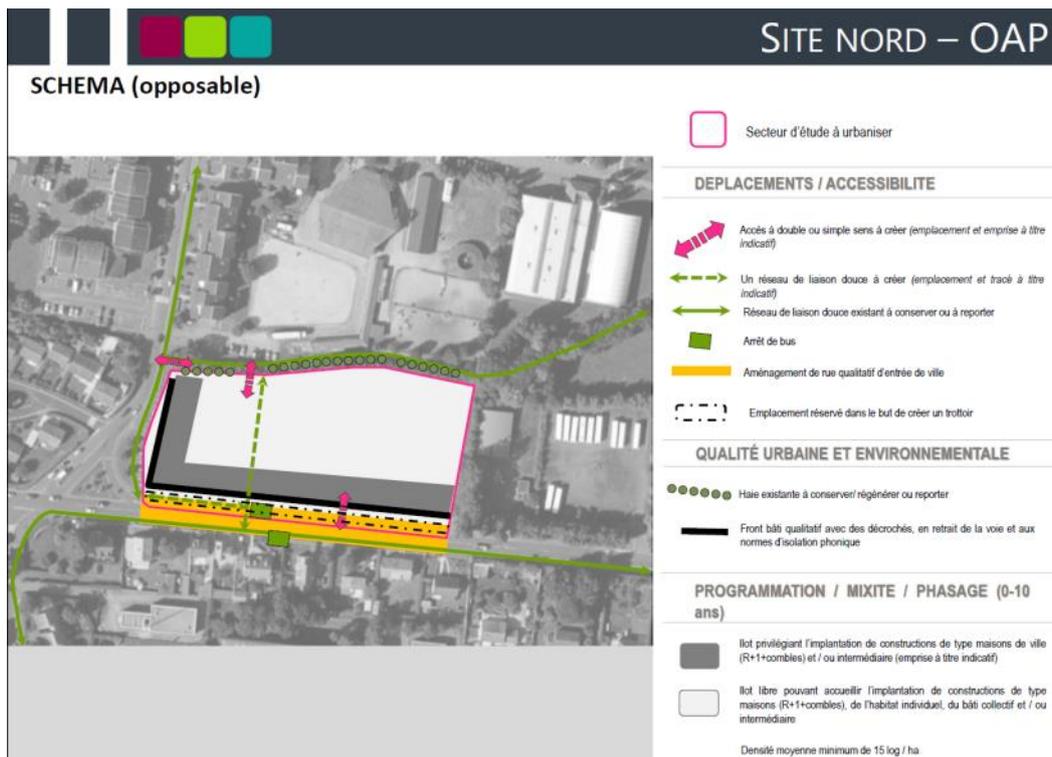
- L'implantation et l'architecture du bâti de l'îlot (ou des îlots) longeant les voies existantes (Bd de la Libération et RD514) seront qualitatives (front bâti présentant des décrochements de façades, de toitures...),
- Les bâtiments ne devront pas dépasser R+1+combles,
- Un traitement paysager fera la transition entre l'espace rue et le bâti de l'îlot (ou des îlots) longeant les voies existantes (Bd de la Libération et RD 514). Cet espace à dominante végétale ainsi que le bâti su-évoqué participeront au décor de l'entrée de ville. Il ne s'agira pas de camoufler le bâti mais bel et bien de l'intégrer au paysage urbain,
- La haie en fond de parcelle sera conservée/ régénérée ou bien reportée si besoin.

### 2.7.2.3 Programmation

Une densité moyenne minimum de 15 log / ha devra être respectée.

L'îlot (ou les îlots) longeant les voies existantes (Bd de la Libération et RD 514) présentera(ont) une densité relativement forte avec des maisons de ville, ou du bâti intermédiaire ou collectif. L'intérieur du quartier pourra présenter quant à lui les mêmes typologies bâties ou de l'habitat individuel.

### 2.7.2.4 Schéma d'aménagement opposable\*



### 2.7.3 LES OAP SUR LE SITE ECONOMIQUE SUD 1 AUZ (OUEST RD 79)

Les OAP traitent tout d'abord d'un site à vocation économique, au Sud de la ville, à l'Ouest de la Rd 79. Il s'agit d'un site occupé par une activité agricole (cultures), dont le siège est présent sur la commune.

Le site est encadré au Nord par le tissu bâti de la ZA existante, au sud et à l'est par le plateau agricole et la route de Reviere, et à l'Ouest par la RD 79 et une partie de la ZAC.

Une partie du site au nord est concerné par le périmètre éloigné du forage de la Fontaine aux malades.

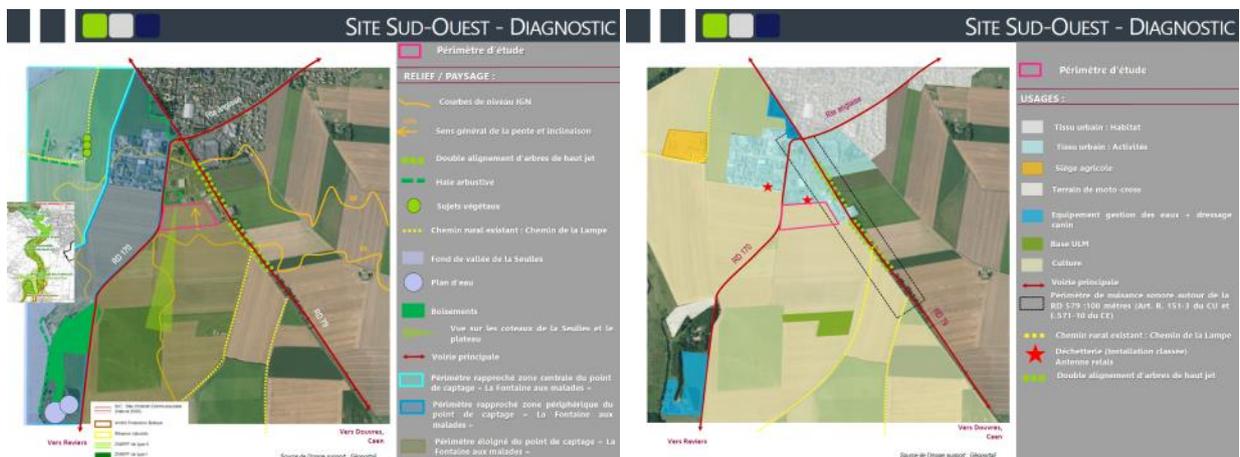
Aucun chemin rural à usage agricole ne traverse le site.

Les vues sur les grands paysages (vallée, plateau) sont nombreuses.

La pente y est faible et les éléments végétaux peu nombreux, hormis ceux le long de la RD 79.

Le site est impacté en partie par le périmètre de nuisance sonore affectée à la RD 79.

Les OAP traitent également d'un second site concerné par les OAP.



#### Les abords de la ZA



#### Les composantes urbaines de la ZA : Le bâti



Les prescriptions définies répondent à plusieurs objectifs :

### 2.7.3.1 Déplacements

Les accès au site se feront via les accroches prévues au sud du site initial à proximité de la déchetterie entre autre.

Le stationnement devra être assuré au sein du site. Il pourra s'agir de stationnements individuels et/ou de stationnements mutualisés reportés à l'échelle des îlots.

### 2.7.3.2 Paysage

Les limites sud du site (nouvelles limites de l'urbanisation de la commune) devront constituer un nouveau front paysager de type bosquet, gestion des fonds de parcelles, ...

Des haies encore devront être plantées pour faciliter l'intégration de certains bâtiments disgracieux dans le paysage (surfaces commerciales, etc.)

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction. Par exemple, les aires de stockage seront implantées de telle sorte qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public: elles seront, en priorité, implantées à l'arrière des bâtiments d'entreprise ou seront accompagnées d'un aménagement qui permettra leur intégration paysagère (plantations, bardage bois...).

Les aires de stationnement seront cernées d'une haie ou d'un autre principe d'intégration qualitatif (alignement, parterre planté, ...).

### 2.7.3.3 Programmation

Un accueil diversifié d'entreprises sur la zone est souhaité: Une diversité en termes de tailles des parcelles et de formes urbaines devra être recherchée afin de répondre aux différents besoins à venir.

Les bâtiments d'activités présenteront une simplicité de volume, une unité de structure, et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. Cette règle vise à une unité dans l'aspect extérieur des constructions.

Des dispositions ont été rédigées en ce sens dans le document d'orientation afin de garantir cette unité urbaine au sein du site d'extension.

### 2.7.3.4 Réseau – collecte des déchets

Eau potable : Le raccordement se fera sur l'un des canalisations passant en bordure du secteur.

Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.

Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.

Déchets : collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.

Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mises en place.

2.7.3.5 Schéma d'aménagement opposable



# SITE SUD-OUEST – OAP

## SCHEMA (opposable)



 Secteur d'étude à urbaniser

### DEPLACEMENTS

 Accès à double sens aménagé et sécurisé (*emplacement à titre indicatif*)

### QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

 Aménagement paysager de transition : plantations de haut jet à prévoir (*emplacement à titre indicatif*)

 Double alignement d'arbres de haut jet à conserver/régénérer

 Front paysager à créer : Front végétal formé par les fonds de parcelles règlementés + gestion des eaux pluviales

### PROGRAMMATION / PHASAGE

 Phase d'urbanisation à court terme (0-10 ans)

 Connexions futures à prévoir (*emplacement à titre indicatif*)

## 2.7.4 LES OAP SUR LE SITE ECONOMIQUE SUD 1 AUZ (EST RD 79)

Les OAP traitent d'un second site à vocation économique concerné par les OAP, au Sud de la ville, à l'Est de la RD 79. Il s'agit d'un site occupé par une prairie non exploitée / friche.

Le site est encadré au Nord par les surfaces commerciales d'envergure, au sud et à l'est par le plateau agricole site de la future ZAC, et à l'Ouest par la RD 79.

L'intégralité du site est concernée par le périmètre éloigné du forage de la Fontaine aux malades.

Aucun chemin rural à usage agricole ne traverse le site.

Les vues sur les grands paysages sont inexistantes.

La pente y est faible et les éléments végétaux peu nombreux, hormis ceux le long de la route départementale.

Le site est impacté pour moitié par le périmètre de nuisance sonore affectée à la RD 79.



Les prescriptions définies répondent à plusieurs objectifs :

#### 2.7.4.1 Déplacements

L'objectif, à travers l'imposition de principes d'accès et de cheminements, est de garantir la fluidité des déplacements des véhicules vers, depuis et au sein du site pour pouvoir :

- relier le quartier au reste de la zone agglomérée,
- s'assurer d'avoir des accès sécurisés au site.

La desserte pour les véhicules motorisés se fera depuis la ZAC ou depuis le parking de la zone commerciale au nord, en évitant la création d'accès sur la RD 79.

Une liaison douce a été prévue au nord et au sud et le long de la RD 79 afin de réduire l'aspect routier actuellement observable sur le secteur.

#### 2.7.4.2 Paysage

Afin de gérer au mieux l'entrée Sud de la ville, des prescriptions ont été rédigées pour garantir la qualité paysagère et architecturale de l'opération.

Les limites Sud-Est et Nord-Est du devront constituer une limite végétale haute (alignement d'arbres comprenant des arbres de haut-jet...) qui séparera la zone d'activités de la ZAC limitrophe.

La haie existante en fond de parcelle sera conservée pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions éventuellement disgracieuses dans le paysage (surfaces commerciales, etc.).

Comme pour le site économique n°1, une attention particulière sera portée au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction.

Les teintes des bâtiments, les tonalités générales des façades devront s'intégrer à l'environnement proche du site. Des couleurs sont proposées et devront être privilégiées.

#### 2.7.4.3 Programmation

Il permet l'accueil l'installation d'un commerce complémentaire, comme initialement prévu lorsqu'elle a été créée au PLU.

D'une petite superficie, le périmètre d'études défini concerne l'artère économique et ses abords en entrée Sud de la ville. Cette voie est en effet bordée de diverses enseignes commerciales à destination du grand public, mais manque d'une certaine structuration de l'espace (notamment pour les circulations douces) à certains endroits.

L'aménagement envisagé entend redonner une image positive cette portion de la rue en complément des travaux qui vont être réalisés dans le cadre de la ZAC, à structurer l'espace public pour y permettre les circulations douces et mieux la relier aux quartiers environnants.

Il sera possible pour les futurs employés du site de s'y rendre à pieds ou en vélo depuis le bourg ou même depuis la ZAC.

L'impact visuel de l'urbanisation future et la vue depuis l'entrée sud de la ville ont compté parmi les préoccupations majeures d'aménagement.

#### 2.7.4.4 Réseau – collecte des déchets

Eau potable : Le raccordement se fera sur l'un des canalisations passant en bordure du secteur.

Assainissement : L'ensemble des eaux usées seront raccordées au réseau collectif pour être traitées par la station de traitement de la Côte de Nacre située en extrémité Est de la commune. Sa capacité totale est de 97 000 Eq/hab.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression...) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.

Des dispositifs réduisant l'imperméabilisation des sols devront être mis en place notamment sur les aires de stationnement mutualisées.

Déchets : collecte des déchets se fera à l'intérieur du site.

Défense incendie : Des ouvrages de type poteaux incendie, réserves incendie (bassin) seront mises en place.

2.7.4.5 Schéma d'aménagement opposable

**SITE SUD-EST – OAP**

**SCHEMA (opposable)**



 Secteur d'étude à urbaniser

**DEPLACEMENTS**

 Accès principal de la ZAC aménagé à double sens et sécurisé en concertation avec le Conseil Départemental (emplacement à titre indicatif)

 Accès à la zone économique (emplacement à titre indicatif)

 Un réseau de liaison douce à créer (emplacement et tracé à titre indicatif).

**QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE**

 Double alignement d'arbres de haut jet à conserver/régénérer (emplacement à titre indicatif)

 Aménagement paysager de transition : plantations à prévoir

 Frange paysagée non bâtie en transition avec la RD 79 (emplacement et emprise à titre indicatif).

 Périmètre de nuisances sonores depuis la RD 79

**PROGRAMMATION / PHASAGE**

 Phase d'urbanisation à court terme (0-10 ans) pour accueil de surfaces commerciales, de services

## D. ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES ENVISAGEES

Etant donné que les mesures envisagées découlent de l'analyse des incidences, il a été fait le choix ici de regrouper dans la même partie, les chapitres suivants :

- Le chapitre sur l'analyse des incidences prévisibles et cumulées, correspondant à l'alinéa 3 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « *l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement* »
- Le chapitre sur les mesures envisagées, correspondant à l'alinéa 5 demandé par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment la présentation des « *mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* »)

# 1 ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences a été réalisée suivant plusieurs approches, comme le recommande le guide « *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme* », Décembre 2011, publiée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Les différentes approches préconisées permettent d'avoir des lectures complémentaires :

- Une lecture globale par le biais d'une analyse thématique se basant sur les grands enjeux environnementaux,
- Une lecture détaillée par l'analyse spécifique des différents secteurs identifiés suite à la spatialisation des enjeux environnementaux (chapitre B.7).

Cette analyse a été réalisée à partir du projet de PLU élaboré par la commune, et notamment à partir des documents suivants :

- le diagnostic de territoire et l'état initial de l'environnement,
- le PADD,
- les OAP,
- le règlement graphique et écrit.

Pour chaque thématique ou secteur spécifique, l'analyse a été réalisée en suivant la logique suivante :

- une présentation de l'état initial, des enjeux environnementaux et du projet ;
- la présentation des effets probables qui auront été dégagés du croisement des 3 éléments précédents ;
- une proposition de mesures qui découleront, par déduction, de ces effets probables.

Il en est ressorti les analyses suivantes :

## 1.1 ANALYSE THEMATIQUE

### 1.1.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### ➤ Etat initial

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, dunes, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel. Ils sont concentrés dans la vallée de la Seulles (bordure Ouest) et le marais de l'Edit (à l'Est). La vallée de la Seulles est d'ailleurs concernée par des ZNIEFF et un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.

Concernant les continuités écologiques, celles-ci se concentrent également dans la vallée de la Seulles et au niveau du marais de l'Edit. Le reste du territoire est peu favorable aux déplacements, du fait de la faible présence de nombreuses terres cultivées sans éléments naturels (très peu de haies).

#### ➤ Enjeux environnementaux

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Par ailleurs, la commune étant une commune littorale, elle se doit de prendre en compte les espaces remarquables de son territoire.

Enfin, bien qu'elle présente de faibles continuités écologiques, il est nécessaire de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements, voire à favoriser de nouvelles continuités.

## ➤ Projet

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par :

- un classement en secteur Nr, secteur naturel remarquable à protéger car il s'agit d'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ou de milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, au sens de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral). Ce zonage concerne :
  - o la vallée de la Seulles et ses abords (coteau),
  - o les marais du secteur de l'Edit à l'Est : le zonage de ce secteur en zone naturelle remarquable permet de maintenir une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral (entre l'agglomération de Courseulles-sur-Mer et celle de Bernières-sur-Mer, mais aussi de conserver une vue sur la mer depuis la RD 514 ;
- un classement en secteur N des espaces naturels n'ayant pas un caractère remarquable au sens de la Loi Littoral, mais qui correspondent :
  - o soit au secteur naturel concerné par les périmètres de protection AEP du forage de la Fontaine aux Malades ;
  - o soit au milieu dunaire du secteur Nord-Ouest qui vient en prolongement Est des Marais de Graye-sur-Mer, et qui sont gérés par le Conservatoire du littoral en tant qu'Espace Naturel Sensible du département du Calvados. Ce secteur a fait l'objet de quelques aménagements (parking, accès à la plage).

On notera également que les zones à urbaniser 1AU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui incluent des prescriptions liés à la biodiversité (maintien des éléments naturels, création de haies pour l'intégration paysagère qui pourront également servir de support aux continuités écologiques).

## ➤ Effets probables

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction (hormis quelques exceptions très spécifiques) dans ces zones et ainsi préserver la biodiversité qui les caractérise.

Concernant les secteurs identifiés en zone remarquable (secteur Nr), qui correspondent aux secteurs naturels les plus intéressants écologiquement, le règlement y est encore plus restrictif, permettant de renforcer la protection de ces milieux.

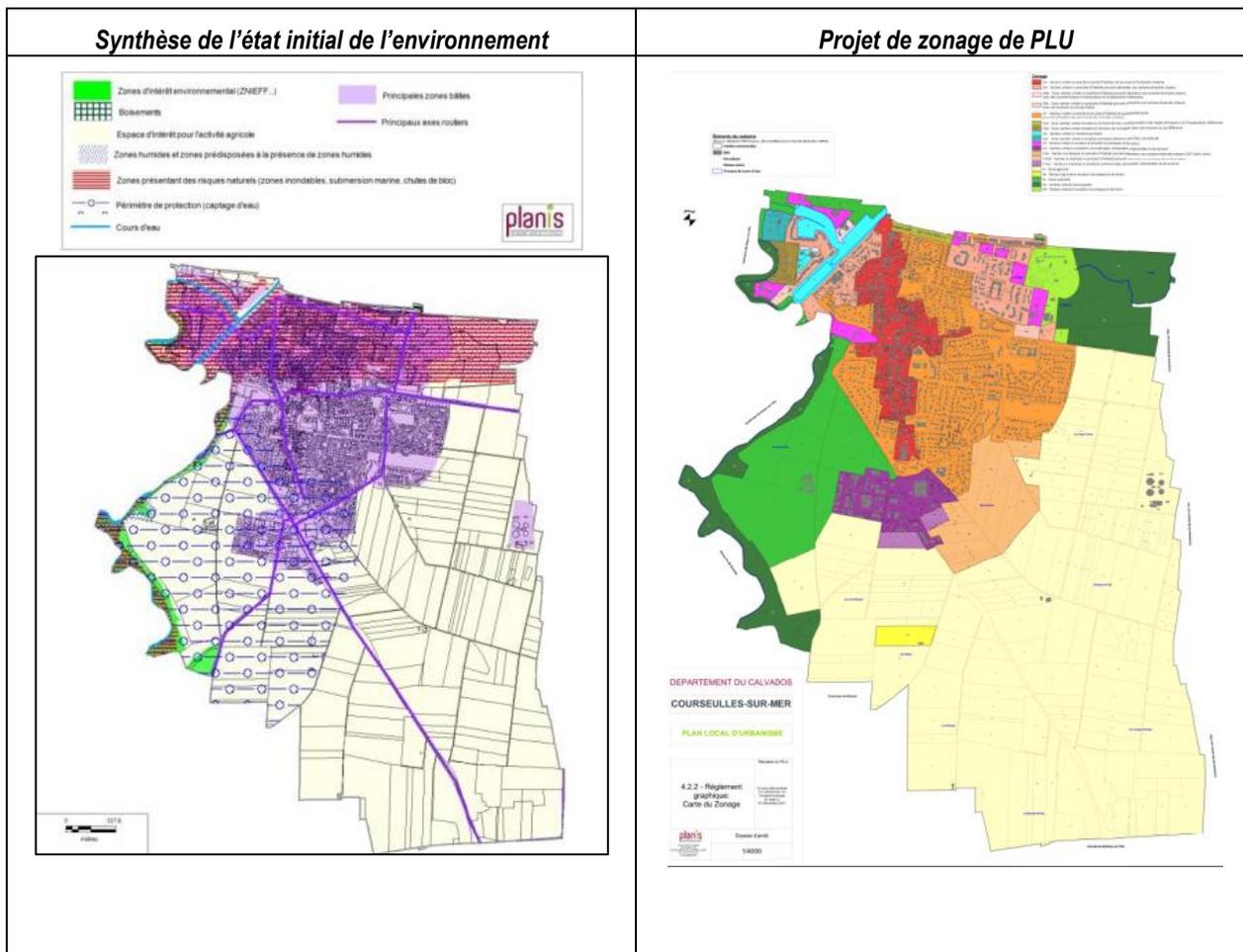
Enfin, ces zones naturelles se superposent aux continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage (secteur 1AUb), la mise en place d'éléments naturels (exemple : réalisation d'un large couloir végétal et arboré pour le secteur de la ZAC St Ursin) et aussi la gestion des eaux pluviales, la perméabilité des sols...dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants. On précisera ici que la réalisation d'un large couloir végétal et arboré au sein de la zone 1AU de la ZAC, va permettre de réintroduire des espaces naturels qui pourront être le support de nouvelles continuités écologiques dans un secteur de plateau cultivé peu favorable à leur présence. Il s'agit ici d'une incidence positive.

## ➤ Mesures

### Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques. Ces choix sont donc à considérer comme des mesures d'évitement. La comparaison cartographique de la synthèse de l'état initial de l'environnement et du projet de zonage du PLU montre la cohérence globale du zonage vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement (zone naturelle en différents verts et zone agricole en jaune et marron sur le plan de zonage).



Par ailleurs, les zones humides, lieu de biodiversité, ont été placées au maximum en zone N sur le plan de zonage (figuré particulier : [carte de zonage](#)). Certaines sont situées en zone déjà urbanisées pour des activités de tourisme et de loisirs (secteur Ut). Afin de renforcer leur protection et d'éviter leur destruction, le règlement de la zone N et secteur Ut précise :

- Article 1 : « Sont interdits dans les zones humides, hormis en secteur UT, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2. »
- Article 2 : « L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement. Seuls sont autorisés :
  - o les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
    - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
    - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
  - o les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés. »

### Mesures de réduction

En secteur Nr (naturel remarquable lié au caractère littoral), seuls des aménagements légers sont autorisés, et ceci de façon limitative (cf. art. R.121-5 du Code de l'urbanisme). Afin de réduire leur impact, le règlement écrit apporte les précisions suivantes :

**« Dans le secteur Nr, sont seuls autorisés sous réserve de ne pas réduire la biodiversité initiale du site, d'être bien intégrés dans le paysage, et de ne pas supposer de nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants :**

- *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,*
- *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,*
- *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>. Les aménagements devront être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »*

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés d'une part pour favoriser les continuités écologiques de certains secteurs, d'autre part pour permettre l'intégration paysagère d'autres secteurs :

- des haies sont protégées dans le cadre de la loi Paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour un linéaire de 1490 m. Le règlement écrit indique que :

*« Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie et devra être justifiée par des motifs tels que :*

- *la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,*
- *la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,*
- *la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,*
- *ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.*

*Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.*

*Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.*

*Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.*

*Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable. »*

- Le classement des boisements en EBC a été revu pour s'accorder à la gestion du site de la vallée de la Seulles, avec notamment le déclassement de près de 3,5 ha d'espaces qui n'étaient pas boisés (mais classés au PLU de 2005) situés dans un secteur de coteau calcaire en bordure de la vallée de la Seulles. C'est un secteur qui présente un intérêt écologique pour les pelouses calcaires, et non pour les boisements. Ces coteaux sont gérés par le Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie. Le maintien du classement de 5,10 ha de boisements interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### Mesures de compensation

Le projet de zonage n'impactant que de façon très limitée le milieu naturel, il n'est pas nécessaire d'apporter de mesures compensatoires.

## **1.1.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU**

### 1.1.2.1 Consommation d'eau potable

#### ➤ Etat initial

Le Service de l'Eau Potable de Courseulles-sur-Mer fait partie du syndicat RésEau, qui est le syndicat mixte de production d'eau potable de la région de Caen. Les données AEP du Service de l'Eau Potable de Courseulles-sur-Mer, indiquent un volume d'eau consommé de 314 097 m<sup>3</sup> pour 2231 abonnés (365 126 m<sup>3</sup> distribués, la différence correspondant à des pertes sur le réseau, soit un rapport de 1,16426). On obtient une consommation de 140,8 m<sup>3</sup> par abonné (englobant les résidences secondaires), soit 74,4 m<sup>3</sup> par habitant.

Cette eau a deux origines :

- le RES'EAU du SMAEP Du Vieux Colombier : 100 793 m<sup>3</sup> importés en 2015 ;
- la Station de production de la Fontaine aux Malades, basée sur le territoire de Courseulles-sur-Mer : 264 333 m<sup>3</sup> importés.

#### ➤ Enjeux environnementaux

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population.

#### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 2013. Ce gain de population se traduit par un nombre de logements supplémentaires de 566 au total (comprenant les résidences principales et secondaires) en tenant compte de la baisse de la taille des ménages et des constructions qui seront destinées à être des résidences secondaires. Cela représente 566 abonnés supplémentaires.

#### ➤ Effets probables

Ces constructions supplémentaires vont engendrer environ 566 abonnés supplémentaires. En conservant une consommation de 74,4 m<sup>3</sup>/an et par habitant et en prenant en compte une population de 4800 habitants en 2025, alors on obtient une consommation annuelle sur la commune de 357182 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de volume de 43085 m<sup>3</sup>. Compte-tenu des pertes, le volume distribué annuel supplémentaire (et donc à produire) serait de **50162 m<sup>3</sup>** (43085 x 1,16426).

#### ➤ Mesures

### Mesures de compensation

Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.

### 1.1.2.2 Ecoulement des eaux superficielles

#### ➤ Etat initial

Les terrains urbanisables sont actuellement des parcelles principalement occupées par des cultures, où l'eau s'évacue facilement par infiltration.

## ➤ Enjeux environnementaux

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées (engendrée par l'implantation des voiries et des habitations) et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

## ➤ Projet

Le projet prévoit l'urbanisation d'environ 36,3 ha, dont 3,8 ha destinés à de l'activité et 32,5 ha destinés à de l'habitat. A cela s'ajoute 2,87 ha de dents creuses.

## ➤ Effets probables

L'urbanisation de ces zones va engendrer une imperméabilisation des sols qui peut avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.

## ➤ Mesures

### Mesures d'évitement

Afin d'éviter ces problèmes d'écoulement des eaux superficielles, le projet de PLU prévoit de règlementer la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone de la façon suivante :

#### - En Zone et secteur Ua, Ub, Uc, Ut, Ue, A, N :

*« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.*

*Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé. »*

#### - En secteur Uz, 1AUz :

*« Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Cependant, en cohérence avec la volumétrie des constructions autorisées et en fonction de la nature des terrains, la collectivité pourra autoriser un rejet dans le réseau public après un dispositif de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et de régulation des débits. »*

#### - En zone 1AU :

*« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.*

*Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.*

*En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits. En cas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives à la parcelle, devront être recherchées dans le respect de la salubrité et de la sécurité publique.*

*Sont interdits tous dispositifs permettant un engouffrement rapide des fluides (puisards...). »*

Par ailleurs, les OAP de la ZAC St Ursin et du secteur 1AUb apportent différents objectifs, dont un concerne la gestion des eaux pluviales qui est : *« Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, et si possible privilégier la gestion douce des eaux pluviales par des ouvrages aériens. »*

### 1.1.2.3 Qualité des eaux

La qualité des eaux concernent deux aspects sur le territoire de Courseulles-sur-Mer : la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées.

#### 1.1.2.3.1 **Périmètres de protection AEP et ressource en eau souterraine**

##### ➤ Etat initial

Deux forages utilisés pour l'alimentation en eau potable sont situés sur la commune : il s'agit des forages F1 et F2 dits de la Fontaine aux malades. La qualité de l'eau est parfois concernée par un niveau de nitrates un peu supérieur à la moyenne. Pour y remédier, l'eau est mélangée à une autre source de production. Une partie de la zone agglomérée est comprise dans le périmètre de protection éloignée, et une partie de la zone d'activité est comprise dans le périmètre de protection rapprochée.

##### ➤ Enjeux environnementaux

La présence de périmètres de protection AEP est à prendre en compte. Ainsi, une mauvaise gestion de cet aspect peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau souterraine.

##### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 2013.

##### ➤ Effets probables

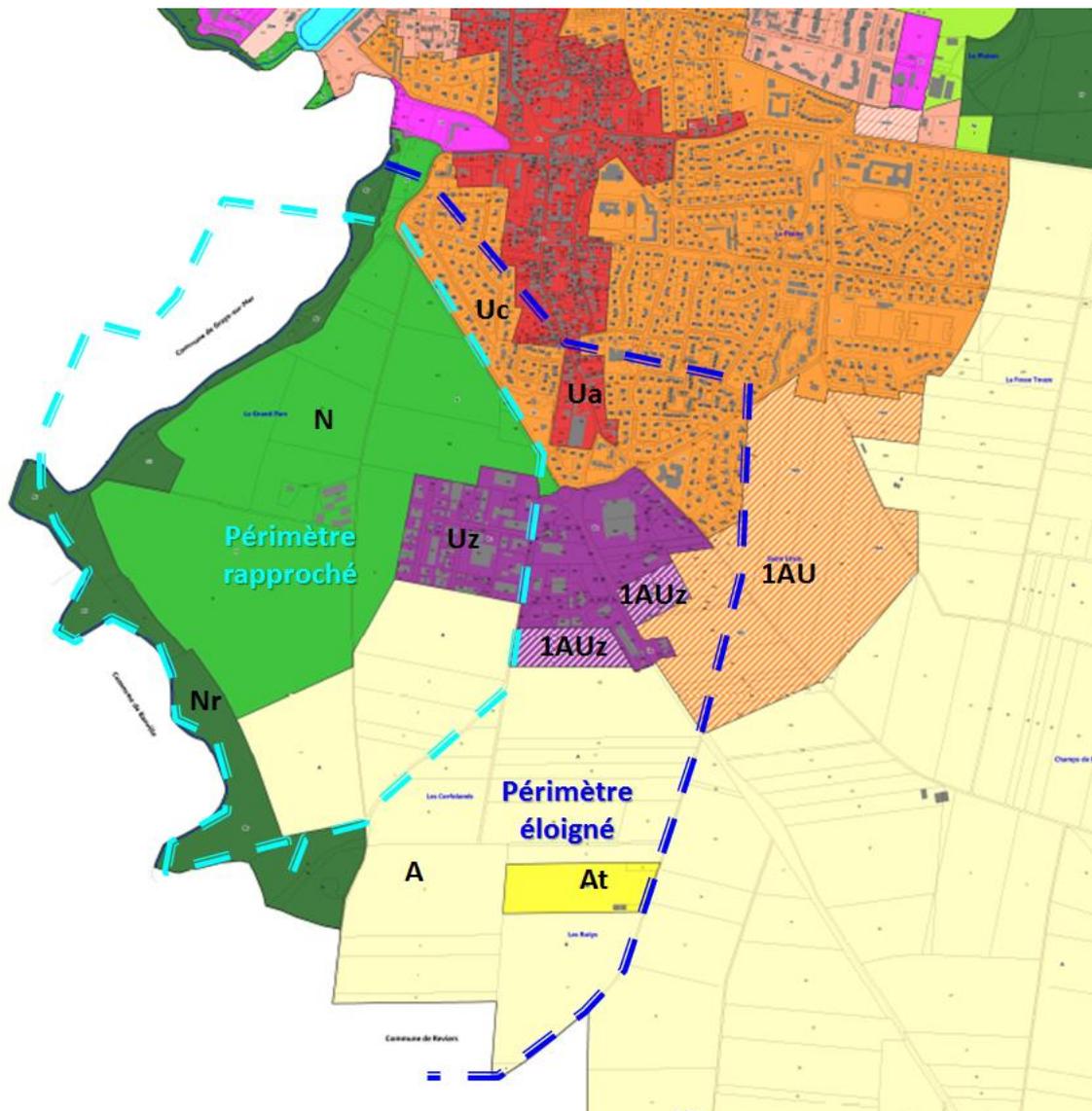
Une urbanisation localisée dans les périmètres de protection, notamment rapprochée, pourrait engendrer une dégradation de la qualité de l'eau par le fait de l'imperméabilisation : en effet, les eaux de pluie qui s'infiltrent et qui vont alimenter la ressource ne seraient plus correctement épurées par les sols. Par ailleurs, l'imperméabilisation pourrait également engendrer une diminution de la quantité d'eau alimentant la ressource.

##### ➤ Mesures

#### Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapproché, afin de protéger la ressource en eau, et de se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 qui précise que les constructions et les voies de communications nouvelles sont interdites dans la zone rapprochée du périmètre. Ces choix sont donc à considérer comme des mesures d'évitement.

**Situation des périmètres de protection AEP vis-à-vis du projet de zonage du PLU**



**Mesures de réduction**

Une partie des zones à urbaniser sont situées dans la zone éloignée du périmètre de protection. L'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 n'interdit pas les nouvelles constructions dans cette zone, mais interdits en particulier le rejet des eaux pluviales et la création de voies de communication nouvelles.

Pour prendre en compte cette réglementation, la rédaction du règlement écrit, et plus particulièrement l'article 1 des zones et secteurs concernés par les périmètres (à savoir Ua, Uc, Uz, A et N), précise que :

« dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont représentés sur la carte des servitudes (plan n°5.2.6) et y font l'objet de figurés particuliers : respectivement  et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 Septembre 1970 et 05 Mars 1999.

Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...). »

### Mesures de compensation

Le projet de zonage n'impactant que de façon très limitée les périmètres de protection AEP, il n'est pas nécessaire d'apporter de mesures compensatoires.

#### **1.1.2.3.2 Gestion des eaux usées**

##### ➤ Etat initial

Les eaux usées sont collectées via un réseau qui les achemine à la station d'épuration de Bernières-sur-Mer, située sur la commune de Courseulles-sur-Mer. Sa capacité nominale est de 97000 EH et de 16400 m<sup>3</sup>/j. Le volume journalier moyen traité en 2015 était de 4231 m<sup>3</sup>. Seules deux maisons sont concernées par un assainissement individuel.

##### ➤ Enjeux environnementaux

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Une mauvaise gestion de cet aspect peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau tant superficielle que souterraine.

##### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 2013. Ce gain de population se traduit par une augmentation du volume d'eaux usées à traiter.

##### ➤ Effets probables

Concernant les eaux usées, l'augmentation de la population va impliquer l'augmentation du volume d'eaux usées à traiter. Ce volume est globalement équivalent au volume supplémentaire nécessaire pour l'AEP, soit 50162 m<sup>3</sup>/ an, soit une augmentation d'environ 140 m<sup>3</sup>/j.

##### ➤ Mesures

#### Mesures d'évitement

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone de la façon suivante :

- En zone et secteur Ua, Ub, Uc, Ut, Ue, A, N :
  - o Pour les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement* ». Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.
  - o Pour les eaux résiduaires liées aux activités : « *Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.* »
- En zone et secteur Uz, 1AU, 1AUz : « *Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.* »

#### Mesures de compensation

En tenant compte des 140 m<sup>3</sup>/j de volume d'eaux usées supplémentaire du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m<sup>3</sup>/j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m<sup>3</sup>/j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.

### 1.1.2.3.3 Qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles

#### ➤ Etat initial

Les eaux de baignade sont de qualité excellente (entre 2013 et 2015). La pêche à pied peut être pratiquée sur le littoral de Courseulles-sur-Mer.

#### ➤ Enjeux environnementaux

Le maintien de la qualité de l'eau de baignade et des eaux conchylicoles, est importante à la fois pour l'économie touristique, mais aussi pour la santé humaine.

#### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 201.

#### ➤ Effets probables

Concernant les eaux usées, l'augmentation de la population va impliquer l'augmentation du volume d'eaux usées à traiter.

L'urbanisation de nouvelles zones va engendrer une imperméabilisation des sols qui peut avoir pour conséquence des problématiques d'inondation.

Une mauvaise gestion à la fois des eaux pluviales et des eaux usées peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau réceptrice, à savoir la mer, qui est utilisée pour des activités de baignade et de pêche (loisirs et professionnelle).

#### ➤ Mesures

Comme vues précédemment dans les parties D.1.1.2.2 (incidences liées aux écoulements des eaux superficielles) et D.1.1.2.3.2 (incidences liées à la gestion des eaux usées), des mesures sont prises concernant la gestion des eaux superficielles et la gestion des eaux usées. Ces mesures permettront d'éviter une dégradation de la qualité des eaux de baignades et des eaux conchylicoles.

## 1.1.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LES RISQUES NATURELS

#### ➤ Etat initial

Il existe différents types de risques naturels sur la commune de Courseulles-sur-Mer :

- des zones inondables,
- des risques de remontée de nappe,
- des risques de submersion marine (PPRL des aléas littoraux en cours d'élaboration),
- des chutes de blocs,
- des retraits et gonflements des argiles et glissements de terrain.

Ces risques sont notamment localisés dans la partie Nord de la commune (risques de submersion marine) et dans la vallée de la Seulles (zone inondable).

#### ➤ Enjeux environnementaux

L'enjeu principal sera de prendre en compte la présence de ces risques dans la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, et de réglementer de façon adéquate les secteurs déjà urbanisés situés dans des zones à risques.

## ➤ Projet

Le projet prévoit l'urbanisation d'environ 36,3 ha, dont 3,8 ha destinés à de l'activité et 32,5 ha destinés à de l'habitat.

## ➤ Effets probables

Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.

## ➤ Mesures

### Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les différents risques recensés. Les zones 1AU ont été placées sur le plateau, en dehors des zones de risques de submersion marine et des zones inondables.

### Mesures de réduction

Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens (article 1 du règlement), selon les zones concernées.

#### **Pour les zones de risques liés aux inondations par remontée de nappe :**

- En zone et secteur Ua, Ub, Uc, Ut, Uz, Ue, 1AU, 1AUz, A, N :

« dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC). »

- De plus en zone et secteur Ua, Ub, Uc, 1AU, 1AUz, A, N :

« dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres (trame  sur la carte des risques), sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC). »

#### **Pour les zones de risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau (figuré particulier : ) :**

- En secteur Ue (article 1 et 2) :

- o Article 1 : « Dans les zones d'inondation, les exhaussements de sols et les nouvelles constructions ne sont pas interdits, sous réserve du respect des dispositions des articles UE2 et suivants. »
- o Article 2 : « Dans les zones inondables, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve :
  - de ne pas créer d'obstacles au libre écoulement des eaux,
  - de ne pas entraîner un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque. »

- En zone N, article 1 : Sont interdits dans les zones d'inondation tous exhaussements de sols et toutes nouvelles constructions qui constitueraient des obstacles au libre écoulement de l'eau.

Par ailleurs, les aménagements prévus pour réduire le volume des eaux pluviales vont dans le sens d'une réduction des risques.

Concernant les risques liés aux submersions marines, ceux-ci sont intégrés au Plan de Prévention de Risques Littoraux qui est en cours d'élaboration pour la zone du Bessin (prescrit le 4 avril 2016). Il concerne 9 communes dont Courseulles-sur-Mer. C'est un document réglementaire de maîtrise de l'urbanisation valant servitude d'utilité publique, constitué de différentes pièces : une note de présentation, différents documents graphiques (cartes des aléas, carte de zonage réglementaire) et d'un règlement (précisant les interdictions et les autorisations en fonction du risque). Une fois approuvé, il doit être annexé aux documents d'urbanisme et il est opposable aux tiers.

Les cartes d'aléas dans le cadre du projet du PPRL du Bessin sont annexées au PLU dans la pièce n°5.3.2.

Le règlement écrit fait mention de ce PPRL dans le chapitre « Caractère général des zones » :

*« Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux Bessin (prescrit le 04 Avril 2016), les autorisations de construire ou d'aménager concernant des secteurs où existe un aléa de submersion repéré, pourront se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales en application de cet article d'ordre public.*

*Dans les zones d'aléa fort à très fort (zones violettes sur la carte des aléas du scénario de référence), ainsi que dans les bandes de précaution et de chocs mécaniques, le principe général est celui de l'inconstructibilité sauf exception;*

*Dans les zones d'aléas faible et moyen (zones jaunes et orange sur la carte des aléas du scénario de référence), aucune nouvelle zone ne doit être ouverte à l'urbanisation, et les constructions nouvelles sont autorisées avec prescription dans les espaces déjà urbanisés (la cote des planchers rez-de-chaussée doit être à 0.20m au-dessus de la cote de référence...);*

*Dans les zones non exposées à un aléa mais situées sous le niveau de référence (zone délimitée par le pointillé bleu sur la carte des aléas), il est recommandé d'implanter les planchers rez-de-chaussée à 0.20m au-dessus de la cote de référence».*

#### **1.1.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE**

##### ➤ Etat initial

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. La polyculture y est dominante, et l'élevage est très peu présent.

##### ➤ Enjeux environnementaux

Un des objectifs du projet de développement de Courseulles-sur-Mer est de conforter l'activité économique « par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole ».

##### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 2013. Pour accueillir cette population, il est nécessaire d'ouvrir 32,5 ha en extension à vocation d'habitat auxquels s'ajoutent 2,87 ha de dents creuses. Par ailleurs, 3,8 ha seront ouverts à l'urbanisation avec une vocation d'activités. Les zones en extension (habitat + activités) totalisent 36,3 ha.

##### ➤ Effets probables

Pour trouver 36,3 ha, il est nécessaire de trouver des surfaces disponibles, en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles à urbaniser en dehors du périmètre de protection AEP, en dehors des zones présentant des risques...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.

##### ➤ Mesures

###### Mesures d'évitement

Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A, sauf le secteur situé en périmètre de protection rapproché AEP qui a été zoné en zone naturelle.

Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés soit en zone A, soit en zone N (car situé dans le périmètre de protection AEP), soit en secteur Ut pour le centre équestre. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole :

- Article 2 de la zone A : « sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole (...) :
  - o Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole [...], sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées, et de ne pas être incompatibles avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection établi autour du forage de la Fontaine aux malades.
  - o Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve d'être destinées à des exploitants agricoles dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 100 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
  - o Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »
  
- Article 2 de la zone N : « sont autorisés sous conditions : Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de :
  - o ne pas constituer un siège d'exploitation,
  - o respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées,
  - o ne pas être incompatibles avec la protection de la ressource en eau dans les périmètres de protection rapproché et éloigné établis autour du forage de la fontaine aux malades situé sur la commune.

Par ailleurs, concernant l'extension et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des bâtiments d'habitation, ainsi que les annexes aux bâtiments d'habitation, celles-ci sont autorisées « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ».

Cette réglementation va permettre de préserver l'activité agricole existante, mais aussi d'éviter que leur activité soit compromise par la venue de tiers.

Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, la commune a d'abord privilégié l'urbanisation en dents creuses mais celles-ci représentent une très faible surface.

#### Mesures de réduction

Les zones 1AU se feront sur des secteurs actuellement utilisées pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :

- de fixer une densité minimale de 15 logements par hectare afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles ;
- de concentrer les zones à urbaniser en continuité de la zone agglomérée.

#### Mesures de compensation

Plusieurs exploitations vont perdre de la superficie agricole. Afin de compenser cette perte, la commune a procédé à des indemnisations ou à des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés, ou y procédera ultérieurement. Concernant la ZAC St Ursin, la commune a fait intervenir l'EPF de Normandie afin de procéder à l'acquisition des terrains.

En attendant la réalisation de la ZAC St Ursin, les surfaces sont aujourd'hui exploitées et le seront tant que les parcelles ne seront pas urbanisées. L'urbanisation du futur quartier procédera par phases, ainsi l'arrêt de l'exploitation des parcelles se fera progressivement.

### 1.1.5 **INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE**

#### ➤ Etat initial

Les ambiances paysagères, notamment liées à la végétation, permettent de distinguer 5 unités paysagères aux caractéristiques bien marquées.

- La zone urbanisée dense du bourg de Courseulles-sur-Mer, sur la partie Nord-Ouest,
- La plaine agricole sur la partie Sud du territoire,
- La vallée de la Seules en bordure Ouest,
- La frange littorale étroite,
- Les marais arrière-littoraux situés au Nord-Est.

Par ailleurs, le centre aggloméré de Courseulles-sur-Mer dispose d'un patrimoine bâti intéressant en grande partie en lien avec l'habitat dit « balnéaire ».

#### ➤ Enjeux environnementaux

Un des objectifs du PADD de la commune de Courseulles-sur-Mer est de « *Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères* ».

#### ➤ Projet

Le projet ne remet pas en cause ces ambiances paysagères. En effet, le zonage proposé permet en premier lieu d'identifier les grands types de paysage :

- Zones U pour les différents secteurs urbanisés,
- Zone A pour le plateau agricole au Sud,
- Secteur Nr pour la vallée de la Seules, se prolongeant à l'Est par une zone N pour le secteur du périmètre de protection rapproché AEP,
- Zone N pour la façade littorale occupée par des dunes,
- Secteur Nr pour les marais de l'Edit.

Les zones 1AU sont situées soit en zone agglomérée (secteur 1AUB) soit dans son prolongement (ZAC).

#### ➤ Effets probables

Le zonage ne remet pas en cause les grandes unités paysagères du territoire communal. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation se faisant dans le prolongement de la zone agglomérée, l'impact paysager sera minime. Cependant, les nouvelles zones à urbaniser peuvent venir bouleverser le paysage si certaines précautions ne sont pas prises, notamment sur les franges de ces zones.

Concernant le patrimoine bâti, il est nécessaire de veiller à ce qu'il ne soit pas dénaturé par les éventuels travaux pouvant y être effectués.

#### ➤ Mesures

##### Mesures d'évitement

Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères.

Concernant les zones de développement 1AU, elles ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère :

- Pour la zone 1AU, le schéma opposable désigne en limite Sud un « *front paysager à créer : gestion réglementée des fonds de parcelle bâtie* » ceci afin de gérer les lisières urbaines avec la campagne



## SITE SUD-EST – OAP

### SCHEMA (opposable)



Secteur d'étude à urbaniser

#### DEPLACEMENTS / ACCESSIBILITE

- Accès à double sens à créer en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la réglementation de vitesse appliquée, en concertation avec le Conseil Départemental (emplacement et emprise à titre indicatif)
- Accès à double sens aménagé et sécurisé (emplacement à titre indicatif)
- Boulevard urbain (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Accès double sens de circulation / allée (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Un réseau de liaison douce (emplacement et tracé à titre indicatif)

#### QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

- Front paysager à créer : gestion réglementée des fonds de parcelle bâte (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Double alignement d'arbres de haut jet à conserver / régénérer
- Parc urbain → Large couloir végétal et arboré (emprise à titre indicatif) permettant l'intégration paysagère du quartier, le tamponnement des eaux pluviales, un espace récréatif et de rencontre, l'intégration d'équipements ou de services
- Front bâti qualitatif, homogène et normes d'isolation phonique

#### PROGRAMMATION / MIXITE / PHASAGE (0-15 ans)

- Première phase d'urbanisation (emprise à titre indicatif)
- Ilot d'habitat à densité horizontale
- Ilot mixte d'habitat dense (emprise à titre indicatif)
- Ilot pour implantation éventuelle de services et commerces (emprise à titre indicatif)

10

### Schéma d'aménagement opposable de la zone 1AU de la ZAC St Ursin

- Pour le secteur 1AUb, les prescriptions concernant le paysage sont :
  - Préserver la haie du chemin du centre équestre
  - Maîtriser l'image d'entrée de ville (paysagement et implantation du bâti)
- Pour le secteur 1AUz (à l'est de la RD 79): les limites Sud du site (nouvelles limites d'urbanisation de la commune) devront constituer un « front paysager à créer : gestion réglementée des fonds de parcelle bâte », ceci afin de qualifier paysagèrement la limite entre zone agricole/naturelle et zone urbanisée ;

Les **éléments bâtis remarquables** ont été identifiés au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** sur le plan de zonage. Afin de préserver leur intérêt et d'éviter toute dégradation visuelle, ils ont été assortis d'une réglementation qui est la suivante :

- Article 2, sont autorisés :
  - « Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : , et ainsi que les travaux au sein des secteurs bâtis et naturels d'intérêt patrimonial (repérés au titre du même article et représentés dans le règlement graphique par le figuré suivant : ), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.
  - Sur les éléments bâtis remarquables et secteur de patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont seules autorisées :
    - o Les extensions des bâtiments existants avec une emprise au sol ne pouvant pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,
    - o La construction d'annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup> chacune par unité foncière,

- *La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée ».*
  
- Article 10 : Pour le secteur du patrimoine à protéger identifié au règlement graphique avec le figuré suivant :  , pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  , toute transformation d'un détail de modénature, mettant en valeur l'architecture du bâtiment devra être respectée et fera l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de l'autorité compétente, conformément à l'article 2 et devra être justifiée. Pour cela, par exemple :
  - *Les balcons et auvents seront à préserver lors de toute intervention et garder leur dessin, forme et matériau d'origine : bois, fer forgé, ... Ils devront être respectés et restaurés dans leur état d'origine.*
  - *En cas de changements de menuiseries, la taille et le nombre de compartiments de la fenêtre sont à conserver.*
  - *Les volets battants seront respectés et reconduits dans leur matériau et forme.*
  - *En cas de pose de volets roulants, un examen précis de la demande sera effectué, afin que la construction ne soit pas dénaturée.*
  - *En tout état, la pose des coffres devra se faire à l'intérieur de la construction, sauf en cas de problème technique.*
  - *Toute intervention sur les éléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au règlement graphique devra respecter l'image d'origine de la construction.*
  - *Une notice patrimoniale est jointe au dossier de P.L.U. (cf. Annexe du règlement).*

Enfin, le règlement des zones U apportent différentes prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

### **1.1.6 INCIDENCES ET MESURES SUR CERTAINES NOTIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le développement durable aborde différentes thématiques toutes plus ou moins liées les unes aux autres. On abordera ainsi :

- Les transports
- La réduction de la consommation énergétique
- L'air et sa qualité
- Les communications électroniques

#### ➤ Etat initial

Les émissions de gaz à effet de serre du territoire de Courseulles-sur-Mer sont essentiellement issues des moyens de transports et du chauffage. L'accès au territoire se fait principalement en voitures et par quelques lignes de bus.

#### ➤ Enjeux environnementaux

Un des principaux enjeux est ici est de permettre le développement de la commune tout en limitant les effets sur les transports, la qualité de l'air, la consommation énergétique.

#### ➤ Projet

La commune souhaite accueillir une population d'environ 4800 habitants en 2025, soit un gain de 579 habitants par rapport à 2013.

### ➤ Effets probables

Cet apport de nouveaux habitants risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.

### ➤ Mesures

#### Mesures de réduction

Conformément à l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Enfin, les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.

L'article 13 concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales indique que (pour les zones et secteurs Ua, Ub, Uc, Ut, Uz, Ue, 1AUz, A, N) :

- *Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.*

Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLU :

- Tout d'abord, la principale zone 1AU (ZAC de St Ursin) est localisée à proximité d'un supermarché : les habitants seront moins tentés de prendre leur véhicule pour aller faire certains achats (pain...)
- Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons
- Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites aux OAP :
  - o Pour la zone 1AU (ZAC St Ursin) : il est prévu que le site soit maillé de liaisons douces qui l'ancreront pleinement au tissu bâti déjà existant. Les voiries destinées aux véhicules motorisés n'offrant pas un si important maillage, les usagers du site favoriseront des modes de déplacement doux et auront moins tendance à utiliser leur voiture, contribuant ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à faire vivre les commerces et services de proximité de l'agglomération.
  - o Pour le secteur 1AUb : une liaison douce est prévue le long de la RD514.

L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements.

L'article 14 concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques indique que (pour les zones et secteurs Ua, Ub, Uc, Ut, Uz, Ue, 1AUz, A, N) :

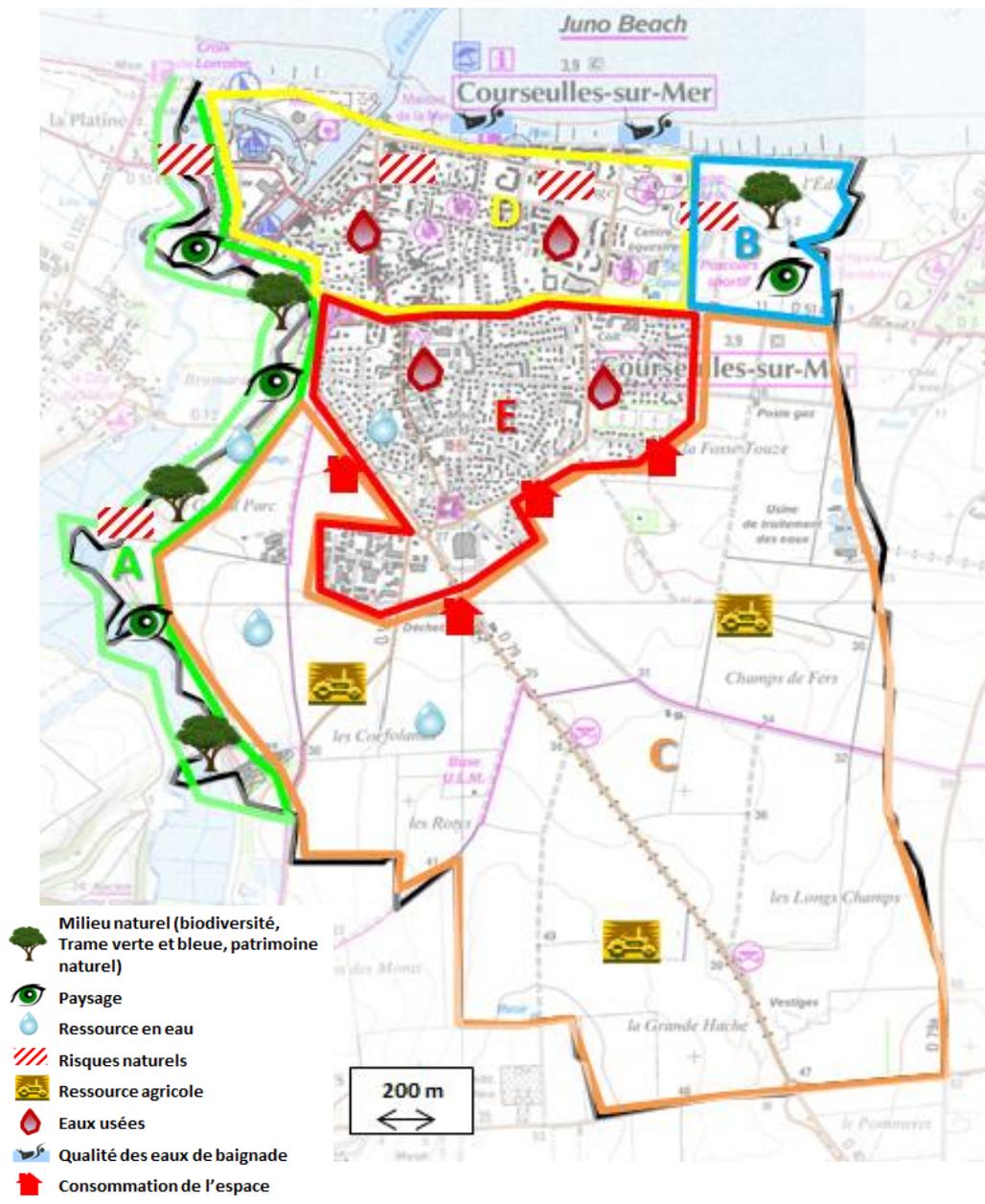
- *Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.*

## 1.2 ANALYSE SECTORIELLE

Le chapitre B.7 a mis en évidence la présence de 5 secteurs ou unités territoriales, chacun caractérisé par des enjeux environnementaux spécifiques, avec :

- secteur A : La vallée de la Seulles (en vert sur la carte ci-après)
- secteur B : Les marais à l'Est de l'agglomération (secteur de l'Édit en bleu sur la carte ci-après)
- secteur C : Le plateau agricole (en orange)
- secteur D : La bordure littorale urbanisée et soumise à des risques (en jaune)
- secteur E : La zone urbanisée sur le plateau (en rouge)

### Spatialisation des enjeux environnementaux du territoire de Courseulles-sur-Mer



Source : IGN, réalisation : PLANIS

## 1.2.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE SECTEUR A (LA VALLEE DE LA SEULLES)

### ➤ Etat initial

Ce secteur correspond à la vallée de la Seulles qui borde la limite Ouest du territoire communal. C'est un secteur non construit, qui cumule à la fois des zonages environnementaux (ZNIEFF, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope) et des risques naturels (inondations par débordement de cours d'eau, remontée de nappe). C'est également un lieu important du point de vue paysager, mais aussi pour les continuités écologiques. Enfin, une partie de ce secteur est concernée par le périmètre de protection AEP des forages de la Fontaine aux Malades.

### ➤ Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés sur ce secteur sont :

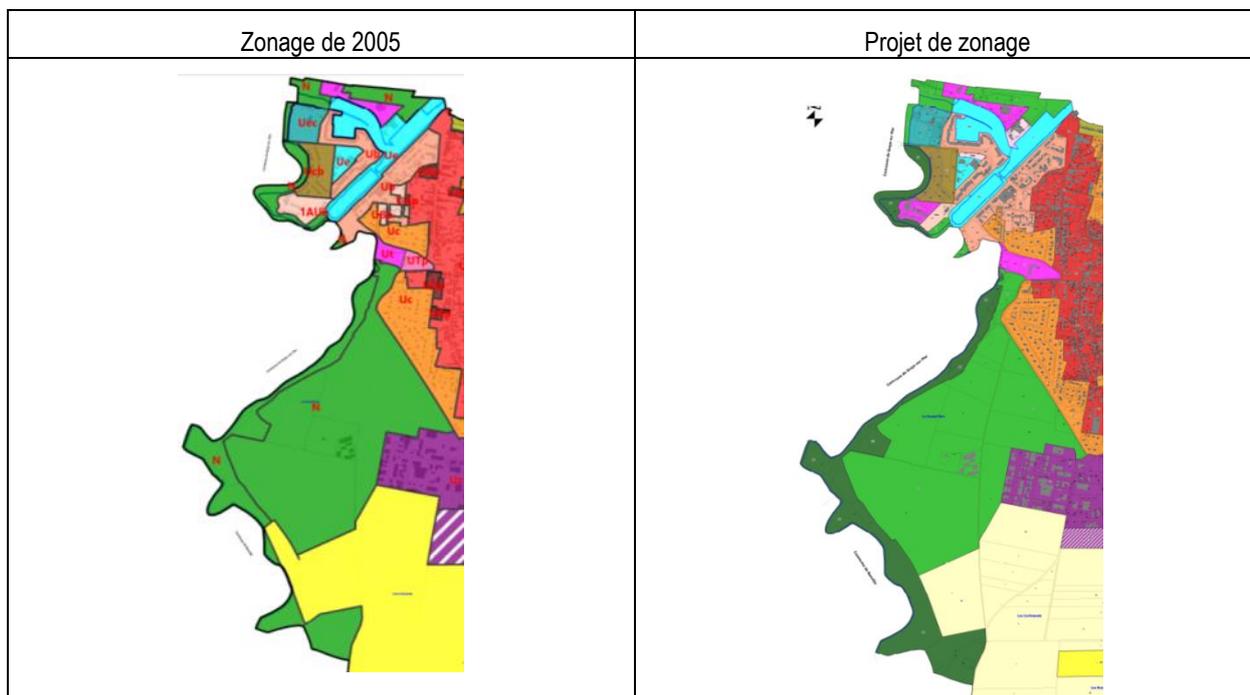
- La biodiversité / le patrimoine naturel / la trame verte et bleue,
- Le paysage,
- Les risques naturels,
- La ressource en eau.

Les préconisations pour ce secteur étaient les suivantes :

- Secteur à zoner de préférence en zone naturelle,
- Préserver les éléments paysagers, les zones humides, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies,...),
- Eviter toute urbanisation.

### ➤ Projet

Le PLU de 2005 avait placé ce secteur en zone naturelle. Le projet de PLU maintient ce zonage mais en le renforçant par le biais d'un zonage Nr (Secteur naturel remarquable) afin de mieux prendre en compte la loi Littoral.



### ➤ Effets probables

Le zonage Nr est associé à un règlement écrit plus contraignant qu'en zone N. Ce règlement va ainsi venir renforcer la protection de ce secteur naturel.

## ➤ Mesures

### Mesures d'évitement

- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement du projet de PLU de Courseulles-sur-Mer en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques ;
- Repérage des zones humides sur le plan de zonage et protection de celles-ci par le biais du règlement écrit (voir chapitre D.1.1.1) ;
- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2) ;
- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapproché, afin de protéger la ressource en eau, et de se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 qui précise que les constructions et les voies de communications nouvelles sont interdites dans la zone rapprochée du périmètre ;
- Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères.

### Mesures de réduction

- Limitation des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle, et notamment en zone Nr (voir chapitre D.1.1.1) ;
- Protection de 1490 m de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir chapitre D.1.1.1), en partie situées en bordure de la vallée de la Seulles ;
- Classement de 6,1 ha de boisements en Espaces Boisés Classés (voir chapitre D.1.1.1), ceux-ci étant en grande partie situés en bordure de la vallée de la Seulles ;
- Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens (article 1 du règlement), selon les zones concernées, et le risque en présence (voir chapitre D.1.1.3).

### Mesures de compensation

Néant

## **1.2.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LE SECTEUR B (MARAIS DE L'EDIT)**

### ➤ Etat initial

Ce secteur correspond à la zone arrière-littorale située à l'Est de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, et est constitué de zones humides formant des marais. C'est un secteur non construit, qui présente un intérêt pour la biodiversité et le paysage. Il présente différents risques naturels (submersion marine, remontée de nappe).

### ➤ Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés sur ce secteur sont :

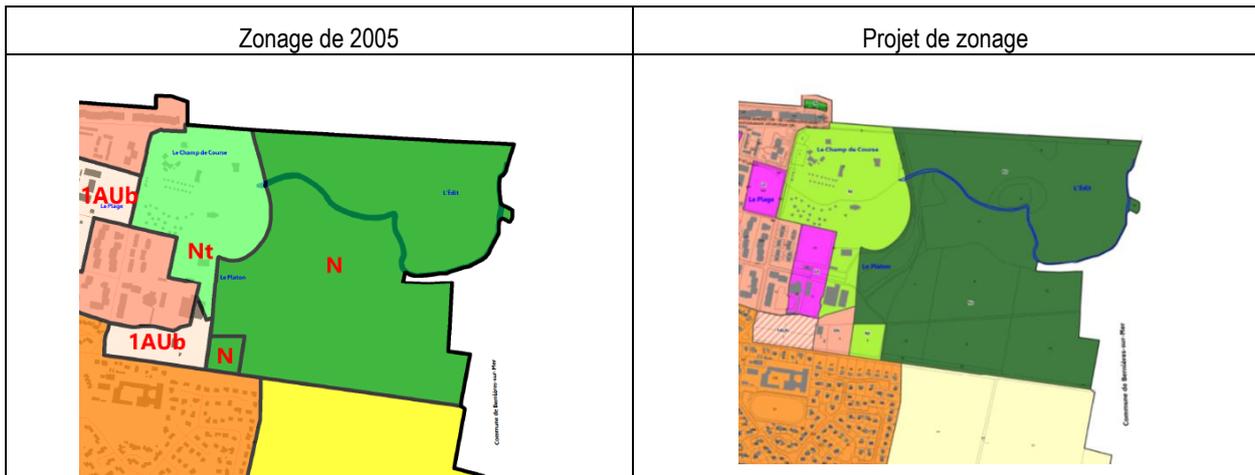
- La biodiversité / le patrimoine naturel / la trame verte et bleue,
- Le paysage,
- Les risques naturels.

Les préconisations pour ce secteur étaient les suivantes :

- Secteur à zoner de préférence en zone naturelle,
- Préserver les éléments paysagers, les zones humides, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies,...),
- Eviter toute urbanisation.

### ➤ Projet

Le PLU de 2005 avait placé ce secteur en zone naturelle. Le projet de PLU maintient ce zonage mais en le renforçant par le biais d'un zonage Nr (secteur naturel remarquable) afin de mieux prendre en compte la loi Littoral.



➤ Effets probables

Le zonage Nr est associé à un règlement écrit plus contraignant qu'en zone N. Ce règlement va ainsi venir renforcer la protection de ce secteur naturel.

➤ Mesures

Mesures d'évitement

- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement du projet de PLU de Courseulles-sur-Mer en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques.
- Repérage des zones humides sur le plan de zonage et protection de celles-ci par le biais du règlement écrit (voir chapitre D.1.1.1)
- Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères.

Mesures de réduction

- Limitation des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle, et notamment en secteur Nr (voir chapitre D.1.1.1)
- Protection de 1490 m de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir chapitre D.1.1.1) en partie situées en bordure du marais de l'Édit

Mesures de compensation

Néant

### 1.2.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE SECTEUR C (LE PLATEAU AGRICOLE)

➤ Etat initial

Ce secteur correspond à la moitié Sud du territoire communal. Il est occupé principalement par des cultures et quelques prairies. Le maillage bocager y est quasi-absent. Il borde le Sud de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer. Sa partie Ouest est concerné par la présence des périmètres de protection AEP des forages de la Fontaine aux Malades.

➤ Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés sur ce secteur sont :

- La ressource agricole,
- La consommation de l'espace (et indirectement la gestion des eaux pluviales et la gestion des eaux usées),
- La ressource en eau.

Les préconisations pour ce secteur étaient les suivantes :

- Secteur à zoner de préférence en zone agricole

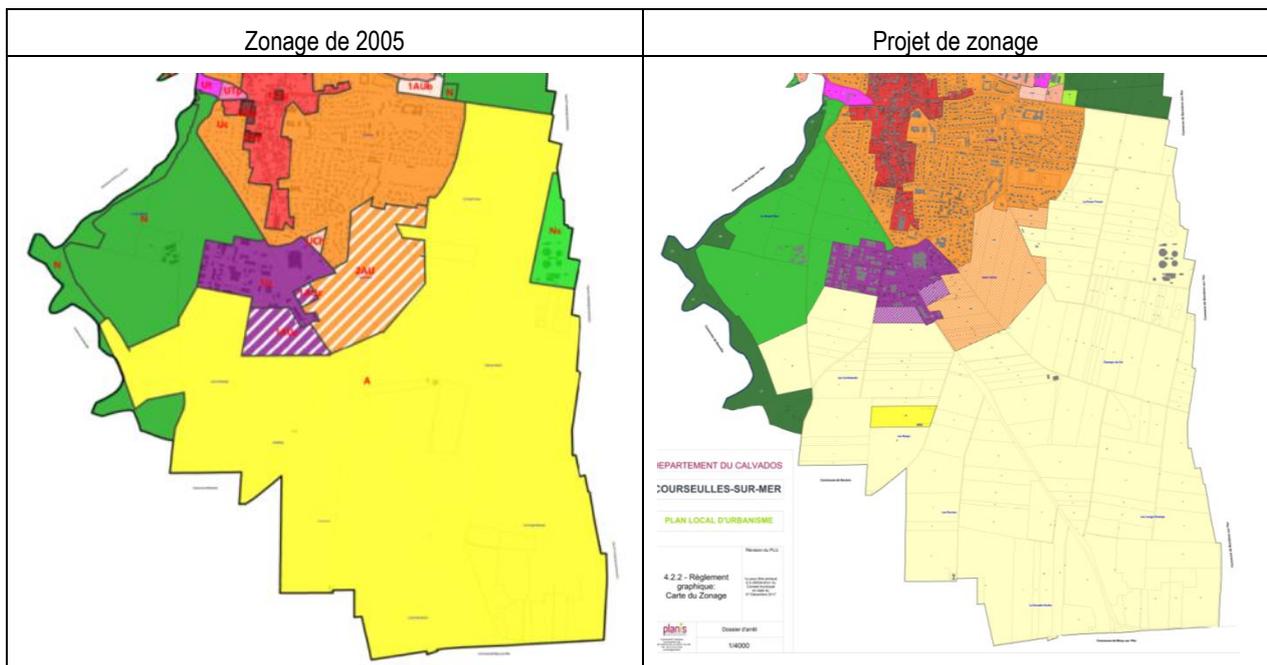
- Préserver les éléments paysagers, favoriser les continuités en créant de nouveaux éléments naturels (haies, bandes enherbées...)
- Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
- Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
- Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade

### ➤ Projet

Le PLU de 2005 avait placé en grande majorité ce secteur en zone agricole et va le rester au projet de PLU.

La partie Ouest du plateau agricole concerné par des périmètres de protection AEP est classée en zone naturelle (comme au PLU de 2005).

Enfin, les projets d'ouverture à l'urbanisation (Zones 1AU) viennent principalement en extension de la zone agglomérée, et donc sur les terres agricoles. Ils étaient déjà classés en zone AU au PLU en vigueur.



### ➤ Effets probables

Il a été nécessaire de faire des choix en termes de localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, en tenant compte de différents paramètres (trouver des parcelles à urbaniser en dehors du périmètre de protection AEP, en dehors des zones présentant des risques...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.

### ➤ Mesures

#### Mesures d'évitement

- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement du projet de PLU de Courseulles-sur-Mer
  - en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques,
  - en dehors des zones concernées par les différents risques recensés. Les zones 1AU ont été placées sur le plateau, en dehors des zones de risques de submersion marine et des zones inondables.
  - en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapproché, afin de protéger la ressource en eau, et de se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 qui précise que les constructions et les voies de communications nouvelles sont interdites dans la zone rapprochée du périmètre.
- Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères
- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.2)

- Les prescriptions des OAP des zones 1AU et 1AUB demandent de « mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales »
- Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.3.2)
- Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A, sauf le secteur situé en périmètre de protection rapproché AEP qui a été zoné en zone naturelle
- Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés soit en zone A, soit en zone N (car situé dans le périmètre de protection AEP), soit en zone Ut pour le centre équestre. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole (voir chapitre D.1.1.4)
- Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, la commune a d'abord privilégié l'urbanisation en dents creues mais celles-ci représentent une très faible surface
- Concernant les zones de développement 1AU, d'une part elles sont situées soit en zone agglomérée (secteur 1AUB) soit dans le prolongement de la zone agglomérée, d'autre part elles ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère

#### Mesures de réduction

- Règlement écrit qui interdit le rejet d'eaux pluviales dans le périmètre de protection AEP (voir chapitre D.1.1.2.3.1)
- Les zones 1AU se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :
  - o de fixer une densité de 15 logements par hectare afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles ;
  - o de concentrer les zones à urbaniser en continuité de la zone agglomérée.

#### Mesures de compensation

- Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.
- En tenant compte des 140 m<sup>3</sup>/j de volume d'eaux usées supplémentaire du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m<sup>3</sup>/j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m<sup>3</sup>/j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.
- Plusieurs exploitations vont perdre de la superficie agricole. Afin de compenser cette perte, la commune a procédé à des indemnités ou à des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés, ou y procédera ultérieurement. Concernant la ZAC St Ursin, la commune a fait intervenir l'EPF de Normandie afin de procéder à l'acquisition des terrains.
- En attendant la réalisation de la ZAC St Ursin, les surfaces sont aujourd'hui exploitées et le seront tant que les parcelles ne seront pas urbanisées. L'urbanisation du futur quartier procédera par phases, ainsi l'arrêt de l'exploitation des parcelles se fera progressivement.

### **1.2.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE SECTEUR D (LA BORDURE LITTORALE URBANISEE)**

#### ➤ Etat initial

Ce secteur correspond à la partie Nord de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, situé à proximité du littoral. Il est en quasi-totalité urbanisée, sauf à l'extrémité Nord-Ouest, où sont présentes des dunes. Il présente des risques naturels (inondations par débordement de cours d'eau, submersion marine). La frange maritime est utilisée pour les activités de loisirs (baignade, pêche). Par ailleurs, le centre aggloméré de Courseulles-sur-Mer dispose d'un patrimoine bâti intéressant en grande partie en lien avec l'habitat dit « balnéaire ».

#### ➤ Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés sur ce secteur sont :

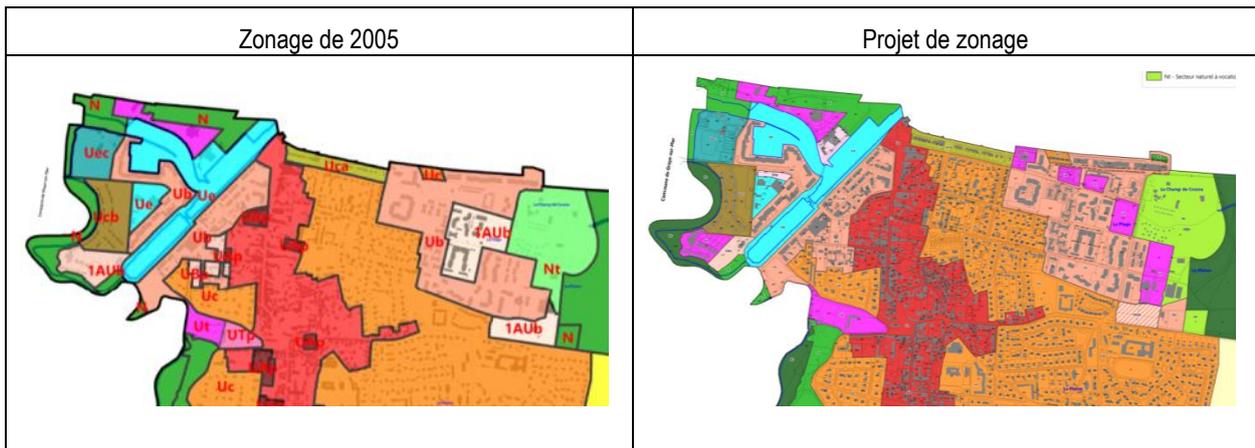
- Les risques naturels,
- La qualité des eaux de baignade (et indirectement la gestion des eaux pluviales et la gestion des eaux usées),
- Présence d'un patrimoine bâti intéressant.

Les préconisations pour ce secteur étaient les suivantes :

- Prendre en compte la présence des risques naturels pour les futurs projets d'urbanisation en dents creuses, via une réglementation adaptée
- Veiller au bon raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif, afin de préserver la qualité des eaux de baignade

### ➤ Projet

Le PLU de 2005 avait placé ce secteur en zone urbanisée, avec différents sous-secteurs selon le type d'utilisation du sous-secteur (secteur pour des équipements, secteurs pour de l'habitat, secteur à vocation portuaire). La zone dunaire est restée en zone naturelle comme au PLU de 2005. Une zone à urbaniser 1AUb (déjà présente au PLU de 2005, mais décalée) est présente dans ce secteur.



### ➤ Effets probables

Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.

Par ailleurs, une mauvaise gestion à la fois des eaux pluviales et des eaux usées peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau réceptrice, à savoir la mer, qui est utilisée pour des activités de baignade et de pêche (loisirs et professionnelle).

### ➤ Mesures

#### Mesures d'évitement

- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.2)
- Les prescriptions des OAP de la zone 1AU et du secteur 1AUb demandent de « mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales »
- Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.3.2).
- Les mesures prises pour la gestion des eaux superficielles et la gestion des eaux usées permettront d'éviter une dégradation de la qualité des eaux de baignades et des eaux conchylicoles.
- Les éléments bâtis remarquables ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir chapitre D.1.1.1)
- le règlement des zones U apportent différentes prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

#### Mesures de réduction

- Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens (article 1 du règlement), selon les zones concernées, et le risque en présence (voir chapitre D.1.1.3).

#### Mesures de compensation

- Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement

économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.

- En tenant compte des 140 m<sup>3</sup>/j de volume d'eaux usées supplémentaire du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m<sup>3</sup>/j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m<sup>3</sup>/j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.

### 1.2.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE SECTEUR (LA ZONE URBANISEE SUR LE PLATEAU)

#### ➤ Etat initial

Ce secteur correspond à la partie Sud de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, située sur le plateau. Il est en quasi-totalité urbanisée. Il ne présente pas de risques naturels. Le centre aggloméré de Courseulles-sur-Mer dispose d'un patrimoine bâti intéressant en grande partie en lien avec l'habitat dit « balnéaire ». Enfin, une partie de ce secteur est concernée par le périmètre de protection AEP des forages de la Fontaine aux Malades.

#### ➤ Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés sur ce secteur sont :

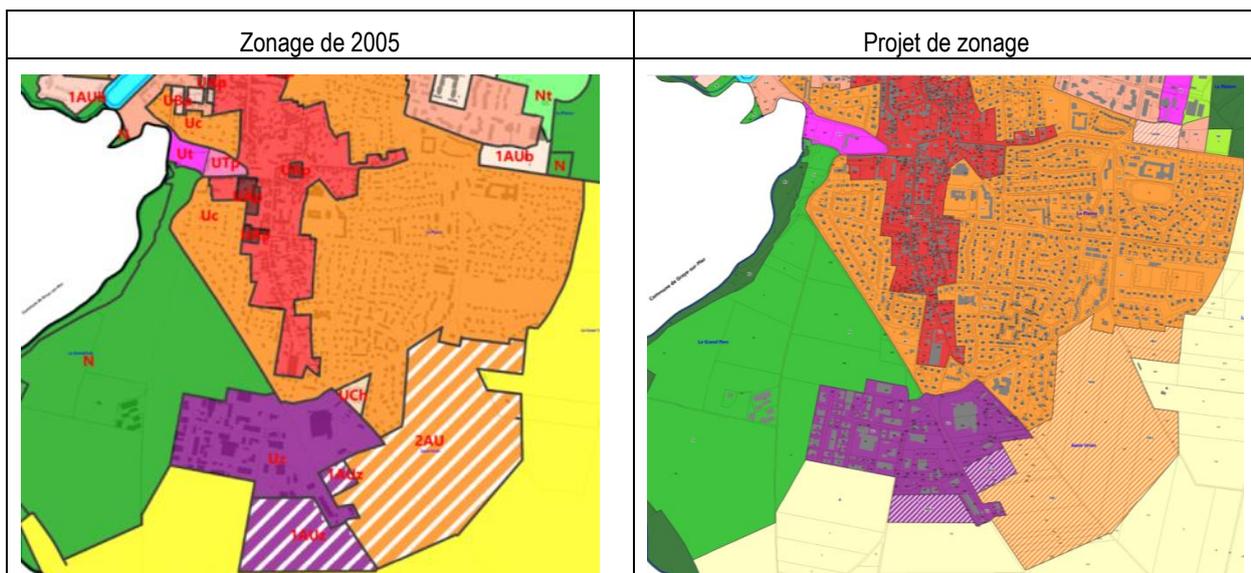
- La qualité des eaux de baignade (et indirectement la gestion des eaux pluviales et la gestion des eaux usées),
- Présence d'un patrimoine bâti intéressant,
- La ressource en eau.

Les préconisations pour ce secteur étaient les suivantes :

- Limiter la consommation d'espace, notamment en densifiant
- Prendre en compte la présence des périmètres de protection AEP
- Préconiser une gestion des eaux pluviales à la parcelle

#### ➤ Projet

Le PLU de 2005 avait placé ce secteur en zone urbanisée, avec différents sous-secteurs selon le type d'utilisation du sous-secteur (secteur pour des équipements, secteurs pour de l'habitat, secteur à vocation portuaire).



#### ➤ Effets probables

Une mauvaise gestion à la fois des eaux pluviales et des eaux usées peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau réceptrice, à savoir la mer, qui est utilisée pour des activités de baignade et de pêche (loisirs et professionnelle).

## ➤ Mesures

### Mesures d'évitement

- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.2).
- Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone (voir chapitre D.1.1.2.3.2).
- Les mesures prises pour la gestion des eaux superficielles et la gestion des eaux usées permettront d'éviter une dégradation de la qualité des eaux de baignades et des eaux conchylicoles.
- le règlement des secteurs en zone U apportent différentes prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

### Mesures de réduction

- Règlement écrit qui interdit le rejet d'eaux pluviales dans le périmètre de protection AEP (voir chapitre D.1.1.2.3.1).

### Mesures de compensation

- En tenant compte des 140 m<sup>3</sup>/j de volume d'eaux usées supplémentaire du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m<sup>3</sup>/j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m<sup>3</sup>/j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.

## 2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement. Il doit comprendre les éléments suivants :

- une présentation simplifiée du document de planification, du projet ;
- une carte de localisation du ou des sites Natura 2000 ;
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification ou le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ;
- En cas d'incidence : le site Natura 2000 qui est susceptible d'être affecté ;
- Une analyse des effets si un site Natura 2000 est susceptible d'être affecté ;
- Un exposé des mesures compensatoires s'il y a des effets significatifs dommageables ;
- S'il y a persistance des effets dommageables : description des solutions alternatives, exposé des raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution, description des mesures envisagées, estimation des dépenses correspondantes.

### 2.1 PRESENTATION DU PROJET

La commune de Courseulles-sur-Mer ne dispose pas de site Natura 2000 sur son territoire. Mais il existe 2 sites à proximité :

- Les Marais arrière-littoraux du Bessin (Zone Spéciale de Conservation n°FR2500090),
- Les Anciennes carrières de la vallée de la Mue (Zone Spéciale de Conservation n°FR2502004).

Localisation du site Natura 2000 par rapport à la commune de Courseulles-sur-Mer



Source : orthophoto 2012

La commune de Courseulles-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Septembre 2005.

Depuis cette date, ce document a fait l'objet de 3 modifications.

Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU, le territoire communal a évolué, c'est pourquoi la commune a souhaité lancer la révision de PLU (délibération en date du 12 décembre 2014).

Le PLU est constitué :

- d'un rapport de présentation correspondant à un état des lieux exhaustif de la commune
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir.
- d'un plan de zonage correspondant à un zonage de l'ensemble de la commune en différents secteurs, pour chacun desquels correspond un règlement.

La carte ci-après expose le plan de zonage communal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

- Zone Ua : secteur du centre ancien où les constructions
- Secteur Ub : Secteur pour secteurs d'extensions résidentielles du centre aggloméré et des bords de mer sous forme principalement d'habitat groupé ou collectif pour d'habitat groupé ou collectif
- Sous-secteur Ubs : secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine avec une emprise au sol plus faible
- Sous-secteur Ubp : secteur urbain à caractère d'habitat correspond à des règles d'emprise au sol et d'implantation différentes
- Secteur Uc : secteur de développements urbains sous forme de lotissement et où la densité urbaine est plus faible
- Sous-secteur Uca localisé sur le front de mer
- Sous- secteur Ucb, implanté en bordure de la Seulles, correspond à une emprise au sol différente
- Secteur Uz : espace à vocation d'activités économiques
- Secteur Ue : secteur urbain à vocation portuaire aussi bien pour l'activité de pêche que la plaisance
- Sous-secteur Uec : secteur dédié à l'activité conchylicole
- Secteur Ut : espace affectés aux activités touristiques et de loisirs
- Zone 1AU : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat
- Secteur 1AUb localisé en entrée d'agglomération Est le long de la RD 514 correspond à des règles de volume et d'implantation différentes
- Secteur 1AUz : secteur est destiné aux constructions abritant une activité économique
- Zone A : zone agricole
- Secteur At : secteur accueillant un site de loisirs au sein de l'espace agricole
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Nt : espaces aménagés à vocation de loisirs, de tourisme,... mais pas d'habitation
- Secteur Nr : secteur affecté aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, où ne sont autorisés que les aménagements légers

Le projet aura pour effet principal d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation, ce qui implique une imperméabilisation des sols. La surface prévue pour les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat (zone 1AU) s'élève à 36,3 ha, se décomposant de la manière suivante :

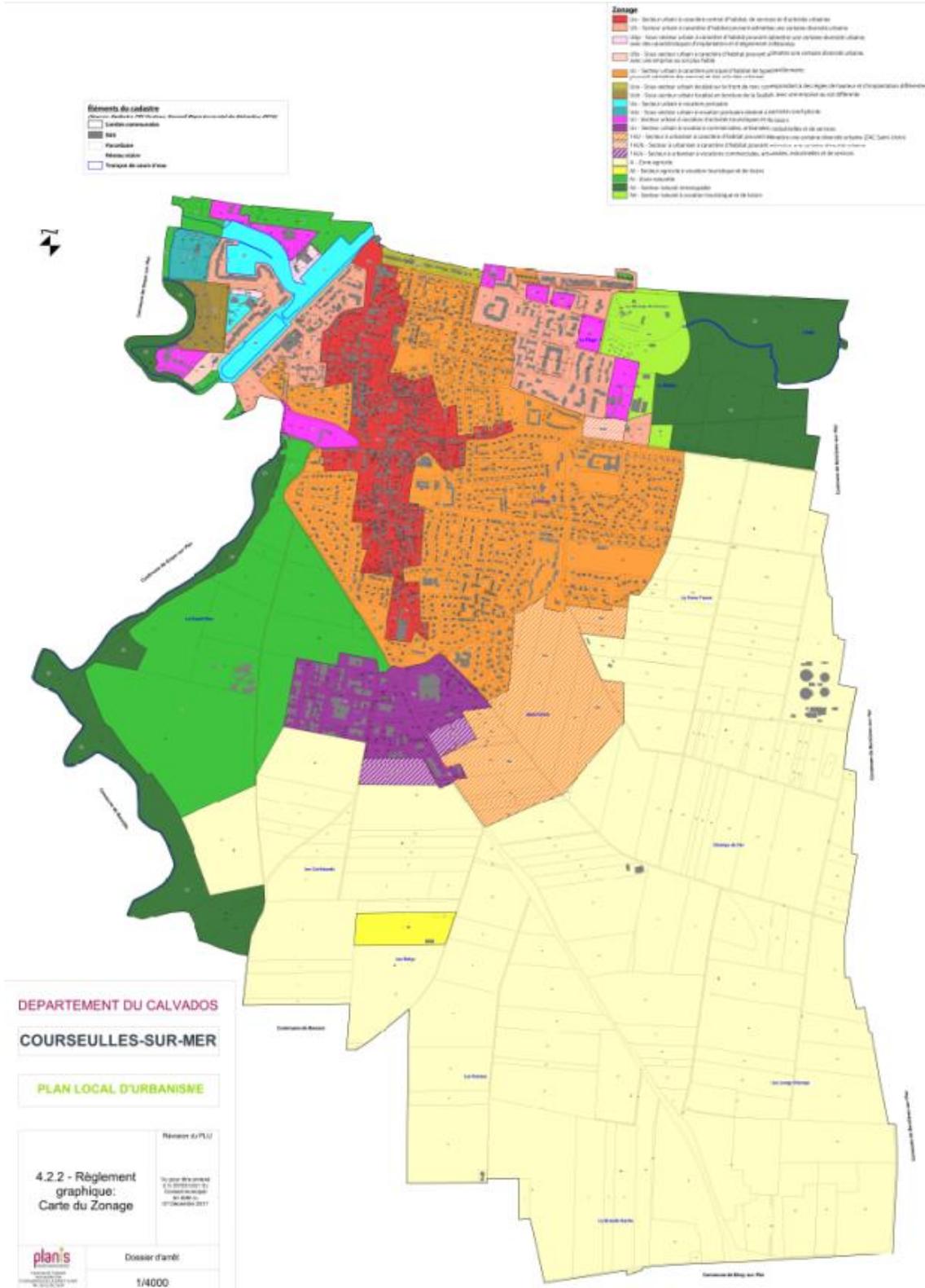
- 32,5 pour la ZAC St-Ursin et le secteur 1 AUb,
- 3,8 ha à vocation économique.

Il faut ajouter 2,87 ha correspondant à des dents creuses identifiées.

Les secteurs d'urbanisation 1AU, 1AUb et 1AUz prévus dans le PLU, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au P.A.D.D.

La carte ci-après expose le plan de zonage communal. Les différentes zones définies au plan de zonage sont les suivantes :

**Projet de règlement graphique**



## **2.2 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000**

Les Sites d'Importance Communautaire forment ce que l'on appelle le réseau Natura 2000. Les sites qui le constituent correspondent soit à des zones spéciales de conservation (ZSC) liés à la Directives Habitats-faune-flore de mai 1992, soit à des zones de protection spéciale (ZPS) qui sont liées à la Directive Oiseaux de 1979. Ce n'est qu'une fois que les sites d'importance communautaire ont fait l'objet de documents d'objectifs approuvés, qu'ils sont alors désignés comme ZCS ou ZPS.

Les deux sites Natura 2000 situés à proximité de Courseulles-sur-Mer ont un statut de Zone Spéciale de Conservation.

Une **zone spéciale de conservation (ZSC)** est un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres de l'union européenne, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Le classement en ZSC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Les ZSC sont introduites par la directive 92/43/CEE, Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992, où elles sont précisément définies en ces termes :

*« un site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte réglementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliqués les mesures de conservation nécessaires au maintien ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné. »*

Ainsi, ce classement vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée. Ils sont décrits ci-dessous.

Les descriptions des sites ci-dessous sont extraites des fiches de la DREAL.

### **Site d'Importance Communautaire « Marais arrières-littoraux du Bessin »**

Ce site constitue une large coupure naturelle entre deux zones urbanisées de la façade maritime du Calvados. Il est formé de deux marais arrière-littoraux, entités disjointes fonctionnelles, abritées de la mer par un mince cordon dunaire et appuyées contre la falaise morte d'âge jurassique.

Le paysage actuel, d'une grande qualité, contraste avec les falaises littorales calcaires environnantes.

En raison du piégeage des eaux douces en arrière des dunes, le site, relativement homogène dans son ensemble, présente une mosaïque de milieux favorables à une diversité et une productivité biologiques élevées. Il se caractérise par une succession végétale diversifiée : végétations de hauts de plage et de rivages de galets, dunes mobiles et fixées, prés salés atlantiques, prairies humides, roselières, marais et bois tourbeux, mares et fossés, pelouses calcaires accrochées à la falaise morte. Localement, on y rencontre des dépressions saumâtres à halophytes.

#### **L'INTERET EUROPEEN**

Ces marais arrière-littoraux recèlent de nombreux habitats d'importance communautaire justifiant ainsi leur désignation en site Natura 2000 : végétations annuelles de laisse de mer, végétations vivaces des rivages de galets, dunes mobiles embryonnaires et du cordon littoral, groupements mésothermes des côtes de la Manche, dépressions humides intra-dunales, tourbières boisées, roselières, mares eutrophes.

Outre les habitats naturels visés par la directive, le site abrite des populations de la faune et de la flore protégées au niveau national ou régional et/ou présentant un intérêt patrimonial élevé (grande utriculaire, renoncule grande douve, pesse d'eau, potamot coloré, elyme des sables, ruppie maritime, nombreux oiseaux d'eau).

#### **LES OBJECTIFS POUR UNE CONSERVATION DURABLE**

Grands objectifs de gestion :

L'objectif majeur est d'assurer la protection du site en maintenant dans un état de conservation favorable les milieux naturels en présence : les zones humides en régression constante et les dunes qui constituent des milieux naturels fragiles très fréquentés.

➤ Préconisations de gestion :

L'activité traditionnelle d'élevage (fauche et pâture), peu intensive, a permis de favoriser la préservation de l'intérêt écologique du site et oriente la gestion sur les priorités suivantes en pérennisant des pratiques agricoles adaptées :

- Eviter la déprise sur les parcelles présentant de fortes contraintes (prairies humides, zones marécageuses) et le recours à des pratiques plus intensives (augmentation de la charge en bétail, assainissement des sols, amendements, herbicides,...).
- Privilégier le maintien de l'état herbacé qui assure un optimum de richesse écologique.
- Préserver la qualité des nappes d'eau phréatiques et superficielles en raisonnant à une échelle pertinente en liaison avec les secteurs périphériques (unité fonctionnelle) par l'adoption de techniques agricoles respectueuses de l'environnement. L'utilisation de mesures incitatives (contrats agrienvironnementaux) pourrait permettre d'atteindre une partie de l'objectif.
- Permettre une gestion adaptée du niveau des eaux pour maintenir les richesses floristiques et faunistiques.
- Organiser globalement la fréquentation touristique surtout en période estivale (canalisation, information appropriée), la préservation des marais arrière-littoraux passant par le maintien d'un cordon dunaire efficace.
- Proscrire les creusements, l'extraction de matériaux, remblais ou apports de terre sur l'ensemble du site.

Plusieurs outils de gestion fonciers (acquisitions par le Conservatoire de l'Espace Littoral) ou réglementaires (site protégé classé, projet d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, espace remarquable du littoral au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, réserve conventionnelle gérée par le GONm) sont d'ores et déjà présents sur le site. Leur mobilisation devrait largement contribuer à atteindre l'objectif de conservation des habitats.

➤ Habitats d'intérêts communautaires :

Les habitats naturels d'intérêt communautaire concernés par ce site sont les suivants :

Nom de l'habitat	Superficie
2190 – Dépressions humides intradunaires	3,59 ha
2120 – Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	17,95 ha
<b>2130 – Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)*</b>	<b>3,59 ha</b>
1210 – Végétation annuelle des laisses de mer	3,59 ha
1330 – Prés-salés atlantiques ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritima</i> )	10,77 ha
2110 – Dunes mobiles embryonnaires	3,59 ha
3150 – Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrochariton	3,59 ha
7230 – Tourbières basses alcalines	21,54 ha
1140 – Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	57,44 ha
2160 – Dunes à <i>Hippophae rhamnoides</i>	3,59 ha
3140 – Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp	3,59 ha
6430 – Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	3,59 ha
<b>7210 – Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i>*</b>	<b>10,77 ha</b>

\* habitats prioritaires

➤ Espèces et plantes d'intérêts communautaires :

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :

- *Vertigo moulinsiana* (Mollusque)

Les autres espèces importantes de faune et de flore sont :

Oiseaux :

- Butor étoilé, *Botaurus stellaris*
- Bécassine des marais, *Gallinago gallinago*

Plantes :

- Pesse d'eau, *Hippuris vulgaris*
- Elyme des sables, *Leymus arenarius*
- Potamot coloré, *Potamogeton coloratus*
- Grande douve, *Ranunculus lingua*
- Ruppie maritime, *Ruppia maritima*

### **Site d'Importance Communautaire « Anciennes carrières de la Vallée de la Mue »**

Les 13 cavités constituant le site de la vallée de la Mue reposent sur une assise géologique du Bathonien moyen (Jurassique) constituée d'une alternance de « calcaire de Blainville » - calcaires blancs riches en fossiles à stratifications obliques issus de débris de fossiles, et de « Caillasse (ou calcaire argileux) de Fontaine-Henry ». Ces cavités exploitées en carrières puis en champignonnières sont implantées dans une région n'offrant que très peu de cavités et de milieux bocagers riches en insectes.

### INTERET EUROPEEN

Ce réseau de cavités réparties en 3 unités géographiques constitue un ensemble de sites d'hibernation, d'estivage, et de mise bas pour 10 espèces de chiroptères, dont 5 d'intérêt européen (annexe II de la directive « Habitats »). En raison de ses effectifs importants, ce site est connu pour son intérêt majeur à l'échelle régionale. Cet ensemble de cavités constitue un site d'un grand intérêt à l'échelle de la région biogéographique atlantique pour le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), présent en effectif hivernal notable (40 à 114 individus). C'est également un gîte de reproduction pour cette espèce. La population de Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), espèce en danger et en forte régression au niveau européen, est également très bien représentée (46 à 63 individus en hiver). On notera également la présence hivernale du Grand Murin (*Myotis myotis* - 6 à 19 individus), du Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini* - 1 à 2 individus), et du Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus* - 1 à 2 individus).

La période estivale procure un site de chasse et de repos pour 7 espèces de chauvessouris.

En outre, 5 autres espèces présentant un intérêt patrimonial majeur ont été identifiées : **Murin de Natterer** (*Myotis nattereri*), **Murin de daubenton** (*Myotis daubentoni*), **Murin à moustaches** (*Myotis mystacinus*), **Oreillard roux** (*Plecotus auritus*), **Pipistrelle commune** (*Pipistrellus pipistrellus*).

Objectifs pour une gestion durable des populations de chauves-souris :

Pour illustrer les objectifs de gestion à envisager ou conforter ceux déjà mis en œuvre, des orientations générales peuvent d'ores et déjà être indiquées. Il s'agit de préserver les populations de **Grand Rhinolophe**, **Petit Rhinolophe**, **Grand Murin**, **Vespertilion à oreilles échancrées** et **Murin de Bechstein** en maintenant dans un état de conservation favorable leurs habitats naturels et notamment les gîtes d'estivage et d'hivernage.

#### ➤ Préconisation de gestion :

Il reviendra au comité de pilotage local réunissant tous les acteurs concernés de détailler les préconisations de gestion en fonction des caractéristiques propres à l'espace concerné et des exigences écologiques des espèces présentes, et de valider leur faisabilité locale dans le cadre d'un document d'objectifs pour la gestion du site. Sans anticiper cette phase de concertation à laquelle les propriétaires et les collectivités seront associés, des premières préconisations peuvent d'ores et déjà être indiquées. Il s'agira notamment de : maintenir le réseau de cavités souterraines d'une part en évitant la fréquentation humaine incontrôlée (nuisances sonores et lumineuses, feux, déchets ...), d'autre part en respectant 3 facteurs physiques importants : la température, l'hygrométrie et l'obscurité, maintenir les habitats participant à la fonctionnalité du milieu :

paysages semi-ouverts, lisières, habitats très diversifiés, boisements feuillus, prairies, ripisylves, landes, friches et vergers, éviter toute modification préjudiciable au milieu, inciter, aux abords immédiats des cavités, à la mise en oeuvre de bonnes pratiques agricoles, informer et sensibiliser le public.

Bien que protégées par un grillage, les 3 cavités constitutives de l'entité « Nord » font parfois l'objet d'intrusions. Facilement visibles du bord de la route, la pose de grilles adaptées pourrait être envisagée pour garantir leur préservation.

Les 7 cavités situées plus au sud bordent un cours d'eau traversant un taillis non exploité de frênaie à scolopendre. Ce secteur est à la fois un site d'hibernation et une zone de nourrissage. Des aménagements s'avèrent nécessaires sur ces cavités fortement dégradées par la fréquentation.

La troisième entité située au sud-est de la commune de Basly et au bord de la Mue est composée des 3 anciennes champignonnières du château de Fontaine- Henry, facilement accessibles par un chemin, font régulièrement l'objet de dégradations. Des aménagements seraient également à préconiser pour garantir la préservation de ces cavités.

Ce site est en outre inventorié en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

➤ Habitats d'intérêts communautaires :

Les habitats naturels d'intérêt communautaire concernés par ce site sont les suivants :

Nom de l'habitat	Superficie
8310 – Grottes non exploitées par le tourisme	25,02 ha

➤ Espèces et plantes d'intérêts communautaires :

Les espèces d'intérêt communautaire de ce site sont les suivantes :

<b>Mammifères</b>	
Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
Murin à oreilles échancrées, Vespertilion à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>
Murin de Bechstein	<i>Myotis beschsteinii</i>
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>

Les autres espèces importantes de faune et de flore sont également des chauves-souris :

- Murin de Daubenton, *Myotis daubentoni*
- Murin à moustaches, Vespertilion à moustaches, *Myotis mystacinus*
- Murin de Natterer, Vespertilion de Natterer, *Myotis nattereri*
- Pipistrelle commune, *Pipistrellus pipistrellus*
- Oreillard roux, Oreillard septentrional, *Plecotus auritus*

Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Ces cours d'eau passant ou se jettant vers le site Natura 2000 des marais arrière-littoraux du Bessin, ils peuvent avoir des effets sur les différents habitats sur celui-ci et donc sur la faune et la flore associées à ces sites. Par ailleurs, les chiroptères (chauves-souris) peuvent avoir un territoire de chasse assez éloigné de leur habitat de repos, et peuvent donc fréquenter le territoire de Courseulles-sur-Mer compte-tenu de la proximité avec le site Natura 2000 des anciennes carrières de la vallée de la Mue.

Compte-tenu du projet et de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000, il est susceptible d'avoir des effets sur ce site. Une analyse de ces effets est donc nécessaire.

## 2.3 ANALYSE DES EFFETS

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces du site Natura 2000.

Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de rappeler quelques éléments de l'état initial.

### ❖ Etat initial

#### **Hydrographie**

La grande majorité des eaux pluviales s'infiltrent dans les sols, mais une partie se dirigent vers la rivière de la Seulles ou le Marais de l'Edit, puis finissent à la mer.

D'après la carte des territoires humides de la DREAL Basse-Normandie, la commune présente des espaces prédisposés à la présence de zones humides, ainsi que des territoires humides.

Ces zones humides sont importantes car elles ont différentes fonctions plus ou moins en lien avec les cours d'eau et donc l'eau de bord de mer :

- Autoépuration des eaux (dépôts de certains polluants dans le sédiment, rétention des matières en suspension, stockage de matières azotées et phosphorées et certains pesticides par la végétation);
- Zone tampon (rétention des contaminants lorsque la zone se situe entre un cours d'eau et une parcelle agricole) ;
- Ecrêtage des crues (l'excès d'eau en période d'inondation est « absorbé » par la zone humide) ;
- La restitution de l'eau, de manière progressive, retarde l'apparition des débits d'étiage ;
- Recharge des nappes phréatiques ;
- Valeurs paysagères et écologiques...

#### **Milieux naturels, faune et flore**

L'occupation du sol de la commune de Courseulles-sur-Mer est dominée par les cultures (céréales, betteraves, maïs...). La vallée de la Seulles et ses coteaux sont caractérisés par la présence de prairies. Le fond de la vallée de la Seulles et la dépression arrière-dunaire à l'Est du bourg montrent des prairies humides.

La prairie est incrustée dans le parcellaire de la commune qui est composé de quelques prairies pâturées et/ou fauchées et de nombreuses parcelles cultivées à vocation fourragères ou céréalières. Les plantes les plus intéressantes se situent soit dans les zones de refus pastoraux, soit sur les délaissés d'exploitation dans les prairies fauchées et les champs cultivés. Il s'agit en l'occurrence des talus, des bordures de haies, des entrées de champs. Certaines parcelles peuvent évoluer en friche, permettant à certaines plantes de s'exprimer pleinement. Cet habitat est plus particulièrement intéressant pour les insectes (abeilles, papillons,...) grâce à la présence de plantes à fleurs.

La commune montre la présence de zones humides, en particulier dans la vallée de la Seulles et les marais de l'Edit. Une flore et une faune spécialisées peuvent alors se développer à la faveur de ces secteurs humides.

Quelques boisements sont présents sur les coteaux de la vallée de la Seulles. Ils sont de superficie assez faible. Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

Le maillage bocager est relativement peu présent sur la commune. Des haies sont cependant présentes notamment en bordure de voirie, et en bordure de secteurs urbanisés. On notera également la présence d'alignements d'arbres le long de la RD79.

Le bocage s'est édifié depuis le Moyen-Age jusqu'au siècle dernier, composé d'enclos irréguliers, cernés de talus et de haies, ou de parcelles géométriques. La haie était un élément économique important : clôture et limite de propriété, elle fournissait bois, fourrage, fruit, gibier... En raison de profonds changements dans les méthodes de culture, le bocage est en régression.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

Enfin des dunes sont présentes sur la frange littorale. Une végétation xérophile (adaptée aux conditions sèches) s'y est développée : des graminées comme l'oyat (ou chiendent des sables), l'élyme des sables, parviennent, par leur enracinement très profond, à se développer et contribuent ainsi à fixer le sable.

## FAUNE

Les différents habitats de la commune sont susceptibles d'abriter une diversité faunistique importante, parmi lesquels :

- Les oiseaux : Ces espèces sont dépendantes de différents habitats où ils peuvent puiser leur nourriture (milieu aquatique pour la poule d'eau..., prairie et culture pour la buse..., migrateurs), trouver un abri (haies pour le hibou, la buse (pour se reposer ou observer son territoire de chasse)), ou pour y nidifier (milieu aquatique pour la poule d'eau). Il est alors nécessaire de porter une attention particulière à la préservation de l'ensemble de ces milieux.
- Les insectes : Ils se placent à la base des réseaux trophiques après les producteurs primaires (végétaux). De par ce fait, ils occupent une place primordiale dans les écosystèmes. Ils sont les garants de la biodiversité d'un site. Ils appartiennent notamment à l'ordre des Orthoptères (Criquets, Sauterelles, Grillons) et des odonates (Libellules). Ces insectes ont besoin de milieux spécifiques pour vivre. Afin de préserver les populations d'Orthoptères et d'Odonates, il est important de maintenir l'existence des prairies pâturées/fauchées, des zones humides. Concernant les papillons, leur diversité dépend de la diversité floristique, laquelle est forte sur les milieux ouverts incultes. Enfin, la préservation des Coléoptères, notamment xylophages, passe par la conservation de haies composées de vieux arbres.
- Les amphibiens : Ils utilisent des surfaces en eaux permanentes et temporaires lors des périodes pré-nuptiales et de reproduction. En dehors de ces périodes, les adultes regagnent la terre ferme à la recherche d'un refuge. La vulnérabilité de ces espèces est en partie liée à leur caractère poïkilotherme et à leur activité biphasique qui ne leur permettent pas de s'affranchir définitivement des zones humides. De plus, ces animaux présentent de faible capacité de déplacement. Les amphibiens ont donc besoin d'eau douce pour la ponte et la vie à l'état larvaire ; leur maintien nécessite d'intégrer le respect des couloirs de migration entre les zones de vie terrestre et les habitats aquatiques, ainsi que la stricte protection des mares contre toute pollution.
- Enfin, les mammifères utilisent des habitats complexes et sont sensibles au dérangement. Ils participent à la chaîne alimentaire du site et augmentent sa valeur écologique.

**Les espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire des sites NATURA 2000 sont essentiellement soit liées à la bordure littorale (et notamment les marais arrière-littoraux), soit au milieu bocager et forestier (pour les Chiroptères).** Cependant, des chauves-souris comme le Grand Murin ou le Grand Rhinolophe (espèces communautaires) peuvent utiliser l'ensemble du territoire communal comme terrain de chasse. Ils s'abritent dans des bâtiments ou des grottes sous forme de colonie, mais certains individus solitaires s'abritent dans les trous d'arbres. De plus, pour trouver leur nourriture, les Chiroptères chassent dans les haies et les cultures.

### ❖ Etat futur

#### Description du projet

Le principal objectif du PLU est d'ouvrir de nouvelles superficies à l'urbanisation. Ces zones sont situées en périphérie immédiate des zones urbanisées ou en dents creuses, limitant ainsi les effets sur les milieux naturels et agricoles.

La surface prévue pour les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat (zone 1AU) s'élève à 36,3 ha, se décomposant de la manière suivante :

- 32,5 pour la ZAC St-Ursin et le secteur 1AUb
- 3,8 ha à vocation économique

De plus, on ajoutera que 2,87 ha ont été identifiés en dents creuses.

→ L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent en dehors des zones concernées par les sites NATURA 2000, mais est localisé dans le même bassin versant.

→ Les secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien de haies existantes.

→ Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales....

### **Analyse des effets**

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies).

Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats du site NATURA 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

Le projet est analysé ci-après selon les différents effets possibles.

→ Effets sur les eaux pluviales et les cours d'eau

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur.

Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone de la façon suivante :

- En Zone et secteur Ua, Ub, Uc, Ut, Ue, A, N :

*« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.*

*Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé. »*

- En secteur Uz, 1AUz :

*« Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Cependant, en cohérence avec la volumétrie des constructions autorisées et en fonction de la nature des terrains, la collectivité pourra autoriser un rejet dans le réseau public après un dispositif de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et de régulation des débits. »*

- En zone 1AU :

*« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.*

*Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.*

*En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons.) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits. En cas*

*d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, des solutions alternatives à la parcelle, devront être recherchées dans le respect de la salubrité et de la sécurité publique.*

*Sont interdits tous dispositifs permettant un engouffrement rapide des fluides (puisards...). »*

Par ailleurs, les OAP de la ZAC St Ursin et de la zone 1AUb apportent différents objectifs, dont un concerne la gestion des eaux pluviales qui est : « *Mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols.* »

☛ Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau.

#### → Effets sur les zones humides

La détermination des secteurs à urbaniser a été réalisée en prenant en compte la carte des territoires humides de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Par ailleurs, les zones humides, lieu de biodiversité, ont été placées au maximum en zone N sur le plan de zonage (figuré particulier : ). Certaines sont situées en zone déjà urbanisées pour des activités de tourisme et de loisirs (secteur Ut). Afin de renforcer leur protection et d'éviter leur destruction, le règlement des zones N et Ut précise :

- Article 1 : « *Sont interdits dans les zones humides, hormis en secteur UT, les affouillements et les exhaussements de sol et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.* »
- Article 2 : « *L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> Octobre 2009 modifiant celui du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles .214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement. Seuls sont autorisés :*
  - o *les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :*
    - *d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,*
    - *et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.*
  - o *les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.* »

☛ Ainsi, le document d'urbanisme ouvre des secteurs à urbaniser en dehors des zones humides, permettant de préserver celles-ci.

#### → Effets sur les eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. La station d'épuration sera en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone de la façon suivante :

- En zone et secteur Ua, Ub, Uc, Ut, Ue, A, N :
  - o Pour les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.* » Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.
  - o Pour les eaux résiduaires liées aux activités : « *Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit respecter les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.* »
- En zone et secteur Uz, 1AU, 1AUz : « *Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain*

*est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. »*

☛ Les eaux usées issues des nouveaux secteurs à urbaniser n'auront pas d'incidence sur le milieu récepteur.

→ Effets sur les milieux naturels

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction (hormis quelques exceptions très spécifiques) dans ces zones et ainsi préserver la biodiversité qui les caractérise.

Concernant les secteurs identifiés en zone remarquable (zone Nr pour les marais de l'Edit et la vallée de la Seullles), qui correspondent aux secteurs naturels les plus intéressants écologiquement, le règlement y est encore plus restrictif, permettant de renforcer la protection de ces milieux.

Enfin, ces zones naturelles se superposent aux continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage (secteur 1AUb), la mise en place d'éléments naturels (exemple : réalisation d'un large couloir végétal et arboré pour le secteur de la ZAC St Ursin) et aussi la gestion des eaux pluviales, la perméabilité des sols... dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants. On précisera ici que la réalisation d'un large couloir végétal et arboré au sein de la zone 1AU de la ZAC, va permettre de réintroduire des espaces naturels qui pourront être le support de nouvelles continuités écologiques dans un secteur de plateau cultivé peu favorable à leur présence. Il s'agit ici d'une incidence positive.

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés d'une part pour favoriser les continuités écologiques de certains secteurs, d'autre part pour permettre l'intégration paysagère d'autres secteurs :

- des haies sont protégées dans le cadre de la loi Paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour un linéaire de 1490 m. Le règlement écrit indique que :

*« Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie et devra être justifiée par des motifs tels que :*

- *la poursuite de l'activité économique avec une exploitation raisonnée des parcelles concernées,*
- *la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre sa desserte,*
- *la suppression d'une gêne pour la circulation publique, d'un danger pour la sécurité des tiers,*
- *ou l'arrachage de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents.*

*Toute transformation doit s'accompagner d'une mesure compensatoire adaptée, comme la plantation d'un linéaire équivalent ayant un rôle similaire et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.*

*Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux par tronçon de 100 mètres.*

*Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.*

*Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable. »*

- Le classement des boisements en Espaces Boisés Classés a été revu pour s'accorder à la gestion du site de la vallée de la Seullles, avec notamment le déclassement de près de 3,5 ha d'espaces qui n'étaient pas boisés (mais classés au PLU de 2005) situés dans un secteur de coteau calcaire en bordure de la vallée de la Seullles. C'est un secteur qui présente un intérêt écologique pour les pelouses calcaires, et non pour les boisements. Ces coteaux sont gérés par le Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie. Le maintien du classement de 5,10 ha de boisements interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

☛ Les milieux naturels sont préservés de l'urbanisation.

→ Effets sur les habitats Natura 2000

Les sites NATURA 2000 situés à proximité sont caractérisés par des habitats en relation soit avec le milieu littoral et arrière-littoral, soit le milieu bocager. La zone dunaire située en bordure Nord-Ouest du territoire et les marais de l'Edit, qui sont les milieux en lien avec ces habitats, sont protégées de toute urbanisation par le zonage qui classe ces secteurs en zone naturelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du secteur à aménager permettra de limiter les problèmes liés à l'imperméabilisation des sols, et de ne pas modifier la qualité des eaux qui finissent par rejoindre les marais. Il n'y aura ainsi pas d'incidences sur les habitats présents sur la commune.

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisement), mais aussi la création de nouveaux espaces naturels dans les futurs projets, permettra de préserver le milieu bocager, bien que peu présent sur le territoire.

Le site NATURA 2000 des marais arrière-littoraux du Bessin est constitué de la frange littorale et de marais. La frange littorale est assez sensible au piétinement lié à la fréquentation du site. L'augmentation du nombre de logements sur Courseulles-sur-Mer aura peu de conséquences sur la fréquentation des sites, car cette fréquentation est essentiellement liée au tourisme. Et par ailleurs, des aménagements ont été réalisés pour gérer cette fréquentation (pose de ganivelles).

☛ Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats des sites Natura 2000.

→ Effets sur les espèces Natura 2000

Le maintien des différents habitats de la commune de Courseulles-sur-Mer permettra la préservation de la flore et de la faune :

- Concernant la faune et la flore des marais arrière-littoraux, celles-ci ont besoin d'une bonne qualité de l'eau pour être préservée. Cette qualité de l'eau sera maintenue par le biais d'une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration.
- Concernant la faune et la flore des dunes, la gestion de la fréquentation au site par des aménagements spécifiques (ganivelles...), va permettre de préserver les espèces en présence (Elyme des sables).
- Concernant les chauves-souris, celles-ci peuvent utiliser l'ensemble du territoire communal comme terrain de chasse. Ils s'abritent dans des bâtiments ou des grottes sous forme de colonie, mais certains individus solitaires s'abritent dans les trous d'arbres. De plus, pour trouver leur nourriture, les Chiroptères chassent dans les haies et les cultures. Ainsi, l'habitat formé par le bocage est également important. Le PLU va permettre de maintenir la présence des chauves-souris grâce à la protection d'une partie des haies par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : le maintien du maillage bocager, qui sert de territoire de chasse, mais aussi d'abri pour des individus solitaires, permettra de maintenir la population de chiroptères.

☛ Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

## **2.4 MESURES PRISES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES**

Le projet de PLU de Courseulles-sur-Mer n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000 situés à proximité, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

### **3 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET RECOMMANDATIONS**

---

Les mesures présentées sont un récapitulatif des mesures issues de l'analyse des incidences et présentées dans les chapitres précédents. On se reportera donc aux chapitres C.1.1 et C.1.2 pour avoir le détail de ces mesures.

On retiendra que le projet de PLU a fait en sorte de proposer des zones à urbaniser dans les zones les moins sensibles du point de vue environnement, ceci grâce à l'étude des « *caractéristiques des sites susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU* ».

Tout ce travail de réflexion sur le zonage s'apparente à ses mesures d'évitement, car le projet permet ainsi d'éviter qu'il y ait des incidences d'une part sur les espaces naturels d'intérêt, mais aussi sur la sécurité publique.

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu naturel et continuités écologiques	L'urbanisation est un dispositif qui vient généralement détruire des terres naturelles ou agricoles. Or, un mauvais choix dans les secteurs à urbaniser peut provoquer la destruction irrémédiable de zones naturelles d'intérêt, une modification de l'écosystème, ainsi qu'une fragmentation des continuités écologiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement du projet de PLU de Courseulles-sur-Mer en dehors des zones naturelles de qualité, permettant de préserver en outre les continuités écologiques.</li> <li>- Repérage des zones humides sur le plan de zonage et protection de celles-ci par le biais du règlement écrit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle, et notamment en zone Nr</li> <li>- Protection de 1490 m de haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Classement de 6,1 ha de boisements en Espaces Boisés Classés</li> </ul>	Néant
Consommation en eau potable	<p>L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une demande plus importante des besoins en eau de la population.</p> <p>Il a été estimé une consommation annuelle supplémentaire de <b>50162 m<sup>3</sup></b>.</p>	Néant	Néant	Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.
Ecoulement des eaux superficielles	L'ouverture à l'urbanisation va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés pouvant avoir pour conséquence des problématiques d'inondation sur les zones situées en aval en cas de non gestion appropriée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementation de la gestion des eaux pluviales dans l'article 4 de chaque zone</li> <li>- Les prescriptions des OAP de la zone 1AU et du secteur 1AUB demandent de « mettre en place des dispositifs spécifiques favorisant la régulation douce des eaux pluviales »</li> </ul>	Néant	Néant

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Qualité des eaux : périmètres de protection AEP	Une urbanisation localisée dans les périmètres de protection, notamment rapprochée, pourrait engendrer une dégradation de la qualité de l'eau par le fait de l'imperméabilisation : en effet, les eaux de pluie qui s'infiltrent et qui vont alimenter la ressource ne seraient plus correctement épurées par les sols. Par ailleurs, l'imperméabilisation pourrait également engendrer une diminution de la quantité d'eau alimentant la ressource.	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les périmètres de protection rapprochés, afin de protéger la ressource en eau, et de se conformer à l'arrêté préfectoral du 24 Septembre 2010 et du 5 Mars 1999 qui précise que les constructions et les voies de communications nouvelles sont interdites dans la zone rapprochée du périmètre.	Règlement écrit qui interdit le rejet d'eaux pluviales dans le périmètre de protection AEP	Néant
Qualité des eaux : gestion des eaux usées	L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants et donc une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Cette augmentation a été estimée <b>50162 m<sup>3</sup></b> supplémentaire par an, soit une augmentation d'environ 140 m <sup>3</sup> /j.	Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans l'article 4 de chaque zone.	Néant	En tenant compte des 140 m <sup>3</sup> /j de volume d'eaux usées supplémentaires du fait du projet de PLU à l'échéance 2025, le volume à traiter par la station d'épuration atteindrait les 4371 m <sup>3</sup> /j, ce qui reste en deçà de la capacité de la station (16400 m <sup>3</sup> /j), qui est donc en mesure de traiter ces eaux usées supplémentaires.
Qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles	Une mauvaise gestion à la fois des eaux pluviales et des eaux usées peut entraîner une dégradation de la qualité de l'eau réceptrice, à savoir la mer, qui est utilisée pour des activités de baignade et de pêche (loisirs et professionnelle).	Les mesures sont les mêmes que celles prises pour la gestion des eaux superficielles et la gestion des eaux usées. Ces mesures permettront d'éviter une dégradation de la qualité des eaux de baignades et des eaux conchylicoles.		
Risques naturels	Le projet peut entraîner des risques pour la population en cas de mauvaise prise en compte de la présence des risques recensés sur la commune.	Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement en dehors des zones concernées par les différents risques recensés. Les zones 1AU ont été placées sur le plateau, en dehors des zones de risques de submersion marine et des zones inondables.	Pour les zones bâties existantes, soumises à des risques, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens (article 1 du règlement), selon les zones concernées, et le risque en présence.	

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu agricole / consommation de l'espace	<p>La commune souhaite atteindre le seuil des 4800 à l'échance 2025. Pour accueillir à la fois de nouveaux logements et de nouvelles activités, il est nécessaire d'ouvrir 36,3 ha de surface à urbaniser, dont 32,5 ha destinés à de l'habitat et 3,8 ha à de l'activité.</p> <p>Pour trouver 36,3 ha, il est nécessaire de trouver des surfaces disponibles, en tenant compte d'autres paramètres (trouver des parcelles à urbaniser en dehors du périmètre de protection AEP, en dehors des zones présentant des risques...). De ce fait, l'urbanisation se fera aux dépens des terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terres agricoles ont été placées de façon privilégiée en zone A, sauf le secteur situé en périmètre de protection rapproché AEP qui a été zoné en zone naturelle.</li> <li>- Concernant les bâtiments agricoles, ils ont été placés soit en zone A, soit en zone N (car situé dans le périmètre de protection AEP), soit en zone Ut pour le centre équestre. Le règlement écrit précise certaines conditions pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>- Afin de limiter l'impact sur les terres agricoles, mais aussi de limiter la consommation d'espace, la commune a d'abord privilégié l'urbanisation en dents creuses mais celles-ci représentent une très faible surface.</li> </ul>	<p>Les zones 1AU se feront sur des secteurs actuellement utilisés pour de l'activité agricole. Afin de minimiser les impacts sur cette activité, mais aussi sur la consommation d'espace, il a été choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de fixer une densité minimale de 15 logements par hectare afin de limiter la consommation d'espace de terres agricoles ;</li> <li>- de concentrer les zones à urbaniser en continuité de la zone agglomérée.</li> </ul>	<p>Plusieurs exploitations vont perdre de la superficie agricole. Afin de compenser cette perte, la commune a procédé à des indemnisations ou a des compensations auprès des exploitants et propriétaires concernés, ou y procédera ultérieurement. Concernant la ZAC St Ursin, la commune a fait intervenir l'EPF de Normandie afin de procéder à l'acquisition des terrains.</p> <p>En attendant la réalisation de la ZAC St Ursin, les surfaces sont aujourd'hui exploitées et le seront tant que les parcelles ne seront pas urbanisées. L'urbanisation du futur quartier procédera par phases, ainsi l'arrêt de l'exploitation des parcelles se fera progressivement.</p>
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>Les nouvelles zones à urbaniser peuvent venir bouleverser le paysage si certaines précautions ne sont pas prises, notamment sur les franges de ces zones.</p> <p>Concernant le patrimoine bâti, il est nécessaire de veiller à ce qu'il ne soit pas dénaturé par les éventuels travaux pouvant y être effectués.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les choix en termes de zonage ont permis d'éviter de remettre en cause les grandes unités paysagères.</li> <li>- Concernant les zones de développement 1AU, d'une part elles sont situées soit en zone agglomérée (secteur 1AUb) soit dans le prolongement de la zone agglomérée, d'autre part elles ont fait l'objet d'OAP intégrant des prescriptions pour leur intégration paysagère.</li> <li>- Les éléments bâtis remarquables ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- le règlement des secteurs en zone U apportent différentes prescriptions réglementaires (implantation des constructions, hauteur, aspect extérieur, plantations, etc.) qui permettront de respecter les caractéristiques du bâti traditionnel et d'avoir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain</li> </ul>	Néant	Néant

		existant.		
--	--	-----------	--	--

thématique	Effets probables	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Développement durable	L'accueil de futurs habitants risque d'entraîner plus de déplacements, et donc d'utilisation de transports automobiles engendrant des gaz à effet de serre. De même, les futures habitations seront à l'origine d'émissions de gaz pour leur moyen de chauffage. Cette augmentation des gaz peut entraîner une dégradation locale de la qualité de l'air.	Néant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer, ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.</li> <li>- les nouvelles réglementations thermiques en vigueur, permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.</li> <li>- Afin de limiter les déplacements par des moyens motorisés, différentes mesures ont été prises par le biais du projet de PLU :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Localisation de la principale zone 1AU (ZAC de St Ursin) à proximité d'un supermarché : les habitants seront moins tentés de prendre leur véhicule pour aller faire certains achats (pain...)</li> <li>o Des emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des cheminements piétons</li> <li>o Des prescriptions concernant les déplacements et notamment les liaisons douces ont été inscrites aux OAP :</li> </ul> </li> <li>➤ L'augmentation des liaisons douces, participent ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.</li> <li>- Enfin, l'accès aux communications électroniques est également un paramètre permettant d'éviter certains déplacements. Il est réglementé par le biais de l'article 14.</li> </ul>	Néant

## **E. INDICATEURS DE SUIVI**

Ce chapitre correspond à l'alinéa 6 demandé par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment la définition des « critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (...). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

L'article L.153-17 précise que :

*« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 (...).*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

Les indicateurs de suivi du PLU de Courseulles-sur-Mer ont été élaborés en fonction des objectifs du PADD. Ils doivent permettre d'évaluer le fonctionnement du PLU et d'autres éléments, et aider à mettre en place des mesures correctives le cas échéant. Par exemple, le suivi de la qualité des eaux littorales permettra, en cas de dépassement des normes admises, de mettre en place des mesures d'urgence (restrictions des usages de pêche, conchyliculture, activités nautiques...) ainsi que des mesures correctives (recherche de l'origine des pollutions, aménagements à prévoir, mises aux normes nécessaires ...).

Les indicateurs élaborés sont indiqués dans le tableau suivant :

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Une attractivité résidentielle du pôle principal par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines	Mettre en adéquation l'offre de logements construits avec la demande actuelle et future	Nombre et type de logements construits sur la commune Superficie urbanisée	Entre 2013 et 2015: 80 logements construits Programme ZAC St-Ursin : 825 logements entre 2019 et 2030	Commune (commission urbanisme)	Annuellement
	Gérer la consommation énergétique et réduire les émissions de gaz à effet de serre	Nombre d'installations de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers (déclarations de travaux)  Nombre de rénovations thermiques réalisées sur le bâti existant (déclarations de travaux)		Commune (commission urbanisme)  Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) Basse-Normandie	
Un statut de pôle principal porteur de mixité sociale et de meilleures fonctionnalités urbaines	Développer un réseau de circulations douces / maillages piétonniers et semi-piétonniers continu et dans les zones urbanisées	Linéaire de voies douces	Linéaire de voies douces (cheminements à conserver) = 6,72 km	Office de tourisme Commune (commission urbanisme)	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Permettre des liaisons et connexions sécurisées reliant les principaux secteurs urbains de la commune	Assurer une meilleure cohabitation entre les automobiles et les autres modes de déplacements dans l'agglomération, sur la façade littorale et autour du port	Trafic routier	Flux routiers en 2014 : D 514 (portion ouest) = 6 376 véhicules/jour D 514 (portion est) = 8 012 véhicules/jour D 170 = 1 728 véhicules/jour D 12 (portion sud-ouest)= 5 393 véhicules/jour D 12 (portion RD 79)= 13 083 véhicules/jour D 79 = 8 403 véhicules/jour RD 79c : pas de chiffre	Conseil Départemental 14 Commune / CDC Cœur de Nacre	Tous les 3 ans
Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire	Garantir une offre d'emplois proportionnelle à la population active communale	Concentration d'emplois sur la commune (proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés) NbEC / NbAO NbEC : nombre d'emplois sur la commune NbAO : nombre d'actifs occupés	En 2013: NbEC = 1 344 NbAO = 1 371 Donc NbEC / NbAO = 0,98 La proportion d'emplois recensés sur la commune par rapport au nombre d'actifs communaux occupés est de 98%	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) CDC Cœur de Nacre	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire	Maintenir et développer le tissu économique local	Ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées EC / EF EC : Entreprises créées EF : Entreprises fermées	En 2016 : EC = 29 EF = 3 Donc EC / EF = 9,7 Le ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées est de 9,7	Communauté de communes Coure de Nacre (Commission Economie) Chambre de Commerce et d'Industrie CDC Cœur de Nacre	Annuellement
	Préserver les espaces agricoles	SAU communale / surface de la zone A SAU : surface agricole utile STH : surface toujours en herbe Lab : labours	D'après le RGA 2010, SAU communale = 328 ha STH : 44 ha Lab : 285 ha Surface de la zone A du PLU = 414,91 ha Donc SAU communale / surface de la zone A = 0,79	Etat (Recensement Général Agricoles) Commune	Durée du PLU

Orientations du PADD correspondant	Objectif	Indicateur de suivi choisi	Etat zéro	Entité en charge du suivi / Source des données	Fréquence
Une vocation touristique au cœur du projet : Maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale	Veiller à maintenir la qualité des eaux	Relevés de la qualité des eaux du forage de la Fontaine aux malades		Le délégataire chargé de l'approvisionnement en eau potable	Durée du PLU
		Proportion d'installations d'assainissement individuel aux normes (N/T) x 100 N : Nombre d'installations d'assainissement individuel aux normes T : nombre total d'installations d'assainissement individuel	En 2015, N = 2, T = 2, soit 100%	Commune SPANC (Service public d'assainissement non collectif)	Annuellement
		Qualité des eaux littorales	En 2015, bonne qualité	Agence Régionale de la Santé	Annuellement
	Veiller à la reconstitution et la préservation de la trame bocagère, pour assurer les continuités écologiques	Linéaire de haies bocagères LHE+LHC-LHS LHE : linéaire de haies existantes LHC : linéaire de haies créées LHS : linéaire de haies supprimées	LHE en 2017 : 1,5 km	Commune	Durée du PLU
	Préserver l'écosystème des marais	Liste et évolution des espèces faunistiques et floristiques présentes sur les sites protégés		DREAL Associations locales de protection de la nature CREPAN Conseil Départemental	Annuellement

## **F. ANNEXES**

## I / DOSSIER ZAC ST-URSIN

### Avis de l'Autorité environnementale



PREFET DE LA REGION BASSE-NORMANDIE

**Avis de l'autorité environnementale  
 Projet d'aménagement du Secteur Sud de Courseulles-sur-Mer  
 Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Saint Ursin »**

<b>Objet du dossier</b>	Aménagement du Secteur Sud de Courseulles-sur-Mer ZAC « Saint Ursin »
<b>Références</b>	Dossier n°2013-000362 Accusé réception de l'autorité environnementale : 10/04/2013
<b>Demandeur</b>	Mairie de Courseulles sur Mer
<b>Domaine et catégorie</b>	Urbanisme, ouvrages, aménagements 33° – ZAC situées sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale
<b>Localisation</b>	Commune de Courseulles-sur-Mer dans le département du Calvados
<b>Consultation de l'ARS</b>	11/04/13
<b>Consultation du préfet de département</b>	11/04/13
<b>Autorité environnementale</b>	Préfet de la région Basse-Normandie

#### 1 - Présentation du projet et de son contexte

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, la commune de Courseulles-sur-Mer projette d'urbaniser une surface d'un seul tenant de 38,35 hectares située en limite sud de la partie sud urbanisée du territoire communal. L'objectif d'un tel aménagement est de répondre aux besoins de sa population et de développer du logement, des équipements publics, des équipements sportifs et de loisirs et des activités. L'ensemble des 38,35 hectares est intégré dans le projet unique de ZAC présenté, dans le but d'encadrer le devenir de toute la limite sud du territoire urbanisé de la commune via les études menées sur ce secteur.

Compte-tenu de sa situation, le projet requalifiera l'aspect de l'entrée de ville par le sud. Dans la partie « objet et justification du projet » en page 5 du rapport de présentation au début du dossier, il est précisé que « ce secteur constitue le dernier secteur à urbaniser sur la commune. En ce sens, il viendra marquer la structuration urbaine définitive de la commune ».

Le dossier transmis à l'autorité environnementale est un fascicule unique regroupant :

- un rapport de présentation de 20 pages,
- les plans de situation et de délimitation du périmètre de la zone (p.20 et 21),
- l'étude d'impact (114 pages) et ses 4 annexes (zonage du PLU, plan des réseaux de collecte des eaux usées, arrêtés préfectoraux concernant l'archéologie préventive et les plans du périmètre et celui du projet de ZAC) ainsi que son résumé non-technique de 34 pages,
- à la fin, une étude de potentiel en énergies renouvelables de 41 pages.

#### 2 - Cadre réglementaire

Le projet de la ZAC « Saint Ursin » est soumis à étude d'impact au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement parce qu'il couvre un terrain d'assiette de superficie supérieure à 10 ha.

Il doit aussi faire l'objet d'un dossier spécifique au regard des critères fixés par les articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau).

L'étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables est fournie en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet et doit être mis à disposition du public au titre de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement. Une concertation est imposée pour les ZAC par l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

L'avis est élaboré à l'appui des services de la DREAL qui consultent le préfet du département du Calvados et l'agence régionale de la santé (ARS) conformément à l'article R 122-7 du code de l'environnement. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct de toute décision d'autorisation.

*Les critères relatifs aux régimes de déclaration ou d'autorisation étant brièvement présentés dans la partie « contexte réglementaire » (p.2 de l'étude d'impact), il aurait été pertinent de préciser dès à présent si le projet de cette ZAC est soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (le régime d'autorisation rend nécessaire une enquête publique).*

### **3 - Contexte environnemental du projet**

Le périmètre du projet de la ZAC ne comprend ni haie ni fossé ; éléments qui pourraient constituer des habitats d'intérêt ou des corridors écologiques. L'usage actuel des sols de la très grande majorité du périmètre du projet est affecté à la culture intensive. Deux secteurs sont en friche et sont décrits comme « anciennes zones de dépôt », ils ne représentent pas d'habitats remarquables particuliers (absence de haies, de bois...).

Le périmètre n'inclut aucun zonage environnemental réglementaire de type ZNIEFF<sup>1</sup> ou Natura 2000. En référence à l'atlas régional des zones humides de la DREAL, aucune zone humide n'est recensée sur le secteur (et aucune n'a été identifiée par le pétitionnaire).

Le projet se trouve sur une partie du périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable (AEP).

### **4 - Analyse de la qualité de l'étude d'impact**

#### **4.1- Le document d'étude d'impact**

L'étude d'impact reprend bien le cadre formel fixé par l'article R.122-5 du code de l'environnement. Néanmoins, un développement plus spécifique était attendu dans la partie relative à la prise en compte des sites Natura 2000 proches du périmètre du projet au regard des exigences de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

L'étude d'impact est d'une bonne qualité rédactionnelle, illustrée par des documents adaptés selon les thématiques. Elle est très pédagogique ; les généralités ont vocation pour tous les thèmes à fixer le cadre général pour ensuite avoir une vision relative à celui-ci sur le contexte précis du projet.

Le résumé non-technique est long mais donne une vision complète de l'ensemble des enjeux du projet. En effet, il reprend les éléments du contexte précis du projet ; c'est l'étude d'impact « élaguée » des présentations générales introductives à chaque thématique.

#### **4.2- Analyse de l'état des lieux initial**

L'état initial est analysé de manière satisfaisante. Le niveau d'analyse est proportionné aux enjeux du secteur. L'importance de l'enjeu « zones humides » ne pouvait être déterminée qu'à l'appui de relevés sur le terrain qui ont effectivement été faits. Le report de celles-ci dans l'étude d'impact se fait à l'appui de descriptifs, photos et cartes qui s'avèrent constituer des éléments documentaires qui traduisent bien les démarches entreprises et leur localisation.

La cartographie des zonages environnementaux (p.46) permet de rendre compte des enjeux environnementaux aux alentours et de bien voir qu'aucun zonage de type ZNIEFF ou Natura 2000 n'intersecte le périmètre du projet de ZAC. La situation par rapport au périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable « La fontaine aux malades » est bien précisée.

Quant à la cartographie employée selon les thématiques, on peut noter que sur la thématique « zones humides », la cartographie proposée n'a pas été faite à une échelle adaptée au projet (p.48, carte au 1/500 000). Les autres cartographies sont globalement de bonne qualité et adaptées à l'appréhension des divers enjeux soit à l'échelle du projet soit à une échelle élargie quand les enjeux ne concernent pas directement l'emprise du projet.

L'état initial identifie bien l'existence de la route en bordure ouest du périmètre de ZAC et l'obligation d'une marge de 100 m par rapport aux constructions. Pour mieux traduire la prise en compte de cette contrainte, le

<sup>1</sup> ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

report précis du périmètre de la ZAC aurait indiqué plus clairement que la bande des 100 m intersecte des surfaces en bordure ouest du périmètre de la ZAC.

L'état initial du paysage aurait mérité une meilleure définition, notamment par rapport à la recherche de cônes de vue existants éventuels qu'il peut être intéressant de conserver. Enfin, les deux zones en friche étant décrites comme « anciennes zones de dépôt », une détermination de leur état de pollution aurait été justifiée et le devenir des déchets et terre en place aurait alors pu être précisé.

#### **4.3- Justification du périmètre retenu pour le projet**

Parmi les enjeux du projet décrits dans le rapport de présentation, l'enjeu 5 « conforter l'activité économique secondaire et tertiaire sur le territoire communal » (p.11 du rapport de présentation) concerne la zone d'activité à l'entrée sud de la ville, à l'ouest immédiat du périmètre de la ZAC. Il est précisé que cette zone arrive à saturation et que des moyens adaptés sont envisagés pour permettre le renforcement et le développement de l'offre foncière à vocation économique de la commune. De plus, ce secteur est en zonage « 1AUz » dans le PLU et cette partie a été intégrée dans le périmètre soumis à des prospections archéologiques. Pour toutes ces raisons, une explication aurait été justifiée quant à la non intégration de ce secteur au périmètre de la ZAC qui a pourtant été voulu le plus large possible.

## **5 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet**

### **5.1- Analyse de la cohérence et de la compatibilité avec les plans et programmes**

Le périmètre de la ZAC retenu concerne des zones à urbanisées identifiées dans le PLU<sup>2</sup> de la commune. Le dossier ne mentionne pas si le PLU fixe des densités minimales de logements à l'hectare pour le secteur du projet. La compatibilité avec le SCoT<sup>3</sup> du Bessin est étudiée. Compte-tenu de l'importance du nombre de logements en projet (environ 840), les densités à l'hectare au droit des secteurs dédiés exclusivement au logement auraient mérité d'être précisées (notamment dans le tableau p.9 du rapport de présentation qui donne des estimations des différentes surfaces en projet de constructions). Il est bien noté que le projet est au stade du dossier de création mais ceci n'exclut en rien l'affichage d'objectifs chiffrés relatifs à la densité du bâti futur dès-à-présent. Le SCoT du Bessin propose des densités de logements à l'hectare selon l'importance des pôles urbains du territoire. La situation de pôle intermédiaire de Courseulles-sur-Mer est bien relevé. Les densités de logement à l'hectare de la ZAC auraient dû être comparées aux objectifs fixés dans le DOG<sup>4</sup> du SCoT.

### **5.2- Prise en compte de l'environnement dans le projet**

#### **5.2.1- Consommation d'espace agricole**

L'impact sur les surfaces agricoles est trop peu considéré. Dans la partie relative aux impacts permanents du projet, l'impact sur l'agriculture est abordé dans la partie dédiée à l'impact socio-économique (p.103). Il apparaît qu'il aurait été plus réaliste d'envisager l'analyse de ce type d'impact au regard des surfaces agricoles consommées par rapport à la surface totale exploitées sur le territoire communal détaillée à la page 85. Le tableau de synthèse présentant les enjeux du secteur n'identifie pas l'enjeu agricole (p.108) et l'impact aurait dû apparaître, sur cette thématique, comme permanent. De plus, un des objectifs rappelés dans le SCoT est la nécessaire protection des surfaces agricoles qui ne doivent pas être considérées comme des espaces « en réserve » mais comme des espaces « ressources ».

#### **5.2.2- Modification du paysage du secteur sud de Courseulles-sur-Mer**

L'impact sur le paysage sera permanent et irréversible selon les partis pris d'aménagement et il aurait mérité à ce titre d'être retenu comme enjeu dans le tableau p.108. Il est bien expliqué que le projet de ZAC permettra d'identifier et d'accompagner l'entrée visuelle dans la ville par le sud. Néanmoins, la structuration paysagère sera notablement changée par rapport à l'état actuel (passage d'un paysage de plaine horizontal à un paysage comportant de nombreuses verticalités : arbres, constructions...). Cet état de fait aurait dû conduire à une étude paysagère plus réaliste et rapportée au contexte précis de l'ambiance paysagère propre au secteur.

#### **5.2.3- Impact sur la qualité de l'air**

Le pétitionnaire estime que le projet « ayant une vocation à accueillir majoritairement des logements » (p.100), il ne peut pas générer d'impact spécifique sur la qualité de l'air. Dans le tableau page 108 de l'étude d'impact, l'impact sur l'air est mentionné, comme temporaire (envol de poussières lié à la phase chantier),

<sup>2</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme.

<sup>3</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

<sup>4</sup> Le DOG du SCoT (Documentation d'Orientation Générales) est la partie opposable du schéma de planification.

alors que le logement est responsable d'une partie importante des émissions des gaz à effet de serre.

L'impact est pourtant reconnu par ailleurs dans le dossier : en conclusion page 41 de l'étude de potentiel en énergies renouvelables, il est rappelé que selon les choix énergétiques et pour 840 logements, « il peut être évité chaque année l'équivalent de l'émission de CO<sub>2</sub> de 70 à 210 voitures parcourant 15 000 km ».

#### **5.2.4- Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable est étudiée très brièvement au regard de la possibilité de raccordement au réseau (p.87). Or, outre la partie réseau, la partie ressource et en particulier les capacités quantitatives dans le secteur auraient mérité d'être précisées, notamment au regard des besoins locaux actuels et après projet en périodes de pointe. Une portion du périmètre de la ZAC est située au sein du périmètre de protection éloignée et les prescriptions associées sont précisées p.91.

#### **5.3- Sur l'étude de potentiel en énergies renouvelables**

Différentes solutions sont étudiées. La conclusion n'aboutit pas à l'affichage clair de choix précis et réellement innovants (elle comporte 2 parties : des éléments rappelés, comme les effets sur les consommations énergétiques de l'application de la réglementation thermique 2012, et les limites de l'étude).

### **Synthèse**

L'aménagement de la ZAC de Saint Ursin sur le territoire communal de Courseulles-sur-Mer est un projet d'aménagement urbain d'ampleur puisque le périmètre s'étend sur 38,5 ha et qu'environ 840 logements doivent y être construits à terme. Le secteur sud de Courseulles-sur-Mer est le dernier secteur à urbaniser sur la commune. Le projet de ZAC viendra donc marquer la structuration urbaine définitive de la commune.

Les éléments du dossier sont d'une bonne qualité et donnent une vision complète de l'ensemble des enjeux du projet. Le dossier présenté correspond à la phase de création de cette ZAC dont les partis d'aménagement n'ont pas encore fait l'objet de choix précis. Cependant, l'analyse sur l'impact agricole n'a pas été faite dans ce dossier, l'étude paysagère demeure trop générale et la démonstration quant à la suffisance des ressources en eau du secteur pour l'alimentation en eau potable reste à faire. Les objectifs de densification des logements à l'hectare doivent être ambitieux et constituer un objectif majeur qui aurait pu être chiffré dès-à-présent.

Ces éléments pourront utilement être détaillés par la suite.

Caen, le 10 juin 2013

Pour le préfet de la région Basse-Normandie,  
le secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## PLAN D'ENSEMBLE



## **II / PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE – COURRIER DE LA DDTM DU CALVADOS**

Au 1er janvier 2017, votre commune adhère à la communauté de communes Cœur de Nacre, elle-même membre du pôle métropolitain pour l'élaboration du SCoT de Caen-Métropole, en application de l'article L143-14 du code de l'urbanisme. Cette adhésion par extension de la communauté de communes entraîne, en application de l'article L143-10 du code de l'urbanisme, une extension automatique au 1er janvier 2017 du périmètre du SCoT de Caen-Métropole et du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole.

A cette même date, en application de l'article L143-11 du code de l'urbanisme, votre commune quitte les périmètres du syndicat mixte Bessin urbanisme et du SCoT du Bessin. Les dispositions du SCoT du Bessin, actuellement applicable, sont abrogées sur le territoire de Courseulles-sur-Mer. Votre commune ne sera donc plus couverte par ce document et devra attendre la prochaine révision du SCoT de Caen-Métropole pour être enfin couverte par un SCoT applicable.

Ainsi, dès le 1er janvier 2017, votre commune n'étant plus couverte par un SCoT applicable, elle sera soumise au principe d'urbanisation limitée. Pour y déroger, la seule possibilité sera d'en faire la demande auprès du Préfet de département **seulement à partir du 1er janvier 2017**. Le Préfet est réputé avoir donné son accord à la demande s'il ne s'est pas prononcé dans les 4 mois suivant la date de sa saisine. Je précise que le projet de révision du PLU de votre commune ne pourra être mené à son terme que si son contenu respecte la dérogation accordée par le Préfet.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait qu'en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne pourra pas être accordée si le projet d'urbanisation :

- nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- nuit à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- conduit à une consommation excessive de l'espace,
- génère un impact excessif sur les flux de déplacements,
- nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Il appartient donc à la commune de veiller à ce que la demande de dérogation justifie bien que l'urbanisation prévue ne génère aucun des 5 effets pré-cités.

Cordialement



**Vincent LEPETIT**

Responsable de la Mission Pôle Aménagement

Service Urbanisme, Déplacements, Risques

**02 31 43 16 12**

**DDTM du Calvados**

10 boulevard du Général Vanier

CS 75224 - 14052 Caen Cedex 4

### III/ PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE - COURRIER DE LA MAIRIE DE COURSEULLES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Courseulles-sur-Mer, le 04 août 2017

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

à

Monsieur le Préfet  
Préfecture du Calvados  
Rue Daniel Huet

14038 CAEN Cedex 09

Dossier suivi par Cécile DEMARQUE  
Ligne directe : 02.31.36.17.12

**Objet :** ZAC Saint Ursin  
Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée

Monsieur le Préfet,

La commune de Courseulles sur Mer a déposé auprès de vos services une demande de dérogation à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du périmètre de la ZAC Saint Ursin.

Lors de notre réunion de travail du 03 août dernier, j'ai pris bonne note des remarques formulées par la CDPENAF ainsi que celles de vos services et ai consenti à prendre une mesure compensatoire pour réduire la consommation d'espaces agricoles.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune classe actuellement en zone 1AUz une zone située à l'Ouest de la RD 79. Le PLU est actuellement en cours de révision, et dans le cadre de cette procédure, je m'engage à reclasser environ 7 hectares issus de cette zone en zone A.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé intégreront un calendrier de phasage ; la 2<sup>ème</sup> phase de l'opération ne pourra ainsi être engagée qu'à l'aboutissement des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOT de Caen-Métropole. Un plan de phasage établi par l'aménageur vous sera proposé dans les meilleurs délais.

J'ajoute que la SAS Saint Ursin, partenaire de la Commune pour l'aménagement de la ZAC, s'est engagée à maintenir l'activité agricole sur les terrains non commercialisés, tout au long de l'aménagement.

Je souhaite que ces éléments, débattus avec vos services, puissent vous permettre de répondre favorablement à notre demande de dérogation et assurer ainsi la poursuite d'un projet structurant, entamé il y a maintenant plus de 8 ans et attendu par la population.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

 Le Maire  
Frédéric POUILLE

Hôtel de Ville  
48 Rue de la Mer - BP 107 - 14470 Courseulles-sur-Mer  
Tél. 02 31 36 17 17 - Fax 02 31 36 17 18  
maire@ville-courseulles.fr

[www.courseulles-sur-mer.com](http://www.courseulles-sur-mer.com)

## **IV/ PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE – ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 09 AOUT 2017**



PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

### **ARRÊTÉ PORTANT ACCORD DE DÉROGATION PRÉFECTORALE AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER**

**LE PRÉFET DU CALVADOS  
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31, L.142-4, L.142-5, L.143-10 à 16 et R142-2 ;
- VU** le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L112-1-1 et D112-1-11 ;
- VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements;
- VU** le décret n° 2015-510 du 7 mai 2015 portant charte de la déconcentration;
- VU** le décret du président de la République du 17 décembre 2015 nommant Monsieur Laurent Fiscus préfet du Calvados ;
- VU** la délibération de la commune de Courseulles-sur-Mer du 12 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 portant extension du périmètre de la communauté de communes Coeur de Nacre ;
- VU** l'article L 142-4 du code de l'urbanisme qui dans son premier alinéa mentionne que les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- VU** la demande du maire de la commune de Courseulles-sur-Mer enregistrée le 10 avril 2017 sollicitant une dérogation à cette règle en application de l'article L 142-5 du même code;
- VU** l'avis favorable du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole porteur du SCoT de Caen Métropole en date du 02 juin 2017 ;
- VU** l'avis défavorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, en date du 06 juin 2017 ;
- VU** le courrier de Monsieur le Maire de Courseulles-sur-Mer à Monsieur le Préfet du Calvados, en date du 4 août 2017, qui vient compléter la demande initiale ;

10, boulevard général Vanier – CS 75224 - 14052 CAEN Cedex 4  
tél : 02.31.43.15.00 – fax : 02.31.44.59.87  
horaires d'ouverture : 9h - 11h45 / 13h30 - 16h30  
courriel : [dgfm@calvados.gouv.fr](mailto:dgfm@calvados.gouv.fr)  
internet : <http://www.calvados.gouv.fr>

**CONSIDÉRANT** que l'article L142-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'une telle dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**CONSIDÉRANT** l'engagement écrit du maire de Courseulles-sur-Mer à reclasser, dans le cadre de la révision en cours du PLU, 7 ha environ de la zone 1 AUz située à l'ouest de la RD 79 en zone agricole (A) et à prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone AU objet de la présente demande ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC Saint-Ursin ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC Saint-Ursin ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC Saint-Ursin ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC Saint-Ursin ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;

**CONSIDÉRANT** que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC Saint-Ursin ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;**

#### ARRETE

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La demande de dérogation à l'urbanisation limitée de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme présentée par la commune de Courseulles-sur-Mer en vue d'ouvrir les 31 ha de la ZAC Saint-Ursin est accordée à condition :

- de reclasser, dans le cadre de la révision en cours du PLU, 7 ha de la zone 1 AUz située en bordure de la RD 79, en zone agricole (A),
- de prévoir dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1 AU concernée par le projet de ZAC, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase à l'aboutissement des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT de Caen-Métropole. La surface concernée par cette seconde phase ne sera pas inférieure à la moitié de la totalité de la surface, objet de la présente demande.

**ARTICLE 2** : Le présent avis fera l'objet d'une publicité au recueil des actes administratifs de l'État.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'une recours contentieux auprès du tribunal administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

**ARTICLE 4** : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Calvados, le directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados, le maire de la commune de Courseulles-sur-Mer, chacun en ce qui le concerne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Caen, le 09 AOUT 2017

Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Secrétaire Général

Stéphane GUYON

## **V / PROJET DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) BESSIN**



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

### **ARRETE PREFECTORAL**

**Prescrivant la réalisation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Bessin  
sur les communes de Arromanches-les-bains, d'Asnelles, de Bernières-sur-mer,  
de Courseulles-sur-mer, de Graye-sur-mer, de Meuvaines, de Saint-Côme-de-Fresné,  
de Tracy-sur-mer et de Ver-sur-mer**

**LE PRÉFET DU CALVADOS  
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

**VU** la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile,

**VU** la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.110-1, L.211-1, L. 562-1 à L. 562-9 et R. 562-1 à R.562-20 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.125-2, L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information préventive,

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.561-3, L.561-5 et R.561-6 à R.561-17 relatifs au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le code des assurances, notamment ses articles L.121-16, L.121-17, L.125-1 à L.125-6,

**VU** le code de la construction et de l'habitation,

**VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

**VU** la circulaire du 3 juillet 2007 relative à la consultation des acteurs, la concertation avec la population et l'association des collectivités territoriales dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles,

**VU** l'arrêté du 7 décembre 2015 portant approbation du plan de gestion des risques inondations du bassin Seine-Normandie,

**VU** la décision de l'autorité environnementale du 15 décembre 2015 relative à une demande d'examen au cas par cas d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-17 II du code de l'environnement,

**VU** la consultation sur le projet d'arrêté de prescription, de l'ensemble des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme, concernés par le PPRL Bessin,

**CONSIDERANT** que l'Etat dispose d'une nouvelle connaissance des aléas littoraux, sur les territoires des communes de Arromanches-les-bains, d'Asnelles, de Bernières-sur-mer, de Courseulles-sur-mer, de Graye-sur-mer, de Meuvaines, de Saint-Côme-de-Fresné, de Tracy-sur-mer et de Ver-sur-mer, qu'il convient de prendre en compte,

**CONSIDERANT** qu'au regard des risques potentiellement générés par ces aléas, il convient de mettre en oeuvre des dispositions destinées notamment à la maîtrise de l'urbanisation des zones à risque, à assurer la sécurité des biens et des personnes, à réduire la vulnérabilité des biens existants,

**SUR PROPOSITION** du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

## ARRETE

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : Prescription d'un plan de prévention des risques naturels littoraux**

L'établissement du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Bessin est prescrit sur le territoire des communes de Arromanches-les-bains, d'Asnelles, de Bernières-sur-mer, de Courseulles-sur-mer, de Graye-sur-mer, de Meuvaines, de Saint-Côme-de-Fresné, de Tracy-sur-mer et de Ver-sur-mer.

### **ARTICLE 2 : Périmètre d'étude**

Le périmètre du PPRL mis à l'étude concerne l'ensemble des territoires des communes de Arromanches-les-bains, d'Asnelles, de Bernières-sur-mer, de Courseulles-sur-mer, de Graye-sur-mer, de Meuvaines, de Saint-Côme-de-Fresné, de Tracy-sur-mer et de Ver-sur-mer.

### **ARTICLE 3 : Risques naturels majeurs et prévisibles concernés**

Le PPRL portera sur les risques naturels de submersion marine, d'érosion et de migration dunaire.

### **ARTICLE 4 : Service instructeur**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (Service Urbanisme Déplacements Risques) est, sous l'autorité du Préfet du Calvados, désignée service instructeur chargé d'élaborer le PPRL en lien avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

### **ARTICLE 5 : Contenu du plan**

Le plan de prévention des risques naturels comprend :

- une note de présentation,
- des documents graphiques délimitant notamment les secteurs exposés aux risques et à réglementer sur le territoire des communes concernées,
- un règlement précisant les mesures applicables dans les différentes zones concernées.

### **ARTICLE 6 : Évaluation environnementale**

Par décision de l'autorité environnementale du 15 décembre 2015 relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-17 II du code de l'environnement, le projet de PPRL n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **ARTICLE 7 : Modalités d'association**

Pour l'élaboration du projet de PPRL, est constitué un comité de pilotage présidé par le Préfet du Calvados ou son représentant. Il est composé des représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) visés au second alinéa de l'article R.562-2 du code de l'environnement :

- la commune de Arromanches-les-bains,
- la commune de Asnelles,
- la commune de Bernières-sur-mer,
- la commune de Courseulles-sur-mer,
- la commune de Graye-sur-mer,
- la commune de Meuvaines,
- la commune de Saint-Côme-de-Fresné,
- la commune de Tracy-sur-mer,
- la commune de Ver-sur-mer,
- la communauté de communes Bessin-Seulles-Mer,

- la communauté de communes Cœur de Nacre,
- la communauté de communes Bayeux intercom,
- le syndicat mixte du SCoT Caen Métropole,
- le syndicat mixte du SCoT Bessin.

Sont également membres de ce comité de pilotage les services ou organismes suivants :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados,
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie,
- le Centre Régional de la propriété forestière de Normandie
- le Conseil Régional de Normandie,
- le Conseil Départemental du Calvados,
- la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Calvados,
- la chambre d'agriculture du Calvados
- le Conservatoire du Littoral,
- le Syndicat Mixte de la Seulles et de ses affluents,

De plus, pourront être associés, en tant que de besoin, tout organisme et collectivité au regard de leurs compétences.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet de PPRL, seront organisées :

- des réunions de ce comité de pilotage, en qualité et en nombre au regard des enjeux et du contexte particulier ;
- des réunions de travail, d'échanges, d'information et de validation des documents préparatoires par commune ou par groupement de communes.

#### **ARTICLE 8 : Modalités de la concertation avec le public**

La concertation avec le public s'effectuera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PPRL selon les modalités suivantes.

Tout au long de la procédure, l'ensemble du projet, actualisé au fur et à mesure de la concertation, sera consultable :

- À la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (service urbanisme, déplacements, risques) ;
- Sur le site internet des services de l'État dans le Calvados ;
- Dans les communes comprises dans le périmètre du PPRL (Arromanches-les-bains, Asnelles, Bernières-sur-mer, Courseulles-sur-mer, Graye-sur-mer, Meuvaines, Saint-Côme-de-Fresné, Tracy-sur-mer et Ver-sur-mer), chargées de tenir le projet de PPRL à disposition du public.

Le public pourra également prendre connaissance du projet lors de réunions publiques qui feront l'objet de mesures de publicité par voie de presse.

Les observations du public feront l'objet d'un examen et pourront, le cas échéant, conduire à des modifications des documents présentés. Elles pourront être émises :

- Par courrier adressé à la DDTM du Calvados à l'adresse suivante ;

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados  
Service Urbanisme Déplacements Risques  
10, boulevard général Vanier  
CS 75224 14052 CAEN Cedex 4

- Par courriel à l'adresse suivante : [ddtm-pprl-bessin@calvados.gouv.fr](mailto:ddtm-pprl-bessin@calvados.gouv.fr)
- Sur les registres disposés dans chacune des mairies des communes comprises dans le périmètre du PPRL ;
- Lors des réunions publiques organisées par le service instructeur.

#### **ARTICLE 9: Délai**

Le PPRL doit être approuvé dans le délai de trois ans à compter de la date de sa prescription. Le Préfet pourra, par arrêté motivé, proroger ce délai de 18 mois maximum, notamment pour prendre en compte la complexité du plan ou l'ampleur et la durée des consultations.

**ARTICLE 10: Notification**

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes suivantes :

- Arromanches-les-bains,
- Asnelles,
- Bernières-sur-mer,
- Courseulles-sur-mer,
- Graye-sur-mer,
- Meuvaines,
- Saint-Côme-de-Fresné,
- Tracy-sur-mer,
- Ver-sur-mer.

Le présent arrêté sera également notifié aux présidents :

- de la communauté de communes Bessin-Seulles-Mer,
- de la communauté de communes Cœur de Nacre,
- de la communauté de communes Bayeux intercom,

Un exemplaire de cet arrêté sera adressé aux autres collectivités et organismes publics associés identifiés dans l'article 7 ci-dessus.

**ARTICLE 11: Mesures de publicité**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

Il sera tenu à la disposition du public à la préfecture du Calvados, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados, à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le Calvados.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies des communes et dans les sièges des communautés de communes, désignées à l'article 7 du présent arrêté .

Le présent arrêté fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal OUEST-FRANCE.

**ARTICLE 12 : Exécution**

Sont chargés de l'exécution du présent arrêté, chacun en ce qui le concerne :

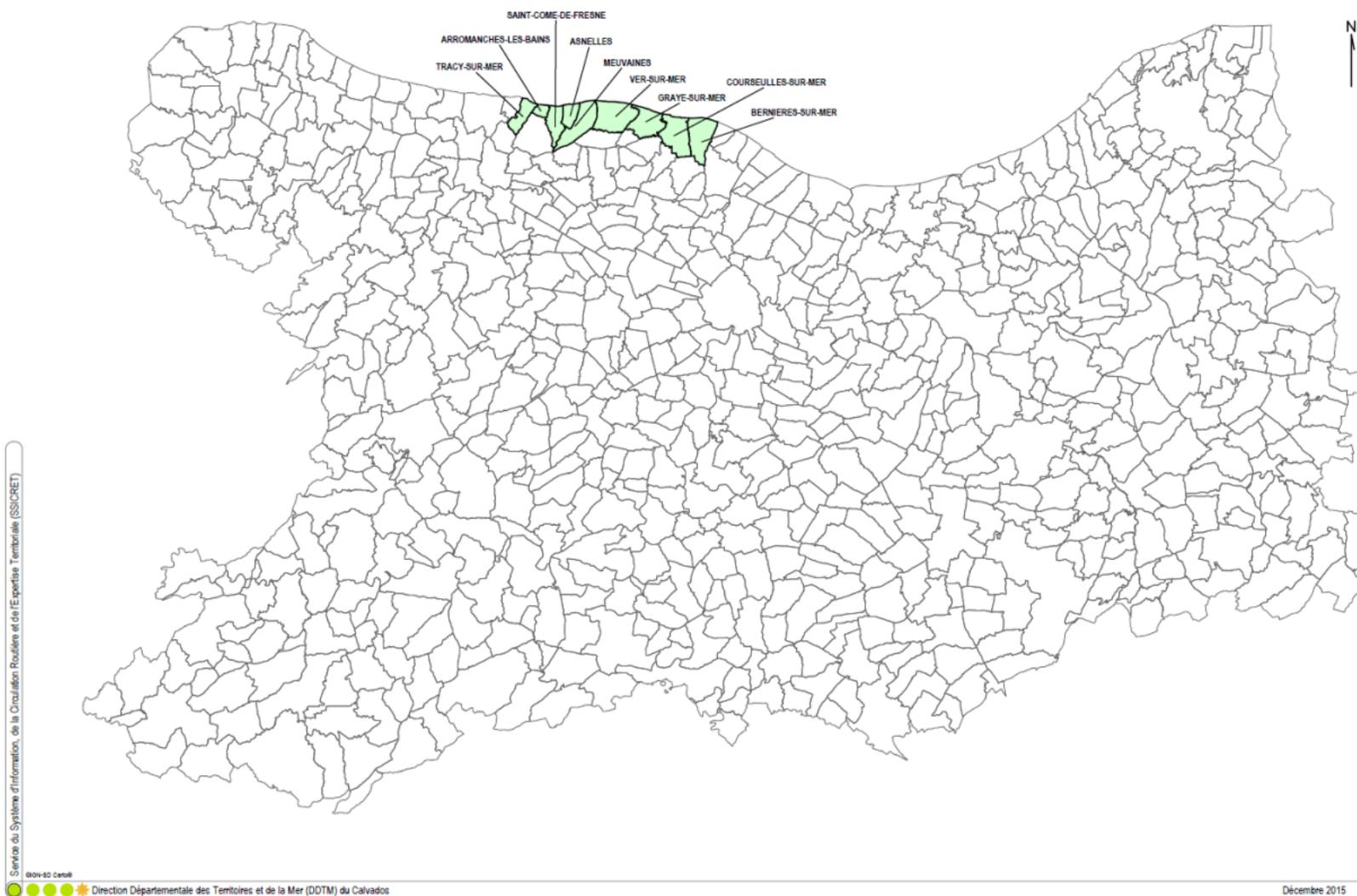
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Calvados,
- le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie,
- la Sous-Préfète de l'arrondissement de Bayeux,
- la Secrétaire Générale de la préfecture du Calvados par suppléance,
- les Maires des communes désignées à l'article 7 du présent arrêté,
- les Présidents des communautés de communes désignées à l'article 7 du présent arrêté.

Fait à Caen, le 14 AVR. 2016

Le préfet,

Laurent FISCUS





Doctrine provisoire d'aide à l'instruction des actes d'urbanisme dans le périmètre des plans de prévention des risques littoraux



Nature de la construction	zone urbanisée située sous le niveau marin centennal (*) (délimitée par pointillé bleu) Aléa nul scénario T100+20		Scénario référence (T100+20 cm) : aléa faible		Scénario de référence (T100+20cm) : aléa moyen		Scénario de référence (T100+20 cm) : aléa fort à très fort Bande de précaution et de chocs mécaniques derrière un ouvrage (hachurage rouge et bleu)	
	Aléa nul scénario T100+60	aléa faible à très fort scénario T100+60	Zones urbanisées	Zones non urbanisées	Zones urbanisées	Zones non urbanisées	Zones urbanisées	Zones non urbanisées
Type d'espace								
Aménagement (lotissement...)		Autorisation (dans les dents creuses) avec prescriptions (a) (b) (d) et recommandations (a)	Interdiction	Interdiction	Autorisation (dans les dents creuses) avec prescriptions (a) (b) (d) et recommandations (a)	Interdiction	Interdiction	
	Autorisation avec recommandations (a) (b)				Autorisation avec prescriptions (a) (b) (d) et recommandations (a)	Interdiction	Interdiction	
Construction nouvelle		Autorisation avec prescriptions (a) et recommandations (a)	Interdiction	Interdiction	Autorisation avec prescriptions (a) et recommandations (a)	Interdiction	Interdiction	
Extension mesurée (autre que véranda) d'une construction existante dans la limite de 30 %								
Création d'une véranda (Extension mesurée d'une construction existante (30%))			Autorisation avec recommandations (a) (b)					
Extension (moins de 10 m²) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité...) des constructions existantes			Autorisation avec recommandations (a) (b)					
Création d'une zone refuge de moins de 20 m² (à l'étage) pour une construction de plain-pied			Autorisation avec recommandations (a) (b)					
Travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de reconstruction, d'entretien, de réfection			Autorisation avec recommandations (a) (b)					



## VI/ DELIBERATION SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

La séance ouverte à 18 H 00 est présidée par Monsieur Frédéric  
POUILLE, Maire.

### **CONSEIL MUNICIPAL**

-----  
Séance du **VENDREDI 30 SEPTEMBRE 2016**

**DATE DE CONVOCATION :**

21 Septembre 2016

**AFFICHEE LE :**

21 Septembre 2016

**DATE D’AFFICHAGE DES  
DELIBERATIONS :**

07 OCT. 2016

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

**EN EXERCICE : 27**

**PRESENTS : 23**

**VOTANTS : 26**

**ETAIENT PRESENTS :** Mr Frédéric POUILLE, Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX, Mr Daniel ROUPSARD, Mme Brigitte MIROUX, Mr Francis NICAISE, Mme Sarah BEAUDOUX, Mr Jérôme IGUAL, Mr Jean-Pierre LANCHAS, Mme Chantal ROCHE, Mme Alexandra PIERRE-CHAUCHAT, Mme Christelle CHENEGRIN, Mr Rémy SIMON, Mme Françoise TRAVERT, Mr Dominique GUILLOTIN, Mme Nelly DEMERCASTEL, Mr André BODINIER, Mme Danièle FOLLAIN, Mr Sébastien GEFFROY, Mme Lysiane LEPETIT, Mr Olivier LAURENT, Mr Jean-Bruno PITEL, Mr José ROBERT, Mme Michèle TANNE.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :** Mr Michel LELANDONIS – Melle Marylène MIROUX – Mme Marguerite GILBERT - Mr Bruno DUBOIS.

Mr Michel LELANDONIS a donné pouvoir à Mr Frédéric POUILLE  
Melle Marylène MIROUX a donné pouvoir à Mr Daniel ROUPSARD  
Mme Marguerite GILBERT a donné pouvoir à Mr Jean-Bruno PITEL

Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX a été désignée comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

**Point n° 3 - Délibération n° 16/028 :** DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

**DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Par délibération du 12 décembre 2014, la commune de Courseulles-Sur-Mer a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un document à caractère obligatoire le composant, qui doit être débattu en Conseil Municipal en application de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

Le PADD du PLU est un outil de prospective territoriale permettant de définir les objectifs essentiels en matière de développement du territoire à dix-quinze ans.

Monsieur le Maire, conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, expose les orientations principales du PADD telles qu'elles sont à ce jour proposées dans le document joint en annexe :

- I. Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transport et de déplacement :
  - Une attractivité résidentielle du territoire par le maintien des habitants et un développement mesuré porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines
  - Par la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire
  - Par l'encadrement d'un développement maîtrisé autour des secteurs bâtis structurés
  - En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  
- II. Les orientations en matière de développement économique  
Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire dans une démarche communautaire et complémentaire
  - Par le maintien de l'appareil économique et commercial en faveur d'une proximité et une diversité recherchée à l'échelle du territoire communal et supra-communal
  - Par l'affirmation du statut de station balnéaire et touristique au sein d'un territoire en devenir
  - Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole
  
- III. Les orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques  
Conforter le pôle de vie de Courseulles-sur-Mer en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, patrimoniales et paysagères
  - Par la préservation des espaces naturels d'intérêt et la mise en valeur du potentiel environnemental du territoire (en lien notamment avec la proximité du littoral)
  - Par le maintien de la diversité et la richesse des paysages
  - Par la conservation et la réhabilitation du bâti ancien

Monsieur le Maire invite les élus à débattre du PADD.

A l'occasion de ce large débat, les conseillers municipaux se sont exprimés afin de donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD évoqués précédemment. Leurs avis seront relatés dans le compte-rendu de séance.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants et L153-12

Vu la délibération du conseil municipal n°14-120 du 12 décembre 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Vu le document relatif au débat sur les orientations générales du PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération

Après saisine et avis favorable de la commission Urbanisme, Environnement et Sécurité en date du 22 Septembre 2016,

Le Conseil Municipal ayant débattu des orientations générales du PADD,

Il vous est demandé de :

- **PRENDRE ACTE** de la tenue ce jour, en séance, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées comme le prévoit l'article L153-12 du code de l'urbanisme
- **DECIDER** d'approuver les orientations du projet d'aménagement et de développement durable relatif à la révision du PLU
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et affichée pendant un mois en mairie
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

	POUR	CONTRE	ABST.	NE PREND PAS PART AU VOTE
VOTE	25		1	

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

LE MAIRE  
Frédéric POUILLE  
  
14470

PREFECTURE DU CALVADOS  
- 7 OCT. 2016  
COURRIER

**VII/ TABLE DE CONCORDANCE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE AU JOURNAL OFFICIEL DU 29/12/2015**

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		R. 104-11
Nouvel article		R. 104-16
Nouvel article		R. 121-6
Nouvel article		R. 123-2
Nouvel article		R. 151-1
Nouvel article		R. 151-2 al.1
Nouvel article		R. 151-2 al. 3
Nouvel article		R. 151-2 al.4
Nouvel article		R. 151-2 al.6
Nouvel article		R. 151-2 al.7
Nouvel article		R. 151-6
Nouvel article		R. 151-7
Nouvel article		R. 151-8
Nouvel article		R. 151-10
Nouvel article		R. 151-11
Nouvel article		R. 151-12
Nouvel article		R. 151-13
Nouvel article		R. 151-14
Nouvel article		R. 151-15
Nouvel article		R. 151-16
Nouvel article		R. 151-19
Nouvel article		R. 151-24 al.5
Nouvel article		R. 151-24 al.6
Nouvel article		R. 151-26
Nouvel article		R. 151-37 al.1
Nouvel article		R. 151-37 al.2
Nouvel article		R. 151-37 al.3
Nouvel article		R. 151-37 al.4
Nouvel article		R. 151-37 al.5
Nouvel article		R. 151-37 al.6

Nouvel article		R. 151-37 al.7
Nouvel article		R. 151-37 al.8
Nouvel article		R. 151-38 al.2
Nouvel article		R. 151-39 al.2
Nouvel article		R. 151-41 al.1
Nouvel article		R. 151-41 al.2
Nouvel article		R. 151-42 al.1
Nouvel article		R. 151-43 al.8
Nouvel article		R. 151-43 al.9
Nouvel article		R. 151-44
Nouvel article		R. 151-45
Nouvel article		R. 151-47 al.1
Nouvel article		R. 151-47 al.3
Nouvel article		R.151-42 al.4
Nouvel article		R.151-42 al.5
Nouvel article		R.151-43 al.1
Nouvel article		R.151-43 al.2
Nouvel article		R.151-48 al.2
Nouvel article		R.151-49 al.1
Nouvel article		R.151-49 al.3
Nouvel article		R.151-52 al.6
Nouvel article		R.151-54 al.1
Nouvel article		R.151-54 al.4
Nouvel article		R.151-55 al.1
Nouvel article		R.151-55 al.4
Nouvel article		R. 152-2
Nouvel article		R. 152-3
Nouvel article		R. 153-13
Nouvel article		R. 163-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéa 6, phrase 2 et alinéa 7, phrase 2	R. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5, phrase 2	R. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 3, phrase 2	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 2	R. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 113-5, alinéa 1, phrase 3	R. 102-2

Code de l'urbanisme	art. L. 121-4-1, alinéa 2	R. 132-5
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 3	R. 132-4
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 1, phrases 2 et 3	R. 104-26
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 1, phrase 1	R. 142-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 3	R. 142-3
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 7, phrase 3	R. 143-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-6-2, alinéa 2	R. 132-5
Code de l'urbanisme	art. L. 122-8, alinéa 10	R. 143-4
Code de l'urbanisme	art. L. 122-9, dernière phrase en partie	R. 143-8
Code de l'urbanisme	art. L. 122-10, alinéa 1 en partie, alinéa	R. 143-9
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrase 3	R. 143-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	R. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 5, phrase 2	R. 132-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 4	R. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 2	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 13, phrase 1	R. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2 alinéa 8 ecq le procès-verbal	R. 153-13 (deuxième phrase)
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1 phrase 3	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrases 3 et 4	R. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 10	R. 163-6
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéa 7	R. 133-1
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéas 5 et 6	R. 133-2
Code de l'urbanisme	art. L. 129-3	R. 133-3
Code de l'urbanisme	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1	R. 113-8
Code de l'urbanisme	art. L. 130-5, alinéa 1, phrase 3	R. 113-14
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 16	R. 123-3
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 8 première partie	R. 122-1
Code de l'urbanisme	art. L. 145-7, alinéas 5 et 6	R. 122-17
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéa 6	R. 122-14
Code de l'urbanisme	art. L. 145-12, en partie	R. 122-4
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 6	R. 121-2
Code de l'urbanisme	art. L. 146-8, alinéa 2 en partie	R. 121-1

Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 11, phrase 1 en partie et phrase 2	R. 121-34
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 5, phrase 1 en partie	R. 121-33
Code de l'urbanisme	art. L. 160-7, alinéa 2	R. 121-29
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-4
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-5
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-7
Code de l'urbanisme	art. L. 300-6-1, alinéa 31	R. 104-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-1	R. 111-1
Code de l'urbanisme	art. *R111-2	R. 111-2
Code de l'urbanisme	art. *R111-3	R. 111-3
Code de l'urbanisme	art. *R111-4	R. 111-4
Code de l'urbanisme	art. *R111-5	R. 111-5
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 2, 4 et 5	R. 111-25
Code de l'urbanisme	art. *R111-6, alinéas 1, 3 et 6	R. 111-6
Code de l'urbanisme	art. *R111-7	R. 111-7
Code de l'urbanisme	art. *R111-8	R. 111-8
Code de l'urbanisme	art. *R111-9	R. 111-9
Code de l'urbanisme	art. *R111-10	R. 111-10
Code de l'urbanisme	art. *R111-11	R. 111-11
Code de l'urbanisme	art. *R111-12	R. 111-12
Code de l'urbanisme	art. *R111-13	R. 111-13
Code de l'urbanisme	art. *R111-14	R. 111-14
Code de l'urbanisme	art. *R111-15	R. 111-26
Code de l'urbanisme	art. R. 111-16	R. 111-15
Code de l'urbanisme	art. *R111-17	R. 111-16
Code de l'urbanisme	art. *R111-18	R. 111-17
Code de l'urbanisme	art. *R111-19	R. 111-18
Code de l'urbanisme	art. *R111-20	R. 111-19
Code de l'urbanisme	art. *R111-21	R. 111-27
Code de l'urbanisme	art. *R111-22	R. 111-28
Code de l'urbanisme	art. *R111-23	R. 111-29
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-24	R. 111-30
Code de l'urbanisme	art. *R111-24-1	Abrogé

Code de l'urbanisme	art. *R111-24-2	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R111-26	R. 115-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-27	R. 122-16
Code de l'urbanisme	art. R. 111-28, alinéa 1	R. 172-1
Code de l'urbanisme	art. R. 111-28, alinéas 2 à 10	R. 172-2
Code de l'urbanisme	art. R. 111-29	R. 172-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-30	R. 111-31
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-31	R. 111-37
Code de l'urbanisme	art. R. 111-32, alinéa 7	R. 111-39
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-32, alinéas 1 à 6	R. 111-38
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-32-1	R. 111-40
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-33	R. 111-41
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34, alinéa 5	R. 111-43
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34, alinéas 1 à 4	R. 111-42
Code de l'urbanisme	art. R. 111-34-1	R. 111-44
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-34-2	R. 111-40
Code de l'urbanisme	art. R. 111-34-2	R. 111-44
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-35	R. 111-45
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-36	R. 111-46
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-37	R. 111-47
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-38	R. 111-48
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-39	R. 111-49
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-40	R. 111-50
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-41	R. 111-32
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-42	R. 111-33
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-43	R. 111-34
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-44	R. 111-34
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-44 et art. R.* 111-39	R. 111-49
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-45	R. 111-35
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-46	R. 111-36
Code de l'urbanisme	art. R. 111-46-1	R. 111-51
Code de l'urbanisme	art. R. 111-48	R. 114-1
Code de l'urbanisme	art. R. 111-47	R. 424-24
Code de l'urbanisme	art. R. 111-49	R. 114-2

Code de l'urbanisme	art. R. 111-50	R. 111-23
Code de l'urbanisme	art. R.* 111-50-1	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. R.* 112-1	R. 111-21
Code de l'urbanisme	art. R.* 112-2	R. 111-22
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-1, alinéa 5	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-1, alinéas 1 à 4	R. 132-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-2	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-4	R. 102-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-4-1	R. 102-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-5, alinéa 1	R. 132-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-5, alinéas 2 à 8	R. 132-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-6	R. 132-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-7	R. 132-11
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-8	R. 132-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-9	R. 132-13
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-10	R. 132-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-11	R. 132-15
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-12	R. 132-16
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-13	R. 132-17
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 10	R. 104-15
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 13	R. 104-10
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 14	R. 104-12
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 2	R. 104-3
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 3	R. 104-4
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 6	R. 104-7
Code de l'urbanisme		R. 104-13
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 7	R. 104-14
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 8	R. 104-6
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéa 9	R. 104-17
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéas 11 et 12	R. 104-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14, alinéas 1 à 6 et 8	R. 104-1
Code de l'urbanisme	art. R. 121-14, alinéas 4 et 5	R. 104-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéa 1	R. 104-28
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéas 2 à 5	R. 104-29

Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéas 6 à 9	R. 104-30
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéa 10	R. 104-31
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéa 11	R. 104-32
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-14-1, alinéa 12	R. 104-33
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéa 8, phrases 1 et 3	R. 104-23
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéa 8, phrase 2	R. 104-28
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéas 11 et 12	R. 104-25
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéas 1 à 5	R. 104-21
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéas 6 et 7	R. 104-22
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-15, alinéas 9 et 10	R. 104-24
Code de l'urbanisme	art. R. 121-16, alinéa 14	R. 104-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéa 9	R. 104-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1,2 et 3 à 5	R. 104-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1 à 3	R. 104-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1 à 3	R. 104-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1 à 3	R. 104-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1 à 3 et 10	R. 104-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 1 et 2	R. 104-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 7 et 8	R. 104-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 7 et 8	R. 104-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 7 et 8	R. 104-13
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-16, alinéas 7 et 8	R. 104-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-17, alinéa 3	R. 104-27
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-17, alinéas 1, 2 et 4	R. 104-26
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-18, alinéa 12	R. 104-20
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-18, alinéas 11 et 13	R. 104-19
Code de l'urbanisme	art. R.* 121-18, alinéas 1 à 10	R. 104-18
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-1, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-1, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-1, alinéa 3	R. 141-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2, alinéa 11	R. 141-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2, alinéa 12	R. 141-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2, alinéa 14	R. 141-5

Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2, alinéas 1 à 10	R. 141-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-2-1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéa 7	R. 141-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéa 8	R. 141-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéas 3 à 6	R. 141-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3, alinéas 9 et 10	R. 141-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-3-1	R. 143-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-4	R. 173-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-5	R. 142-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-6	R. 143-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-7	R. 143-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-8	R. 143-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-9	R. 143-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-10	R. 143-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-11	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-12	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-13, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-13, alinéa 2	R. 143-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-13-1	R. 143-11
Code de l'urbanisme	art. R. 122-13-1, alinéa 4, phrase 1	R. 143-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-13-2	R. 143-12
Code de l'urbanisme	art. R. 122-13-2, alinéa 5, phrase 1	R. 143-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-13-3	R. 143-13
Code de l'urbanisme	art. R. 122-13-3, alinéa 4, phrase 1	R. 143-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-14	R. 143-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 122-15	R. 143-15
Code de l'urbanisme	art. R. 123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-1	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4, ecq le zonage	R. 151-2, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 2	R.151-1, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéas 3 et 5	R.151-1, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 4 ecq les PADD, OAP et règlement	R.151-2, alinéa 4

Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 6	R. 151-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2, alinéa 7	R. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 1	R. 151-3, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 2	R. 151-3, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 3	R. 151-3, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 4	R. 151-3, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 5	R. 151-3, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 6	R. 151-3, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 7	R. 151-3, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 8	R. 151-3, alinéa 8
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-1, alinéa 9	R. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 1	R. 151-54, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-2-2, alinéa 2	R. 151-55, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 1	L. 151-5
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 2	R. 151-54, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-3, alinéa 3	R. 151-55, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 1	R. 151-6, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 3	L. 151-46 ecqc les OAP art. R. 151-54, alinéa 4 ecqc le POA
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéas 2 et 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-1, alinéa 5	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-3-2	Non repris principe général englobant à l'art. R. 151-6
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 1	R. 151-17
Code de l'urbanisme	art. R*123-4, alinéa 2	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. R*123-5	R. 151-18
Code de l'urbanisme	art. R*123-6	R. 151-20
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 1	R. 151-22
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéas 2 à 5	R. 151-23
Code de l'urbanisme	art. R*123-7, alinéa 6	R. 151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 1 à 4	R. 151-24, alinéas 1 à 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-8, alinéas 5 à 9	R. 151-25
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 2	R. 151-30, alinéas 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 3	R. 151-33, alinéas 1, 2 et 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 4	R. 151-47, alinéa 2

Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 5	R. 151-49, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 6	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 7 à 9	R. 151-39, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 10 et 11	R. 151-39, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 12	R. 151-41, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 13	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 14	R. 151-43, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 15	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 16	R. 151-42, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 17	art. R. 151-49, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéas 18 à 21	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 22	R. 151-44
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 23	L. 151-13, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 24	R. 151-27 et art. R. 151-28
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 25	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-1	R. 151-46
Code de l'urbanisme	art. R*123-9-2	R. 152-4
Code de l'urbanisme	art. R*123-10	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-10-1	R. 151-21, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 1	R. 151-9 ecqc la délimitation graphique des zones
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-34, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-38, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-48, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 2	R. 151-50, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 3	R. 151-31, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les autorisations sous conditions	R. 151-34, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 4 ecqc les interdictions	R. 151-31, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 5	R. 151-34, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-34, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-43, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-48, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 6	R. 151-50, alinéa 2

Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 7	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 8	R. 151-34, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 9	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-41, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 10	R. 151-43, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 11	R. 151-43, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 12	R. 151-48, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R*123-11, alinéa 14	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 2	R. 151-43, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 3	R. 151-35
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéas 4 et 5	R. 151-36
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 8	R. 151-32
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 9	R. 151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 10	R. 151-34, alinéa 5 ecq les installations d'intérêt général art. R. 151-43, alinéa 4 ecq les espaces verts et ECE art. R. 151-48 ecq les voies et ouvrages publics
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 11	R. 151-38, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 12	R. 151-38, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 13	R. 151-40
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 14	R. 151-42, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-12, alinéa 15	R. 151-50, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R. 151-52, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 1	R. 151-53, alinéa 1
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 2	R. 151-52, alinéa 10
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 3	R. 151-52, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 4	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 5	R. 151-52, alinéa 8
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 6	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 7	R. 151-53, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 8	R. 151-53, alinéa 3

Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 9	R. 151-53, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 10	R. 151-53, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 11	R. 151-52, alinéa 5
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 12	R. 151-52, alinéa 15
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 13	R. 151-52, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 14	R. 151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 15	R. 151-53, alinéa 7
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 16	R. 151-52, alinéa 4
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 18	R. 151-52, alinéa 14
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 19	R. 151-52, alinéa 2
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 20	R. 151-52, alinéa 12
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 21	R. 151-52, alinéa 13
Code de l'urbanisme	art. R*123-13, alinéa 22	R. 151-53, alinéa 11
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 1	R. 151-51
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecq les bois et forêts qui relèvent du régime forestier	R. 151-53, alinéa 8 ecq les bois et forêts qui relèvent du régime forestier
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 2 ecq les SUP	R. 151-51 ecq les SUP
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 4	R. 151-53, alinéa 9
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 5	R. 151-52, alinéa 3
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 6	R. 151-53, alinéa 6
Code de l'urbanisme	art. R*123-14, alinéa 7	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R. 123-9, alinéa 26	R. 122-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-14-1	R. 152-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-15, alinéa 1	R. 153-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-15, alinéas 2 et 3	R. 132-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 2	R. 153-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-16, alinéa 3	R. 153-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-17	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-17, ecq élaboration	R. 153-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-18	R. 153-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 2	R. 153-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 3	R. 153-8

Code de l'urbanisme	art. R.* 123-19, alinéa 4	R. 153-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-20	R. 153-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-21	R. 153-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-22	R. 153-18
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-22-1	R. 153-19
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-1	R. 153-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-2	R. 153-15
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-3	R. 153-16
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-23-4	R. 153-17
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-24	R. 153-20
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-25, alinéa 8	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.* 123-25, alinéas 1 à 7 et 9	R. 153-21
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-1, alinéa 3	R. 162-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-1, alinéas 1 et 2	R. 161-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-2	R. 161-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-2-1	R. 161-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-3, alinéa 10	R. 162-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-3, alinéa 7	R. 161-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-3, alinéa 8	R. 161-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-3, alinéa 9	R. 161-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-3, alinéas 1 à 6	R. 161-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-4, alinéa 1	R. 163-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-4, alinéa 2	R. 163-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-6	R. 163-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-7	R. 163-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 124-8	R. 163-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 126-1, alinéa 1, ecqc carte communale	R. 161-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 126-2, ecqc carte communale	R. 163-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 126-2, ecqc PLU	R. 153-18
Code de l'urbanisme	art. R.* 126-3, ecqc carte communale	R. 163-8
Code de l'urbanisme	art. R.* 126-3, ecqc PLU	R. 153-18
Code de l'urbanisme	art. R.127-2	abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.127-3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. R. 130-1 (alinéa 1)	R. 421-23

Code de l'urbanisme	art. R. 130-1 (alinéas 2 à 8)	R. 421-23-2
Code de l'urbanisme	art. R. 130-2	R. 424-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-16, alinéa 1	R. 113-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-16, alinéa 2	R. 113-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-16, alinéa 3	R. 113-6
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-16, alinéa 4	R. 113-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-17, alinéa 1	R. 113-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-17, alinéa 2	R. 113-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-17, alinéa 3	R. 113-11
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-17, alinéa 4	R. 113-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-18	R. 113-13
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-19	R. 113-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-20	R. 113-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-21	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.* 130-23	R. 113-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 141-1, alinéa 1	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R.* 141-1, alinéas 2 à 11	R. 123-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 141-3	R. 132-3
Code de l'urbanisme	art. R.* 141-4	R. 132-3
Code de l'urbanisme	art. R. 141-5	R. 132-8
Code de l'urbanisme	art. R. 141-6	R. 134-1
Code de l'urbanisme	art. R. 141-7, alinéa 1	R. 123-4
Code de l'urbanisme	art. R. 141-7, alinéas 2 à 5	R. 123-5
Code de l'urbanisme	art. R. 141-8, alinéa 1	R. 123-6
Code de l'urbanisme	art. R. 141-8, alinéa 2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R. 141-8, alinéa 3	R. 123-7
Code de l'urbanisme	art. R. 141-9	R. 123-8
Code de l'urbanisme	art. R. 141-10, alinéa 1	R. 123-9
Code de l'urbanisme	art. R. 141-10, alinéas 2 à 6	R. 123-10
Code de l'urbanisme	art. R. 141-11	R. 123-11
Code de l'urbanisme	art. R. 141-12	R. 123-12
Code de l'urbanisme	art. R. 141-13, alinéa 1	R. 123-13
Code de l'urbanisme	art. R. 141-13, alinéa 2	R. 123-14
Code de l'urbanisme	art. R. 141-13, alinéa 3	R. 123-15

Code de l'urbanisme	art. R. 141-14	R. 123-16
Code de l'urbanisme	art. R. 142-1	R. 113-18
Code de l'urbanisme	art. R. 142-2	R. 113-15
Code de l'urbanisme	art. R. 142-3, alinéas 1 et 2	R. 113-16
Code de l'urbanisme	art. R. 142-3, alinéas 3 à 5	R. 113-17
Code de l'urbanisme	art. R.142-4	R. 215-1
Code de l'urbanisme	art. R.142-5	R. 215-2
Code de l'urbanisme	art. R. 142-6	R. 215-8
Code de l'urbanisme	art. R. 142-7	R. 215-4
Code de l'urbanisme	art. R. 142-8	R. 215-9
Code de l'urbanisme	art. R.142-9	R. 215-10
Code de l'urbanisme	art. R.142-10	R. 215-11
Code de l'urbanisme	art. R.142-11 (alinéa 1)	R. 215-12
Code de l'urbanisme	art. R.142-11 (alinéa 2)	R. 215-13
Code de l'urbanisme	art. R.142-11 (alinéa 3 et 4)	R. 215-14
Code de l'urbanisme	art. R.142-11 (alinéa 5 et 6)	R. 215-15
Code de l'urbanisme	art. R.142-11 (alinéa 7 et 8)	R. 215-16
Code de l'urbanisme	art. R.142-12	R. 215-17
Code de l'urbanisme	art. R. 142-13	R. 215-18
Code de l'urbanisme	art. R.142-14	R. 215-5
Code de l'urbanisme	art. R.142-15	R. 215-6
Code de l'urbanisme	art. R.142-16	R. 215-7
Code de l'urbanisme	art. R.142-17	R. 215-19
Code de l'urbanisme	art. R.142-18	R. 215-16 et R.215-19
Code de l'urbanisme	art. R.142-19	R. 215-3
Code de l'urbanisme	art. R.142-19-1	R. 215-20
Code de l'urbanisme	art. R. 143-1, alinéa 1	R. 113-19
Code de l'urbanisme	art. R. 143-1, alinéa 2	R. 113-20
Code de l'urbanisme	art. R. 143-2	R. 113-21
Code de l'urbanisme	art. R. 143-3	R. 113-22
Code de l'urbanisme	art. R. 143-4, alinéa 1	R. 113-23
Code de l'urbanisme	art. R. 143-4, alinéa 2	R. 113-24
Code de l'urbanisme	art. R. 143-5	R. 113-25
Code de l'urbanisme	art. R. 143-6	R. 113-26

Code de l'urbanisme	art. R. 143-7	R. 113-27
Code de l'urbanisme	art. R. 143-8	R. 113-28
Code de l'urbanisme	art. R. 143-9	R. 113-29
Code de l'urbanisme	art. R. 145-1	R. 122-5
Code de l'urbanisme	art. R. 145-2	R. 122-6
Code de l'urbanisme	art. R. 145-3	R. 122-7
Code de l'urbanisme	art. R. 145-4, alinéa 7	R. 122-9
Code de l'urbanisme	art. R. 145-4, alinéas 1 à 6	R. 122-8
Code de l'urbanisme	art. R. 145-5	R. 122-10
Code de l'urbanisme	art. R. 145-6	R. 122-11
Code de l'urbanisme	art. R. 145-7	R. 122-12
Code de l'urbanisme	art. R. 145-8	R. 122-13
Code de l'urbanisme	art. R. 145-9	R. 122-14
Code de l'urbanisme	art. *R145-11	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-12	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-13	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. *R145-14	Abrogé
Code de l'urbanisme	art. R. 145-10	R. 122-15
Code de l'urbanisme	art. R. 145-15	R. 122-3
Code de l'urbanisme	art. R. 146-1, alinéa 10	R. 121-35
Code de l'urbanisme	art. R. 146-1, alinéas 1 à 9 et alinéa 11	R. 121-4
Code de l'urbanisme	art. R.* 146-2	R. 121-5
Code de l'urbanisme	art. R.* 146-3	R. 121-7
Code de l'urbanisme	art. R.* 146-4	R. 121-8
Code de l'urbanisme	art. R. 147-1	R. 112-1
Code de l'urbanisme	art. R. 147-1-1	R. 112-2
Code de l'urbanisme	art. R. 147-2	R. 112-3
Code de l'urbanisme	art. R. 147-5, alinéa 1	R. 112-6
Code de l'urbanisme	art. R. 147-5, alinéa 2	R. 112-4
Code de l'urbanisme	art. R. 147-5-1	R. 112-5
Code de l'urbanisme	art. R. 147-6, alinéa 4	R. 112-9
Code de l'urbanisme	art. R. 147-6, alinéas 1 à 3	R. 112-8
Code de l'urbanisme	art. R. 147-7, alinéa 1	R. 112-10
Code de l'urbanisme	art. R. 147-7, alinéa 2	R. 112-11

Code de l'urbanisme	art. R. 147-7, alinéa 3	R. 112-12
Code de l'urbanisme	art. R. 147-7, alinéa 4	R. 112-13
Code de l'urbanisme	art. R. 147-8	R. 112-14
Code de l'urbanisme	art. R. 147-9	R. 112-15
Code de l'urbanisme	art. R. 147-10, alinéas 1 à 3	R. 112-16
Code de l'urbanisme	art. R. 147-10, alinéas 4 à 6	R. 112-17
Code de l'urbanisme	art. R. 147-11	R. 112-7
Code de l'urbanisme	art. R. 150-1	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R. 150-2	R. 111-52
Code de l'urbanisme	art. R. 150-3	R. 111-53
Code de l'urbanisme	art. R.* 150-4	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 156-1	R. 121-36
Code de l'urbanisme	art. R.* 157-1	R. 135-1
Code de l'urbanisme	art. R.* 157-2	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R. 160-1	R. 610-1
Code de l'urbanisme	art. R. 160-2	R. 610-2
Code de l'urbanisme	art. R. 160-3	R. 610-3
Code de l'urbanisme	art. R. 160-7	R. 620-2
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-8	R. 121-9
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-9, alinéas 1 à 5	R. 121-10
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-9, alinéas 6 et 7	R. 121-37
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-10	R. 121-11
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-11, alinéa 3	R. 121-38
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-11, alinéas 1 et 2	R. 121-12
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-12	R. 121-13
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-13, alinéa 1	R. 121-39
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-13, alinéa 7	R. 121-15
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-13, alinéas 2 à 5	R. 121-14
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-13, alinéas 2 à 7	R. 121-40
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-14	R. 121-16
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-15, alinéa 5	R. 121-18
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-15, alinéas 1, 2 et 4	R. 121-17
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-15, alinéas 1, 3 et 4	R. 121-41
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-16	R. 121-42

Code de l'urbanisme	art. R.* 160-16-1	R. 121-19
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-16-1, alinéa 2	R. 121-43
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-17	R. 121-20
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-18	R. 121-21
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-19	R. 121-22
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-20	R. 121-23
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-21	R. 121-23
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-22	R. 121-24
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-24	R. 121-25
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-25	R. 121-26
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-26	R. 121-27
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-27	R. 121-28
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-29	R. 121-29
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-30	R. 121-30
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-31	Non repris
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-32	R. 121-31
Code de l'urbanisme	art. R.* 160-33	R. 121-32
Code de l'urbanisme	art. R. 300-1	R. 103-1
Code de l'urbanisme	art. R. 300-2	R. 103-2
Code de l'urbanisme	art. R. 300-3	R. 103-3
Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens du IV	art. 2	R. 121-3