



**AUCAME**  
Caen Normandie

# PROJET DE TERRITOIRE

Charte d'aménagement  
du territoire de  
**Cœur de Nacre**



**Mai 2018**

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Préambule :</b><br>Une charte d'aménagement<br>qui traduit le projet de territoire de Cœur de Nacre .....   | <b>3</b>  |
| <br>   |           |
| <b>1. Projet de territoire :</b><br>Quelles orientations pour le territoire de Cœur de Nacre ? .....   | <b>4</b>  |
| Un territoire en faible croissance<br>qui souhaite redynamiser son développement .....   | 5         |
| Cœur de Nacre attractive .....   | 8         |
| Cœur de Nacre touristique .....  | 10        |
| Cœur de Nacre écoresponsable et solidaire .....  | 11        |
| <br>   |           |
| <b>2. Charte d'aménagement :</b><br>Les principes d'aménagement et de développement pour mettre<br>en œuvre le projet de territoire de Cœur de Nacre ..... | <b>14</b> |
| S'appuyer sur un principe d'armature urbaine et littorale<br>compatible avec le SCoT .....   | 14        |
| Protéger et mettre en valeur les sites et l'environnement .....  | 15        |
| Qualifier les paysages naturels et littoraux .....   | 18        |
| Promouvoir une politique de l'habitat ambitieuse mais raisonnée .....  | 20        |
| Dynamiser le développement économique endogène .....   | 24        |
| Renforcer l'attractivité touristique .....   | 29        |
| Promouvoir les mobilités alternatives à l'automobile .....   | 31        |
| <br>   |           |
| <b>Annexe :</b> le projet en actions .....   | <b>34</b> |

## Une charte d'aménagement qui traduit le projet de territoire de Cœur de Nacre

**L**a Communauté de Communes Cœur de Nacre a été créée le 29 novembre 2002 par 11 communes situées entre le nord de l'agglomération caennaise et la mer. En 2008, dans la perspective de l'élaboration du SCoT Caen-Métropole approuvé le 20 octobre 2011, les élus de la Communauté avaient souhaité, pour apporter leur contribution dans cette élaboration, préciser les grandes orientations d'aménagement et de développement durable qu'ils entendaient promouvoir conjointement sur leur territoire. Dans cette optique, ils avaient élaboré une « charte d'aménagement de Cœur de Nacre », adoptée lors du Conseil Communautaire du 4 décembre 2009. Depuis lors, cette Charte avait guidé les décisions des élus en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les deux communes de Courseulles-sur-mer et Reviers ont intégré la Communauté de Communes Cœur de Nacre, en application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI), lui-même modifié en vertu des dispositions de la Loi NOTRe. Cœur de Nacre est désormais la plus petite intercommunalité de Normandie en superficie et compte 12 communes en raison de la création de la Commune nouvelle « Colomby-Anguerny ». Afin notamment de prendre en compte cette évolution périphérique, les élus communautaires ont fait le choix de se doter d'un projet de territoire visant à renouveler la charte d'aménagement de 2009. Lors de la réunion finale de restitution du travail de la commission en charge de ce projet, il a été décidé de traduire ce projet de territoire dans une « charte d'aménagement et de développement territorial ».

Ce document, qui n'a pas de portée réglementaire, vise à asseoir un consensus politique sur le développement et la construction du territoire. La présente charte constitue donc l'acte d'engagement politique de mise en œuvre du projet de territoire. Cette charte s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le Scot Caen-Métropole auquel appartient la communauté de communes. Mais si le SCoT en révision fixe le cadre général de l'aménagement du territoire, la charte marque une volonté de maîtrise des élus locaux sur son application locale en précisant les orientations de Cœur de Nacre, dans le respect des équilibres territoriaux de Caen-Métropole, et en cohérence avec son histoire, ses spécificités, sa sociologie, et les choix faits en matière de développement durable et de besoins à satisfaire auprès de la population.

La charte d'aménagement et de développement territorial de Cœur de Nacre constitue la suite logique d'une démarche de co-construction du projet de territoire, engagée dès le printemps 2017 par la commission avec l'appui technique de l'agence d'urbanisme Caen Normandie Métropole. Ainsi, du mois de mars 2017 au mois de décembre 2017, 6 réunions thématiques de la commission ont permis de partager un diagnostic fourni par l'AUCAME, d'identifier les enjeux et de prendre connaissance des éléments de projets à venir à court et moyen terme du territoire afin d'élaborer cette charte.

La charte présente dans une première partie les objectifs et les grandes orientations que les élus ont souhaité donner à leur projet de territoire, et dans un second temps, les principes d'aménagement retenus qu'ils souhaitent traduire dans leurs politiques publiques et les documents d'aménagements.



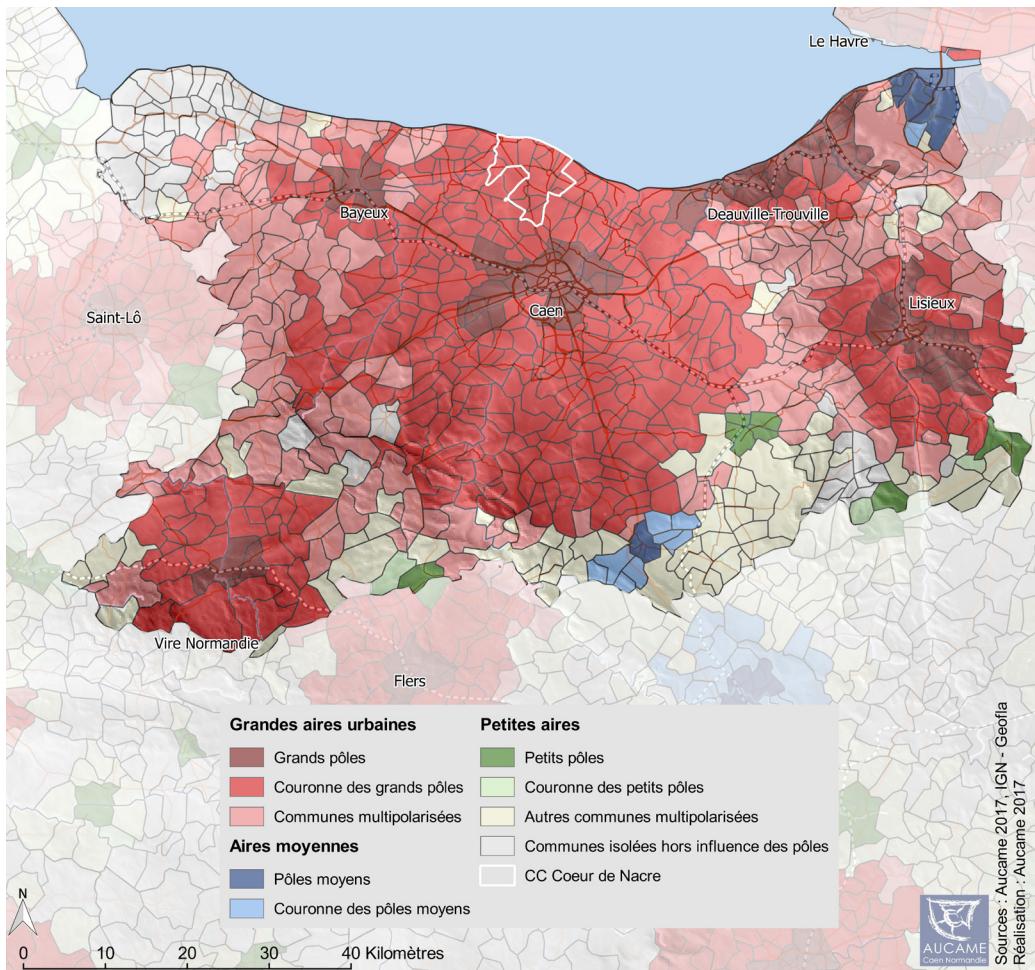
# 1. Projet de territoire : Quelles orientations pour le territoire de Cœur de Nacre ?

## Situation



Créée le 29 novembre 2002, la CDC Cœur de Nacre intègre Courseulles-sur-mer et Reviers depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Plus petite intercommunalité de Normandie en superficie, elle compte 12 communes.



## Un territoire en faible croissance qui souhaite redynamiser son développement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de communes « Cœur de Nacre » intègre les deux communes de Courseulles-sur-mer et Reviers. Elle comprend la Commune nouvelle de Colomby-Anquerney, issue de la fusion de deux communes. Au total donc, la Communauté compte 12 communes : Anisy, Basly, Bernières-sur-mer, Colomby-Anquerney, Courseulles-sur-mer, Cresserons, Douvres-la-Délivrande, Langrune-sur-mer, Luc-sur-mer, Plumetot, Reviers et Saint-Aubin-sur-mer.

Le territoire de la Communauté de communes est littoral de la Manche au nord, limitrophe de la Communauté Urbaine de Caen la mer Normandie au sud et à l'est, et de la Communauté de communes « Seulles Terre et Mer » à l'ouest.

Avec 61 km<sup>2</sup>, la Communauté est aujourd'hui la plus petite de Normandie en surface. Avec 391,3 habitants au km<sup>2</sup>, elle est toutefois la 4ème en densité, derrière les communautés et métropole du Havre, de Rouen et de Caen. C'est donc une Communauté de communes très peuplée sur un espace réduit.

Le territoire communautaire se situe dans la partie nord de la Plaine de Caen, espace très largement occupé par des terres cultivables fertiles mises en valeur par une agriculture intensive fortement mécanisée. Il en résulte un paysage majoritaire d'openfield où les espaces strictement naturels sont rares et réduits en superficie. Ce territoire se caractérise également par un semis de villages anciennement agricoles, devenus périurbains à la faveur du développement de l'agglomération caennaise. Douvres-la-Délivrande constitue la ville-centre de la Communauté dans la mesure où s'y concentrent équipements, services à la population et emplois.

« Cœur de Nacre » se caractérise également par son littoral constitué de plages de sable fin. Cet espace, partie ouest de la « Côte de Nacre » à laquelle la Communauté de communes doit son nom, a développé une vocation de tourisme balnéaire dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Il en résulte aujourd'hui un littoral presque totalement urbanisé, structuré par le rapport à la plage et dont le bâti est caractéristique des stations balnéaires. Site du Débarquement de Normandie du 6 juin 1944 (Sword beach et Juno beach), la Communauté bénéficie également du tourisme de mémoire lié à cet évènement. Emblématique de ces

deux formes de tourisme, Courseulles-sur-mer est la principale station touristique de la Communauté et constitue ainsi un pôle principal littoral en raison de l'importance de son offre urbaine.

La Communauté de communes « Cœur de Nacre » se situe aujourd'hui dans le « triangle d'or » de la région caennaise, c'est-à-dire l'espace résidentiel le plus qualifié, le plus recherché et donc le plus cher du territoire aux plans foncier et immobilier. Cœur de Nacre est ainsi un espace attractif sur le plan résidentiel du fait de la périurbanisation et de son caractère balnéaire et touristique qui suscite l'installation de nouveaux habitants (retraités et périurbains) et une forte affluence de personnes venues profiter du bord de mer. Le territoire est aussi un bassin de vie à part entière structuré autour de deux pôles dynamiques, Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-mer. L'économie, très orientée sur le tourisme, le commerce et les services aux habitants, bénéficie d'un vivier de TPE et de PME qui contribuent, par la diversité de leurs activités, au développement du territoire. Renforcée par l'attrait qu'exercent les plages du Débarquement, la mer constitue le principal atout de Cœur de Nacre. D'une manière générale, la Communauté apparaît comme un territoire « riche » et bien équipé où réside une population plutôt aisée. La forte densité de résidences secondaires, détenues surtout par des franciliens et des caennais, renforce cette image de profil social « favorisé ».

Pourtant, Cœur de Nacre est confrontée à de nombreux défis aujourd'hui. Le premier est celui de son attractivité résidentielle. Le coût élevé de l'immobilier, lié à la fois au niveau de revenus des habitants et au caractère touristique du territoire, freine l'installation de nouveaux habitants.

La croissance démographique s'émousse et pèse par conséquent sur la natalité et par effet ricochet sur le nombre d'enfants vivant sur le territoire. Le coût élevé du logement est aussi un frein pour le développement de l'économie, car les activités présentes, orientées vers la satisfaction des besoins des habitants, génèrent des emplois globalement peu qualifiés et donc peu rémunérés. En conséquence, il est difficile pour un salarié travaillant dans le commerce, les services aux particuliers ou le tourisme de vivre localement. Ainsi, malgré l'offre abondante, les professionnels du tourisme peinent à trouver des salariés en pleine saison, le niveau des rémunérations et le rythme intense du travail étant dissuasif auprès notamment des jeunes.

## 1. Projet de territoire

### Cœur de Nacre en images



Anisy - wikipedia



Basly



Bernières



Colomby-Anguerny



Courseulles-sur-mer



Logements sociaux - Colomby-Anguerny

Cresserons



Douvres-la-Délivrande - wikipedia



Langrune-sur-mer - © www.normandie44lamemoire.com



Luc-sur-mer



Plumetot - wikipedia



Reviers - wikipedia



Saint-Aubin-sur-mer - © ouest-france

La dichotomie existante entre les actifs résidents, plutôt aisés, et les salariés travaillant sur le territoire, globalement peu qualifiés, crée une césure sociologique renforcée par le profil social très différent des nouveaux arrivants et des habitants sédentaires de longue date. Une autre dichotomie existe entre une frange littorale touristique au nord, dont la population est vieillissante et plus fragile socialement et la partie sud du territoire qui accueille une population plus aisée, jeune et familiale (dynamique de périurbanisation caennaise).

Conséquence du tassement des arrivées de nouvelles familles, Cœur de Nacre enregistre un fort vieillissement de sa population, l'arrivée de retraités sur le littoral accélérant localement le phénomène. Le territoire doit faire face à ce phénomène démographique qui va inévitablement induire des besoins spécifiques en matière de santé et de services à la population, particulièrement en faveur des ainés.

Sur le plan économique, Cœur de Nacre doit faire face aux mutations rapides dans le domaine du tourisme et adapter son offre aux attentes et exigences nouvelles des clients potentiels, de façon à pérenniser, voire renforcer son attractivité touristique. Dans les autres domaines, le territoire doit soutenir le terreau économique local pour favoriser le développement et la vitalité des TPE et PME présentes, et par voie de conséquence la création d'emplois au sein de la Communauté. En termes de perspectives, Cœur de Nacre peut s'appuyer sur les actifs qualifiés résidents ou intermittents pour développer des activités innovantes dans le sillage de la nouvelle économie, en particulier la création d'espaces de coworking pour impulser le télétravail sur un espace géographiquement bien situé et bénéficiant d'une bonne qualité de vie.

Sur le plan environnemental, Cœur de Nacre est confrontée à plusieurs défis auxquels le territoire va devoir faire face, mais qui peuvent aussi apparaître comme des opportunités pour l'économie. Le premier est l'érosion du trait de côte et les risques de submersion marine qui menacent le littoral et peuvent par conséquent impacter l'activité touristique. Le second est le vieillissement du parc de logements, en particulier celui de l'après-guerre et des années 70, qui va nécessiter d'importants investissements de rénovation thermique et de façon plus large une requalification d'une partie du patrimoine bâti (habitat et bâtiments publics). Le troisième est la consommation de terres agricoles occasionnée par la périurbanisation qui incite, par

souci de préservation de ce capital à haut potentiel agronomique, à réfléchir à un mode de développement plus économique (à l'exemple des ZAC d'habitat en cours). Le quatrième est l'activité agricole dans les vastes étendues de plaine qui pourrait progressivement évoluer vers moins de cultures intensives et davantage de circuits courts pour alimenter le marché local dont la demande va inévitablement croître dans les années futures.

Enfin, au plan de l'organisation spatiale, les paysages se banalisent en raison de l'agriculture intensive et d'un développement pavillonnaire sans grandes qualités urbaines. Le territoire vit en partie autonome autour des pôles de Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-mer mais est dépendant de l'agglomération caennaise pour l'emploi et les équipements supérieurs. Il en résulte des difficultés en matière de déplacements : la traversée de Douvres, la coupure de la RD 404 et « l'entonnoir » que constitue la RD7, particulièrement au niveau du rond-point de « la Bijude », et au rond-point de la Côte de Nacre à l'entrée nord de l'agglomération de Caen.

Pour ces principaux motifs, les élus de Cœur de Nacre expriment leur volonté d'atteindre une croissance démographique plus forte afin de favoriser et stabiliser l'économie présente, d'adapter et d'optimiser l'utilisation des équipements, de maintenir les effectifs scolaires et de garantir un niveau suffisant de ressources pour les collectivités. Pour atteindre cet objectif démographique, Cœur de Nacre doit impérativement renforcer son attractivité territoriale en s'appuyant sur les nombreux atouts qui sont les siens et en résolvant les dysfonctionnements qui nuisent à son potentiel d'attraction.

En effet, aujourd'hui, dans une économie de réseaux, fortement tertiarisée et connectée, les choix de localisation pour les habitants et les activités sont larges : un territoire doit donc investir dans une politique d'image, de différenciation et valoriser ses qualités. Les territoires qui se pensaient autrefois uniquement comme lieux de production cherchent aujourd'hui à se vendre comme lieu de consommation ; ils tendent à développer une offre territoriale globale dont les cibles sont à la fois les entreprises, les habitants et les consommateurs de biens et de services. Ainsi, l'attractivité « naturelle » de Cœur de Nacre, celle qui a fait son succès dans les années antérieures, n'est désormais plus suffisante face à une concurrence territoriale accrue.

## 1. Projet de territoire

Conséquence, pour relever le défi de l'attractivité, les élus entendent promouvoir un projet de territoire organisé selon les trois grandes orientations suivantes :

- **Cœur de Nacre attractive ;**
- **Cœur de Nacre touristique ;**
- **Cœur de Nacre écoresponsable et solidaire.**

### CŒUR DE NACRE ATTRACTIVE

L'enjeu d'un retour à une croissance démographique plus forte a été identifié comme majeur face à la dégradation du solde migratoire et à la faible croissance naturelle que connaît le territoire, en raison en particulier d'un vieillissement marqué de la population. C'est pourquoi les élus se sont fixés comme objectif d'atteindre un taux moyen annuel de croissance de + 0,6 % par an au cours des prochaines années pour atteindre 25 500 habitants en 2025.

Pour atteindre cet objectif ambitieux mais réaliste, il est indispensable de simultanément :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire pour faire croître le solde migratoire positif (excès d'arrivées sur les départs du territoire) ;
- Accroître l'attractivité économique de Cœur de Nacre pour offrir des emplois susceptibles d'attirer de nouveaux habitants, tout en augmentant la richesse produite localement ;
- Maintenir un bon niveau d'accessibilité et de desserte, en particulier vers Caen, plateforme multimodale de l'ouest de la Normandie.

#### Renforcer l'attractivité résidentielle

##### Prévoir une offre adaptée de logements

Afin de renforcer la croissance démographique, il convient d'offrir un nombre suffisant de logements adaptés aux nouveaux ménages, en particulier les jeunes familles. Pour atteindre 25 500 habitants en 2025, les études ont montré que, en maintenant la proportion actuelle de résidences secondaires, la

Communauté de communes Cœur de Nacre doit produire 2 070 logements neufs entre 2017 et 2025, soit 230 par an en moyenne. Pour atteindre cet objectif quantitatif tout en maintenant les équilibres territoriaux, le projet de territoire se fixe les objectifs suivants :

- Polariser le développement de l'habitat sur les communes les plus équipées (Douvres et Courseulles) et veiller à une diversification de l'offre pour répondre à toutes les demandes ;
- Offrir des logements compatibles avec les aspirations (taille, configuration) et les moyens des familles ;
- Prévoir un rythme raisonnable mais suffisant de construction de logements neufs.



##### Offrir des équipements et des services de qualité

Pour attirer de nouveaux habitants permanents, notamment les jeunes ménages, il convient d'offrir à la population résidente des équipements et services de qualité. C'est pourquoi le projet de territoire entend :

- Maintenir un niveau d'équipement (y compris commercial), et de services de proximité et polariser les équipements et services les plus rares sur Douvres et Courseulles ;
- Développer une offre de loisirs culturels et sportifs pour les habitants permanents du territoire ;



- Garantir une offre de services adaptés et de qualité, et à des coûts raisonnables, en matière de garde de jeunes enfants, d'accueil périscolaire et d'activités sportives et culturelles pour les jeunes ;
- Promouvoir une offre d'éducation de qualité la plus large possible, en favorisant les initiatives dans les établissements tant publics que privés.



### Renforcer la qualité du cadre de vie

Les choix de localisation résidentielle des ménages reposent en partie sur les aménités qu'offre le territoire. C'est pourquoi, pour renforcer l'attractivité résidentielle, il convient d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable et sain. Dans cette optique, il est indispensable de :

- Proposer un cadre de vie agréable et sain et produire des espaces publics de qualité, aptes à favoriser le vivre ensemble ;
- planter prioritairement commerces, équipements et services dans les centres-bourgs et centres de villages.

### Accroître l'attractivité économique

Parce qu'il est de nature à accroître la richesse locale et à limiter la dépendance à l'agglomération caennaise en termes d'emplois, un développement économique endogène est plus que souhaitable. Ainsi, afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises et pour les actifs, il convient de :

- offrir un espace suffisant pour accueillir les entreprises tout en veillant à une consommation d'espace maîtrisée, à la qualité urbaine des Zones d'Activités Economiques et à leur niveau de service pour les entreprises et leurs salariés (restauration, garde d'enfants, conciergerie ...) ;
- connaître et soutenir les entreprises locales pour favoriser un développement endogène du territoire et promouvoir le développement local de l'économie présente, en particulier à Douvres et Courseulles : commerces, services, ... ;
- développer l'infrastructure à très haut débit et promouvoir l'usage des technologies numériques dans les entreprises ;

- expérimenter la mise en place de lieux d'innovation : espaces de coworking, tiers-lieux, ...
- utiliser la politique de transition énergétique mise en œuvre par la Communauté pour faire naître un écosystème local sur la rénovation énergétique et les énergies renouvelables (ENR) ;
- miser sur la « silver economy » en raison de l'attractivité avérée du territoire pour les seniors.



### Maintenir un bon niveau d'accessibilité et de desserte

Il est indispensable de bénéficier d'une desserte efficace et confortable pour être attractif tant au plans résidentiel, économique que touristique. En conséquence, Cœur de Nacre doit veiller à ne pas dégrader sa liaison avec Caen en favorisant de nouvelles pratiques de mobilités depuis ou vers l'extérieur de la Communauté. C'est pourquoi le projet de territoire se fixe les objectifs suivants :

- Veiller à ce que la croissance démographique impacte le moins possible la charge du réseau viaire d'entrée dans l'agglomération. Cela signifie que le nombre de véhicules utilisés quotidiennement pour les migrations pendulaires entre Cœur de Nacre et l'agglomération caennaise ne doit pas augmenter ou augmenter le plus faiblement possible;
- Aménager un pôle d'échange autour du rond-point du Nouveau Monde (P+R/Bus/covoiturage/vélo) pour faciliter le report modal ;
- Profiter du changement de gouvernance des Transports Collectifs interurbains, désormais compétence régionale, pour aménager le réseau au profit d'une meilleure desserte interne et de loisirs.
- Mieux organiser la mobilité des touristes pour éviter un afflux trop important de véhicules automobiles sur le littoral.



### CŒUR DE NACRE TOURISTIQUE

Parce qu'ils disposent d'aménités spécifiques et d'infrastructures dédiées à l'accueil, les territoires touristiques disposent d'atouts décisifs en termes d'attractivité. Ils renvoient en effet une image positive à leurs habitants : celle de vivre là où les autres viennent se détendre.

Car si Cœur de Nacre est objectivement touristique, l'image comme le produit sont vieillissants. Il convient de relancer cette activité, qui crée de la richesse et des emplois et constitue un atout d'attractivité pour la Communauté, en ciblant trois clientèles : internationale, francilienne et caennaise. C'est pourquoi le projet de territoire de Cœur de Nacre place le développement touristique au rang d'enjeu majeur. Les objectifs pour dynamiser cette activité à la fois vitale et emblématique de la Communauté de communes, sont les suivants :

- Améliorer la visibilité du territoire par la communication et une stratégie marketing, et renforcer l'attractivité par une politique événementielle pérenne ;
- Développer le e-tourisme en équipant le territoire de points d'accès Wifi ;
- Anticiper l'évolution des pratiques et adapter l'offre en permanence ;
- Garantir une offre d'hébergement touristique de qualité répondant aux attentes des clients potentiels ;
- Moderniser l'image de la côte, favoriser un accès visuel au littoral où cela est possible et recomposer et valoriser les passages de la plage au centre-bourg ;
- Développer les pratiques liées à la mer : nautisme, thalasso, ...
- Intégrer la démarche de classement des plages du Débarquement à l'UNESCO ;
- Relier les plages à l'arrière-pays pour valoriser ces espaces riches en patrimoine historique sous la forme d'un tourisme vert, dans le cadre d'un programme global de déplacements doux ;
- Construire une offre touristique intégrée autour de la pratique du vélo pour les cyclotouristes, les résidents secondaires et les habitants de la Plaine de Caen.



Bernières-sur-mer



Courseulles-sur-mer - ©Calvados tourisme



Musée Radar de Douvres-la-Délivrande



Musée Juno Beach de Courseulles - ©Calvados Tourisme

## CŒUR DE NACRE ECORESPONSABLE ET SOLIDAIRE

L'attractivité d'un territoire dépend de plus en plus de sa capacité à renvoyer une image de responsabilité face aux enjeux de transition qui caractérisent notre monde contemporain. La protection de l'environnement (eau, air, sol) et de la biodiversité, la promotion d'une agriculture plus durable, une certaine sobriété dans la consommation, en particulier d'énergie, et une attention particulière apportée à nos concitoyens les plus fragiles constituent désormais des déterminants importants dans le choix de localisation des ménages, en particulier les plus formés d'entre eux. Parce qu'ils sont facteurs d'attractivité, mais également parce qu'ils contribuent puissamment à la qualité de la vie et à la santé des habitants les objectifs suivants doivent être poursuivis simultanément :

- Cœur de Nacre, territoire actif de la transition énergétique, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de particules nocives pour la santé, mais aussi pour réduire la facture et la fracture énergétiques dont on pressent l'imminence ;
- Cœur de Nacre protège son environnement par une politique adaptée en matière de gestion des déchets, de protection de la ressource en eau souterraine ou de surface et de préservation de la biodiversité ;
- Concilier activité économique agricole, alimentation locale et respect de l'environnement pour offrir aux habitants une alimentation saine dans un espace sain, sans nier les contraintes et intérêts des professionnels de l'agriculture ;
- Protéger le littoral, incomparable atout du territoire, afin de pérenniser notamment son attractivité touristique et l'agrément qu'il y a pour les habitants de fréquenter le bord de mer ;
- Cœur de Nacre, territoire solidaire, parce que la solidarité favorise le vivre ensemble qui améliore les relations sociales et intergénérationnelles, permettant une vie quotidienne plus sûre, plus agréable et plus intéressante.

## Cœur de Nacre acteur engagé dans la transition énergétique

Au-delà de l'impératif moral que représente pour une collectivité le fait d'être proactive en matière de transition énergétique, il s'agit pour la Communauté de se doter d'une image positive qui peut avoir des conséquences appréciables en termes d'attractivité du territoire. C'est pourquoi dès 2015, les élus avaient souhaité que la Communauté soit labellisée « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV) et avait répondu favorablement à l'appel à projet régional « Territoire en transition énergétique ». La Communauté est depuis récemment (février 2018) l'un des 10 lauréats régionaux au projet « Territoires 100 % énergies renouvelables ». Il s'agit pour le territoire de tout mettre en œuvre pour produire en ENR 100 % de la consommation locale à horizon 2040, ce qui implique également d'être plus sobre en consommation. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, le projet de territoire vise à :

- Réduire les consommations d'énergies du territoire de la Communauté de - 24 GWh d'ici 2020 (baisse de 7 % par rapport à 2009) ;
- Accroître la production d'énergies renouvelables de + 57 GWh d'ici 2020 ;
- Réaliser des économies d'énergie : bâtiments publics, éclairage public, gestion des déchets sous une forme incitative ;
- Développer les énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque) ;
- Sensibiliser les familles à la transition énergétique : rénovation énergétique du bâti privé, éco-gestes, déplacements ;
- Mettre en place une politique pédagogique et incitative auprès des artisans locaux du secteur du bâtiment ;
- Développer des actions envers les industriels du territoire pour la réduction des consommations d'énergies et la production d'énergies renouvelables.

▪ Impulser et coordonner les actions favorisant la rénovation de l'habitat énergivore (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).



©Image Istock

### Cœur de Nacre protège son environnement

Sur le territoire de Cœur de Nacre, en dehors des rares espaces boisés et du littoral, la biodiversité se concentre dans les vallées des cours d'eau et dans les zones humides. Plus que dans d'autres espaces, la question de la biodiversité est donc indissociable de celle de l'eau, de sa disponibilité et de sa qualité.

Les cours d'eau constituent à l'évidence des continuités écologiques aquatiques, leurs ripisylves (boisements sur les berges) sont également très importants pour la circulation de la faune terrestre dès lors qu'elles sont continues. Ainsi, les fonds de vallées, au premier rang desquelles on trouve celles de la Mue et de la Seulles, forment-ils les principaux couloirs écologiques.

Par ailleurs, un territoire écoresponsable se doit de lutter contre les pollutions de toute nature et traiter efficacement les questions des déchets et des effluents domestiques ou industriels. Cet objectif de production d'un environnement à la fois riche et sain suppose de poursuivre les objectifs suivants :

- Protéger strictement les espaces faisant l'objet d'un périmètre administratif de sensibilité écologique ;
- Aménager les fonds de vallées dans le respect de la sensibilité écologique de ces milieux humides riches ;
- Aménager les espaces de manière à éviter les afflux d'eau et les inondations, notamment par une gestion raisonnée des bassins versants ;
- Conduire une politique globale de l'eau afin de préserver la qualité des eaux souterraines, de surface et littorales en lien avec les syndicats et les opérateurs compétents ;
- Mettre en place des dispositifs adaptés visant à réduire la production de déchets et à en recycler le plus possible ;
- En lien avec la politique de transition énergétique, lutter contre la pollution atmosphérique et les émissions de GES.



### Concilier activité économique agricole, alimentation locale et respect de l'environnement

Le territoire de Cœur de Nacre est reconnu pour la fertilité de ses terres agricoles. Celles-ci sont, à la faveur des politiques nationales de la seconde moitié du XXème siècle, support d'une agriculture intensive, très mécanisée, fortement consommatrice d'intrants chimiques et très productive. Cependant, face à une demande croissante de la société, mais aussi pour limiter les pollutions et les atteintes à la santé, il convient désormais, à côté de cette agriculture conventionnelle, d'en promouvoir une autre et de resserrer le lien entre citoyens et production de denrées alimentaires. C'est pourquoi le projet de territoire préconise les objectifs suivants :

- S'inscrire résolument dans le partenariat mis en place entre le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et la Chambre d'agriculture du Calvados en vue, notamment, de l'élaboration conjointe d'un Programme Alimentaire Territorial (PAT) ;
- Soutenir une agriculture sans intrants, en s'appuyant sur la forte tradition maraîchère locale, notamment via la restauration collective et des initiatives d'animation : marchés bio, évènements dédiés ... ;
- Faciliter le développement des circuits courts, encourager les initiatives citoyennes, en lien avec le monde agricole, y compris en faveur des publics démunis : jardins partagés, AMAP... ;
- Renforcer les actions existantes dans les écoles pour rétablir le lien citoyen / alimentation locale : jardins pédagogiques, sorties à la ferme ...



## Protéger le littoral, incomparable atout du territoire

Espace identitaire fort pour la Communauté et atout touristique majeur en raison des plages de sable fin qui le caractérise, le littoral de la Manche constitue un espace sensible soumis à de multiples pressions. En partie classé ZNIEFF de type 2, l'estran en particulier constitue un enjeu écologique évident, très sensible à la qualité de l'eau de mer, elle-même liée à la qualité des eaux de surface qui s'y déversent. Les politiques suivantes devront être menées :

- Engager une réflexion sur la prolifération des algues, tant amont (limitation des polluants) qu'aval (évacuation et traitement, transformation) ;
- Anticiper les effets du changement climatique, en particulier sur le trait de côte afin d'engager des actions préventives d'adaptation ;
- Aménager le littoral dans le respect de la sensibilité écologique de ce milieu particulier.



## Cœur de Nacre, territoire solidaire

La qualité de vie sur un territoire dépend aussi de la qualité et du caractère apaisé des relations sociales entre les habitants. Ainsi, pour favoriser le bien vivre ensemble, un territoire se doit d'être attentif à ses habitants les plus fragiles ou rencontrant des difficultés ponctuelles. La question de la solidarité doit donc être au cœur du projet de territoire, en particulier pour prévenir les situations les plus délicates. Pour développer cette approche solidaire, le projet de territoire poursuit les objectifs suivants :

- Accompagner le vieillissement de la population : adaptation, services à la personne, financement du CLIC ;
- Orienter et soutenir les aidants des personnes en situation de dépendance ;

- Apporter une aide matérielle et/ou technique aux personnes rencontrant des difficultés particulières, notamment en facilitant la mise à disposition de logements d'urgence sur le territoire ;
- Lutter contre la fracture numérique en ouvrant des lieux dédiés d'accès à internet (notamment pour l'accès aux services digitalisés) et en organisant l'accompagnement des habitants qui le souhaitent ;
- Apporter un soutien à la parentalité en organisant des actions destinées aux familles ;
- Développer des actions pédagogiques visant à lutter contre les addictions et à prévenir la délinquance ;
- Apporter une réponse adaptée aux problèmes rencontrés par certains adolescents et accompagner leur accès à une vie d'adulte autonome.
- Accompagner les entreprises dans leurs projets de recrutement et ainsi faciliter l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi grâce à la Cellule Emploi, et plus particulièrement des jeunes en lien avec la Mission Locale.



## 2. Charte d'aménagement : Les principes d'aménagement et de développement pour mettre en œuvre le projet de territoire de Cœur de Nacre

### S'appuyer sur un principe d'armature urbaine et littorale compatible avec le SCoT

*La volonté de maîtrise et d'accompagnement du développement du territoire passe par l'adoption du principe d'un maillage du territoire par une armature urbaine et, littorale. Cette armature, qui correspond à celle édictée par le SCoT Caen-Métropole, permet de définir les orientations de développement selon les communes, pour garantir une cohérence entre la croissance démographique, l'équipement des communes pour les habitants permanents, les touristes et les visiteurs, le développement économique et touristique tout en prenant en compte la préservation des terres agricoles et naturelles. Elle permet de décliner, au plus près de la réalité du territoire de Cœur de Nacre, les dispositions du SCoT et en particulier ses objectifs de polarisation et de maîtrise de l'étalement urbain.*

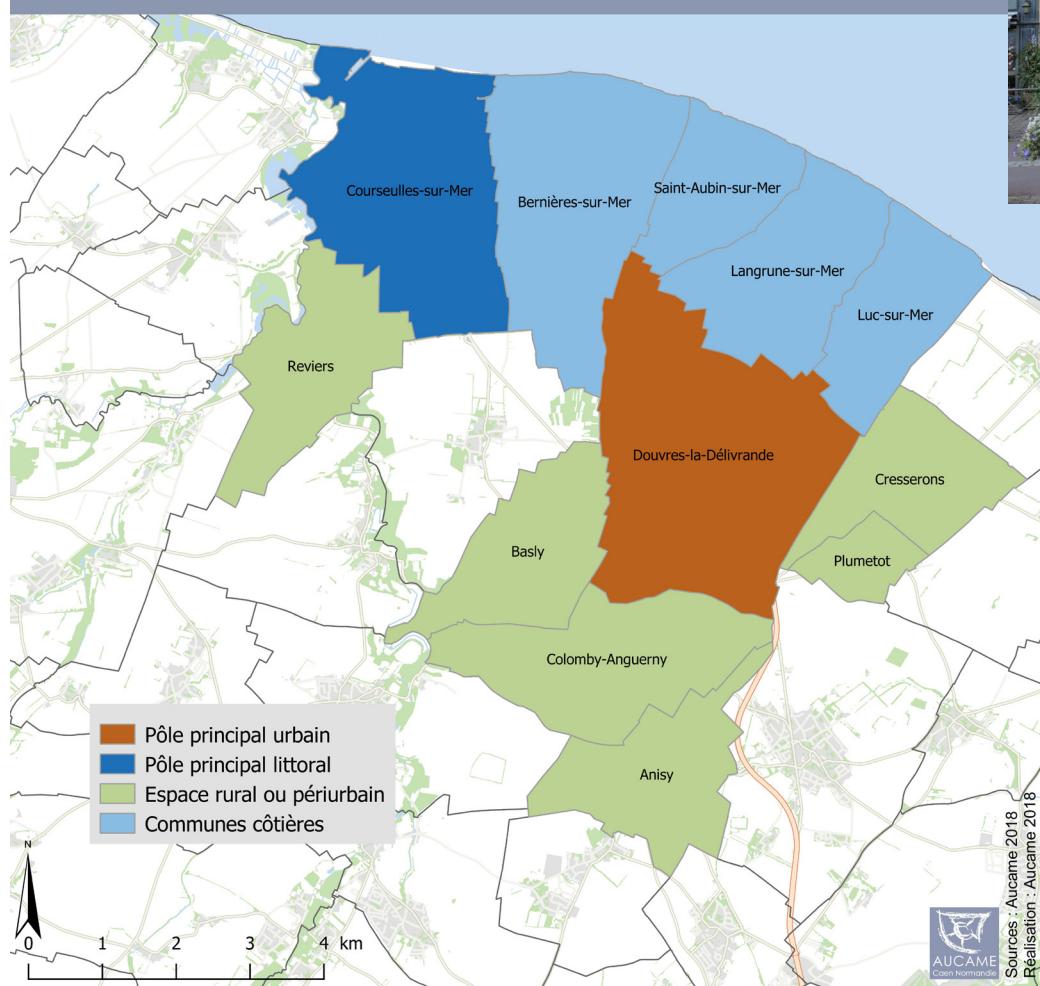
### Un pôle principal urbain : Douvres-la-Délivrande

Classée pôle principal dans le SCoT Caen-Métropole, Douvres-la-Délivrande est déjà la commune principale de la Communauté en termes de population et de services. Elle a vocation à accueillir une part importante de la croissance démographique de Cœur de Nacre, par du renouvellement urbain, d'une part, et par la création d'un nouveau secteur d'aménagement, d'autre part, selon un objectif de densité de 25 logements/ha. En tant que pôle principal, Douvres-la-Délivrande a vocation à accueillir les activités économiques, les services publics et les commerces dont le rayonnement dépasse le périmètre de la Communauté de communes. La commune est également le lieu privilégié pour accueillir les équipements uniques à rayonnement intercommunal.



Pharmacie Lesage, Douvres

#### Cœur de Nacre - Armature urbaine



### Un pôle principal littoral : Courseulles-sur-mer

Récemment entrée dans la Communauté de Communes et non couverte actuellement par le SCoT Caen-Métropole, Courseulles-sur-mer s'impose comme le pôle touristique principal de la Communauté. Elle a donc vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique de Cœur de Nacre, par du renouvellement urbain et par la création d'un nouveau secteur d'aménagement selon des objectifs de densité de 25 logements/ha. En tant que pôle principal littoral, Courseulles-sur-mer a vocation à accueillir les activités économiques liées à la mer et les commerces dont le rayonnement dépasse le bassin de chalandise communal ou de proximité et nécessaires à l'activité touristique du littoral. La commune est le lieu privilégié pour accueillir les équipements et hébergements touristiques d'ampleur communautaire.

### Quatre communes littorales



Les quatre communes de Saint Aubin-sur-mer, Bernières-sur-mer, Langrune-sur-mer et Luc-sur-mer bénéficient d'un niveau d'équipements et de services répondant aussi aux besoins de la clientèle touristique, bien au-delà de la seule population résidente. Ces communes ont vocation à maintenir le dynamisme de leur développement résidentiel et à accueillir des équipements et de l'hébergement touristiques proportionnés à leur taille, dans le respect des dispositions de la Loi littoral. Ces communes doivent privilégier le renouvellement urbain selon un objectif de densité de 20 logements/ha. Certaines communes pourront accueillir des équipements à vocation intercommunale nécessitant plusieurs annexes sur le territoire afin de bien mailler celui-ci.

### Six communes périurbaines

Les six communes d'Anisy, de Basly, Colomby-An-guerny, Cresserons, Plumetot et Reviers peuvent se développer de manière modérée selon les principes du SCoT Caen-Métropole pour les communes rurales ou périurbaines. Si un développement est possible, il doit être économe en espace et proportionné à leur taille actuelle, et selon un objectif de densité de 15 logements/ha. Les commerces et équipements ayant vocation à s'y implanter sont ceux nécessaires à leur propre population. Ils devront l'être dans les espaces déjà urbanisés. Cependant, certaines de ces communes pourront accueillir des équipements à vocation intercommunale nécessitant plusieurs annexes sur le territoire afin de bien mailler celui-ci.

### Protéger et mettre en valeur les sites et l'environnement

*Cœur de Nacre, territoire agricole et littoral fortement anthropisé, se caractérise par une relative rareté des espaces de nature. Ce sont finalement le bord de mer, les cours d'eau et leur vallée qui concentrent la biodiversité. Rares et plutôt réduits en taille, ces espaces n'en sont que plus précieux et méritent une attention renforcée qui ne doit toutefois pas obérer leur intégration dans la vie quotidienne du territoire.*

*S'il est des sites qui doivent être absolument protégés, c'est l'ensemble des espaces naturels et agricoles de Cœur de Nacre qui doit être aménagé avec discernement dans un souci permanent de conciliation entre préservation et usage raisonné. Mais il s'agit bien de garantir aux habitants comme aux touristes un environnement sain et agréable à regarder comme à parcourir.*

### Des sites à protéger absolument

Même si le territoire de la Communauté est finalement peu impacté par des normes fortes au titre de la préservation des espaces naturels, les quelques sites concernés doivent être impérativement protégés et leur accès public organisé avec discernement. Sont spécifiquement visés :

Au titre de la protection des espaces naturels et de la biodiversité :

- Le site remarquable des vallées de la Mue et de la Seulles en partie classées ZNIEFF (Types 1 ou 2) sur les communes de Basly, Colomby-Anguerny, Courseulles-sur-mer et Reviers ;

## 2. Charte d'aménagement

- La réserve naturelle des falaises du Cap Roman à Saint Aubin-sur-mer.

Au titre des dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine approuvée en juillet 2006 :

- La coupure d'urbanisation entre Luc-sur-mer et Lion-sur-mer ;
- La coupure d'urbanisation entre Courseulles-sur-mer et Bernières-sur-mer.

### Concilier protection et mises en valeurs des autres espaces naturels terrestres

Les vallées de la Seulles et de la Mue constituent les seules continuités écologiques d'importance. Leur gestion comme leur mise en valeur, notamment touristique, supposent un travail de coopération intercommunautaire dans le cadre de la mise en place de la « Trame Verte et Bleue » métropolitaine, notamment pour protéger les milieux humides et les ripisylves des cours d'eau.

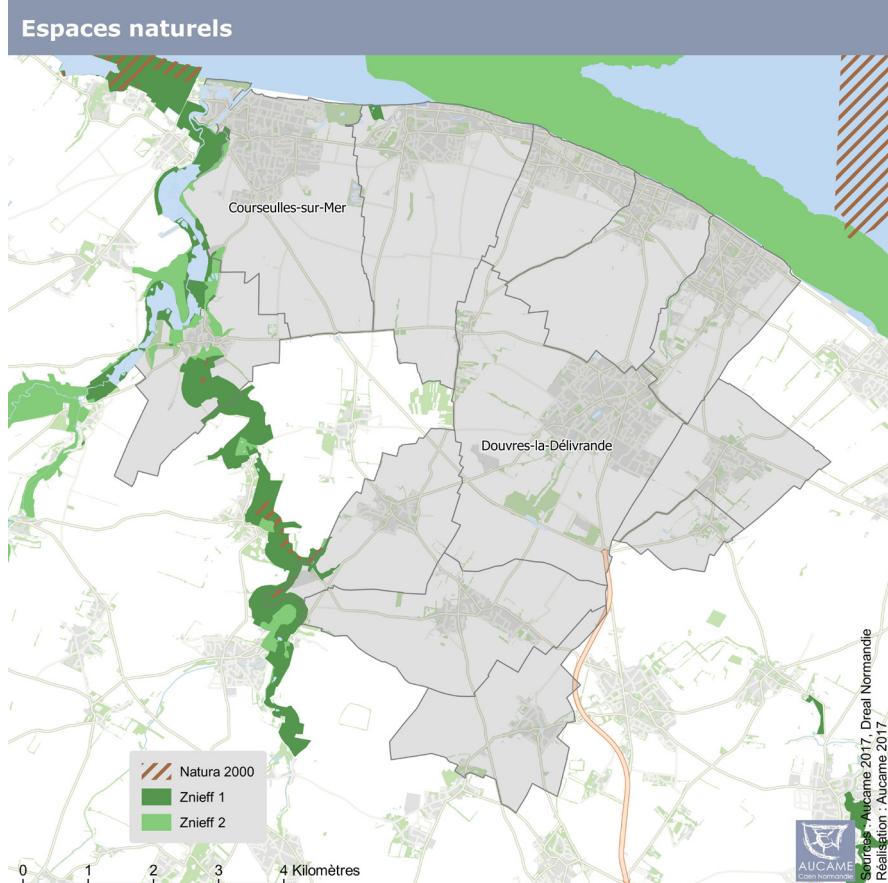
De même, les milieux humides du vallon de la Douvette / Capricieuse, sur les communes de Douvres et Luc, doivent être préservés dans le cadre d'un aménagement qualitatif autour de la piste cyclable.

Une attention particulière doit être portée aux zones potentiellement inondables, soit par remontée de nappe (Saint Aubin et Bernières), soit par débordement de cours d'eau (Courseulles et Reviers). Il s'agit en effet souvent de zones humides permanentes ou temporaires qui accueillent une grande richesse écologique. Toute urbanisation doit y être proscrite et les éventuels aménagements qui pourraient y être faits doivent être le plus léger possible.

Les rares espaces naturels terrestres du reste du territoire doivent faire l'objet d'une attention renforcée, notamment l'espace boisé au sud de Douvres.

#### PROJET :

Préservation et mise en valeur de la Seulles : projet « *Seulles tous ensemble* » avec le Conservatoire des espaces naturels.



### Le littoral : un enjeu environnemental en soi

Le littoral et notamment l'estran constituent un enjeu écologique évident. Il s'agit pourtant d'un espace soumis à de multiples pressions : tourisme balnéaire, loisirs sportifs, pêche en mer et pêche à pied, ... Pourtant, le littoral en général et l'estran en particulier, jouent un rôle essentiel pour nombreux d'espèces animales et végétales dont il est souvent le lieu de reproduction. Cet espace est très sensible à toutes les variations du milieu : niveau de la mer, qualité bactériologique, salinité et acidité des eaux, etc. Ainsi, tout aménagement du littoral doit faire l'objet d'une analyse de son impact sur le fonctionnement écologique du milieu marin. S'il n'est pas question de protection forte, il est question d'aménagement raisonnable et respectueux.

Liée à la qualité des eaux de ruissellement, la question de la prolifération des algues doit faire l'objet d'une réflexion tant amont (limitation des polluants) qu'aval (évacuation et traitement). De même, la gestion de la quantité de sable sur les plages doit faire l'objet d'une gestion concertée afin d'harmoniser le moment et les niveaux de recharge.

Enfin, en raison du changement climatique, les effets sur le trait de côte doivent être anticipés : érosion (falaises à Luc, Langrune et Saint Aubin), risque de submersion marine à Bernières et Courseulles.

### L'eau : une qualité à surveiller

En raison d'une forte capacité des sols du territoire à capter l'eau, ceux-ci sont très sensibles aux polluants. L'utilisation, depuis plus de 50 ans d'engrais agricoles et de pesticides a des effets sur la qualité de l'eau (nitrates) et potentiellement sur la santé des habitants. En effet, sur une grande partie du territoire, les taux de nitrates et de pesticide s'approchent régulièrement des seuils maxima autorisés. Ces caractéristiques physico-biologiques affectent la qualité des eaux littorales auxquelles la biodiversité marine est très sensible, de même que l'activité balnéaire.

Même si la profession agricole a engagé des actions vigoureuses pour un usage raisonnable des intrants chimiques, la politique de l'eau constitue un enjeu majeur pour Cœur de Nacre, car de sa quantité comme de sa qualité dépendent les capacités de développement du territoire.

Dans cette optique, les périmètres de protection des captages d'eau potable encore en service devront être protégés et faire l'objet de mesures agro-environnementales adaptées. De même, des aménagements des bassins versants devront être envisagés pour éviter l'érosion des sols et de possibles inondations.

#### PROJET :

Engagement des travaux de lutte contre les inondations à la suite d'études hydrauliques menées sur les bassins versants à Colomby-Anguerny, Cresserons, Plumetot et Anisy.



### Les terres agricoles : un capital à préserver pour permettre l'évolution de l'agriculture

D'une fertilité reconnue, les terres agricoles, qui occupent la majeure partie du territoire communautaire, ont été régulièrement consommées par l'extension urbaine, très largement constituée de lotissements pavillonnaires peu denses. Cette consommation doit être réduite car elle obère désormais la capacité productive de l'agriculture, les rendements à l'hectare atteignant des maxima.



Terre agricole, Saint-Aubin-sur-mer

De plus, l'agriculture a engagé un mouvement certes lent, mais probablement inéluctable de modification de son modèle économique productiviste dont les limites apparaissent tant en termes de productivité (appauprissement des sols) qu'en termes environnementaux (dégradation de la qualité de l'eau, effets probables sur la santé humaine, etc.).

Une politique d'aménagement responsable se doit donc, en partenariat avec la profession agricole, de :

- Protéger les terres agricoles d'une urbanisation non maîtrisée en limitant fortement le mitage et en accompagnant la polarité et la densité;
- Sanctuariser à long terme des espaces pour l'activité agricole afin de donner une réelle visibilité aux investissements des professionnels en maintenant la coupure d'urbanisation arrière littoral inscrite dans la charte de 2009 ;
- Organiser une cohabitation harmonieuse entre l'agriculture et les autres pratiques du territoire (zones de contact entre zones urbaines et agricoles) ;
- Promouvoir une agriculture respectueuse des ressources naturelles vitales (eau, air, sol et biodiversité) en s'appuyant sur la tradition maraîchère de Cœur de Nacre, et en la faisant évoluer dans ses pratiques ;

- Rapprocher les producteurs des consommateurs, promouvoir les productions locales, en particulier dans la restauration collective, les circuits de proximité et les aliments de saison.

### Qualifier les paysages naturels et littoraux

*Les paysages naturels de Cœur de Nacre sont très marqués par les espaces agricoles « d'openfield », typique d'une agriculture mécanisée et intensive. Les linéaires de haies sont assez faibles mais encore présents. Les espaces boisés, en dehors des vallées des cours d'eau, sont rares. Il en résulte un paysage où le moindre élément bâti est très visible, d'autant plus s'il atteint une certaine hauteur. C'est pourquoi le double clocher de la Basilique de Douvres et les clochers des communes de la côte constituent autant de repères identitaires. Au cours de l'histoire, l'urbanisation de Cœur de Nacre a connu finalement quatre grandes phases qui correspondent à quatre types de paysages urbains :*

- *Le développement des villages agricoles, avec un bâti caractéristique de grandes fermes et de petites maisons d'ouvriers agricoles dans les bourgs et villages ;*
- *L'apparition, au XVIIIème siècle, de manoirs de plaisance des riches caennais, généralement à proximité des villages, et noyés dans un parc arboré ;*
- *La création, à la faveur du développement des bains de mer dès le milieu du XIXème siècle, des stations balnéaires avec leur urbanisme (lotissements) orientés vers la mer et leurs architectures spécifiques ;*
- *Enfin, à partir de la fin des années 60 et avec une accélération dans les années 80, le développement des lotissements pavillonnaires périurbains.*



Colomby-Anguerny

## Les paysages de la plaine : une identité à retrouver

La dernière phase d'urbanisation, en raison de la configuration du territoire, est aujourd'hui la plus visible dans les paysages de la plaine. D'une grande banalité architecturale, ces lotissements sont d'autant plus visibles que les maisons sont de couleur claire et qu'alternent, sans vraie logique, toit d'ardoises et toits de tuiles. Alors que le bâti rural ancien de Cœur de Nacre est remarquable, ces extensions récentes nuisent à la qualité des paysages ruraux. C'est pourquoi il est préconisé de reconstituer autour des villages de la plaine, comme c'était le cas auparavant, une « frange verte ».

Ce principe de « frange verte » autour des villages permet d'atteindre plusieurs objectifs :

- Marquer les limites de l'urbanisation des bourgs et limiter la banalisation des paysages induit par le développement pavillonnaire ;
- Offrir aux habitants un espace de respiration de proximité ;
- Limiter les conflits d'usages liés à la proximité immédiate entre l'agriculture et l'habitat.

Ces franges villageoises peuvent accueillir des espaces boisés, des parcs, des jardins potagers, de l'agriculture maraîchère ou des équipements de loisirs. Ils permettent l'implantation de chemins pédestres et cyclables.



## Les paysages de la côte : un potentiel à valoriser

L'urbanisme et les architectures balnéaires de la côte constituent un indéniable atout touristique pour Cœur de Nacre, même si le bâti datant des années 60-70 apparaît moins qualitatif. Les ensembles architecturaux que constitue notamment le bâti le long de la digue de Saint Aubin, ou dans une moindre mesure de celle de Luc méritent d'être mis en valeur.

Mais au-delà du bâti, ce sont bien les promenades sur les digues qui fondent l'image des paysages de la Côte de Nacre, espace presque totalement urbanisé. Or aujourd'hui ces promenades, qui pourtant se succèdent, mériteraient de présenter un visage homogène qui pourrait fonder une identité claire pour la Côte.

Il convient donc d'engager une politique de requalification active du front de mer qui passe par un aménagement coordonné des espaces publics et par une politique incitative d'entretien du bâti (généralement privé).



### PROJETS :

Reconstruction de l'ensemble immobilier commercial et réaménagement de la Place du Petit Enfer, en front de mer, à Luc-sur-mer ;

Réhabilitation de la Place du 6 juin à Langrune-sur-mer, en front de mer.

## 2. Charte d'aménagement

### Insérer harmonieusement les dispositifs d'énergies renouvelables

Cœur de Nacre est une Communauté très active dans la transition énergétique. Au-delà du projet de parc éolien offshore de Courseulles-sur-mer, son objectif de 100 % d'énergies renouvelables à horizon 2040 implique nécessairement de mettre en place des installations destinées à produire des énergies dites vertes (solaire, éolien, biomasse, ...). Ces installations sont souvent jugées inesthétiques, voire parfois rejetées s'il s'agit d'éoliennes.

Pourtant, correctement conçus et dessinés, ces dispositifs peuvent s'insérer dans le paysage et être acceptés socialement dès lors que :

- une étude paysagère sérieuse est diligentée en amont de chaque programme ;
- une concertation est menée avec les citoyens dès l'origine du projet.

#### PROJETS :

Mise en place de panneaux solaires sur les bâtiments communautaires (Aquanacre à Douvres) ;

Production d'énergie renouvelable sur des bâtiments publics (gymnase et halle des sports) à Douvres.

Par éolien en mer au large de Courseulles-sur-mer (75 éoliennes pour une production totale de 450 MW).

### Promouvoir une politique de l'habitat ambitieuse mais raisonnée

*Il convient de rappeler que les élus ont fixé comme objectif d'atteindre un taux moyen annuel de croissance de + 0,6 % par an au cours des années qui viennent pour atteindre **25 500 habitants en 2025**.*

*En maintenant la proportion actuelle de résidences secondaires (34 %), la Communauté de communes Cœur de Nacre doit produire 2 070 logements neufs entre 2017 et 2025, soit **230 par an** en moyenne.*

### Une répartition de la construction neuve polarisée et équilibrée

Afin de maintenir les grands équilibres sur le territoire de Cœur de Nacre et de respecter l'objectif de polarisation inscrit au SCoT Caen-Métropole, une répartition de la construction neuve par type d'espace de l'armature urbaine a été définie par les élus. Cette répartition prévoit que les deux pôles de Douvres-la-Délivrande (38 %) et Courseulles-sur-mer (25 %) accueilleront, à eux deux, près de deux tiers de la production totale prévue (63 %).

Les objectifs figurant dans le tableau ci-dessus sont compatibles avec les dispositions du SCoT Caen-Métropole et en particulier avec les enveloppes foncières allouées aux communes de l'espace périurbain et rural. Toutefois, pour limiter la consommation d'espace agricole et parce que leur tissu urbain se prête mieux au renouvellement urbain qui est toutefois plus difficile à programmer, le rythme de production de logements neufs devrait légèrement diminuer sur la Côte de Nacre (hors le pôle principal Courseulles).

### Objectifs et répartition de la construction de logements neufs par secteur

| Secteur                      | Répartition construction | Logements à construire | Rythme annuel | Rappel rythme 2009-2015 | Effort annuel supplémentaire |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Côte</b>                  | 25,0%                    | 518                    | 58            | 60                      | -3                           |
| <b>Douvres-la-Délivrande</b> | 38,0%                    | 787                    | 87            | 20                      | 67                           |
| <b>Courseulles-sur-mer</b>   | 25,0%                    | 518                    | 58            | 34                      | 24                           |
| <b>Villages de la plaine</b> | 12,0%                    | 248                    | 28            | 12                      | 16                           |
| <b>Total</b>                 | <b>100,0%</b>            | <b>2070</b>            | <b>230</b>    | <b>126</b>              | <b>104</b>                   |

Les objectifs fixés par les élus permettent une croissance des villages de la plaine compatible avec les enveloppes foncières fixées par le SCoT. Cependant, la période 2017-2025 devra être celle d'une mutation dans la manière de produire du logement, afin de donner un réel coup de frein à la consommation d'espaces agricoles, au-delà de 2025.



### De nouvelles formes urbaines pour une offre diversifiée et une moindre consommation d'espace

La réalisation de la totalité des deux projets de nouveaux quartiers des « Hauts prés » à Douvres-la-Délivrande et « Saint Ursin » à Courseulles-sur-mer est essentielle à la mise en œuvre du volet « habitat » de la présente Charte d'aménagement. Ils représentent à eux deux sensiblement les deux tiers de la production prévue de logements neufs. Leur localisation dans les deux pôles principaux de Cœur de Nacre, c'est-à-dire à proximité immédiate des services et des équipements, et leur densité (25 logements par hectare) constituent la traduction sur le territoire des deux principes de polarisation et de moindre étalement urbain portés par le SCoT Caen-Métropole.

#### Objectifs de densité de la construction de logements neufs par secteur

| Secteur               | Densité minimale en logements / ha |
|-----------------------|------------------------------------|
| Côte                  | 20                                 |
| Douvres-la-Délivrande | 25                                 |
| Courseulles-sur-mer   | 25                                 |
| Villages de la plaine | 15                                 |

La construction de 2 070 logements à horizon 2025 suppose la consommation de 80 à 100 hectares d'espaces agricoles. Cette extension urbaine, compatible avec les dispositions du SCoT Caen-Métropole, est encore importante. Il conviendra donc dans les années à venir, d'être encore plus économique en matière de consommation foncière des espaces agricoles. Dans cette optique, les élus de Cœur de Nacre ont souhaité maintenir les normes de densité définies dans la charte d'aménagement de 2009.

Pour respecter ces règles de densité, il est nécessaire de concevoir différemment les nouvelles opérations d'habitat. Celles-ci devront désormais promouvoir de nouvelles formes urbaines, au-delà du seul lot libre qui caractérisait la plupart des lotissements jusqu'à une date récente. L'introduction d'habitat intermédiaire, voire de petits immeubles collectifs sous la forme de « grandes maisons » sont des solutions qui permettent à la fois une plus forte densité et la création de quartiers plus mixtes par l'apport de logements plus abordables, en accession à la propriété comme en location.

Les deux projets de ZAC des Hauts Prés à Douvres-la-Délivrande et Saint Ursin à Courseulles-sur-mer constituent aujourd'hui de bons exemples de cette nouvelle conception durable de quartiers d'habitat.

## 2. Charte d'aménagement

À côté de l'inévitable consommation d'espace, il convient, partout où c'est possible, de privilégier les opérations en tissu urbain existant, soit par comblement de « dents creuses », soit par renouvellement urbain (démolition et reconstruction plus dense). Des exemples à Douvres, Courseulles et sur les communes de la Côte montrent que de telles opérations, si elles ne sont pas faciles à monter, sont possibles, viables économiquement et propices à la redynamisation des espaces centraux des villes.

Toutefois, l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) va rendre inconstructible une partie des espaces urbanisés et densifiables de certaines communes côtières. Il est donc légitime que les communes concernées soient en capacité d'urbaniser des secteurs non couverts par le PPRL pour répondre à leurs besoins de développement.

Dans les autres espaces urbanisés, une recherche systématique de terrains vacants ou mutables doit montrer que le potentiel foncier des tissus urbains existants est loin d'être mineur. Intelligemment mobilisé, il permettrait d'accroître le parc de

logements sans consommation d'espace et sans investissement supplémentaire dans les réseaux et équipements. En effet, en raison de la baisse régulière de la taille des ménages, les réseaux sont aujourd'hui surdimensionnés par rapport à la population résidente.



Source : [vertlatitude.com](http://vertlatitude.com)

### PROJETS :

**ZAC des hauts Prés (31,5 ha.) à Douvres-la-Délivrande : environ 700 logements entre 2018 et 2030 ;**

**ZAC Saint Ursin à Courseulles-sur-mer (31,2 ha dont un parc de 4,5 ha) environ 760 logements entre 2019 et 2034.**

### Parc Saint-Ursin à Courseulles-sur-mer



Source : SHEMA

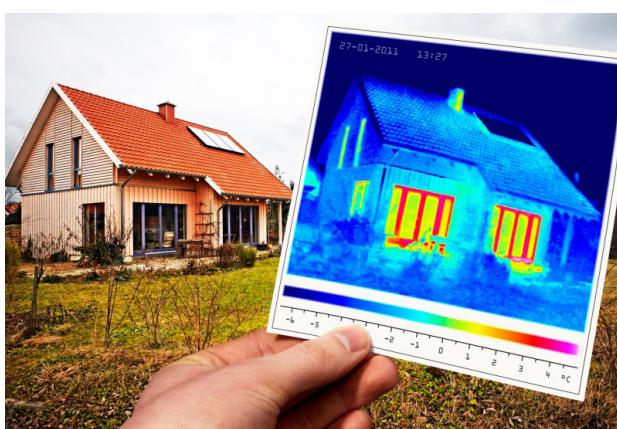


### L'enjeu de la requalification, notamment thermique, du parc existant

A l'échelle de la Cœur de Nacre, on compte environ 2 350 logements construits avant la seconde guerre mondiale. Parmi ceux-ci, en particulier dans les centres des bourgs et villes, on observe une réelle déqualification qui se traduit par une augmentation de la vacance et par une paupérisation des habitants. Le problème ne paraît encore ni très grave, ni très développé. Il convient cependant d'être vigilant et d'éviter que le phénomène ne prenne de l'ampleur. Des études complémentaires devraient être engagées pour déterminer précisément la nature et la localisation des logements concernés afin, le cas échéant, de définir une stratégie.

D'autre part, la maîtrise de la consommation d'énergie dans le logement constitue un enjeu majeur dans les politiques de transition énergétique. Dans un souci d'efficacité, l'effort doit porter sur les constructions neuves mais surtout sur les bâtiments existants, qui constituent le principal gisement de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Il apparaît aujourd'hui que le parc le plus énergivore est celui construit avant 1974, date de l'instauration par l'Etat de la première réglementation thermique. Cependant on estime que cette réglementation n'a été pleinement appliquée qu'à partir du début des années 1980.

Au sein du parc construit avant 1980, les logements construits après-guerre sont réputés moins performants que ceux construits avant-guerre puisqu'à partir de cette date, l'utilisation de matériaux de moindre qualité énergétique s'est généralisée. C'est donc le parc de logements construit entre 1946 et 1982 qui constitue le cœur de cible d'une politique de rénovation thermique. Durant cette période, sur Cœur de Nacre, environ 7 150 logements ont été construits, dont près de 3 600 résidences secondaires.



La rénovation thermique du parc de résidences secondaires est particulièrement difficile à conduire parce que ces logements sont pour partie en copropriété, mais aussi et surtout parce que les propriétaires sont peu motivés pour investir dans la rénovation thermique de logements essentiellement occupés à la belle saison.

Restent donc de l'ordre de 3 550 résidences principales, bâties entre 1946 et 1982. Ce sont ces logements qui doivent faire l'objet d'une action prioritaire. Cependant, seules des études complémentaires permettront de définir précisément ce parc : localisation, part de l'individuel et du collectif, statut d'occupation. Cette définition est nécessaire car les travaux de rénovation sont assez différents selon le type de bâti et plus ou moins faciles à engager selon le statut juridique (copropriété ou pas) et le statut de l'occupant (locataire ou propriétaire).

#### PROJET :

Rénovation thermique de la pépinière d'entreprises « Le transfo » à Douvres-la-Délivrande.



©www.coeurdenacre.fr

### Dynamiser le développement économique endogène

*Même si les activités agricoles et touristiques y sont très présentes, le profil économique de Cœur de Nacre est très largement périurbain. La Communauté est en effet dépendante de l'agglomération caennaise au plan économique et pour l'emploi de nombre de ses actifs (58 % en 2016), même si un nombre important de personnes viennent également, dans l'autre sens, travailler sur le territoire. L'activité économique de la Communauté se caractérise par une très forte proportion de TPE et PME (96 % des entreprises comptent moins de 10 salariés). Elle est marquée par les activités présentes (liées à la présence d'habitants et de touristes). Les activités productives n'occupent que 20 % des salariés du territoire. En outre 74 % des emplois sont localisés en dehors des zones d'activités économiques qui accueillent une majorité d'établissements qui pourraient être situés dans les tissus urbains, car compatibles avec l'habitat.*

*Parce qu'il est de nature à accroître la richesse locale et à limiter la dépendance à l'agglomération caennaise en termes d'emplois, un développement économique endogène est plus que souhaitable. Il doit être cependant conduit dans le respect des espaces, en veillant à une répartition équilibrée de l'emploi. Il doit également anticiper, dans un mode en transition, sur les attentes futures des entreprises comme des consommateurs.*

### Considérer l'agriculture comme une activité économique à part entière

L'agriculture représente une réelle richesse du territoire de Cœur de Nacre. Pour que cette activité économique se poursuive dans de bonnes conditions, il convient de limiter la consommation de terres agricoles par l'urbanisation, au-delà des projets d'urbanisation des pôles principaux et du comblement des "dents creuses" en encadrant le développement communal, en favorisant la densification des bourgs et en marquant dans le paysage les limites de ceux-ci. Il faut aussi veiller à ne pas fractionner les terres agricoles, rendant plus difficile leur exploitation.

A côté de l'agriculture industrielle de la Plaine de Caen, il est possible de développer autour des espaces urbanisés une agriculture de proximité, de type maraîchage, petit élevage, pépinière, arbres fruitiers en s'appuyant sur une tradition locale ancienne. Ce type d'agriculture, complémentaire

à la grande culture, génère des retombées locales plus importantes et supporte mieux la proximité avec l'urbanisation. Par une politique d'achat local, notamment pour les cantines, ou l'installation des marchés de producteurs locaux, la collectivité peut favoriser de telles implantations.



Maraîchage, Douvres

### Offrir aux entreprises un espace équipé suffisant et des services pour leurs salariés

Le potentiel économique repose en partie sur la capacité d'un territoire à offrir suffisamment d'espace pour accueillir les entreprises. En effet, les zones d'activités économiques (ZAE) constituent un facteur d'attractivité et un moteur du développement économique incontestable, même si elles ne sont pas les seuls lieux d'implantation des entreprises, particulièrement dans un territoire comme Cœur de Nacre.

L'aménagement d'une zone d'activités économiques suppose d'étudier le marché et de connaître les typologies d'activités susceptibles de s'implanter in fine. Cela permet de commercialiser des parcelles avec des tailles en fonction de l'activité principale envisagée. La réflexion doit être faite également sur la taille de la voirie.

Cependant, si l'offre foncière est un critère majeur pour attirer de nouveaux investisseurs, la qualité de l'accessibilité, qu'elle soit routière pour les marchandises et une partie des salariés, en transports collectifs ou en modes doux pour une autre partie, participe à la promotion d'une zone et d'un territoire. Les entreprises sont également aujourd'hui sensibles à l'esthétique générale de la zone qui participe à leur image. Elles veulent aussi de plus en plus avoir accès à de nombreux services comme des espaces de restauration ou encore des crèches.

Les mutations économiques à l'œuvre vont impacter le modèle de la zone d'activités actuelle. Les entreprises devront pouvoir s'adapter rapidement aux mutations économiques. Leur immobilier comme leur foncier devront être conçus pour permettre ces adaptations, par exemple entre espaces de production et espaces de conception ou de gestion. Il faudra également que les ZAE soient configurées pour accueillir les nouvelles formes de travail, en intégrant des espaces de coworking, ainsi que des lieux créatifs à des fins d'innovation.

Par ailleurs, l'économie circulaire doit être également intégrée dans ces zones d'activités de demain. Il faudra concevoir des ZAE où les entreprises seront interdépendantes en termes d'écologie industrielle afin d'avoir une meilleure gestion des nuisances.



Propulseur d'entreprises

Enfin, dans un souci d'économie d'espace, il conviendra de réserver ce type de zones aux entreprises qui ne peuvent objectivement pas cohabiter, en raison des nuisances qu'elles génèrent, avec d'autres fonctions urbaines, et notamment l'habitat. L'aménagement de ZAE doit s'accompagner d'une stratégie visant à offrir aux activités compatibles avec l'habitat des localisations plus urbaines, voire en centre-ville lorsque c'est possible.

### PROJETS :

Requalification de la ZAE de la Fossette à Douvres et extension de celle-ci sous la forme d'une ZAC communautaire ;

Extension de la pépinière d'entreprises « Le transfo » implantée dans la Fossette, aujourd'hui saturée, et possible création d'ateliers-relais/hôtel d'entreprises

### Extension de la zone d'activités de la Fossette



Activités tertiaires et de services

20 000 m<sup>2</sup>

Activités artisanales

62 000 m<sup>2</sup>

Activités artisanales et industrielles

81 000 m<sup>2</sup>

Source : [www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr)

## 2. Charte d'aménagement

### Redynamiser économiquement les centres-villes

Les centres villes des deux pôles et des communes de la côte ont tous en commun d'être porteur d'identité et d'être le lieu que les habitants partagent, celui où spontanément ils se retrouvent pour les évènements majeurs de la vie locale.

Cependant, les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois inquiétantes, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population. Il est vrai qu'au cours de ces dernières années, les politiques publiques d'aménagement n'ont pas forcément été très favorables aux espaces centraux : croissance du commerce périphérique, fort développement des lotissements pavillonnaires, déplacement de services et d'équipements vers les espaces les mieux desservis par l'automobile.

Pourtant, les centres de ces petites villes, marqués par le temps long et un patrimoine bâti souvent de qualité, offrent naturellement une convivialité que les espaces urbains plus récents peinent à atteindre. Leur redynamisation constitue désormais un enjeu de qualité de la vie pour toute la Communauté.



Place Lésage, Douvres - ©Ouest-France

L'expérience récente de la construction d'un bâtiment contemporain dédié au commerce et aux activités au centre de Douvres-la-Délivrande prouve qu'il est possible d'introduire de l'emploi en cœur de bourg. La présence de ces emplois dynamise les activités de restauration et le commerce, rendant le centre plus attractif. Ce type de cercle vertueux doit être appliqué dans les principaux centres villes, c'est pourquoi les objectifs suivants doivent être poursuivis :

- Favoriser l'implantation des commerces dans les centres ;

- Construire de nouveaux logements dans les centres, ou à proximité immédiate, pour donner une chalandise primaire aux commerces ;
- Favoriser l'arrivée de nouveaux emplois et éviter le départ des activités et des emplois vers la périphérie (services publics, professions de santé, libérales, ...) en offrant au centre un immobilier adapté et aux normes ;
- Penser à la proximité ou à la facilité d'accès au centre lors de l'implantation de tout nouvel équipement public ; Apporter un soin particulier à l'aménagement des espaces publics et ramener la place de l'automobile à de plus justes proportions ;
- Organiser régulièrement des évènements qui incitent les habitants à fréquenter le centre.

### PROJETS :

Aménagement des espaces publics de la Place des Marronniers et abords de la Mairie et du siège de Cœur de Nacre à Douvres-la-Délivrande ;



Projet Place des Marronniers, Douvres - ©SCP Guimard-Pierrot

Restructuration de la Place du marché à Courseulles-sur-mer.

### Etablir un juste équilibre entre commerce de centralité et commerce périphérique

Cœur de Nacre compte six communes dotées d'au moins un pôle commercial. Parmi celles-ci, cinq disposent d'au moins un commerce de plus de 300 m<sup>2</sup>. Au total, le territoire compte une vingtaine de magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> dont deux hypermarchés, deux supermarchés et trois « hard discounteurs ». Sur la totalité de la Communauté, la surface totale des magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> est proche de 25 000 m<sup>2</sup>. Les deux pôles de Douvres et Courseulles concentrent cette offre ; environ 8 000 m<sup>2</sup> chacun. L'évasion moyenne est de l'ordre de 30 %, presque nulle pour l'alimentaire, elle atteint 65 % pour l'équipement de la personne et de la maison.

Même si le commerce de cœur de ville ou de cœur de bourg doit être privilégié, une offre périphérique est utile pour limiter l'évasion commerciale vers les grands centres commerciaux de l'agglomération caennaise et capter au plus près les dépenses des touristes et résidents secondaires. La présence d'une offre suffisante sur le territoire de la Communauté permettrait en outre de limiter les déplacements, généralement automobiles, vers Caen, contribuant ainsi à limiter la circulation sur la RD 7 pour ce motif et donc à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Dans cette optique, développer une offre nouvelle non alimentaire, bien calibrée, et plutôt tournée vers l'équipement de la personne et l'équipement de la maison, voire vers les produits « culture, loisirs » paraît parfaitement envisageable. C'est d'ailleurs le sens de l'enveloppe de 8 800 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire allouée à la localisation préférentielle « Douvres-la-Délivrande » dans le cadre de la modification du SCoT sur ce sujet approuvée en 2016. Une enveloppe complémentaire sera nécessairement à obtenir auprès de Caen-Métropole afin de permettre un développement commercial, complémentaire à celui de Douvres, sur la commune de Courseulles. En effet, la commune de Courseulles n'a pas pu être prise en compte dans le cadre de la répartition des enveloppes commerciales, puisqu'elle ne faisait pas partie de ce SCoT. A ce titre, en application des principes issus de la modification du volet commercial du SCoT Caen-Métropole en faveur des pôles principaux littoraux, Courseulles-sur-mer a vocation, par parallélisme avec celle dévolue à Ouistreham, à obtenir une enveloppe de surfaces de vente additionnelles allouées de 4 000 m<sup>2</sup>.

### PROJETS :

Extension et reconfiguration de l'hypermarché « Hyper U » à Douvres-la-Délivrande ;

Création d'un pôle commercial de moyennes surfaces à proximité d'Hyper U, sur la commune de Langrune-sur-mer ;

Développement commercial sur Courseulles autour du Carrefour Market, dans le cadre d'une enveloppe commerciale complémentaire à obtenir auprès de Caen-Métropole.



Carrefour Market, Courseulles-sur-mer - ©DR

### Faire de la politique de transition énergétique un outil de développement économique

Au-delà de l'évident enjeu écologique, la rénovation énergétique de l'habitat pourrait constituer un outil puissant de lutte contre la précarité énergétique, de réduction des charges qui pèsent sur les ménages et de création d'emplois locaux non délocalisables. C'est pourquoi, en se donnant des objectifs ambitieux en termes de rénovation du parc de logements existants, Cœur de Nacre pourrait faire naître un véritable écosystème spécialisé.

En effet, selon les services de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah), le coût de la rénovation thermique d'un logement varie, selon les configurations, entre 20 000 € et 40 000 €. Le chiffre d'affaires potentiel de cette activité est donc considérable : pour 3 500 logements à rénover, il est compris entre 70 et 140 millions d'euros.

## 2. Charte d'aménagement

En lien avec l'ANAH et les opérateurs compétents, il conviendra de réfléchir à la réalisation d'OPAH permettant localement la mise en place de formations spécifiques pour favoriser l'émergence et le développement d'entreprises spécialisées. Celles-ci pourraient bénéficier du marché local pour se développer avant de pouvoir exporter leur savoir-faire au-delà de Cœur de Nacre.

De même, l'investissement de la Communauté dans la transition énergétique ainsi que le projet de parc éolien offshore de Courseulles devraient s'accompagner de l'installation sur le territoire d'entreprises spécialisées dans la fabrication et/ou l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables. Une étude de marché pourrait être conduite afin de déterminer le potentiel économique et en déduire, le cas échéant, les différents besoins des entreprises concernées (espace en ZAE, formation, ...).

### Créer un lieu pour expérimenter les nouvelles formes de travail

Un tiers-lieu est un espace de travail partagé qui permet à tous (salariés du privé et du public, indépendants, chefs d'entreprise, artisans,...) de pouvoir exercer leurs activités professionnelles dans un lieu plus proche de chez eux que leur lieu de travail habituel. Le concept de tiers-lieu est en plein développement. C'est un espace de travail qui n'est ni dans l'entreprise ni au domicile du salarié. Leur nombre a tout simplement été multiplié par trois en six ans ! On en compte désormais environ 900 et on en trouve partout en France, selon le site Néo-Nomade, qui vient d'en faire le comptage exhaustif.

Ces tiers-lieu peuvent prendre plusieurs formes : « espaces de coworking » à l'ambiance plutôt détendue où freelances et autoentrepreneurs viennent travailler et nouer des contacts ; « centres d'affaires », plutôt destinés aux consultants qui ont besoin de bureaux fermés ; et les « télécentres », bureaux à mi-chemin entre l'entreprise et le domicile, bien adaptés aux salariés qui habitent loin des villes et qui ne veulent pas s'infliger les trajets quotidiens.

Dans un contexte comme celui de Cœur de Nacre, c'est le « télécentre périurbain », développé notamment à travers un partenariat public-privé, parfois appelé « smartwork center », qui paraît le plus adapté. L'enjeu est la réduction des flux de déplacements télétravail entre la périphérie et le centre urbain ou entre un espace métropolitain et une zone touristique, ce qui justifie la mixité du modèle de gestion. Les politiques publiques amènent ici le bâti, et les opérateurs privés assurent l'exploitation.

Il serait opportun pour la Communauté d'expérimenter la création d'un espace de ce type, probablement sur la côte, pour prolonger de quelques jours le séjour d'un touriste ou d'un résident secondaire francilien. Outre la consommation accrue sur le territoire, la présence professionnelle de ces salariés très formés pourrait fertiliser le milieu économique local et provoquer des opportunités d'affaires.



### Renforcer l'attractivité touristique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts touristiques : présence de la mer, lieux de mémoire du D-Day, patrimoine, équipements sportifs, ... Il offre également de nombreux équipements à vocation touristique localisés majoritairement sur le littoral. Il se situe en outre à proximité de sites à forte fréquentation : plus de 2 millions de visiteurs en 2015 pour la Tapisserie de Bayeux et les sites liés au débarquement de Normandie. Son offre d'hébergement est importante et diversifiée à tel point que la capacité totale d'accueil de Cœur de Nacre est de 64 300 habitants, soit 2,7 fois la population résidente seule (24 000 habitants). Le nombre d'emplois salariés liés à l'économie touristique est estimé en 2016 à environ 1 230.

Cependant, le produit touristique, qui attire une clientèle plutôt familiale et française, est vieillissant, peu visible et souffre d'un manque d'image. Il convient de relancer cette activité à la fois vitale et emblématique de la Communauté de communes. Elle est effet créatrice de richesse et d'emplois et constitue un atout d'attractivité pour la Communauté. Il est donc indispensable d'accroître l'attractivité touristique en ciblant trois clientèles : internationale, francilienne et caennaise. C'est pourquoi il convient de poursuivre les objectifs suivants :

- Moderniser l'image touristique de la Côte ;
- Valoriser le patrimoine existant ;
- Développer le cyclotourisme.

### Moderniser l'image touristique de la côte

Le littoral de la Côte de Nacre constitue incontestablement le principal atout touristique de la Communauté. Cependant, en raison de la structure de la capacité d'hébergement, dominée par les résidences secondaires et l'hébergement de plein air, les communes de la Côte de Nacre, à l'exception notable de Courseulles-sur-mer, n'offrent pas l'image classique de stations touristiques en raison d'une offre commerciale et d'hôtellerie-restauration plutôt limitée.

Aujourd'hui, force est de constater que dès qu'on s'éloigne de la mer, les communes donnent plus une image périurbaine que touristique. Il paraît nécessaire d'aménager les communes littorales de manière à accroître leur potentiel touristique. Il s'agit en particulier de :

- Favoriser un accès visuel à la mer partout là où cela est possible ;

- Recomposer et valoriser les passages de la plage au centre-bourg qui se trouvent aujourd'hui symbolisés par des édifices (exemple à Bernières-sur-mer) mais qui ne sont plus des liaisons dédiées au piéton ;
- Organiser le stationnement voiture en rétro-littoral et des liaisons piétonnes vers le front de mer pour libérer de la place pour les aménagements touristiques du front de mer.

Ainsi au-delà d'une nécessaire politique de promotion et de communication, ciblant notamment les habitants de l'agglomération et du périurbain caennais, il serait également utile de multiplier les lieux d'animation qui, comme les casinos, permettent des activités en soirée pour les touristes (expositions, ateliers, conférences, spectacles, etc.) voire peuvent générer un déplacement spécifique.

Une telle politique pourrait s'appuyer sur le développement d'une offre accrue de transports collectifs, depuis et vers Caen pendant la période estivale, notamment lors d'évènements tels que les feux d'artifice ou festivals.



#### PROJET :

Création d'un espace d'animation touristique à Courseulles-sur-mer (Maison de l'éolien).

### Valoriser le patrimoine existant

Aujourd’hui, l’offre comme la fréquentation touristique de Cœur de Nacre se concentre sur le littoral. Pourtant, l’arrière-pays ne manque pas d’atouts, notamment en termes de patrimoine historique et paysager. L’enjeu consiste à relier les plages aux communes de la plaine par un réseau de liaisons douces (piétons / cycles) confortables et sécurisées pour valoriser ces espaces et accroître leur fréquentation.

Cela suppose notamment de mettre en cohérence les différents points d’intérêt touristique par la mise en place de circuits thématiques comme par exemple « églises médiévales », « la culture du lin » ou « le D-Day sur Cœur de Nacre ». Car, en marge du tourisme de villégiature et en parallèle de la notoriété des plages du débarquement et du mémorial de Caen, le tourisme mémoriel est un véritable atout à développer, sur la Côte comme dans les terres, à travers des aménagements adéquats et faisant l’objet d’un programme d’ensemble.

#### PROJET :

Requalification du Musée Radar à Douvres-la-Délivrande.



### Développer le cyclotourisme

En 2015, le cyclotourisme constituait le premier poste du chiffre d’affaires total du vélo en France avec 2 milliards d’euros, dont la moitié pour l’hébergement et la restauration. Le cyclotourisme est en pleine croissance : une hausse de 12 % de fréquentation a été observée sur les comptages vélos entre 2012 et 2013 et le nombre de séjours à vélo organisés par des tour-opérateurs a augmenté de 43 % entre 2012 et 2014. Par ailleurs, 100 000 vélos à assistance électrique ont été vendus en France en 2015.



En raison de la configuration de Cœur de Nacre, territoire littoral plutôt plat, il paraît possible et opportun de construire une offre spécifique pour le cyclotourisme. Pour cela, il convient d’abord de compléter le réseau cyclable existant par un nouveau réseau plus orienté loisir et tourisme selon deux priorités :

1. Achever le tracé de l’itinéraire Eurovélo n°4 « Kiev-Brest » (EV4) qui longe le littoral de la Côte de Nacre et présente un fort potentiel touristique. Autour de l’EV4, il conviendra de mettre en place une réelle politique de promotion du tourisme à vélo par :
  - Une labérisation accueil vélo pour les hébergements et l’Office du Tourisme communautaire ;
  - Une communication ciblée auprès de la clientèle anglaise (Ferry, ...) ;
  - Par l’édition de plaquettes d’itinéraires locaux (en partenariat avec les territoires voisins).

2. Prévoir des itinéraires jalonnés de découverte du patrimoine local et créer des boucles d'itinéraires en mettant en œuvre les actions suivantes :

- Aménager un itinéraire cyclable le long des vallées de Seulles et de la Mue ;
- Créer un nouvel itinéraire plus « bucolique » vers Caen, moins directement confronté à l'automobile.

#### PROJET :

Achèvement du tracé et promotion de la véloroute européenne n° 4 Kiev-Brest qui longe la Côte de Nacre.

## Promouvoir les mobilités alternatives à l'automobile

*Comme dans la plupart des territoires périurbains, la mobilité de Cœur de Nacre est dominée par l'usage de l'automobile. En raison d'un niveau de vie plutôt élevé, les chiffres de l'équipement des ménages en véhicules sont plus élevés qu'ailleurs : le taux de motorisation des ménages est de 88 % ; on compte 1,4 voiture par ménage et 829 automobiles pour 1 000 habitants.*

*L'exploitation de l'Enquête Ménages-Déplacements de 2011 montre que les habitants de Cœur de Nacre réalisent 72 400 déplacements par jour, soit environ 4 par personne de plus de 11 ans. Ces déplacements sont effectués pour 1/4 à pied et pour les 2/3 en automobile. Ils couvrent une distance de 7,7 km en moyenne et près de 90 % d'entre eux ont une portée maximale de 20 km. Les déplacements se font donc essentiellement au sein de la Communauté elle-même, ou à destination de l'agglomération caennaise. Il convient de souligner que les déplacements à destination de l'extérieur de la Communauté s'effectuent à 91% en automobile.*

*En raison de cette polarisation des déplacements, RD 7 (vers Caen) et RD 404 puis 79 (depuis Courseulles vers la RD 7) sont les voies structurantes du territoire et la RD 7, au sud de Douvres (carrefour du Nouveau Monde), collecte l'essentiel du trafic vers Caen. Cette configuration du réseau et des flux pose des problèmes de traversée de Douvres et de la RD 404.*

*En raison des risques d'engorgement sur l'entonnoir que constitue la RD 7 vers Caen, les élus ont décidé de stabiliser les déplacements automobiles vers Caen au niveau actuel. Cet objectif est ambitieux. Il suppose de mettre en œuvre une politique active de mobilités, visant à promouvoir les modes de transport alternatifs à l'automobile.*

## Stabiliser les déplacements automobiles vers l'agglomération de Caen

Passer de 23 400 habitants en 2010 à 25 500 en 2025 représente une augmentation de + 9% de la population et donc des déplacements. Cela revient à passer de 21 100 déplacements quotidiens vers la Communauté Urbaine Caen la mer à 22 900.

## 2. Charte d'aménagement

Pour stabiliser le nombre de véhicules sur la route entre Cœur de Nacre et l'agglomération caennaise, il faudrait faire passer la part modale des voitures (conducteur) de 70 % à 65 % sur ces liaisons. Cela suppose donc, pour les déplacements vers l'agglomération caennaise :

- D'augmenter par exemple le nombre moyen de passagers par voiture de 1,3 à 1,42 ou de quasi-doubler la part modale des transports collectifs (de 9 à 16 %) ;
- D'atteindre un objectif intermédiaire possible de 11% pour les transports collectifs avec un taux d'occupation des véhicules personnels de 1,37.
- Dans cette optique, les pistes d'action suivantes devront être explorées :
- Favoriser/organiser le co-voiturage ;
- Créer un pôle d'échange multimodal (vélo-VP-TC-Covoiturage) au rond-point du nouveau monde ;
- Renforcement de l'offre de transports collectifs en interne et pour les loisirs en négociant avec la Région Normandie, nouvelle Autorité Organisatrice des Transports (AOT) interurbains ;
- Mettre en place une politique cyclable ambitieuse, de loisir/tourisme et pour les déplacements du quotidien.

### PROJET :

Création d'un pôle multimodal d'échange bus / covoiturage / vélo au niveau du Rond-point du Nouveau Monde (RD 7 / RD 404) à Douvres-la-Délivrande.

### Développer la marche à pied et l'usage du vélo

L'organisation du territoire, son fort niveau d'équipement et sa structure démographique font de Cœur de Nacre un territoire propice à l'usage de la marche et du vélo. Pour les déplacements internes, la part de la marche représente 35 %, c'est-à-dire déjà plus que les 28 % de déplacements inférieurs à 1 km. Cette situation doit être confortée et amplifiée par des aménagements systématiquement favorables au piéton plutôt qu'à la voiture.

Par ailleurs, de très nombreux déplacements sont compris entre 1 et 5 km (>30 %), là où le vélo est le mode de transport le plus efficace : un report modal de la voiture vers le vélo est donc possible. Les pistes d'actions qu'il convient d'explorer pour augmenter la pratique quotidienne du vélo dans Cœur de Nacre sont les suivantes :

- Relier prioritairement les communes résidentielles aux pôles de références (Douvres-la-Délivrande et Courseulles-sur-mer) ;
- Desservir les équipements scolaires (collèges), équipements intercommunaux et le futur pôle de rabattement multimodal ;
- Traiter les coupures d'aménagements et le franchissement des voies rapides (RD 404) ;
- Aménager systématiquement des stationnements vélos adaptés aux besoins ;
- Être cohérent dans l'aménagement des continuités cyclables selon l'environnement urbain.



### PROJETS :

Plan mobilité : programme pluriannuel de création d'un réseau communautaire de mobilités douces ;

Création d'une voirie douce sur le site du Platon à Bernières-sur-mer.



### Imaginer des solutions innovantes pour améliorer la desserte interne de la Communauté.

L'organisation de transports collectifs pour répondre aux besoins internes d'un territoire comme Cœur de Nacre est une question complexe en raison de la faiblesse de la clientèle potentielle. En effet, la prise de compétence « organisation des transports collectifs » représente un coût très élevé dès lors que les élus veulent organiser un service de qualité.

Un partenariat peut être organisé avec les taxis locaux pour mettre en place un système de transport à la demande. C'est une solution plus souple et moins coûteuse, mais elle ne répond pas à toutes les demandes car elle suppose d'anticiper sur le déplacement (réservation la veille au moins).

Au final, la solution la plus efficace et la moins coûteuse serait, en partenariat avec la Région Normandie, nouvelle AOT, de réorganiser à la marge l'offre de Bus verts sur le territoire communautaire. Il s'agirait en particulier de :

- Terminer les bouts de ligne 4 et 6 à Douvres-la-Délivrande et à Courseulles-sur-mer ;
- Prévoir, lorsque le pôle d'échange multimodal du carrefour du Nouveau monde aura été mis en service, l'arrêt des lignes 3ex, 3 et 4 pour offrir un service fréquent vers Caen et permettre des correspondances.



Bus Vert, Place courtonne à Caen

## Annexe : le projet en actions

| Axe                      | Orienta-tion                           | Objectif  | Théma-tique        | Action  | Localisation          | Maître d'ouvrage      |
|--------------------------|--|---|--------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Cœur de Nacre attractive | Renforcer l'attractivité résidentielle | Offrir des équipements et des services de qualité | Nouveaux quartiers | création de la ZAC des Hauts Prés   | Douvres-la-Délivrande | Douvres-la-Délivrande |
|                          |  |   |                    | création de la ZAC Saint Ursin  | Courseulles-sur-mer   | Courseulles-sur-mer   |
|                          |  |   | Education et santé | diagnostic de la Communauté sur l'offre pour la petite enfance  | Communauté            | Communauté            |
|                          |  |   |                    | agrandissement de la structure petite enfance « les Lucioles »  | Luc-sur-mer           | Luc-sur-mer           |
|                          |  |   |                    | création d'un Pôle santé  | Luc-sur-mer           | Luc-sur-mer           |
|                          |  |   |                    | création d'un pôle pour la jeunesse et de locaux pour les associations  | Saint Aubin-sur-mer   | Saint Aubin-sur-mer   |
|                          |  |   |                    | reconstruction de la salle de motricité de l'école élémentaire  | Basly                 | Basly                 |
|                          |  |   |                    | agrandissement de l'école et création d'une salle d'activité et d'une cantine                                   | Anisy                 | Anisy                 |
|                          |  |   | Sports et loisirs  | rénovation de l'école primaire  | Cresserons            | Cresserons            |
|                          |  |   |                    | extension du centre aquatique et de l'espace forme  | Douvres-la-Délivrande | Communauté            |
|                          |  |   |                    | construction d'un nouveau gymnase d'intérêt communautaire pour les lycéens, collégiens et associations          | Douvres-la-Délivrande | Communauté            |
|                          |  |   |                    | extension de la Halle des Sports  | Douvres-la-Délivrande | Douvres-la-Délivrande |
|                          |  |   |                    | extension du gymnase des Brèques  | Courseulles-sur-mer   | Courseulles-sur-mer   |
|                          |  |   |                    | réhabilitation du centre équestre   | Courseulles-sur-mer   | Courseulles-sur-mer   |
|                          |  |   | Culture            | construction d'un parc avec city-stade, skatepark, et aménagements connexes                                     | Courseulles-sur-mer   | Courseulles-sur-mer   |
|                          |  |   |                    | construction de nouveaux locaux pour l'école de voile   | Luc-sur-mer           | Luc-sur-mer           |
|                          |  |   |                    | rénovation de l'espace sportif  | Saint Aubin-sur-mer   | Saint Aubin-sur-mer   |
|                          |  |   |                    | construction de l'espace culturel intercommunal   | Douvres-la-Délivrande | Communauté            |
|                          |  |   | Espaces publics    | mise en place d'une structure de programmation des spectacles pour cet espace et l'ensemble de la Communauté    | Douvres-la-Délivrande | Communauté            |
|                          |  |   |                    | mise en réseau des bibliothèques / médiathèques   | Communauté            | Communauté            |
|                          |  |   |                    | création d'un nouveau cinéma  | Douvres-la-Délivrande | Douvres-la-Délivrande |
|                          |  |   |                    | aménagement des espaces publics de la Place des Marronniers et abords   | Douvres-la-Délivrande | Douvres-la-Délivrande |
|                          |  |   |                    | restructuration de la Place du Marché   | Courseulles-sur-mer   | Courseulles-sur-mer   |
|                          |  |   |                    | reconstruction de l'ensemble immobilier commercial et réaménagement de la Place du Petit Enfer, en front de mer | Luc-sur-mer           | Luc-sur-mer           |
|                          | Accroître l'attractivité économique    | Offrir de l'espace dédié                          | ZAE                | réhabilitation de la Place du 6 juin, en front de mer   | Langrune-sur-mer      | Langrune-sur-mer      |
|                          |  |   |                    | réaménagement du parc des Chasses et des bâtiments associés   | Langrune-sur-mer      | Langrune-sur-mer      |
|                          |  | Accompagner des entreprises                       | Locaux             | réaménagement de la Place du Calvaire et de la Rue Principale   | Anisy                 | Anisy                 |
|                          |  |   |                    | travail sur l'implantation de commerces de centre-bourg   | Anisy                 | Anisy                 |
|                          |  |   | Filières           | poursuite de la réhabilitation de l'église  | Plumetot              | Plumetot              |

| Axe  | Orienta-tion   | Objectif  | Théma-tique              | Action  | Localisation            | Maître d'ouvrage      |
|--|--|---|--------------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| Cœur de Nacre attractive (suite)                         | Maintenir un bon niveau d'accessibilité et de desserte   | Favoriser la multimodalité                                  | Pôle d'échange           | création d'un pôle multimodal d'échanges bus / covoiturage / vélo au niveau du Rond-Point du Nouveau Monde (RD7 / RD 404)       | Douvres-la-Délivrande   | Communauté            |
|  |  | Développer une offre de liaisons douces                     | Réseau                   | plan mobilité : programme pluriannuel de création d'un réseau communautaire de mobilités douces                                 | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   | Aménagement              | voirie douce sur le site du Platon  | Bernières-sur-mer       | Bernières-sur-mer     |
| Cœur de Nacre touristique                                | Améliorer la visibilité touristique                      | Mettre en place une politique évènementielle pérenne        | Evènementiel             | politique évènementielle : création du « Show d'hiver » pendant les vacances de Noël, poursuite du « D-Day Festival »           | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   | Festivals                | participations aux festivals « Musique en Côte de Nacre » et « Semaine acadienne »  | Communauté              | Communauté            |
|  | Développer une stratégie marketing                       | Développer le e-tourisme                                    | Applications             | promotion de l'e-tourisme à travers des applications smartphones  | Communauté              | Communauté            |
| Cœur de Nacre éco-responsable et solidaire               | Renforcer l'attractivité touristique                     | Adapter l'offre touristique en permanence                   | équipements touristiques | requalification du site du Musée Radar et création des réseaux  | Douvres-la-Délivrande   | Douvres-la-Délivrande |
|  |  |   |                          | création d'un espace d'animation touristique  | Courseulles-sur-mer     | Courseulles-sur-mer   |
|  |  | Promouvoir le cyclotourisme                                 | Aménagement cyclable     | aménagement de la « Maison de l'éolien » dans l'actuelle maison de la mer   | Courseulles-sur-mer     | Courseulles-sur-mer   |
|  |  |   |                          | rénovation de la maison de la Baleine   | Luc-sur-mer             | Luc-sur-mer           |
|  |  |   |                          | table d'orientation mémorielle sur le site du Platon  | Bernières-sur-mer       | Bernières-sur-mer     |
| Cœur de Nacre, acteur actif de la transition énergétique | Cœur de Nacre, acteur actif de la transition énergétique | Répondre aux appels à projet transition énergétique         | Labérisation             | Cœur de Nacre « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte »  | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   |                          | Cœur de Nacre « Territoire 100 % énergies renouvelables »   | Communauté              | Communauté            |
|  |  | Mettre en œuvre le plan d'actions TEPCV                     | Pédagogie                | programme d'actions pour sensibiliser habitants et visiteurs aux bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie          | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   | Rénovation énergétique   | rénovation énergétique du bâtiment de la pépinière d'entreprises « Le Transfo »   | Douvres-la-Délivrande   | Communauté            |
|  | Cœur de Nacre protège son environnement                  |   | Production ENR           | mise en place de panneaux solaires sur les bâtiments communautaires (Aquanacre)   | Douvres-la-Délivrande   | Communauté            |
|  |  | Limiter les pollutions                                      | Gestion des déchets      | production d'énergies renouvelables sur des bâtiments publics (gymnase), en collaboration avec la Communauté                    | Douvres-la-Délivrande   | Douvres-la-Délivrande |
|  |  |   | Politique de l'eau       | mise en place de la tarification incitative pour promouvoir une moindre production de déchets                                   | Communauté              | Communauté            |
|  | Cœur de Nacre, territoire solidaire                      | Protéger la biodiversité                                    | Aménagement responsable  | travaux de lutte contre les inondations suite à études sur les bassins versants à Colomby-Anguerny et Cresserons/Plumetot/Anisy | Bassin versant concerné | Communauté            |
|  |  |   |                          | préservation et mise en valeur de la Seulles (Projet « Seulles tous ensemble » avec le conservatoire des espaces naturels)      | Vallée de la Seulles    | Communauté            |
|  | Cœur de Nacre, territoire solidaire                      | Apporter une aide aux personnes rencontrant des difficultés | Emploi                   | adhésion communautaire à la Mission Locale (Permanences accessibles aux jeunes localement)                                      | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   | Vieillissement           | soutien au CLIC (Centre local d'information et de coordination gérontologique)  | Communauté              | Communauté            |
|  |  |   | Précarité                | soutien à l'épicerie sociale  | Douvres-la-Délivrande   | Communauté            |
|  |  |   | Prévention               | soutien à l'Adaj-Centre social de Douvres pour les actions de prévention de la délinquance (collèges de Douvres et Courseulles) | Douvres-la-Délivrande   | Communauté            |
|  |  | Mettre en place les locaux nécessaires                      | bâtiments                | construction d'un bâtiment destinés aux organismes et associations œuvrant dans le champ de l'action sociale                    | Luc-sur-mer             | Communauté            |
|  |  |   |                          | mise en place de logements d'urgence  | Communauté              | Communauté            |



**Rédaction et mise en page :** AUCAME  
Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole  
Mai 2018

**Illustrations :** AUCAME (sauf mention contraire)

**Contact :** [patrice.duny@aucame.fr](mailto:patrice.duny@aucame.fr)

**Directeur de publication :** Patrice DUNY



**Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole**

19 avenue Pierre Mendès France

14000 CAEN

Tél. : 02 31 86 94 00

[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)

[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)