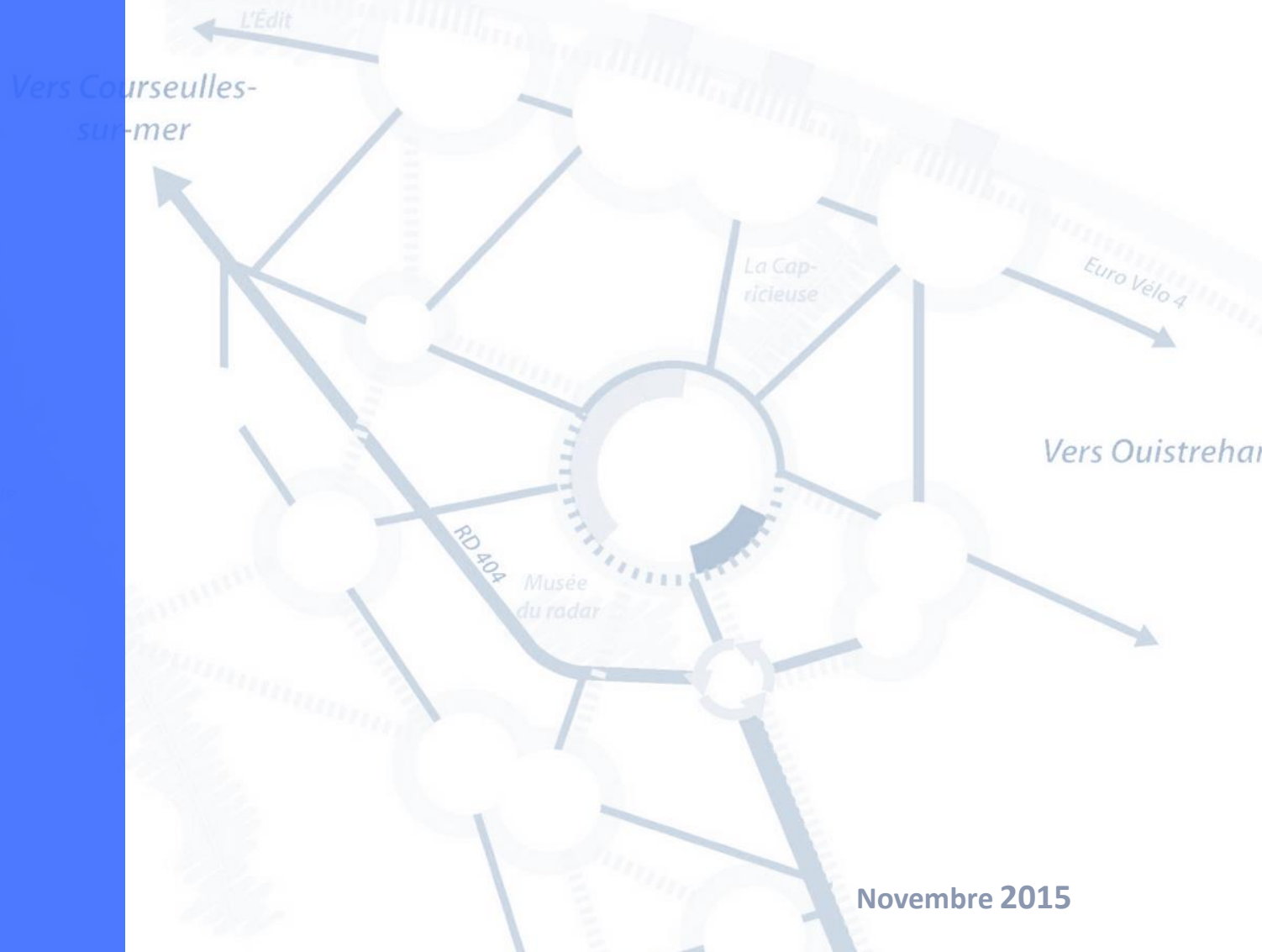


# CŒUR DE NACRE

DIAGNOSTIC ET ESQUISSE DE PROJET DE TERRITOIRE



## Préambule

*Au début de l'année 2015 et pour marquer le début de la mandature, la communauté de communes Cœur de Nacre s'est ainsi lancée dans une démarche d'approfondissement de la connaissance du territoire de l'intercommunalité afin d'esquisser un projet de territoire abouti et d'adapter ainsi la stratégie du territoire.*

### La participation de l'Aucame

Forte de ses expériences en matière d'analyse spatiale, d'élaboration de projets et de sa connaissance du territoire, l'Aucame a été sollicitée dans la réalisation et l'animation de cette démarche.

### L'organisation de la démarche

La proposition technique de l'Aucame, validée par la communauté de communes, portait sur une période d'intervention qui s'étend de janvier à septembre 2015. Deux instances de suivi des travaux ont été définies :

- Un comité de pilotage qui s'est réuni trois fois, composés des élus de la commission Aménagement et des techniciens de la communauté de communes,
- Un séminaire avec tous les élus du conseil communautaire qui s'est réuni une fois à la fin de l'élaboration du diagnostic.

### L'élaboration du diagnostic

Dans un premier temps, le diagnostic quantitatif et qualitatif a été élaboré avec l'aide des nombreuses bases de données, cartographies et photographies de l'Aucame. Il brosse le portrait du territoire suivant différentes thématiques : sa situation dans Caen-Métropole, son histoire, son paysage, sa population, son économie, son parc de logements, ses déplacements, son fonctionnement et ses projets... Plusieurs visites sur le terrain ont permis de mieux appréhender le territoire. Les différentes phases de ce diagnostic ont été validées en comité de pilotage.

### Le séminaire

Dans un deuxième temps, le séminaire, constitué de tous les maires des communes, s'est réuni. Animé par l'Aucame, ce fut un véritable temps d'échanges entre élus, techniciens de la communauté de communes et chargés d'études de l'agence où l'animation autour d'un SWOT (« Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats » ou atouts, faiblesses, opportunités, menaces) a permis de mettre en exergue les inquiétudes et les satisfactions des élus. Les différents projets communaux et intercommunaux ont été également recensés afin de les cartographier.

### Le projet

Dans un troisième temps, l'Aucame a présenté le diagnostic en réunion interne de l'agence afin que tous les collaborateurs partagent la même connaissance du territoire. Puis, une séance de brainstorming a permis de faire émerger les enjeux et les orientations du territoire. Suite à cette réunion, de nombreuses recherches d'expériences locales, nationales, voire internationales ont été effectuées afin d'illustrer les orientations proposées et les pistes d'actions associées.

*Ce présent document regroupe l'ensemble des travaux menés depuis janvier par l'Aucame. Tout d'abord, le diagnostic s'attache à faire ressortir les grands enjeux du territoire pour ensuite y répondre à l'aide d'orientations et de pistes d'actions.*

# Préambule

## Le diagnostic

### Présentation du territoire

<i>Partie 1</i>	<b>Le développement de Cœur de Nacre et son impact sur les paysages</b>
<i>Partie 2</i>	<b>Une population vieillissante et relativement favorisée</b>
<i>Partie 3</i>	<b>Un parc de logements avec une offre assez diversifiée</b>
<i>Partie 4</i>	<b>Un territoire bien équipé pour un fonctionnement de proximité</b>
<i>Partie 5</i>	<b>Un territoire actif</b>
<i>Partie 6</i>	<b>Les contraintes et les potentiels d'urbanisation</b>
	<b>Synthèse</b>

## Les orientations et les pistes d'actions

### Introduction

<i>Orientation 1</i>	<b>Un territoire vivant</b>
<i>Orientation 2</i>	<b>Un territoire touristique</b>
<i>Orientation 3</i>	<b>Un territoire à la recherche de qualité environnementale</b>
	<b>La suite à donner</b>





# Le diagnostic

# Cœur de Nacre dans son environnement proche

48 km<sup>2</sup>

11 communes



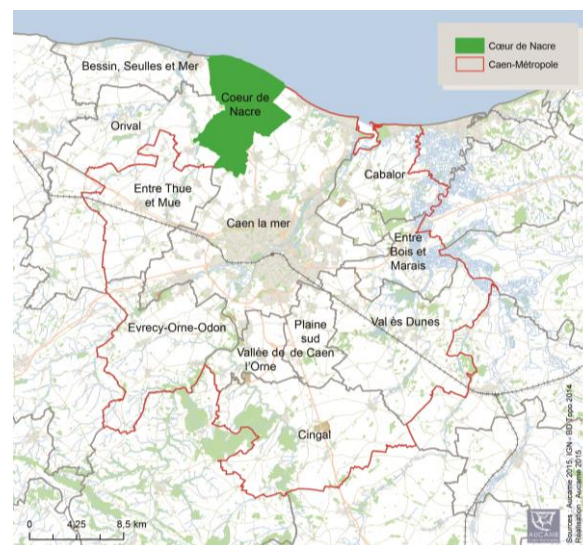
## Une situation privilégiée

D'une superficie de 48 km<sup>2</sup> (5% de Caen-Métropole), la communauté de communes Cœur de Nacre jouit d'une situation privilégiée entre Caen et la mer, à vingt minutes d'accès au plus au centre de Caen. Elle appartient au SCoT de Caen-Métropole composé de 143 communes du bassin de vie de Caen.

## Un territoire communautaire en construction

La communauté de communes a été créée en 2002. Elle est adjacente à quatre EPCI : Bessin, Seules et Mer, Orival, Entre Thue et Mue ainsi que la communauté d'agglomération Caen la mer. Elle réunit 11 communes dont 4 communes littorales. Elle dispose de 13 compétences communautaires dont la protection et mise en valeur de l'environnement, la prévention contre les risques d'inondation et risques littoraux, le développement économique, le développement numérique, le développement touristique et l'aménagement de l'espace.

## Cœur de Nacre dans Caen-Métropole



# L'environnement naturel

8 km de linéaire côtier



## Une vaste plaine agricole

Le territoire de Cœur de Nacre est constitué d'un plateau calcaire de faible altitude qui décline progressivement vers la mer. Hormis, le cours d'eau La Capricieuse qui coule à Douvres-la-Délivrande et à Luc-sur-mer, le réseau hydrographique est très limité.

Le paysage est un paysage ouvert de plaine labourée où les boisements et les haies sont rares. Le territoire est peu pourvu en espaces naturels.

## Un linéaire côtier sableux

Le littoral présente une côte sableuse d'environ 8 kilomètres où affleure par endroit un platier rocheux qui se dévoile à marée basse. Les falaises du Cap Romain à Saint-Aubin-sur-Mer, réserve naturelle géologique pour ses fossiles éponges, constituent un espace remarquable sur la côte de Nacre.

## Un littoral très urbanisé

Le littoral de Cœur de Nacre est presque entièrement urbanisé. Le cordon dunaire résiduel à Bernières-sur-Mer et en rétro-littoral à Saint-Aubin-sur-Mer où se sont localisées des zones humides, permettent des respirations dans le tissu urbain.





## PARTIE 1

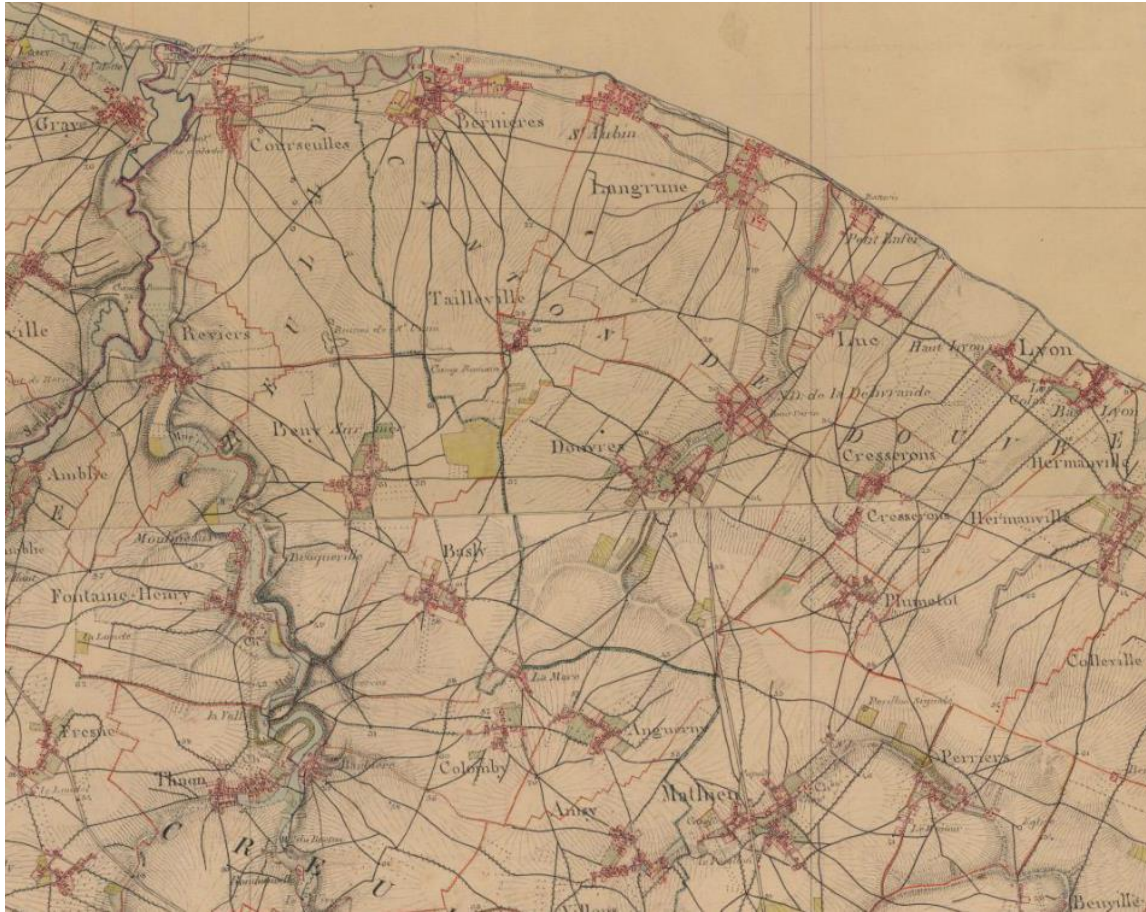
# Le développement de Cœur de Nacre et son impact sur les paysages ruraux et urbains





## 1a - Des bourgs traditionnellement agricoles

*Cœur de Nacre en 1836 (carte d'état major)*



### Une plaine jadis densément peuplée

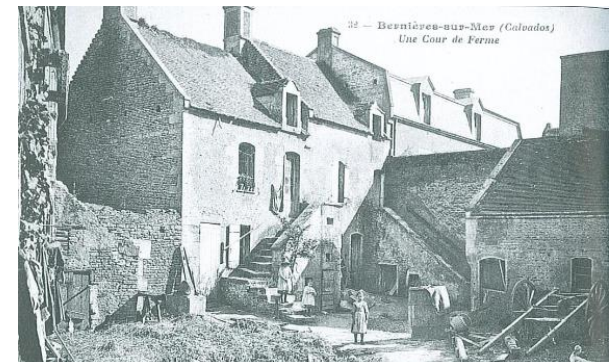
Malgré sa proximité littorale, les communes de Cœur de Nacre ont historiquement une vocation agricole, les villages étant éloignés de la côte. En effet, la plaine de Caen a été dès le 11<sup>ème</sup> siècle très densément peuplée. La fertilité de ses sols et les conditions climatiques favorables ont permis la mise en valeur agricole précoce du territoire avec la culture de l'oignon, de la carotte, du navet, de la pomme de terre, du lin, du froment...

### Des activités complémentaires

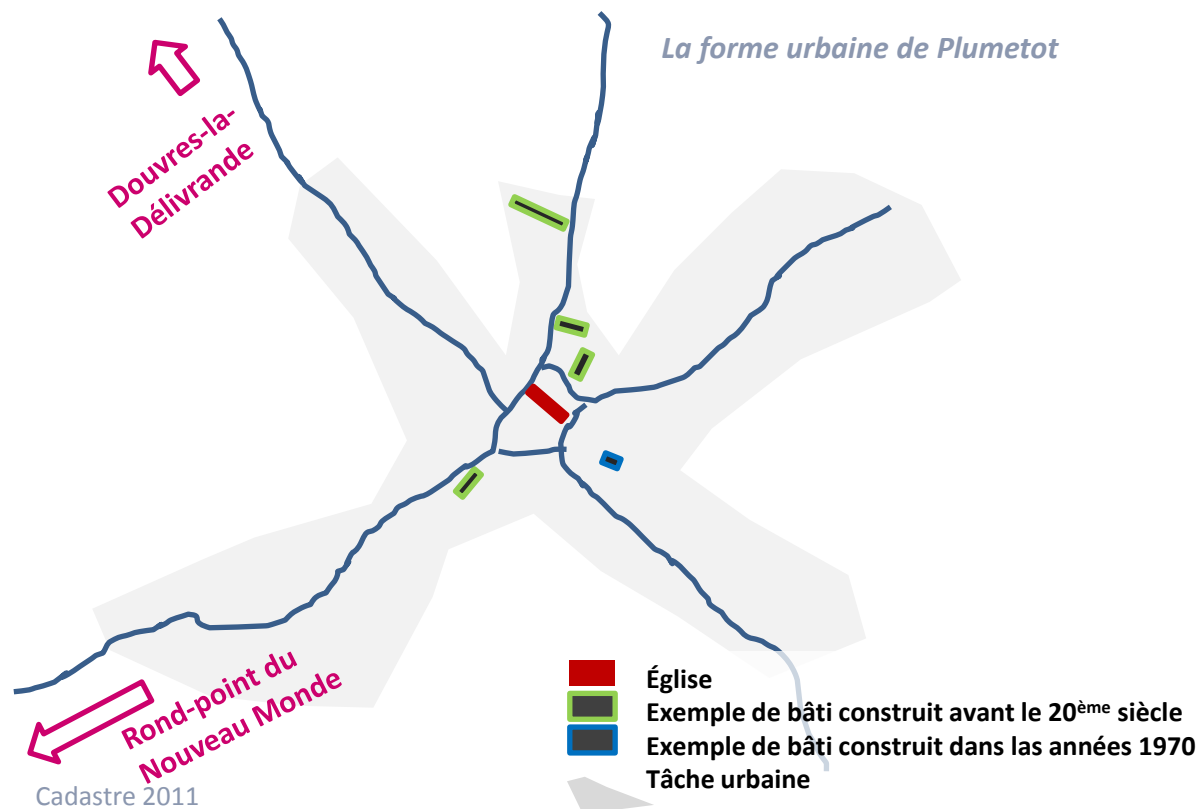
La pêche s'est très peu développée et constitue une activité complémentaire à l'agriculture, plus rentable. La taille de la pierre et la confection de dentelle sont des activités également très répandues jusqu'au 20<sup>ème</sup> siècle.

### Des lieux de villégiature

Au 18<sup>ème</sup> siècle, ces villages deviennent des lieux de villégiature pour les caennais et ils voient s'édifier de magnifiques châteaux et manoirs souvent entourés de vastes parcs et jardins.



## 1b - Les bourgs agricoles, des formes urbaines typiques



Les rues soulignées de murs de Plumetot



### Des formes urbaines sinueuses

L'activité agricole explique en grande partie les formes urbaines des bourgs du territoire. Les villages sont construits autour de l'église avec un bâti souvent perpendiculaire et aligné à la rue qui est souligné par de hauts murs en pierres de Caen donnant ainsi un caractère sinueux aux bourgs. Pour les fermes, ces murs permettaient de concentrer les allées et venues sur un espace minimum à tous les bâtiments, de protéger des vents et des vols.

Traditionnellement, les hameaux et villages présentaient des ceintures plantées.

### Un bâti remarquable

Cette histoire riche se traduit dans son patrimoine bâti remarquable, constitué d'églises et de châteaux, de manoirs, mais aussi de bâtisses et de corps de ferme plus simples.

### Plumetot, un bourg caractéristique

L'exemple de Plumetot est le plus emblématique, ce village ayant été pratiquement épargné par la phase de périurbanisation.

L'église est au centre du village d'où divergent les voies qui relient aux autres communes. Le bâti ancien (en vert) est aligné perpendiculairement aux voies, quand celui construit dans les années 70 (en bleu) est implanté en retrait et au centre des parcelles, créant ainsi une rupture dans la forme urbaine traditionnelle.



## 1c- Douvres-la-Délivrande, un pôle ancien



*La Baronnie*

Douvres-la-Délivrande, qui est constitué de deux communes jusqu'en 1839, Douvres et la Délivrande, puis s'est agrandi du hameau de Tailleville en 1973, a connu un développement plus important lié à son riche passé.

### Une occupation précoce

Occupé dès la protohistoire, Douvres-la-Délivrande est attestée comme étape sur le tracé de l'importante voie romaine Bayeux – Lillebonne. Une chapelle romane est édifiée vers 1130 après l'exhumation d'une statue de la Vierge appartenant à une première chapelle. Cette découverte est à l'origine de nombreux pèlerinages, jouant un rôle dans le développement du village.

### Une baronnie

Les évêques de Bayeux prennent progressivement possession des lieux au 11<sup>ème</sup> siècle. Développé par les barons de Douvres, le site est l'un des plus peuplé du duché. L'installation du chemin de fer en 1869 favorise l'arrivée de nouveaux pèlerins et facilite le transport agricole jusqu'à Caen et donc l'essor de la commune.

### Un patrimoine bâti remarquable

Douvres-la-Délivrande possède ainsi un patrimoine bâti riche dont la Baronnie, la basilique Notre-Dame-de-la-Délivrande, et aussi un des rares bâtiments du Calvados de style Art nouveau, la pharmacie Georges-Lesage.



*Grande Rue au début du 20<sup>ème</sup> siècle*



*Pharmacie Lesage*



## 1d - Une agriculture qui marque encore fortement les paysages

**76 %** de terres agricoles

**14 %** d'habitat individuel

*Le mode d'occupation des sols en 2009*

**Terres agricoles**  
**3 709 ha**

**Habitat individuel**  
**686 ha**

Urbain  
ouvert  
149 ha

Espaces  
boisés

Activités  
économiques

Equipement  
s

Chantiers

Espaces  
"naturels"

Infrastructures de  
transports

Habitat  
collectif

Carrières,  
décharges

### La prépondérance de l'agriculture

L'occupation du sol est marquée par la grande importance de l'occupation agricole : 76 % du territoire est de la terre agricole contre 73 % pour le territoire de Caen-Métropole. Les paysages sont ainsi imprégnés par l'agriculture.



MOS Aucame 2009

## 2 - Le développement des cités balnéaires



### La bourgeoisie naissante au cœur du développement de la côte de Nacre

À partir de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, le territoire découvre un de ses atouts majeurs : la mer. À la faveur de la conjonction de l'hygiénisme et de la bourgeoisie naissante, se développent alors les bains de mer, accompagnés par l'essor du chemin de fer.

Sur la côte de Nacre, l'ouverture de la ligne de Caen à la mer en 1875 a permis le développement de Luc-sur-Mer, première station balnéaire de la côte. En 1900, l'allongement de la ligne jusqu'à Courseulles a permis l'urbanisation littorales des trois autres communes : Langrune-sur-mer, Saint-Aubin-sur-mer et Bernières-sur-mer.



### Une forme urbaine orientée par la mer

L'urbanisme opérationnel naissant accompagne ce développement sous la forme de lotissements de villas. Le plan des lotissements ainsi que les ouvertures des villas sont orientés par la vue sur la mer. L'architecture éclectique confert à ces quartiers un atout patrimonial indéniable.

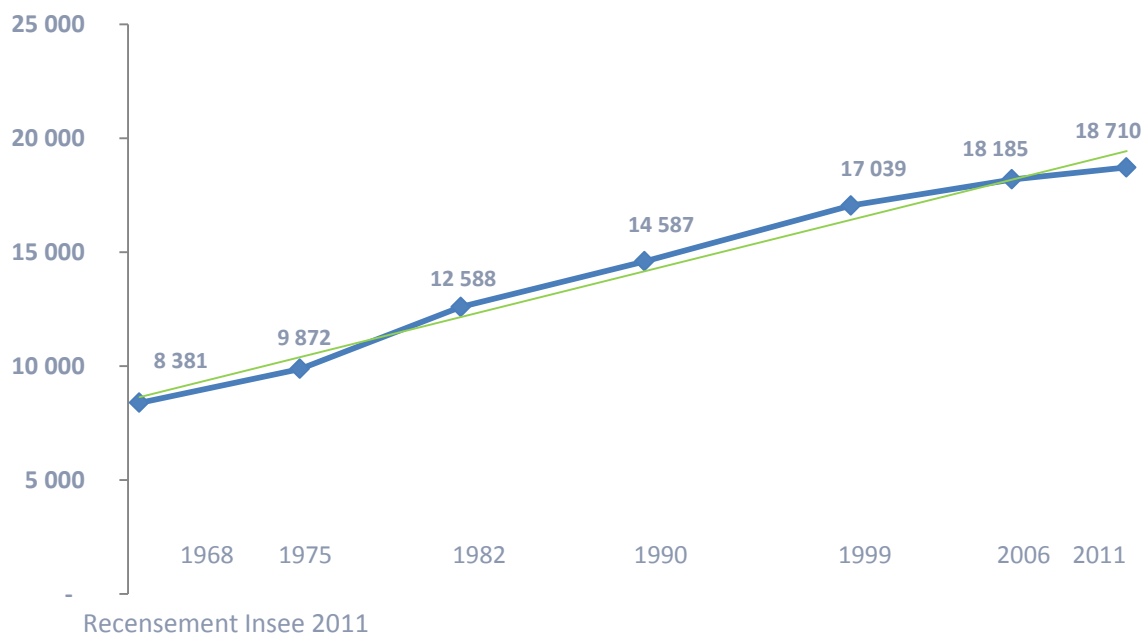
Aujourd'hui, ces formes architecturales et urbaines constituent un atout pour la côte, notamment pour la commune de Saint-Aubin-sur-Mer très caractéristique.

## 3a - Le développement de la périurbanisation

**18 710** habitants en 2011

**0,6 % /an** de croissance entre 2006 et 2011

*La croissance de la population  
depuis 1968*



### Une périurbanisation précoce

La périurbanisation (urbanisation diffuse au-delà de l'agglomération caennaise) débute prématurément sur le territoire de Cœur de Nacre. En effet, le mouvement se fait sentir dès la fin des années 1960.

Le rythme de croissance annuelle de la population est supérieur à 2 % entre 1968 et 1975 et bien au-delà de 3% entre 1975 et 1982. Le moteur de cette croissance est le solde migratoire à plus de 80 %.

### Depuis 2000, une croissance de la population fragile

A partir des années 1980, mais surtout de la décennie 90 et des suivantes, la croissance de la population va se tarir jusqu'à des rythmes annuels inférieurs à 1% depuis les années 2000, le solde migratoire, étant quasi nul. La croissance est aujourd'hui le fait de la natalité en baisse dans les dernières décennies.

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2006	2006 2011
Variation annuelle moyenne de la population	2,4%	3,5%	1,9%	1,7%	0,9%	0,6%
<i>due au solde naturel</i>	15%	11%	21%	24%	49%	79%
<i>due au solde migratoire</i>	85%	89%	79%	76%	51%	21%

### 3b - Un paysage fragilisé par le développement de la périurbanisation



#### La disparition du filtre végétal autour des villages

Cette périurbanisation a généré de nouveaux paysages. Les nouveaux lotissements agrégés autour de l'ancien noyau villageois ont fait disparaître les ceintures plantées qui enserraient les villages. Ils n'ont recréé des haies que de façon sporadique.

#### Un paysage banalisé

Comme ailleurs en France et dans Caen-métropole en particulier, les nouveaux lotissements (66% des espaces urbains sont de l'habitat individuel) se remarquent dans le paysage d'autant mieux que les constructions sont souvent dotées de maçonneries claires et les toits d'ardoises et de tuiles contrastés.

Aussi les arbres des parcs, les alignements qui bordent les voies ou les jardins prennent une importance particulière.



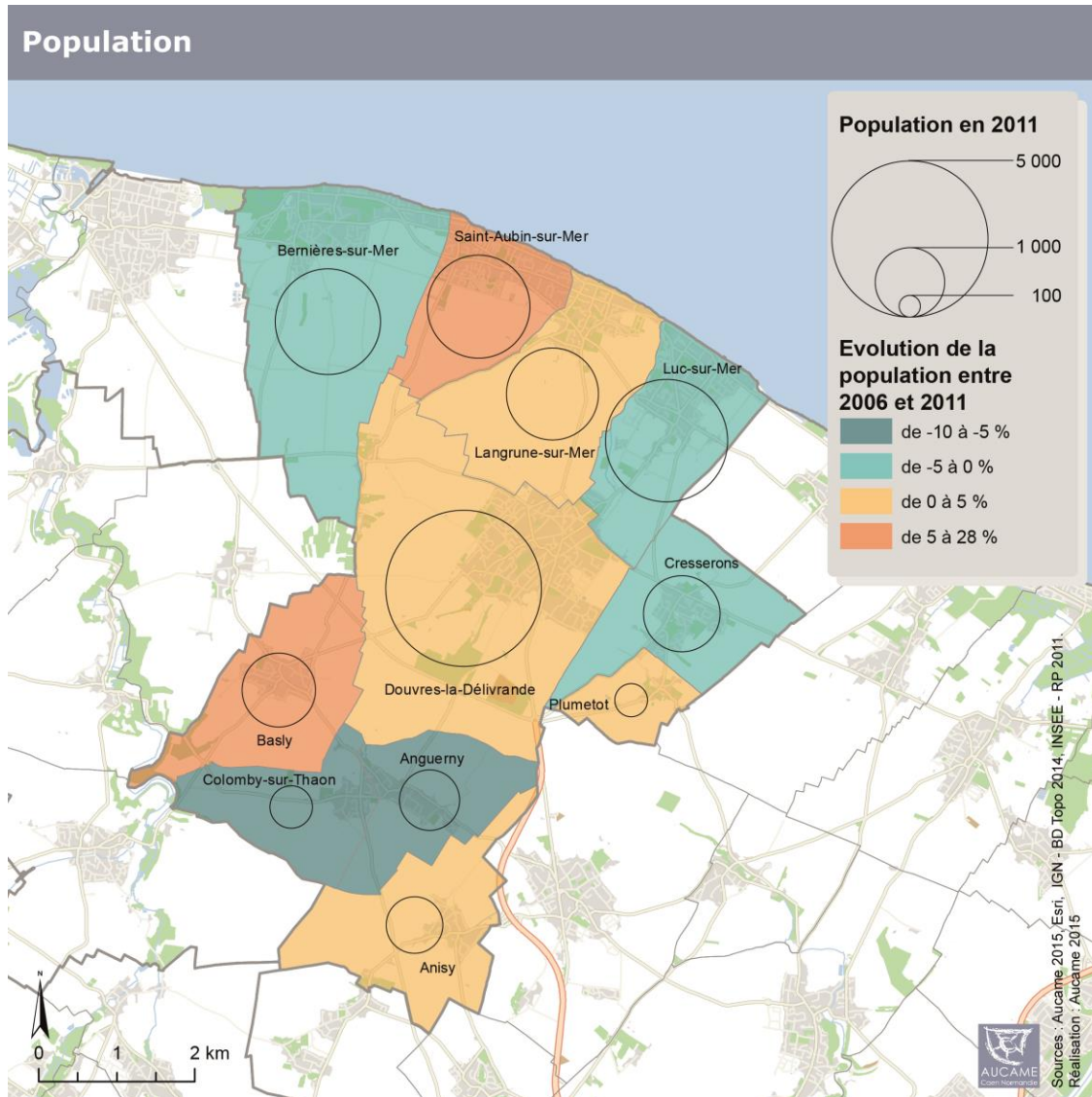
## **PARTIE 2**

### **Une population vieillissante et relativement favorisée**



# 1 - La deuxième communauté de communes la plus peuplée de Caen-Métropole

5 000 habitants à Douvres-la-Délivrande en 2011



Avec 18 710 habitants recensés en 2011, Cœur de Nacre est le deuxième EPCI le plus peuplé de Caen-Métropole après Caen la mer.

## Une hiérarchie urbaine très structurée

Le nord du territoire est plus peuplé que le sud. Avec plus de 5 000 habitants, Douvres-la-Délivrande constitue le pôle principal. Les quatre communes littorales constituent le 2<sup>ème</sup> groupe de l'armature urbaine entre 3 000 habitants (Luc-sur-Mer) et 1 800 habitants (Langrune-sur-Mer). Bernières-sur-Mer a une population de 2 300 habitants et Saint-Aubin-sur-Mer de 2 200 habitants. Le troisième groupe est composé des communes de la plaine qui comptent entre 1 000 et 225 habitants : Basly, Cresserons, Anguerny, Anisy, Colomby-sur-Thaon et Plumetot.

## Des dynamiques hétérogènes

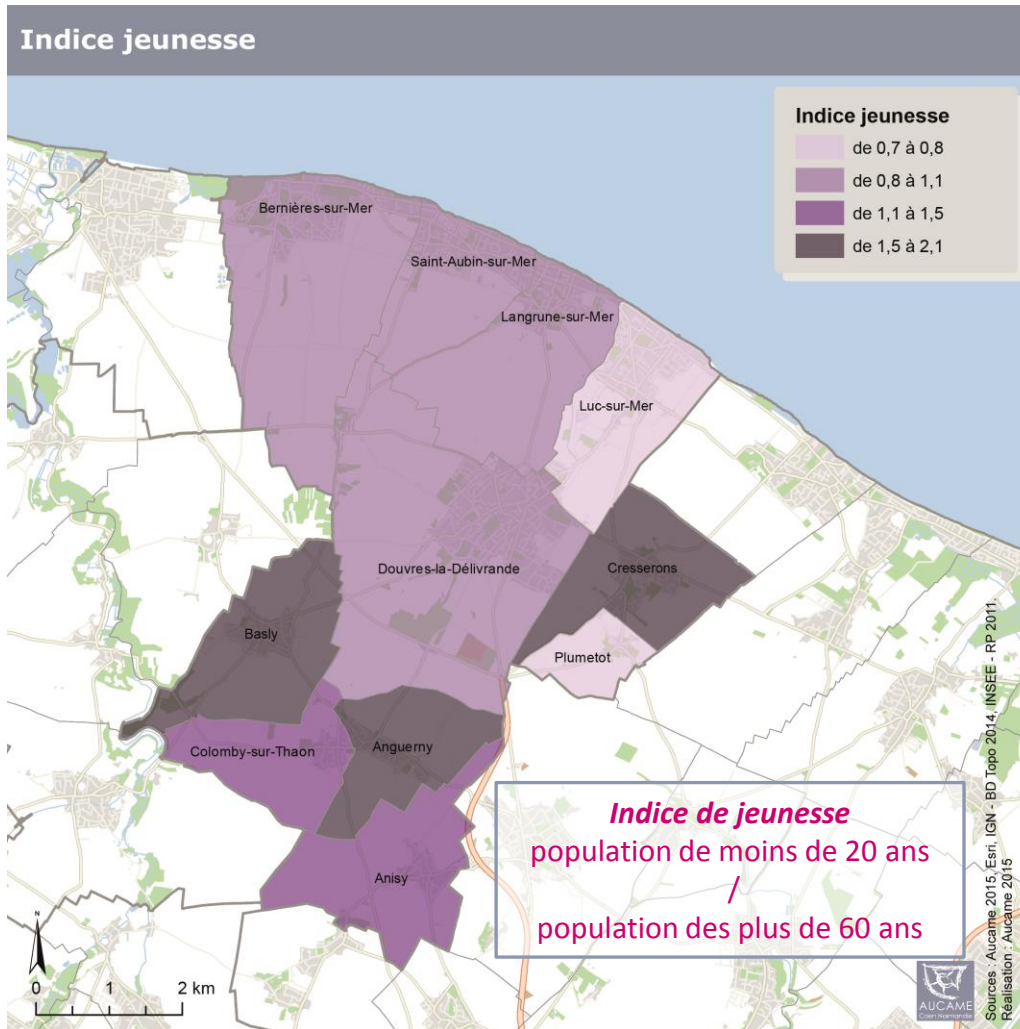
Même si l'équilibre démographique entre communes semble se maintenir depuis plusieurs recensements, les évolutions récentes montrent différents dynamismes démographiques liés à des logiques communales :

- Une forte augmentation pour Saint-Aubin-sur-Mer et Basly,
- Une croissance raisonnable pour Anisy, Plumetot, Douvres-la Délivrande et Langrune,
- Une faible diminution pour Luc-sur-Mer, Cresserons et Bernières-sur-Mer,
- Une forte baisse de la population pour Colomby-sur-Thaon et Anguerny.

## 2 - Une population relativement âgée

**10** personnes moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans

**25 %** de plus de 60 ans en 2011

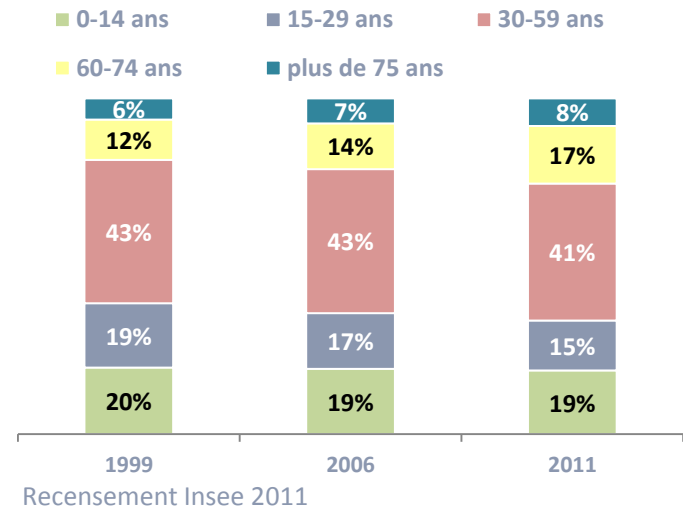


### Un vieillissement global de la population

Dans Caen-Métropole, Cœur de Nacre est une communauté de communes où la population est majoritairement plus âgée. L'indice de jeunesse est de 1,0 quand celui de Caen-Métropole est de 1,2 et celui de Caen la Mer de 1,1.

En terme de classes d'âge, seuls les plus de 60 ans ont vu leur proportion augmenter depuis 1999 quand les plus de 15 ans ont perdu 1 % et les 15-29 ans quatre points entre 1999 et 2011.

### L'évolution des classes d'âge



### Un population plus jeune dans les communes du sud

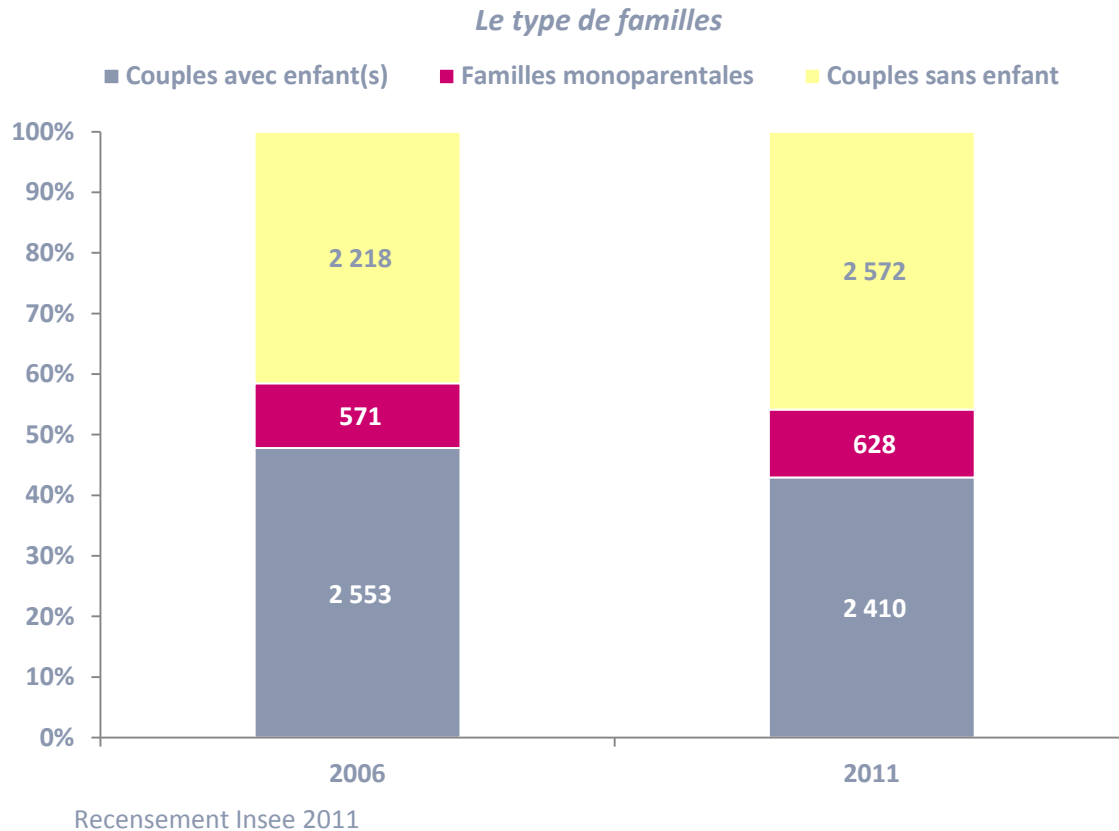
Les communes littorales et Douvres-la-Délivrande ont une population plus âgée que les communes du sud qui ressemblent ainsi aux autres communes périurbaines de Caen-Métropole où la population est en moyenne plus jeune.

### 3 - Un desserrement des ménages

**2,4** personnes par ménages

**+ 16 %** de couples sans enfants

**11 %** de familles monoparentales



#### Une baisse du nombre de personnes par ménage

Le nombre de personnes par ménage continue sa baisse progressive, passant de 2,5 personnes en 2006 à 2,4 en 2011. Phénomène national et également local, il est dû au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales (divorce et allongement de la durée de la vie). En effet, les familles monoparentales ont connu une forte progression notamment sur la dernière période intercensitaire avec 10 % d'augmentation entre 2006 et 2011. Répercussion directe du vieillissement de la population, la part des couples sans enfant a elle augmenté de 16 % quand la part des ménages d'une personne est passée de 25 % à 26 % entre 2006 et 2011.

#### Des familles concentrées au sud de la communauté

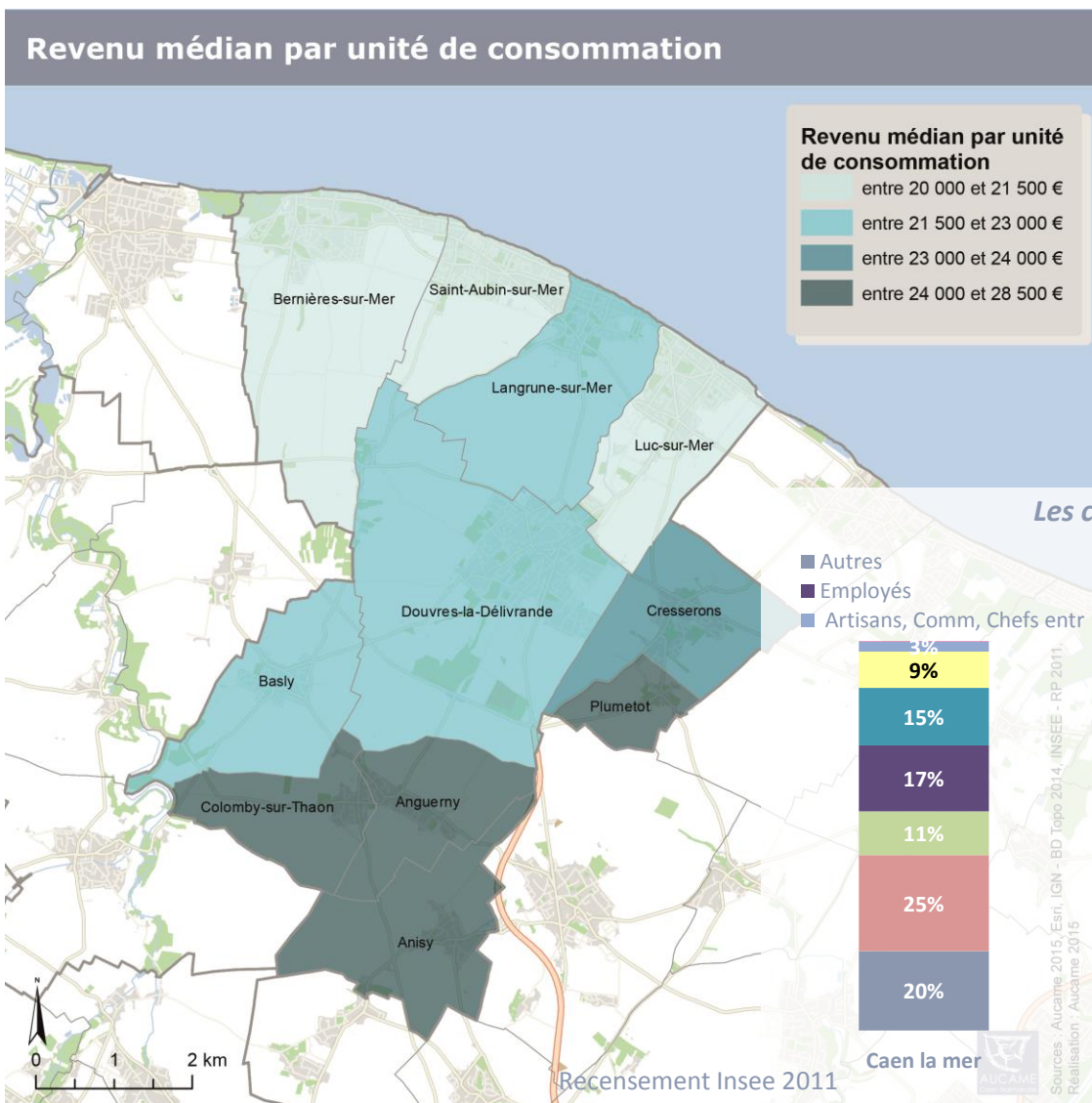
Même si elles n'échappent pas au phénomène de vieillissement de la population, les communes du sud de Cœur de Nacre (Anisy, Anguerny, Colomby-sur-Thaon, Basly et Cresserons) se distinguent du reste du territoire de part l'importance des familles avec enfants qui est supérieure à la moyenne communautaire. Elles se rapprochent, là encore, des dynamiques périurbaines des communes de Caen-Métropole.



## 4 - Une population plutôt aisée

30 % de retraités

22 290 € : revenu médian par unité de consommation



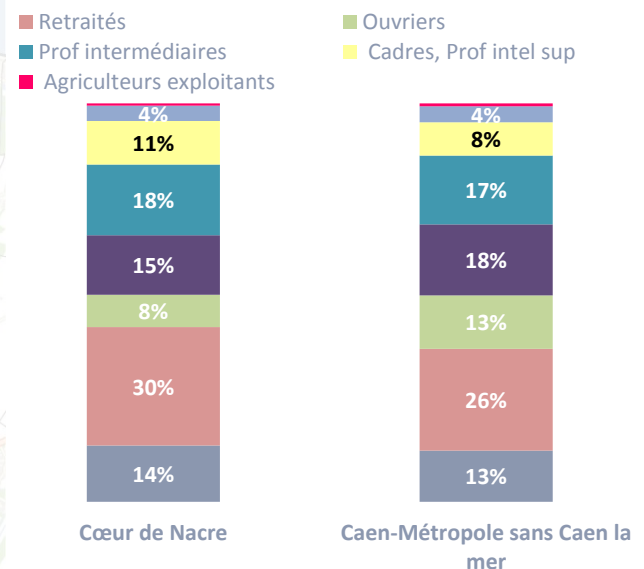
### Un niveau de revenus important

Dans Caen-Métropole, la communauté de communes de Cœur de Nacre se caractérise par un revenu fiscal médian par unité de consommation élevé (22 290 € contre 19 880 € pour Caen-Métropole). C'est le 2<sup>ème</sup> EPCI de Caen-Métropole en la matière. Des écarts entre communes se dégagent cependant, les communes littorales accueillant une population moins aisée que les communes de la plaine.

### Une surreprésentation des retraités et des professions supérieures

Ces niveaux de revenu s'expliquent en partie par la surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et des retraités, ainsi que la sous-représentation des ouvriers, phénomène qui s'accroît avec le temps.

### Les catégories socioprofessionnelles





**PARTIE 3**

**Un parc de logements avec une offre assez diversifiée**



*Colomby-sur-Thaon*



*Anisy*



*Bernières-sur-Mer*



*Anguerny*

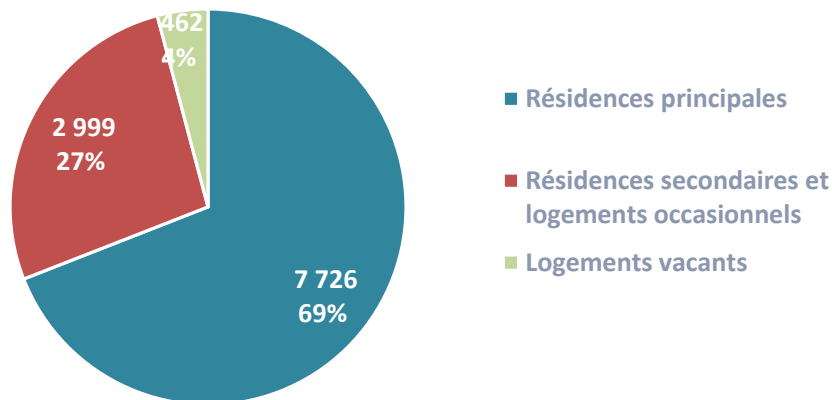
# 1 - Une offre de logements diversifiée

**11 200** logements en 2011

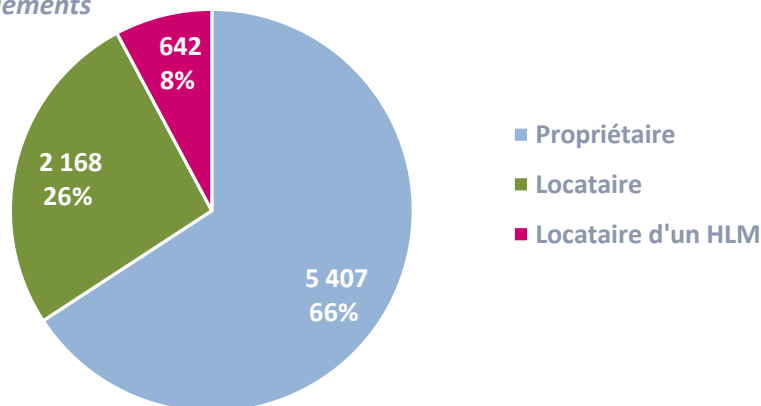
**+ 0,6 %** par an entre 2006 et 2011

**27 %** de résidences secondaires

*La typologie des logements*



*Le statut d'occupation des logements*



Recensement Insee 2011

## Une offre de logements qui s'accroît lentement

11 186 logements sont recensés à Cœur de Nacre. En forte croissance dans la décennie 70 (2,66 %/an entre 1975 et 1982), l'extension de l'offre de logements s'est nettement ralentie, notamment depuis 2006. En effet, l'accroissement de l'offre n'a été que de 0,6 % par an entre 2006 et 2011.

## Une offre en résidences secondaires sur le littoral

Avec près de 70%, les résidences principales sont majoritaires dans le parc de logements de Cœur de Nacre. Néanmoins, la communauté présente une particularité : la vocation touristique du littoral attire de nombreux résidents secondaires. 27 % du parc est constitué de résidences secondaires, Saint-Aubin-sur-Mer dépassant même les 50 % de résidences secondaires dans son parc de logements.

## L'importance du nombre de locataires

Le parc de logements de Cœur de Nacre se démarque également par sa part importante de locataires : 34 % du parc de logements est occupé par des locataires. Dans les communautés de communes périurbaines, la moyenne ne s'élève qu'à 29 %.

## Une vacance dans le parc peu élevée

Une vacance est considérée normale autour de 6 % du parc de logements, c'est-à-dire permettant à la fois une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Ici, seul 4 % du parc est vacant ce qui peut interroger sur la facilité d'accès au parc de logements.

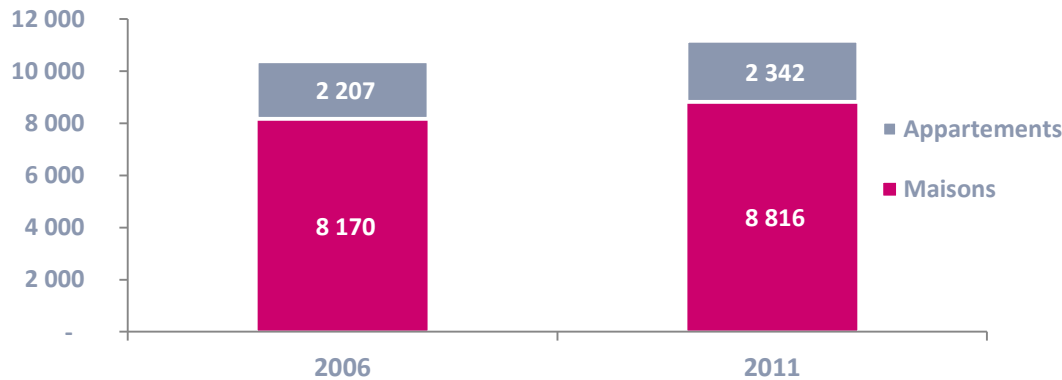
## 1 - Une offre de logements diversifiée

**80 %** de maisons

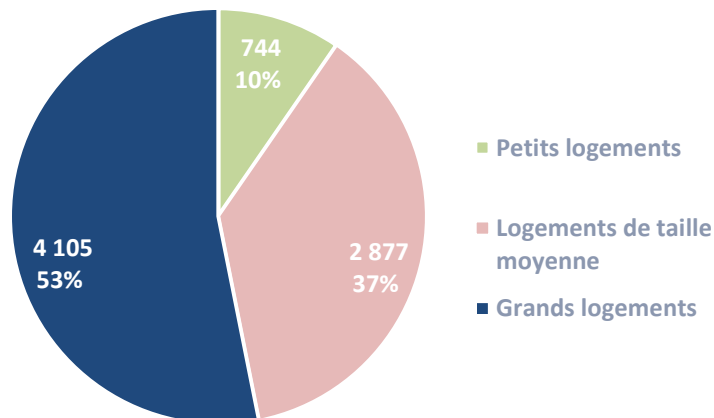
**37 %** de logements de taille moyenne

**1 800** logements collectifs dans les communes littorales

### La typologie des logements



### La taille des logements



Recensement Insee 2011

### Un part non-négligeable de logements petits et moyens

79 % du parc de logements est constitué de maisons soient 8 816 maisons en 2011. Ce taux n'a pas évolué entre 2006 et 2011.

Les grands logements (5 pièces et plus) sont majoritaires dans le parc, mais une part importante du parc est composé de logements de taille moyenne (37 %) et de petite taille (10%). Cette caractéristique est plutôt rare pour un territoire périurbain.

### Un parc varié à Douvres-la-Délivrande et sur la côte

Le parc de logements collectifs est localisé essentiellement à Douvres-la-Délivrande (520 logements collectifs) et dans les communes littorales (1 810 logements collectifs) qui intègrent toutes environ 20 % de logements collectifs dans l'ensemble de leur parc.

### Un parc de logements monolithique dans les communes de la plaine

Comme traditionnellement en zone périurbaine caennaise, les logements collectifs sont quasi-inexistants dans les communes de la plaine. Le parc est essentiellement composé de grands pavillons pouvant accueillir des familles.

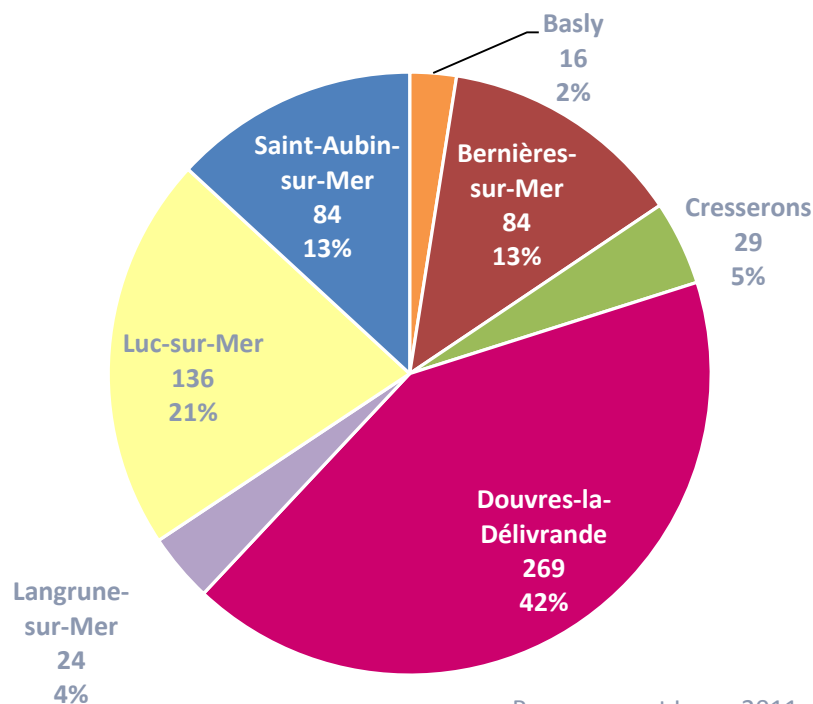
### 3 - Une concentration du parc de logements sociaux

**650** logements locatifs sociaux

**8 %** de logements sociaux

**270** logements sociaux à Douvres-la-Délivrande

*La répartition des logements locatifs sociaux*



Recensement Insee 2011

#### Une offre en locatif social dans la moyenne de Caen-Métropole

650 logements locatifs sociaux sont localisés dans la communauté de communes. Ce sont 8 % environ des résidences principales qui sont des logements sociaux. La communauté de communes se situe ici dans la moyenne des territoires périurbains de Caen-Métropole.

#### Une offre en logement social principalement urbaine

42 % de l'offre, soit environ 270 logements sociaux, est concentrée dans le pôle de Douvres-la-Délivrande. Le reste des logements sociaux se répartit dans les communes côtières, les communes de la plaine étant peu pourvues en logement social, hormis Cresserons et Basly qui possède un petit parc social.



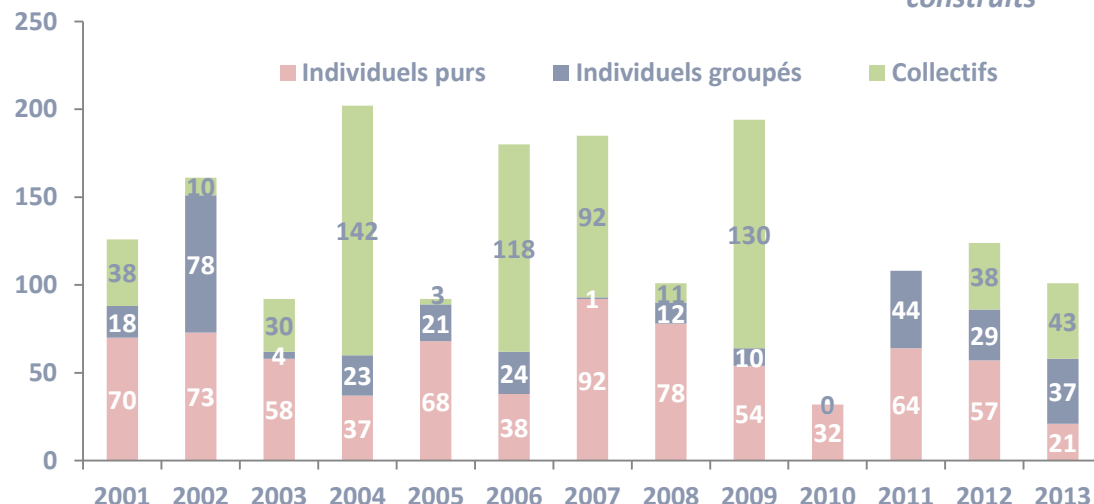
## 4 - Une construction neuve assez dynamique

**1 700** logements construits entre 2001 et 2013

**130** logements construits par an

**655** logements collectifs construits

*La typologie des logements construits*



### Une dynamique à la baisse

Entre 2001 et 2013, environ 1 700 logements ont été construits, c'est-à-dire en moyenne 130 logements par an. La tendance de construction est à la baisse sur cette même période malgré un taux de construction dans la moyenne de Caen-Métropole (7 logements par an pour 1 000 habitants).

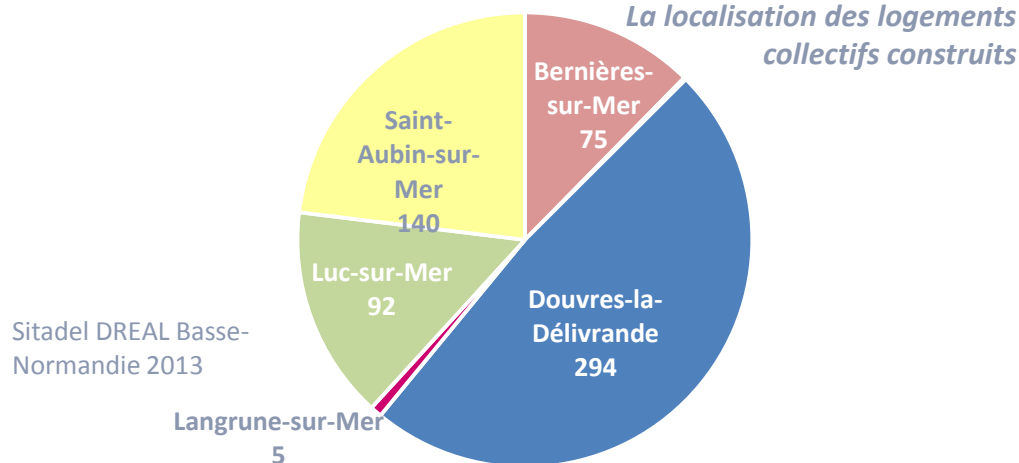
### L'importance du logement collectif dans la construction neuve

Un réel effort en matière de construction de logements collectifs a été fait. En effet, 655 logements collectifs ont été construits entre 2001 et 2013, soit 39 % de la construction neuve totale. De plus, 16 % des constructions neuves sont de l'individuel groupé, marginalisant ainsi l'individuel pur, production auparavant majoritaire.

### Une production de logements collectifs très localisée

Comme le logement social, l'offre nouvelle en logement collectif se localise à Douvres-la-Délivrande (294) et dans les quatre communes côtières, renforçant ainsi les caractéristiques de ces communes face aux communes de la plaine.

*La localisation des logements collectifs construits*



Sitadel DREAL Basse-Normandie 2013



*Langrune-sur-Mer*

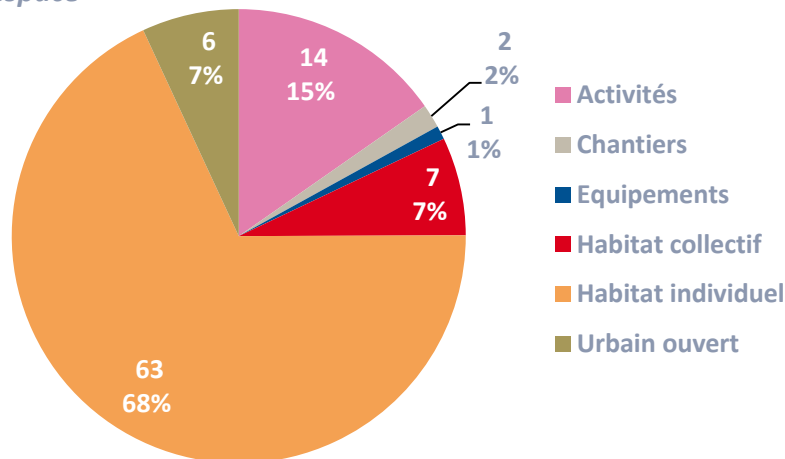


## 5 - Une consommation d'espace importante liée au logement

**93 ha** d'espaces ruraux consommés entre 2001 et 2009

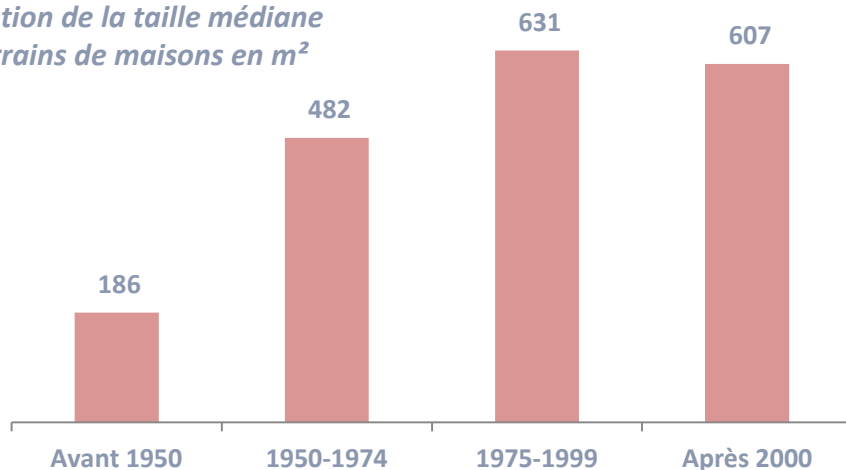
dont **70 ha** pour l'habitat individuel

*La consommation d'espace  
2001-2009*



MOS Aucame 2009

*L'évolution de la taille médiane  
des terrains de maisons en m²*



### **L'habitat individuel, premier consommateur de terres agricoles**

Entre 2001 et 2009, 93 hectares d'espace rural ont été grignotés par de l'espace urbain. Ce sont des terres qui ont été amputées essentiellement à l'espace agricole.

Sur ces 93 hectares, 70 hectares sont voués à l'habitat, et notamment à l'habitat individuel (63 hectares entre 2001 et 2009). Le reste de la consommation d'espace est essentiellement voué à l'activité économique.

### **Une construction individuelle de moins en moins dense**

Historiquement, le territoire de Cœur de Nacre et notamment les communes côtières sont des espaces urbains denses. Après la Seconde Guerre Mondiale, les constructions, particulièrement de maisons individuelles, se font sur des terrains de plus en plus vastes passant de moins de 200 m² avant 1950 à plus de 600 m² à partir des années 1970.

Depuis le début des années 2000, cette tendance semble lentement s'inverser du fait de la prise de conscience de la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles et de l'augmentation des prix du foncier.

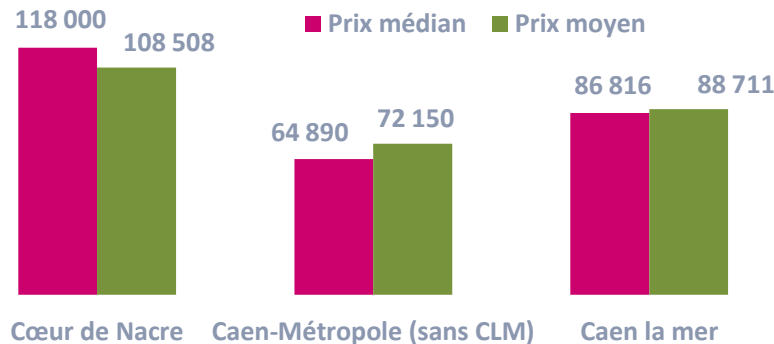


## 6 - Des prix des terrains à bâtir difficilement abordables

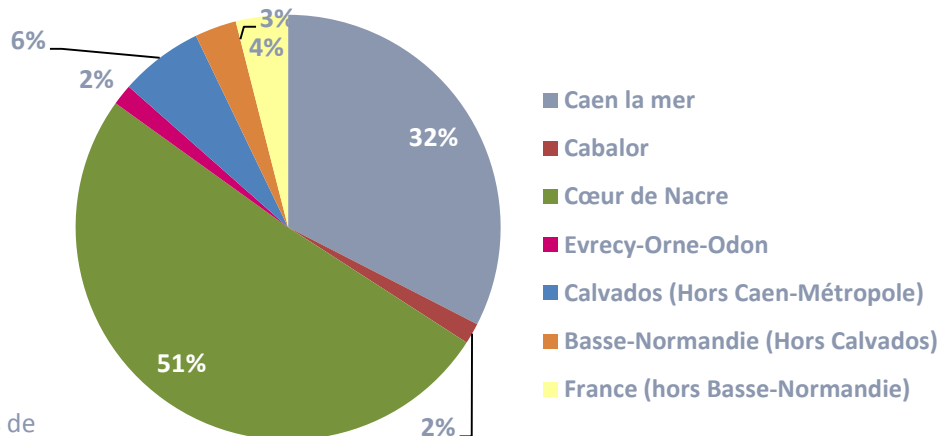
**118 000 €** pour le prix médian d'un terrain à bâtir en 2012

*Le prix des terrains à bâtir à usage d'habitation en 2012*

*Nb : Le prix médian coupe l'ensemble des ventes en deux parties égales. Si le prix moyen est plus élevé que le prix médian, cela signifie que des transactions très élevées font augmenter la moyenne.*



*L'origine des acquéreurs de terrains à bâtir à usage d'habitation (2000-2002-2004-2006-2008-2010)*



Perval – Notaires de Basse-Normandie

### Des prix des terrains à bâtir très élevés

Du fait de son attractivité touristique et résidentielle, Cœur de Nacre est le territoire de Caen-Métropole où les prix immobiliers sont les plus élevés, notamment les prix des terrains à bâtir. En effet en 2012, le prix médian s'élevait à 118 000 €, quand il atteignait à peine 65 000 € dans les autres communautés de communes périurbaines. Ces prix élevés participent à l'embourgeoisement constaté de la communauté de communes.

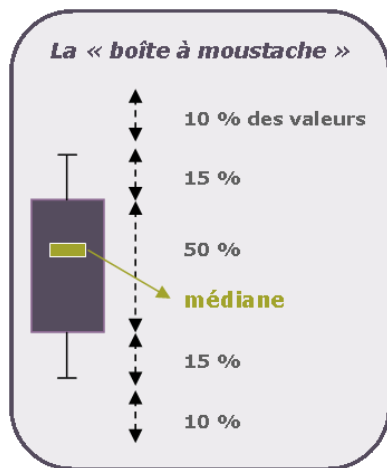
### Un forte proportion d'acquéreurs extérieurs au territoire

Communément, le marché des terrains à bâtir est un marché très local, c'est-à-dire que les acquéreurs viennent de la communauté de communes, voire de la commune. À Cœur de Nacre, ce phénomène se vérifie dans une moindre mesure. En effet, 49 % des acheteurs arrivent de l'extérieur du territoire. Ce sont surtout des habitants de Caen la mer, pour 32 % des acquéreurs.

51 %, tout de même, de ces acheteurs habitent déjà la communauté de communes.

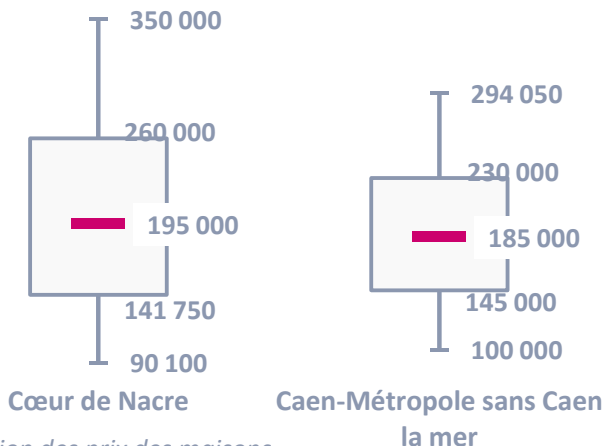
## 7 - Les ventes de maisons : entre résidentiel et maisons de vacances

**195 000 €** le prix médian d'une maison en 2012



Nb : La boîte à moustache représente la dispersion des prix des maisons.  
Exemple : A Cœur de Nacre, 15 % des ventes de maisons se situent entre 260 000 et 350 000 €.

**Le prix des maisons en 2012**



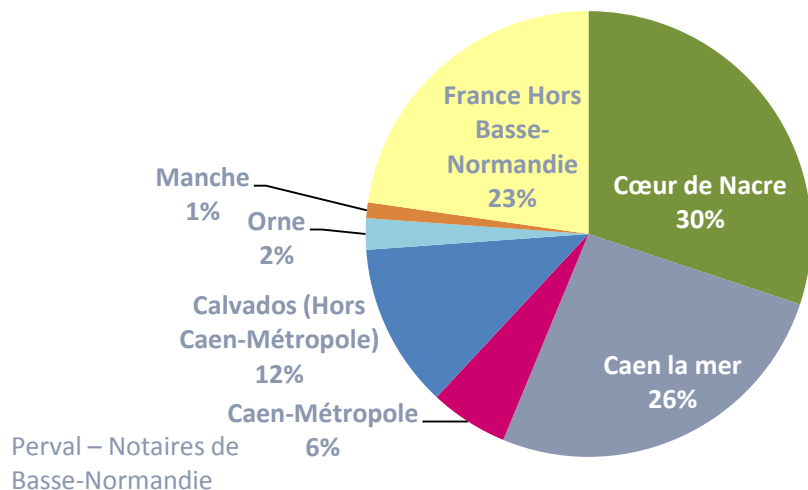
### Un marché immobilier attractif qui engendre des prix élevés

Le marché des maisons anciennes est, comme le marché des terrains à bâtir, attractif pour les résidents permanents et secondaires. En 2012, la maison-type (médiane) s'échangeait au prix de 195 000 €, contre 185 000 € dans Caen-Métropole sans Caen la mer. Cependant, sur ce marché, comme on peut le voir dans le graphique de gauche, il existe une certaine dispersion des prix qui permet encore d'acquérir des maisons à des coûts raisonnables : 10 % des ventes se sont faites au-dessous de 90 100 € en 2012. À l'inverse, il existe un marché des maisons-type-villa très onéreux : 10 % des ventes se sont concrétisées avec des prix au-delà de 350 000 €.

### Un marché qui attire à l'extérieur du territoire

Cœur de Nacre est un territoire attractif au-delà de son périmètre. Dans le marché des maisons anciennes, 30 % des acheteurs sont déjà résidents du territoire, quand 26 % arrivent de Caen la mer et 23 % de l'extérieur de la Basse-Normandie. Ces derniers acquièrent des résidences secondaires, mais viennent aussi s'installer dans la communauté de communes pour travailler à Caen la mer.

**Les acquéreurs de maisons en 2012**

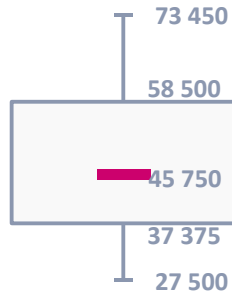


## 8 - Un marché des appartements anciens avec une forte composante touristique

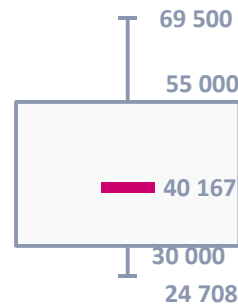
**45 750 €** par pièce pour un appartement-type en 2012

**35 %** des acquéreurs viennent de l'extérieur de la Basse-Normandie

*Le prix par pièce des appartements en 2012*



Cœur de Nacre



Caen-Métropole sans Caen la mer

### Des prix élevés et dispersés

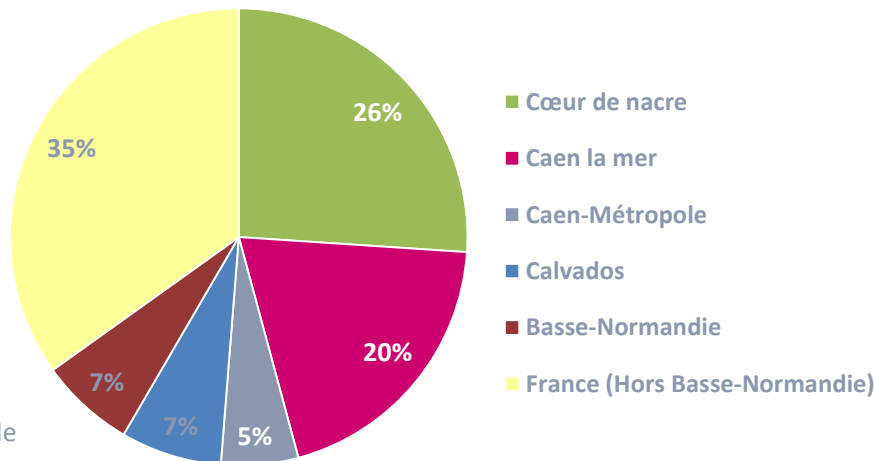
Le marché immobilier des appartements anciens connaît la même situation que celui des maisons anciennes avec un niveau de prix bien au dessus des autres territoires de Caen-Métropole. En 2012, l'appartement-type coûtait en moyenne 45 750 € par pièce.

### Un marché attractif

Plus de 50 % des acquéreurs sont des habitants de Caen-Métropole et 26 % vivent déjà à Cœur de Nacre.

Les acquéreurs de l'extérieur de la Basse-Normandie représentent 35 % du total, ceci s'expliquant par l'importance des résidences secondaires et du tourisme sur le territoire de Cœur de Nacre.

*Les acquéreurs d'appartements  
2000-2002-2004-2006-2008-2010*



Perval – Notaires de  
Basse-Normandie



*Saint-Aubin-sur-Mer*



## PARTIE 4

# Un territoire bien équipé pour un fonctionnement de proximité



# 1 - Un territoire bien doté en équipement



## Des équipements variés

La communauté de communes Cœur de Nacre met à disposition de ses habitants une offre abondante et variée d'équipements. Une densité en termes d'équipements sportifs existe sur le territoire, notamment pour les terrains de sport. En terme d'équipement scolaire, hormis Cresserons et Anisy, chaque commune possède une école. Douvres-la-Délivrande possède une offre complète en terme d'enseignement secondaire hormis pour le lycée général public qui est localisé à Caen. Les équipements culturels (bibliothèques, cinémas, musées...) sont nombreux, concentrés sur les communes côtières et Douvres-la-Délivrande.

## Douvres-la-Délivrande, un pôle structurant

La commune de Douvres-la-Délivrande joue un rôle véritable de pôle de services et d'équipements pour la communauté de communes, mais rayonne également sur les EPCI voisins en ce qui concerne certains équipements comme le centre aquatique Aquanacre ou le lycée hôtelier.

## Des communes côtières bien équipées

Étant donné l'attrait touristique de la côte de Nacre, on retrouve dans les quatre communes côtières de nombreux équipements sportifs et de loisirs spécifiques, tels que les terrains de tennis, les écoles de voiles, les clubs d'équitation, mais également des équipements à l'intention de leurs résidents permanents (EPAHD à Luc, bibliothèques...).

## L'installation du très haut débit

Le déploiement de la fibre optique est en cours pour l'accès au très haut débit, cependant certaines communes notamment au sud du territoire en sont exclues pour le moment.





## 2 - Un tissu associatif et culturel riche



### De nombreux évènements à destination des habitants et des estivants

Le tissu associatif de Cœur de Nacre est très dynamique et a permis l'émergence de festivals d'envergure intercommunale, notamment Musique en Côte de Nacre, la semaine Acadienne, les Lectures Marques Pages, ainsi qu'en alternance à Douvres-la-Délivrande, l'Été indien (musique) et les Baladins (théâtre)...

Ces évènements ont lieu l'été, mais certains se prolongent tout au long de l'année.

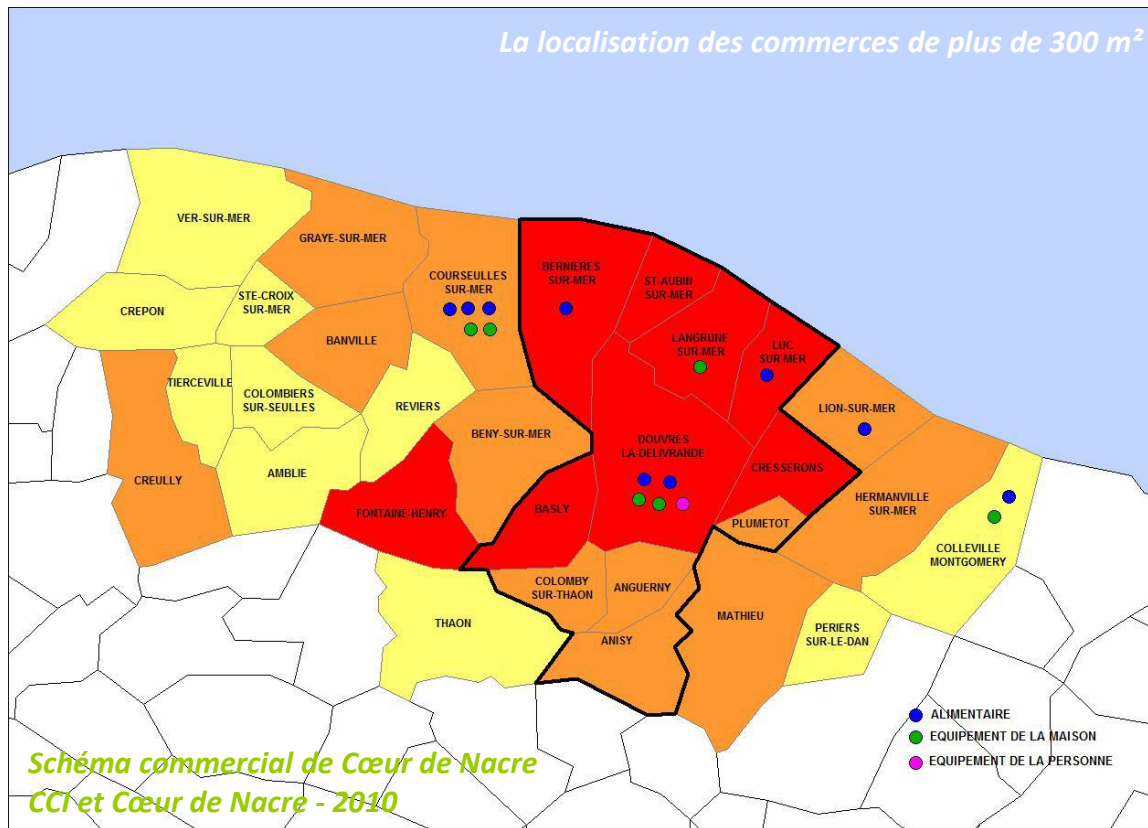
La saison estivale génère une forte densité d'évènements dans les communes côtières : apéros-concerts, feux d'artifices, concerts, marchés nocturnes...



### Des investissements importants en matière culturelle

La construction à l'horizon 2017-2018 d'un espace culturel intercommunal, intégrant une école de musique et une salle de spectacle de 350 places permettra la tenue de concerts et d'évènements rassemblant un public nombreux.

### 3 - Un équipement commercial fragile



#### Une offre attractive en matière de commerce alimentaire

En matière de commerce d'alimentation, le territoire de Cœur de Nacre est bien pourvu tant en grandes surfaces qu'en commerces de proximité. Néanmoins, ce type de commerce souffre hors saison d'une baisse de clientèle non négligeable, qui met en péril certaines unités, et d'une concurrence avec les commerces de Courseulles-sur-Mer.

#### Une concentration commerciale à Douvres-la-Délivrande

Au niveau commercial, Douvres joue également son rôle de pôle et regroupe un grand nombre d'enseignes dans sa périphérie, mais aussi dans son centre-ville où se concentre de nombreux commerces de proximité et de bouche.

#### Une dépendance à Caen la mer pour un certain type d'offre

En matière d'équipement de la maison et de la personne, Cœur de Nacre est fortement dépendante des grandes enseignes localisées à Caen la mer.



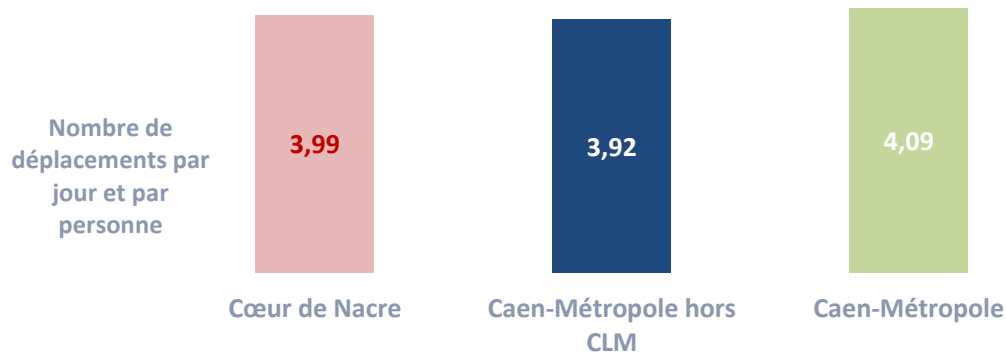


## 4 - Des comportements de déplacements entre ville et périurbain

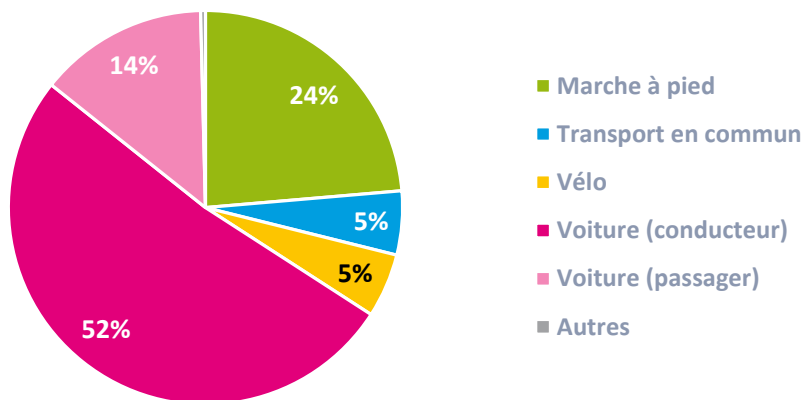
**62 000** déplacements effectués par jour par les habitants

**10 %** des déplacements à vélo et à pied

*Le taux de mobilité des habitants*



*Les modes de déplacement des habitants de Cœur de Nacre*



EMGDT Calvados 2011

### Une mobilité dans la moyenne de Caen-Métropole

62 000 déplacements sont effectués par jour par les résidents de Cœur de Nacre soit un taux de mobilité d'environ 4 déplacements par jour et par personne, ce qui les situe dans la moyenne de Caen-Métropole.

### Une large majorité de déplacements automobiles

La majorité de ces déplacements se fait en voiture (66 %) soit 41 000 déplacements automobiles par jour dont une partie importante se fait en tant que passager.

### Une mobilité douce non négligeable

Néanmoins, la spécificité de Cœur de Nacre est l'importance des déplacements à vélo (5 %) et à pied (24 %), ceci s'expliquant par la part des retraités et la concentration des services, d'équipements et de commerces à Douvres-la-Délivrande et dans les communes côtières.

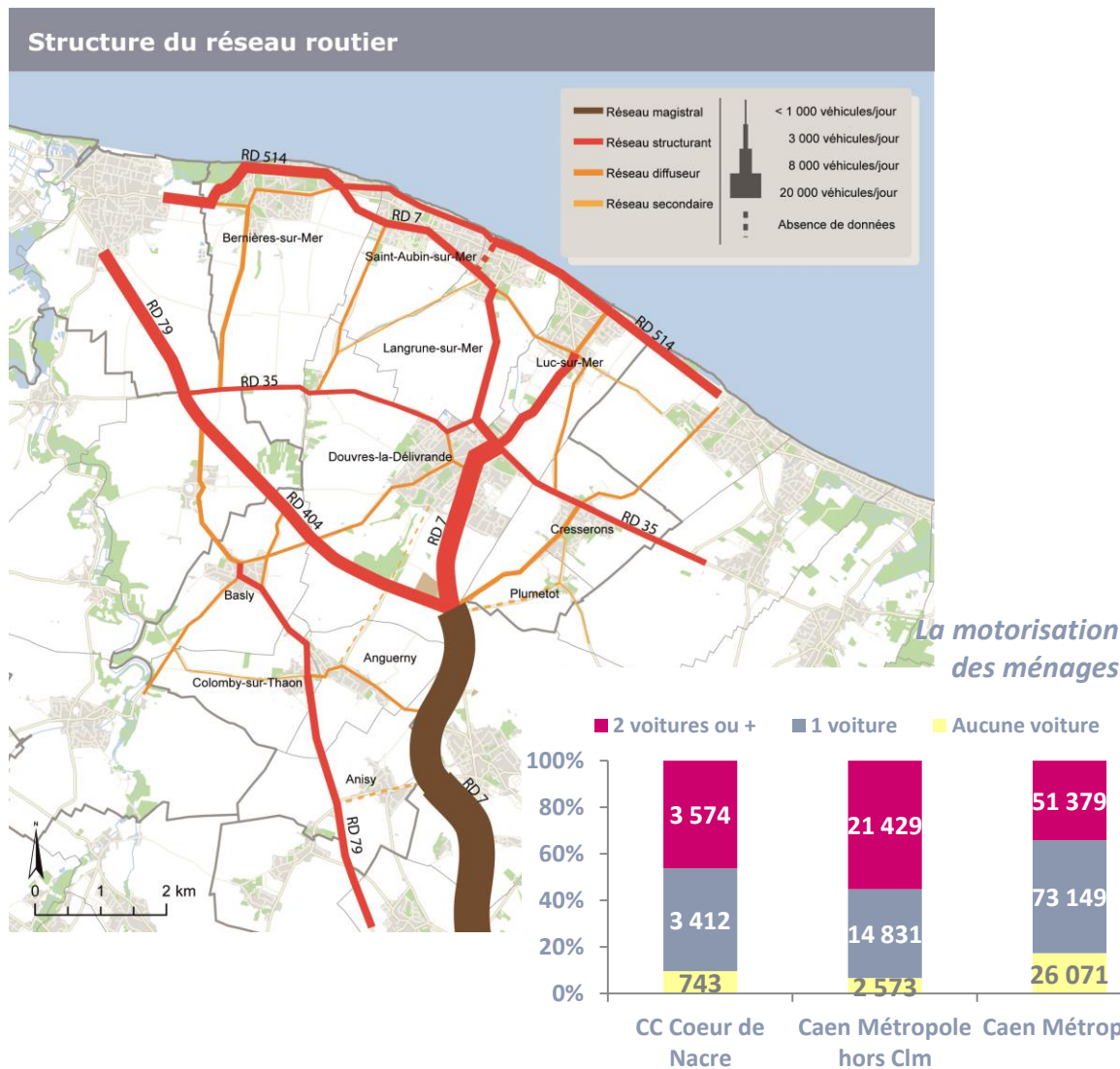


Luc-sur-Mer

## 5 - Un usage important de l'automobile

Plus de **20 000** véhicules par jour sur la RD7

**10 %** des ménages n'ont aucune voiture



### Un axe majeur, la RD7

Cœur de Nacre est bien desservie par le réseau routier et notamment par la RD7, à deux fois deux voies, qui permet l'accès au cœur de l'agglomération caennaise en passant par le Plateau nord, lieu de concentration de nombreux emplois métropolitains. Avec plus de 20 000 véhicules par jour, l'accès à l'agglomération caennaise peut être difficile aux heures de pointe.

### Un réseau routier secondaire très emprunté

Il se dessine de ce fait un itinéraire de substitution par la RD 79, l'ancienne route de Courseulles, qui offre une alternative pour ceux qui se rendent dans le centre de Caen ou vers l'ouest de l'agglomération.

Un réseau dense de routes anciennes parfois étroites et encaissées maille ensuite le territoire de la communauté de communes. Elles convergent vers la RD7 et sont pour certaines très empruntées, comme la route départementale qui vient de Courseulles ou la RD 514 qui longe le littoral.

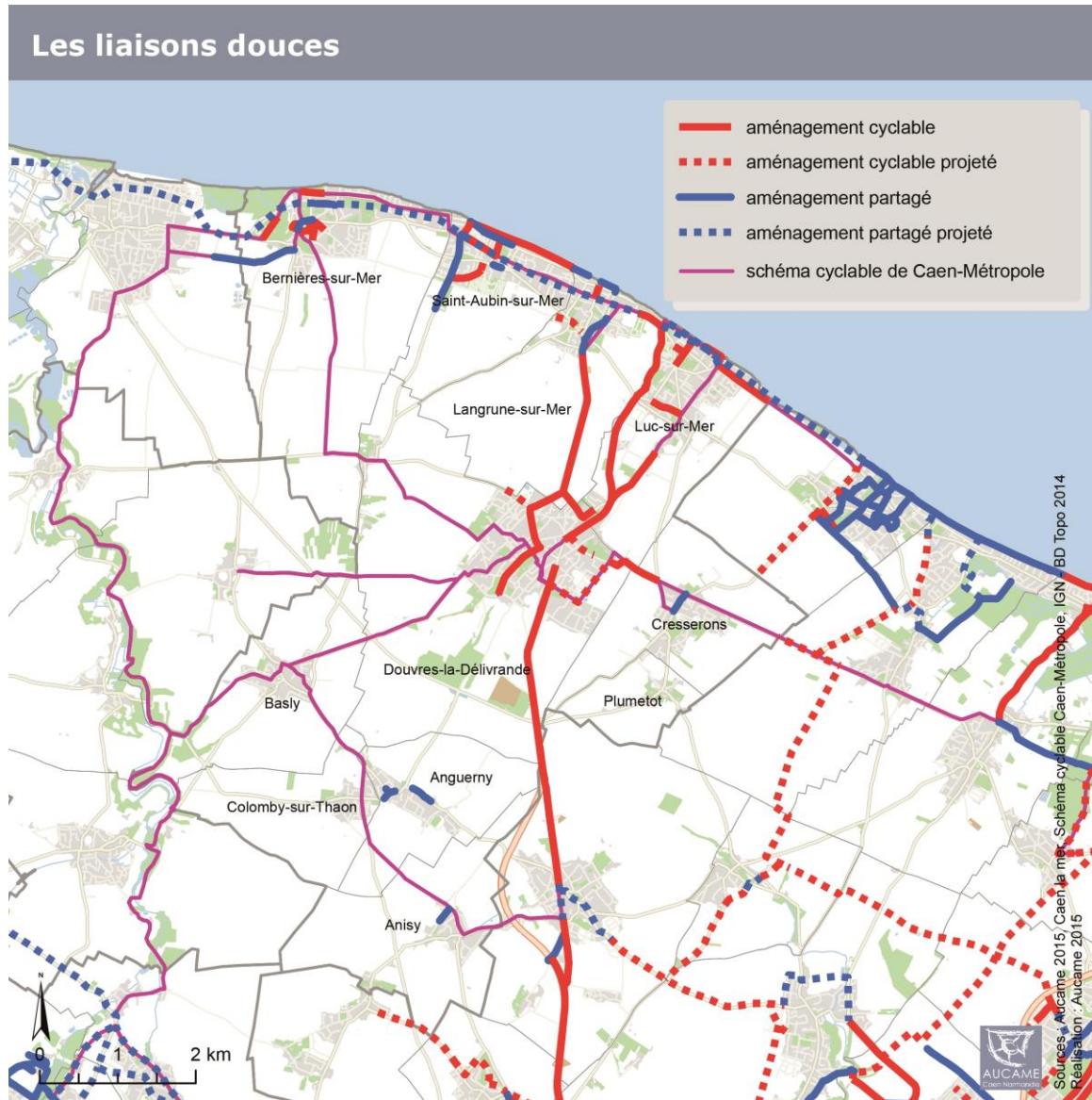
Beaucoup de ces flux, en particulier ceux issus des communes côtières, passent par Douvres-la-Délivrande ce qui génère un trafic important dans la commune.

### Un taux de motorisation fort

Dans le territoire de Cœur de Nacre, 10 % des ménages n'ont aucune voiture ce qui est considérable pour un territoire périurbain. De même, seul 45 % des ménages ont au moins deux voitures contre 55 % pour les autres EPCI périurbains. Cœur de Nacre se rapproche ainsi des territoires urbains où de nombreux déplacements pour les loisirs et achats sont possibles sans utiliser l'automobile. C'est pourquoi on remarque un usage important des modes de déplacements doux.

## 6 - Une offre alternative à l'automobile

307 000 voyages en Bus Vert en 2014



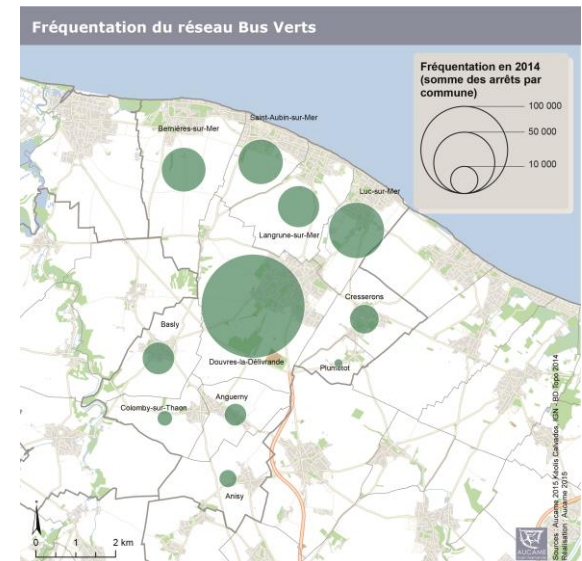
### Un réseau cyclable à développer

Ces déplacements sont permis également par un réseau de piste cyclables en cours de constitution. Deux logiques se développent :

- Un réseau qui converge vers Douvres-la-Délivrande pour les déplacements quotidiens,
- Un réseau côtier pour les déplacements de loisirs et touristiques.

### Une importante fréquentation commerciale des lignes de bus

307 000 voyages en Bus Vert ont été effectués en 2014 au départ de Cœur de Nacre. La ligne 3 à destination de Caen connaît une très bonne fréquentation, environ 40 % des validations de la communauté de communes (118 000 passagers en 2014). 54 % de ces passagers sont des passagers commerciaux (46 % de scolaires).



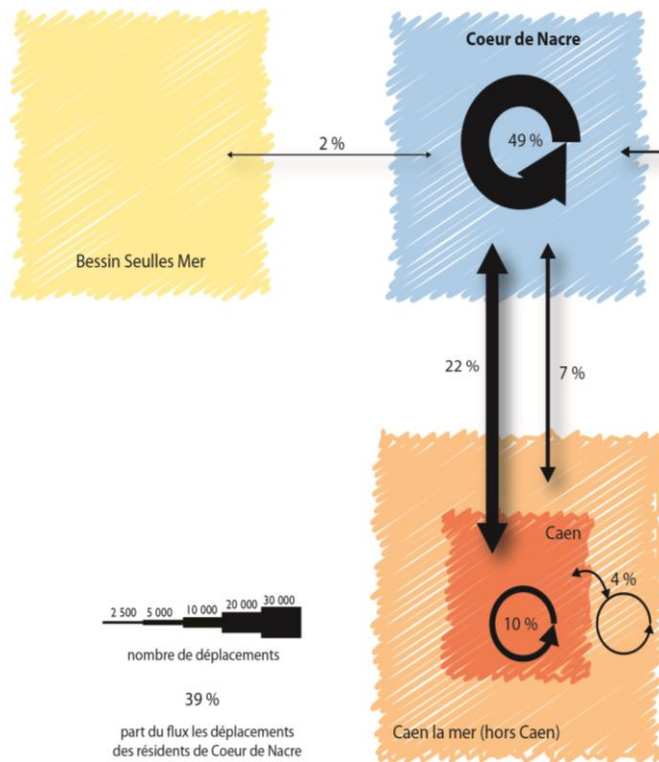


## 7 - Une forte dépendance à Caen pour le travail

50 % des déplacements internes au territoire

43 % des déplacements vers Caen la mer

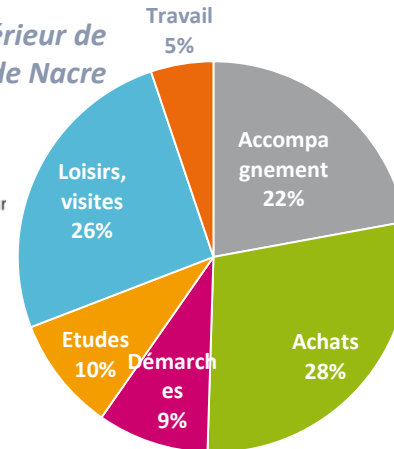
*Les principaux flux de déplacements des habitants de Cœur de Nacre*



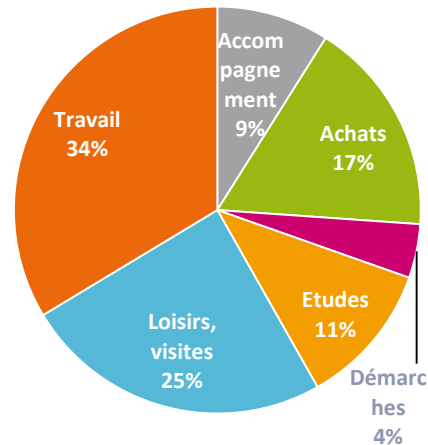
EMGDT Calvados 2011

*Les motifs de déplacements*

*À l'intérieur de Cœur de Nacre*



*Vers l'extérieur*



### Un fonctionnement en certaine autonomie

Du fait de son bon niveau d'équipements, 49 % des flux de déplacements de Cœur de Nacre se font à l'intérieur du territoire-même. Ce sont pour 28 % des déplacements qui ont pour motif les achats, 26 % pour les loisirs et les visites, et 22 % pour l'accompagnement (scolaire, co-voiturage...).

### Une dépendance à Caen la mer et notamment à Caen

43 % des déplacements se font vers Caen la mer. En premier lieu, ils se font pour le travail (34 %). Une part non-négligeable de ces déplacements sont faits, en deuxième lieu, pour les loisirs et les visites (25 %) et les achats (17 %). Enfin, de nombreux résidents de Cœur de Nacre se rendent à Caen la mer pour les études, le lycée de secteur ainsi que l'université étant tout deux situés à Caen.

22 % des déplacements quotidiens s'effectuent vers la ville de Caen ce qui est important pour un territoire périurbain. Le Plateau Nord étant facilement accessible de Cœur de Nacre et regroupant des emplois qualifiés, il est possible qu'un grand nombre de ces déplacements soient effectués vers cet espace.

Peu de déplacements se font vers une destination autre que Caen la mer (6 %). La relation aux autres EPCI est ainsi marginale dans les déplacements.

## PARTIE 5

### Un territoire actif



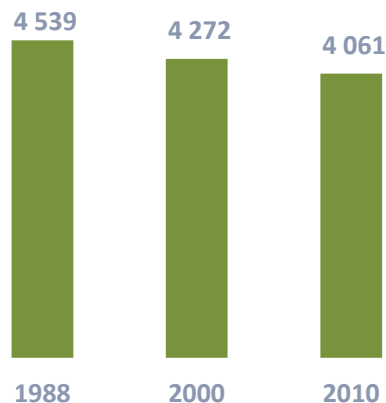


## 1a - Une activité agricole intensive

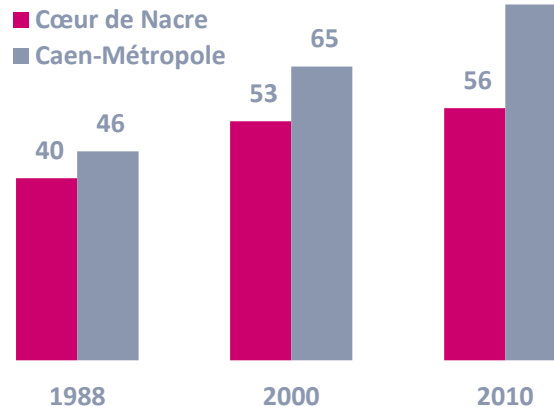
**-11 %** de surface agricole entre 1988 et 2010

**56 ha** en moyenne par exploitation

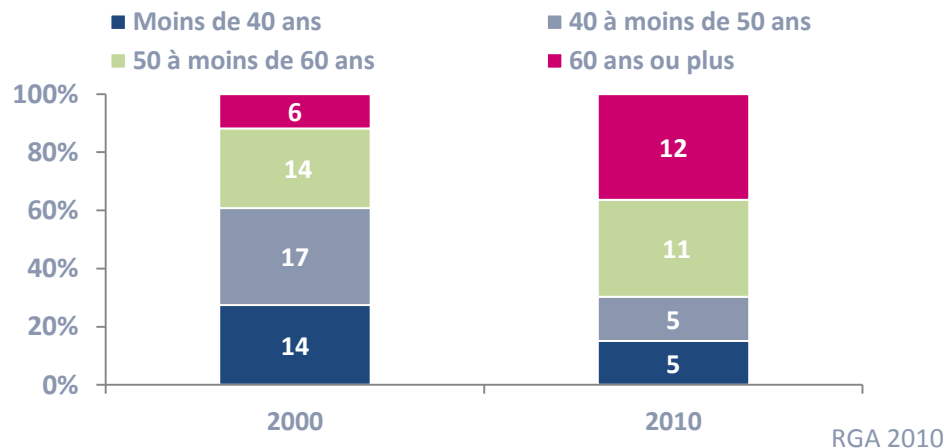
*La surface agricole utile en hectare*



*La taille moyenne des exploitations en hectare*



*L'âge des chefs d'exploitations*



### Une baisse de la surface agricole utilisée

Comme partout en France, la surface agricole utilisée sur le territoire de Cœur de Nacre est en baisse constante (-11 % entre 1988 et 2010). Elle s'élève en 2010 à 4 061 hectares. *Nb : Elle est mesurée à partir de l'adresse d'exploitation déclarée par l'agriculteur et elle est ici supérieure à l'occupation agricole du sol constatée dans Cœur de Nacre*

### Une augmentation de la taille moyenne des exploitations

On assiste en parallèle à un mouvement de concentration des exploitations, exploitations cependant plus petites en moyenne que sur le territoire de Caen-Métropole. Leur taille est passée de 40 hectares en moyenne en 1988 à 56 hectares en 2010.

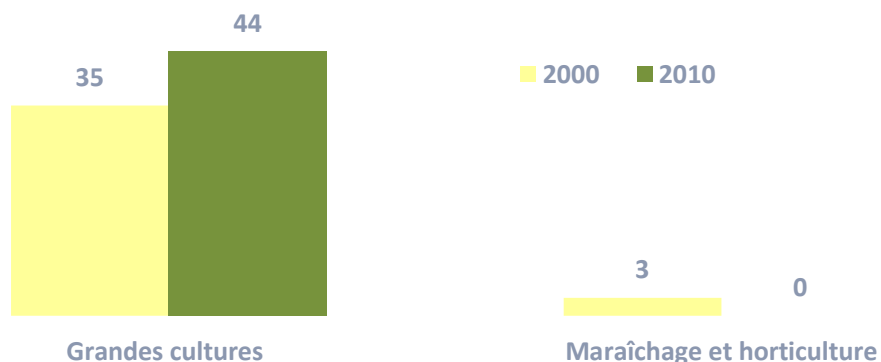
### Le vieillissement des chefs d'exploitation

En 2010, 84 actifs étaient recensés dans le secteur agricole sur le territoire de Cœur de Nacre. La pyramide des âges des chefs d'exploitations est marqué par le vieillissement (70 % de plus de 50 ans). C'est pourquoi, dans les années qui viennent, le mouvement de concentration des exploitations risque de s'accroître davantage.

## 1b - Une prédominance des grandes cultures céréalières

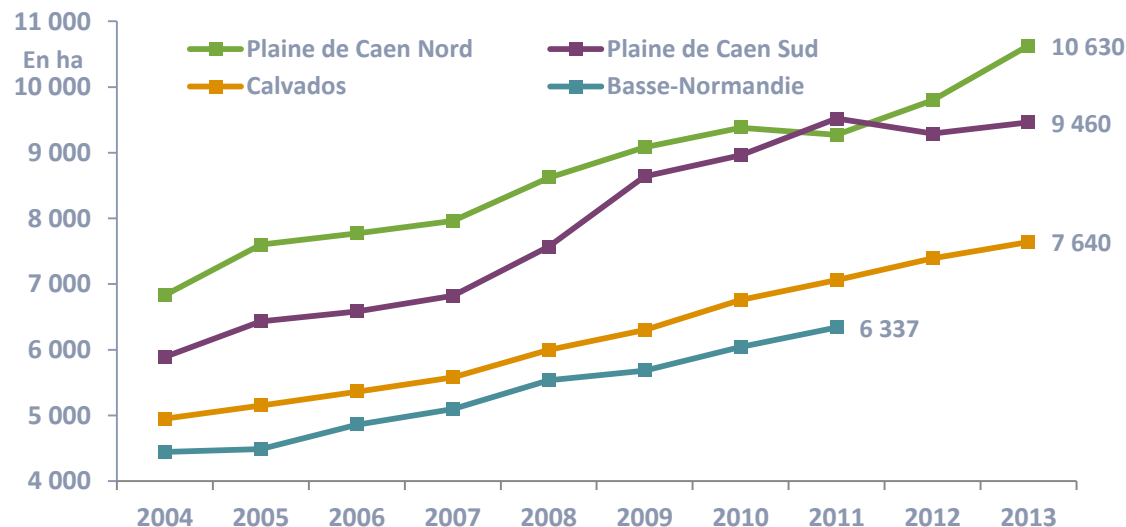
11 000 €/ha en moyenne pour une terre agricole

*Le nombre d'exploitations par orientation technico-économique*



RGA 2010

*Le prix des terres agricoles*



Agreste 2013

### Une plaine céréalière

La plaine de Caen et notamment la plaine de Caen nord se prête très bien à la culture céréalière avec des rendements exceptionnels du fait de la fertilité des terres et de leur forte valeur agronomique. Avec des rendements supérieurs à 95 quintaux à l'hectare, elle dépasse largement la moyenne française de 70 quintaux à l'hectare.

Elle est ainsi très rentable économiquement et ces cultures sont vouées en grande majorité à l'exportation au départ du port de Ouistreham.

### Des terres agricoles aux prix très élevés

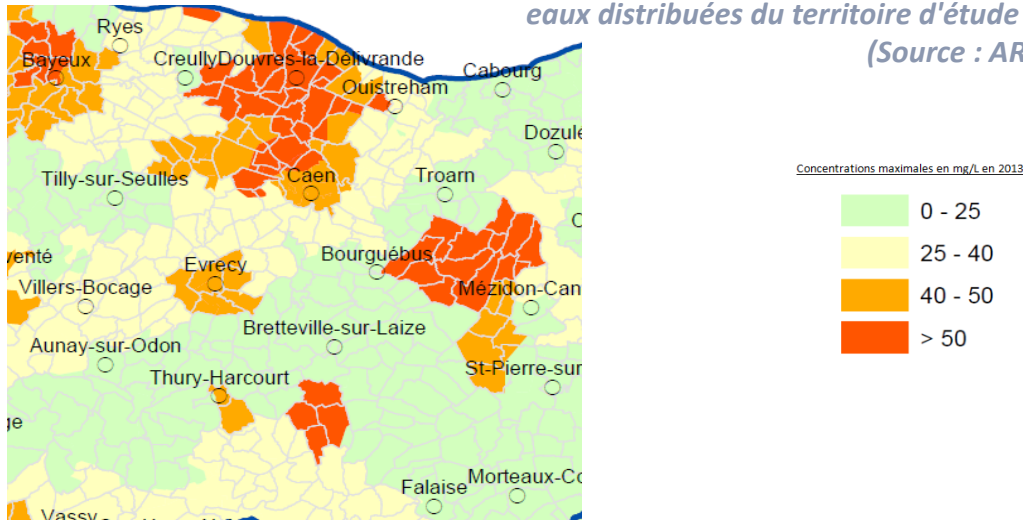
Les terres agricoles de Cœur de Nacre sont parmi les plus chères de France. En 2013, une terre agricole en France s'échangeait en moyenne 5 750 € à l'hectare contre près de 11 000 € dans la plaine nord de Caen. Ces prix importants sont un rempart contre la consommation de ces terres, mais constituent un obstacle à une diversification des cultures sur le territoire.



Anguerny

## 1c - Des pratiques agricoles intensives impactant l'environnement

*Concentration maximale en nitrates dans les eaux distribuées du territoire d'étude en 2013*  
(Source : ARS, 2014)



### Des sols avec une capacité de rétention d'eau importante

Sur le territoire de Cœur de Nacre, les sols sont plus épais que dans le reste de Caen-Métropole et ont une capacité à retenir l'eau et à constituer des réserves utiles en eau. Ces réserves sont facilement mobilisables par la végétation, ce qui constitue un atout pour l'agriculture. En contrepartie, moins d'eau ne s'infiltre en profondeur, au niveau des nappes d'eau souterraines, et elles sont par conséquent plus sensibles aux pollutions d'origine agricole.

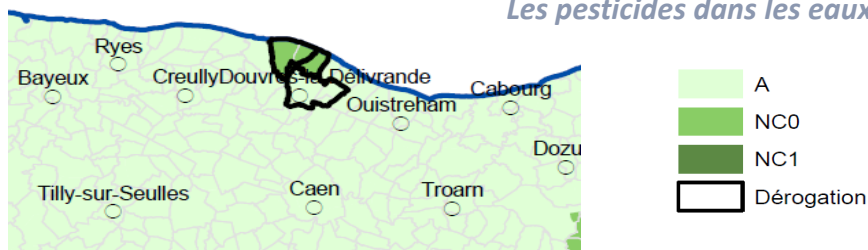
### Une activité agricole utilisant des intrants qui impactent la qualité des eaux

Permettant d'améliorer le rendement des sols, les intrants (amendements et produits phytosanitaires) sont très utilisés sur le territoire et impactent directement la qualité de l'eau, notamment en termes de concentration de nitrates et de pesticides pour lesquels le territoire est en dérogation.

De plus, trois points de captage des eaux ont été abandonnés sur le territoire : deux pour des niveaux de nitrates trop élevés et un pour des niveaux de pesticides trop importants.

Enfin, cette pollution des eaux et des cours d'eaux entraîne une prolifération de macro et micro-algues depuis une dizaine d'année sur la côte de Nacre.

*Les pesticides dans les eaux distribuées en 2013*  
(Source : ARS, 2014)



● **NC0 - Non-conformité ponctuelle** : les situations de présence de pesticides à des concentrations supérieures aux limites de qualité sur une période n'excédant pas 30 jours cumulés sur une année sans jamais dépasser la valeur sanitaire maximale Vmax : l'eau distribuée ne présente pas de risque sanitaire pour la population ;

● **NC1 - Non-conformité récurrente** : les situations de présence de pesticides à des concentrations supérieures aux limites de qualité sur une période de plus de 30 jours cumulés sur une année sans jamais dépasser la valeur sanitaire maximale Vmax : l'eau distribuée ne présente pas de risque sanitaire pour la population ;

● **NC2 - Restriction d'usage** : les situations de présence d'au moins un pesticide à une teneur supérieure à la valeur sanitaire maximale Vmax, quelle que soit la durée de dépassement : l'eau présente des risques sanitaires pour la population qui doit être informée de ne pas utiliser l'eau distribuée pour la boisson et la préparation des aliments y compris la cuisson (hormis le lavage des aliments).

## 2a - De véritables atouts touristiques tournés vers l'accueil des familles

### L'offre touristique



### Un éventail varié d'équipements

Comme nous l'avons vu auparavant, Cœur de Nacre possède un large panel d'équipements de loisirs et de tourisme. Des terrains de sports, aux cinémas, en passant par les loisirs balnéaires (thalassothérapies, clubs de voile, piscines dont AquaNacre) et les casinos, les résidents et les touristes ont un large choix d'activités, notamment destinées aux familles.

### Des aménagements littoraux démodés

Les aménagements urbains et notamment les fronts de mer, principal attrait du littoral, n'ont pas été rénovés depuis plusieurs décennies. Ils offrent un visage désuet et austère d'autant plus important que les terrasses sont peu nombreuses.

### Une histoire et un patrimoine riche

Plusieurs périodes et faits historiques ont marqué le territoire et constituent un atout touristique pour Cœur de Nacre. Comme nous l'avons vu auparavant, de nombreux châteaux, églises, manoirs du 11<sup>ème</sup> au 17<sup>ème</sup> siècle se disséminent sur le territoire avec comme joyaux principaux, la Baronnie et les églises.

Les cités balnéaires et leurs nombreuses villas constituent également un attrait notable.

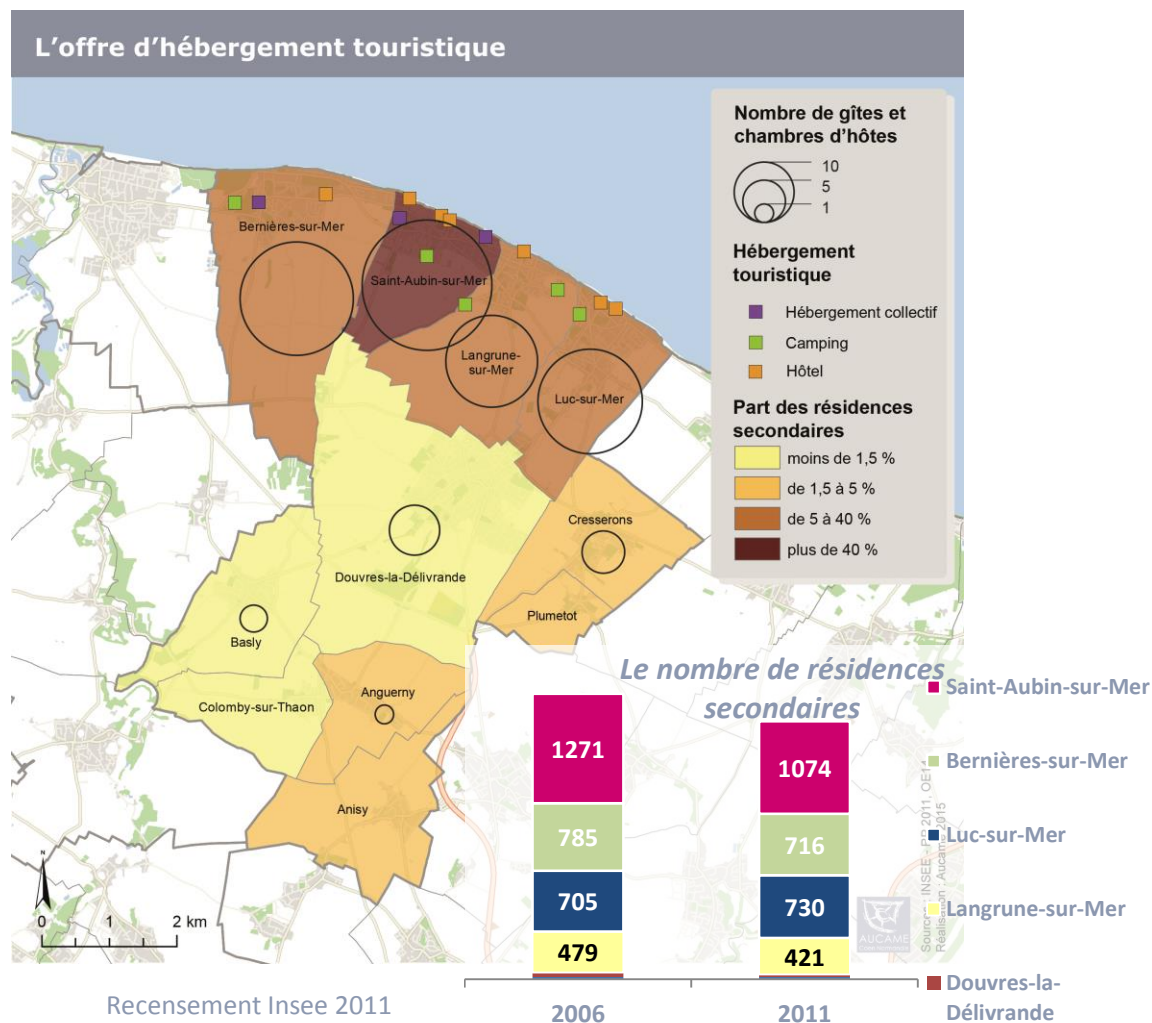
Enfin, le territoire a été le lieu de combats entre les alliés et les allemands lors du débarquement de juin 1944. Outre les plages du Débarquement Sword Beach et Juno Beach sur lesquels demeurent quelques vestiges, le musée du Radar de Douvres-la-Délivrande et son cimetière militaire constituent des lieux de visite importants.



## 2b - Une offre d'hébergement touristique variée, mais vieillissante

3 000 résidences secondaires

- 320 résidences secondaires entre 2006 et 2011



### Le recul du nombre de résidences secondaires

2 999 résidences secondaires sont recensées dans Cœur de Nacre en 2011. Elles sont réparties en très large majorité dans les communes littorales. C'est de loin la première offre d'hébergement sur le territoire.

Saint-Aubin-sur-Mer concentre le plus grand nombre de résidences secondaires : 52 % de son parc de logements. Depuis 2006, on assiste à une baisse des résidences secondaires au profit des résidences principales dans toutes les communes côtières, hormis à Luc-sur-Mer.

### Des hébergements variés

Hormis les résidences secondaires, Cœur de Nacre offre de nombreux emplacements en hôtellerie de plein air : cinq campings, la plupart en parc résidentiel de loisirs, c'est-à-dire comprenant des mobil home. Les gîtes et locations saisonnières sont également abondants et permettent de proposer une offre d'hébergement y compris dans la plaine.

### Une offre hôtelière vieillissante

Seuls six hôtels de qualité moyenne sont implantés dans les communes côtières. Face à la baisse généralisée de fréquentation des hôtels, ils ont quelques difficultés à résister aux autres modes d'hébergement.

### Une fréquentation familiale et de proximité

Cette offre attire surtout des familles pour de courts séjours. La clientèle est ancienne et principalement locale (calvadosienne) ou francilienne.

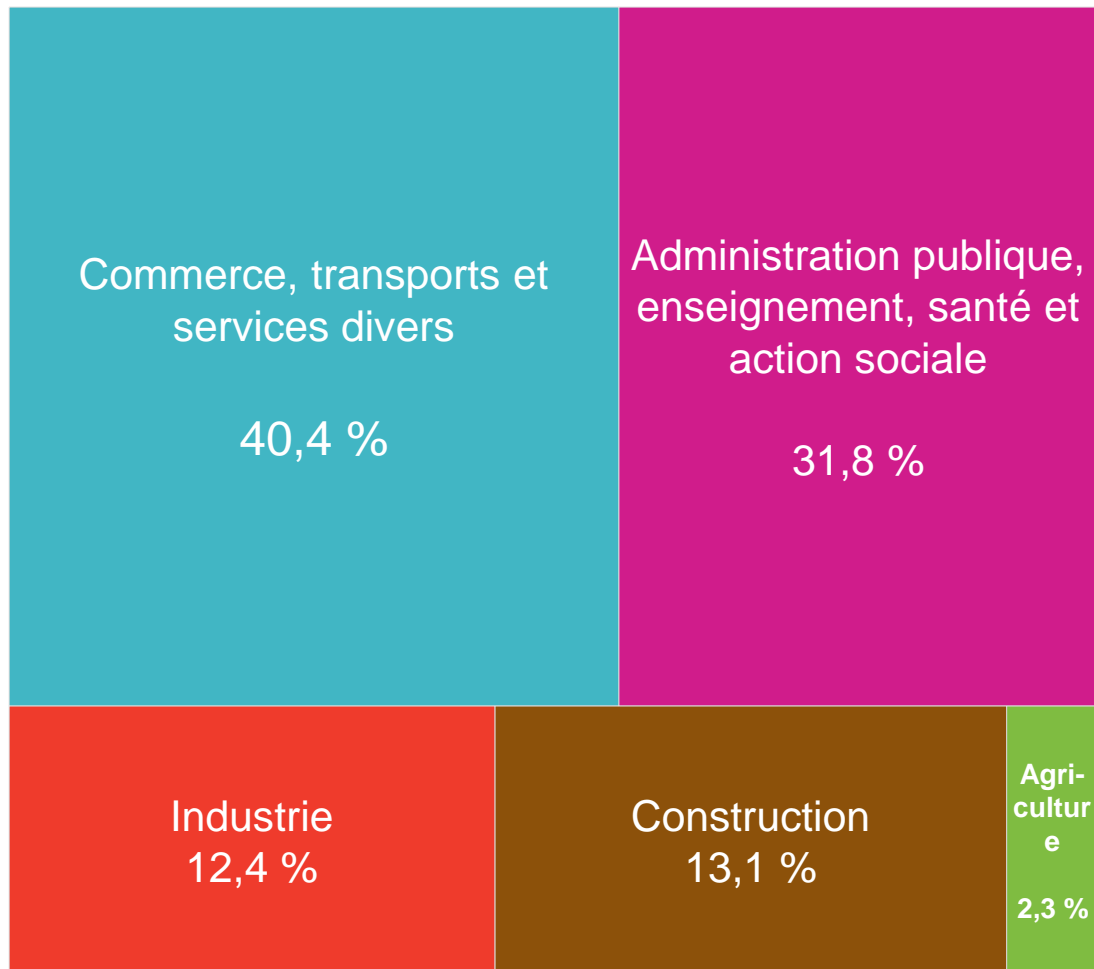


### 3 - Une économie tertiaire

**3 700** emplois en 2011

**891** entreprises en 2013

#### *Les emplois par secteur d'activité*



Recensement Insee 2011

#### **Un pôle économique : Douvres-la-Délivrande**

3 703 emplois sont recensés en 2011 à Cœur de Nacre dont 1 950 à Douvres-la-Délivrande. Depuis 2006, ce nombre d'emplois a peu évolué (+ 43 emplois).

Dans Caen-Métropole, elle se situe à la 3<sup>ème</sup> position en termes de nombre d'emplois. Rapporté au nombre d'actifs résidents dans la communauté de communes, Cœur de Nacre se situe au 5<sup>ème</sup> rang en termes de taux d'emploi : pour un actif habitant Cœur de Nacre, il y a 0,65 emploi.

Plus de 70 % des emplois sont des emplois tertiaires et de services, mais le secteur secondaire (25 % des emplois) représente par rapport à Caen-Métropole une part importante.

#### **Un tissu de petites entreprises**

891 entreprises sont localisées sur le territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2013. 14 entreprises ont plus de 50 salariés et sont localisées pour la plupart à Douvres. Trois d'entre elles ont entre 100 et 199 salariés : le centre commercial de l'enseigne Hyper U, l'Agence Continentale de Sécurité et Batimétal.



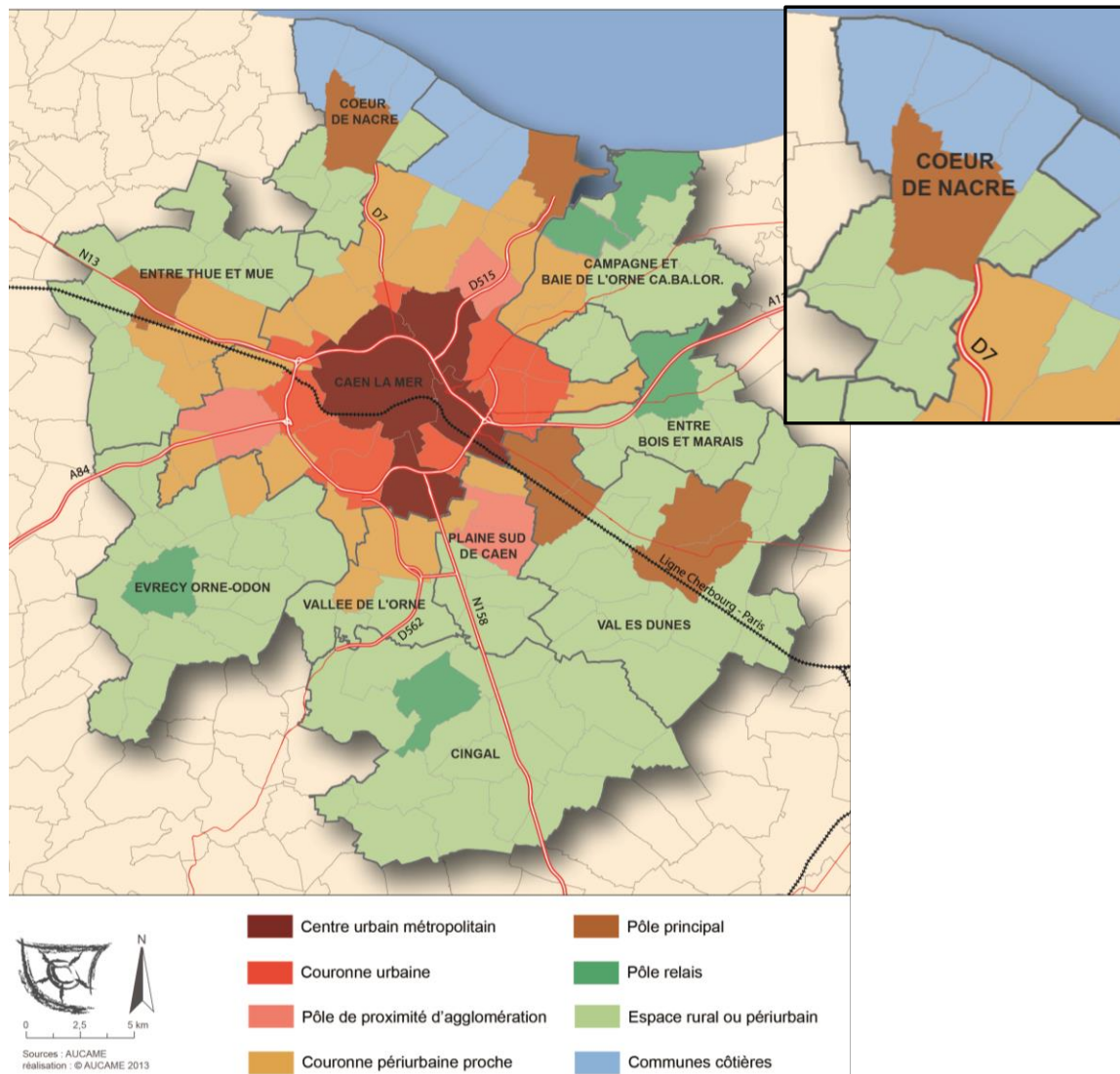


## PARTIE 6

# Les contraintes et les potentiels d'urbanisation



# 1 - Cœur de Nacre dans le SCoT Caen-Métropole



Le SCoT Caen-Métropole est l'outil d'organisation du territoire des 143 communes de Caen-Métropole. Quatre objectifs majeurs ont été définis :

- réduire la consommation d'espace,
- donner la priorité aux modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
- porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire,
- polariser le développement.

Une armature urbaine a été élaborée, classant chaque commune du territoire au sein d'une typologie. Chaque classe fait l'objet d'orientations ou de recommandations spécifiques.

## Douvres-la-Délivrande, pôle principal

Les pôles principaux sont des communes dont le poids de population, le niveau d'équipements et de service, les activités économiques et la facilité de liaison avec l'agglomération en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux.

Douvres-la-Délivrande doit ainsi renforcer son rôle de polarisation, accueillir du développement résidentiel important dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines (voir le tableau ci-après).

# 1 - Cœur de Nacre dans le SCoT Caen-Métropole

Type d'espace	Espace urbanisable maximal	Densité minimale sur terrain > 1 ha	Part maximale de l'individuel sur terrain > 1 ha	Surface moyenne maximale sur terrain < 1 ha
Centre urbain métropolitain	<i>Pas de règle</i>	50 log./ha	20 %	350 m²
Couronne urbaine	<i>Pas de règle</i>	30 log./ha	40 %	350 m²
Pôle de proximité d'agglomération	<i>Pas de règle</i>	30 log./ha	40 %	350 m²
Couronne périurbaine proche	<i>Pas de règle</i>	20 log./ha	60 %	500 m²
<b>Pôle principal</b>	<i>Pas de règle</i>	<b>25 log./ha</b>	<b>60 %</b>	<b>500 m²</b>
Pôle relais	<i>Pas de règle</i>	20 log./ha	60 %	500 m²
<b>Espace rural ou périurbain</b>	<b>Parc de log. X 0,025 (avec mini de 2 ha)</b>	<b>12 log./ha</b>	<i>Pas de règle</i>	<i>Pas de règle</i>
<b>Commune côtière</b>	<i>Pas de règle</i>	<b>20 log./ha</b>	<b>60 %</b>	<b>500 m²</b>

## Les communes côtières

Le littoral est le site privilégié pour le tourisme et l'activité balnéaire. Caractérisé par une forte proportion de résidences secondaires et par l'importance de son offre hôtelière, particulièrement de plein air, le littoral dispose d'un bon niveau d'équipements et de services.

Ainsi, les quatre communes côtières de Cœur de Nacre ont vocation à maintenir et renforcer le dynamisme de leur développement résidentiel.

## Les communes de l'espace rural ou périurbain

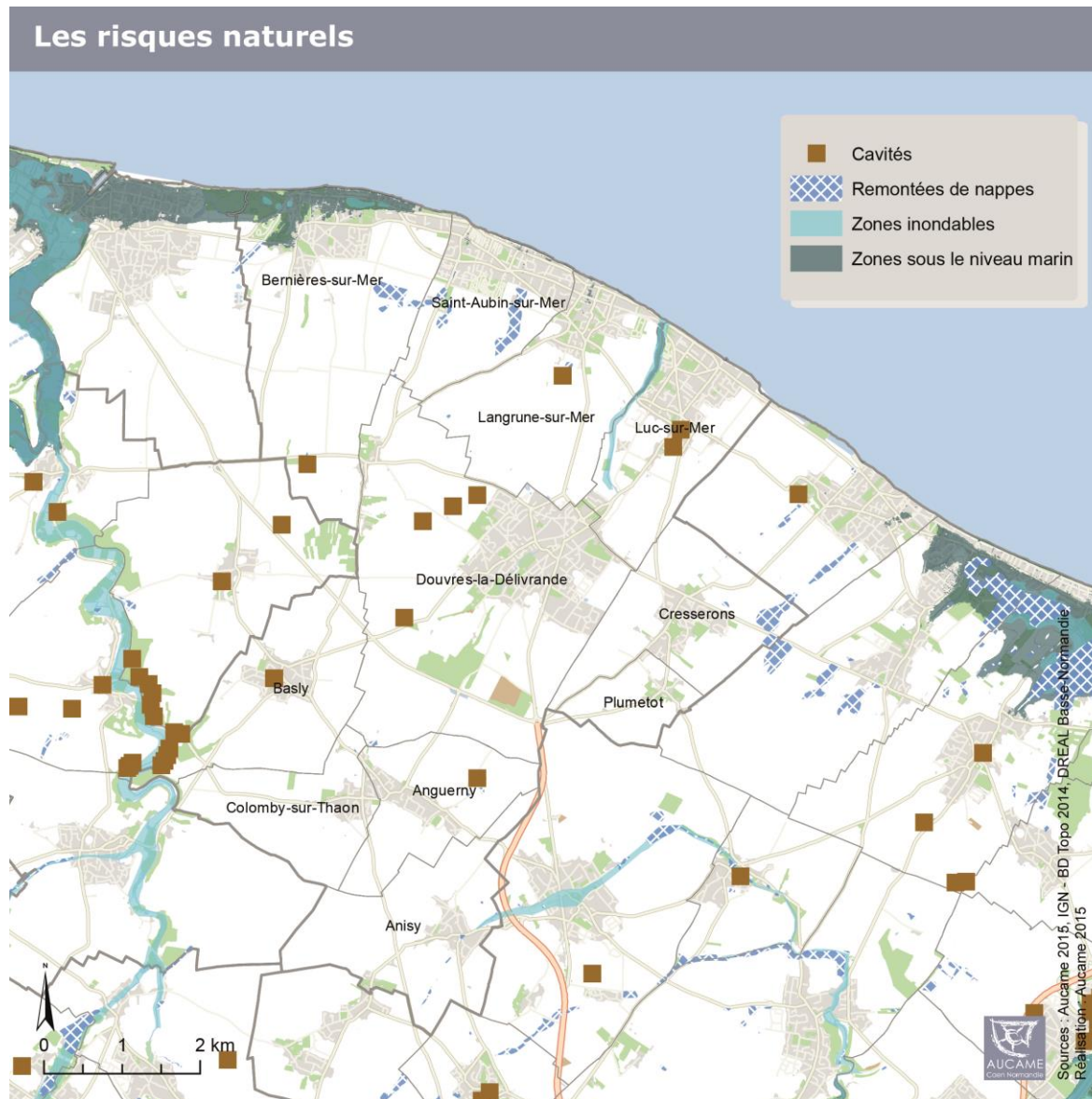
L'espace rural comprend les communes les moins peuplées de Caen-Métropole dont sept de Cœur de Nacre. Les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes.

S'il n'est pas question de faire obstacle au développement de ces communes, celui-ci devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

Le tableau ci-contre recense les orientations prescriptives du SCoT par type d'espace. Si un PLH (Programme Local de l'Habitat) ou un PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est arrêté, il reviendra à Cœur de Nacre de fixer les règles de répartition des objectifs de densité, de mixité et de moindre consommation d'espace en respectant l'enveloppe foncière de 161 hectares à vocation d'habitat.



## 2 - Les risques naturels



### Une côte sous le niveau marin

Le risque naturel majeur est le risque de submersion marine très présent dans la commune de Bernières-sur-Mer. En effet, la commune présente une côte basse avec un marais maritime dont le niveau topographique se situe sous celui des pleines mers actuelles, ce qui le rend particulièrement vulnérable face au phénomène de submersion marine et de mobilité du trait de côte.

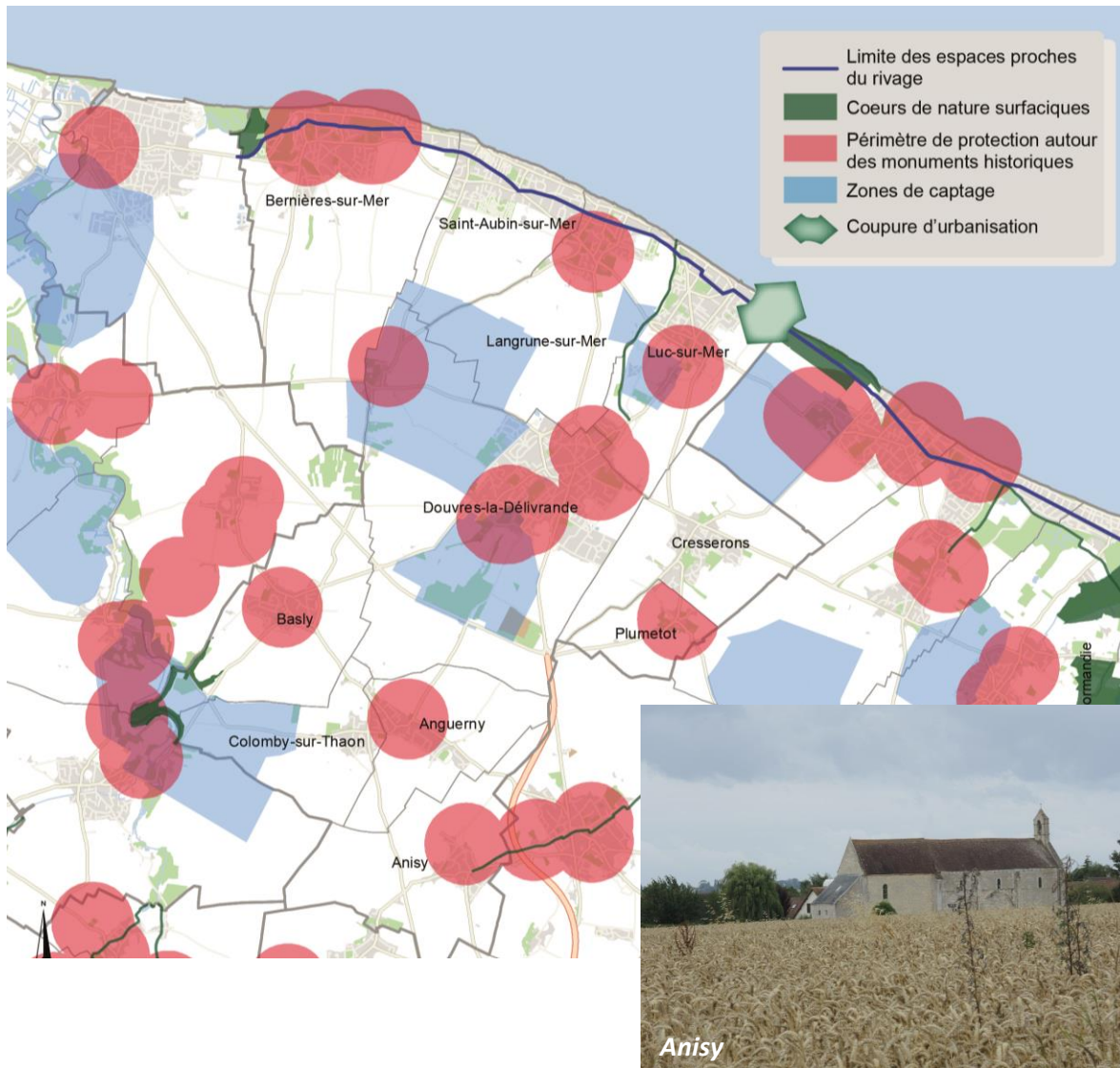


Bernières-sur-Mer

### Peu de risques naturels majeurs

Plusieurs cavités souterraines sont présentes, notamment à Douvres-la-Délivrande et Luc-sur-Mer. Certaines zones de remontées de nappes à Bernières-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer et une zone inondable le long de la Capricieuse contraignent également l'urbanisation.

### 3 - Les dispositions législatives



Plusieurs dispositions inscrites dans les documents d'urbanisme locaux contraignent ou réduisent l'urbanisation.

#### Des dispositions architecturales

Étant donné son patrimoine bâti riche, le territoire est parsemé de périmètres de protection autour des monuments historiques qui nécessitent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une demande de permis de construire.

#### Des dispositions liées à l'eau

Les zones de captage des eaux ont une emprise importante sur le territoire, c'est le cas notamment à Douvres-la-Délivrande et Colomby-sur-Thaon où sont règlementés les travaux, les installations, les activités... qui présentent un risque de pollution pour les eaux prélevées.

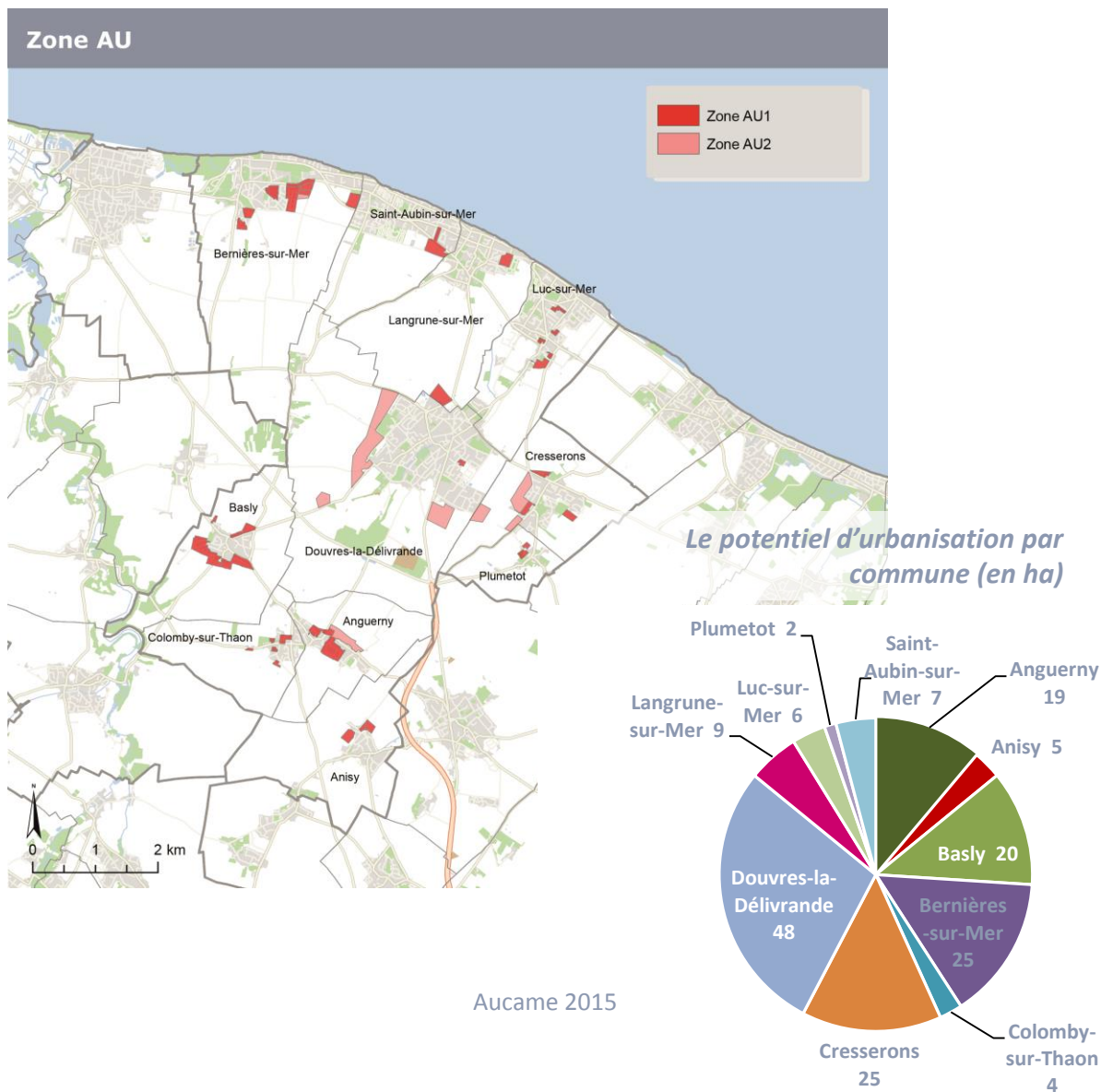
#### Une coupure d'urbanisation

Sont inscrits dans le SCoT Caen-Métropole des cœurs de nature issus de la trame verte et bleue, ainsi qu'une coupure d'urbanisation, transcription d'une disposition de la Directive Territoriale d'Aménagement de la Vallée de la Seine visant à aérer le tissu urbain le long du littoral. La construction neuve est interdite sur ces espaces.



## 4 - Les potentiels d'urbanisation

170 ha ouverts à l'urbanisation



Les documents d'urbanisme délimitent les zones à urbaniser dans le respect du SCoT Caen-Métropole.

### Un potentiel d'urbanisation important

En 2015, dans les documents d'urbanisme communaux, 170 hectares sont ouverts à l'urbanisation, soit 3,5 % du territoire de Cœur de Nacre.

98 hectares sont en zone Auc (1AU), c'est-à-dire disponibles immédiatement à l'urbanisation. 73 hectares se situent en zone AUs (2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ces zones ont vocation à être urbanisées à plus long terme.

### Un pôle qui se renforce et un fort potentiel pour les communes de la plaine

Le potentiel d'urbanisation à l'échelle communal est cohérent avec les objectifs du SCoT.

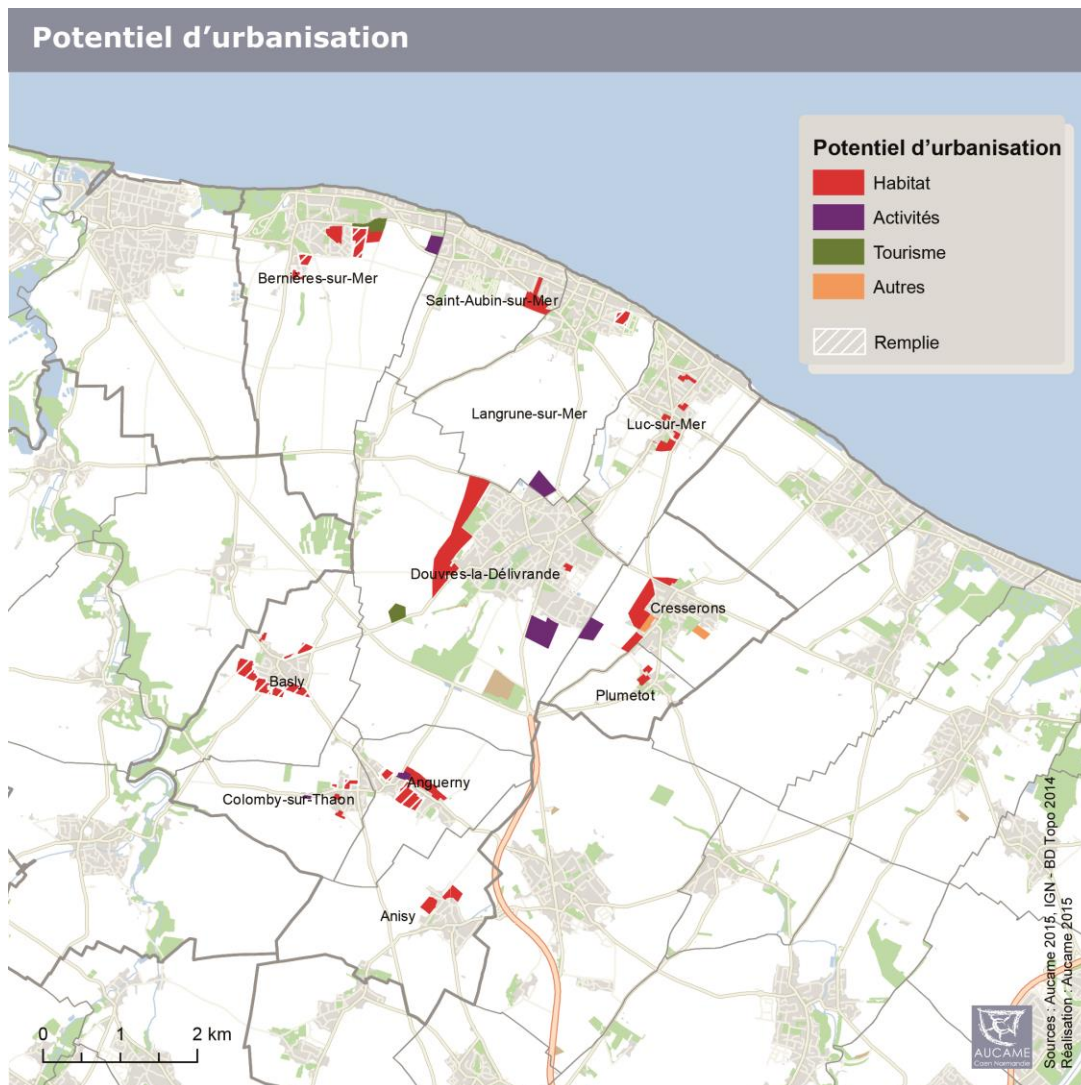
48 hectares, la grande majorité sur le long terme, peuvent être ouverts à l'urbanisation à Douvres-la-Délivrande, notamment sur la frange ouest de la commune qui envisage la construction d'un nouveau quartier à l'aide d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

Les communes côtières assez contraintes dans leur urbanisation ont 47 hectares ouverts dont 25 à Bernières-sur-Mer.

Les communes restantes ont un fort potentiel d'urbanisation : 60 hectares, alors qu'elles ne représentent que 23 % de la population. Seules Plumetot, Anisy et Anguerny respectent les enveloppes foncières admises dans le SCoT Caen-Métropole.

## 4 - Le potentiel d'urbanisation

**130 ha** à urbaniser à vocation d'habitat dans les documents d'urbanisme  
une ZAC de **32 ha** à Douvres-la-Délivrande



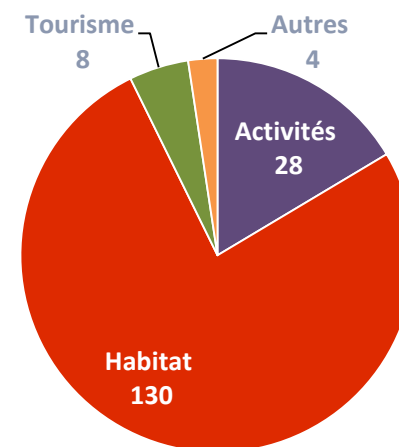
### Un potentiel notable en matière d'habitat

130 hectares des zones à urbaniser sont des zones à vocation d'habitat. Chaque commune en possède une dont la principale est la ZAC des Hauts Prés (32 hectares), à Douvres-la-Délivrande. Le développement économique (28 hectares) se concentre autour de Douvres-la-Délivrande, notamment avec la zone d'activités de la Fossette ou le long de sa limite communale. Les zones à vocation touristique sont localisées sur le littoral et à Douvres autour du musée du Radar.

### Des zones déjà urbanisées

44 hectares sont d'ores et déjà urbanisés, notamment dans les communes du sud du territoire dont les documents d'urbanisme sont anciens. Ce sont pour la plupart des zones vouées à l'habitat.

### La vocation des zones à urbaniser (en ha)



Aucame 2015

## Synthèse

*Les éléments de synthèse ci-dessous sont le fruit d'une combinaison du diagnostic quantitatif et qualitatif de l'Aucame et du résultat du SWOT des élus.*

Dans Caen-Métropole, Cœur de Nacre est un territoire attractif dont le cadre de vie est envié. La densité d'équipements, de services et de commerces à Douvres et dans les communes côtières permettent des modes de vie distincts de ceux du périurbain caennais. En effet, les mobilités douces (vélo et marche à pied) sont assez développées et le tissu associatif et culturel est très dynamique. Ainsi, le territoire vit partiellement en autonomie.

Toutefois, une dichotomie entre le nord (Douvres-la-Délivrande et les communes littorales) et le sud de la communauté (les communes de la plaine) se fait sentir. Les communes du nord possèdent un parc de logements diversifié avec un nombre important de logements sociaux et de logements collectifs quand le parc de logements des communes de la plaine se caractérise quasi-exclusivement par de grands pavillons familiaux. Ces dernières ont des comportements caractéristiques du périurbain caennais, la proximité et la rapidité à Caen étant grande. De plus, peu de services et de commerces sont présents au sein de ces communes qui sont dépendantes de l'agglomération caennaise pour l'ensemble de leurs activités que ce soient l'emploi, les achats ou les loisirs.

Cette dépendance à l'agglomération caennaise et à la capitale régionale se manifeste moins au nord de la communauté de communes, mais elle existe cependant. Ses emplois qualifiés, ses lycées, son université et certains équipements culturels et commerciaux sont autant d'éléments attractifs pour l'ensemble de Cœur de Nacre.

Les relations existent cependant dans les deux sens, puisque de nombreux habitants de Caen-Métropole fréquentent le littoral de la côte de Nacre en tant que résidents secondaires ou pour les loisirs balnéaires.

Ce lien à l'agglomération caennaise n'est pas sans provoquer des difficultés en matière de transport. À certaines heures de la journée, une grande partie des flux automobiles venant du littoral passe par Douvres-la-Délivrande dont les voies ne sont pas dimensionnées pour un trafic si important. Le réseau de pistes cyclables de la communauté ne permet pour le moment que peu le transfert des trafics, de la voiture au vélo, d'autant plus que certains carrefours sont très accidentogènes pour les deux roues.

*L'exercice du SWOT ( Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) partagé avec les élus de la communauté de communes a permis de dégager les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces ressentis. Ils sont retranscrits dans les deux tableaux ci-contre :*

Atouts	Faiblesses
La présence de la mer	Un paysage peu varié et une périurbanisation pas toujours maîtrisée
L'importance du patrimoine bâti	Une offre touristique vieillissante, notamment du point de vue des hébergements
La proximité de Caen	Un embourgeoisement Une population qui vieillit
Un paysage diversifié Les terres agricoles	Un réseau de piste cyclable incomplet Un mauvais réseau de transport collectif
La qualité de vie	
La bon niveau d'équipement Ecoles et écoles de voile	
Une population aisée	



# Synthèse

La communauté de communes montre des difficultés à se positionner entre sa vocation touristique et sa vocation résidentielle. D'une part, elle aimerait accueillir plus de touristes et accentuer la manne financière qu'ils représentent, mais a peu investi dans les aménagements de fronts de mer et des centres-bourgs côtiers. D'autre part, de nombreuses résidences secondaires se sont transformées en résidences principales et les communes souhaitent attirer des résidents permanents, notamment des familles, afin de maintenir leurs équipements et plus spécialement les écoles.

De plus, Cœur de Nacre est un territoire dont le dynamisme démographique s'étirole depuis plusieurs décennies. La croissance migratoire est en berne et le vieillissement et l'embourgeoisement de la population font planer plusieurs menaces. En effet, les prix immobiliers et fonciers s'alignent sur la demande massive d'habiter Cœur de Nacre. Les prix élevés pratiqués dans la communauté de communes risquent d'exclure certains habitants qui ne trouvent plus à se loger à des prix raisonnables. De plus, les familles qui ont des revenus suffisants pour s'y loger, sont souvent avancés dans leur parcours résidentiel et ont des enfants qui ne fréquentent plus les écoles élémentaires. Ce phénomène peut mettre en péril les équipements.

Au niveau environnemental, le cadre de vie attractif avec la proximité de la mer et un patrimoine bâti remarquable sont menacés par la banalisation des paysages du fait de l'extension pavillonnaire peu intégrée au paysage, notamment dans la plaine, qui terni également le vaste panorama surplombant la côte. L'agriculture intensive pratiquée sur le territoire, malgré sa grande rentabilité, génère de sérieux problèmes de pollution de l'eau et probablement des effets sur la santé des habitants. Des efforts en la matière ont été faits, mais encore insuffisants au regard de la législation en vigueur.

Les projets communaux et intercommunaux montrent le dynamisme du territoire avec des logiques communales cohérentes les unes avec les autres, mais dont la logique intercommunale aspire à être renforcée.

Ainsi, la seconde partie du travail qui a été demandé à l'Aucame est l'ébauche d'un projet intercommunal de territoire.

Opportunités	Menaces
<b>La mer</b>	
L'aménagement du front de mer	Le vent, la mer et la submersion marine
Le classement des plages à l'UNESCO	
L'engouement pour le tourisme mémoriel	
<b>Les territoires voisins</b>	
La frontière avec l'Angleterre	La concurrence des voisins au niveau commercial et économique
<b>La protection de l'environnement</b>	
L'implantation en mer de l'éolien à Courseulles	La pollution de l'eau
Le développement des énergies renouvelables	La banalisation des paysages
La rénovation énergétique du bâti ancien	
Les activités en lien avec la transition énergétique	
<b>Les évolutions législatives</b>	
L'évolution du périmètre des intercommunalités	Une perte d'identité dans Caen la mer
<b>Les évolutions sociétales</b>	
Le développement des papyloft	La disparition du tourisme de mémoire
Le vieillissement de la population (Silver economy)	



## **Les orientations et les pistes d'actions**

# Introduction

Le travail de diagnostic, les visites sur le terrain ainsi que le travail de SWOT, éclairent sur l'ambition que doit porter le territoire de Cœur de Nacre.

Un consensus émerge, en effet, sur quatre enjeux essentiels:

- un développement basé sur la préservation des équilibres communaux actuels,
- le renforcement du développement touristique sur le littoral,
- la préservation de l'environnement et du cadre de vie,
- et la structuration des liaisons douces et de transports collectifs.

Ces objectifs permettent de structurer un projet autour de trois orientations :

- **Un territoire vivant.** Cette orientation vise à conforter le cadre de vie pour les habitants du territoire.
- **Un territoire touristique,** qui vise à un développement de qualité basé sur les spécificités du territoire.
- **Un territoire à la recherche de qualité environnementale** qui ambitionne un développement durable de Cœur de Nacre.

Afin de fournir de multiples idées pour un futur projet de territoire, l'Aucame ne s'est volontairement pas limitée dans ses propositions et n'a pas tenu compte du fait que la communauté a peu d'emprise sur certaines actions proposées. C'est ensuite à la communauté de communes de se saisir des propositions et de réaliser une véritable programme d'action avec des leviers techniques et financiers.

Nous avons pris le parti d'illustrer les éléments de projet par de nombreuses références , souvent extérieures au territoire. Si toutes ces propositions s'inscrivent dans une démarche de projet cohérente, toutes cependant ne relèvent pas de la compétence directe de l'intercommunalité.

# 1 - Un territoire vivant

Cœur de Nacre est un territoire en partie littoral où il fait bon vivre, car bien doté en équipements, services et commerces et proche de l'agglomération caennaise. Cependant, certaines menaces pèsent sur l'avenir du territoire : le vieillissement de la population, la faiblesse de l'emploi tertiaire, les prix immobiliers et fonciers élevés qui entraînent un embourgeoisement de la population.

La première orientation intitulée « Un territoire vivant » vise ainsi à organiser son développement et à renforcer les atouts du territoire afin qu'il reste agréable à vivre.

Pour cela, quatre objectifs majeurs doivent être poursuivis :

- **Attirer des familles avec des revenus variés** afin d'assurer un équilibre entre les classes d'âge, de maintenir les effectifs scolaires et de conforter la mixité sociale du territoire.
- **Relier les communes entre elles au moyen des liaisons douces** afin de faciliter les déplacements entre les communes de Cœur de Nacre et notamment vers Douvres-la-Délivrande.
- **Attirer des entreprises et des emplois** afin de créer de nouvelles richesses propres au territoire et de permettre à une partie de la population de travailler sur le territoire.
- **Relier mieux à l'agglomération**, particulièrement pour les communes littorales et notamment en transport en commun.

Pour réaliser ces objectifs, six pistes d'actions peuvent être élaborées :

- La diversification de l'offre de logements notamment dans les communes de la plaine pour proposer des logements accessibles,
- L'optimisation des déplacements entre l'agglomération et Cœur de Nacre,
- Le développement du réseau de pistes cyclables pour faciliter les déplacements quotidiens,
- Le développement de l'emploi tertiaire,
- Le développement de l'offre culturelle pour les habitants, qui profite à l'attractivité de la communauté de communes.





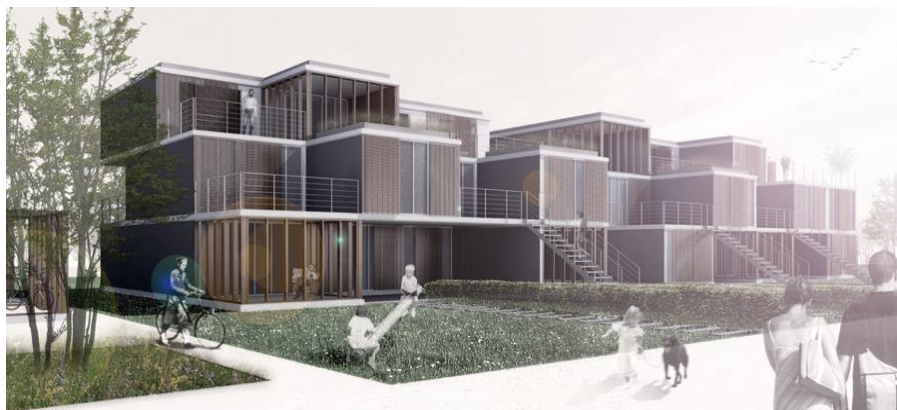
## La diversification de l'offre de logements

La diversification de l'offre de logements vise en premier lieu à fluidifier les parcours résidentiels afin que chacun trouve le logement lui correspondant selon son âge et sa situation de famille. En cela la constitution d'une offre locative de logements et la promotion de nouvelles formes d'habitat telles que le logement intermédiaire et l'individuel dense sont des leviers importants.

La construction neuve doit permettre de répondre à une importante demande, notamment à destination des familles pour lesquelles le marché de l'habitat de Cœur de Nacre est actuellement inaccessible.

### Les actions à mener

- ⇒ Assouplir les règlements des documents d'urbanisme, ainsi que les règlements de lotissements (règles de gabarit, de limite de propriété...).
- ⇒ Démarcher des investisseurs privés pour développer le logement locatif.
- ⇒ Faire la promotion des nouvelles formes d'habitat (journal de la communauté, visites sur le terrain...).



*Habitat intermédiaire - Projet à Toulouse (31)*

**L'habitat intermédiaire** correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.



*Habitat individuel dense sur lots libres – Chantepie (35)*



*Densité = proximité et convivialité  
Blog Citoyen du quartier des Bas-Heurts à Noisy-le-Grand (93)*

## La planification du développement résidentiel

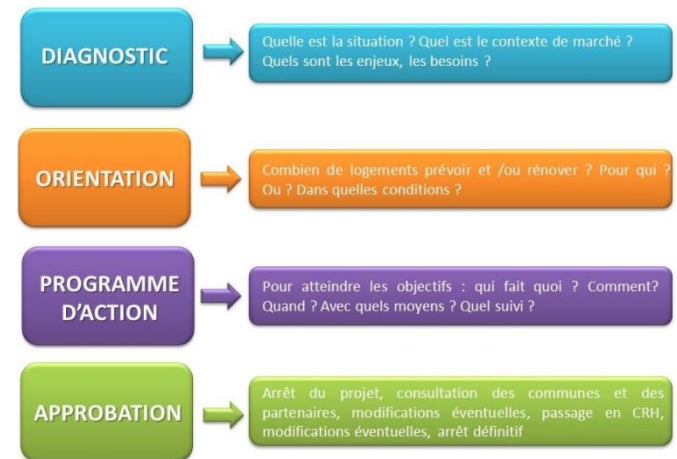
Afin de maintenir l'attractivité résidentielle du territoire et de préserver la qualité du cadre de vie, le développement du territoire doit être maîtrisé et organisé. Planifier le développement résidentiel permet sur le long terme d'anticiper les besoins en logements, de maîtriser la consommation foncière et de maintenir un développement équilibré du territoire

### Les actions à mener

=> Définir des objectifs chiffrés de croissance de population, de production de logements et de consommation foncière en lien avec le SCoT Caen-Métropole.

=> Définir une armature urbaine du territoire visant à adapter les objectifs en fonction du type de commune.

=> Élaborer un document de programmation (Programme Local de l'Habitat).



### Les quatre phases d'un PLH



Construction neuve à Douvres-la-Délivrande



Terrain à bâtir à Langrune-sur-Mer

## La mise en place d'une stratégie foncière

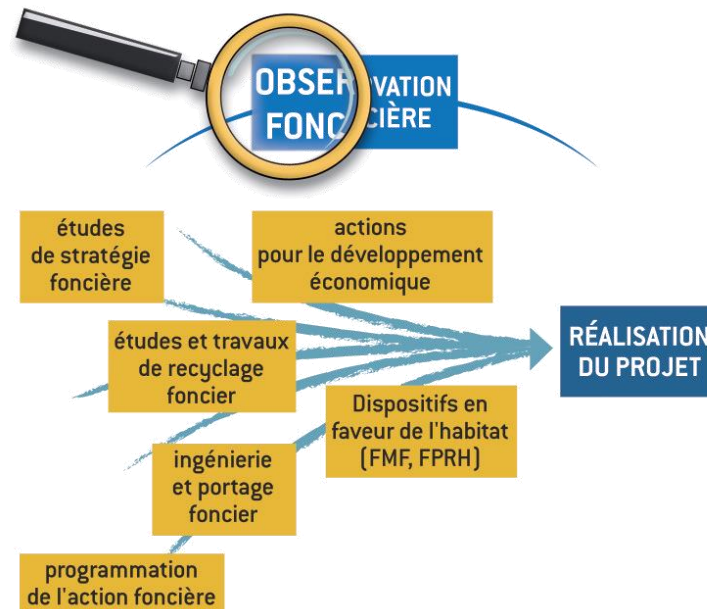
La stratégie foncière est au service du projet de la collectivité. Ses objectifs doivent être de limiter la consommation d'espace et de privilégier la construction dans le tissu urbain, d'anticiper les besoins et de maîtriser les coûts d'acquisition pour la collectivité.

### Les actions à mener

- => Informer les élus des outils de maîtrise foncière (règlementaire, portage...), de programmation (programme d'action foncière, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), des acteurs qui peuvent intervenir (EPF Normandie, SAFER).
- => Suivre l'évolution des marchés immobiliers et fonciers.
- => Mener une étude de repérage du foncier disponible et/ou mutable et permettre une densification du tissu urbain existant.



L'entrée est de Douvres-la-Délivrande



### Les outils proposés par l'Etablissement Public Foncier de Normandie

**L'Établissement Public de la Basse Seine (EPF Normandie)** a été le premier établissement public foncier créé par l'État, en avril 1968, avec pour mission initiale la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la Basse Seine. Son rôle est de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques publiques d'aménagement du territoire.



L'entrée est de Douvres-la-Délivrande



## La ZAC des Hauts Prés ou la mise en œuvre de la diversification de l'offre de logements

Le projet de quartier Les Hauts Prés situés à Douvres- la-Délivrande répond à cet objectif de diversification de l'offre de logements.

Le site choisi, en limite ouest de l'urbanisation de la commune, bénéficie de la proximité du groupe scolaire et des équipements sportifs.

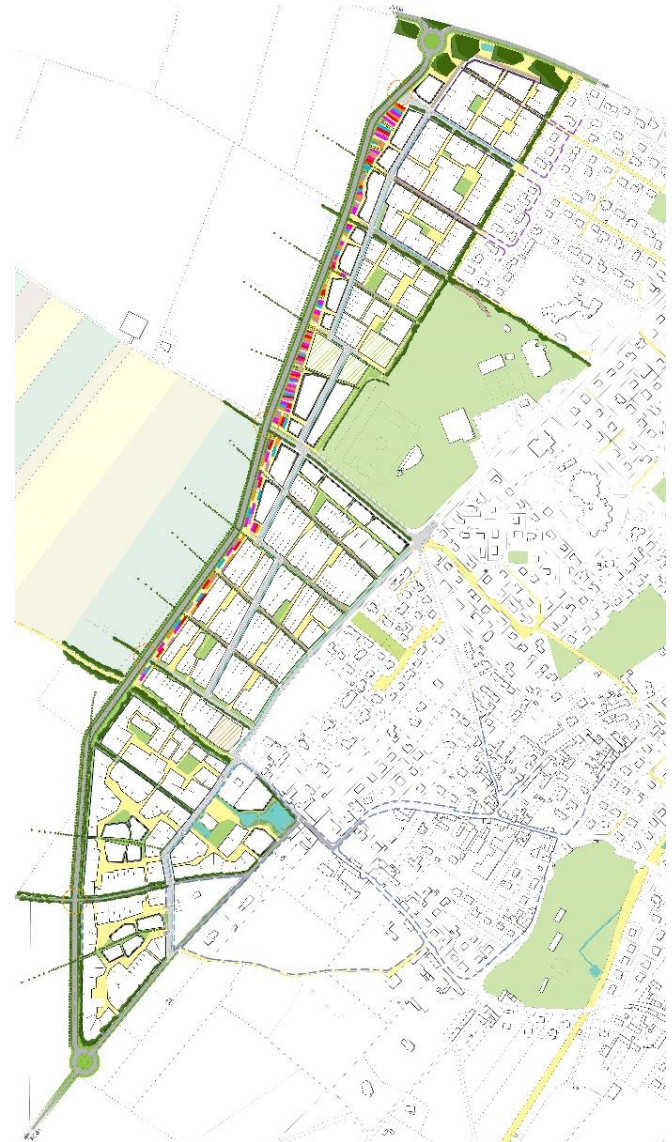
Le futur quartier vise des objectifs ambitieux, résumés ainsi dans la charte d'aménagement durable de la ZAC des hauts Prés :

- « un projet co-conçu avec toutes les parties prenantes du projet,
- un quartier accessible à tous,
- des conditions de déplacements apaisés qui donnent une réelle priorité aux cyclistes et aux piétons,
- un traitement de la transition entre la ville et la campagne de qualité, qui marque la limite de l'urbanisation,
- une conception et une gestion éco-responsable du futur quartier,
- une conception organique des lieux de vie,
- une adaptabilité à préserver au fil de la réalisation,
- une gouvernance adaptée .»

Un objectif majeur est de rendre accessible le parc de logements aux jeunes ménages et aux personnes âgées qui souhaitent quitter leurs grands pavillons pour des logements plus adaptés à leurs besoins.

À l'horizon 2020, 650 à 700 logements seront réalisés. Avec une densité moyenne d'environ 25 logements à l'hectare, 25 % de logements locatifs aidés, 21 % de logements en accession aidée ou maîtrisée et 55 % de lots libres seront construits permettant ainsi une diversité dans les profils des nouveaux habitants. Des formes d'habitat diversifiées sont également prévues, petits collectifs (15 %), habitat intermédiaire et habitat individuel groupé).

Pour le bon déroulement de cette opération lourde et complexe, une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) a été créée le 16 décembre 2013. Un aménageur foncier et urbain, maître d'ouvrage délégué, a été désigné, ainsi qu'un assistant spécialisé dans le développement durable et la concertation et un groupement de paysagistes, architectes et spécialistes des voiries afin de concevoir et de réaliser le quartier.



## L'optimisation des déplacements entre l'agglomération et Cœur de Nacre

Afin de fluidifier le trafic automobile et de développer des déplacements moins générateurs de gaz à effet de serre, certaines actions doivent inciter au covoiturage et à l'utilisation des transports en commun.

### Les actions à mener

- ⇒ Créer à proximité du rond-point du Nouveau Monde une zone de covoiturage, associée à un parking de rabattement (d'abord expérimental, puis élargi) vers la ligne 3 de Bus Vert.
- ⇒ Cadencer les horaires de passage de la ligne 3 de Bus Vert.
- ⇒ Dévier les trafics automobiles de la côte sur un contournement ouest de Douvres, intégré dans la ZAC des Hauts Prés



Une aire de covoiturage reliée au bus à Quimper



Le **covoiturage** est l'utilisation conjointe et organisée d'un véhicule, par un conducteur non professionnel et un ou plusieurs tiers passagers, dans le but d'effectuer un trajet commun.

Il procure des avantages individuels (économiser les dépenses de carburant et de maintenance, agrémenter les voyages, développer le lien social) et collectifs (augmenter le taux de remplissage des véhicules, diminuer les embouteillages, la pollution et les accidents de la route).



## Le développement du réseau de pistes cyclables

Toujours dans le but de réduire les déplacements automobiles, Cœur de Nacre doit faciliter les déplacements à vélo et ainsi améliorer la qualité de vie de la population.

### *Les actions à mener*

- ⇒ Relier les communes entre-elles en aménagements cyclables et notamment vers Douvres-la-Délivrande.
- ⇒ Créer de nouveaux stationnements vélo, en particulier près des équipements.
- ⇒ Sécuriser les franchissements de voies, particulièrement celui de la RD 404.
- ⇒ Créer un itinéraire cyclable bis vers Caen.



*Stationnements vélo couverts*



*Une piste cyclable*



*Une voie verte*

## Le développement de l'emploi tertiaire

Cœur de Nacre et plus particulièrement la commune de Douvres-la-Délivrande constitue un pôle économique qui mérite d'être renforcé afin de proposer des emplois à certains de ses habitants, de réduire ainsi les déplacements automobiles et d'augmenter les ressources fiscales de la communauté de communes. Le projet d'extension de la zone d'activités de la Fossette en est un bon exemple.

Cœur de Nacre doit profiter de la proximité du Plateau Nord de l'agglomération caennaise et tisser des synergies avec les entreprises qui y sont implantées, en développant par exemple les activités de services aux entreprises.

### *Les actions à mener*

- ⇒ **Améliorer la connaissance du tissu économique local.**
- ⇒ **Développer des conditions favorables à l'accueil d'entreprises tertiaires (pépinières, haut débit, fibre...).**
- ⇒ **Créer une synergie entre les entreprises et la communauté de communes en créant un poste d'agent de développement économique.**
- ⇒ **Organiser des rencontres entre les entreprises et la cellule Emploi.**
- ⇒ **Aménager des zones d'activités autour de Douvres.**
- ⇒ **Promouvoir le territoire (campagne d'affichage, participation aux salons...).**



*Des zones d'activités conviviales - Le Havre (76)*



*Un espace de coworking*



*Des zones bâtiments à l'architecture innovante – Courbevoie (92)*

## 2 - Un territoire touristique

Le tourisme dans le territoire de Cœur de Nacre est un tourisme ancien, saisonnier et familial, caractérisé par les nombreuses résidences secondaires et l'hôtellerie de plein air. L'offre d'hébergement et de loisirs est vieillissante et les aménagements urbains obsolètes. Malgré un patrimoine mémoriel et bâti riche, le secteur touristique semble peu dynamique.

Sur le développement touristique, une volonté très forte de la part des élus s'est faite sentir lors du séminaire. Il ne pourra néanmoins se faire qu'à l'échelle de la côte de Nacre et du grand bassin de vie de Caen en mettant en cohérence les politiques touristiques culturelles et de loisirs.

Sur le territoire de Cœur de Nacre, l'objectif principal du développement touristique du territoire est **d'attirer une clientèle locale**, c'est-à-dire calvadosienne, **en valorisant le patrimoine de la communauté et en développant le tourisme tout au long de l'année.**

Six pistes d'action sont principalement à mettre en place :

- L'aménagement des fronts de mer,
- Le développement du tourisme à vélo,
- La diversification de l'offre d'hébergement,
- Le renforcement de l'offre de bus en été,
- Le développement de nouveaux produits touristiques,
- La promotion des festivals et événements auprès du public provenant de l'agglomération.





## L'aménagement des fronts de mer

Le front de mer de Cœur de Nacre a peu changé depuis les années 1980, voire 1960. Or, les fronts de mer constituent l'image touristique de la côte de Nacre et sont fortement attractifs du fait des activités qu'ils proposent. Embellir les fronts de mer doit donner envie aux habitants et touristes de les fréquenter, mais aussi de découvrir les rues commerçantes proches, le reste du territoire et d'y séjourner plus longtemps qu'actuellement.

La modernisation des fronts de mer passe par plusieurs actions très concrètes :

- Créer des continuités entre les fronts de mer et les zones commerçantes,
- Inclure les liaisons cyclables dans les nouveaux aménagements,
- Déplacer les stationnements automobiles pour libérer des emprises bien placées et générer des flux piétons passant par les rues commerçantes,
- Réserver des emplacements intéressants pour des terrasses,
- Aménager des espaces de jeux pour les enfants et adolescents,
- Aider à la rénovation du bâti.



*Le front de mer à Luc*



*Le front de mer de Langrune dans les années 1960 et aujourd'hui*



*Le front de mer à Bernières*

# L'aménagement des fronts de mer

*Moderniser les espaces publics et aménager des places pour créer des animations*

## Les actions à mener

- ⇒ Habiller l'espace public avec des matériaux chaleureux (bois, pierre...).
- ⇒ Insérer des plantations le long du front de mer.
- ⇒ Moderniser le mobilier urbain.
- ⇒ Créer des places pouvant accueillir des fonctions diverses.



*Des places animées*



*Des matériaux « authentiques »*



*L'innovation dans l'aménagement*



*Une place importante pour le végétal*



## L'aménagement des fronts de mer

*Créer des continuités entre les fronts de mer et les zones commerçantes*

### *Les actions à mener*

- ⇒ Créer des marquages physiques entre le front de mer et le centre-ville (piétonisation, alignements d'arbres...)
- ⇒ Jouer sur les transparences de bâtiments et les percées visuelles.



*La piétonisation, support des terrasses*



*La piétonisation, support de modernisation*



*Des ouvertures qui mettent en scène le bord de mer*

## L'aménagement des fronts de mer

### *Réserver des emplacements intéressants pour les terrasses*

Les terrasses des cafés et restaurants avec vue sur la mer sont des emplacements courus dans toute station balnéaire. C'est le cas des stations balnéaires de Cœur de Nacre, d'autant plus qu'elles y sont peu nombreuses alors qu'elles sont source d'animation du bord de mer.

La collectivité a peu de levier sur l'installation de restaurants et cafés en front de mer, ces derniers répondant à une logique strictement privée. Elle peut néanmoins rendre les fronts de mer accueillants et susciter ainsi la fréquentation et l'enthousiasme commercial.



*Les terrasses, des lieux conviviaux*



*Les terrasses recherchées de Saint-Aubin-sur-mer*





# L'aménagement des fronts de mer

## Organiser les déplacements

Une organisation globale des déplacements à l'échelle de Cœur de Nacre et de chaque commune doit permettre d'optimiser les déplacements, de les rendre agréables, de faire passer les flux piétons dans les rues commerçantes et de libérer certaines emprises intéressantes en front de mer.

### Les actions à mener

- ⇒ Déplacer une partie des stationnements en partie rétro-littorale.
- ⇒ Repérer les espaces libres de bâtiments en tissu urbain reconvertibles en parking.
- ⇒ Créer des continuités cyclables à proximité du front de mer.
- ⇒ Intégrer les liaisons cyclables dans tout nouvel aménagement.



Le plan de déplacements de Piriac sur Mer (44)



Les liaisons cyclables sur la plage



La vue sur la mer

## L'aménagement des fronts de mer

### *Inciter et aider à la rénovation du bâti balnéaire, ainsi qu'à sa modernisation*

La requalification des fronts de mer, et en général des quatre cités balnéaires de Cœur de Nacre, passe par la modernisation de l'espace public, mais aussi par la rénovation du bâti, ainsi qu'à sa modernisation. Le bâti balnéaire étant en quasi-totalité de nature juridique privée, la collectivité ne peut qu'inciter et informer les propriétaires.

#### *Les actions à mener*

- ⇒ Inciter et informer les propriétaires en particulier sur les aides, comme l'Eco Prêt par exemple.
- ⇒ Mettre en place des campagnes de ravalement de façades, une AVAP (Aire de mise en Valeur du Patrimoine et de l'Architecture), une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)...
- ⇒ Engager une campagne de colorisation des façades avec comme support des cahiers de recommandations architecturales, des visites sur le terrain ... etc.



*La colorisation du centre de Saint-Lô*



*La colorisation du bâti des années 1930 à Lorient*



*Une extension contemporaine sur du patrimoine balnéaire - Saint-Aubin-sur-Mer*



# L'aménagement des fronts de mer

## Aménager des espaces de loisirs pour chaque génération

Afin que chacun y trouve son intérêt, il est important d'aménager aux abords ou en retrait des fronts de mer des espaces dédiés à chaque âge de la vie tout en incitant les interactions.

### Les actions à mener

- ⇒ Aménager des espaces de jeux pour les enfants et adolescents, comme les terrains de jeux pour tout-petits, les skates park ou terrain de sport.
- ⇒ Aménager des espaces de repos (bancs ou transats) avec vue sur la mer.
- ⇒ Faire cohabiter ces espaces les uns avec les autres.
- ⇒ Organiser des animations, notamment pendant la période estivale.



Terrains de sport en front de mer – Ile de la Réunion



La Ciotat



Saint-Nazaire

## Le développement du tourisme à vélo

Depuis plusieurs années, le tourisme à vélo est en pleine expansion. Les aménagements qu'il nécessite sont peu coûteux et profitent aussi bien aux touristes qu'aux habitants de Cœur de Nacre et de l'agglomération caennaise.

En s'appuyant sur l'Eurovéloroute 4, qui va de Roscoff à Kiev en Ukraine, il peut être établi des circuits-vélo distincts valorisant les richesses du patrimoine de la communauté de communes .

### *Les actions à mener*

- ⇒ **Créer trois circuits-vélo :**
  - les plages du Débarquement et le musée du Radar,
  - le patrimoine balnéaire,
  - le patrimoine médiéval et classique, notamment les nombreuses églises du 11 et 12<sup>ème</sup> siècle du territoire.
- ⇒ **Créer une voie verte entre Caen et Cœur de Nacre.**
- ⇒ **Développer une offre en matière de location de vélo destinées aux familles (remorques, tandems...).**



*Les vacances familiales à vélo*



*Un exemple en Loire Atlantique*



*Un exemple réussi – les bords de Loire*



## La diversification de l'offre d'hébergement touristique

L'offre d'hébergement de passage et de courts séjours peut être renforcée notamment en créant soit de nouveaux hébergements, soit des hébergements pour les jeunes, soit de nouveaux hébergements chez l'habitant.

Afin de se distinguer des autres territoires, Cœur de Nacre peut également proposer des hébergements insolites.

### *Les actions à mener*

- ⇒ Créer des parcs résidentiels de loisirs de nouvelle génération de qualité et durable, ainsi qu'une auberge de jeunesse.
- ⇒ Créer de nouveaux produits d'hébergements (cabines de plages situées en bord de mer...).



*Les auberges de jeunesse, un produit adapté aux jeunes*



*Des mobil-home aux formes contemporaines*



*Les cabines de plage, une nouvelle forme d'hébergement ?*

## Le développement de nouveaux produits touristiques

De façon à séduire une nouvelle clientèle, notamment les plus jeunes, et de capter les visiteurs du Mémorial et des plages du Débarquement, Cœur de Nacre peut s'appuyer sur son riche passé en se reposant sur les structures déjà existantes (Mémorial et musée du Radar).

### *Les actions à mener*

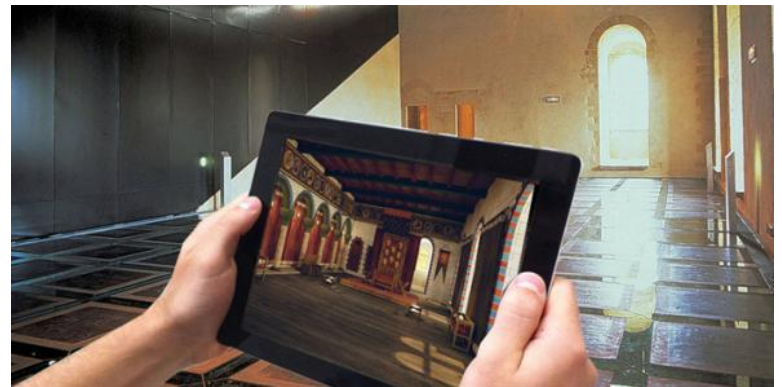
- ⇒ Surfer sur la mode du musée vivant et de la reconstitution historique.
- ⇒ Proposer des produits muséographiques innovants tels que la 3D et la réalité augmentée



*Une reconstitution des tranchées de 1914-1948*



*Les spectacles du Puy du Fou*



*La muséographie interactive du château de Falaise*



## Le renforcement de l'offre estivale de bus reliée à l'agglomération caennaise

Afin de s'ouvrir à une clientèle ferroviaire, d'augmenter la fréquentation touristique locale et journalière et de rajeunir et diversifier la clientèle, Cœur de Nacre doit améliorer la desserte estivale de bus.

### Les actions à mener

- ⇒ Développer les retours en bus le soir sur l'agglomération pendant la période estivale, notamment lors d'événements tels que les feux d'artifice .
- ⇒ Proposer une offre tarifaire simple.
- ⇒ Mettre en œuvre une campagne de communication sur l'offre (affiches, offices de tourisme ...), notamment en gare de Caen.



Place Courtonne -Caen



Des navettes reliées à la gare de Caen



La navette des plages



### 3 - Un territoire à la recherche de la qualité environnementale

Cœur de Nacre est un territoire dont le principal attrait environnemental est le littoral et le rétro-littoral avec ses espaces de marais et de zones humides. Le reste du territoire est constitué d'une vaste plaine dont l'exploitation agricole impacte l'environnement et génère peu de retombées locales. Cette plaine est également menacée par une banalisation des paysages due à une périurbanisation peu maîtrisée.

L'enjeu pour Cœur de Nacre est ainsi de mettre l'environnement au cœur de son développement afin de se doter d'une image de « territoire nature ». Différentes orientations sont à mettre en place pour œuvrer dans ce sens :

- **Améliorer la qualité de l'eau,**
- **Développer une agriculture périurbaine locale,**
- **Revaloriser les entrées de ville et les franges urbaines,**
- **Réduire les consommations énergétiques,**
- **Développer les énergies renouvelables,**
- **Développer la filière méthanisation.**



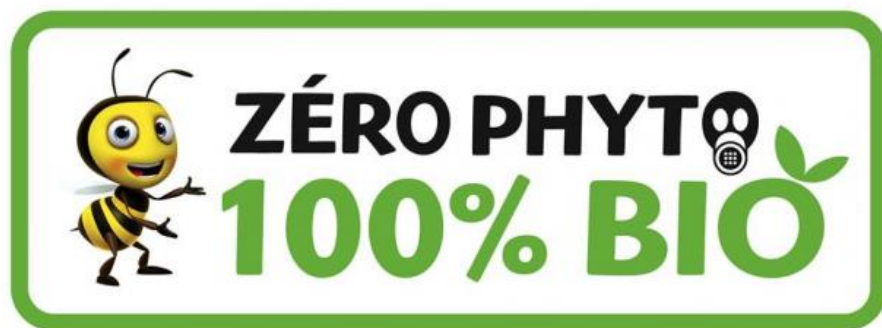
*De Cresserons vers Luc-sur-Mer*

## L'amélioration de la qualité de l'eau

La médiocre qualité des eaux souterraines et parfois de baignade dans Cœur de Nacre est le résultat de pratiques agricoles polluantes. L'amélioration de la qualité de l'eau est un véritable enjeu qui doit bénéficier entre autre à la santé des habitants.

### *Les actions à mener*

- ⇒ Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement et de ses pratiques culturales auprès de la profession agricole.
- ⇒ Développer une démarche zéro phyto dans l'entretien des espaces verts communaux ainsi que la préservation des zones humides, épurateur de nitrates.



L'objectif des démarches **Zéro Phyto** est la réduction, et à terme la suppression, de l'utilisation de pesticides dans l'entretien des espaces publics.



*La zone humide de Bernière-sur-Mer*



*Les pesticides, responsables en partie de la mauvaise qualité des eaux*



## Le traitement des franges urbaines

Les écrans de verdure originellement autour des bourgs ont disparu dans le territoire de Cœur de Nacre. Il est important d'éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces agricoles adjacents et d'éloigner les habitations des grandes cultures utilisant des intrants nocifs pour la santé.

### *Les actions à mener*

- ⇒ Développer les liaisons douces, les parcours sportifs.
- ⇒ Replanter de la végétation autour des zones habitées.
- ⇒ Développer l'agriculture périurbaine maraîchère dans les interstices entre grandes cultures et habitat et ainsi développer les circuits-courts...



*Vallée des Verts Prés – Cormelles-le-Royal*



*Une transition brutale – Bretteville-le-Rabet*



*Des transitions douces en Indre et Loire*

## Le développement d'une agriculture périurbaine locale

L'agriculture périurbaine, en grande partie maraîchère, était originellement implantée sur la côte de Nacre. Au-delà de l'amélioration de la qualité de l'eau, le développement de l'agriculture périurbaine présente des atouts indéniables pour un territoire, notamment en termes paysagers, de création d'emplois et d'alimentation.

### *Les actions à mener*

- ⇒ **Alimenter les marchés locaux, mais aussi la restauration collective.**
- ⇒ **Détecter les terrains difficilement cultivables pour la grande culture céréalière, mais propice à l'agriculture périurbaine, en collaboration avec la profession agricole et la SAFER.**



*Une agriculture maraîchère*



*Une agriculture respectueuse de l'environnement*



*La vente directe du producteur au consommateur*



## La réduction de la consommation d'énergie

À l'heure de la baisse des ressources des collectivités locales, développement durable et baisse des frais de fonctionnement des collectivités vont de pair.

La construction de nouveaux équipements à basse consommation, voire à énergie positive et la rénovation énergétique des bâtiments anciens doit permettre à terme de réduire leurs factures d'électricité et de pouvoir ainsi pour les collectivités augmenter leur potentiel d'investissement.

Une gestion intelligente et raisonnée de ces bâtiments publics et de leur consommation énergétique peut être une source importante d'économie de la part des collectivités.

### *Les actions à mener*

- ⇒ Rénover thermiquement les bâtiments des collectivités.
- ⇒ Construire des bâtiments à énergie positive.
- ⇒ Développer la flotte de véhicules propres
- ⇒ S'informer sur les aides (ex : prêts « transition énergétique et croissance verte »).
- ⇒ Rénover l'éclairage public.
- ⇒ Optimiser la consommation d'énergie des bâtiments publics avec un pilotage à distance des équipements, du type GTB-GTC.

La **GTC-GTB** (Gestion Technique Centralisée – Gestion Technique du Bâtiment) désignent les systèmes permettant de gérer les équipements techniques dans les bâtiments tertiaires, à usage professionnel ou résidentiel collectif. Elle permet de gérer un lot technique donné comme l'éclairage ou le chauffage et la climatisation.

La GTB est le niveau supérieur de la GTC : elle gère l'ensemble des installations techniques tels que chauffage, climatisation, ventilation, électricité, mais également tous les équipements tels que les ascenseurs, les alarmes, contrôle d'accès, vidéo surveillance.

La GTB réalise des fonctions tels que la régulation de températures, la gestion des périodes d'inoccupation. Elle comprend une supervision qui permet de contrôler son bâtiment d'un poste central en local ou à distance.



*Un éclairage public raisonné (photo ADEME)*



*Véhicule électrique du Grand Angoulême*

## Le développement des énergies renouvelables

La loi de programmation sur la transition énergétique prévoit de réduire la dépendance aux énergies fossiles et la part du nucléaire. Les collectivités locales sont ainsi engagées dans la démarche de baisse des émissions des gaz à effet de serre. La mise en place des énergies renouvelables sont une parmi les multiples solutions pour les réduire. Leur part doit être multipliée par deux en quinze ans.

Cette démarche, qui va de pair avec la réduction de la consommation d'énergie, contribue à la valorisation de l'image du territoire et à son attractivité.

Le territoire de Cœur de Nacre offre des potentiels marin, éolien et solaire non négligeables qui doivent être exploités et mettre le territoire à la pointe du développement durable. Il est d'ores et déjà prévu que certains nouveaux équipements publics soient dotés de panneaux solaires.

### Les actions à mener

- ⇒ Lancer des études de marché sur le développement des éoliennes et des panneaux solaires.
- ⇒ Repérer des emprises foncières ou des bâtiments susceptibles de recevoir de telles installations.
- ⇒ Prévoir l'implantation d'énergies renouvelables pour tous les nouveaux projets publics.
- ⇒ Étudier les aides financières possibles.
- ⇒ S'inscrire dans une démarche « Ville en transition » ou « Territoires et transition énergétique » pour valoriser ses actions.



*Gare d'Achères (78)*



*Parc éolien à Valès dunes*



*Parc éolien offshore au large de Borkum, Allemagne*

## Le développement de la filière de méthanisation

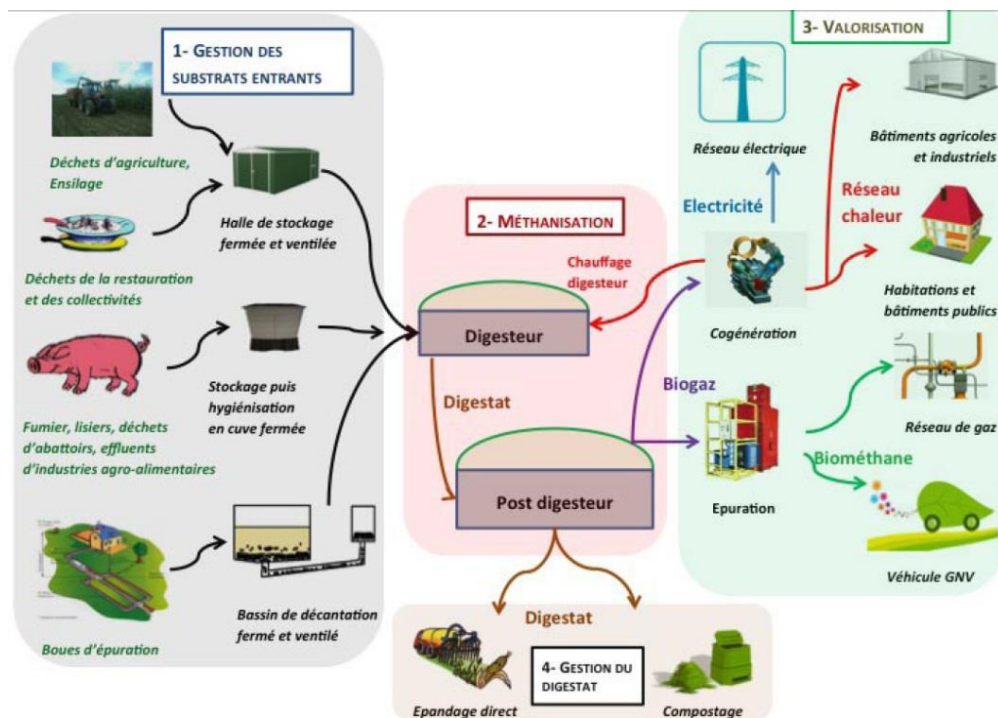
Avec l'appel à projets prévoyant l'installation de 1 500 unités de méthanisation d'ici fin 2017, l'État français souhaite impulser cette nouvelle filière économique. La méthanisation est un processus naturel de fermentation des matières organiques dans un milieu dépourvu d'oxygène, sous l'action de bactéries. La **méthanisation industrielle** produit du **biogaz** et du **compost** qui peut se substituer aux engrais chimiques pour enrichir la terre. Elle permet ainsi de **traiter et de valoriser les déchets organiques, de produire de l'énergie renouvelable et de créer des emplois durables**.

### Les actions à mener

- ⇒ Lancer une étude de marché.
- ⇒ Repérer de vastes emprises foncières éloignées des habitations.



*Des débouchés pour les déchets liés à l'agriculture*

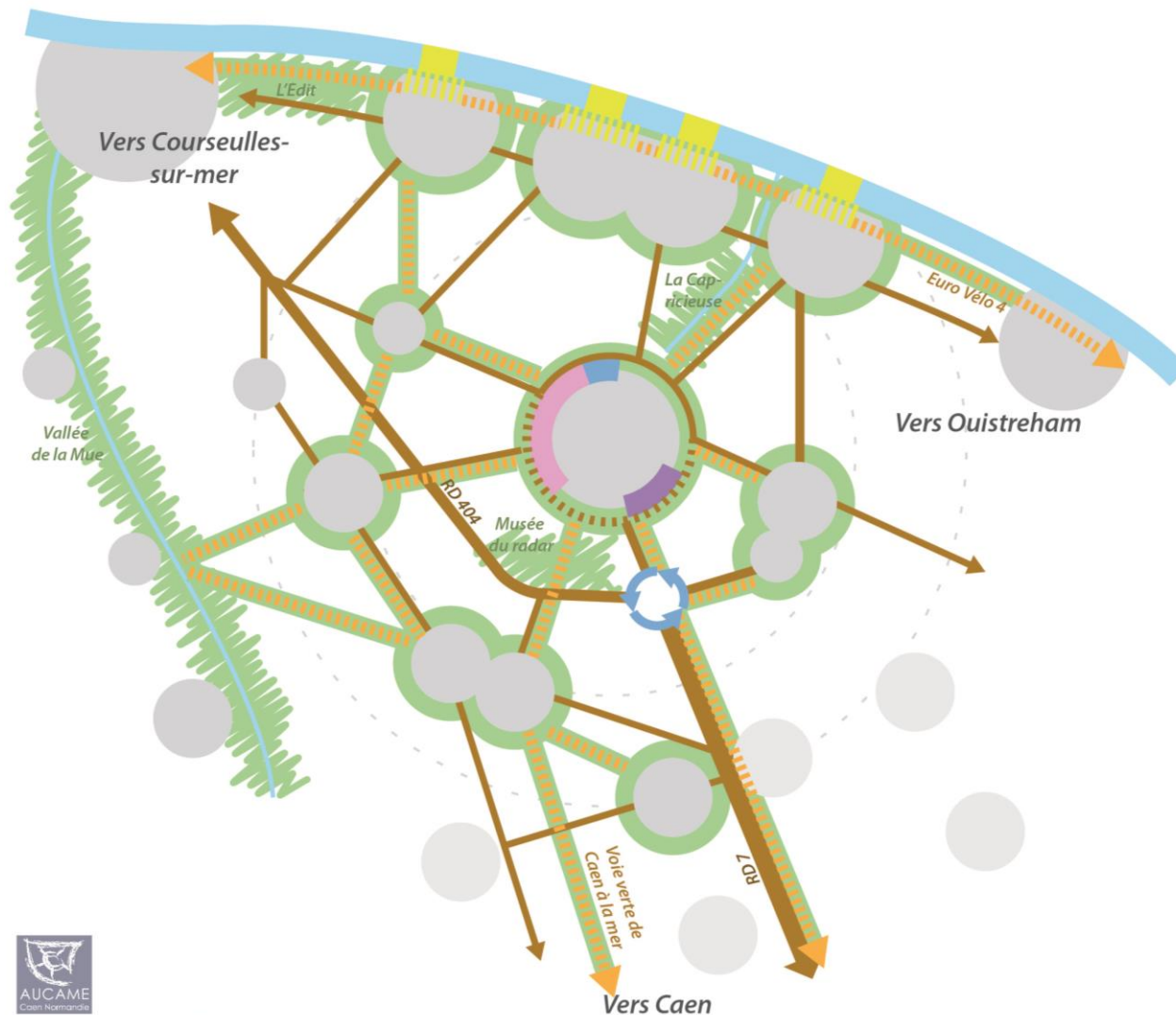


*Des installations consommatrices d'espace*



# Un projet de territoire pour Cœur de Nacre

Certaines de ces orientations et pistes d'action peuvent être spatialisées et ainsi donner corps à un futur projet de territoire en relation avec les EPCI avoisinantes. Voici un schéma synthétique du projet de Cœur de Nacre.



Réalisation : Aucame 2015

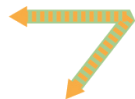




Le SCoT Caen-Métropole et le développement communautaire de Cœur de Nacre visent à renforcer le pôle que constitue Douvres-la-Délivrande avec la création à l'ouest d'un nouveau quartier, au sud l'extension de la zone d'activités et au nord la création d'équipements culturels. Le trafic de transit est dévié du centre de Douvres afin d'y permettre une circulation apaisée.



Les autres communes confortent leur cadre de vie et connaissent des extensions maîtrisées inscrites dans un écrin vert, espace de transition entre le tissu urbain et les grands cultures. Ces espaces de respiration arborés sont le support d'espaces de loisirs, de voies cyclables et de zones dédiées à l'agriculture périurbaine.



Les liens entre les communes sont renforcés par la création d'un réseau de liaisons douces, connectés aux territoires voisins et notamment à l'agglomération caennaise. Ces liaisons sont le support des déplacements touristiques, mais aussi quotidiens (travail, loisirs, achats). En s'appuyant sur les secteur d'intérêt environnemental (marais de l'Édit, vallée de la Mue, vallée de la Capricieuse...) et les ceintures vertes, ce réseau constitue la base d'une armature verte du territoire.



Le renforcement du lien avec l'agglomération passe par la création d'un pôle d'échange multimodale situé à proximité du rond-point du Nouveau Monde, interface entre le bus, la voiture et le vélo. Il vise à faciliter l'accès en voiture ou en vélo à un réseau de bus rapide et cadencé vers l'agglomération et à renforcer les pratiques de covoiturage des habitants de Cœur de Nacre.



La valorisation des espaces touristiques littoraux passera par l'aménagement des fronts de mer en lien avec les centres de chaque commune littorale.



Communauté de communes Cœur de Nacre

7, rue de l'Eglise  
BP 33  
14 440 Douvres-la-Délivrande  
02.31.97.43.32

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



**AUCAME**  
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

19 avenue Pierre Mendès France  
14 000 Caen  
02.31.86.94.00

[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)